

ASEMAKAAVAN LAATIMISALOITE, 494-402-2-109

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto 11.05.2021 § 20

**Valmistelija: arkkitehti Timo Leikas (044 497 0312)**

Kiinteistön omistajat ovat jättäneet kunnalle asemakaavan laatimisaloitteen. Aloite koskee kiinteistöä 494-402-2-109, joka sijaitsee vuonna 2004 hyväksytyyn Oulujokivarren pohjoispuolen osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen (osa-alue I) alueella. Kiinteistö sijaitsee Päivärinteen asemakaava-alueen läheisyydessä.

Kiinteistölle on aiemmin haettu poikkeamislupaa rantasaunan rakentamiseksi. Poikkeamislupahakemuksesta pyydettiin Pohjois-Pohjanmaan museon ja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunnot. Molempien viranomaisten lausunnot olivat kielteisiä, minkä seurauksena hakija perui poikkeamislupahakemuksen. Naapurikiinteistölle 494-402-2-68 on vuonna 2010 myönnetty poikkeamislupa asuinrakennuksen rakentamiseksi maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle, mutta Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on kumonnut lupapäätöksen.

Vireilletulopyynnössä esitetään kiinteistölle kaavoitettavaksi kolmea noin 8000 m<sup>2</sup> tonttia. Rakennusalat ehdotetaan sijoitettavaksi yli 100 metrin etäisyydelle rannasta.

Kaavoitettavaksi esitetylle alueelle on osayleiskaavassa osoitettu yksi rakennettu rakennuspaikka kiinteistön luoteisosaan. Kiinteistön muu osa on osoitettu merkinnällä MA (maisemallisesti arvokas peltoalue). Alue on todettu valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi (Oulujokilaakson maisema-alue). Kaavamääräyksen mukaisesti alueet ovat avoimia peltoalueita, joille rakentaminen on kielletty lukuunottamatta maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia. Aloitteessa kyseessä olevaa aluetta koskee myös osayleiskaavan liitteenä oleva alueen tarkempi käyttösuunnitelma, jossa kaikki rakentaminen on osoitettu tapahtuvaksi mahdollisimman lähellä alueen luoteis- / länsipuolella olevaa metsäistä lähivirkistysaluetta. Lisäksi kiinteistö sijaitsee osayleiskaavassa rantavyöhykkeeksi osoitetulla alueella. Rantavyöhykkeellä rakennusoikeus on jaettu osayleiskaavalla.

Asemakaavaa laadittaessa on huomioitava maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen osayleiskaava (MRL 54 §). Asemakaavaa ei voida laatia maanomistajan esittämällä tavalla osayleiskaavan vastaisesti.

Kunnalla on tiedossa, että myös osa naapurikiinteistöjen omistajista olisivat kiinnostuneita asemakaavan laatimisesta alueelle. Oulujokivarren pohjoispuolen alkuperäinen osayleiskaava on vahvistettu vuonna 1998. Ranta-alueille on tehty

kaavanmuutos ja laajennus, joka on hyväksytty vuonna 2004. Kaavat ovat vanhimpia Muhoksella voimassa olevia oikeusvaikuttavia osayleiskaavoja. Maanomistajien esittämien kaavanmuutosten lisäksi alueella on myös muita mahdollisia muutos- ja kehittämistarpeita. Oulujokivarren pohjoispuolen osayleiskaavan kokonaispäivitys tulisi nostaa lähivuosina kaavoitusohjelmaan.

ARKKITEHDIN EHDOTUS: Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus toteaa, että esitettyä asemakaavahanketta ei käynnistetä. Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto kuitenkin toteaa, että maanomistajien toiveet pyritään huomioimaan, mikäli alue nostetaan lähivuosina kaavoitusohjelmaan.

TEKNISEN JOHTAJAN ESITYS: Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto hyväksyy arkkitehdin ehdotuksen.

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

---