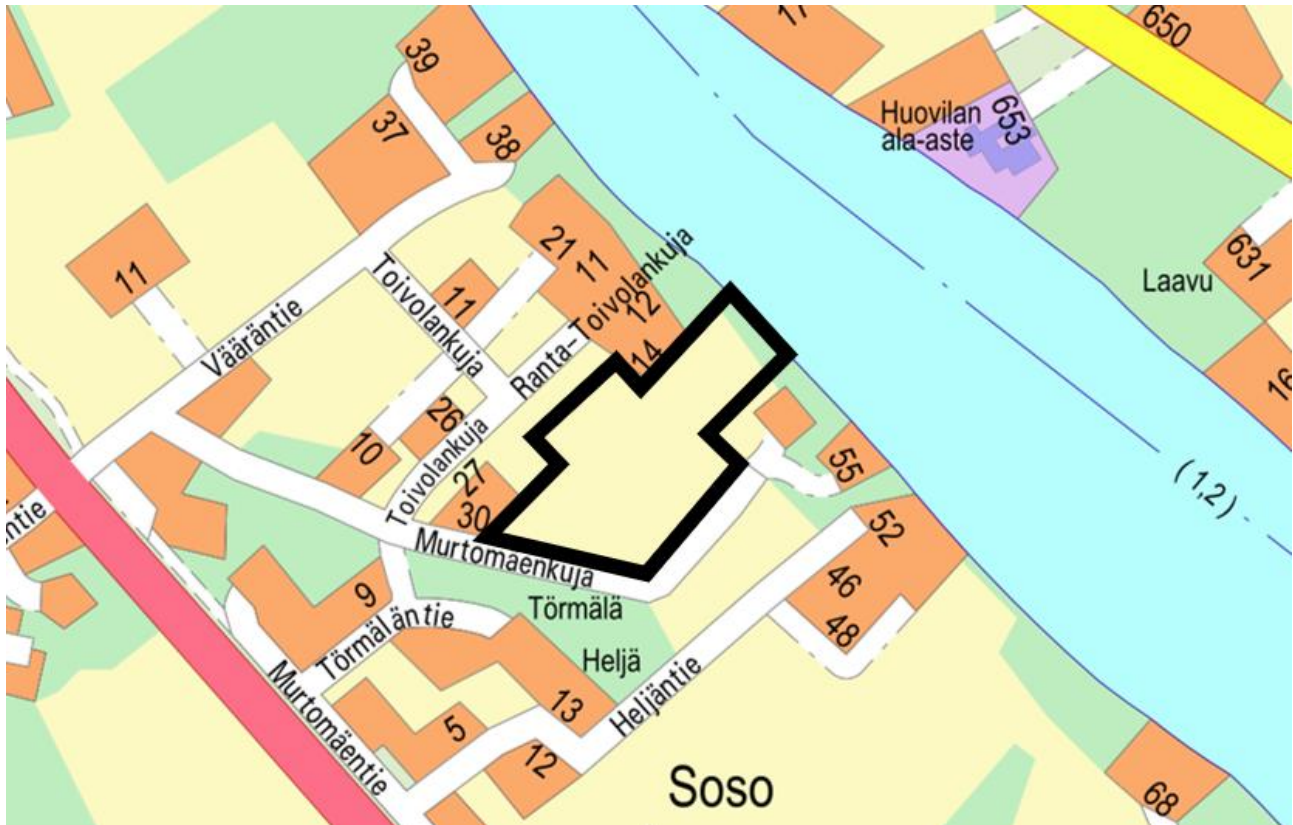


Osayleiskaavan selostus

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

Selostus liittyy 8.9.2025 päivättyyn osayleiskaavaluonnokseen. Kaavamuutos koskee Oulujokivarren eteläpuolen osayleiskaavan alueella sijaitsevia kiinteistöjä 494-402-153-8 ja 494-402-5-86 (Murtomäenkuja).



Kuva 1 Kaavamuutosalueen likimääräinen raja.

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 Silja Rojola arkkitehti yo
Kaavan vireilletulo Osayleiskaavan muutos on tullut vireille 23.9.2025. Vireilletulosta on tiedotettu kunnan ilmoitustaululla ja nettisivuilla 23.9.2025.	
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 3,6 ha.

Suunnittelualueen rajausta 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 kiinteistöille 494-402-153-8 ja 494-402-5-86 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	9
3.4	Rakennusjärjestys	10
3.5	Pohjakartta	11
3.6	Selvitykset	11
4	Suunnittelualueen nykytilanne	11
4.1	Alueen yleiskuvaus	11
4.2	Maisema ja luonnonympäristö	12
4.3	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset	16
4.4	Liikenne ja yhdyskuntatekniikka	16
4.5	Maanomistus	16
5	Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen	17
5.1	Yleiskaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma	17
5.2	Yleiskaavaehdotus	17
5.3	Viranomaisyhteistyö	17
6	Osayleiskaavan kuvaus	18
6.1	Kokonaisrakenne ja mitoitus	18
6.2	Aluevaraukset ja yleiskaavamerkinnot	20
6.3	Yleiset kaavamääräykset ja suunnittelusuositukset	20
7	Kaavan vaikutukset	21
7.1	Suhde muihin kaavoihin ja tavoitteisiin	21
7.2	Vaikutukset liikenteeseen	21
7.3	Vaikutukset maisemaan ja kyläkuvaan	21
7.4	Vaikutukset luonnonympäristöön ja ilmastoon	23
7.5	Taloudelliset vaikutukset	23
7.6	Vaikutukset ihmisten sosiaaliseen ympäristöön	24
8	Kaavan toteuttaminen	24

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Oulujokivarren eteläpuolen rantaosayleiskaavan rakentamistapaohjeet
Liite 3	Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet
Liite 4	Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet (täydentyy)

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:

- Maankäyttö- ja rakennuslaki tulkintoineen digikirja, versio 3
- Ympäristöopas 120: Rantojen maankäytön suunnittelu, Ympäristöministeriö 2005
- Pohjois-Pohjanmaa, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, Ympäristöministeriö ja Suomen ympäristökeskus 2021

