

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto

---

AIKA 11.05.2021 klo 18:00 - 19:55

PAIKKA Muhoksen kunnanvirasto,kunnanhallituksen kokoushuone. Kokoukseen on etäyhteysmahdollisuus.

**KÄSITELLYT ASIAT**

Pykälät:		Sivu
17	KOKOUKSEN JÄRJESTÄYTYMINEN	45
18	OULUJOKILAAKSON KUNTIEN MUHOKSEN, UTAJÄRVEN JA VAALAN YHTEINEN MAANKÄYTÖN JA ELINYMPÄRISTÖN SUUNNITTELUN YKSIKKÖ	46
19	OULUJOKIVARREN POHJOISPUOLEN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS KIINTEISTÖILLÄ 494-402-31-66, 494-402-32-86 JA 494-402-32-87	53
20	ASEMAKAAVAN LAATIMISALOITE, 494-402-2-109	56
21	ASEMAKAAVAN LAATIMISALOITE, 494-402-34-10 JA 494-402-35-41	58
22	YLEISKAAVAN MUUTOSESITYS, 494-402-38-152	60
23	TIEDOKSI ANNETTAVAT ASIAT	62
24	MUUT ASIAT	63

## Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto

AIKA	11.05.2021 klo 18:00 - 19:55		
PAIKKA etäyhteyshmahdollisuus.	Muhoksen kunnanvirasto,kunnanhallituksen kokoushuone. Kokoukseen on etäyhteyshmahdollisuus.		
LÄSNÄOLLEET:			
JÄSENET	Väänänen Väinö Jaukka Esko Kangastie Jari	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen	etäyhteydellä, poistui klo 19.13/§ 23
	Kohtalo-Törmänen Helena Pohjola-Malmberg Jaana	jäsen jäsen	
POISSA	Paasimaa Veli	khall. pj	
MUU	Syvävirta Jukka	kunnanjohtaja	etäyhteydellä, poistui klo 19.49/§24
	Sirkko Jari Kari Mikko Hiltunen Tarja Leikas Timo Rämet Jussi	teknisen ltk:n pj. tekninen johtaja pöytäkirjanpitäjä arkkitehti suunnittelujohtaja	

LAILLISUUS JA  
PÄÄTÖSVALTAISUUS

PÄÄTÖS: Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

## ASIAT

17 - 24 §:t

PÖYTÄKIRJAN  
TARKASTUSTAPA

PÄÄTÖS: Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Esko Jaukka ja Helena Kohtalo-Törmänen

PÖYTÄKIRJAN  
ALLEKIRJOITUS JA  
VARMENNUS

Puheenjohtaja

Pöytäkirjanpitäjä

PÖYTÄKIRJAN  
TARKASTUSVäinö Väänänen  
Tarkastusaika  
AllekirjoituksetTarja Hiltunen  
Muhos 17.5.2021PÖYTÄKIRJAN  
NÄHTÄVILLÄPITOEsko Jaukka  
Helena Kohtalo-Törmänen  
Kokouksen tarkastettu pöytäkirja, johon on liitetty oikaisuvaatimusohje/valitusosoitus pidetään nähtävillä Muhoksen kunnan verkkosivuilla 17.5.2021 lukien.

toimistonhoitaja

Tarja Hiltunen

## KOKOUKSEN JÄRJESTÄYTYMINEN

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto 11.05.2021 § 17

PUHEENJOHTAJAN ESITYS: Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto myöntää läsnäolo- ja puheoikeuden kokoukseen suunnittelujohtaja Jussi Rämetylle.

PÄÄTÖS: Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto hyväksyi puheenjohtajan esityksen yksimielisesti.

---

Kunnanhallitus	§ 153	20.04.2020
Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto	§ 12	28.05.2020
Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto	§ 18	07.09.2020
Kunnanhallitus	§ 279	21.09.2020
Valtuusto	§ 48	28.09.2020
Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto	§ 18	11.05.2021

---

## OULUJOKILAAKSON KUNTIEN MUHOKSEN, UTAJÄRVEN JA VAALAN YHTEINEN MAANKÄYTÖN JA ELINYMPÄRISTÖN SUUNNITTELUN YKSIKKÖ

196/0.05.050/2017

Khall 20.04.2020 § 153

### **Tekninen johtaja Mikko Kari (puhelin 044-497 0308):**

Muhoksen kunnan maankäytön ja elinympäristön suunnittelusta vastaa kunnanhallitus ja maankäyttö- ja kaavoitusjaosto. Asioiden valmistelusta on vastannut arkkitehti, jonka palveluita on myyty myös Vaalan kunnalle. Utajärvellä maankäytön suunnittelun asioita on valmistellut kaavoitusinsinööri. Lisäksi kaikissa kunnissa on hyödynnetty ostopalveluita.

