

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

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.

KH 14.02.2023 § 48
820/10.03.02/2022

Valmistelija Maankäyttöinsinööri Markku Mattinen puh. 040 038 9972.

Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävänä 21.12.2022 – 21.01.2023. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Pohjois-Pohjanmaan Ely-keskukselta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Oulu- Koillismaan pelastuslaitokselta, Caruna Oy:ltä, Kairaan Kuitu Oy:ltä, Särkivaaran vesiosuuskunnalta, Syötteen vesi- ja viemärilaitokselta, Oulunkaaren ympäristöpalveluilta, kaupungin viranomaislautakunnalta sekä Pohjois-Pohjanmaan lintutieteelliseltä yhdistykseltä. Kaavaluonnoksesta annettiin viisi lausuntoa ja kaksi mielipidettä.

Ely-keskus toteaa lausunnossaan, että voimassa olevaan kaavaan verrattuna lähivirkistysalueiden määrä lausunnolla olevassa kaavaluonnosratkaisussa vähenee selvästi, mikä on hyvä todeta kaavaselostuksen vaikutusarvioinnissa. Kaavamuutosalueella Erkinkujaan länsipuolella risteävältä kaavatieltä puuttuu nimi. Syötekyläntie teoreettinen 55 dB melualue ulottuu n. 28 m etäisyydelle maantien keskilinjasta eli mahdollisesti RA-alueelle saakka, joka on hyvä ottaa huomioon kaavaa laadittaessa.

Oulunkaaren ympäristöpalvelut esitti, että loma-asumisen laajentuessa virkistysalueelle tulee puustoa, kasvillisuutta sekä Luppovettä ympäröivää suoaluetta pyrkiä säästämään mahdollisimman paljon.

Caruna Oy korosti lausunnossaan, että johtojen ja muuntamoiden siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muilla lausunnon antajilla ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Naapurikiinteitön omistaja on sitä mieltä, että kaavamuutoksella lisätään merkittävästi alueen rakennuspaikkojen ja rakennusoikeuden määrää. Uusien rakennuspaikkojen koko ja tonttikohtaiset rakennusoikeudet eivät ole linjassa ympäröivän alueen rakennusoikeuksien kanssa.

Toinen naapurikiinteistön omistaja piti erittäin tärkeänä, että Erkinkujalta VL alueen kautta kulkeva reitti Luppovedelle pysyy yleisessä käytössä.

Lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta kaavan laatija on valmistanut 02.02.2022 päivätyn kaavaehdotuksen. Asemakaavaehdotuskartalle on tehty luonnoksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden, johdosta seuraavat korjaukset: kortteli 42 on rajattu niin, että se on kokonaan melualueen ulkopuolella, uusi katu on nimetty Luppolomankujaksi ja tonttien rakennusoikeudeksi muutetaan 120 m² kuten muillakin lähialueen pienillä RA-tonteilla. Asemakaavaselostukseen on tehty tarkennuksia.

Asemakaavaehdotuskartta ja –selostus jaetaan esityslistan liitteinä. Kaavan laatijan vastineet luonnoksesta annettuun palautteeseen ovat esityslistan oheismateriaalina.

Kaupunginjohtajan esitys

Kaupunginhallitus päättää:

- 1) hyväksyä laaditun kaavaehdotuksen;
- 2) asettaa kaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti:

- 1) hyväksyä laaditun kaavaehdotuksen (liitteet 8-9) ;
- 2) asettaa kaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Jakelu