

Lausunto Kurenalan eteläisen osan asemakaavan muutos kortteli 14 tontit 2 ja 4

VIRANOMA 16.11.2022 § 78  
620/10.03.02/2022

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja Markus Luukkonen puh.050 4382 393

Pudasjärven kaupunginhallitus on pyytänyt Pudasjärven kaupungin viranomaislautakunnalta lausuntoa 04.10.2022 päivätystä ehdotuksesta Kurenalan eteläisen osan asemakaavan muutoksesta korttelissa 14 tonteilla 2 ja 4. Lausunto pyydetty toimittamaan 5.12.2022 mennessä.

Suunnittelualue sijaitsee Pudasjärven Kurenalan taajamassa. Ympäristössä on kunnallisia ja kaupallisia palveluita ja asutusta. Ympäristön rakentaminen on perinteisesti ollut korkeintaan kaksikerroksista, mutta ympäristön uusimmat rakennuksen nousevat jopa neljään kerrokseen. Suunnittelualue rajautuu etelässä taajaman lävitse Kuusamontieltä itään johtavaan pääväylään, Varsitiehen.

Pudasjärven kaupunki on vuokrannut osan kaupungintalon tiloista OSAO:n opetustoimintaa varten. Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa kaupungintalon tontin käyttötarkoitusta niin, että se sisältää myös opetustoiminnan. Kaavatyön yhteydessä myös tarkistetaan asemakaavamerkinnot korttelin itäosassa sijaitsevan Vanhustentaloyhdistys ry:n rakentaman palvelutalon osalta. Asemakaavan kokonaistavoitteena on siis tarkistaa asemakaava vastaamaan olemassa olevaa tilannetta ja mahdollistaa kaupungintalon tontilla myös opetustoiminta.

Kaavassa osoitetaan kaksi Varsitiehen, Pappilantiehen ja Kauppatiehen rajoittuvaa tonttia, jotka molemmat ovat jo rakentuneet. Kaupungintalon tontti osoitetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) ja loppu osa korttelista palvelurakennusten korttelialueeksi (P). Yleisten rakennusten korttelialueen pinta-ala on 8587 m<sup>2</sup> ja palvelurakennusten korttelialueen pinta-ala 6181 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta kummallekin korttelialueelle on osoitettu 4500 k-m<sup>2</sup>. Tonteille saa rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia. Tonteille on osoitettu peitto prosentiksi 40%, mikä osoittaa, kuinka suuren osan alueesta saa käyttää rakentamiseen. Asemakaavassa korttelin 14 tontti 2 osoitetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) ja tontit 3 ja 4 palvelurakennusten korttelialueeksi (P).

Tonteille on osoitettu ohjeelliset pysäköintialueet ja palvelurakennusten tontille on osoitettu sille toteutuneen rakennuksen mukainen ohjeellinen rakennusala. Kaupungintalon edustalle on asemakaavassa osoitettu Varsitieltä Kauppatielle johtava jalankululle varattu alueen osa. Kaupungintalon rakennukselle on kaavassa osoitettu suojelumerkintä (sr-4), suojeltava paikallisesti arvokas rakennus. Katujen varret on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi.

Asemakaava on käytännössä jo toteutunut ja kaavassa osoitettu rakennusoikeus pääosin käytetty. Kaupungintalon säilyminen on asemakaavassa turvattu suojelumerkinnällä. Palvelurakennusten korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta niin, että palveluasuntorakentaminen voi laajentua Pappilantien ja Kauppatien

kulmaan. Mahdollinen uusi rakentaminen tiivistää ja täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Asemakaavamuutoksen toteutumisen myötä Pappilantien ja Kauppatien risteyksen tuntumasta poistuu yksi vanha asuinrakennus. Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta olemassa olevaan kaupunkikuvaan, rakennettuun ympäristöön ja maisemaan taikka vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön.

Johtavan rakennustarkastajan esitys:

Viranomaislautakunta päättää lausuntonaan, ettei sillä ole huomautettavaa ehdotuksesta Kurenalan eteläisen osan asemakaavan muutoksesta korttelissa 14 tonteilla 2 ja 4 ja katsoo, että muutoksen johdosta alueen rakennusoikeudet sekä määräykset vastaavat paremmin olemassa olevaa tilannetta koko korttelissa.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti