

Osayleiskaavan selostus

Oulujokivarren eteläpuolen osayleiskaavan muutos kiinteistöllä Hakkarainen nro 494-402-153-8

Selostus liittyy 8.9.2025 päivättyyn osayleiskaavaaluonnokseen. Kaavamuutos koskee Oulujokivarren eteläpuolen osayleiskaavan alueella sijaitsevaa kiinteistöä 494-402-153-8 (Murtomäenkuja).



Kuva 1 Kaavamuutosalueen likimääräinen rajaus.

LUKKAROINEN

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi Oulujokivarren eteläpuolen osayleiskaavan muutos kiinteistöllä Hakkarainen nro 494-402-153-8	
Kaavan laatija Muhoksen kunta tekniset palvelut Ulla-Maija Karjalainen maankäyttöinsinööri ulla-maija.karjalainen@muhos.fi 044 4970 301	Lukkaroinen Arkkitehdit Oy Kauppurienkatu 12b, 90100 Oulu Satu Fors arkkitehti, YKS 583 satu.fors@lukkaroinen.fi
Kaavan vireilletulo Osayleiskaavan muutos on tullut vireille x.x.2025. Vireilletulosta on tiedotettu kunnan ilmoitustaululla ja nettisivuilla x.x.2025.	
Kaavan hyväksyminen Hyväksytty maankäyttö- ja kaavoitustoimikunnassa x.x.202x § Hyväksytty kunnanhallituksessa x.x.202x § Hyväksytty kunnanvaltuustossa x.x.202x §	
Kaavan voimaantulo Osayleiskaavan muutos on tullut voimaan x.x.202x	

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Muhoksen kunnassa Soson alueella noin viisi kilometriä Muhoksen keskustaajamasta luoteeseen. Kiinteistö rajautuu Murtomäenkujan ja Oulujoen väliselle alueelle, ja sen pinta-ala on noin 2,9 ha.

Suunnittelualueen raja-alue on esitetty kansilehdellä kartassa 1. Kaavan vaikutusalueeseen kuuluvat kaava-alueen viereiset kiinteistöt.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Osayleiskaavan muutoksen nimi on Oulujokivarren eteläpuolen osayleiskaavan muutos kiinteistöllä Hakkarainen nro 494-402-153-8.

Kaavan tarkoituksena on muuttaa Oulujokivarren eteläpuolen rantaosayleiskaavaa siten, että kiinteistön 494-402-153-8 alueelle voidaan muodostaa uusia pysyvään asumiseen tarkoitettuja rakennuspaikkoja.

Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä	4
2	Tiivistelmä	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Yleiskaavan sisältö	5
3	Lähtökohdat	5
3.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	5
3.2	Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava	6
3.3	Kaavoitustilanne	7
3.4	Rakennusjärjestys	8
3.5	Pohjakartta	8
3.6	Selvitykset	8
4	Suunnittelualueen nykytilanne	9
4.1	Alueen yleiskuvaus	9
4.2	Maisema ja luonnonympäristö	9
4.3	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset	12
4.4	Liikenne ja yhdyskuntatekniikka	12
4.5	Maanomistus	12
5	Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen	13
5.1	Yleiskaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma	13
5.2	Yleiskaavaehdotus	13
5.3	Viranomaisyhteistyö	14
6	Osayleiskaavan kuvaus	14
6.1	Kokonaisrakenne ja mitoitus	14
6.2	Aluevaraukset ja yleiskaavamerkinnot	16
6.3	Yleiset kaavamääräykset ja suunnittelusuositukset	16
7	Kaavan vaikutukset	18
7.1	Suhde muihin kaavoihin ja tavoitteisiin	18
7.2	Vaikutukset liikenteeseen	18
7.3	Vaikutukset maisemaan ja kyläkuvaan	18
7.4	Vaikutukset luonnonympäristöön ja ilmastoon	18
7.5	Taloudelliset vaikutukset	19
7.6	Vaikutukset ihmisten sosiaaliseen ympäristöön	19
8	Kaavan toteuttaminen	19

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Oulujokivarren eteläpuolen rantaosayleiskaavan rakentamistapaohjeet

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

Kaavamuutoksen suunnittelussa on hyödynnetty voimassa olevan yleiskaavan materiaaleja ja selvityksiä:

- Kaavakartta ja kaavaselostus
- Mitoitustaulukko / Emätila- ja rantaviivaselvitys
- Rakentamisen vaikutus maisemaan
- Lintuinventointi

Lisäksi on hyödynnetty rantojen maankäytön suunnitteluun liittyvää kirjallisuutta:

- Maankäyttö- ja rakennuslaki tulkintoineen digikirja, versio 3
- Ympäristöopas 120: Rantojen maankäytön suunnittelu, Ympäristöministeriö 2005

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan käsittelyvaiheet ja nähtävilläolot
Osayleiskaavan muutos on käynnistetty kunnanhallituksen päätöksellä 9.12.2024 § 331.
Osayleiskaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolona koskevassa lehti-ilmoituksessa xx.xx.202x.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluvaiheen kaava-aineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä xx.xx.202x – xx.xx.202x välisen ajan (AKL 62 §, MRA 30 §). Nähtävälle asettamisesta on päätetty maankäyttö- ja kaavoitustoimikunnassa x.x.202x §. Nähtävilläolon aikana esitettiin mielipiteitä x kpl ja saatiin lausuntoja x kpl.
Osayleiskaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä xx.xx. – xx.xx.202x välisen ajan (AKL 65 §, MRA 27 §). Nähtävälle asettamisesta on päätetty kunnanhallituksen kokouksessa xx.xx.202x §. Nähtävilläolon aikana esitettiin muistutuksia x kpl ja saatiin lausuntoja x kpl.
Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta käsitteli yleiskaavan xx.xx.202x §
Kunnanhallitus käsitteli yleiskaavan xx.xx.202x §
Kunnanvaltuusto hyväksyi yleiskaavan xx.xx.202x §
Osayleiskaavan muutos on tullut voimaan xx.xx.202x.

