

ASEMAKAAVAN LAATIMISALOITE, 494-402-34-10 JA 494-402-35-41

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto 11.05.2021 § 21

Valmistelija: arkkitehti Timo Leikas (044 497 0312)

Kiinteistön omistaja on jättänyt kunnalle asemakaavan laatimisolituksen. Aloite koskee kiinteistöjä 494-402-34-10 ja 494-402-35-41, jotka sijaitsevat vuonna 2018 hyväksytyyn Muhoksen kirkonkylän osayleiskaavan alueella. Kiinteistöt sijaitsevat Kirkonkylän länsipuolella VT22:n varressa.

Kiinteistöjen pinta-ala on yhteensä noin 4,7 ha. Vireilletulopyynnössä esitetään kiinteistölle kaavoitettavaksi 18 tonttia, joiden pinta-alat olisivat noin 1200–2400 m². Hakija esittää perusteluina mm. kaavoitettavan alueen laajentamismahdollisuudet Muhoksen kunnan omistamille naapurikiinteistöille, VT22:n varren kevyen liikenteen väylän alueelle tuomat edut, alueen kulkutienä toimivan Karhuntien liittymän hiljattain tehdyn perusparannuksen, palveluiden hyvän saavutettavuuden ja alueen sijainnin hyvien kulkuyhteyksien varressa.

Kaavoitettavaksi esitetty alue on osayleiskaavassa osoitettu pieniltä osin maa- ja metsätalousalueeksi (M) ja suurilta osin maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA). Kaavamääräyksellä (oul) on osoitettu, että aiemmassa vuonna 2008 hyväksytyssä Oulujoen eteläpuolen osayleiskaavassa osoitetut rakennuspaikat ovat alueella voimassa. Oulujoen eteläpuolen osayleiskaavassa alueelle on osoitettu yksi rakennuspaikka, joka sijoittuu voimassa olevan kaavan M-alueelle. Kiinteistön omistaja on esittänyt Oulujoen eteläpuolen osayleiskaavasta muistutuksen, jossa on toivottu rakennuspaikkoja näille kiinteistöille. Kaavassa on kuitenkin voitu osoittaa vain yksi rakennuspaikka. Kiinteistön omistajan mukaan häntä ei ole ulkopaikkakuntalaisena kuultu nykyistä osayleiskaavaa valmisteltaessa.

Alueen läpi kulkee Fingrid Oyj:n 110 kV voimajohto, jota varten on perustettu pysyvä käyttöoikeus. Fingrid on todennut, että tätä johtoa ei voida käyttövarmuussyistä kaapeloida. Suunnittelussa tulisi huomioida voimajohdon suoja-alueet. Koska alue sijaitsee VT22:n välittömässä läheisyydessä, on todennäköistä, että osa alueesta tulisi varata meluntorjunnalle, mikäli alueelle toteutettaisiin asuinalue.

Maanomistaja esittää aloitteessaan vaihtoehtoja, joiden pohjalta aluetta voisi kehittää asuinalueeksi:

- A. Kunta varaa alueelta neuvoteltavan määrän tontteja, jotka kattavat infran tuomisen kulut, eli tiestön, veden, viemäroinnin ja sähköistyksen rakentamisen
- B. Kunta ostaa koko alueen ja rakentaa infran, mutta myyjä saa osana kauppahintaa tietyn määrän tontteja omaa käyttöä tai myyntiä varten

- C. Alue kaavoitetaan ja myydään kolmannelle osapuolelle
D. Kunta ostaa tilat kokonaisuudessaan ja vastaa itse kaavoittamisesta ja jatkotoimenpiteistä. Kaupassa voidaan huomioida osasuorituksena vaihto kunnan omistamiin metsämaihin.

Asemakaavaa laadittaessa on huomioitava maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen osayleiskaava (MRL 54 §). Asemakaavaa ei voida laatia maanomistajan esittämällä tavalla osayleiskaavan vastaisesti. Hanke edellyttäisi sekä yleis- että asemakaavatasoisen tarkastelun.

ARKKITEHDIN EHDOTUS:

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus toteaa, että esitettyä asemakaavahanketta ei tässä vaiheessa käynnistetä.

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto kuitenkin toteaa, että alue sijaitsee potentiaalisella sijainnilla. Oleellinen alueen kehittämiseen liittyvä riski on kaavoittamisen osoittautuminen mahdottomaksi valtakunnallisesti merkittävän maisema-arvon vuoksi. Vaikka kaavoitus onnistuisikin, asuinalueen toteutumisen kannalta riskejä ovat voimajohtolinjat ja sen päätteenä oleva sähköasema, joka saattavat aiheuttaa haittaa alueen vetovoimalle asuinalueena. Kunnan näkökulmasta maanomistajan esittämä vaihtoehto D on selkein, ja se mahdollistaa alueen kehittämisen myöhemmässä vaiheessa tai muuhun käyttötarkoitukseen kuin maanomistajan esittämään asumiseen. Vaihtoehdossa D alueen kehittämiseen liittyvä riski jää kunnalle.

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto esittää kunnanhallitukselle, että kunta aloittaa maanomistajan kanssa neuvottelut kiinteistöjen 494-402-34-10 ja 494-402-35-41 hankkimisesta kunnalle raakamaaksi.

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

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