

Kouluverkko ja maankäyttö

Timo Leikas
arkkitehti, kaavoittaja

muhos[®]

Näkökulmana asuinrakentaminen koulujen lähialueilla

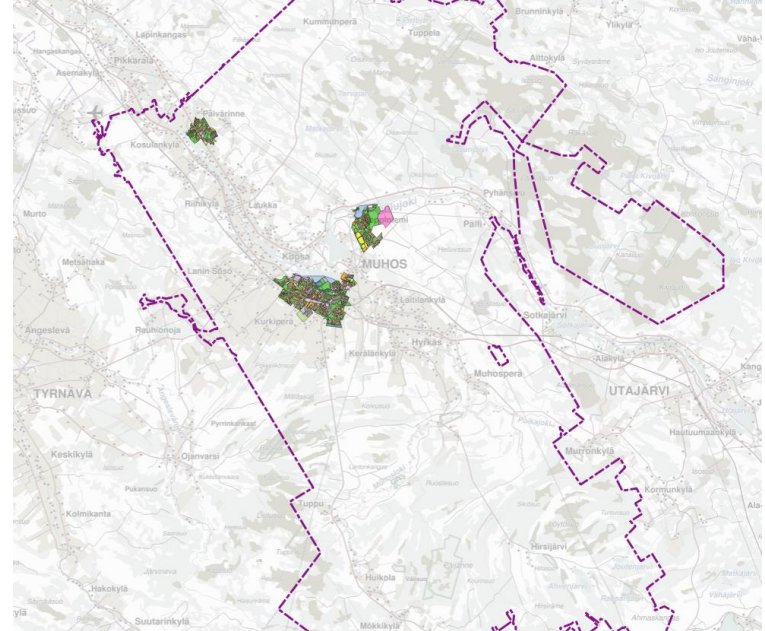
muhos[®]

Maankäytön suunnittelujärjestelmä Suomessa

- Maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL) ja -asetuksessa (MRA) määrätään Suomessa käytettävästä maankäytön suunnittelujärjestelmästä
- Järjestelmän peruseriaate on neliportainen:
 - 1) Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), *koko maan kattavat kirjallisessa muodossa olevat tavoitteet ja oheisselvitykset*
 - 2) Maakuntakaava, *koko maakunnan kattavat kaavakartat, tarkkuus pieni*
 - 3) Yleiskaava, *kunnan, kunnan osan tai tietyn teeman kattavat yleispiirteiset kaavakartat*
 - 4) Asemakaava, *tiivisti rakennettujen alueiden tarkat ja määräävät kaavakartat*
- Niin ikään peruseriaatteena on, että **rakennusluvut myönnetään asemakaavan perusteella**
 - Poikkeuksia: haja-asutusluonteisille alueille voidaan myöntää rakennuslupia ilman asemakaavallista ohjausta
 - Poikkeuksia: yleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennuslupia, jos kaavassa on niin määrätty
 - Poikkeuksia: poikkeamislupa- ja suunnittelutarveratkaisumenettelyillä voidaan poiketa lain määräyksistä...