Kevään aikana on selvitetty mahdollisuutta koota kolmen kunnan maankäytön ja elinympäristön kehittämisen resurssit yhteen yksikköön. Tällä tavoitteellaan maankäytön ja elinympäristön suunnitteluun jatkuvuutta, laatua ja toimintavarmuutta.

Utajärven kunnan kaavoitusinsinööri on laatinut asiaa koskevan yhteistyöselvityksen. Selvityksen laadintaa ovat ohjanneet kuntien tekniset johtajat.

Selvityksen perusteella esitetään perustettavaksi sopimusperusteisesti yhteinen maankäytön ja elinympäristön suunnittelun yksikkö. Yksikössä työskentelee lähtökohtaisesti Muhoksen kunnan arkkitehti ja Utajärven kunnan kiinteistöinsinööri. Yksikön kiinteät kustannukset (henkilöstö, tilavuokrat, matkat, koulutukset jne.) maksetaan kunnittain tasan. Sopijakunnat vastaavat omista maankäytön suunnittelun hallintopäätöksistä ja ostopalveluiden käytöstä. Muhoksen kunnan osalta esitetty malli on kustannusneutraali nykyiseen nähden ja yksiköstä saatava laskennallinen työpanos on kolmasosa kahdesta henkilöstä yhteensä 0,66 htv.

Muhoksen kunnan arkkitehdin virka on tällä hetkellä avoimena ja tavoitteena on yksikön perustaminen syksyn 2020 aikana.

Yhteistyöselvitys jaetaan oheismateriaalina

**TEKNISEN JOHTAJAN EHDOTUS:** Muhoksen kunta osallistuu tehdyn selvityksen mukaisesti Oulujokilaakson kuntien yhteisen maankäytön ja elinympäristön suunnitteluyksikön perustamiseen.

Kunnanhallitus	§ 153	20.04.2020
Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto	§ 12	28.05.2020
Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto	§ 18	07.09.2020
Kunnanhallitus	§ 279	21.09.2020
Valtuusto	§ 48	28.09.2020
Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto	§ 18	11.05.2021

---

Tavoitteena on käynnistää yhteistyö syksyn 2020 aikana. Kunnanhallitus oikeuttaa teknisen johtajan tekemään asiaa koskevan yhteistyösopimuksen.

-----

Kunnanjohtajan estyneenä ollessa on asian kunnanhallituksen esityslistalle sijoittanut hallintopäällikkö Rauno Piippo vs. kunnanjohtajana.

VS. KJ:N ESITYS: Kunnanhallitus hyväksyy teknisen johtajan ehdotuksen.

Kokouksessa esittelijänä kunnanjohtaja Jukka Syvävirta.

KÄSITTELY: Merkittiin pöytäkirjaan, että tekninen johtaja Mikko Kari selosti asiaa kunnanhallitukselle aiemmin tässä kokouksessa.

KJ:N ESITYS KOKOUKSESSA: Kunnanhallitus päättää, että Muhoksen kunta osallistuu tehdyn selvityksen mukaisesti Oulujokilaakson kuntien yhteisen maankäytön ja elinympäristön suunnitteluyksikön perustamiseen.

Tavoitteena on käynnistää yhteistyö syksyn 2020 aikana. Kunnanhallitus oikeuttaa teknisen johtajan tekemään asiaa koskevan yhteistyösopimuksen.

PÄÄTÖS: Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan esityksen.

\_\_\_\_\_

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto 28.05.2020 § 12

Valmistelija: Tekninen johtaja Mikko Kari (044 4970 308)

Utajärven kunnan kaavoitusinsinööri Tiia Possakka on kutsuttu kokoukseen esittelemaan Oulujokilaakson kuntien maankäytön yhteistyöasiaa.