2.2 Yleiskaavan sisältö

Osayleiskaavan muutoksessa kiinteistölle osoitetaan 5 kpl uusia pysyvän asumisen rakennuspaikkoja, joille kuljetaan nykyistä Murtomäenkujaa pitkin. Rakentamattomat osat kiinteistöstä osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Maanomistaja on tehnyt Muhoksen kunnalle aloitteen osayleiskaavan muuttamisesta, ja Muhoksen kunta ja maanomistaja ovat tehneet kaavoitussopimuksen kaavamuutoksen laatimisesta.

3 Lähtökohdat

3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttölain 24 §:ssä edellytetään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamista siten, että edistetään niiden toteuttamista alueidenkäytön suunnittelussa.

Valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

Tätä osayleiskaavan muutosta koskevat erityisesti seuraavat tavoitteet:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
Huolehditään valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

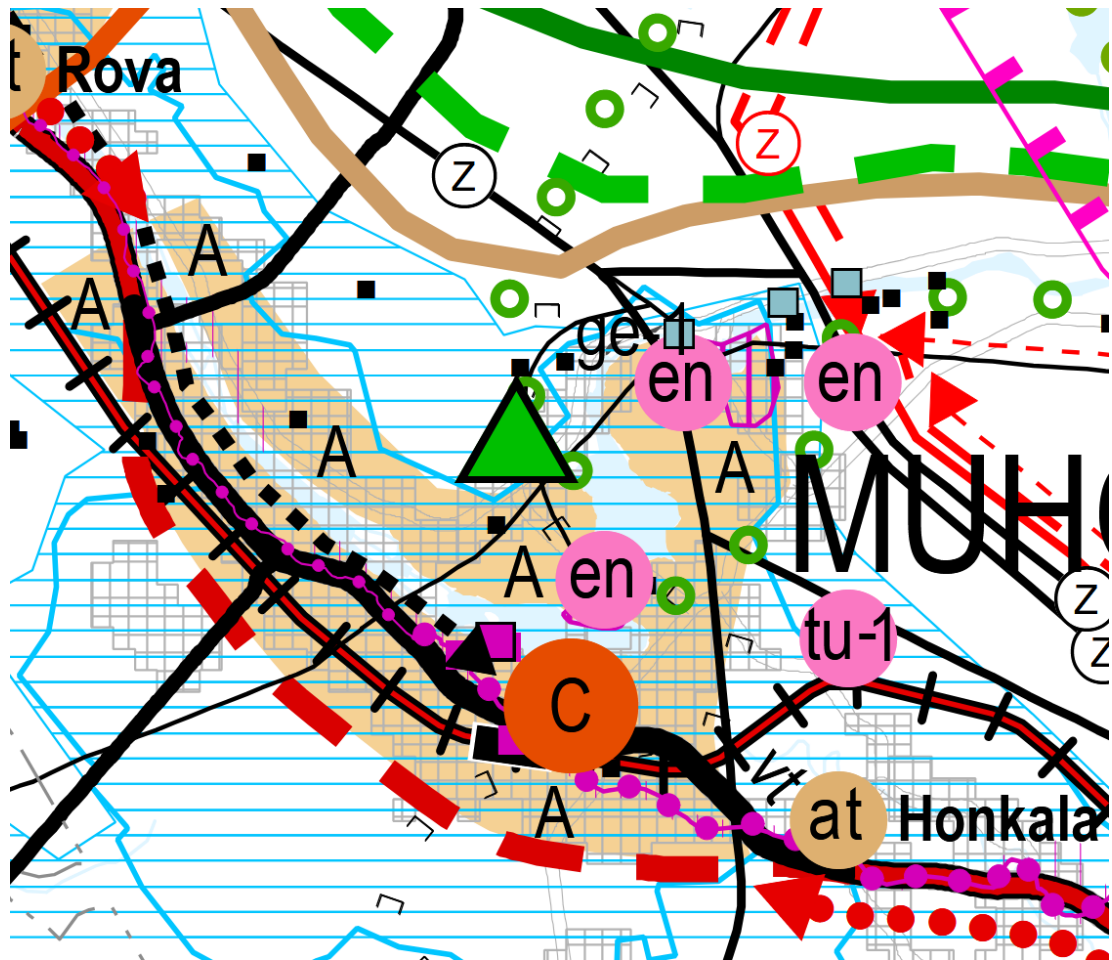
3.2 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Muhoksen kunnassa on voimassa Pohjois-Pohjanmaan 1.-3. vaihemaakuntakaava sekä energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava..

- 1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.11.2015. Kaavan teemoja ovat energiantuotanto- ja -siirto, kaupan palvelurakenne, aluerakenne ja taajamat, luonnonympäristö, liikennejärjestelmät ja logistiikka.
- 2. vaihemaakuntakaava on kuulutettu voimaan 7.12.2016. Kaavan teemoja ovat maaseudun asutusrakenne, kulttuuriympäristöt, virkistys- ja matkailualueet, seudulliset materiaalikeskus- ja jätteenkäsittelyalueet, seudulliset ampumaradat sekä puolustusvoimien alueet.
- 3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018, ja sitä koskevat valitukset on hylätty 17.1.2022. Kaavan teemoja ovat pohjavesi- ja kiviainesalueet, mineraalipotentiali- ja kaivosalueet, Oulun seudun liikenne ja maankäyttö, tuulivoima-alueiden tarkistukset, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset sekä muut tarvittavat päivitykset.
- Ilmasto- ja energiavaihemaakuntakaava on hyväksytty 27.5.2025. Maakuntahallitus on 18.8.2025 antamallaan päätöksellä määrännyt kaavan tulemaan voimaan alueidenkäyttölain 201 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman. Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle ei kohdistu muutoksia.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A). Alueelle kohdistuvia kehittämisperiaatemarkintöjä ovat maaseudun kehittämisen kohdealueelle (mk-3) sekä matkailun vetovoima-alue / matkailun ja virkistyskeittämisen kohdealue (mv-3). Suunnittelualueen läheisyyteen on merkitty yhteystarve joukkoliikenteen kehittämiskäytävälle. Suunnittelualue sisältyy valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen Oulujokilaakson kulttuurimaisemat. Oulujokilaakson kulttuurimaisemat lisättiin valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden joukkoon inventoinnin tuloksen (VAMA 2021) pohjalta. Lisäksi suunnittelualueen läheinen Ouluntie noudattelee maakunnallisesti arvokasta Keisarin tien rakennettua kulttuuriympäristöä.

