

Kirkonkylän asemakaavan muutos korttelissa 66 (Jussilantie), valmisteluvaiheen palaute ja vastineet

Kirkonkylä korttelin 66 asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen aineistot ovat olleet julkisesti nähtävillä 4.3. - 10.4.2025

Viranomaisilta ja muilta lausunnonantajilta saatiin 5 lausuntoa. Yksityisiltä asianosaisilta ei saatu yhtään mielipidettä. Alla on esitetty tiivistelmä saadusta palautteesta sekä vastineet niihin.

Lausunnot

Jätetty lausunto	Vastine
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole lausuttavaa Muhoksen kirkonkylän korttelin 66 (Jussilantie) asemakaavan muutoksesta. Huomioitavaksi kuitenkin muutama seikka: - Huomioiden asemakaavan muutosalueen keskeinen sijainti taajaman ytimessä, ja sen vaikutusalueelle sijoittuvat maakunnallisesti arvokkaat rakennetun kulttuuriympäristön kohdealueet ja kohteet, olisi hyvä edellyttää kaavamääräyksissä, että rakennusten ja rakennuskohteiden tulee sopeutua taajamakuvaan. Museon lausunnossa esitetty vaade havainnekuvista on myös hyvä huomioida jatkotyössä. - Happamia sulfaattimaita koskevassa kaavamääräyksessä olisi hyvä vaatia sulfaattimaiden esiintymisen selvittämistä ennen rakentamislupien käsittelyä. Määräyksessä mainittua pelkistyneessä tilassa olevien sulfaattimaiden tasoa ei ole tässä vaiheessa tiedossa.	Kaavaehdotukseen lisätään rakentamistavan laatua ohjaava yleismääräys. Suunnittelualueelle on tehty sulfaattimaa-selvitys, jonka tiedot täydennetään kaavaselostukseen ja kaavamääräyksiin.

• Esitätetyn tontinkäyttöluonnoksen mukaista vaiheistusta ei ole mahdollista toteuttaa asemakaavaluonnoksen puitteissa, sillä olemassa olevan rakennus sijoittuu osittain asemakaavaehdotuksen molemmille tonteille, eikä tonttijakoa näin ollen voida toteuttaa ennen rakennuksen purkamista. Uuden rakennuksen rakentamislupaa taas ei tule myöntää ennen kuin tontti on lohkotu asemakaavan mukaiseksi.	Kaavoittaja tulkitsee, että ELY-keskuksen kommentissa viitataan alueidenkäyttölain 81 §:n jossa määrätään, että rakennusta ei saa rakentaa vastoin sitovaa tonttijakoa. Muhoksella ei ole käytössä sitovaa tonttijakoa, vaan kaavoissa osoitetaan ohjeellinen tonttijako. Muhoksen kunta omistaa kaavamuutosalueen molemmat tontit. Kaavaselostukseen kirjataan tiedoksi, että asemakaavan mukaista tonttijakoa ei voi tehdä ennen nykyisten rakennuksen purkamista.
Pohjois-Pohjanmaan liitto Pohjois-Pohjanmaan liitto pitää tärkeänä, että kaavaratkaisua havainnollistetaan kuvasovittein, jotta ratkaisun mahdollistaman uudisrakentamisen sopivuutta ympäristöönsä voitaisiin arvioida nykyistä paremmin ja vakuuttua kaavaratkaisun taajamakuullisesta kestävydestä.	Muhoksen kunnan tavoitteena on keskustajaman rakentamisen tiivistäminen ja tehostaminen vaiheittain. Tämä tarkoittaa aikaisempaa korkeampaa rakentamista. Verrokiksi tälle kaavamuutokselle voidaan ajatella korttelia 61 Ratatien varrella, jonne on kaavoitettu ja toteutettu 5-kerroksisia kerrostaloja. Töllintielle kaavoitetaan parhailaan 4-kerroksista rakentamista. Suunnittelualue sijaitsee aivan Muhoksen ydinkeskustassa, vaikka rajautuukin matalaan rivitalokortteliin. Kaavoittajan arvion mukaan Jussilantien täydennysrakentaminen sopeutuu Muhoksen keskustaan tavoiteltuun taajamakuvaan. 3- ja 4-kerroksiset rakennukset ovat korkeudeltaan vielä varsin maltillisia, vaikka eroavatkin alueen nykyisistä 1- ja 2-kerroksisista rakennuksista. Kaavaratkaisua havainnollistamaan ei tehdä kuvasovitteita.
Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos Pelastusviranomaisen muistuttaa, että kunnalla on velvollisuus huolehtia alueellaan sammutusveden hankinnasta, ja sammutusveden riittävyys tulee huomioida myös	Muhoksen Vesihuolto Oy:ltä saatujen tietojen mukaan lähin paloposti sijaitsee Jussilantien ja Asematien risteyksestä noin 150 metrin etäisyydellä suunnittelualueen rajasta.

kaavamuuotoksissa. Kaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa vesihuoltolaitokselta, että riittävän tehokas vesiasema löytyy kaava-alueen sisältä tai sen välittömästä läheisyydestä. Pelastuslaitos arvioi palopostien ja vesiasemien tarpeen ja toimivuuden sekä hyväksyy niiden mitoituskriteerit, mallin ja sijainnin. Tiivis ja korkea rakentaminen edellyttää, että tehokkaan pelastustoiminnan vaatimukset otetaan kaavoituksessa huomioon. Pelastuslain (379/2011) 11 §:n mukaan hälytysajoneuvoille tarkoitetut tiet ja muut kulkuyhteydet on pidettävä ajokelpoisina ja esteettöminä. Lisäksi teiden tulee mahdollistaa pelastustoimen tehtävien hoito. Liikennejärjestelyiden tulee mahdollistaa kaava-alueella olevien kohteiden mahdollisimman hyvä saavutettavuus myös pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla. Kaavoitustyön yhteydessä tulee varmistaa, että alueella on riittävästi pysäköintialueita sen toimintojen luonne huomioon ottaen.	Tonttien sisäiset pelastustiet ratkaistaan määräysten mukaisesti rakennussuunnitteluvaiheessa. Suunnittelualueetta sivuaa Jussilantie, jolta otetaan liittymät molemmille tonteille. Kaavassa on määritelty, minkä verran autopaikkoja tulee varata erilaisille toiminnoille. Jussilantien katualueella sijaitsevia kadunvarsipaikkoja saa hyödyntää liike- ja toimistotilojen asiakaspaikkoina.
Fingrid Fingrid ei lausu asemakaavasta kortteli 66 (Jussilantie). Kyseisellä asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja.	Merkitään tiedoksi.
Telia Finland Oyj Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista Kirkonkylän asemakaavan muutokseen, kortteli 66 (Jussilantie).	Merkitään tiedoksi.