

Nivankankaan asemakaava

KH 08.06.2021 § 198
2785/10.03.02/2021

Valmistelija
9972

Asian on valmistellut maankäyttöinsinööri Markku Mattinen, puh 040 038

Nivankankaan uuden asuinalueen suunnittelu liittyy kuntastrategian 2017 – 2027 strategiaan linjauksiin sisältyvän hirsirakenteisten pientaloalueiden toteuttamiseen. Strategialla pyritään mm. asukkaiden yhteisöllisyyden lisäämiseen ja lämminhenkisten hirsirakenteisten asuin ympäristöjen muodostamiseen.

Kurenalan yleiskaava valmistui vuonna 2019. Siinä on merkittävimpänä uutena asuinalueena on osoitettu Nivankankaan alue. Alue oli pääosin kaupungin omistuksessa mutta yleiskaavan valmistuttua kaupunki osti ja vaihtoi maa-alueita saadakseen kaikki yleiskaavan mukaiset rakennusalueet omistukseensa. Valtuuston vuonna 2018 hyväksymässä maankäytön kehittämissuunnitelmassa Nivankankaan asemakaavoitus on suunniteltu vuosille 2019 – 2020 ja katuverkon suunnittelu vuosille 2021 - 2023.

Nivankankaan asemakaavasuunnittelun pohjaksi tehtiin vuonna 2020 Oulun yliopiston arkkitehtuuriosaston kanssa sopimus diplomityötason opinnäytetyön laatimisesta Nivankankaan alueen yleissuunnitelmaksi. Suunnittelijaksi yliopisto nimesi arkkitehti Aliisa Pöytäkirjan. Työ on valmistunut tänä keväänä. Tutkielmaa ja sen tuloksena syntyneitä yleissuunnitelmia tullaan käyttämään alueen suunnittelun pohjana ja lähtökohdaksi alueen asemakaavoituksessa.

Diplomityö on suunnitelmapainotteinen tutkielma houkuttelevasta kylämaisesta asuinalueesta maaseutukaupungissa. Työssä on tutkittu ajankohtaisia asumiseen ja elämiseen liittyviä ilmiöitä, Pohjois-Pohjanmaalla sijaitsevia valtakunnallisesti merkittäviä kyliä ja niiden rakenteita sekä Pudasjärven vahvuuksia. Työ sisältää Nivankankaan alueen yleissuunnitelman, tarkemmat kortteli- ja tonttisuunnitelmat sekä rakentamispaperiaatteet. Arkkitehti Aliisa Pöytäkirja esittelee suunnitelman kokouksessa.

Kaupunginjohtajan esitys

Kaupunginhallitus päättää:

- 1) ryhtyä laatimaan asemakaavan Nivankankaan alueelle;
- 2) ryhtyä laatimaan Nivankankaan alueen kunnallisteknisen viitesuunnitelman ja tavoitehinta-arvion. Suunnitelma sisältää kantatie 78:n aluetta tarvittavilta osin.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi esityksen yksimielisesti.

--

Merkitään pöytäkirjaan, että arkkitehti Aliisa Pöytäkirja esitteli Nivankankaan alueen suunnitelmia. Asiaa esittelivät kokouksessa tekninen johtaja Janne Karhu ja maankäyttöinsinööri Markku Mattinen.

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Markku Mattinen, puh 040 038 9972.

Kaavan laatija Merja Isteri Ramboll Finland Oy:stä on laatinut 21.6.2022 päivätyn asemakaavaluonnoksen.

Asemakaavalla muodostuvat Pudasjärven kaupungin Nivankankaan 4. kaupunginosaan korttelit 400-411. Kortteleihin 400-403 ja 405-409 muodostuu erillispientalojen korttelialueita (AO-2), joiden rakennuspaikoille voidaan rakentaa kaksi asuntoa sekä asumiseen liittyviä talous-, työ- ja harrastustiloja. Kortteliin 404 muodostuu energiahuollon korttelialue (EN-1), jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Toiminnasta ei saa aiheutua kohtuutonta haittaa läheiselle asutukselle. Kortteleihin 410 ja 411 muodostuu palstaviiljelyalueet (RP-1). Laadittavalla asemakaavalla muodostuu yhteensä 35 erillispientalojen rakennuspaikkaa, joiden rakennusoikeus on asuinrakennuksille 250 k-m² ja talousrakennuksille 350 k-m². Tonttien koon vaihteluväli on noin 3000-4000m².

