

Asemakaavan muutos Kurenalan eteläisen osan asemakaavan kortteli 14 rakennuspaikka 2

KH 29.03.2022 § 465

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Markku Mattinen, p. 040 038 9972

Koulutuskuntayhtymä OSAO suunnittelee aloittavansa opetustoimintaa Pudasjärven kaupungintalolla. Kaupungintalo sijaitsee kiinteistöllä 615-409-38-136, jolla vaikuttaa voimassa oleva kaavamerkintä YH (Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue). Kaavamerkintä YH ei sovellu koulutoiminnan harjoittamiseen, vaan kaava vaatii vähäisen muutoksen. Vähäisessä muutoksessa tulisi ottaa huomioon myös tulevaisuuden tarpeet kiinteistön kehittämisessä.

Alustavasti vähäisessä kaavamuutoksessa kaava tulisi muuttaa merkiksi Y (Yleisten palveluluiden korttelialue). Kaavamuutoksen valmistelu olisi aloitettava heti, jotta muutos ehtisi valmiiksi ajatellun mahdollisen muuttoaikataulun puitteissa.

Vaihtoehtoisena menettelynä voisi toimia osittainen rakennuksen käyttötarkoituksen muutos (rakennuslupa) poikkeamislupamenettelynä, mutta tällainen prosessi ohittaisi tulevaisuuden tarpeiden tarkastelun kiinteistölle.

Kaupungintalon rakennuspaikalla on myös Pudasjärven vanhustentaloyhdistyksen omistama Kaupunginkartano, jonka tontti voidaan samassa yhteydessä muuttaa omaksi rakennuspaikakseen nykyisen käytön mukaisella merkinnällä.

Ote asemakaavasta jaetaan esityslistan oheismateriaalina.

Kaupunginjohtajan esitys

Kaupunginhallitus päättää ryhtyä muuttamaan Kurenalan eteläisen osan korttelin 14 rakennuspaikan 2 asemakaavaa käyttötarkoituksen ja tonttijaon osalta.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi esityksen yksimielisesti.

--

Merkitään pöytäkirjaan, että maankäyttöinsinööri Markku Mattinen esitteli asiaa kokouksessa. Tekninen johtaja Janne Karhu ja kiinteistöpäällikkö Perttu Granlund olivat läsnä esittelyn ajan.

KH 28.06.2022 § 235

Valmistelija

Tekninen johtaja Janne Karhu, 0405443219

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 29.3.2022 § 465 päättänyt ryhtyä muuttamaan Kurenalan eteläisen osan korttelin 14 rakennuspaikan 2 asemakaavaa käyttötarkoituksen ja tonttijaon osalta.

Kaavan laatija kaavoitusarkkitehti Juho Peltoniemi Sweco Infra & Rail Oy:stä on laatinut 6.6.2022 päivätyn asemakaavaluonnoksen sekä osallisuus ja arviointisuunnitelman OAS.

Asemakaavamuutoksessa on tavoitteena muuttaa hallinto- ja virastorakennusten korttelialueen (YH) käyttötarkoitus yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), joka sallii tontilla myös opetustoiminnan. Osa kaupungintalon ensimmäisestä kerroksesta vuokrataan Oulunseudun ammattiopistolle (OSAO) oppilaitoskäyttöön. OSAO:n koulutoiminta on tarkoitus käynnistää rakennuksessa elokuussa 2022. Kaupungintalolla säilyy kaupungin hallinnon, sivistystoiminnan, ympäristövalvonnan sekä rakennevalvonnan toimintoja ja rakennuskokonaisuudessa toimii myös Oulu-Koillismaan pelastuslaitoksen paloasema. Kaavamuutoksen yhteydessä tarkistetaan korttelin itäosien kaavamerkinnot vastaamaan rakentunutta tilannetta.

Asemakaavamuutoksella muodostuu Kurenalan eteläisen osan korttelin 14 tontit 2 ja 4. Tontti 2 osoitetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) ja tontti 4 palvelurakennusten korttelialueeksi (P). Asemakaavalla syntyy yleisten rakennusten rakennusoikeutta 4500 kerrosalaneliometriä ja palvelurakennusten rakennusoikeutta 4500 kerrosalaneliometriä. Rakennusoikeudet kasvavat hieman aikaisemmasta. Suunnittelun alueen alustava rajausta on esitetty OA-suunnitelmassa ja kaavaluonnoksessa. Suunnittelun alue ei sisällä katualueita.

Suunnittelun alueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä edustavia alueita tai kohteita. Alueella sijaitsee 1970-luvulla rakennettu Pudasjärven kaupungintalo, jota ei ole huomioitu aiemmissa rakennusinventoinneissa. Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditussa rakennusinventoinnissa kaupungintalo on todettu paikallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi.

Suunnittelun alue sijaitsee taajaman pääväylän, Varsitien välittömässä läheisyydessä. Liikenneympäristöstä aiheutuva melu tutkitaan asemakaavaprosessin aikana ja meluselvityksen tuloksia täydennetään kaavaselostukseen ehdotusvaiheessa. Kaavamuutosalueella tai sen lähituntumassa ei ole, tärinää aiheuttavaa tai ilmanlaatua heikentäviä toimintoja. Alueelle ei osoiteta ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja.

Pääosa suunnittelun alueesta on Pudasjärven kaupungin omistuksessa. Kauppatien ja Pappilantien kulmassa sijaitseva tila 38:435 on toistaiseksi yksityisessä omistuksessa, mutta kaupunki on käynyt neuvotteita omistajan kanssa tilan hankkimiseksi kaupungin omistukseen.