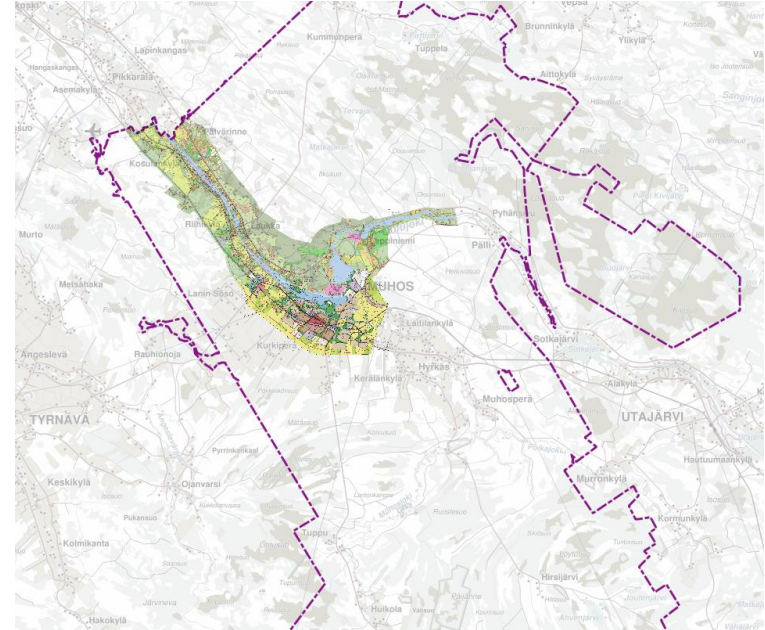
Muhoksen asemakaavoitetut alueet

- Asemakaavoitetut alueet:
 - Kirkonkylä
 - Päivärinne
 - Leppiniemi
- Näillä alueilla tonttirakenne voi olla tiivimpi ja rakentaminen voidaan käsitellä suoralla rakennusluvalla, mikäli rakennushanke on kaavan mukainen – lupakäsittely on yksinkertaista
- Näillä alueilla suuri osa myynnissä/vapaana olevista tonteista on kunnan omistamia



Muhoksen osayleiskaavoitetut alueet

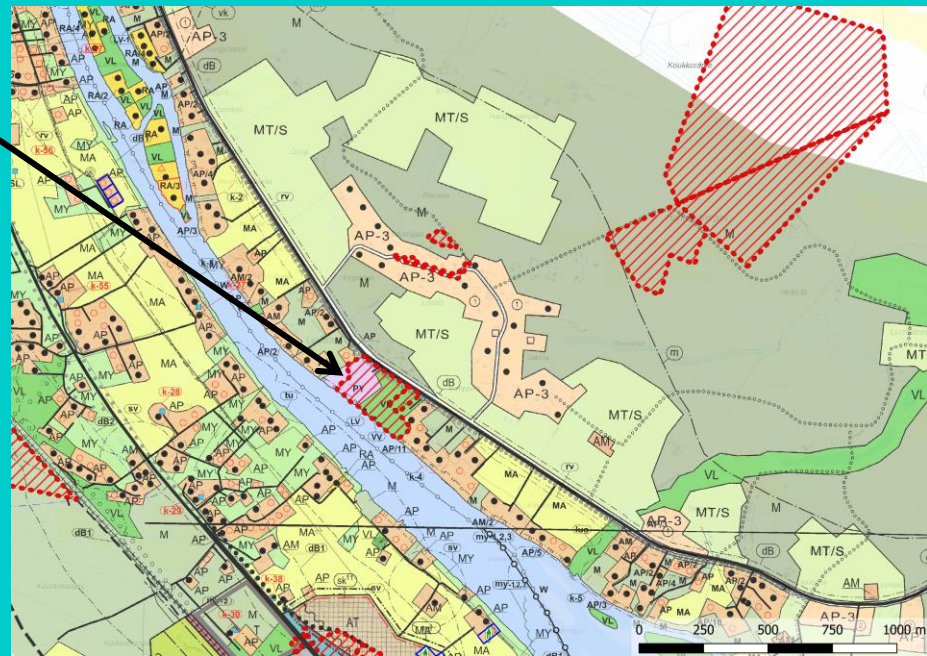
- Oulujokivarsi on suurilta osin osayleiskaavoitettua
- Lisäksi Rokuan alueella on voimassa Muhoksen, Utajärven ja Vaalan kuntien yhteinen osayleiskaava
- Muilla kunnan osilla on voimassa Oulun seudun kuntien yhteinen yleiskaava
- Oulujokivarren osayleiskaavoissa on osoitettu välittömälle ranta-alueelle rakennuspaikat, joille rakennusluvut voidaan käsitellä osayleiskaavan perusteella. Rantavyöhykkeen ulkopuolelle on osoitettu ohjeelliset rakennuspaikat, joille rakennuslupien myöntäminen tapahtuu kaksiportaisina, mutta kuitenkin sutjakkaasti
 - pääosa osayleiskaavan mukaisista rakentamattomista tonteista/rakennuspaikoista on yksityisten omistuksessa, jolloin kunnalla ei ole merkittävästi mahdollisuuksia edistää niiden myyntiä rakentajille/mahdollisille muuttajille