Lisätietoja maakuntakaavamerkinnöistä: <https://www.pohjois-pohjanmaa.fi/kehittaminen/maakuntakaava/>



Kuva 2 Ote Pohjois-Pohjanmaan 1.-3. vaihemaakuntakaavan yhdistelmäkartasta.

3.3 Kaavoitustilanne

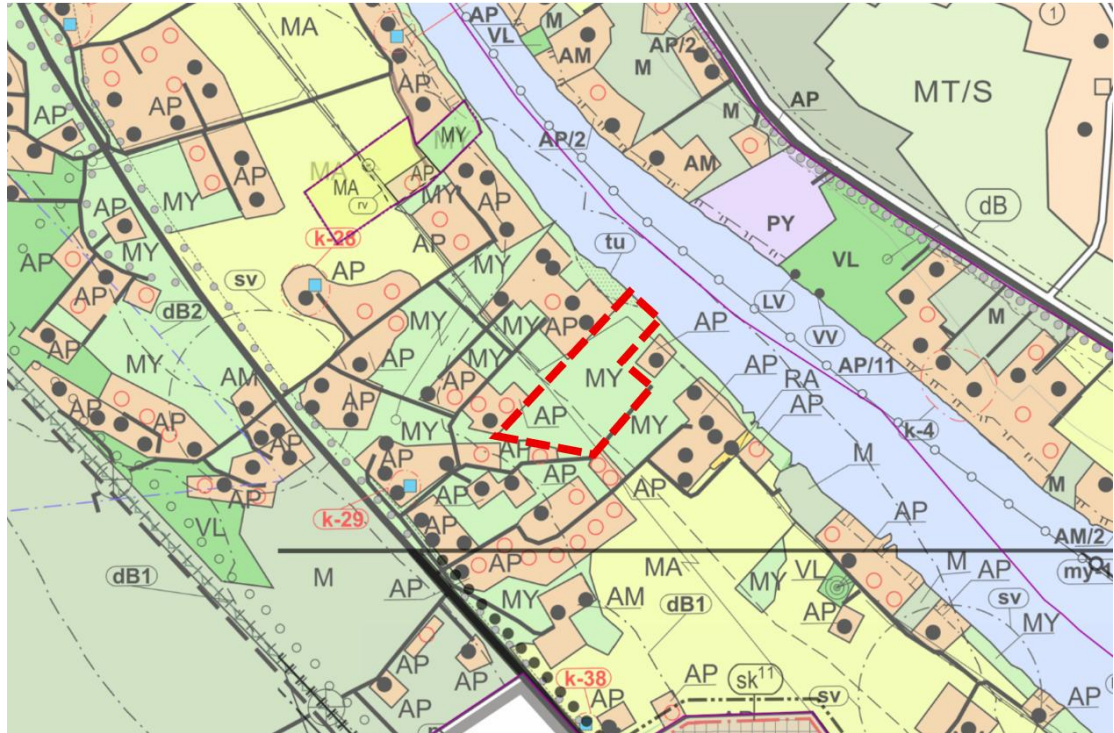
Kaava-alueella on voimassa vuonna 2008 hyväksytty Oulujokivarren eteläpuolen osayleiskaava, joka on alueidenkäyttölain 72 § mukainen rantayleiskaava. Rantavyöhykkeellä yleiskaavaa voidaan käyttää rakentamisluvan myöntämisen perusteena AKL 72 § 1 momentin mukaisesti.

Kiinteistö on merkitty osayleiskaavaan maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Yleiskaavassa kiinteistön läpi on merkitty sähkö- ja viemäriinjoen suuntaisesti. Rantavyöhykkeen raja kulkee kiinteistön alueella 200 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Kiinteistön rannanpuoleinen pääty sivuaa tulva-altista aluetta.

Suunnittelualueen naapurikiinteistöillä ja lähiympäristössä on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP), ja yleiskaavaan on merkitty olemassa olevien asuin- tai loma-asuntorakennuksien likimääräiset sijaintipaikat. Alueelle on myös varantoa täydennysrakentamiselle merkinnällä *uuden rakennuspaikan likimääräinen sijaintipaikka*. Vääräntiellä ja Murtomäntiellä sijaitsee kaksi kulttuurihistoriallisesti merkittävää rakennusta. Laajemmassa ympäristössä kulttuurihistoriallisesti merkittäviä alueita on useita.

Suunnittelualueen ympäristössä Oulujokivarren rannassa on osayleiskaavaan merkitty maisemallisesti arvokkaita peltoalueita (MA). Kiinteistön vastarannalla on lähivirkistysalue (VL), sekä julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY), jolla sijaitsee Huovilan koulu. Ouluntien lounaispuolella on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP), lähivirkistysalueita (VL), maa- ja

metsätalousvaltaista aluetta (M), sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).



Kuva 4 Ote Muhoksen yleiskaavojen yhdistelmästä ja suunnittelualueen raja.

3.4 Rakennusjärjestys

Muhoksen kunnassa on vireillä rakennusjärjestyksen uudistaminen. Kaavanlaadinnan hetkellä on voimassa 11.5.2015 voimaan tullut rakennusjärjestys, jossa on annettu paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät syrjäytä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa annettuja määräyksiä.

