

## Olmala II -vaiheen asemakaava ja asemakaavan muutos

Teknisten palveluiden lautakunta 06.06.2023 § 86

Valmistelija kaavoitusinsinööri Esa Taka-Eilola

Olmalan alueen asemakaavoitus tuli vireille teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 26.9.2012 § 104. Helmikuussa 2013 (tekla 28.2.2013 § 22) Olmalan alueen kaavoitus vaiheistettiin siten, että I-vaiheessa kaavoitettiin kaupungin omistama 20 hehtaarin alue. Kaava hyväksyttiin marraskuussa 2013 (kvalt 5.11.2013 § 78).

Olmala II-alueen asemakaavoitusta jatkettiin erillisenä hankkeena siten, että kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä 31.8. – 30.9.2015 välisen ajan. Alueella sijaitsee keskeisiä yksityisessä omistuksessa olevia kiinteistöjä. Maanomistajien kanssa on neuvoteltu maankäytösopimuksista ja alueluovutuksista.

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä sijainnilla Männistön kaupunginosassa pääosin asemakaavattomalla alueella. Alueen läpi kulkee Niemelänkyläntie sekä 110 kV voimajohdot. Idässä ja lännessä suunnittelualue rajautuu asemakaavan mukaisiin pientaloalueisiin, koillisessa Kalajokeen ja etelässä Savelantiehen.

Suunnittelun tavoitteena on muodostaa asuntoalue, jossa Taanilan yhtenäiskoulu ja ydinkeskustan palvelut monipuolisine harrastusmahdollisuuksineen ovat lähellä. Joen läheisyys tulee olemaan alueen vetovoimaa lisäävä elementti.

Alueen laajentumisen ja muuttuneen aikataulun johdosta osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä myöhemmin asemakaavaluonnos tuodaan uudelleen nähtäville.

Oheismateriaalia.

Esittelijä tekninen johtaja Leena Löytynoja

Päätösehdotus Lautakunta oikeuttaa teknisen palvelukeskuksen asettamaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville ja varaa osallisille tilaisuuden esittää mielipiteensä MRL:n § 62:n ja MRA § 30:n mukaisesti.

Asian käsittely Asiantuntijana kuultiin kaupunginarkkitehti Risto Suikkaria.

Päätös Hyväksyttiin.

Teknisten palveluiden lautakunta 07.05.2024 § 45

Valmistelija vs. kaupunginarkkitehti Esa Taka-Eilola

Olmala II -vaiheen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidettiin julkisesti nähtävillä 14.6.2023 – 29.6.2023 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yhteensä kuusi viranomaislausuntoa ja yksi mielipide.

OAS:n nähtävilläolon jälkeen syyskuussa 2023 järjestettiin Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa työneuvottelu asemakaavan liikenteellisiin ratkaisuihin, tulvauhan alaisiin alueisiin ja alimpiin rakennuskorkeuksiin sekä luontoselvityksiin liittyen. Alueelta on tutkittu nähtävillä olon jälkeen luonnonsuojelulain nojalla suojeltujen uhanalaisten lajien esiintymistä, liikenteen aiheuttamaa melua sekä alueen rakennuskantaa erilaisten selvityksien muodossa.

Näistä muodostuneiden tavoitteiden sekä saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta maankäyttöpalvelut on valmistellut liitteenä olevan asemakaavaluonnoksen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadusta palautteesta kaavoittajan vastineineen on laadittu kooste, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavasuunnittelun lähtökohtana on ollut muodostaa viihtyisä asuinalue, joka on hyvin saavutettavissa. Uusi kaavoitettava alue yhdistää tulevaisuudessa Olmala I -vaiheen ja Männistön 8. kaupunginosan asemakaava-alueet toisiinsa. Suunnittelun painopisteinä ovat olleet alueella sijaitsevan yksityisen maanomistuksen huomioiminen, toimivien liikenneyhteyksien muodostaminen sekä aluetta rajaavien 110 kv voimajohdon ja Kalajoen tuomien vaikutuksien ja mahdollisuuksien huomioiminen.

Liitteenä asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto.

Esittelijä	tekninen johtaja Risto Suikkari
Päätösehdotus	Lautakunta: 1. hyväksyy kaavoittajan vastineen osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteeseen. 2. oikeuttaa teknisen palvelukeskuksen asettamaan valmisteluaineiston nähtävillä ja varaa osallisille tilaisuuden jättää mielipiteensä MRL:n § 62 ja MRA:n § 30 mukaisesti.
Asian käsittely	Asiantuntijana kuultiin vs. kaupunginarkkitehti Esa Taka-Eilolaa.
Päätös	1. Hyväksyttiin. 2. Hyväksyttiin.

Teknisten palveluiden lautakunta 13.08.2024 § 72  
1017/10.02.03/2023

Valmistelija	vs. kaupunginarkkitehti Esa Taka-Eilola
	Olmalan alueen II-vaiheen asemakaavan muutoksen luonnosaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä 15.5.2024 – 31.5.2024 välisen ajan. Luonnosaineistosta jätettiin yhteensä seitsemän viranomaislausuntoa ja kaksi mielipidettä.
	Saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta kaavaselostusta on täydennetty, sekä korttelien ja katujen linjauksia on tarkennettu. Luonnosvaiheesta saadusta palautteesta kaavoittajan vastineineen on laadittu kooste, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Liitteenä asemakaavamuutoksen ehdotusaineisto.

Esittelijä	tekninen johtaja Risto Suikkari
Päätösehdotus	Lautakunta: 1. merkitsee tiedoksi kaavoituksen luonnosvaiheen palautteen ja hyväksyy kaavoittajan palautteeseen laatiman vastineen. 2. oikeuttaa teknisen palvelukeskuksen asettamaan kaavamuutosehdotuksen nähtäville (MRL § 65, MRA § 27).
Asian käsittely	Asiantuntijana kuultiin vs. kaupunginarkkitehti Esa Taka-Eilolaa.
Päätös	Hyväksyttiin.  Niilo Mäki ilmoitti esteellisyydestä (intressijäävi) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.