Kaavoitustilanne Huovilan, Korivaaran ja Laitasaaren koulujen ympäristössä

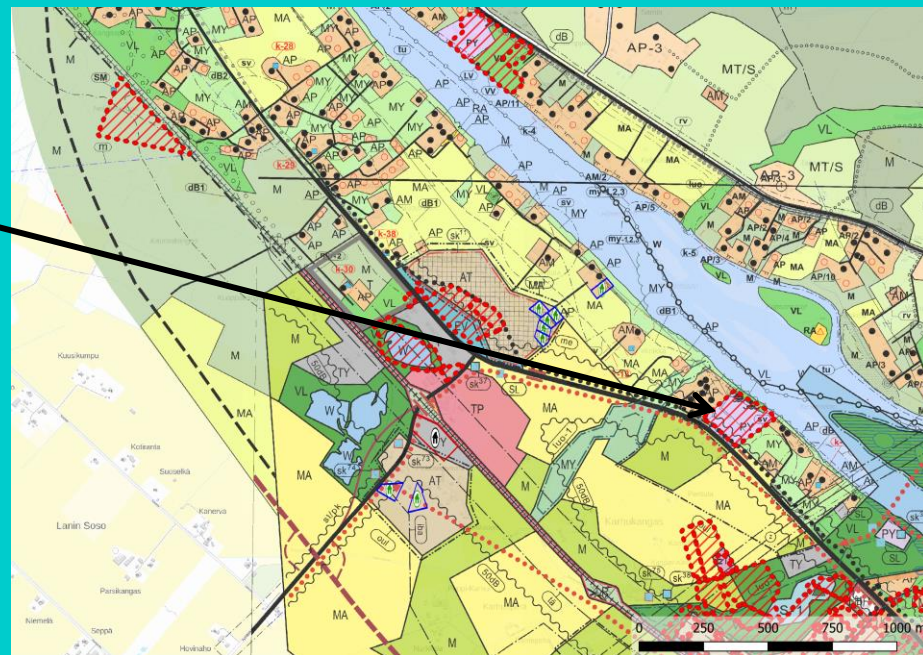
Huovilan koulu

- Huovilan ympäristö muodostaa selkeän kylämäisen alueen
- Viereisellä kartalla punaisella raidoituksella merkityt alueet ovat kunnan omistuksessa
- Kunnalla ei ole myytävää tonttivarantoa Huovilan ympäristössä
- Yksityisillä maanomistajilla on muutamia vapaita tontteja alueella