Erillispientaloille (AO-2) tarkoitetut rakennuspaikat on sijoitettu niin, että niistä muodostuu useampi pieni kortteliryppäs. Kullekin rakennuspaikalle voidaan rakentaa kaksi asuntoa sekä asumiseen liittyviä talous-, työ- ja harrastustiloja. Rakennuspaikat on mitoitettu niin, että niillä on tilaa myös esimerkiksi viljelylle ja pienimuotoiselle eläintenpidolle (esim. hevoset), jotka kuuluvat alueelle tavoiteltuun maaseutumaiseen asumiseen. Alueen pohjoisosaan on myös osoitettu yhteiseen käyttöön kaksi palstaviljelyaluetta (RP-1).

Pääosa korttelialueista (400-406) sijoittuu Ranuantieltä suunnittelualueelle rakennettavan uuden katuyhteyden (Nivanraitti) varaan. Kortteille 409-409 on osoitettu katuyhteys Kuusamontien suuntaiselta Koivukujalta. Tarkoituksena on, että nykyinen pohjoiseen suuntaava Koivukuja rakennetaan uusiksi kaupungin omistamalle maalle Koivunraittina. Suunnittelualueen pohjoiskulmalla Törrönjoelle päättyvä Hiskintie on osoitettu katuna, jonka loppupäähän on varattu joen kohdalle jalankulun ja pyöräilyn katu. Tämä luo asemakaavalliset perusteet siltayhteyden toteuttamiselle ko. kohdalle joen yli.

Nivanraitin katualueen leveys on vähintään 21 metriä, sillä kadun varteen on tarkoitus toteuttaa viherkaistalla kadusta erotettu jalankulun ja pyöräilyn väylä. Nivanraitin jalankulun ja pyöräilyn väylä on linjattu kaavassa kulkemaan Ranuantielle osoitettuun uuteen alikulkuun. Nivanraitin jalankulun ja pyöräilyn väylä erkaneet eteläisimmän korttelikaksikon jälkeen myös kaakkoon, suunnaten Kuusamontien nykyisen jalankulun ja pyöräilyn alikulkuun. Lisäksi Nivanraitin pohjoisosasta erkaneet jalankulun ja pyöräilyn yhteys Koivunraitille.

Kortteli 404 on aluevaraus paikallista energiatuotantoa varten (EN-1), mikäli jokin taho tai alueen rakentajat yhteisesti haluaisivat toteuttaa läheisiä rakennuspaikkoja palvelevan lämpölaitoksen (esim. hake /pelletti /maalämpö tai joki hybridimalli). Tulvariskialueet on hyödynnetty virkistyskäyttöön (VL). Alueelle on osoitettu virkistyskäyttöön soveltuvia puistopolkuja, moottorikelkkaura sekä leikkipaikka (le). Alueen

pohjoisosaan on osoitettu venevalkama (LV) Törrönjoen ja Hiskintien tuntumaan.

Ranuantien varsi on osoitettu suojaviheralueeksi (EV) pääosin melualueen laajuuden mukaisesti ja Kuusamontien varressa on maisemallisesti arvokas peltoalue (MA).

Asemakaavassa on annettu koko aluetta koskevia yleisiä asemakaavamääräyksiä mm. tulvasta, rakennustapaohjeesta ja tontinkäyttösuunnitelmasta, rakennuksista, pihosta sekä hulevesistä.

Alueelle on laadittu 5.1.2022 päivätty kirjallisuuspohjainen luontoselvitys jota tarkennetaan kaavatyön edetessä tehtävillä maastokäynneillä.

Linnustoselvitystä alueella on jo tehty alkukesän 2022 ainakan.

Kirjallisuuspohjainen selvitystyö on laadittu seuraavien aineistojen pohjalta:

- Maanmittauslaitoksen kartta-aineisto ja ilmakuvat (2022)
- Luonnonvarakeskuksen puustotiedot (puuston ikä ja lajikoostumus)
- Metsäkeskuksen tietokantatiedot erityisen tärkeistä elinympäristöistä alueella
- Lajitietokeskuksen tietokantatiedot alueen uhanalaisista lajeista (Laji.fi)

Alueelle on laadittu myös 24.11.2021 päivätty meluselvitys.

