

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto	§ 22	11.05.2021
Kunnanhallitus	§ 223	24.05.2021

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 hyväksytyn 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 tulkinnessa 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 kunnahallituksen hyväksyttäväksi.

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

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

Khall 24.05.2021 § 223

KJ:N ESITYS: Kunnanhallitus päättää käynnistää Oulujokivarren eteläpuolen osayleiskaavan muutoksen kiinteistöllä 494-402-38-152. Kaavahankkeesta laaditaan kaavoitussopimus, joka tuodaan kaavamuutoksen vireilletulon jälkeen kunnahallituksen hyväksyttäväksi.

PÄÄTÖS: Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan esityksen.