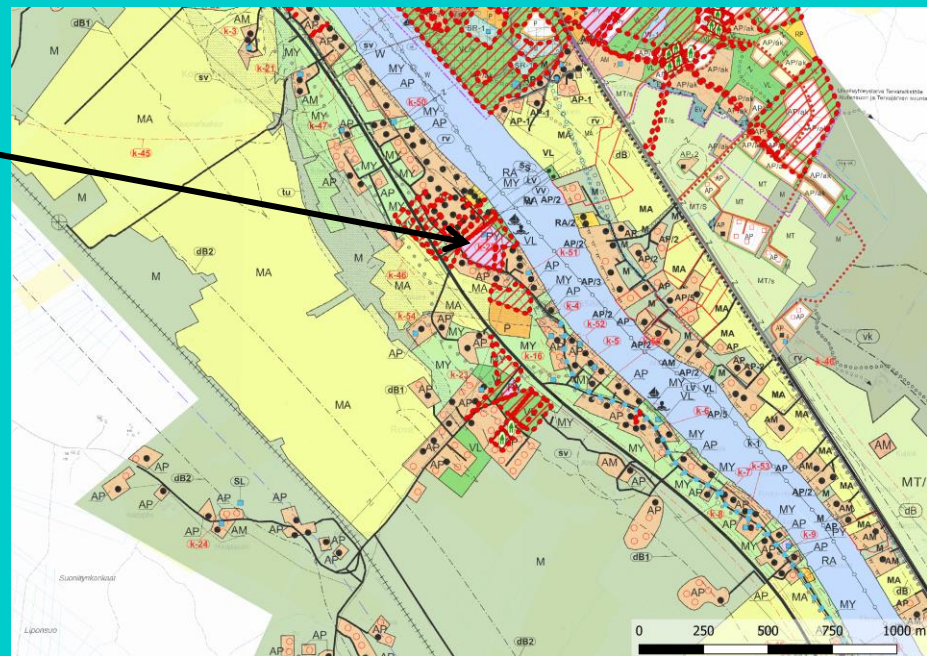
Korivaaran koulu

- Koulun välittömässä ympäristössä ei ole erityisen paljon rakennettua asuinalueita
- Viereisellä kartalla punaisella raidoituksella merkityt alueet ovat kunnan omistuksessa
- Kunnalla ei ole myytävää tonttivarantoa Korivaaran ympäristössä, mutta Korivaaran mäelle olisi mahdollisuuksia kehittää yksinkertaisella menettelyllä muutamia rakennuspaikkoja
- Yksityisillä maanomistajilla on jonkin verran vapaita tontteja alueella, osa myynnissä myös [kunnan tarjoamassa tonttipörssissä](#)



Laitasaaren koulu

- Laitasaaren ympäristö muodostaa kylämäisen alueen
- Viereisellä kartalla punaisella raidoituksella merkityt alueet ovat kunnan omistuksessa
- Kunnalla on muutama tontti myynnissä, mutta ne sijaitsevat kouluun nähden VT22:n toisella puolella. Rantatien varressa kunnan maa-alueella mahdollisuuksia korkeintaan yhdelle lisätontille
- Yksityisillä maanomistajilla on jonkin verran vapaita tontteja alueella