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 nähtävilläoloa koskevassa lehti-ilmoituksessa 23.9.2025.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluvaiheen kaava-aineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 23.9.2025 – 30.10.2025 välisen ajan (AKL 62 §, MRA 30 §). Nähtäville asettamisesta on päätetty maankäyttö- ja kaavoitustoimikunnassa 18.9.2025 § 31. Nähtävilläolon aikana esitettiin mielipiteitä 0 kpl ja saatiin lausuntoja 4 kpl.
Osayleiskaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä xx.xx. – xx.xx.202x välisen ajan (AKL 65 §, MRA 27 §). Nähtäville 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 153-8 osoitetaan yksi ja kiinteistölle 5-86 yksi uusi pysyvä asuminen rakennuspaikka. Kaava-alueen rakentamattomat osat 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:

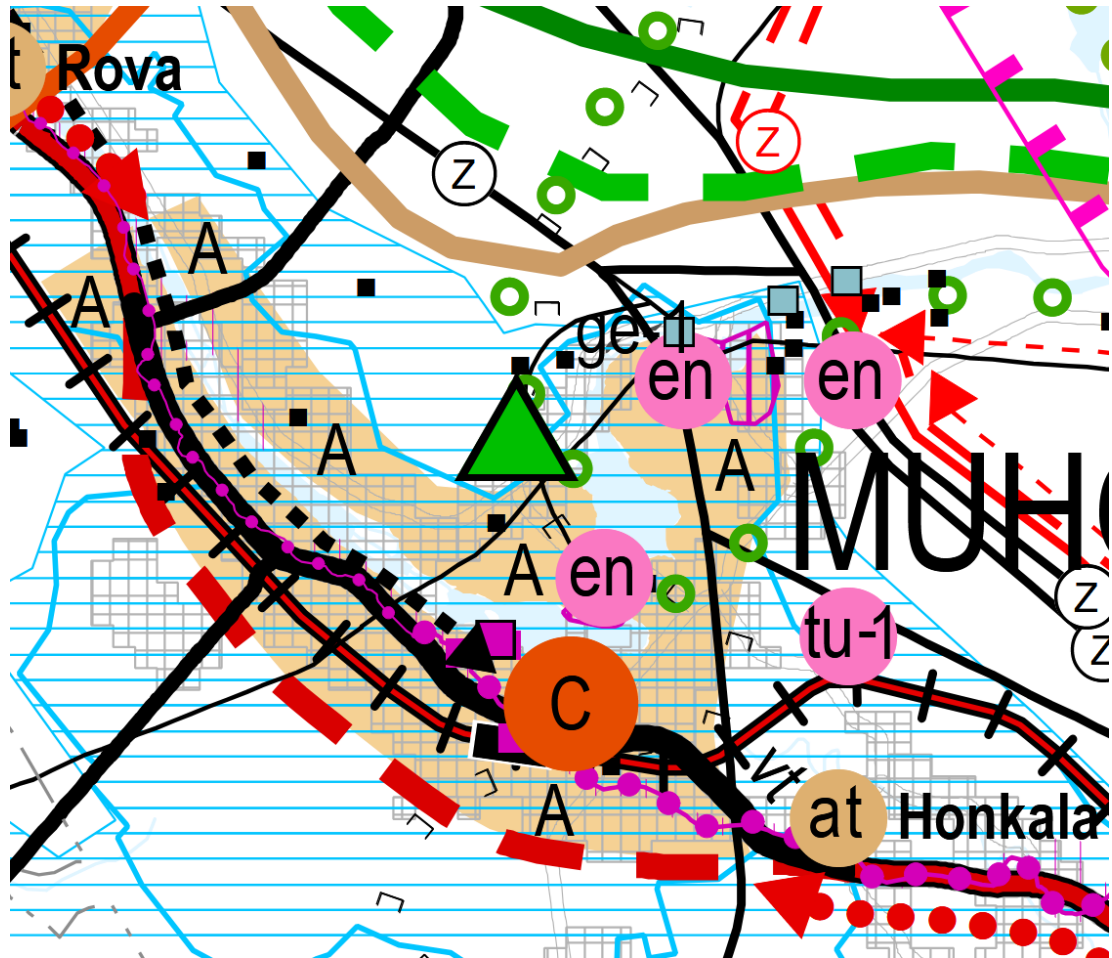
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen 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.



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

Suunnittelualuetta koskevat maakuntakaavamerkinnot:



MAASEUDUN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Merkinällä osoitetaan ylikunnallisia maaseutuasutuksen alueita, joilla kehitetään erityisesti maatalouteen ja muihin maaseutuelinkeinoin, luonnon- ja kulttuuriympäristöön sekä maisemaan tukeutuvaa asumista, elinkeinotoimintaa ja virkistyskäyttöä. Vyöhykkeillä on tarvetta kehittää kuntien yhteistyöllä yhtenäisiä suunnitteluperiaatteita.

Kehittämisperiaatteet:

Alueita kehitetään jokiluontoon ja -maisemaan perustuvana sekä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin ja -kohteisiin tukeutuvana asumis-, virkistys- ja vapaa-ajan alueena ja luontomatkailuvyöhykkeenä. Maaseutua kehitettäessä sovitetaan yhteen maaseutuelinkeinon, pysyvän asutuksen ja loma-asutuksen tavoitteet, erityisesti maatalouden toimintaedellytykset huomioon ottaen. Loma-asutuksen ja matkailupalvelujen suunnitelmallisella kehittämisellä pyritään tukemaan maaseudun pysymistä asuttuna.

Kohdealueella sijaitsevia taajamia kehitetään erityisesti jokimaiseman arvojen ja mahdollisuuksien pohjalta.

Suunnittelumääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota luonnon ja ympäristön kestäväan käyttöön, maatalouden ja muiden maaseutuelinkeinon toimintaedellytyksiin, maiseman hoitoon, vesistön vedenlaadun turvaamiseen ja ulkoilureittien kehittämiseen.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä tulvan aiheuttamat rajoitukset rakentamiselle.

mk-3

Oulujokilaakso

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota Oulujoen vedenlaadun, erityisesti Oulun käyttöveden laadun turvaamiseen.

Voimalaitosympäristöjen suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon alueiden kulttuuriperintöarvot ja kalateiden toteuttamismahdollisuudet.

Jokilaakson virkistys- ja matkailupalvelujen kehitystä on pyrittävä edistämään varaa- malla riittävästi alueita virkistystoimintaa ja reittejä varten. Rantaan ja muille ympäris- töltään vetovoimaisille alueille on jätettävä riittävän laajat ja mahdollisimman yhtenäiset vihervyöhykkeet jokisuistosta Rokualle ja Oulujärvelle. Veneilyä varten on varattava riittävästi laitur- ja rantautumispaikkoja.