3.5 Pohjakartta

Osayleiskaavan pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastokarttaa.

3.6 Selvitykset

Aiemmin valmistuneet suunnitelmat ja selvitykset on otettu tarkoituksenmukaisella tavalla huomioon kaavaa laadittaessa. Kaavan laadinnan lähtöaineistona on käytetty alueella voimassa olevan yleiskaavan Oulujokivarren eteläpuolen osayleiskaavan muutos ja laajennus osa-alue II selvityksiä:

- Liite10_LINTUINVENTOINTI
- Liite11_Meluselvitysraportti
- Liite2_Ouluj_etelap_mitoitus_JIs
- Liite4_Inventointilomakkeet_200808
- Liite6B_OEP_rakpaikat_arvoalueet_II
- LIITE9_Muinaismuistoinventointi

4 Suunnittelualueen nykytilanne

4.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Muhoksen maaseudulle peltoaukeuden, metsälaikkujen ja pientalojen rytmittämälle kylämäiselle alueelle. Peltomaisemaa halkovat luode-kaakko akselilla Oulujoki, Ouluntie ja junarata. Suunnittelun kohteena oleva kiinteistö on rakentamatonta peltoa, jonka koillis päädyssä Oulujoen rannalla on puustoa. Lounaispääty rajautuu Murtomäenkujaan ja sen toisella puolella olevaan puustoon, ja luoteen ja kaakon sivut avautuvat maaseutumaiseen. Kiinteistön poikki kulkee sähkölinja.



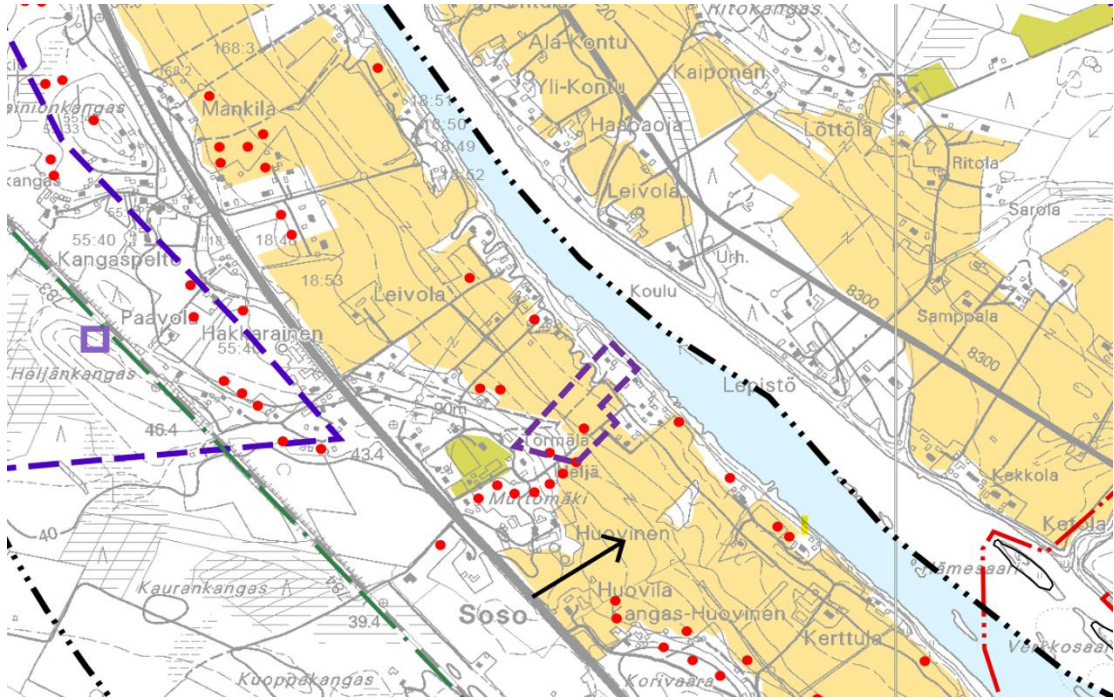
Kuva 2 Valokuvia suunnittelualueelta Murtomäenkujalta kohti rantaa kuvattuna. Avoin peltoalue rajautuu luoteesta naapurin pihapiiriin ja koillisesta melko korkeaan ja tiheään rantapuustoon.

4.2 Maisema ja luonnonympäristö

4.2.1 Maisema

Kaava-alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen Oulujokilaakson kulttuurimaisemat. Oulujokilaakson kulttuurimaiseman erityispiirteitä ovat kumpuilevat avoimet viljelyalueet, vanhat rakennukset pihapiireineen sekä viljelyalueille ja jokimaisemaan avautuvat näkymät. Suunnittelualue ja sen välitön lähiympäristö on kylämäistä peltojen, metsien ja rakennettujen pihapiirien mosaiikkia.

Oulujokivarren eteläpuolen osayleiskaavan muutokseen liittyen on tehty selvitys rakentamisen vaikutuksesta maisemaan. Liitekartassa kiinteistö sijoittuu maisemallisesti arvokkaalle viljely-alueelle (kartassa keltaisella), sekä kulttuurihistoriallisesti merkittävälle alueelle (musta piste-katkoviiva). Alueelle ei ole merkitty tärkeitä näkymäpisteitä tai näkymäsuuntia.



Kuva 5 Ote Oulujokivarren eteläpuolen osayleiskaavan muutos ja laajennus osa-alue II liitekartasta 6 B: rakentamisen vaikutus maisemaan. Suunnittelualueen raja on merkitty violetilla katkoviivalla.



Kuva 3 Ote ortoilmakuvasta suunnittelualueen lähiympäristöstä. Ilmakuvassa erottuu maiseman mosaikkimaisuus ja paikoitellen avarammat peltoalueet näkymäakseleineen.

