

Kaavaehdotus Kivihaan asemakaava-alueen muutoksesta

Khall 22.06.2020 § 116

Kunnanhallitus on saattanut vireille Kivihaan asemakaavamuutoksen 27.1.2020 (§13). Alueella on voimassa 3.5.2012 hyväksytty asemakaava, missä kaavatontteja on osoitettu varsin alavallekin peltoalueelle. Kaavaa laadittaessa tiedostettiin tulvariski ja mahdollinen tarve korottaa rakennuspaikkoja osalla asemakaavaan osoitetuilla rakennuspaikoilla. Kuntalaisilta on tullut toiveita asemakaava-alueella sijaitseville isoimmille tonteille sekä tulvauhan alaisten paikkojen tarkempi huomioiminen. Uudelta alueelta on myyty jo kaksi tonttia ja yhdestä on tehty varaus. Asemakaavan tavoitteena on taajamakuullisesti korkeatasoinen Kivihaan luonteeseen sopiva asuinalue. Tavoitteena on kehittää aluetta ensisijaisesti omakotitaloalueena.

Kaavamuutoksessa hyödynnetään nykyisiä olemassa olevia teitä kaavateiksi, muodostetaan kooltaan vaihtelevia tontteja ja viihtyisyyttä on huomioitu runsailla lähivirkistysalueilla. Suurin osa tonteista sijoitetaan pois alavimmilta tulvauhanalaisilta paikoilta. Alueesta noin puolet on metsäistä rinnettä ja puolet peltoa. Uudessa kaavassa on 21 pientalotonttia ja yksi rivitalotontti.

Kaava-alue on Alavieskan kunnan omistamaa maata. Pellot ovat viljelykäytössä. Suunnittelualueen ympäristön rakennuskanta on suhteellisen nuorta, eikä alueelta näin ollen löydy kovin suurta historiallista kerroksellisuutta. Rakennukset ovat pääosin rakennettu viime vuosikymmenten aikana. Rakentaminen on yleisilmeeltään väljää ja matalaa. Kaava-alueella on kolme olevaa rakennuspaikkaa. Metsäisellä alueella pellon reunassa olevalla rakennuspaikalla sijaitsee 1970-luvun lopulla rakennettu 1-kerroksinen puutalo sekä 2000-luvulla rakennettu omakotitalo sekä suurehko puurakenteinen hallirakennus. Peltoalueen keskellä koivukujan päässä olevalla rakennuspaikalla on v. 1947 rakennettu pienehkö puolitoistakerroksinen puurunkotalo. Pihapiirissä on myös pieni saunarakennus ja varasto.

Kaavamuutosalueen ympäristö on osittain tulvauhanalaista aluetta ja alueella tulvavahingoille alttiiden rakennusten alin rakennuskorkeus on vähintään 1m 1/100 vuodessa toistuvan tulvakorkeuden yläpuolella.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (MRL 9 § ja MRA 1 §). Työn kuluessa arvioidaan yleiskaavan muutoksen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin ja ympäristöön, rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen, maisemaan, luontoon, palveluihin ja

teknisen huollon järjestämiseen. Kaavan muutos ei aiheuta nykyiselle alueen käytölle edellä olevia haittoja. Asemakaavan valmisteluaineisto kaavaluonnos selostuksineen ja liitteineen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville ja saataville kunnantalolle osoitteeseen Pappilantie 1 sekä kunnan internetsivuille.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot. Tarvittaessa luonnosta esitellään osallisille yleisötilaisuudessa tai kaavan laatijan ”vastaanotolla”. Muut osalliset voivat lausua luonnoksesta mielipiteensä. Lausunnot ja kirjalliset mielipiteet yleiskaavan muutosluonnoksesta tule toimittaa kuntaan nähtävilläoloaikana.

Asemakaavan muutosluonnos ja kaavakartat sekä tulvakartta ovat oheismateriaalina.

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus hyväksyy kaavaluonnoksen ja päättää:

1. asettaa asemakaavan muutosluonnoksen ja siihen liittyvän aineiston yleisesti nähtäville MRL:n 62 §:n mukaisesti, jotta osallisilla on tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta,
2. pyytää siitä viranomaislausunnot sekä
3. ilmoittaa nähtävilläolosta kunnan ilmoitustaululla, Alavieska-lehdessä ja kunnan internetsivuilla.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Asiantuntijana kuultiin kehitysjohtaja Sami Nyrhistä. Kivihaan asemakaava-alueen kaavaluonnoksesta tuli määräaikaan mennessä kuusi lausuntoa tai mielipidettä. Lisäksi Pohjois-Pohjanmaan Ely-keskus antoi lausunnon määräajan jälkeen. Kaavan laatija on antanut vastineen lausunnoille ja muuttanut kaavaehdotusta lausuntojen mukaan. Oheismateriaalina kaavan laatijan vastineet viranomaislausunnoista.