Alueiden käyttöä suunniteltaessa tulee varautua Oulu-Kajaani-Vartius -käytävän liiken- neyhteyksien sujuvuuden ja turvallisuuden parantamiseen kansainvälisen kehittämis- käytävän palvelutason mukaiseksi.



MATKAILUN VETOVOIMA-ALUE / MATKAILUN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDE-ALUE

Merkinnällä osoitetaan ympäristöarvojen, matkailun ja virkistyksen kannalta valtakun- nallisesti ja kansainvälisesti merkittäviä aluekokonaisuuksia.

Suunnittelumääräys

Alueen maankäyttöä suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota virkistysaluei- den ja -reittien verkoston muodostamiseen sekä maisema- ja ympäristöarvojen säilymi- seen ja matkailukeskusten rakentamisen sopeuttamiseen ympäristöön.

mv-3

Rokua-Oulujärvi

Alueen kehittäminen perustuu hyvinvointi- ja virkistyspalveluihin, kansallispuistoon ja Rokua Geopark –kokonaisuuteen, Oulujärveen sekä muuhun luontoon ja ulkoiluun liit- tyihin virkistystoimintoihin.



VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE

Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston periaatepäätöksen (1995) mukaiset valtakun- nallisesti arvokkaat maisema-alueet.

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla:

- Oulujoen laakso

Suunnittelumääräykset:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä turvattava maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.

Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristö- arvot.

Maisema-alueella tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Erityisesti Limingan lakeuden ja Muhoksen peltoalueiden tärkeät linnuston kerääntymisalueet tulee turvata.

Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota ra- kentamisen sopeutumiseen sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan.

Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota julkaisussa Arvokkaat maisema-alueet. Maisema-alue työryhmän mietintö II (Mietintö 66/1992, ympäristöministeriö, 1993) esitetyissä aluekuvauksissa selostettujen ominaispiirteiden ja arvojen säilymiseen.

A**TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE**

Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.

Suunnittelumääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuullisesti selkeästi hahmotuvaksi keskuksiksi. Maankäyttöratkaisuissa tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kannalta edulliset vyöhykkeet taajamarakenteen kehittämisen perustaksi. Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Taajaman merkittävä laajentaminen päätien toiselle puolelle yksityiskohtaisempaan kaavaan perustuen edellyttää turvallisten yhteyksien järjestämistä päätien poikki.

Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat sekä varautua sään ääri-ilmiöiden vaikutuksiin.

3.3 Kaavoitustilanne

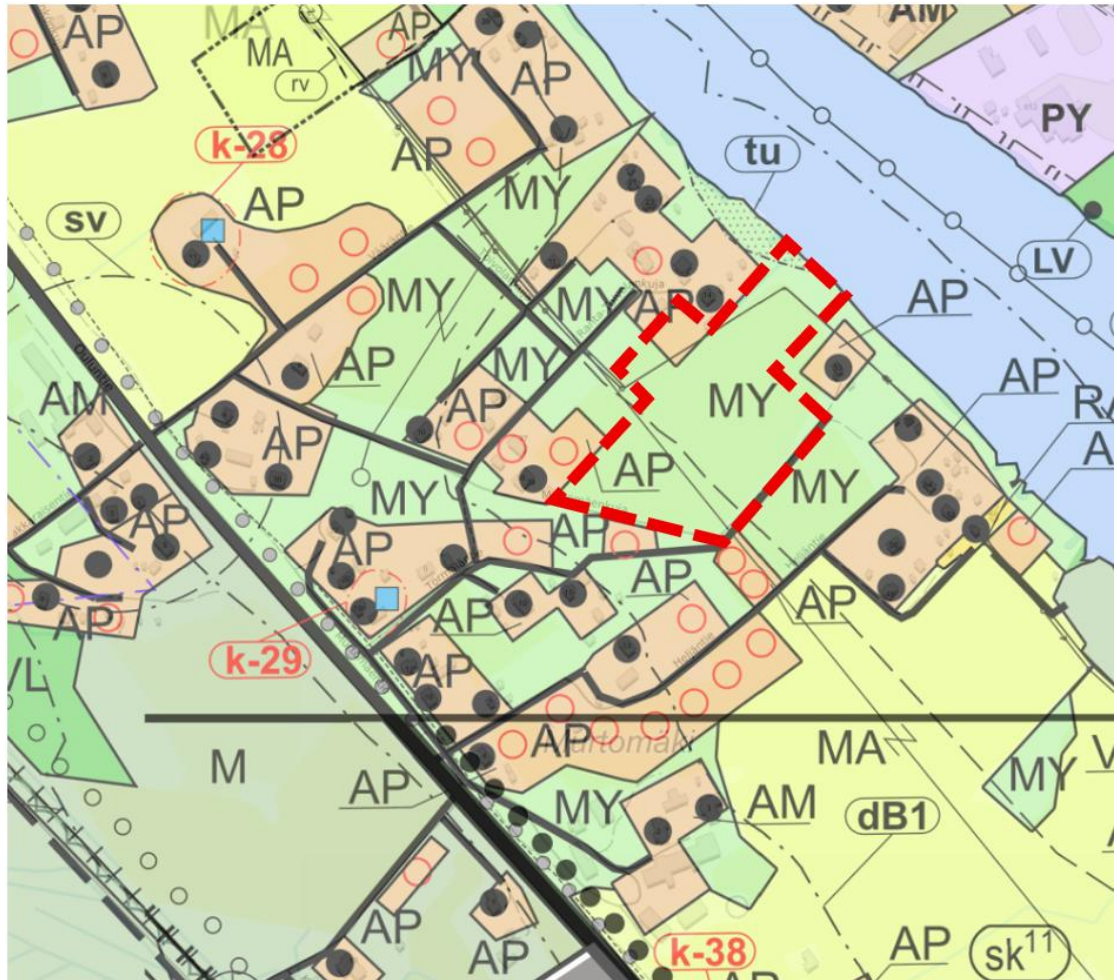
Kaava-alueella on voimassa vuonna 2008 hyväksytty Oulujokivarren eteläpuolen osayleiskaava, joka on alueidenkäyttölain 72 § mukainen rantayleiskaava. Rantavyöhykkeellä yleiskaavaa voidaan käyttää rakentamisluvan myöntämisen perusteena AKL 72 § 1 momentin mukaisesti.