4.2.2 Luonnonympäristö

Suurin osa kiinteistöstä on peltoa. Oulujoen rannalla on 15-30 metriä leveä kaistale kookasta havu- ja lehtipuista koostuvaa rantapuustoa. Suunnittelualueen eteläpuolella on metsäinen alue ja alueen ympäristössä useita rakennettuja rakennuspaikkoja pihapuustoineen. Kaavoitettavan kiinteistön ja naapurikiinteistön rajalla on Oulujokeen laskeva oja.

Oulujokivarren ranta-alue on tulvavaara-aluetta noin 20 metrin leveydeltä (Tulvavaaravyöhykkeet, vesistötulva 1/100a). Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta saadun lausunnon mukaan alueen alin rakentamiskorkeus on keskimäärin kerran 100 vuodessa esiintyvä ylin tulvakorkeus (HW 1/100). Oulujoelle laaditun tulvakartoituksen mukaan kerran sadassa vuodessa toistuva tulva (1/100 a) nousee suunnittelualueen kohdalla korkeudelle N2000 +15,04. Lausunnon mukaan tulvavahingoille alttiiden rakennneosien tulee olla vähintään korkeuden N2000+ 16,04 m yläpuolella. Ranta-alueelle rakennettaessa tulee lisäksi ottaa huomioon mahdollinen rannan sortuma- ja vyörymäriski. Kaava-alue ei sijoitu pohjavesialueelle.



Kuva 4 Suunnittelualueen raja- ja ortoilmakuva. (Ilmakuva: Muhoksen kunnan karttapalvelu)

Maasto laskee kohti Oulujokea. Jyrkempi rantatörmä sijoittuu noin 80 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Maaperä on GTK:n karttapalvelun mukaan hienoa ja karkeaa hietaa ja happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys alueella on suuri. Lähimmät kartoituspisteet sijaitsevat noin 600-700 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta, ja niillä sulfidikerroksia havaittiin 1,5-2 metrin syvyydestä alkaen.

Suunnittelualueelta tiedossa olevat uhanalaiset lajit on tarkistettu laji.fi-tietokannasta Virva-viranomaisrajauksella 21.5.2025. Suunnittelualueelta tai sen välittömästä läheisyydestä ei ole tallennettu tietokantaan havaintoja eläin- tai kasvilajeista. Yleiskaavaa varten vuonna 2003 tehdyssä lintuinventoinnissa Soson ja Korivaaran pelloilta on havaittu runsaasti peltolajistoa (mm. töyhtöhyppä, isokuovi, pensaskerttu, peltosirkku, punavarpenen, kiuru,

ruokokerttunen, keltavästaräkki, valkoviklo, suopöllö, pensastasku, kottarainen). Havaintoja ei ole selvityksessä kohdistettu kartalle.

4.3 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Kaavoituksen kohteena oleva kiinteistö on rakentamaton. Alueen läheisyydessä sijaitsee kaksi paikallisesti merkittävää rakennetun kulttuuriympäristön kohdetta:

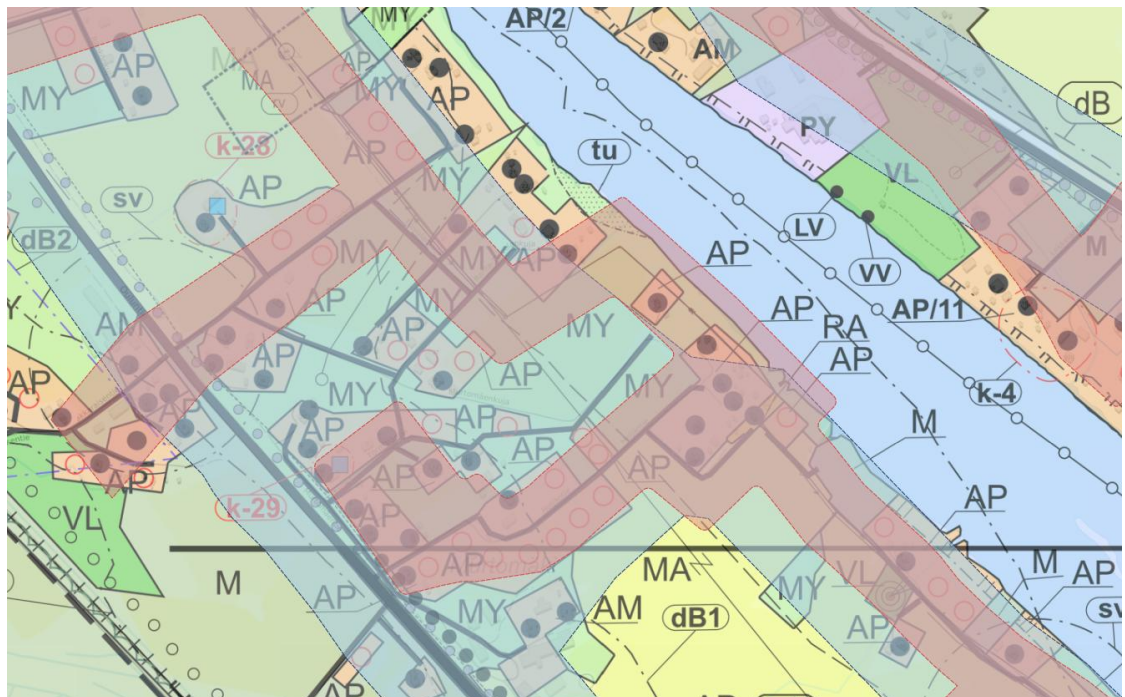
- Leivola: Vuonna 1959 rakennettu vihreä lautarakenteinen jälleenrakennuskauden rakennus (yleiskaavan kohde k-28)
- Rimpelä: 1940-luvulla rakennettu vaalea lautarakenteinen ruutuikkunainen rakennus (yleiskaavan kohde k-29)

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse esihistoriallisen eikä historiallisen ajan kiinteistä muinaisjäännöksiä. Muinaisjäännökset on tarkistettu muinaisjäännösrekisteristä 9.5.2025.

