

Hulhavanahon asemakaavan osittainen muutos kortteleissa 41 ja 42 sekä niihin liittyvillä virkistysalueilla

KH 24.05.2022 § 185

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Markku Mattinen, puh 040 038 9972.

Tilojen 615-408-23-80 ja 615-408-23-60 maanomistajat esittävät Pudasjärven kaupungille Hulhavanahon asemakaavan muutosta korttelissa 42 ja 45 sekä niihin liittyvällä virkistysalueella.

Kaavamuutosalueella on korttelissa 42 kaksi rakentamatonta lomarakennuspaikkaa, joihin maanomistaja hakee korttelin laajentamista ja useampia rakennuspaikkoja. Korttelin 41 viereisen tilan omistaja hakee virkistysalueen osittaista muuttamista rakentamiskäyttöön. Ehdotetut muutokset ovat Syötteen yleiskaavan mukaisia.

Aloitteen tekijöiden omistamien tilojen yhteispinta-ala on noin 5,3 ha, josta rakentamista on esitetty noin 1,7 hehtaarin alueelle. Maanomistajien tavoitteena on saada alueelle uutta rakennusoikeutta noin 1300 kerrosneliometriä.

Hulhavanahon asemakaavaa laadittaessa on maanomistajien kanssa tehty maankäyttösopimus. Sopimuksessa on mm. katujen ja virkistysalueiden toteuttamisvastuu siirretty kokonaan maanomistajille ja -haltijoille MRL 91 §:n mukaisesti. Kaavan laatimisesta aiheutuvat kustannukset sekä yleiskaavoituksesta aiheutuneet kustannukset on asemakaavan muutoksessa peritty maanomistajilta.

Hakemukseen liittyvät kartat, maankäyttösopimusluonnos sekä kartta sopimusalueesta ovat esityslistan oheismateriaalina.

Kaupunginjohtajan esitys

Kaupunginhallitus päättää:

- 1) Ryhtyä muuttamaan Hulhavanahon asemakaavaa;
- 2) ennen kaavoituksen aloittamista solmitaan maanomistajien kanssa maankäyttösopimus.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi esityksen yksimielisesti.

--

Merkitään pöytäkirjaan, että maankäyttöinsinööri Markku Mattinen ja tekninen johtaja Janne Karhu esittelivät asiaa kokouksessa.

KH 13.12.2022 § 418

820/10.03.02/2022

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Markku Mattinen, puh 040 038 9972

Edellisen kokouksen pöytäkirjaan on tehty korjaus, jolla virheellinen korttelinumero 45 on korvattu numerolla 41.

Maanomistajien kanssa on solmittu kaavoituksen edellyttämät maankäyttösopimukset.

Arkkitehdit Elina Marjakangas ja Noora Kela Sweco Infra & Rail Oy:stä ovat laatineet 2.12.2022 päivätyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavaluonnoksen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää selvityksen kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Suunnittelutyön edetessä arvioidaan asemakaavan muutoksen vaikutukset kohdealueella sekä sen lähiympäristössä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisesti. Vaikutuksia arvioidaan koko kaavaprosessin ajan, painopisteen ollessa kaavan aloitus- ja valmisteluvaiheessa. Vaikutusten arviointi kirjataan kaavaselostukseen.

Vaikutuksia arviotaessa otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Tässä kaavatyössä vaikutuksia arvioidaan erityisesti ainakin ihmisten elinoloihin ja ympäristöön, rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen, maisemaan ja luontoon sekä teknisen huollon järjestämiseen.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Hulhavanahon asemakaavan korttelin 41 tontit 7 ja 8, korttelit 42, 98, 99 sekä niihin liittyvät liikenne-, katu- ja virkistysalueet.

Asemakaavan muutoksella muodostuu alueelle aiemman kahden loma-asuntotontin sijasta yhteensä yhdeksän loma-asuntotonttia ja niille johtava uusi katuyhteys Erkinkujan päästä. Alueelle liikennöidään Syötekyläntien ja Virvenkujan kautta. Kaavaratkaisu täydentää ja jatkaa Hulhavanahon loma-asuntoaluetta Luppoveden ja Iso-Syötteen matkailukeskuksen puoleisella reunalla. Syötekyläntien varteen, Erkinkujan jatkeeseen ja uusien katuyhteyksien päihin osoitetaan lähivirkistyskaistaleet, jotka liittyvät Luppovettä ympäröivään lähivirkistysalueeseen.

Asemakaavan muutoksella tonteille osoitetaan lisää rakennusoikeutta ja lisäksi muodostetaan täysin uusia tontteja. Rakennusoikeutta on yhteensä 1350 k-m². Kokonaisrakennusoikeus lisääntyy 1050 k-m² aluerajauksen sisään jääviltä osilta voimassa olevaan kaavaan verrattuna.

Tonttikohtaisesti osoitetuissa rakennusoikeuksissa ja kerrosluvuissa noudatetaan pääosin samaa linjaa ympäröivän kaava-alueen kanssa. Virventien ja Syötekyläntien risteysalueen tonteilla saa rakentaa kuitenkin kahteen kerrokseen. Lisäksi tontit ovat verrattain pienikokoisia, noin 1000 m² tontteja.

Kaavamääräys yhden kerroksen suurimmasta sallitusta kerrosneliömäärästä (100 k-m²) RA-tonteilla pohjautuu voimassa olevan Hulhavanahon alueen asemakaavan määräyksiin, ja on perusteltu tonttien pienen koon vuoksi.

Vastuu rakennuskortteleihin johtavien sisäisten katujen ja muiden yleisten alueiden toteuttamisesta on siirretty kaavamääräyksellä maanomistajien/ -haltijoiden vastattavaksi MRL 91 §:n mukaisesti.

Kaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan, liikenteeseen ja tekniseen huoltoon, virkistyskäyttöön, luontoon ja luonnon ympäristöön sekä talouteen arvioidaan olevan vähäiset.

Asemakaavaluonnoskartta ja – selostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma jaetaan esityslistan liitteenä 3, 4 ja 5.

Kaupunginjohtajan esitys Kaupunginhallitus päättää hyväksyä asemakaavaluonnoksen, asettaa sen MRL mukaisesti nähtäville sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi esityksen yksimielisesti.

--

Merkitään pöytäkirjaan, että maankäyttöinsinööri Markku Mattinen esitteli asiaa kokouksessa.