Kiinteistö on merkitty osayleiskaavaan maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Yleiskaavassa kiinteistön läpi on merkitty sähkö- ja viemäri- ja Oulujoen 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 Murtomäentiellä sijaitsee kaksi kulttuurihistoriallisesti merkittävää rakennusta. Laajemmassa ympäristössä kulttuurihistoriallisesti merkittäviä alueita on useita.

Suunnittelualueen ympäristössä Oulujokivarren rannassa on osayleiskaavaan merkitty maise- mallisesti 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 suunnittelualan raja.

Voimassa olevaan osayleiskaavaan liittyy **rakentamistapaohje**, jonka mukaan arvokkaassa viljelymaisemassa on rakentamisen tärkeää sulautua maisemaan maiseman ehdoilla ja noudattaa kooltaan, muodoltaan, tyyliltään, rakennustavaltaan, materiaalivalinnoiltaan ja värykseltään perinteisiä tai alueella yleisesti käytettyjä tapoja.

Avoimelle alueelle tapahtuva rakentaminen asettaa erittäin suuret laatuvaatimukset suunnittelulle ja toteutukselle. Perinteisesti peltoalueella rakentamisalueet muodostavat selkeästi rajattujen pihapiirien tiiviitä yksiköitä ja loppualue on viljeltyä. Ohjeen mukaan rakennukset tulisi sijoittaa pihapiiriksi; autotalli ja muut aputilat tulee maaseudulla sijoittaa erilliseen talousrakennukseen, joka on tarpeen piha-alueen muodostamiseksi ja se on edullisinta sijoittaa suojaamaan pihaa pohjoispuolelta. Rakennuksilla ja istutuksilla rajataan selkeä piha-alue ja samalla muodostetaan selkeä raja avonaiseen peltoalueeseen nähden; istutusten sijoittelussa hyödynnetään olemassa olevien metsiköiden ja puuistutusten linjauksia niitä jatkamalla.

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 kylämaiselle alueelle. Peltomaisemaa halkovat luode-kaakko akselilla Oulujoki, Ouluntie ja junarata. Suunnittelun kohteena oleva kiinteistö on rakentamatonta peltoa, jonka koillispuolella Oulujoen rannalla on puustoa. Lounaispääty rajautuu Murtomäenkujaan ja sen toisella puolella olevaan puustoon, ja luoteen ja kaakon sivut avautuvat maaseutumaisemaan. 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

Oulujokilaakson kulttuurimaisemat

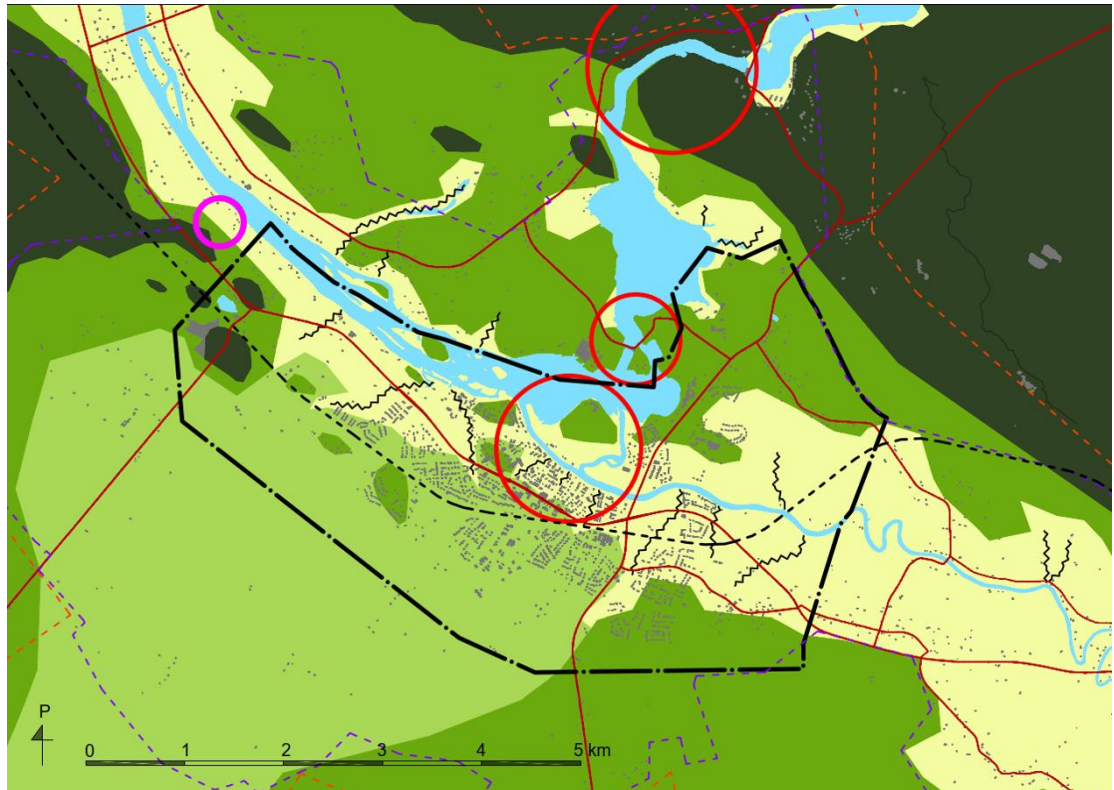
Kaava-alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen **Oulujokilaakson kulttuurimaisemat**. Oulujokilaakson kulttuurimaisema on arvokas maisemallinen ja luonnonhistoriallinen kokonaisuus, jossa yhdistyvät edustava maatalousmaisema, Muhoksen keskustaajaman monipuolinen rakennuskanta sekä vesitalouden jäljet. Oulujokilaakson kulttuurimaiseman arvokkaita erityispiirteitä ovat kumpuilevat avoimet viljelyalueet, maisemassa maamerkkeinä erottuvat vanhat rakennukset ja pihapiirit sekä viljelysalueille ja jokimaisemaan avautuvat näkymät.

Oulujokilaakso on edustavaa pohjoispohjalaista jokilaakson kulttuurimaisemaa, joka on syntynyt muinaiseen jokisuistoon kerrostuneille hietamaille. Kallioperän siirroslinjaan kovertunut jokilaakso on Muhoksen taajaman luoteispuolella kapea ja moreeniharjanteiden selvästi rajaama. Jokilaakson maisema kumpuilee voimakkaasti, ja alueen korkeimmilta paikoilta avautuu vaihtelevia näkymiä joelle sekä vastarantojen viljelymaisemiin. Joen eteläpuolella on avointa peltomaisemaa, jota rytmittävät kunnaat, kankareet, metsäsaarekkeet ja syvät puroumat. Muhoksen taajaman lounaispuolella jokilaakso laajenee alavaksi ja avoimeksi viljelytasangoksi, jonka maisemalle ovat ominaisia avoimet, pitkät ja laajat näkymät.