4.4 Liikenne ja yhdyskuntatekniikka

Kiinteistölle on olemassa kulkuyhteys Murtomäenkujan kautta. Murtomäenkuja liittyy Vääräntiehen, jota kautta kiinteistöltä on yhteys valtatie 22:lle (Ouluntie). Ouluntien varressa on erillinen kevyen liikenteen väylä suunnittelualueen puolella sekä Muhoksen keskustan, että Laukan sillan suuntiin.

Kiinteistö sijaitsee vesijohtoverkoston toiminta-alueella ja jätevesiverkoston toiminta-alueen välittömässä läheisyydessä. Pellon halki kulkee ilmajohtona rannan suuntainen sähkölinja.



Kuva 5 Karttaan on merkitty sinisellä täytöllä vesijohtoverkoston toiminta-alue ja punaisella täytöllä jätevesiverkoston toiminta-alue. (Kartta: Muhoksen kunnan karttapalvelu)

4.5 Maanomistus

Kaavoituksen kohteena oleva kiinteistö on yksityisomistuksessa.

5 Mielenpitoet ja niiden huomioon ottaminen

5.1 Yleiskaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osayleiskaavaluonnos asetettiin nähtäville xx-xx.2025 väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksesta pyydettiin viranomaislausunnot. Kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana mielipiteitä saatiin x kpl. Lausunnot ovat jättäneet xxxxx.

5.1.1 Viranomainen

Lausunto

Kaavoittajan vastine

5.1.2 Yksityishenkilö

Mielipide

Kaavoittajan vastine

5.1.3 Muutokset

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen kaavaluonnos on tarkennettu kaavaehdotukseksi. Luonnokseen on nähtävilläolon jälkeen tehty seuraavat muutokset:

- xxx

5.2 Yleiskaavaehdotus

Osayleiskaavaehdotus asetettiin nähtäville xx-xx.202x väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaislausunnot. Kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana muistutuksia saatiin x kpl. Lausunnot ovat jättäneet xxxxx.

5.2.1 Viranomainen

Lausunto

Kaavoittajan vastine

5.2.2 Yksityishenkilö

Muistutus

Kaavoittajan vastine

5.2.3 Muutokset

Osayleiskaavaehdotukseen ja muuhun kaava-aineistoon nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset:

- xxx

Muutokset eivät ole luonteeltaan merkittäviä, eikä kaavaehdotusta tarvitse asettaa uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

tai

Kaavaehdotusta on muutettu olennaisesti, ja se on asetettava uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

5.3 Viranomaisyhteistyö

Yhteydenpito viranomaisiin hoidetaan kaavaprosessin aikana lausuntojen kautta. Lausunnot pyydetään kaavan valmistelu- ja ehdotusvaiheissa. Yleiskaavassa ei käsitellä vaikutukseltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita, eikä asioita, jotka ovat valtion viranomaisten toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä (AKL 66 §). Näin ollen viranomaisneuvottelua ei ole tarpeen järjestää.

6 Osayleiskaavan kuvaus

6.1 Kokonaisrakenne ja mitoitus

6.1.1 Kaavan rakenne

Osayleiskaavan muutoksessa tilalle Hakkarainen 153-8 osoitetaan viisi uutta asuinpientalon rakennuspaikkaa. Uudet rakennuspaikat sijoitetaan tiiviiseen ryhmään kiinteistön kaakkoisreunaan. Rakennuspaikoille on suunniteltu kulkuyhteys kiinteistön halki. Tilan rannanpuoleinen osa säilyy nykyisen yleiskaavan mukaisesti maa- ja metsätalousvaltaisena alueena, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Ranta säilyy rakentamattomana ja yhteisessä käytössä.

Rantavyöhyke rajataan kaavamuutosalueella 100 metriä leveäksi, ja kaikki uudet rakennuspaikat sijoitetaan rantavyöhykkeen ulkopuolelle.

6.1.2 Rantavyöhykkeen raja

Voimassa olevassa yleiskaavassa rantavyöhykkeenä on pidetty pääosin 200 metriä leveää aluetta. Kohdissa, joissa valtatie n:o 22, useamman tontin käytössä olevat tonttitiet tai vanha rantatie kulkevat lähempänä rantaa ja estävät yhteyden rantaan, on rantavyöhykkeen raja kapeampi. Kohdissa, joissa on katsottu, että oleva rakentaminen estää rantaan pääsyn eli uudisrakentaminen tulisi ns. toiseen tai kolmanteen riviin, on rantavyöhyke kapeampi kuin 200 m. Ohjeellinen rantavyöhykkeen raja on näillä periaatteilla osoitettu kaavassa rv-merkinnällä.

Osayleiskaavan muutoksessa rantavyöhykkeen rajaa siirretään kiinteistön 153-8 kohdalla siten, että rantavyöhykkeen leveydeksi tulee 100 metriä. Rantavyöhyke sisältää näin vain suoraan rantaan tukeutuvan rakentamisen ja rakentamisesta vapaat ranta-alueet, ja toiseen riviin rakennettavat tontit sijaitsevat rantavyöhykkeen ulkopuolella.



Kuva 6 Osayleiskaavan muutoksessa rantavyöhykkeeksi rajataan 100 metriä leveä rantaan tukeutuva kaistale. Rantavyöhykkeen raja on esitetty ilmakuvassa sinisellä katkoviivalla.

