

Lausunto Korpisen ranta – asemakaavan (nro 115) muuttamista koskevasta kaavaehdotuksesta

VIRANOMA 28.08.2024 § 45
2955/10.02.03/2024

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja Outi Riihikankare 040 156 2483.

Pudasjärven kaupunki on 11.7. 2024 pyytänyt Pudasjärven viranomaislautakunnalta lausuntoa Kimmokaavan laatimasta Korpisen ranta-asemakaavan muutoksen kaavaehdotuksesta. Kaavamuutos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Viranomaislautakunta on lausunut kaavaluonnoksesta toukokuussa 2024.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Pudasjärvellä Jaurakkajärven vesistön ranta-alueella yli 40 km:n ajomatkan päässä Pudasjärven keskustasta.

Alueella on voimassa 17.03.2011 hyväksytty Korpisen ranta-asemakaava (nro 115)

Kaava-alueeseen sisältyy voimassa olevassa ranta-asemakaavassa loma-asuntojen korttelialue (RA), maa- ja metsätalousalue(M), lähivirkistysalue (VL) sekä venevalkama (LV).

Ranta-asemakaavamuutoksessa vähennetään RA- rakennuspaikkojen lukumäärää, lisätään erillispientalojen korttelialue (AO) ja varastorakennusten korttelialue (TV) sekä poistetaan venevalkama (VL). AO-korttelialueen rakennusoikeudeksi kaavamuutoksessa esitetään 400 k-m², TV-korttelialueen rakennusoikeudeksi 200 k-m² ja RA-korttelialueelle tulisi jäämään rakennusoikeudeksi 360 k-m², 180 k-m²/RA-tontti. Rakennusoikeudet eivät ole ristiriidassa rakennusjärjestyksen tai Pudasjärven kaavoissa tavanomaisesti osoitettujen rakennusoikeuksien kanssa. Rakentamisen tehokkuus nousee kaava-alueella 360 k-m² nousten 600 k-m²:ta 960 k-m². Rakentamisen painopiste siirtyy rantaan rakentamisesta ranta-alueen ulkopuolelle, jolloin tehokkuuden nousu ei rasita ympäristöä samoin kuin tiivis ja tehokas rantarakentaminen.

Kaavamuutoksessa esitetään mahdollisuutta tulvapenkereen rakentamiseen ja sen avulla pienen pysyvän lampareen(vesialueen) muodostamista.

Luo-alue(luontokohde) merkintä rannasta on poistettu, koska voimassa olevassa kaavassa esitetty luo-arvo merkinnän kohdalla on hävinnyt laiduntamisesta johtuen.

Tulva-alueriskit on kaavassa huomioitu tu-viivalla ja määräyksissä on otettu huomioon alin rakennuskorko. Kaavamuutosehdotuksessa sallitaan rakentaminen tulvavaara-alueelle ehdoin, että kosteudelle alttiit rakennusosat rakennetaan korkeammalle +129.30 korkoa. Määräyksissä on myös otettu huomioon, että näkyvät perustukset eivät saa olla yli 1 m:n korkeita.

Venevalkama merkintä poistetaan, sen voimassa olevassa kaavassa esitetyn sijainnin ollessa Halmeojan uuden uoman ”väärällä puolella” kostealla ja alavalla paikalla. Halmelahden pohjukassa kaava-alueen ulkopuolella on osoitettavissa kaavanlaatijan mielestä huomattavasti

paremmin saavutettavissa ja toiminnallisempi paikka mahdolliselle venevalkamalle.

Kaavaehdotuksessa on esitetty, että 15 m:n etäisyydelle rannasta saisi rakentaa myös kesäkeittiön. Voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti vain enintään 20 k-m²:n suuruinen saunarakennus saa olla 15 m:n etäisyydellä rannasta, muut rakennukset ja rakennelmat tulee sijoittaa vähintään 25 m:n etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Johtavan rakennustarkastaja esitys

Viranomaislautakunta päättää lausuntoaan, että se puoltaa kaavamuutosta.

Kaavamuutoksessa suoraa rantaan varaavaa rakentamista vähennetään, jolloin vapaata ranta-aluetta on osoitettavissa enemmän virkistyskäyttöön. Kaava-alueella pääosa rakentamisesta tulee sijoittumaan ranta-alueen ulkopuolelle.

Viranomaislautakunta puoltaa myös merkintää, joka sallii kesäkeittiön sijoittamisen vähintään 15 m:n etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakentamislaki astuu voimaan 1.1.2025 ja Pudasjärven kaupungin rakennusjärjestystä joudutaan myös muuttamaan rakentamislakiin liittyen. Tässä yhteydessä tarkastellaan ja harmonisoidaan myös etäisyysvaateita niiltä osin kuin laki sallii.

Viranomaislautakunta katsoo myös, että kaavamuutoksen sallima rakentaminen tulvavaara-alueelle kaavamääräysten ehdoilla on hyväksyttävissä.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Jakelu