TEKNISEN JOHTAJAN ESITYS: Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto merkitsee tiedoksi yhteistyön valmistelun tilanteen.

KÄSITTELY: Tekninen johtaja Mikko Kari esitteli yhteistyön valmistelutilanteen jaostolle.

Kaavoitusinsinööri Tiia Possakka toi esille ajatuksiaan kuntien kaavoittamisen ja maankäytön yhteistyöstä.

Kunnanhallitus	§ 153	20.04.2020
Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto	§ 12	28.05.2020
Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto	§ 18	07.09.2020
Kunnanhallitus	§ 279	21.09.2020
Valtuusto	§ 48	28.09.2020
Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto	§ 18	11.05.2021

**PÄÄTÖS:** Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto merkitsi kuntien yhteistyön valmistelutilanteen tietoonsa saatetuksi.

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto 07.09.2020 § 18

**Valmistelijat: Muhoksen kunta: tekninen johtaja Mikko Kari (puh. 044 497 0308) ja arkkitehti Timo Leikas (puh. 044 497 0312) Utajärven kunta, elinympäristöjohtaja Petri Leskinen (puh. 050 387 1973) ja kaavoitusinsinööri Tiia Possakka (puh. 050 591 7240) Vaalan kunta, tekninen johtaja Matti Kaikkonen (puh. 0400 855 954)**

Keväällä 2020 Muhoksen, Utajärven ja Vaalan kunnissa (Muhos KH 20.4.2020 § 153, Utajärvi KH 28.4.2020 § 88 ja Vaala KH 21.4.2020 § 54) päätettiin muodostaa kuntien yhteinen maankäytön ja elinympäristön suunnittelutiimi. Liitteenä olevaan sopimukseen on kirjattu toimintaan liittyvät ehdot.

Tällä sopimuksella kunnat sopivat maankäytön suunnittelun yhteistyöstä, viranhaltijatyön myynnistä ja myytävän palvelun kustannusten jaosta. Tämä on kuntalain (410/2015) 54 §:n mukainen sopimus viranomais tehtävien hoitamisesta. Tiimin muodostavat Muhoksen kunnan arkkitehti ja Utajärven kunnan kaavoitusinsinööri, jonka tehtävä on tavoitteena syksyllä 2020 muuttaa kaavoituspäällikön viraksi. Tiimi valmistelee yhteistyössä Muhoksen, Utajärven ja Vaalan kuntien maankäytön ja elinympäristön suunnitteluun liittyviä asioita:

- asema- ja yleiskaavoitus
- o kaavoitusprosessien hoitaminen
- o vuorovaikutus- ja osallistumismahdollisuuksien järjestäminen
- o viranomaisyhteistyö
- o näihin liittyvien konsulttipalveluiden ohjaaminen
- esimerkiksi ympäristölupiin ja maakuntakaavoitukseen liittyvien lausuntojen valmistelu maankäytön ja elinympäristön suunnittelun osalta
- kaavoittajan lausunnot rakennus-, toimenpide- ja purkulupiin tarvittaessa rakennustarkastajan pyynnöstä
- tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten poikkeamislupien ja suunnittelutarveratkaisujen valmistelu
- päätöksentekoon suunnattujen maankäytöllisten asioiden valmistelu
- kuntien ohjauksen mukaisesti viranomaisyhteistyö
- talousarvion laadinta, seuranta (osavuosikatsaukset), raportointi ja tilinpäätöstekstien laadinta maankäytön ja kaavoituksen osalta kunnittain

Kunnanhallitus	§ 153	20.04.2020
Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto	§ 12	28.05.2020
Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto	§ 18	07.09.2020
Kunnanhallitus	§ 279	21.09.2020
Valtuusto	§ 48	28.09.2020
Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto	§ 18	11.05.2021

---

Kaavoitustiimille asetetut vastuut liittyvät läheisesti operatiiviseen toimintaan. Tehtävien sisältöjä, käytännön järjestelyitä ja toimintamalleja tarkennetaan kunta-kohtaisissa liitteissä. Muhoksen ja Vaalan kuntien tekniset johtajat ja Utajärven elinympäristöjohtaja hyväksyvät kuntakohtaiset liitteet kuntansa osalta.