Asemakaavaluonnoskartta ja –selostus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä Pudasjärven kaupungintalon rakennusinventointi jaetaan esityslistan oheismateriaalina.

Kaupunginjohtajan esitys Kaupunginhallitus päättää asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi esityksen yksimielisesti.

---

Merkitään pöytäkirjaan, että tekninen johtaja Janne Karhu esitteli asiaa kokouksessa.

KH 25.10.2022 § 336

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Markku Mattinen, puh. 040 038 9972.

Kaavoituksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäväksi asettamisesta ilmoitettiin 27.7.2022. Asemakaavaluonnos pidetään MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 27.7. - 26.8.2022.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Pohjois-Pohjanmaan Ely – keskukselta, kaupungin viranomaislautakunnalta, Oulunkaaren ympäristölautakunnalta Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Oulu-Koillismaan pelastuslaitokselta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Pudasjärven vesiosuuskunnalta, Caruna Oy:ltä, Kairan Kuitu Oy:ltä, Pudasjärven Lämpö Oy:ltä, OSAO:lta sekä Pudasjärven vanhustentaloyhdistykseltä. Lausuntonsa kaavaluonnoksesta antoivat Pohjois-Pohjanmaan Museo ja Pudasjärven Lämpö Oy. Pudasjärven Lämpö Oy lausui, että alueella olevat kaukolämpöputket tulee ottaa huomioon mahdollisessa rakentamisessa. Kaavan laatija on vastannut lausuntoon, että putkilinjat otetaan tarvittaessa huomioon. Muilla lausunnon antajilla ei ollut huomautettavaa luonnoksesta.

Kaavamuutosalueella on opetustoimintaa ja alueella sijaitsee vanhusten palvelutalo, joita koskee valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992. Hoito- tai oppilaitoksia palvelevien alueiden melutaso ulkona ei saa ylittää päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB. Lisäksi hoitolaitosten ulkotiloissa melutaso ei saa yöaikaan (22-7) ylittää 50 dB:n tasoa. Kaavamuutosalueelle tehtiin viime kesänä melumallinnus. Yli 55 dB päiväaikainen liikennemelu ulottuu kaupungintalon tontilla noin 35 metrin ja ennustetilanteessa (2040) noin 40 metrin syvyydelle. Alueet, jossa 55 dB raja ylittyy ovat pysäköintialueita, joten melutason ylittävillä piha-alueilla ei oleskella pitkiä aikoja. Vanhusten palvelutalon piha-alueella päiväaikainen melu pysyy ennustetilanteessakin alle 55 dB:n ja yöaikainen melu alle 50 dB ohjearvon.

Kaavanlaatija on valmistanut 4.10.2022 päivätyn asemakaavaehdotuksen. Kaavaehdotuskartalle ja selostukseen on luonnosvaiheen jälkeen lisätty rakennuspaikka nro 3, joka muodostuu luonnosvaiheen jälkeen kaupungille ostetun tilan Tuoppi 615-409-38-435 kortteliin 14 sisältyvästä alueesta. Muita muutoksia kaavaluonnoksen jälkeen ei ole tehty.

Asemakaavaehdotuskartta ja -selostus jaetaan esityslistan liitteinä nrot 2 ja 3.

Kaupunginjohtajan esitys

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä laaditun asemakaavaehdotuksen, asettaa sen nähtäville sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi esityksen yksimielisesti.

--

Merkitään pöytäkirjaan, että tekninen johtaja Janne Karhu esitteli asiaa kokouksessa.

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Markku Mattinen, 040 038 9972.

Kaavaehdotus pidettiin nähtävänä 03.11 – 05.12.2022.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Pohjois-Pohjanmaan Ely – keskukselta, kaupungin viranomaislautakunnalta, Oulunkaaren ympäristölautakunnalta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Oulu-Koillismaan pelastuslaitokselta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Pudasjärven vesiosuuskunnalta, Caruna Oy:ltä, Kairan Kuitu Oy:ltä sekä Pudasjärven Lämpö Oy:ltä.

Kaavaehdotuksesta antoivat lausuntonsa Pohjois-Pohjanmaan museo, Pudasjärven vesiosuuskunta, Caruna Oy, Kairan Kuitu Oy, kaupungin viranomaislautakunta ja Oulunkaaren ympäristölautakunta.

Caruna Oy:n lausunnon perusteella kaavaehdotukseen on lisätty kaupungintalon tontilla sijaitsevan puistomuuntamon paikka ohjeellisella merkinnällä ja nykyistä sähköverkkoa kuvaava kartta on lisätty asemakaavaselostukseen. Kaavaehdotukseen tehty lisäys on niin vähäinen, että se ei edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

Muilla lausunnoilla ei ollut vaikutusta asemakaavan sisältöön.

Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Korjattu asemakaavaehdotuskartta ja -selostus jaetaan esityslistan liitteenä 6 ja 7. Tiivistelmä lausunnoista ja kaavan laatijan vastineet ovat korjatun kaavaselostuksen liitteenä.

Kaupunginjohtajan esitys

Kaupunginhallitus päättää esittää valtuustolle asemakaavan muutoksen hyväksymistä korjatussa muodossa.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi esityksen yksimielisesti.

--

Merkitään pöytäkirjaan, että maankäyttöinsinööri Markku Mattinen esitteli asiaa kokouksessa.