

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto	§ 22	11.05.2021
Kunnanhallitus	§ 223	24.05.2021
Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto	§ 5	08.02.2022

YLEISKAAVAN MUUTOSesitys, 494-402-38-152

79/6.60.601/2021

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 hyväksytyyn 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 kunnanhallituksen 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 kunnanhallituksen hyväksyttäväksi.

PÄÄTÖS: Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan esityksen.

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto 08.02.2022 § 5

Valmistelija: kaavoittaja Timo Leikas (044 497 0312)

Kunnanhallitus on päättänyt kaavanmuutoksen vireilletulosta 24.5.2021. Kaavanmuutosta ei ole kuulutettu vireille eikä kaavatyötä ole aloitettu. Kiinteistön omistaja on ilmoittanut sähköpostitse 1.2.2021, että vetäytyy kaavahankkeesta. Näin ollen kaavanmuutosprosessi voidaan lopettaa.

KAAVOITTAJAN ESITYS: Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää lopettaa Oulujokivarren eteläpuolen osayleiskaavan muutosprosessin kiinteistöllä 494-402-38-152.

PÄÄTÖS: Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto hyväksyi kaavoittajan esityksen yksimielisesti.