Tällä sopimuksella annetaan kunnalle laissa säädettyjä viranomaistehtäviä toisen kunnan hoidettavaksi siten, että sekä Utajärven kunnan kaavoitusinsinööri (kaavoituspäällikkö) että Muhoksen kunnan arkkitehti voivat hoitaa yllä mainittuja tehtäviä kaikissa kolmessa sopimuksessa mukana olevassa kunnassa: Muhoksella, Utajärvellä ja Vaalassa. Tiimin molemmat jäsenet voivat valmistella toimialaan liittyviä asioita kaikkien sopimuksessa mukana olevien kuntien toimielinten päättäväksi. Tiimin molempien jäsenten työpanos jakautuu tasan sopimuksessa mukana olevien kuntien kesken.

Kaavoitustiimillä on työpisteet kaikissa sopimuskunnissa, joissa työskennellään parhaaksi katsotulla tavalla. Tiimi työskentelee myös etänä työnantajakunnan ja ostajakunnan etätyösopimusten ja -ohjeistusten mukaisesti.

Maankäytön ja elinympäristön suunnittelutiimin kustannukset jaetaan siten, että yhteisesti tasan jaettavia kustannuksia ovat palkkakustannukset ja koulutuksista johtuvat kustannukset. Kunnat puolestaan vastaavat omalta osaltaan koituvista ICT-, työtila-, matka-, ja kokouspalkkiokustannuksista. Laskutus tapahtuu neljännesvuosittain.

Arkkitehti Timo Leikas ja kaavoitusinsinööri Tiia Possakka on kutsuttu kokoukseen esittelemään asiaa.

Sopimusluonnos pvm:ltä 1.9.2020 jaetaan oheismateriaalina

#### TEKNISEN JOHTAJAN ESITYS:

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto esittää kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle Oulujokilaakson kuntien Muhos, Utajärvi ja Vaala, maankäytön ja elinympäristön suunnittelutiimin yhteistyösopimuksen 2020 hyväksymistä.

**KESKUSTELU:** Tekninen johtaja Mikko Kari alusti yhteistyösopimuksen syntymistä. Yhteistyösopimus käytiin läpi kaavoitusinsinööri Tiia Possakan johdolla ja keskusteltiin sopimuksen sisällöstä.

**PÄÄTÖS:** Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto hyväksyi teknisen johtajan esityksen yksimielisesti ja esittää kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle Oulujokilaakson kuntien Muhos, Utajärvi ja Vaala, maankäytön ja elinympäristön suunnittelutiimin yhteistyösopimuksen 2020 hyväksymistä.

Kunnanhallitus	§ 153	20.04.2020
Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto	§ 12	28.05.2020
Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto	§ 18	07.09.2020
Kunnanhallitus	§ 279	21.09.2020
Valtuusto	§ 48	28.09.2020
Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto	§ 18	11.05.2021

---

---

#### Khall 21.09.2020 § 279

Valmistelun jälkeen on Utajärven kunnanhallitus omassa käsittelyssään tehnyt seuraavat lisäykset sopimusluonnokseen:

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että sopimuksen kohtaa 2.2 *Pitkän aikavälin tavoitteet* täydennettäisiin siten, että siihen sisältyy laajempi näkökulma kolmen kunnan alueellisen yhteistyön vahvuudesta osana maakunnan tason yhteistyötä.

Lisäksi kunnanhallitus esittää valtuustolle, että sopimuksen kohtaa 5. *Tehtävien hoidon seuranta* täydennetään siten, että sopimuksen seuranta raportoidaan osana kuntien tilinpäätöstä.

KJ:N ESTYS: Kunnanhallitus esittää, että valtuusto hyväksyy Oulujokilaakson kuntien Muhos, Utajärvi ja Vaala, maankäytön ja elinympäristön suunnittelutiimin yhteistyösopimuksen 2020 seuraavin lisäyksiin:

- sopimuksen kohtaa 2.2 *Pitkän aikavälin tavoitteet* täydennetään siten, että siihen sisältyy laajempi näkökulma kolmen kunnan alueellisen yhteistyön vahvuudesta osana maakunnan tason yhteistyötä.

