

KORILANMÄEN AT-KYLÄALUEEN ALUEELLINEN SUUNNITTELUTARVERATKAISU

26/6.60.605/2021

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto 09.02.2021 § 10

Dnro 26/6.60.605/2021

Valmistelijat: arkkitehti Timo Leikas (044 4970 312), kaavoituspäällikkö Tiia Possakka (050 591 7240) ja maanmittausteknikko Janne Kuusela (044 4970 301)

Korivaaralla sijaitseva Korilanmäen alue on osoitettu Muhoksen kirkonkylän osayleiskaava 2030:ssa merkinnällä AT (kyläalue). AT-kyläalueelle sijoittuu sekä yksityisessä että kunnan omistuksessa olevia kiinteistöjä. Kunta omistaa Korilanmäellä kiinteistöt 494-402-39-78 ja 494-402-140-2, jotka ovat rakentamattomia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 a §:n mukaan kunta voi tehdä ns. alueellisen suunnittelutarveratkaisun sellaisella kyläalueella tai maaseutualueella, joka on oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa osoitettu kyläalueeksi tai muutoin rakentamiseen soveltuvaksi alueeksi. Päätös voi olla voimassa enintään kymmenen vuotta. Alueellinen päätös ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Alueellinen päätös voi koskea useampaa kuin yhtä rakennuspaikkaa. Päätös on tehtävä siinä tarkkuudessa, että sen pohjalta voi myöntää suoraan rakennuslupia.

Alueellisen suunnittelutarveratkaisun tulee täyttää jokaisen rakennuspaikan osalta MRL 137 §:n mukaiset suunnittelutarveratkaisun edellytykset, jotka ovat, että rakentaminen:

- “1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.”

Korilanmäen alue on osoitettu oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa kyläalueeksi (AT). Määräyksen mukaan uudisrakentamisen edellytykset selvitetään tapauskohtaisesti suunnittelutarveratkaisuille. Rakennuspaikan on oltava kooltaan vähintään 2000 m². Uudet rakennukset tulee sopeuttaa huolellisesti maisemaan ja kyläkuvaan siten, että ne eivät sulje avoimia näkymiä.

Lisäksi alueelle kohdistuu merkintä oul, joka tarkoittaa, että alueelle

Oulujokivarren eteläpuolen osayleiskaavassa osoitetut rakennuspaikat ovat voimassa alueen mahdolliseen asemakaavoittamiseen saakka. Kyläalue on osoitettu merkinnällä sk11 rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti paikallisesti merkittäväksi aluekokonaisuudeksi. Merkinnän mukaan aluetta täydennettäessä uusi ja vanha rakennuskanta on huolellisesti sovitettava yhteen, minkä johdosta aluetta koskevien suunnitelmien osalta on kuultava museoviranomaista. Alueen valtatie 22:een rajautuvaa osaa koskee määräys liikennemelun huomioimisesta.

Mikäli alueelle käsitellään alueellinen suunnittelutarveratkaisu, voidaan yksityisten omistuksessa oleville Oulujokivarren eteläpuolen osayleiskaavassa osoitetuille rakennuspaikoille käsitellä rakennuslupia ilman rakennuspaikkakohtaista suunnittelutarveratkaisua. Kunnan omistamalle alueelle ei ole kaavoissa osoitettu rakennuspaikkoja, mutta alueellisen suunnittelutarveratkaisun yhteydessä tutkitaan alueelle sijoittuvien rakennuspaikkojen määrä. Niin ikään tutkitaan alueen teiden, vesijohdon ja viemärin järjestäminen.

Liitteenä rajauskartta ja kartta Oulujokivarren eteläpuolen osayleiskaavassa osoitetuista rakennuspaikoista.

Alueellisesta suunnittelutarveratkaisusta päättäminen kuuluu kunnanhallituksen toimivaltaan.

ARKKITEHDIN EHDOTUS: Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Korilanmäen AT-kyläalueelle ryhdytään valmistelemaan alueellista suunnittelutarveratkaisua.

TEKNISEN JOHTAJAN ESITYS:

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto hyväksyy arkkitehdin ehdotuksen

PÄÄTÖS: Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto hyväksyi teknisen johtajan esityksen yksimielisesti.
