

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 317
§ 132

13.11.2018
23.04.2019

Kurenalan eteläisen osan asemakaavan osittainen muutos kortteleissa 12 ja 14

500/10.02.03/2018

KH 13.11.2018 § 317

Pudasjärven vuokratalot Oy on valmistellut uusien asuinvuokratalojen rakentamista kaupungintalon läheisyyteen Kauppatielle ja Oikopolulle. Suunnitelmissa on rakentaa alueelle nelikerroksisia hirsitaloja. Hankkeen kannattavuuden parantamiseksi on asemakaavan rakennusoikeutta ja kerroskorkeutta tarvetta korottaa. Asemakaavan muutostarve koskee Kurenalan eteläisen osan asemakaavan kortteleita 12 ja 14 sekä niihin liittyvää puistoaluetta.

Valmisteltavassa Kurenalan osayleiskaavaehdotuksessa kaavamuutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, johon suunniteltu rakentaminen soveltuu hyvin.

Kaupungin tilatyöryhmä on käsitellyt asiaa kokouksessaan 15.10.2018 ja suosittelee asemakaavaa muutettavaksi hankkeelle sopivaksi.

Ote muutosalueen nykyisestä asemakaavasta ja yrityksen alustava tontin käyttösuunnitelma jaetaan esityslistan oheismateriaalina.

Asian on valmistellut maankäyttöinsinööri Markku Mattinen, puh. 0400 389972

Kaupunginjohtajan esitys:

Kaupunginhallitus päättää ryhtyä muuttamaan Kurenalan eteläisen osan asemakaavaa kortteleissa 12 ja 14 sekä niihin liittyvällä puistoalueella.

Päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi esityksen yksimielisesti.

--

Merkitään pöytäkirjaan, että maankäyttöinsinööri Markku Mattinen esitteli asiaa kokouksessa. Tekninen johtaja Eero Talala oli kokouksessa läsnä esittelyn ajan.

Seija Turpeinen, Eija Ikonen, Paavo Tihinen, Onerva Ronkainen ja Marja Lantto ilmoittivat esteellisyytensä hallintolain 28 §:n yhteisöjäävi (Pudasjärven Vuokratalot Oy:n hallituksen jäseniä) perusteella ja he poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ajaksi. Tomi Timonen toimi pöytäkirjanpitäjänä tämän pykälän kohdalla.

KH 23.04.2019 § 132

Kaavoitus kuulutettiin vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäväksi 1.2.2019 alkaen. Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä MRL 62 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti 28.2.2019 – 22.3.2019, jolloin järjestettiin myös yleisötilaisuus. Luonnoksesta saatiin kaksi lausuntoa, mielipiteitä ei tullut.

Luonnosvaiheeseen kaavan laatija arkkitehti Kaisa Mäkinie Sweco

Ympäristö Oy:stä laati kaksi vaihtoehtoista suunnitelmaa (päiväys 22.2.2019):

Vaihtoehdossa 1 kortteliin 12 sijoittuu yksi enintään nelikerroksinen ja kaksi enintään kolmikerroksista rakennusta. Nelikerroksinen rakennus sijaitsee Kauppatien ja Oikopolun kulmassa, missä se erottuu maamerkkirakennuksena. Kortteliin 14 sijoittuu yksi enintään kolmikerroksinen ja yksi enintään kaksikerroksinen rakennus. Kauppatien ja Oikokadun kulmassa, Oikokadun ja Kauppatien varsilla ja Oikokadun ja Varsitien kulmassa sijaitsevat rakennukset on määrätty rakennettaviksi kiinni korttelialueen tiehen rajautuviin reunoihin. Rakennusalat on esitetty kaavakartalla ohjeellisina. Oikopolun ja Kauppatien varsilla tontteja rajaavat rakennusten väleissä aidat.

Rakentamistehokkuus on korttelissa 12 noin $e=0.68$ ja korttelissa 14 noin $e=0.58$. Kaava-määräysten mukaan enintään 30% alueesta tai rakennusalasta saa käyttää rakentamiseen.