- sopimuksen kohtaa 5. *Tehtävien hoidon seuranta* täydennetään siten, että sopimuksen seuranta raportoidaan osana kuntien tilinpäätöstä.

PÄÄTÖS: Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan esityksen.

---

#### Valtuusto 28.09.2020 § 48

Kunnanhallitus esittää, että valtuusto hyväksyy Oulujokilaakson kuntien Muhos, Utajärvi ja Vaala, maankäytön ja elinympäristön suunnittelutiimin yhteistyösopimuksen 2020 seuraavin lisäyksiin:

- sopimuksen kohtaa 2.2 *Pitkän aikavälin tavoitteet* täydennetään siten, että siihen sisältyy laajempi näkökulma kolmen kunnan alueellisen yhteistyön vahvuudesta osana maakunnan tason yhteistyötä.



Kunnanhallitus	§ 153	20.04.2020
Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto	§ 12	28.05.2020
Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto	§ 18	07.09.2020
Kunnanhallitus	§ 279	21.09.2020
Valtuusto	§ 48	28.09.2020
Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto	§ 18	11.05.2021

---

- sopimuksen kohtaa 5. Tehtävien hoidon seuranta täydennetään siten, että sopimuksen seuranta raportoidaan osana kuntien tilinpäätöstä.

**KÄSITTELY:** Merkittiin pöytäkirjaan, että tekninen johtaja Mikko Kari selosti asiaa valtuustolle ennen päätöksentekoa.

**PÄÄTÖS:** Valtuusto hyväksyi kunnanhallituksen esityksen.

\_\_\_\_\_

:

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto 11.05.2021 § 18

**Valmistelijat: Kaavoituspäällikkö Tiia Possakka, p. 050 591 7204**  
**Arkkitehti Timo Leikas, p. 044 497 0312**

Muhoksen, Utajärven ja Vaalan kunnissa on meneillään mittavia kaavoitusprosesseja ja kehittämisenäkymiä, jotka liittyvät maankäytön suunnitteluun joko suoraan tai välillisesti.

Kaavoituksen on tunnistettu olevan kuntien kehittymisen kannalta keskeinen instrumentti ja sen laadulla on merkittävä vaikutus kuntien tulevaisuuden näkyisiin.

Vuonna 2020 perustettu Oulujokilaakson kuntien maankäytön ja elinympäristön suunnittelutiimi koostuu kahdesta henkilöressista, joiden työpanos jaetaan tasan kolmen kunnan kesken. Jokaisella kunnalla on siis ollut käytettävissään 0,67 kaavoittajaa.

Tehtäväkenttä on erittäin monipuolinen ja asiantuntijuus korostuu voimakkaasti kaavoitusprosessien eri vaiheissa. Kaavoitustiimin vahvistamisen pohtiminen on noussut ajankohtaiseksi työmäärän ja kuntien aikatauluodotusten vuoksi. Tiimin vahvistaminen voidaan tehdä palkkaamalla kaava-avustaja. Vaalan kunta on käynnistänyt valmistelun kaava-avustajan palkkaamiseksi. Työpaikka sijaitsee lähtökohtaisesti Vaalassa, mutta etätyöskentelymahdollisuus sallitaan työtehtävien mukaisesti.

Oulujokilaakson kuntien maankäytön ja elinympäristön suunnittelutiimisopimus tulee päivittää tiimin muodostamisen osalta. Kustannukset jaetaan kolmen kunnan kesken kulujen mukaisesti. Vaalan kunta käynnistää rekrytoinnin, mikäli kaikki kunnat tekevät yhteistyösopimuksen muutoksesta yhtäpitävän päätöksen. Kaava-avustajan palkkaamisesta aiheutuvat kulut ovat noin 40 000 €/vuosi, eli noin 13 333 €/vuosi/kunta.

Kunnanhallitus	§ 153	20.04.2020
Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto	§ 12	28.05.2020
Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto	§ 18	07.09.2020
Kunnanhallitus	§ 279	21.09.2020
Valtuusto	§ 48	28.09.2020
Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto	§ 18	11.05.2021

---

Yhteistyösopimuksen päivityksessä esitetään myös, että sopimuksen muutokset voitaisiin jatkossa tehdä kunnanhallituksien yhtäpitävillä päätöksillä.