Kaavoitustilanne Kirkonkylän ja Hyrkin koulujen ympäristössä

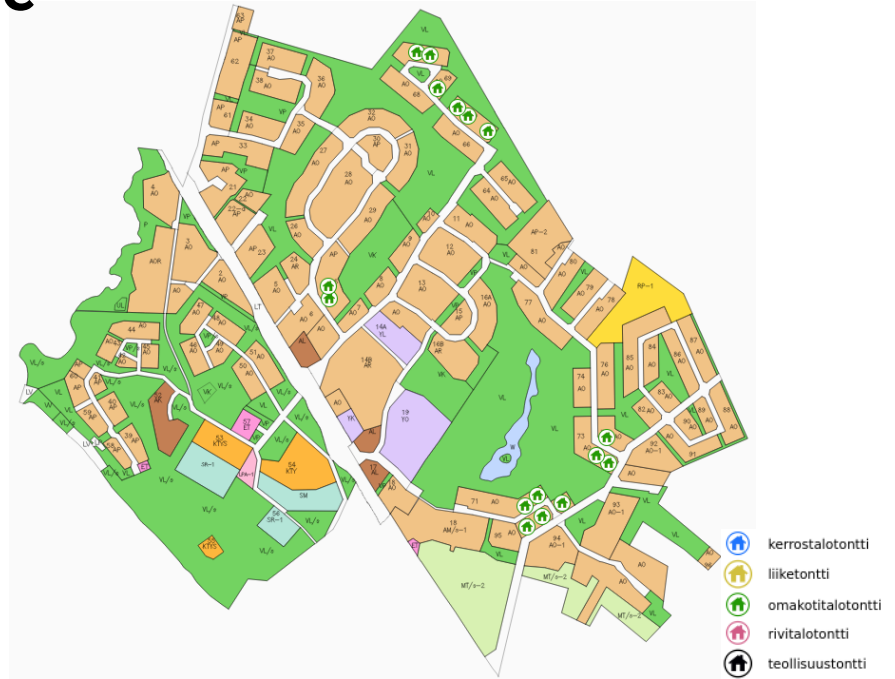
Kirkonkylän kaavoitustilanne

- Viereisessä kuvassa pelkistetty asemakaavayhdistelmä ja myytävät tontit (sekä yksityisten että kunnan)
- Vapaat tontit sijoittuvat hajalleen eri alueille, tiheämpi keskittymä ainoastaan Puhakan alueella
- Kirkkosaaren kaavoitus on lähdössä liikkeelle
 - Tavoitteena kaavoittaa asuinrakentamista joko pientaloihin tai kerrostaloihin
 - Asumisen kaavaa vähintäänkin entisen Metlan alueelle, mahdollisesti hieman laajemmallekin
- Lukkarinkankaan asuinalueen laajennuksen asemakaava lähdössä myös liikkeelle, tavoitteena omakotitaloalue
- Lisäksi osayleiskaavassa on osoitettu asumisen kaavareserviä Kylmälänkyläntien varteen (Talonpojantie/Holapan yksityistie) ja Leppiniementien varteen (Montatie/Heikurantie)



Päivärinteen kaavoitustilanne

- Viereisessä kuvassa pelkistetty asemakaavayhdistelmä ja myytävät tontit (sekä yksityisten että kunnan)
- Kunnalla vapaita tontteja Roosankujalla, Holapankujalla ja Päivänpaisteentiellä
- Lisäksi valmiiksi kaavoitettua **reserviä yli 60 omakotitalotonttia**. Näistä suurelle osalle ei ole rakennettu vielä katuja ja muuta infraa
- Lisäksi osayleiskaavassa osoitettu vielä laajemmin tonttireserviä



Muita huomioita

- Muhoksen yhdyskuntarakenne Oulujokivarressa on tiivis: Suomen ympäristökeskuksen tuottaman yhdyskuntarakenteen aluejaot (YKR) –aineiston mukaan koko jokivarsi Kirkonkylältä Päivärinteelle luokitellaan taajama-alueeksi. Kaikki viisi alakoulua jäävät tämän ”*tilastollisen taajaman*” sisäpuolelle
- Erilaiset asuinalueet/kylät houkuttelevat erilaisia asukkaita (muuttajia). Yhdet antavat erityistä arvoa keskustan palveluille, toiset kylämäisyydelle ja kolmannet hyvälle liikenneyhteyksille
- Sekä Huovilan, Korivaaran että Laitasaaren koulujen lähiympäristössä tapahtuva uudisrakentaminen riippuu yksityisten maanomistajien innosta myydä osayleiskaavoissa osoitettuja rakennuspaikkoja. Kunnan tonttivaranto näillä alueilla on pientä
- Sekä Huovilan, Korivaaran että Laitasaaren koulujen tontit on osayleiskaavoissa osoitettu julkisten palvelujen merkinnöillä (Y-alkuiset merkinnät). Tämä tarkoittaa, että näille rakennuspaikoille voi tällä hetkellä myöntää rakennuslupia vain kunnan, seurakunnan tai valtion tarpeisiin (koskee myös käyttötarkoituksen muutosta, ei vain uudisrakentamista)
 - Koulujen lakkauttamista koskevien päätösten yhteydessä olisi hyvä linjata myös:
 - 1) myydäänkö rakennukset ja tontit yksityisille
 - 2) muutetaanko näiden tonttien kaavaa vai käsitelläänkö rakennusten muutostyöt julkisista rakennuksista yksityiseen käyttöön sopiviksi poikkeamisluvilla
 - 3) maksaako kaavanmuutoksen tai poikkeamislupakäsittelyn kunta vai tuleva ostaja

Kiitos!

muhos[®]