

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto	§ 41	14.12.2021
Kunnanhallitus	§ 7	10.01.2022
Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto	§ 14	21.04.2022
Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto	§ 34	25.10.2022

KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELEISSA 740, 767 JA 769
(LUKKARINKANGAS)

146/6.60.603/2021

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto 14.12.2021 § 41
Dnro 146/6.60.603/2021

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

Kunnanhallituksen 15.2.2021 § 59 hyväksymässä kaavoituskatsauksessa on linjattu Lukkarinkankaan asuinalueen asemakaavan muutoksen osalta, että se tulee vireille vuoden 2021 aikana. Hanketta on valmisteltu maanhankinnan ja kaavaselvitysten hankinnan kautta. Kunnanhallitus on 8.12.2021 päättänyt hankkia noin 3 ha kokoisen määrälän, joka liittyy kaavoitettavaan alueeseen.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tutkia olemassa olevaan Lukkarinkankaan asuinalueeseen rajautuvan nykyisin maatalouskäytössä olevan alueen osoittamista asuinalueeksi. Rautatiehen rajautuva alueen osa on tavoitteena osoittaa toimitilarakennusten alueeksi, kuten muutkin Kankaanseläntienvarren rautatiehen rajautuvat korttelit on osoitettu. Kaava on asemakaavan muutos. Kaavan valmisteluvaiheessa laaditaan kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosta. VE1 on suppeampi pientalovaihtoehto, joka koostuu tavanomaisista omakotitalotonteista. VE2 on laajempi pientalovaihtoehto, joka koostuu omakotitalotonttien lisäksi muutamasta rivi-/pari-/erillistalokorttelista.

Kirkonkylän osayleiskaavassa 2030 suurin osa alueesta on osoitettu merkinnällä AP-1 (pientalovaltainen asuntoalue). Alueen itäosa on osoitettu merkinnällä MA (maisemallisesti arvokas peltoalue). Lisäksi itäosaan on osoitettu uuden Keskustien varaus ja sen viereen kevyen liikenteen yhteystarve ja viheryhteystarve. Rautatiehen rajautuva alueen osa on osoitettu merkinnällä TP (työpaikka-alue). Yleiskaavassa on lisäksi osoitettu rautatien tärinä- ja melualueet. Tärinäalueen osalta on tehty tarkentavia tärinämittauksia marraskuussa 2021.

Kun huomioidaan kunnanhallituksen 8.12.2021 tekemä maanhankintapäätös, kaavanmuutos sijoittuu Muhoksen kunnan omistamille maa-alueille lukuunottamatta kolmea yksityisessä omistuksessa olevaa rakennettua kaavatonttia ja yhtä rakentamatonta kaavatonttia, joka liittyy yhteen rakennetuista tonteista. Nykyisessä asemakaavassa olemassa olevien tonttien osalta muutosten on tarkoitus olla pieniä ja luonteeltaan teknisiä, eikä maanomistajien kanssa ole tarpeen tehdä kaavoitus- ja maankäytösopimuksia. Voimassa oleva asemakaava kaavanmuutosalueella on hyväksytty 15.6.2000. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on yhteensä noin 10,7 ha.

Kaavoittajan esitys: Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto esittää kunnanhallitukselle, että se käynnistää Kirkonkylän asemakaavan muutoksen kortteleissa 740, 767 ja 769 ja niihin liittyvillä maatalous- ja katualueilla liitekartan mukaisesti.

PÄÄTÖS:Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto hyväksyi kaavoittajan esityksen yksimielisesti.

Khall 10.01.2022 § 7

VT. KJ:N ESITYS: Kunnanhallitus päättää käynnistää Kirkonkylän asemakaavan muutoksen kortteleissa 740, 767 ja 769 ja niihin liittyvillä maatalous- ja katualueilla liitekartan mukaisesti.

PÄÄTÖS: Kunnanhallitus hyväksyi vt. kunnanjohtajan esityksen.

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto 21.04.2022 § 14

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

Suunnittelualue sijaitsee Muhoksen keskustaaajaman lounaisosassa Lukkarinkankaan asuinalueen ja rautatien välissä Kankaanseläntien varrella. Alue on tällä hetkellä enimmäkseen viljeltyä peltoa, jonka keskellä sijaitsee tilakeskus. Alueen reunalla sijaitsee muutamia rakennettuja asuintontteja. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 10 ha. Muhoksen kunta omistaa valtaosan suunnittelualueesta. Alueella sijaitsevat rakennetut tontit ovat yksityisten omistuksessa. Asemakaavan muutoksen taustalla on Muhoksen kunnan tarve kasvattaa asuintonttivarantoa keskustaaajamassa. Suunnittelualue on yksi Kirkonkylän osayleiskaavan asumisen kasvualueista.

Kaavan valmisteluaineisto on laadittu. Valmisteluaineisto koostuu kahdesta vaihtoehdoisesta kaavaluonnoksesta, valmisteluvaiheen, kaavaselostuksesta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, tärinäselvityksestä ja sulfaattimaaselvityksestä. Kaavaluonnoksista toisessa uusi alue koostuu puhtaasti omakotitaloista ja toisessa omakotitalojen lisäksi rivitaloista ja yhtiömuotoisista asuinpienaloista.

Asemakaavaluonnosvaihtoehdossa VE1 Lukkarinkankaan alueelle on suunniteltu erillispientalojen korttelialueita eli omakotitaloja. Tontit sijoittuvat kolmen uuden Kankaanseläntiehen liittyvän tonttikadun varrelle. Asuintonttien ja Kankaanseläntien väliin on jätetty tilaa alueen rakentamisesta syntyvien maamassojen läjittämiselle. Täyttömäet mahdollistavat ylijäämämaiden hyödyntämisen alueen sisällä ja suojaavat asuintontteja rautatien melulta ja

teollisuustonteilta mahdollisesti aiheutuville häiriöiltä.

