

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto § 34
Kunnanhallitus § 402

11.10.2021
25.10.2021

KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELEISSA 300–303 (KIRKKOSAARI)

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto 11.10.2021 § 34

Valmistelija: kaavoittaja Timo Leikas (puh. 044 497 0312)

Kunta on kaavoituskatsauksessa vuosina 2020 ja 2021 tuonut esiin Kirkkosaaren kehittämisen. Kevättalvella 2020 on järjestetty Kirkkosaari-ilta ja tulevaisuuden Kirkkosaari -kuntalaiskysely. Ympäristöministeriö myönsi Muhoksen kunnalle avustusta Kirkkosaaren puurakentamisen kehittämishankkeelle käytettäväksi vuoden 2021 aikana. Ympäristöministeriön avustuksella on toteutettu Kirkkosaaren puurakentamiseen tukeutuvien asemakaavarunkovaihtoehtojen hankinta.

Vuosien 2020 ja 2021 aikana Geologian tutkimuskeskus (GTK) on tehnyt tutkimusta, jossa Kirkkosaari on ollut esimerkkikohteena. Tutkimuksessa on selvitetty geotermisen energian mahdollisuuksia Muhos-muodostuman alueella. Muhos-muodostuman ainutlaatuinen geologia tekee alueesta potentiaalisen keskisyvän geotermisen energian hyödyntämiseen. Pääosin savikivistä koostuva Muhos-muodostuma on paksujen maakerrosten peittämä. Savikivi ja maapeite muodostavat eristävän kannen maan sisältä johtuvalle lämmölle. Lämpötilat syvemmillä Muhos-muodostumassa ovat korkeammat kuin vastaavilla syvyyksillä muualla Suomessa.

Kirkkosaaren asemakaavan muutokselle on mainituilla tavoilla koottu kattavasti lähtöaineistoja. Asemakaavan muutoksen tavoitteet on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Muhoksen kunnan tavoitteena on, että Kirkkosaaren tulevaisuuden arkkitehtuuri pohjautuu Oulujoen virtaavan veden voimaan ja alueen ainutlaatuihin geologiaan. Tavoitteena on laatia asemakaavan muutos, jolla kaavarajauksen mukaiset alueet Muhoksen kirkkosaarella osoitetaan monipuoliseen käyttöön: asuinalueeksi ja siihen liittyviksi yleisiksi alueiksi, kuten virkistysalueiksi, pienvenesatama-alueeksi, uimaranta-alueeksi sekä katualueiksi. Kaavan tavoitteena on myös tutkia matkailuyritystoiminnan tonttitarpeita esimerkiksi pienvenesataman ja uimarannan yhteydessä. Asemakaavan muutoksessa huomioidaan alueen merkitys keskustan välittömään läheisyyteen sijoittuvana alueena, jolla on merkitystä virkistysalueena myös muille kuin alueen asukkaille. Tavoitteena on säilyttää Kirkkosaaren alueella merkittävässä määrin virkistysaluetta.

Tavoitteena on löytää 2–3 toisistaan poikkeavan rakennemallin avulla ratkaisu alueen toteuttamiselle: toteutetaanko rakennettava alue osayleiskaavan mukaisesti kerrostaloihin tukeutuen vai osayleiskaavasta poiketen pientalovaltaisena alueena.

Kaavoituksen esikuvana toimii arkkitehtonisesti ainutlaatuinen Muhoksen Leppiniemen asuntoalue, jossa paikallisen yhdyskunnan hiilineutraalius toteutettiin kytkemällä energianhankinta suoraan vesivoimaloiden generaattoreihin. Tiivistetyksi kaavan tavoitteena on, että Kirkkosaassa puurakentaminen, energian kulutustarpeen minimointi ja paikallisen Muhos-muodostuman geotermisen energian hyödyntäminen tarjoavat tulevaisuuden hiilineutraalin asumisen.

Niin ikään tavoitteena on, että taide ja kulttuuri näkyvät alueen sijainnissa valtakunnallisesti arvokkaalla Oulujoen maisema-alueella ja alueen tulevassa rakentamisessa. Alueen avoimuus ja yleinen käyttö korostuvat. Rannat on tavoitteena jättää suurelta osin rakentamisesta vapaiksi alueiksi. Yksityiseen käyttöön ja rakentamiseen varatut alueet pidetään rajattuina yhteisöllisinä soluina. Kirkkosaari on saavutettavissa esteettömästi kävellen, pyörällä, autolla ja veneellä.

