

Korilanmäen AT-kyläalueen alueellinen suunnittelutarveratkaisu

Mkktmk 14.06.2023 § 21
323/10.03.00.03/2023

Valmistelija

kaavoittaja Reetta Lehtiranta p. 044 4970 312

Korivaaralla sijaitseva Korilanmäen alue on osoitettu Muhoksen kirkonkylän osayleiskaava 2030:ssa merkinnällä AT (kyläalue). AT-kyläalueelle sijoittuu sekä yksityisessä että kunnan omistuksessa olevia kiinteistöjä. Kunta omistaa Korilanmäellä kiinteistöt 494–402–39–78 ja 494–402–140–2, jotka ovat rakentamattomia. Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 15.2.2021 aloittaa alueellisen suunnittelutarveratkaisun laatimisen kyseisille kiinteistöille.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 a §:n mukaan kunta voi tehdä ns. alueellisen suunnittelutarveratkaisun sellaisella kyläalueella tai maaseutualueella, joka on oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa osoitettu kyläalueeksi tai muutoin rakentamiseen soveltuvaksi alueeksi. Päätös voi olla voimassa enintään kymmenen vuotta. Alueellinen päätös ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Alueellinen päätös voi koskea useampaa kuin yhtä rakennuspaikkaa. Päätös on tehtävä siinä tarkkuudessa, että sen pohjalta voi myöntää suoraan rakennuslupia.

Alueellisen suunnittelutarveratkaisun tulee täyttää jokaisen rakennuspaikan osalta MRL 137 §:n mukaiset suunnittelutarveratkaisun edellytykset, jotka ovat, että rakentaminen:

“1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.”

Korilanmäen alue on osoitettu oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa kyläalueeksi (AT). Määräyksen mukaan uudisrakentamisen edellytykset selvitetään tapauskohtaisesti suunnittelutarveratkaisuilla. Rakennuspaikan on oltava kooltaan vähintään 2000 m². Uudet rakennukset tulee sopeuttaa huolellisesti maisemaan ja kyläkuvaan siten, että ne eivät sulje avoimia näkymiä.

Lisäksi alueelle kohdistuu merkintä oul, joka tarkoittaa, että alueelle Oulujokivarren eteläpuolen osayleiskaavassa osoitetut rakennuspaikat ovat voimassa alueen mahdolliseen asemakaavoittamiseen saakka. Kyläalue on osoitettu merkinnällä sk11 rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti paikallisesti merkittäväksi aluekokonaisuudeksi. Merkinnän mukaan aluetta täydennettäessä uusi ja vanha rakennuskanta on huolellisesti sovitettava yhteen, minkä takia aluetta koskevien suunnitelmien osalta on kuultava museoviranomaisista. Alueen valtatie 22:een rajautuvaa osaa koskee määräys liikennemelun huomioimisesta.

Museoviranomaiselta on pyydetty lausunto aiheeseen 18.4.2023. Rakennetun kulttuuriympäristön museoviranomaisella ei ollut huomautettavaa asiaan liittyen. Arkeologian museoviranomainen teki alueella 25.5.2023 maastotarkastuksen, jonka yhteydessä ei todettu

muinaismuistolain mukaisia esteitä suunnittelutarveratkaisun toteuttamiselle.

Kunnan omistamalle alueelle ei ole kaavoissa osoitettu rakennuspaikkoja, mutta alueen tutkimisen yhteydessä on todettu mahdollisuus rakennuspaikkojen mahdollistamiseen. Suunnittelutarveratkaisusta on esitetty kaksi vaihtoehtoa, joissa muodostuu 4 uutta rakennuspaikkaa.

Esittelijä	tekninen johtaja Mikko Kari
Päätösesitys	Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta esittää, että kunnanhallitus myöntää Versio 2 mukaisen alueellisen suunnittelutarveratkaisun kiinteistöille 494-402-39-78 ja 494-402-140-2, koska maankäyttö- ja rakennuslain § 137 mukaiset ehdot täyttyvät.
Käsittely	Keskustelun kuluessa tekninen johtaja muutti esitystään: Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta esittää, että kunnanhallitus myöntää alueellisen suunnittelutarveratkaisun kiinteistöille 494-402-39-78 ja 494-402-140-2 koska maankäyttö- ja rakennuslain § 137 mukaiset ehdot täyttyvät. Ohjeellisena havainnekuvana käytetään VE 2 mukaista havainnekuvaa.
Päätös	Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta hyväksyi teknisen johtajan muutetun esityksen.