

Seljänperän asemakaava / Seljänperän asemakaavatyön lakkauttaminen

254/10.02.03/2018

Kunnanhallitus 11.6.2018 § 160

Valmistelija maankäytön suunnittelija Jaakko Raunio

Seljänperän alueelle on käynnistetty osayleiskaavan muutos 23.4.2018. Yleiskaavan muutoksen tavoitteena on tarkistaa voimassa olevaa yleiskaavaa siten, että mahdollistetaan merellisen asuinalueen rakentaminen Seljänperän alueelle. Voimassaolevassa osayleiskaavassa alue on osoitettu matkailupalvelujen alueena (RM). Alueella on toiminut aiemmin leirintäalue.

Seljänperän alueelle laadittavalla asemakaavalla tarkennetaan samanaikaisesti laadittavan yleiskaavamuutoksen ratkaisuja ja suunnitellaan yksityiskohtaisesti alueen maankäyttö. Tavoitteena on pienimuotoinen merellinen asuinalue, jossa ranta-alue on yhteisessä käytössä. Asemakaavan tavoitteena on monipuolistaa kunnan tonttitarjontaa mahdollistamalla asuintontteja meren läheisyyteen.

Asemakaavaan liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Suunnitelmassa on kerrottu muun muassa työn tavoitteet, vaiheet ja aikataulu. Suunnitelmassa on käyty myös läpi kuntalaisten ja muiden osallisten osallistumismahdollisuudet. Suunnitelmassa esitetyn alustavan rajauksen mukaan suunnittelualue kattaa kunnan omistuksissa olevan noin seitsemän hehtaarin laajuisen alueen. Alue on yhtenevä osayleiskaavan muutoksen aluerajauksen kanssa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Kaavaprosessin yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutuksia sekä laaditaan tarvittavat selvitykset muun muassa luontoon ja maisemaan liittyen. Kaavaprosessissa hyödynnetään myös aiempia aluetta koskevia tietoja ja selvityksiä. Seljänperän alue sijaitsee 3. luokan pohjavesialueella. Ely-keskus tekee vuoden 2018 aikana pohjavesien luokitusmuutoksia muun muassa Seljänharjun pohjavesialuetta koskien. Muutoksessa esitetään joko pohjavesialueen luokituksen nostamista tai alueen poistamista kokonaan pohjavesiluokitukselta. Kaavaprosessissa selvitetään alueen jätevesien käsittelymahdollisuudet ja otetaan huomioon alueen siainti pohjavesialueella.

Alustavan aikataulun mukaisesti kaavan valmisteluaineisto on nähtävillä loppusyksyllä 2018 ja kaavaehdotus alkuvuonna 2019. Hyväksymiskäsittelyssä asemakaava on keväällä 2019. Asemakaava viedään eteenpäin rinnakkain osayleiskaavamuutoksen kanssa. Osayleiskaavan muutos ja asemakaava laaditaan kunnan ohjauksessa konsulttityönä.

Esityslistan liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Päätösesitys (kj): Kunnanhallitus päättää

- 1.) käynnistää Seljänperän asemakaavan laatimisen
- 2.) kuuluttaa asemakaavan laatimisen vireille
- 3.) asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 30 vuorokauden ajaksi

Päätös: Helka Tapio ei esteellisenä osallistunut asian käsittelyyn.

Pöytäkirjantarkastajana toimi Leena Tiiro.

Hyväksyttiin.

Khall 29.04.2024 § 106
106/10.02.03/2024

Valmistelija kunnanarkkitehti Tapani Pukinkorva

Seljänperälle on käynnistetty sekä osayleiskaavan muutostyö että asemakaavatyö. Suunnittelualue on verrattain pieni ja alueella ei ole sellaista erityistä laajempaa rakentamisen painetta, jonka vuoksi alueelle tulisi laatia myös asemakaava. Kaavoitustyö ei ole edennyt, sillä tehdyn asemakaavatyön yhteydessä ilmeni, että alueen vesi- ja viemäriverkostojen liittymä- sekä rakennuskustannukset alueelle olisivat kunnalle huomattavan kalliit suhteessa kaavoitettavan alueen kokoon ja alueelle tulevaan rakentamisen määrään nähden. Myös alueen liittyminen valtatielle 4 nähtiin haasteellisena, koska liittymä oli huonokuntoinen ja vaarallinen ja sitä ei nähty tarpeeksi toimivana Seljänperän mahdollisesti kasvavaa liikennettä varten. Näistä syistä kaavaprosesseja päätettiin hidastaa vaihtoehtojen selvittämisen ajaksi. Nyt sekä liittymä valtatie 4:lle on muutettu ja kunnostettu että myös kunnallistekniset ratkaisut ovat saaneet rinnalle uusia, edullisempia ja toteuttamiskelpoisempia vaihtoehtoja.

Kunta ja ELY-keskus pitivät maaliskuun alussa Seljänperän kaavoitustyöstä työpalaverin, jossa pohdittiin parasta ja jouhevinta tapaa edistää Seljänperän suunnittelua. Palaverin pohjalta todettiin, että alueen suunnittelua voidaan edistää pelkästään yleiskaavoituksella eli ns. kyläkaavalla, joka toimii suoraan rakennuslupien myöntämisen perusteena. Yleiskaavamuutoksessa luodaan rakennemallin pohjalta rakentamistapaohjeistus, jolla huolehditaan Seljänperän viihtyisästä ja alueelle soveltuvasta rakentamisesta. Edellä mainituista syistä Seljänperän asemakaavan toteuttaminen ei ole järkevää; sen lakkauttaminen säästä huomattavasti kunnan kustannuksia vaikuttamatta alueen rakentumiseen, rakentamisen määrään tai laatuun.

Esittelijä Kunnanjohtaja Manninen Marjukka

Päätösesitys Kunnanhallitus päättää lakkauttaa Seljänperän asemakaavatyön.

Kaavatyön lakkauttaminen saatetaan tiedoksi Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle.

Päätös Hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Helka Tapio poistui esteellisenä (peruste: kiinteistön omistaja suunnittelun kaava-alueen naapurissa) Seljänperän asemakaava / Seljänperän asemakaavatyön lakkauttaminen -pykälän käsittelyn ajaksi (klo 17.35 - 17.37).