Maankäyttö- ja rakennuslaki tulkintoineen -digikirjan mukaan rantavyöhykkeelle ei Suomessa ole asetettu kiinteätä metrimäärää vesirajasta. Rantavyöhykkeen on katsottu maankäyttö- ja rakentamislain perusteluissa ulottuvan noin 100 metrin etäisyydelle mutta ei kuitenkaan missään pidemmälle kuin 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rantavyöhykkeen syvyyttä harkittaessa on tavoiteltava säännöksen tarkoitusta. Sillä pyritään varmistamaan maankäytön muutosten suunnitelmallisuus sillä rannan läheisyydessä olevalla vyöhykkeellä, jonka luonnonolosuhteisiin meren tai muun vesistön vaikutus ulottuu, joka mahdollisesti mielletään rantaan kuuluvaksi tai jonka maankäyttötarpeet muuten liittyvät rantaan.

Ympäristöministeriö on rantarakentamista koskevassa oppaassaan esittänyt rantavyöhykkeen erilaisia rajaamistilanteita seuraavasti:

- Avoimella pellolla rantavyöhyke on leveämpi kuin metsäisessä maastossa
- Rinteessä rantavyöhyke ulottuu niin kauas kuin rinteelle sijoittuva rakentaminen selvästi näkyy ja vaikuttaa vesistöön
- Rannalla oleva mäenharjanne estää näkyvyyden vesistöön, joten rantavyöhyke voi olla kapeampi
- Kylämaisen asutuksen alue on pääosin ns. kuivan maan suunnittelutarpeen (AKL 16 §) piirissä. Rantasäännöksiä sovelletaan vain rantavyöhykkeellä.

Suunnittelualueella, ja Oulujokivarressa Muhoksella yleisemminkin, joen rantatörmä on jyrkkä, ja vesistö voidaan havaita vasta melko lähellä rantaa. Kookas ja tiheä rantapuusto rajoittaa edelleen näkyvyyttä suunnitelluilta rakennuspaikoilta vesistöön. Yli 100 metrin päässä rantavyöhykkeen ulkopuolella olevat rakennukset eivät näy häiritsevästi vastarannalle, koska Oulujoki on suunnittelualueen kohdalla melko leveä (noin 180 metriä) ja korkea rantapuusto rajoittaa näkyvyyttä suunnittelualueelle. Vastarannalla ei sijaitse asuinrakennuksia, vaan Huovilan koulu.

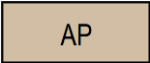
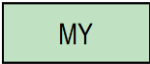
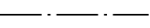
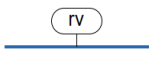
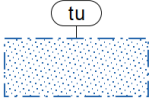
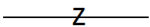
6.1.3 Mitoitus rantavyöhykkeen ulkopuolella

Rantavyöhykkeen ulkopuolelle, niin sanotulla kuivalla maalla, yleiskaavan mitoitus perustuu alueen ominaisuuksiin ja maanomistajien tavoitteisiin. Alueen ominaisuuksista mitoituksessa huomioidaan mm. sijainti yhdyskuntarakenteessa, liikenneyhteydet, mahdollisuus liittyä vesi- huoltoverkkoon, palveluiden saatavuus, nykyisen rakentamisen tiiviys, maisema ja luonnon- ympäristö. Mitoitukselle ei voimassa olevassa yleiskaavassa tai tässä yleiskaavan muutoksessa ole asetettu numeerisia arvoja tai tavoitteita, vaan rakentamisen määrä sovitetaan alueille tapauskohtaisesti.

Osayleiskaavan muutoksessa tilalle Hakkarainen osoitetaan viisi uutta kuivan maan rakennus- paikkaa. Tila ja rakennuspaikat sijoittuvat alueelle, jossa on nykyään kylämäisen tiivistä asu- tusta. Rakennuspaikoille on tieyhteys ja ne on mahdollista liittää vesi- ja viemäriverkkoon. Alakoulu sijaitsee alle kilometrin päässä, ja Muhoksen keskustan palvelut noin neljän kilomet- rin etäisyydellä.

6.2 Aluevaraukset ja yleiskaavamerkinnot

Osayleiskaavassa on käytetty seuraavia yleiskaavamerkintöjä:

	PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE
	Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen ja talousrakennuksia. Rakennuspaikan kokonaiskerrosala saa olla enintään 250 m², josta omarantaisella rakennuspaikalla erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 20 m². Omarantaisella rakennuspaikalla asuinrakennuksen etäisyys säännöstellyn ylimmän vedenpinnan tason mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m, vastaavasti erillisen saunarakennuksen etäisyys tulee olla vähintään 15 m. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m².
	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA
	YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA
	OSA-ALUEEN RAJA
	RANTAVYÖHYKKEEN RAJA
	TULVA-ALTIS ALUE
	UUDET TIET JA LINJAT
	SÄHKÖLINJA
	UUDEN RAKENNUSPAIKAN LIKIMÄÄRÄINEN SIJAINTI

6.3 Yleiset kaavamääräykset ja suunnittelusuositukset

Osayleiskaavassa on annettu koko suunnittelualuetta koskevia yleisiä kaavamääräyksiä ja suunnittelusuosituksia.

YLEISMÄÄRÄYKSET

1. Tulvavahingoille alttiiden rakennneosien tulee olla vähintään korkeuden N2000 +16,04 m yläpuolella.

2. Jätevesien käsittely: Kaikki rakentaminen mantereella tulee liittää ensisijaisesti kunnalliseen viemäriverkkoon. Mikäli liittyminen ei ole mahdollista, tulee jätevedet käsitellä voimassa olevien säännösten mukaisesti.
3. Rakennuspaikan edustan vesialue tulee pyrkiä säilyttämään mahdollisimman luonnonmukaisena. Jyrkille rantatörmille ja rantatörmien juureen rakentaminen on kielletty.
4. Rantaan rajoittuvilla viljelyskäytössä olevilla pelloilla tulee olla vähintään 15 m leveä suojavyöhyke rantaviivaan.
5. Vesien luontaisia kulku-uomia ei saa tukkia. Kursujen täyttäminen ja käsittely on kiellettyä.
6. Kaava-alue on AKL 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