Meluselvityksen perusteella yöajan ohjearvo melusta ylittyy kahdella lähimpänä Ranuantietä olevalla kiinteistöllä minkä johdosta talusrakennuksien sijoittumista tontilla tulee ohjeistaa oikeaan sijaintiin. Muilta osin tieliikenteestä aiheutuvan melun ohjearvot eivät ylity suunnittelualueella.

Alueen länsireunalla kulkeva moottorikelkkaura voi aiheuttaa meluhaittaa lähimpiin kiinteistöihin minkä johdosta moottrikelkkauran linjaus tulee toteuttaa riittävän etäälle alueen länsilaitaan.

Asemakaavakartta ja –selostus, meluselvitys, luontoselvitys sekä havainnekuva 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 13.12.2022 § 417

Valmistelija Maankäyttöinsinööri Markku Mattinen, puh 040 038 9972

Kaavaluonnos pidettiin nähtävänä 27.07.- 26.08.2022. Luonnoksen esittelytilaisuus pidetään 31. 08. 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, DNA Oyj:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Kairan kuitu Oy:ltä, Puolustusvoimilta, Pudasjärven luonnonsuojeluyhdistys ry:ltä ja Pohjois-Pohjanmaan lintutieteelliseltä yhdistykseltä.

Lausunnoissa saadun palautteen johdosta on kaavan laatija laatinut 29.11.2022 päivätyn asemakaavaehdotuksen, joka sisältää kaavaluonnokseen seuraavat muutokset:

- Pyöriäsuon ympärille sekä Vääräjoen rantavyöhykkeen lampiin on lisätty luo-merkinnät ja kaavamääräys, joka turvaa alueiden luonnontilan säilymisen. Kaavaselostukseen on kirjattu, että Pyöriäsuon vesitasapaino huomioidaan rakennustapaohjeissa, joka laaditaan ennen kaavan hyväksymistä.
- Ranuantien alikulusta Nivanraitille menevä jalankulun ja pyöräilyn väylä on muutettu ohjeelliselle yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatuksi alueen osaksi
- kaava-alueen länsikulman yksityistien risteykseen Ranuantielle on osoitettu liittymää osoittava nuoli.
- Kaavaan on lisätty tarvittavat kolme uutta muuntamon paikkaa
- Kaavaselostuksen vaikutusarvioon ja ”kaavan toteutus”-osioon on lisätty maininnat siltasuunnittelun haasteista. Lisäksi kaavakartan asemakaavamääräyksiin on lisätty teksti Hiskintien ja Hiskintien sillansuunnittelussa tarvittavista toimenpiteistä
- kaavaselostukseen on lisätty muinaisjäännösrekisterin tietojen tarkistuspäivämäärä
- kaavamääräyksiin on lisätty melun osalle määräykset:
 - o 40 km/h nopeusrajoitus ohjeelliselle moottorikelkkauralle Ranuantien ja Hiskintien välillä
 - o korttelin 400 rakennuspaikan 1 ja korttelin 401 rakennuspaikan 1 talousrakennusten sijoittelusta melun suojauksen kannalta edullisesti ja ko. rakennuspaikkojen oleskelupihojen suuntaamisesta pois päin Ranuantien melualueelta.

Asemakaavaehdotus ja -selostus jaetaan esityslistan liitteenä 1 ja 2. Tiivistelmä lausunnoista ja kaavan laatijan vastineet niihin sekä havainnepiirros jaetaan esityslistan oheismateriaalina.

Nivankankaan alueella on tarkoitus aloittaa metsän raivaus ja kunnallistekniikan suunnittelu ennen kuin asemakaava on lainvoimainen. Kaupunginhallitus on hyväksynyt alueen puukaupan 25.10.2022 § 337. Hakkuulle on haettu maisematyöluupa. Hakkuusuunnitelman mukaan katualueet hakataan avoimeksi ja muita alueita harvennetaan tuleva käyttöön huomioiden. Kantatien varsi ja luo-alueet jätetään koskemattomaksi melusuojauksen ja luonnon arvojen takia. Toimenpiteistä ja niiden ajankohdista tehdään tarvittavat viranhaltijapäätökset, joista tiedotetaan kaupunginhallitusta.

Kaupunginjohtajan esitys Kaupunginhallitus päättää hyväksyä tehdyt muutokset ja asettaa asemakaavaehdotuksen maankäyttö ja rakennusasetuksen mukaisesti julkisesti nähtäväksi ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi esityksen yksimielisesti.

--

Merkitään pöytäkirjaan, että maankäyttöinsinööri Markku Mattinen esitteli asiaa kokouksessa.