**ARKKITEHDIN EHDOTUS:**

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy Oulujokilaakson kuntien maankäytön ja elinympäristön yhteistyösopimuksen päivityksen liitteen mukaisessa muodossa ja ehdottaa sitä edelleen valtuuston hyväksyttäväksi.

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

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

---

Liitteet

- 1 OULUJOKILAAKSON KUNTIEN MUHOS, UTAJÄRVI JA VAALA, MAANKÄYTÖN JA ELINYMPÄRISTÖN SUUNNITTELU TIIMIN YHTEISTYÖSOPIMUS 2020 (PÄIV.4.5.2021)

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto	§ 9	09.02.2021
Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto	§ 19	11.05.2021

---

OULUJOKIVARREN POHJOISPUOLEN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS KIINTEISTÖILLÄ  
494-402-31-66, 494-402-32-86 JA 494-402-32-87

7/6.60.601/2021

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto 09.02.2021 § 9  
Dnro 7/6.60.601/2021

Valmistelija: arkkitehti Timo Leikas (044 497 0312) ja kaavoituspäällikkö Tiia Possakka (050 591 7240)

Kolmen kiinteistön maanomistajat ovat jättäneet kunnalle yleiskaavan muutoksen vireilletulopyynnön. Muutospyyntö koskee kiinteistöjä 494-402-31-66, 494-402-32-86 ja 494-402-38-87, jotka sijaitsevat vuonna 2004 hyväksytyin Oulujokivarren pohjoispuolen osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen (osa-alue II) alueella. Kiinteistöt sijaitsevat Huovilan koulun läheisyydessä.

Vireilletulopyynnössä esitetään kullekin kiinteistölle yhtä uutta rakennuspaikkaa. Yhdellä kiinteistöistä on voimassa olevassa kaavassa yksi rakentamaton rakennuspaikka. Muutoksen hakijat ovat ilmoittaneet sitoutuvansa maksamaan kunnalle kaavanmuutoksesta aiheutuvat kulut kokonaisuudessaan.

Kaavanmuutosalueen pinta-ala on kokonaisuudessaan noin 4,3 ha, josta noin 1,2 ha alueelle esitetään muutoksia.

Esitetyt rakennuspaikat sijaitsevat voimassa olevan osayleiskaavan rantavyöhykkeellä, jolloin uusien rakennuspaikkojen osoittaminen alueelle edellyttää rantavyöhykkeen ulottuvuuden uudelleen tarkastelua näiden kiinteistöjen alueella.

Liitteenä alueen rajauskartat. Oheismateriaalina maanomistajien hakemus.

Merkittiin pöytäkirjaan, että ennen asian käsittelyä Jari Sirkko ilmoitti olevansa esteellinen asian käsittelyssä (sukulaisuussuhde hakijaan). Ilmoituksen jälkeen Jari Sirkko poistui kokouksesta klo 20.15.

ARKKITEHDIN EHDOTUS: maankäyttö- ja kaavoitusjaosto esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus käynnistää Oulujokivarren pohjoispuolen osayleiskaavan muutoksen kiinteistöillä 494-402-31-66, 494-402-32-86 ja 494-402-32-87.

TEKNISEN JOHTAJAN ESITYS:

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto hyväksyy arkkitehdin ehdotuksen

KÄSITTELY: Keskustelun kuluessa tekninen johtaja muutti esitystään. Oulujokivarren pohjoispuolen osayleiskaavan muutoksen kiinteistöillä 494-402-31-66, 494-402-32-86 ja 494-402-32-87 palautetaan uudelleen

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto	§ 9	09.02.2021
Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto	§ 19	11.05.2021

---

valmisteltavaksi. Asiasta tulee laatia kaavoitussopimus kunnanhallituksen käsittelyä varten.

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

Merkittiin pöytäkirjaan,että asian käsittelyn jälkeen Jari Sirkko palasi kokoukseen klo 20.21

---

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto 11.05.2021 § 19

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

Kaavanmuutoksen edellytyksistä on keskusteltu alustavasti Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa. Esitetyssä muodossa kaavanmuutos edellyttäisi rantavyöhykkeen rajauksen uudelleen tulkitsemista kaavanmuutoksen kohteena olevien kiinteistöjen osalta, mikä on ristiriitaista alkuperäisen kaavan tavoitteisiin ja kaavaratkaisuun nähden. Kaavanmuutoksen käynnistäminen voisi johtaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaarantumiseen.