LISÄMÄÄRÄYKSET AKL 72 §:N MUKAISELLA RANTA-ALUEELLA

1. Ranta-alueella rakentaminen ja rakennuspaikoiksi lohkominen on sallittu vain yleiskaavan mukaisilla AM-, AP-, AP-1-, AP-2-, PY- ja RA-alueilla. Näillä alueilla yleiskaavaa voidaan käyttää rakentamisluvan myöntämisen perusteena AKL 72 § 1 momentin mukaisesti. Muilta osin ranta-alueella jää voimaan AKL 72 § 1 momentin rakentamisrajoitus.
2. Puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman koskemattomana rakennuspaikalla rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.
3. Maisemaa muuttavaa maarakennustyötä, avohakkuuta tai muuta tähän verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa rantavyöhykkeellä ilman maisematyölupaa (RakL 53 §, AKL 43 §). Muut metsänhoidolliset toimenpiteet ovat sallittuja.

7 Kaavan vaikutukset

7.1 Suhde muihin kaavoihin ja tavoitteisiin

Osayleiskaavan muutoksessa rantavyöhykkeen raja on kavennettu 200 metristä 100 metriin. Rantavyöhykkeen kaventamisella voi olla vaikutuksia suunnittelualuetta laajemmin Oulujokivarressa, mikäli alueelta löytyy muitakin paikkoja, joissa rantavyöhykettä voitaisiin kaventaa vastaavin perustein kuin tässä yleiskaavan muutoksessa (rakentaminen sijoittuu toiseen riviin, avoimet maisemapellot eivät rajoita rakentamista, rakennuspaikat voidaan liittää jätevesiviemäriin). Kunta ei näe rakentamisen maltillista tiivistymistä Oulujokivarren kylämaisilla alueilla negatiivisena asiana.

Muilta osin yleiskaavan muutos vastaa voimassa olevan Oulujokivarren eteläpuolen osayleiskaavan suunnitteluperiaatteita, ja voimassa olevan kaavan määräykset on toistettu kaavamutoksessa soveltuvilta osin sellaisenaan.

7.2 Vaikutukset liikenteeseen

Yleiskaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen. Uusi rakentaminen vaatii lyhyen tieyhteyden rakentamista kaavamutoksen hakijan omistamalle maalle sekä mahdollisesti Murtomäenkujan kunnostamista lyhyeltä matkalta.

7.3 Vaikutukset maisemaan ja kyläkuvaan

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on pienipiirteistä peltojen, metsien ja pihapiirien mosaiikkia. Laajemmat Oulujokivarren avoimet peltoaukeat näkymäakseleineen sijaitsevat suunnittelualan ulkopuolella. Voimassa olevan yleiskaavan maisemaselvityksen perusteella suunnittelun kohteena olevan tilan poikki Oulujoen suuntaisesti kulkee yhtenäinen peltoalue. Suunnittelualan kohdalla peltoja ei kuitenkaan ole kaavassa merkitty maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi (MA).

Kaavamutoksen mukainen uusi rakentaminen sulkee Murtomäen kyläalueella yhden pellon avoimesta alueesta rakennetuksi alueeksi. Rakentamisella on vaikutuksia viereisten asuinrakennusten lähimaisemaan, mutta ei ole merkittäviä vaikutuksia laajempaan Oulujokivarren maisemaan tai valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvoihin. Voimassa olevassa osayleiskaavassa Murtomäen ympäristöön Heljängentielle on osoitettu melko suuri määrä uusia kyläaluetta täydentäviä rakennuspaikkoja, jotka eivät ole vielä toteutuneet.

7.4 Vaikutukset luonnonympäristöön ja ilmastoon

Yleiskaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön. Uudet rakennuspaikat sijoittuvat peltoalueelle, jolla ei ole merkittäviä luonnonarvoja. Oulujoen ranta puustovyöhykkeineen säilyy rakentamisen ulkopuolella, eikä siihen kohdistu voimassa olevaan kaavaan nähden muutoksia. Pellolla mahdollisesti pesiviin lintuihin kohdistuvia vaikutuksia voidaan lieventää ajoittamalla maan muokaus ja rakentaminen pesimäkauden ulkopuolelle.

Uusi rakentaminen liitetään vesi- ja viemäriverkostoon ja rakennusten ja Oulujoen väliin jää yli 100 metriä leveä rakentamaton alue. Rakentamisella ei siten ole vaikutuksia Oulujoen veden laatuun.

Kaavamutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmastoon. Viisi uutta rakennuspaikkaa yhdyskuntarakenteellisesti melko edullisella alueella ei aiheuta merkittävää määrää päästöjä.

7.5 Taloudelliset vaikutukset

Yleiskaavan muutoksella ei ole merkittäviä taloudellisia vaikutuksia. Kaavan mukainen rakentaminen ei vaadi merkittäviä investointeja infrastruktuuriin.

7.6 Vaikutukset ihmisten sosiaaliseen ympäristöön

Suunniteltu rakentaminen tiivistää Murtomäen alueen kylämäistä rakentamista. Uudet asukkaat lisäävät kyläalueen elinvoimaa ja vahvistavat palveluiden, kuten koulun säilymistä Korilassa. Rakentamisesta johtuva lähimaiseman muutos voidaan katsoa vähäiseksi negatiiviseksi vaikutukseksi alueella nykyisin asuvien näkökulmasta. Suunnittelun kohteena olevan kiinteistön rantavyöhyke säilyy rakentamattomana.

8 Kaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää, kun kaavan hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. Kaavan toteuttaminen tapahtuu yksityisen maanomistajan toimesta.

Oulujokivarren eteläpuolen osayleiskaavaan liittyy rakentamistapaohje, joka on tämän kaavaselostuksen liitteenä.

Oulussa 8.9.2025



Satu Fors
arkkitehti, YKS 583