Suunnittelualueelle on osoitettu kaikkiaan 52 autopaikkaa (1 ap / 80 k-m²). Autopaikkojen suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota piha-alueiden muodostumiseen. Autopaikat sijaitsevat alueella pihojen reunoilla siten, että ne rajaavat keskelleen oleskelulle varattavia yhtenäisiä, alueen halki kulkevaan puistoalueeseen yhdistyviä piha-alueita. Korttelin keskellä sijaitsevien pysäköintialueiden poikki on jätetty varaukset pihojen välisille kulkuyhteyksille.

Puiston laidalla piha-alueita rajaavat yhteiskäytössä olevat talousrakennukset, joihin on mahdollista sijoittaa yhteistiloja tai varastotiloja. Väestönsuoja on esitetty sijoitettavaksi korttelialueelle 14, missä se rajaa pihapiiriä lounaan puolella.

Vaihtoehdossa 2 kortteliin 12 sijoittuu kolme enintään kolmikerroksista rakennusta ja kortteliin 14 kaksi enintään kaksikerroksista rakennusta. Kauppatien ja Oikokadun kulmassa, Oikokadun varressa sekä Oikokadun ja Varsitien kulmassa sijaitsevat rakennukset on määrätty rakennettaviksi kiinni korttelialueen tiehen rajautuviin reunoihin. Rakennusalat on esitetty kaavakartalla ohjeellisina.

Rakentamistehokkuus on korttelissa 12 noin $e=0.68$ ja korttelissa 14 noin $e=0.40$. Kaava-määräysten mukaan enintään 30% alueesta tai rakennusalasta saa käyttää rakentamiseen.

Suunnittelualueelle on osoitettu kaikkiaan 47 autopaikkaa (1 ap / 80 k-m²). Autopaikkojen suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota piha-alueiden muodostumiseen. Autopaikat sijaitsevat alueella pihojen reunoilla siten, että ne rajaavat keskelleen oleskelulle varattavia yhtenäisiä, alueen halki kulkevaan puistoalueeseen yhdistyviä piha-alueita. Korttelin keskellä sijaitsevien pysäköintialueiden poikki on jätetty varaukset pihojen välisille kulkuyhteyksille.

Puiston laidalla piha-alueita rajaavat yhteiskäytössä olevat talousrakennukset, joihin on mahdollista sijoittaa yhteistiloja tai varastotiloja. Väestönsuoja on esitetty sijoitettavaksi korttelialueelle 14, missä se rajaa pihapiiriä lounaan puolella.

Ehdotusvaihe

Kaavan laatija on valmistanut luonnosten ja palautteen pohjalta kaavaehdotuksen (päiväys 23.4.2019). Asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa suunnittelua on jatkettu valmisteluvaiheen vaihtoehdon 1 pohjalta. Kaavaratkaisu on säilynyt pääpiirteissään samana kuin valmisteluvaiheessa. Päätösesitys tehtiin Pudasjärven Vuokratalot Oy:n toiveiden pohjalta.

Ehdotusvaiheessa suunnittelualueelle sijoittuvien autopaikkojen määrää on tarkistettu siten, että alueelle on varattu tilaa yhteensä 53 autopaikalle. Alueelle on luonnosvaiheessa suunniteltu 53 asuntoa, joten jokaiselle asunnolle on mahdollista varata oma autopaikka. Mitoituksena on 1 ap / 120 k-m². Yhden autopaikan lisääminen ei aiheuta muutoksia rakennusten sijaintiin tai piha-alueiden jäsentelyyn.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavaluonnosvaihtoehdot ja -selostus, sekä asemakaavaehdotuskartta ja -selostus sekä vastine luonnosvaiheen lausuntoihin jaetaan esityslistan oheismateriaalina.

Asian on valmistellut maankäyttöinsinööri Markku Mattinen, puh. 040 0389972.

Kaupunginjohtajan esitys:

Kaupunginhallitus päättää:

- 1) hyväksyä kaavaehdotuksen;
- 2) asettaa kaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot;
- 3) tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi esityksen yksimielisesti.

--

Merkitään pöytäkirjaan, että Eija Ikonen, Marja Lantto, Onerva Ronkainen ja Seija Turpeinen ilmoittivat esteellisyytensä hallintolain 28 §:n yhteisöllisyysjäävi perusteella (Pudasjärven Vuokratalot Oy:n hallituksen jäseniä) ja he poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi. Tomi Timonen toimi pöytäkirjanpitäjänä tämän asian kohdalla.