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Markku Mattinen 040 038 9972.

Asemakaavaehdotus oli nähtävänä 21.12.2022 - 23.01.2023. Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Caruna Oy:ltä, DNA Oyj:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Kairan kuitu Oy:ltä, Pudasjärven vesiosuuskunnalta, Oulunkaaren ympäristöpalveluilta, kaupungin viranomaislautakunnalta, Oulu-Koillismaan pelastuslaitokselta, Pudasjärven luonnonsuojeluyhdistys ry:ltä ja Pohjois-Pohjanmaan lintutieteelliseltä yhdistykseltä. Kaavaehdotuksesta saatiin 7 lausuntoa, ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Ely-keskus huomauttaa lausunnossaan, että kantatielle tulee lisätä liikennealumerkintä LT. Pohjois-Pohjanmaan museo esittää arkeologisen kulttuuriperinnön osalta kaavaselostuksen karttaan väreillä eroteltavaksi kiinteät muinaisjäännökset ja muinaisjäännösten löytöpaikat sekä lisättäväksi vaikutusalueella oleva puuttuva kulttuuriperintökohde. Pudasjärven vesiosuuskunta huomauttaa, että rakennusten sijoittelussa tulee jättää riittävä työalue vesihuollon runkolinjojen huolto- ja korjaustöitä varten. Pudasjärven luonnonsuojeluyhdistys huomauttaa moottorikelkkauran aiheuttavan häiriötä kaava-alueen lähimmille tonteille. Lisäksi yhdistys ehdottaa vapaaehtoista ekologista kompensatiota korvaamaan luonnon monimuotoisudelle kaavoituksesta aiheutuvan haitan lisäämällä monimuotoisuutta toisaalla.

Lausuntojen perusteella kaavan laatija on lisännyt kaavaehdotuskarttaan kantatielle liikennealumerkinnän sekä tarkentanut kaavaselostukseen Pohjois-Pohjanmaan museon sekä Pudasjärven vesiosuuskunnan esittämiä asioita (tekniset muutokset ja päivitykset 8.2.2023). Kaavan laatijan vastineessaan toteamat muutokset on katsottava vähäisiksi, eikä niiden takia ole tarpeen asettaa kaavaehdotusta uudelleen nähtäväksi.

Nivankankaan asemakaavamääräyksissä määrätään, että rakentamisessa on noudatettava alueelle laadittua ja hyväksyttyä rakentamistapaohjetta. Kaavan laatija arkkitehti Merja Isteri laatinut 2.2.2023 päivätyn rakentamistapaohjeen.

Nivankankaan alueesta tavoitellaan vehreää, viihtyisää ja vetovoimaista asuinalueita, jossa rakennuspaikat ovat tavallista suurempia. Suuret rakennuspaikat mahdollistavat asukkaille omaehtoisen elämisen tilaa vaativien harrastusten tai työtilojen äärellä, kylämaisessa ympäristössä. Vaihtoehtoisesti suuren tontin voi hallinnanjakosopimuksella jakaa kahdelle erilliselle asuinrakennukselle.

Nivankankaan rakentamistapaohje täydentää asemakaavaa. Rakentamistapaohjeen avulla varmistetaan Nivankankaan alueen rakentamiselle ja ympäristön laadulle asetettujen kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutuminen ja ohjataan rakentamista ilmastoystävälliseen suuntaan. Rakentamistapaohjeiden tarkoituksena on ohjata rakentamista kaava-alueella siten, että alueesta muodostuu yhtenäinen, ehjä ja viihtyisä kokonaisuus.

Kaavan laatijan tiivistelmä lausunnoista ja muistutuksista sekä vastineet niihin jaetaan esityslistan oheismateriaalina. Vastineiden mukaisesti korjattu kaavaehdotuskartta, kaavaselostus ja rakentamistapaohje ovat esityslistan liitteinä (päiväys 8.2.2023).

Kaupunginjohtajan esitys Kaupunginhallitus päättää esittää valtuustolle Nivankankaan asemakaavan ja siihen liittyvän rakentamistapaohjeen hyväksymistä.

Päätös Kaupunginhallitus päätti esittää valtuustolle Nivankankaan asemakaavan ja siihen liittyvän rakentamistapaohjeen (liitteet 14-16) hyväksymistä.

Asiaa kävi esittelemässä tekninen johtaja Janne Karhu.