Oulujokilaakson maatalous on elinvoimaista, ja peltoalat ovat laajentuneet monin paikoin viime vuosikymmeninä. Jokilaakson kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja pihapiireihin johtavat puukujat kohoavat siellä täällä maamerkkeinä. Oulujokivarressa vanha asutus tukeutuu maastonmuotoihin, jokeen ja jokiuomaa myötäileviin vanhoihin maanteihin. Asuinpaikat sijaitsevat joen partaalla sekä jokea reunustavien kumpareiden ja selännealueiden joenpuolisilla rinteillä. Paikoin asutus kehystää jokea pitkänä katkeamattomana nauhana.

Maisemarakenne

Suunnittelualueen maisemarakennetta on käsitelty Muhoksen Kirkonkylän osayleiskaavan maisemaselvityksessä vuonna 2014 (VSU Maisema-arkkitehdit Oy). Selvityksen mukaan suunnittelualue sijoittuu maisemassa jokilaakson ja vaihettumisvyöhykkeen rajamaille.



Kuva 3 Muhoksen keskustaajaman maisemarakenne. Vaalealla keltaisella on esitetty jokilaaksot, vaaleimmalla vihreällä viljelylaakso, tummalla vihreällä selänteet ja keskivihreällä vaihettumisvyöhykkeet. Suunnittelualueen sijainti on merkitty magentalla ympyrällä. (Kartta: VSU Maisema-arkkitehdit Oy)

Maisemakuva

Suunnittelualueen maisemakuva on pienipiirteistä maatalousmosaiikkia. Alueella vaihtelevat pienipiirteisesti avoimet pellot ja niityt, sulkeutuneet metsälaikut sekä puoliavoimet alueet, kuten pihapiirit. Yhtenäinen pitkänomainen peltoaukea kulkee Oulujoen suuntaisesti, ja sille avautuu valtatieltä 22 näkymiä. Suunnittelualue kuuluu tähän Oulujoen suuntaiseen avoimeen maisematilaan, joskin peltoaukea katkeaa suunnittelualueen luoteispuolella.

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön on osoitettu uusia rakennuspaikkoja. Rakennuspaikkoja on sijoitettu sekä sulkeutuneille, että avoimille alueille. Avoimilla alueilla rakennuspaikat sijaitsevat olemassa olevien pihapiirien tai metsäsaarekkeiden yhteydessä. Uusia rakennuspaikkoja on melko runsaasti, ja niiden toteuttaminen tulee lisäämään puoliavointa maisematilaa alueella ja vähentämään avoimia peltoalueita.

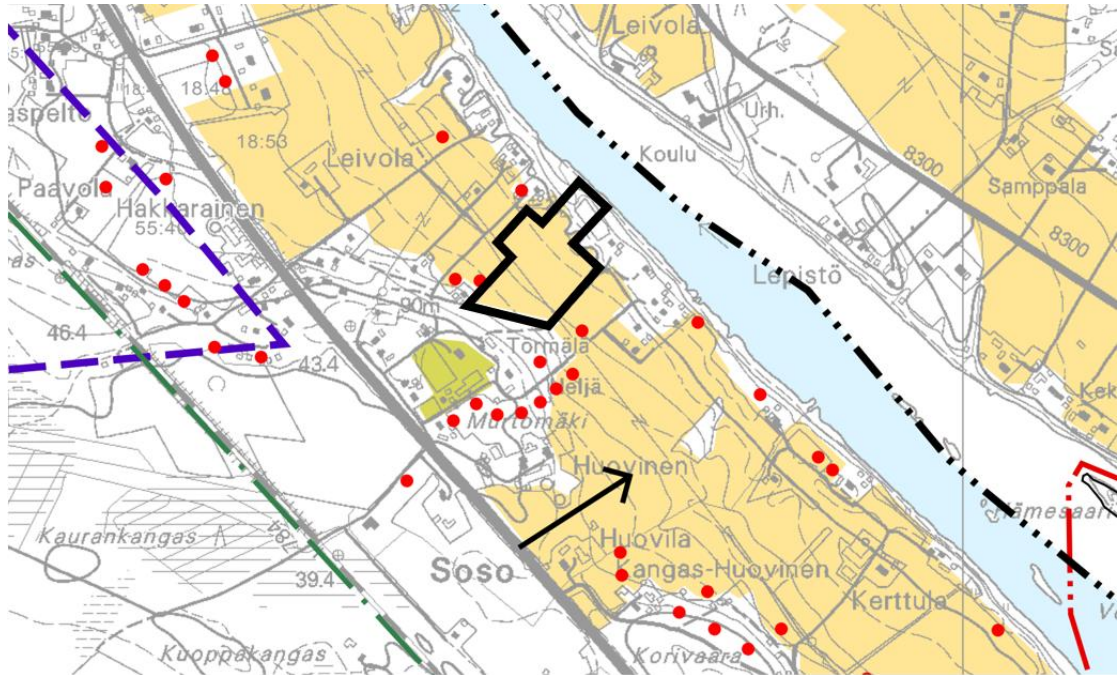
Oulujokivarren eteläpuolen osayleiskaavan muutokseen liittyen on vuonna 2007 tehty selvitys rakentamisen vaikutuksesta maisemaan. Liitekartassa kiinteistö sijoittuu maisemallisesti arvokkaalle viljelyalueelle sekä kulttuurihistoriallisesti merkittävälle alueelle. Alueelle ei ole merkitty tärkeitä näkymäpisteitä tai näkymäsuuntia. Aluetta ei kuitenkaan ole yleiskaavassa merkitty maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA).



Kuva 4 Ote ortoilmakuvasta suunnittelualan lähiympäristöstä. Ilmakuvasa erottuu maiseman mosaikkimaisuus ja paikoitellen avarammat peltoalueet näkymäakseleineen.



Kuva 5 Suunnittelualan ja sen lähiympäristön maisemakuva nykytilanteessa. Kartassa on esitetty vaalealla harmaalla avoimet maisematilat, tummalla harmaalla sulkeutuneet maisematilat ja keskiharmaalla puoliavoimet maisematilat. Avoimet näkymät on esitetty mustilla nuolilla.