Kirkkosaaren asemakaavan muutoksen suunnittelualue ei kata Kirkkosaaren jo rakennettua asuinalueita (korttelit 304, 350 ja 351). Suunnittelualue kattaa korttelit 300–303, pienvenesataman ja uimarannan alueen, näihin liittyvät viheralueet ja hautausmaan alueen. Korttelissa 300 sijaitsee Muhoksen vesihuollon jäteveden siirtopumppaamo ja niin ikään Muhoksen vesihuollon käytössä ollut toimisto- ja tuotantorakennus. Korttelissa 301 on sijainnut Metlan tutkimusasema. Korttelissa 302 on sijainnut yksityisessä omistuksessa ollut kesämökki. Korttelien 301 ja 302 rakennukset ovat tuhoutuneet tulipaloissa. Kortteli 303 on rakentamaton hautausmaan kappelia varten varattu rakennuspaikka.

Lähes koko kaava-alue on entuudestaan asemakaavoitettua. Uutta asemakaavaa muodostuu ainoastaan Valkolantien asuinalueen ja Kirkkosaaren pienvenesataman väliselle vesialueelle. Pääosalla aluetta on voimassa 22.6.1998 hyväksytty Kirkkosaari-Ponkilan rakennuskaavan muutos. Osalla aluetta on voimassa 25.4.2016 hyväksytty asemakaavan muutos ja osalla aluetta 28.6.2021 hyväksytty Kirkkosaarentien asemakaavan muutos.

Liitteet: osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), pvm. 6.10.2021

Merkittiin pöytäkirjaan, että ennen asian käsittelyn alkua Jarkko Happo ilmoitti olevan esteellinen koska on osallinen kaavahankkeessa ja poistui kokouksesta klo 16.20.

KAAVOITTAJAN ESITYS: Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto esittää kunnanhallitukselle, että se käynnistää Kirkonkylän asemakaavan muutoksen Kirkkosaaren alueella (Korttelit 300–303, pienvenesataman ja uimarannan alue, näihin liittyvät viheralueet ja hautausmaan alue) osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetyn karttarajauksen mukaisesti. OAS asetetaan julkisesti nähtäville koko kaavaprosessin ajaksi ja sitä voidaan päivittää tarpeen vaatiessa.

PÄÄTÖS:Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto hyväksyi kaavoittajan esityksen yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan,että asiakohdan päätöksenteon jälkeen Jarkko Hoppo palasi kokoukseen klo 17.10.

Khall 25.10.2021 § 402

VT. KJ:N ESITYS: Kunnanhallitus päättää käynnistää Kirkonkylän asemakaavan muutoksen Kirkkosaaren alueella (Korttelit 300–303, pienvenesataman ja uimarannan alue, näihin liittyvät viheralueet ja hautausmaan alue) osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetyn karttarajauksen mukaisesti. OAS asetetaan julkisesti nähtäville koko kaavaprosessin ajaksi ja sitä voidaan päivittää tarpeen vaatiessa.

KÄSITTELY: Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoittaja Timo Leikas selosti asiaa kunnanhallitukselle aiemmin kokouksessa.

Merkittiin pöytäkirjaan, että ennen asian käsittelyn alkamista esteellisyydestä asian kohdalla ilmoittivat kunnanhallituksen puheenjohtaja Aimo Manelius, kunnanhallituksen toinen varapuheenjohtaja Anu Plaketti sekä kunnanhallituksen jäsen Jarkko Hoppo. Esteellisyysperusteena Maneliukselle ja Plaketilla Muhoksen Vesihuolto Oy:n hallituksen jäsenyys (yhtiö omistaa kiinteistön kaava-alueella) ja Hapolla kiinteistön omistus kaava-alueen rajalla. Ilmoitustensa jälkeen Manelius, Plaketti ja Hoppo poistuivat kokouksesta klo 19.18 ja kokoukseen saapui paikalle Hapon henkilökohtainen varajäsen Jaana Paloviita.

Kokouksen puheenjohtajana asian käsittelyn ajan toimi kunnanhallituksen ensimmäinen varapuheenjohtaja Veli-Jaakko Keränen ja Keräsen tilalla pöytäkirjantarkastajana toimi Heidi Pöykiö.

PÄÄTÖS: Kunnanhallitus hyväksyi vt. kunnanjohtajan esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että asiakohdan päätöksenteon jälkeen klo 19.22
- esteellisissä kokouksesta poistuneet Manelius, Plaketti ja Hoppo palasivat paikoilleen kokouksessa ja
- varajäsen Paloviita poistui kokouksesta.

Merkittiin pöytäkirjaan, että asian käsittelyn jälkeen kunnanhallituksen kokous keskeytettiin tauon ajaksi - tauko klp 19.23-19.36.