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 oikeusvaikutteisia osayleiskaavoja. Maanomistajien esittämien kaavanmuutosten lisäksi alueella on myös muita mahdollisia muutos- ja kehittämistarpeita. Oulujokivarren pohjoispuolen osayleiskaavan kokonaisu päivitys tulisi nostaa lähivuosina kaavoitusohjelmaan.

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

Merkittiin pöytäkirjaan,että ennen asian käsittelyä Jari Sirkko ilmoitti olevansa esteellinen asian käsittelyssä (sukulaisuussuhde hakijaan) Ilmoituksen jälkeen Jari Sirkko poistui kokouksesta klo 18.20.

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto	§ 9	09.02.2021
Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto	§ 19	11.05.2021

---

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

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

Merkittiin pöytäkirjaan, että asian käsittelyn jälkeen Jari Sirkko palasi kokoukseen klo 18.25

---

Liitteet

2

KARTAT VIREILLETULO

## 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, jolle 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 oikeusvaikutteisia 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.

---

Liitteet

3

OULUJOKIVARREN POHJOISPUOLEN  
OSAYLEISKAAVAN MUUTOS JA ASEMAKAAVAN  
LAATIMINEN KIINTEISTÖLLÄ 494-402-2-109  
MAASTOKARTTA, OTE OSAYLEISKAAVASTA JA OTE  
ASEMAKAAVAYHDISTELMÄSTÄ

## 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 laatimisolitteen. 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 m<sup>2</sup>. 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, viemäröinnin 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 päätteellä 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.

---

Liitteet

4 ASEMAKAAVAN LAATIMINEN KIINTEISTÖILLÄ  
494-402-34-10 JA 494-402-35-41 MAASTOKARTTA, OTE  
OSAYLEISKAAVASTA JA OTE  
ASEMAKAAVAYHDISTELMÄSTÄ

## YLEISKAAVAN MUUTOSesitys, 494-402-38-152

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto 11.05.2021 § 22

**Valmistelijat: arkkitehti Timo Leikas (044 497 0312) ja kaavoituspäällikkö Tiia Possakka (050 591 7240)**

Kiinteistön omistaja on jättänyt kunnalle yleiskaavan muutoksen vireilletulopyynnön. Esitys koskee kiinteistöä 494-402-38-152, joka sijaitsee vuonna 2008 hyväksytyin Oulujokivarren eteläpuolen osayleiskaavan (osa-alue I) alueella. Kiinteistö sijoittuu Laitasaaren alueelle ja sillä toimii tällä hetkellä Oulujoen taimisto Ky.

Kiinteistön pinta-ala on noin 2,2 ha. Vireilletulopyynnössä esitetään yleiskaavan muutosta siten, että alueelle osoitettaisiin kaksi omakotitalon tai paritalon rakennuspaikkaa. Kaavoitettavaksi esitetty alue on osayleiskaavassa osoitettu pieniltä osin maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ympäristöarvoja (MY) ja suurilta osin palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Kaavamääräyksellä on osoitettu osa kiinteistöstä tulvavaara-alueeksi. Kiinteistö ei sijaitse rantavyöhykkeellä.

Viimeisimpien Suomen ympäristökeskuksen vesistötulvariskiaineistojen sekä Pyhäkosken voimalaitospadon vahinginvaaraselvityksen mukaiset tulvariskialueet ovat jonkin verran pienempiä kuin osayleiskaavassa esitetyt tulvariskialueet. Rakennuspaikat olisi mahdollista sijoittaa alueelle siten, että ne jäävät tulvariskialueiden ulkopuolelle.