Kuva 5 Ote Oulujokivarren eteläpuolen osayleiskaavan muutos ja laajennus osa-alue II liitekartasta 6 B: Rakentamisen vaikutus maisemaan. Karttaan on merkitty keltaisella täytteellä maisemallisesti arvokkaat viljelyalueet ja punaisilla ympyröillä yleiskaavan uudet rakennuspaikat. Suunnittelualan raja on merkitty mustalla viivalla.

4.2.2 Luonnonympäristö

Suurin osa suunnittelualueesta on peltoa. Oulujoen rannalla on 15-30 metriä leveä kaistale kookasta havu- ja lehtipuista koostuvaa rantapuustoa. Suunnittelualan 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). Oulujoen laaditun tulvakartoituksen mukaan kerran sadassa vuodessa toistuva tulva (1/100 a) nousee suunnittelualan kohdalla korkeudelle N2000 +15,04. Lausunnon mukaan tulvavahingoille alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään korkeuden N2000+ 16,04 m yläpuolella. Ranta-alueelle rakennettaessa tulee lisäksi ottaa huomioon mahdollinen rannan sortuma- ja vyörymärisä. Kaava-alue ei sijoitu pohjavesialueelle.

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-viranomaisrajoituksella 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. töyhtöhyyppä, isokuovi, pensaskerttu, peltosirkku, punavarpuu, kiuru, ruokokerttu, keltavästäräkki, 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:

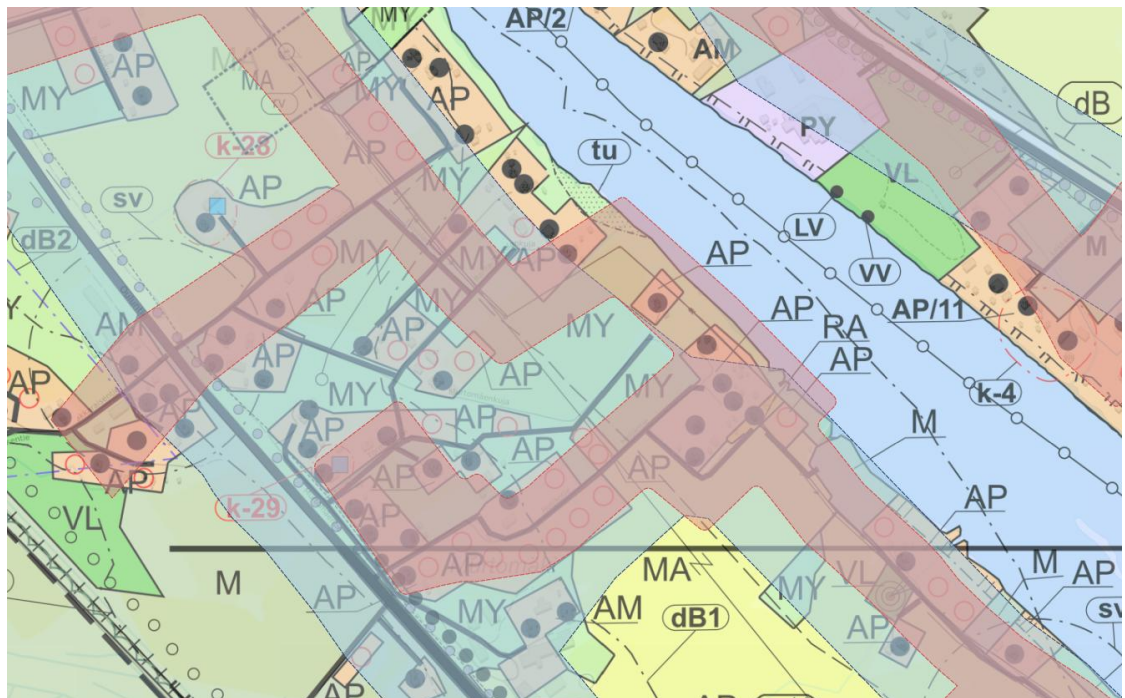
- Leivola: Vuonna 1959 rakennettu vihreä lautarakenteinen jälleenrakennuskauden rakennus (yleiskaavan kohde k-28)
- Rimpelä: 1940-luvulla rakennettu vaalea lautarakenteinen ruutuikkunainen rakennus (yleiskaavan kohde k-29)

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 yhdyskuntateknikka

Kiinteistölle 153-8 on olemassa kulkuyhteys Murtomäenkujan kautta ja kiinteistölle 5-86 Toivolankujan / Ranta-Toivolankujan kautta, jotka ovat kaikki yksityisteitä. Pienet yksityistiet liittyvät Vääräntiehen, jota kautta kiinteistöiltä on yhteys valtatie 22:lle (Ouluntie). Ouluntien varrella on erillinen kevyen liikenteen väylä suunnittelualueen puolella sekä Muhoksen keskustan, että Laukan sillan suuntiin.

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



Kuva 6 Karttaan on merkitty sinisellä täytöllä vesijohtoverkoston toiminta-alue ja punaisella täytöllä jätevesiverkoston toiminta-alue. (Kartta: Muhoksen kunnan karttapalvelu)

4.5 Maanomistus

Kaavoituksen kohteena olevat kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.

5 Mielenpito ja niiden huomioon ottaminen

5.1 Yleiskaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja osayleiskaavaluonnos asetettiin nähtäville 23.9. – 30.10.2025 väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksesta pyydettiin viranomaislausunnot. Kaavaluonnoksen nähtävilläolonaikana mielenpitoja ei saatu. Lausunnot ovat jättäneet Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto ja Oulun museo- ja tiedekeskus (arkeologia ja rakennettu kulttuuriympäristö).

Valmisteluvaiheen palaute ja siihen laaditut vastineet ovat selostuksen liitteessä 3.

5.1.1 Muutokset

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

- Rakennuspaikkojen määrä on kiinteistöllä 494-402-153-8 vähennetty viidestä yhteen.
- Kaava-alue on laajennettu kiinteistölle 494-402-5-86, jolle on osoitettu yksi uusi rakennuspaikka rantavyöhykkeen ulkopuolelle.

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.

Valmisteluvaiheen palaute ja siihen laaditut vastineet ovat selostuksen liitteessä 4.

