

Oulujoen eteläpuolen rantaosayleiskaavan muutos kiinteistöllä 494-402-153-8

Mkkmtk 09.12.2024 § 55

415/10.02.04/2024

Valmistelija

tekninen johtaja Mikko Kari p. 044 4970 308

Muhoksen kunta ja yksityinen maanomistaja ovat tehneet sopimuksen koskien Oulujoen eteläpuolen rantaosayleiskaavan muutosta kiinteistöllä 494-402-153-8.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 3,0 ha ja muutosalue on varattu voimassaolevassa yleiskaavassa MY -alueeksi, maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on merkittäviä ympäristöarvoja.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen täydennysrakentaminen ja uusien pientalojen rakennuspaikkojen osoittaminen yleiskaavan mukaiselle MY -alueelle, ranta-vyöhykkeelle ja ranta-alueelle.

Kaavamuutoksen alustava aluerajaus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma pvm:ltä 9.12.2024 ja voimassa oleva kaavaote jaetaan oheismateriaalina.

Kaavamuutoksen käynnistämisestä päättäminen kuuluu kunnanhallituksen toimivaltaan.

Esittelijä

tekninen johtaja Mikko Kari

Päätösesitys

Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta esittää kunnanhallitukselle, että Muhoksen kunta käynnistää Oulujoen eteläpuolen rantaosayleiskaavan muutoksen laadinnan kiinteistöllä 494-402-153-8, alustavan rajauksen mukaisella alueella, hyväksyy kaavan laadintaan liittyvän osallistumis- ja arviointisuunnitelman OAS pvm:ltä 9.12.2024 ja asettaa sen julkisesti nähtäville. Kaavan vireilletulosta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla, internet-sivuilla, tervareittilehdessä ja kirjeellä kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen omistajille ja haltijoille.

Päätös

Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta hyväksyi teknisen johtajan esityksen.

Puheenjohtaja luki kokoukselle tehdyn päätöksen. Päätöksen lukemisen jälkeen toimikunta totesi luetun päätöksen olevan kokouksen kulun mukainen ja totesi, että pöytäkirja on asian osalta tarkastettu kokouksessa.

Khall 09.12.2024 § 332

Esittelijä

kunnanjohtaja Kimmo Hinnola

Käsittely

Toimialajohtaja Mikko Kari selosti maankäyttö- ja kaavoitustoimikunnan käsittelyä ja päätösesitystä.

Päätösesitys

Kunnanhallitus hyväksyy maankäyttö- ja kaavoitustoimikunnan esityksen.

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan esityksen.

Mkktmk 18.09.2025 § 31

Valmistelija tekninen johtaja Mikko Kari puh. 044 4970 308

Oulujokivarren eteläpuolen rantaosayleiskaavan muutosluonnos ja siihen liittyvä selostus kiinteistöllä 494-402-153-8 on valmistunut. Kaavaluonnosaineisto on päivätty 8.9.2025.

Kaavaluonnoksella ja osayleiskaavan muutoksessa kiinteistölle osoitetaan 5 kpl uusia pysyvän asumisen rakennus-paikkoja, joille kuljetaan nykyistä Murtomäenkujaa pitkin. Rakentamattomat osat kiinteistöstä osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Kaavamuutoksella muodostuva uusi rakentaminen on olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä, kunnallisteknisiin järjestelmiin (vesi- ja viemäri) kytkettävissä ja rakentaminen täydentää Oulu-jokivarteen sijoittuvaa asutusta.

Rakennuspaikan minimikoko on 2.000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen ja talousrakennuksia yhteensä enintään 250 m².

Kyseessä on rakentamista suoraan ohjaava yleiskaava, jonka muutoksella yksityiselle maanomistajalle mahdollisesti aiheutuu merkittävää hyötyä. Mikäli merkittävää hyötyä aiheutuu, niin syntyy tarve neuvotella maankäyttösopimus osallistumisesta yhdyskuntarakentamiseen kustannuksiin. Maankäyttösopimuksen tarve tarkentuu kaavoituksen edetessä.

Osayleiskaavan muutosluonnos ja kaavaan liittyvä selostus pvm:ltä 8.9.2025 on esityslistan liitteenä.

Kaavan laatija arkkitehti Satu Fors Lukkaroinen Arkkitehdit Oy:stä on kutsuttu kokoukseen esittelemään asiaa.

Osayleiskaavaluonnoksen hyväksymisestä ja nähtävälleasettamisesta päättäminen kuuluu maankäyttö- ja kaavoitustoimikunnan toimivaltaan.

Esittelijä tekninen johtaja Mikko Kari

Päätösesitys Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta hyväksyy Oulujokivarren eteläpuolen rantaosayleiskaavan muutosluonnoksen pvm:ltä 8.9.2025, asettaa kaavaluonnoksen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi ja pyytää kaavaluonnoksesta tarvittavat viranomaislausunnot. Nähtäville asettamisesta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla, internet- sivuilla, Tervareitti -lehdessä ja kirjeellä kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen omistajille. Mahdollisen maankäyttösopimuksen laadinnasta tiedotetaan kaavan nähtävilläolon yhteydessä.