Asemakaavaluonnosvaihtoehdossa VE2 Lukkarinkankaan alueelle on suunniteltu monipuolisia asuntoja erillispientalojen, asuinpientalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueille. Vaihtoehto mahdollistaa omakotitalojen, perinteisten rivitalojen, asuntoloiden sekä yhtiömuotoisten pientalojen erillistalojen rakentamisen alueelle. Suunnittelun pohjoisosan AP- ja AR-tonteilla autokatokset ja muut piharakennukset on sijoitettu Kankaanseläntien suuntaisesti tonttien pohjoisosiin suojaamaan asuinrakennuksia rautatien melulta ja teollisuustonteilta mahdollisesti aiheutuville häiriöiltä. Asuinrakennukset on suunniteltu tonttien eteläosiin junaradan tärinäalueen ulkopuolelle.

Kaavaluonnosvaihtoehtojen merkittävimmät erot ovat liikennejärjestelmässä, asuntotyyppijakaumassa ja asuntojen määrässä. Korttelialueiden ja viheralueiden laajuuden sekä rakennusoikeuden määrän osalta vaihtoehdot ovat samankaltaiset.

Vaihtoehdon VE2 monipuoliset rakennustyytit mahdollistavat selvästi useamman asunnon rakentamisen, vaikka asuinrakentamisen rakennusoikeus on molemmissa vaihtoehdoissa suunnilleen yhtä suuri. Pelkästään omakotitaloja sisältävässä vaihtoehdossa VE1 asuntoja on jopa yli puolet vähemmän.

Vaihtoehdon VE2 liikennesuunnitelma vaatii Keskustien jatkeen rakentamisen, ja VE2:n ulkosyöttöinen liikennejärjestelmä on muutenkin tehottomampi kuin vaihtoehdon VE1. Vaihtoehdossa VE1 Kujalantie on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla on tontille ajo sallittu. Kujalantietä ole välttämätöntä parantaa tai rakentaa uudestaan, vaan se voi säilyä nykyisellään. Vaihtoehdossa VE2 Kujalantie perusrakennetaan.

Liitteet: kaksi kaavaluonnosta (12.4.2022), valmisteluvaiheen kaavaselostus (12.4.2022) liitteineen (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, poistuva asemakaava, tärinäselvitys, sulfaattimaaselvitys)

KAAVOITTAJAN ESITYS: Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto päättää asettaa kaavan valmisteluaineiston (pvm. 12.4.2022) julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää siitä alustavat viranomaislausunnot.

Merkittiin pöytäkirjaan, että asian esittelyn aikana Jaakko Räisänen ja Mikko Kari saapuivat kokoukseen klo 16.40

PÄÄTÖS: Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto hyväksyi kaavoittajan esityksen yksimielisesti.

Lukkarinkankaan asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen aineisto (kaavaluonnos) oli nähtävillä 28.4. – 3.6.2022 välisen ajan Muhoksen kunnantalolla ja kunnan internet-sivulla. Kaavaluonnoksesta saatiin 5 lausuntoa ja 0 mielipidettä.

Valmisteluvaiheen aineiston ja kuulemisen yhteydessä saatujen palautteiden pohjalta on valmisteltu asemakaavan muutosehdotus joka on päivätty 19.10.2022. Asemakaavan muutos koskee Muhoksen Kirkonkylän asemakaavan kortteleita 767 ja 769 sekä niihin liittyviä maatalous- virkistys- ja katualueita. Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 769, 786-790, osa kortteleista 767 ja 740 sekä niihin liittyvät virkistys- ja katualueet.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Lukkarinkankaan pelloille uusi pientalopainotteinen asuinalue. Asemakaavassa yhtiömuotoinen rivi- ja pientaloasuminen sijoittuu Kankaanseläntien läheisyyteen alueen pohjoisosaan ja omakotitalot tonttikatujen varsille alueen eteläosaan. Asemakaavassa on osoitettu 16 kpl uusia omakotitalotontteja, yksi asuinpienalojen tontti sekä kolme rivitalotonttia, joista kahdella mahdollistetaan asuntolarakentaminen.

Asemakaavaehdotuksen laatinut arkkitehti Heini Kaskela Lukkaroinen Arkkitehdit Oy:stä on kutsuttu kokoukseen esittelemään suunnitelman.

Asemakaavaehdotuksen hyväksymisestä ja nähtävilläolosta päättäminen kuuluu kunnanhallituksen toimivaltaan.

TEKNISEN JOHTAJAN ESITYS:

Maankäyttö ja kaavoitusjaosto esittää, että kunnanhallitus

1. Hyväksyy Muhoksen Kirkonkylän asemakaavan kortteleita 767 ja 769 sekä niihin liittyviä maatalous- virkistys- ja katualueita koskevan asemakaavan muutosehdotuksen pvm:ltä 19.10.2022
2. asettaa asemakaavaehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta MRA 28§ mukaiset lausunnot.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla, internet-sivuilla, Tervareitti -lehdessä ja erikseen kirjeellä kaavan vaikutusalueen maanomistajia.

KÄSITTELY: Maankäytön suunnittelija Heini Kaskela Lukkaroinen Arkkitehdit Oy:stä esitteli Kirkonkylän asemakaavan muutosehdotuksen jaostolle. Asiasta käydyssä keskustelussa esitettiin yksimielisesti pieniä tekstimuutoksia kaavaselostukseen. Vastattuaan esitettyihin kysymyksiin Kaskela poistui kokouksesta klo 17.03.

PÄÄTÖS: Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto hyväksyi teknisen johtajan esityksen.