5.2.1 Muutokset

Osayleiskaavaehdotukseen ja muuhun kaava-aineistoon nähtävilläolon jälkeen tehty 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

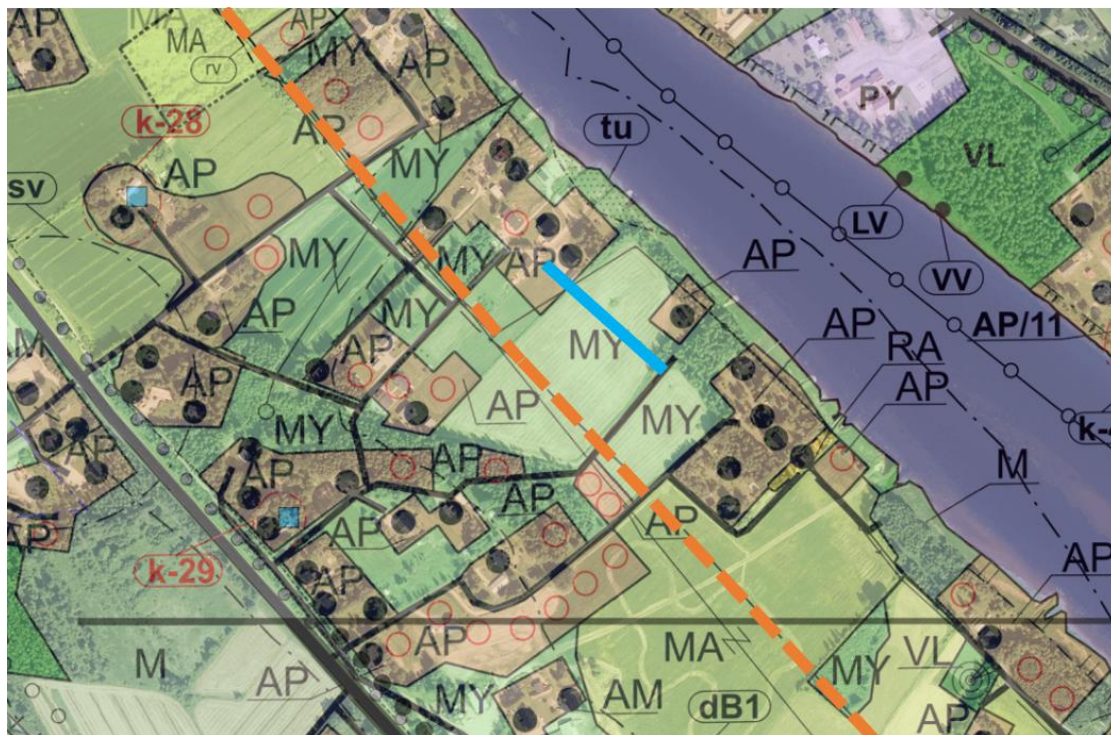
6.1.1 Kaavan rakenne

Osayleiskaavan muutoksessa tilalle Hakkarainen 153-8 osoitetaan yksi uusi asuinpientalon rakennuspaikka ja tilalle Rantatoivola 5-86 yksi uusi asuinpientalon rakennuspaikka. Uudet rakennuspaikat sijoitetaan vierekkäin nykyisen peltoalueen reunaan, olemassa olevien pihapiirien yhteyteen. Rakennuspaikoille on suunniteltu kulkuyhteys pellon reunaa pitkin. Tilan 153-8 rakentamattomat osat säilyvät nykyisen yleiskaavan mukaisesti maa- ja metsätalousvaltaisena alueena, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Ranta säilyy rakentamattomana ja yhteisessä käytössä. Rantavyöhyke rajataan kaavamuutosalueella 100 metriä leveäksi, ja molemmat 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 kiinteistöjen 153-8 ja 5-86 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 7 Osayleiskaavan muutoksessa rantavyöhykkeeksi rajataan 100 metriä leveä suoraan rantaan tukeutuva alue. Rantavyöhykkeen uusi raja on esitetty kartassa sinisellä viivalla ja vanha raja oranssilla 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
- Kylämäisen 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.

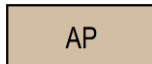
6.1.3 Mitoitus rantavyöhykkeen ulkopuolella

Rantavyöhykkeen ulkopuolella, niin sanotulla kuivalla maalla, yleiskaavan mitoitus perustuu alueen ominaisuuksiin ja maanomistajien tavoitteisiin. Alueen ominaisuuksista mitoituksessa huomioidaan mm. sijainti yhdyskuntarakenteessa, liikenneyhteydet, mahdollisuus liittyä vesihuoltoverkostoon, palveluiden saatavuus, nykyisen rakentamisen tiiviys sekä maiseman, rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön arvot. Mitoitukselle ei voimassa olevassa yleiskaavassa tai tässä yleiskaavan muutoksessa ole asetettu numeerisia arvoja tai tavoitteita, vaan rakentamisen määrä sovitetaan alueille tapauskohtaisesti. Kiinteistöille, joiden ominaisuudet ja olosuhteet ovat samanlaiset, tulee maanomistajien tasapuolisen kohtelun nimissä taata samanlaiset mahdollisuudet rakentamiseen.

Osayleiskaavan muutoksessa tilalle Hakkarainen osoitetaan yksi uusi kuivan maan rakennuspaikka ja tilalle Rantatoivola yksi uusi kuivan maan rakennuspaikka. Tilat ja rakennuspaikat sijoittuvat alueelle, jossa on nykyään kylämäisen tiivistä asutusta. Rakennuspaikoille on tieyhteys ja ne on mahdollista liittää vesi- ja viemäriverkostoon. Alakoulu sijaitsee alle kilometrin päässä, ja Muhoksen keskustan palvelut noin neljän kilometrin etäisyydellä. Tilat eivät sijoitu yleiskaavan mukaiselle maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle (MA).

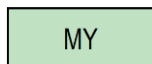
6.2 Aluevaraukset ja yleiskaavamerkinnot

Osayleiskaavassa on käytetty seuraavia yleiskaavamerkintöjä:



PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

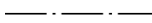
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen ja talousrakennuksia. Rakennuspaikan kokonaiskerrosala saa olla enintään 250 m², josta omarantaisella rakennuspaikalla erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 20 m². Omarantaisella rakennuspaikalla asuinrakennuksen etäisyys säännöstellyn ylimmän vedenpinnan tason mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m, vastaavasti erillisen saunarakennuksen eräisyys tulee olla vähintään 15 m. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m².