Viranomaislausunnot antoi Jokilaakson pelastuslaitos, Alavieskan kunnan tekninen lautakunta ja rakennustarkastaja sekä Pohjois-Pohjanmaan Ely-keskus. Pohjois-Pohjanmaan Ely-keskus pitääytyy lausunnossaan alimmasta rakennuskorkeudesta +48.40 (N2000), vaikka tekninen lautakunta ja rakennustarkastaja esitti perustelut alimmaksi rakentamiskorkeudeksi +47.80 (N2000). Oheismateriaalina korkeuskäyräkartta Kivihaan alueesta sekä havainnepoikkileikkaus korttelien 323, 324 ja 327 kohdalta.

Kaavaehdotuksessa tonttien lukumäärää on vähennetty yhdellä kaavaluonnoksesta ja Kivihaantie kulkee Kivihaanojan pohjoispuolella. Korttelien 324 ja 327 väliin on kaavoitettu lähivirkistysalue, jonka kautta kulkee tuleva kunnallistekniikka. Tonttien kokoja ja muotoja on muutettu kortteleissa 324 ja 328. Korttelin 327 käyttötarkoitus on muutettu erillispientalojen korttelialueeksi (kaavamerkintä AO-1), joka sallii harjoittaa pienimuotoista työ- ja liiketoimintaa. Oheismateriaalin kaavaehdotus sekä kaavaselostus.

Uudessa kaavaehdotuksessa tulisi vaihtaa pohjoisosassa kulkevan Peltotien nimi paremmin tietä kuvaavaksi esim. Somerontie-nimiseksi.

Kunnanjohtaja:

Esitän, että kunnanhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen edellä mainituin täsmennyksin ja:

1. asettaa asemakaavan muutosehdotuksen ja siihen liittyvän aineiston yleisesti nähtävillä MRL 65 §:n mukaisesti, jotta osallisilla on tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta.

2. ilmoittaa kaavaehdotuksen nähtävillä olosta kunnan ilmoitustaululla, Alavieska-lehdessä sekä kunnan Internet-sivuilla.

Päätös:

Hyväksyttiin.

Esittelijänä kunnaninsinööri Tuomas Häggman.

Khall 25.1.2021

Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana ei tullut yhtään huomautusta tai mielpidettä kaavaehdotuksesta. Pohjois-Pohjanmaan Ely-keskus antoi lausunnon kaavan nähtävilläoloajan (5.11.2020 - 4.12.2020) jälkeen 7.12.2020. Lausunnossaan Ely-keskus toteaa, ettei sillä ole huomauttamista kaavasta, mutta edellyttää patoturvallisuusviranomaisen lausuntoa. Oheismateriaalina Pohjois-Pohjanmaan Ely-keskuksen lausunto.

Patoturvallisuusviranomaisena toimii Kainuun Ely-keskus, joka antoi lausunnon 11.12.2020. Patoturvallisuusviranomaisen toteaa lausunnossaan: Alavieskan pohjoisrannan tulvapenger on luokiteltu 12.5.2017 päivätyllä päätöksellä patoturvallisuuslain (494/2009) 11 §:n mukaiseen luokkaan 1. Luokkaan 1 sijoitetaan pato, joka onnettomuuden sattuessa aiheuttaa vaaran ihmishengelle ja terveydelle taikka huomattavan vaaran ympäristölle tai omaisuudelle. Tulvapenkereiden kunnosta olisi hyvä varmistua ennen kaavoittamista ja uusien asuntojen rakentamista. Alueen asukkaita ja alueelle mahdollisesti rakentavia tulee myös tiedottaa

vahingonvaarasta. Patoturvallisuuslainsäädäntö ei kuitenkaan aseta rajoituksia vahingonvaara-alueelle kaavoittamiselle ja rakentamiselle. Oheismateriaalina Kainuun Ely-keskuksen lausunto patoturvallisuudesta.

Kaavoittajan laatimassa muutetussa kaavaehdotuksessa on muutettu kunnanhallituksen esityksen mukaisesti Peltotie- kaavatie Somerontie- nimiseksi kaavatieksi. Liitteenä kaavaselostus, kaavaehdotus sekä vastineet Pohjois-Pohjanmaan ja Kainuun Ely-keskusten lausunnoista.

Kunnanjohtaja: Esitän, että kunnanhallitus hyväksyy muutetun Kivihaan asemakaavaehdotuksen ja lähettää sen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös: Hyväksyttiin.

Kvalt 22.02.2021 § 4

Päätös: Hyväksyttiin.
Esittelijänä toimi kunnaninsinööri Tuomas Häggman.