Päätös Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta hyväksyi teknisen johtajan esityksen.

Mkktmk 15.12.2025 § 43

Valmistelija	tekninen johtaja Mikko Kari puh. 044 4970 308 Oulujokivarren eteläpuolen rantaosayleiskaavan muutosluonnos ja siihen liittyvä selostus kiinteistöllä 494-402-153-8 on pidetty julkisesti nähtävillä 23.9.2025 – 30.10.2025 välisen ajan (AKL 62 §, MRA 30 §). Nähtävilläolon aikana esitettiin mielipiteitä 0 kpl ja saatiin lausuntoja 4 kpl. Oulujokivarren eteläpuolen rantaosayleiskaavan muutosehdotus on valmistunut ja päivätty 15.12.2025. Kaavaluonnoksesta saatu palaute on huomioitu kaavaehdotuksen valmistelussa. Kaavamuutosaluetta on laajennettu ja uusien rakennuspaikkojen määrä on vähennetty viidestä kahteen. Kaava-alueen rakentamattomat osat osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Uudet rakennuspaikat sijoittuvat ns. toiseen riviin rannalta katsoen, samalla rantavyöhykkeen leveys on kavennettu 100 metriin. Uudet rakennuspaikat vähentävät avointa peltoaukeaa suunnittelualueella, mutta pienialainen muutos ei aiheuta haitallisia vaikutuksia laajempaan Oulujokivarren kulttuurimaisemaan. Uusi rakentaminen ei sulje näkymiä. Kaavaehdotuksen nähtävälleasettamisesta päättäminen kuuluu kunnanhallituksen toimivaltaan. Kaavaehdotus pvm:ltä 15.12.2025 ja siihen liittyvä selostus on esityslistan liitteenä.
Esittelijä	tekninen johtaja Mikko Kari
Päätösesitys	Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta esittää kunnanhallitukselle Oulujokivarren eteläpuolen rantaosayleiskaavan muutosehdotuksen pvm:ltä 15.12.2025 hyväksymistä ja asettamista julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (AKL 65 § ja MRA 19 §). Kaavaehdotuksen nähtävälle asettamisesta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla, internet- sivuilla ja Tervareitti -lehdessä ja kirjeellä kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen omistajille. Lisäksi kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaisten lausunnot
Päätös	Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta hyväksyi teknisen johtajan esityksen.
Khall 16.12.2025 § 319	
Esittelijä	kunnanjohtaja Kimmo Hinno
Päätösesitys	Kunnanhallitus hyväksyy maankäyttö- ja kaavoitustoimikunnan esityksen.
Käsittely	Teknisten palvelujen toimialajohtaja Kari esitteli asiaa kunnanhallitukselle.
Päätös	Päätösesitys hyväksyttiin.
Mkktmk 25.02.2026	

415/10.02.04/2024

Valmistelija

Tekninen johtaja Mikko Kari, puh. 0444970308

Oulujokivarren eteläpuolen rantaosayleiskaavan muutosehdotus pvm:ltä 15.12.2025 on pidetty julkisesti nähtävillä 29.12.2025 – 31.1.2026 välisen ajan. Nähtäville asettamisesta on tiedotettu kunnan ilmoitustaululla, internet- sivuilla, 23.12.2025 ilmestyneessä Tervareitti -lehdessä ja kirjeellä kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen omistajille

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana saatiin muistutuksia 0 kpl. Lausunnon ovat jättäneet Lupa- ja valvontavirasto, Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos, Oulun museo- ja tiedekeskus, Caruna Oyj ja Fingrid Oyj. Valmisteluvaiheen palaute ja siihen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä 4.

Osayleiskaavaehdotukseen ei ole tehty nähtävilläolon jälkeen muutoksia. Kaavaselostukseen on täydennetty ehdotusvaiheen nähtävilläoloa koskevat tiedot sekä ehdotusvaiheen palaute ja vastineet.

Kaavan laatija arkkitehti Satu Fors Lukkaroinen Oy:stä on pyydetty kokoukseen esittelemään asiaa.

Osayleiskaavan muutosehdotus pvm:ltä 15.12.2025 ja siihen liittyvä kaavaselostus on esityslistan liitteenä.

Osayleiskaavan muutoksen hyväksyminen kuuluu kunnanvaltuuston toimivaltaan.

Esittelijä

tekninen johtaja Mikko Kari

Päätösesitys

Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta esittää kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle Oulujoen eteläpuolen rantaosayleiskaavan muutoksen hyväksymistä. Kaava-asiakirjat on päivätty 15.12.2025.

Päätös

Khall 26.02.2026

Valmistelija

hallintojohtaja Jari Partanen (p. 044 4970 008)

Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunnan päätös ei ollut tiedossa esityslistan lähetyshetkellä. Esityslista täydennetään päätöksen osalta kunnanhallituksen kokoukseen mennessä.

Esittelijä

kunnanjohtaja Kimmo Hinnola

Päätösesitys

Esitellään kokouksessa.

Päätös