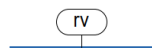
MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA



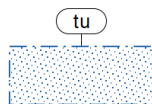
YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA



OSA-ALUEEN RAJA



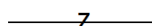
RANTAVYÖHYKKEEN RAJA



TULVA-ALTIS ALUE



UUDET TIET JA LINJAT



SÄHKÖLINJA



UUDEN RAKENNUSPAIKAN LIKIMÄÄRÄINEN SIJAINTI

6.3 Yleiset kaavamääräykset ja suunnittelusuositukset

Osayleiskaavassa on annettu koko suunnittelualueutta koskevia yleisiä kaavamääräyksiä ja suunnittelusuosituksia.

YLEISMÄÄRÄYKSET

1. Tulvavahingoille alttiiden rakennusosien 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

Maakuntakaava

Kaavaehdotus noudattaa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan merkintöjä ja suunnittelumääräyksiä. Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A) ja maaseudun kehittämisen kohdealueeksi (mk). Lisäksi suunnittelualue sisältyy valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.

Taajamatoimintojen alueelle saa sijoittaa asumisen, palvelujen, teollisuuden ja työpaikkojen alueita, joiden suunnittelussa tulee huomioida yhdyskuntarakenteen eheys ja alueen kulttuuri- ja luonnonympäristön arvot. Maaseudun kehittämisen kohdealueella osoitetaan yleikunnallisia maaseutuasumisen kohteita, joilla kehitetään maatalouteen ja muihin maaseutuelinkeinoin, luonnon- ja kulttuuriympäristöön sekä maisemaan tukeutuvaa asumista, elinkeinotoimintaa ja virkistyskäyttöä. Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä turvattava maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.

Yleiskaava

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, yleiskaavan 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 yksityistien rakentamista kaavamutoksen hakijan omistamalle maalle sekä mahdollisesti Murtomäenkujan kunnostamista lyhyeltä matkalta.

7.3 Vaikutukset maisemaan ja kyläkuvaan

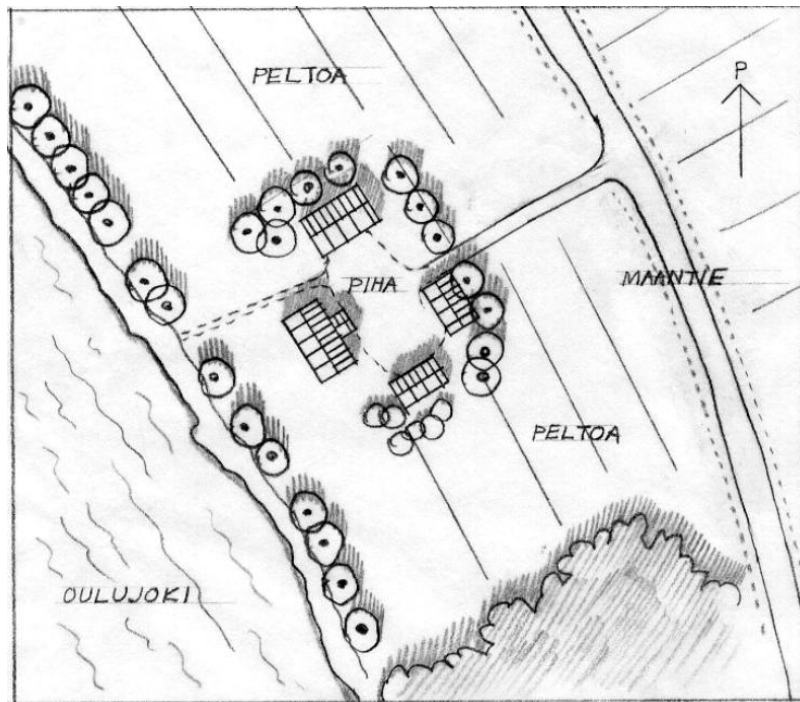
Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on pienipiirteistä peltojen, metsien ja pihapiirien maatalousmosaikkia. Suunnittelualueen avoin pelto yhdistyy laajempaan Oulujoen suuntaiseen peltoaukeaan, joka katkeaa suunnittelualueen luoteispuolella.

Kaavaehdotuksessa suunnittelualueelle on osoitettu kaksi uutta rakennuspaikkaa, jotka on sijoitettu pellon reunaan olemassa olevien pihapiirien yhteyteen. Uudet rakennuspaikat

vähentävät avointa peltoaukeaa suunnittelualueella, mutta pienialainen muutos ei aiheuta haitallisia vaikutuksia laajempaan Oulujokivarren kulttuurimaisemaan. Uusi rakentaminen ei sulje näkymiä.

Uusien rakennuspaikkojen rakentamisessa tulee noudattaa Oulujokivarren yleiskaavoihin liittyvää rakentamistapaohjetta, jossa ohjeistetaan rajaamaan uudet, avoimeen maisemaan sijoittuvat rakennuspaikat puu- ja pensasistutuksilla. Näin pihapiirit rajautuvat peltomaisemaan alueen perinteen mukaisesti.

Kaavamuutoksen aiheuttamien maisemallisten muutosten arvioinnissa on hyvä huomioida, että Murtomäen alueelle on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu melko suuri määrä uusia rakennuspaikkoja, jotka osaltaan tulevat muuttamaan alueen maisemakuvaa.



Kuva 8 Ote Oulujokivarren eteläpuolen osayleiskaavan rakentamistapaohjeesta. Avoimilla alueilla rakennukset sijoitetaan pihapiiriksi, joka rajataan puu- ja pensasistutuksilla.



Kuva 9 Suunnittelalueen ja sen lähiympäristön maisemakuva tilanteessa, jossa kaikki voimassa olevan osayleiskaavan ja vireillä olevan kaavam muutoksen mukaiset rakennuspaikat on rakennettu. Voimassa olevan kaavan mukaiset uudet rakennuspaikat on esitetty punaisella ympyrällä ja kaavam muutoksen uudet rakennuspaikat punaisilla palloilla. Kartassa on esitetty vaalealla harmaalla avoimet maisematilat, tummalla harmaalla sulkeutuneet maisematilat ja keskiahmaalla puoliavoimet maisematilat. Uusien rakennettujen tonttien puoliavoimet maisematilat on esitetty harmaanvihreällä. Avoimet näkymät on esitetty mustilla nuolilla.

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 muokkaus 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. Kaksi 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 15.12.2025



Satu Fors
arkkitehti, YKS 583