Osayleiskaavassa on osoitettu rakennuspaikkajako myös rantavyöhykkeen ulkopuoliselle osalle. Esityksen mukainen kiinteistö ei kuitenkaan ole ollut tulkinnassa mukana poikkeavan käyttötarkoituksensa vuoksi. Liiketoiminta on nyt päättymässä alueella, eikä kiinteistö ole nykyisellä käyttötarkoituksellaan ole herättänyt markkinoilla kiinnostusta. Sen sijaan Laitasaari on asuinrakentamisen kannalta kiinnostava alue. Kiinteistö on rakennettavuudeltaan hyvä. Entuudestaan rakennettu kiinteistö olisi tehokasta pitää jatkossakin rakentamiskäytössä. Maanomistaja on teettänyt VT22:n läheisyyden vuoksi melumallinnuksen alueesta. Melumallinnuksen perusteella alue ei ole melun kannalta ongelmallinen, mikäli sen länsilaitaan rakennetaan meluvalli. VT22 kulkee alueella ns. leikkauksessa, mikä vaimentaa melua suurella osalla aluetta jo nykytilassaankin.

Esitettyä muutosta voitaisiin tutkia yleiskaavan muutoksella. Muutoksen hakija on ilmoittanut sitoutuvansa maksamaan kunnalle kaavanmuutoksesta aiheutuvat kulut kokonaisuudessaan.

**ARKKITEHDIN EHDOTUS:** Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus käynnistää Oulujokivarren eteläpuolen osayleiskaavan muutoksen kiinteistöllä 494-402-38-152. Kaavahankkeesta laaditaan kaavoitussopimus, joka tuodaan kaavamuutoksen vireilletulon jälkeen kunnanhallituksen hyväksyttäväksi.

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

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

---

Liitteet

5

OULUJOKIVARREN ETELÄPUOLEN OSAYLEISKAAVAN  
MUUTOS KIINTEISTÖLLÄ 494-402-38-152  
MAASTOKARTTA JA OTE OSAYLEISKAAVASTA

## TIEDOKSI ANNETTAVAT ASIAT

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto 11.05.2021 § 23

1. Kunnanhallitus 12.4.2021 § 171 valtuustoaloite : kesämökkitonttien kaavoittaminen Muhoksen kunnan Rokuan alueelle

2. Arkkitehdin katsaus pientalojen tonttitilanteeseen.

TEKNISEN JOHTAJAN ESITYS: Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto merkitsee tiedoksi annettavat asiat tietoonsa saatetuiksi.

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

\_\_\_\_\_

## MUUT ASIAT

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto 11.05.2021 § 24

KÄSITTELY: Asian kohdassa otettiin esille:

- Sarkatien rakennuslupa-asia
- vanha apteekki kiinteistö
- led-valojen kustannussäästöt katuvalaistuksessa

PÄÄTÖS: Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto merkitsi kokoksessa käydyt keskustelut tiedoksi.

**OIKAISUVAATIMUSOHJE/VALITUSOSOITUS:**

-----

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto

11.5.2021

**OIKAISUVAATIMUSOHJE JA VALITUSOSOITUS**

Päätökseen, mikäli se ei ole luonteeltaan yksinomaan valmistelua tai täytäntöönpanemista, on oikeutettu hakemaan muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa sekä kunnan jäsen.

-----

**MUUTOKSENHAKUKIELTO**

Muutoksenhakukielto ja sen peruste

Koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, kuntalain 136 §:n nojalla tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

§:t 17-24

Muu peruste, mikä

§:t

Oikaisuvaatimuksena muutosta haetaan kunnanhallitukselta. Oikaisuvaatimus tehdään kirjallisena, siitä on käytävä ilmi vaatimus perusteluineen ja se on tekijän allekirjoitettava. Kunnanhallituksen osoite on: Muhoksen kunnanhallitus, PL 39, 91501 MUHOS.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

-----

Valituksena (kunnallisvalitus tai hallintovalitus) muutosta haetaan Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelta. Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksena vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta myös asianosainen sekä kunnan jäsen. Valitusaika on 30 päivää päätöksen tiedoksisaannista, ellei erityislainsäädännöstä muuta johdu.

Muutosta haetaan kirjallisella valituksella (valituskirja). Valituskirjassa on ilmoitettava:

- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite
- päätös, johon muutosta haetaan
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi
- muutosvaatimuksen perustelut

Valituskirja on valittajan tai muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite.

Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava.

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille ennen valitusajan päättymistä.

-----

Yksityiskohtainen oikaisuvaatimusohje/valitusohje liitetään pöytäkirjanotteeseen.

-----