Oulujokivarren eteläpuolen osayleiskaavan ja Kirkonkylän osayleiskaavan muutos, Korilan alue

Mkktmk 23.09.2026 § 32
228/10.02.02/2026

Valmistelija maankäyttöpäällikkö Ulla-Maija Karjalainen p. 044 4970 301

Kiinteistön 494-402-8-17 omistaja Janne Örö on tehnyt Muhoksen kunnalle aloitteen Oulujokivarren eteläpuolen osayleiskaavan muuttamisesta Korilan alueella. Aloitteen tavoitteena on tutkia nykyistä tehokkaamman asuinrakentamisen mahdollisuuksia kiinteistöllä 494-402-8-17.

Suunnittelualue sijoittuu osittain Kirkonkylän osayleiskaavan kyläalueelle (AT) ja osittain Oulujokivarren eteläpuolen osayleiskaavan maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle (MA). Alue kuuluu Oulujoen laakson valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.

Kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan mahdollisuuksia lisätä asuinrakentamista alueelle huomioiden maisema-, kulttuuriympäristö- ja muut maankäytölliset lähtökohdat.
Kaavoitusaloitteessaan maanomistaja on sitoutunut vastaamaan kaavoituksen sekä mahdollisesti tarvittavien selvitysten kustannuksista ja tekemään kunnan kanssa kaavoitussopimuksen ennen työn käynnistämistä.

Maankäyttöpäällikön ehdotus:
Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää käynnistää Oulujokivarren eteläpuolen osayleiskaavan ja Kirkonkylän osayleiskaavan muutoksen kiinteistöllä 494-402-8-17 maanomistajan tekemän kaavoitusaloitteen perusteella.
Lisäksi kunnanhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan kaavoitussopimuksen ja valtuuttaa maankäyttöpäällikön allekirjoittamaan sopimuksen kunnan puolesta.

Kaavoitus käynnistetään sillä edellytyksellä, että maanomistaja allekirjoittaa kunnan kanssa kaavoitussopimuksen, jossa maanomistaja sitoutuu vastaamaan kaikista kaavoituksen valmistelusta aiheutuvista kustannuksista.

Tekninen johtaja Mikko Kari puh. 0444970308

Kaavoitusaloitteeseen liitetty maankäyttöluonnos sisältää merkittävästi voimassa olevaa yleiskaavaa tehokkaampaa rakentamista. Voimassa olevassa yleiskaavassa alueelle on osoitettu yhteensä kuusi uutta rakennuspaikkaa. Aloitteen liitteenä olevassa maankäyttöluonnoksessa esitetään tätä olennaisesti tehokkaampaa rakentamista, joka mahdollistaisi useista pientaloista koostuvan uuden asuntoalueen rakentamisen alueelle.

1. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaaseen Oulujoen laakson maisema-alueeseen, jossa rakentamista on yleiskaavoituksessa tarkasteltu laajempana kokonaisuutena. Yhden maanomistajan alueelle kohdistuva yleiskaavan muutos, jonka tarkoituksena olisi merkittävästi lisätä rakennusoikeutta nykyiseen suunnitteluratkaisuun verrattuna,

asettaisi alueen maanomistajat keskenään eriarvoiseen asemaan ilman, että alueen maankäyttöä tarkastellaan kokonaisuutena.

2. Yhdyskuntarakenteen suunnitelmallinen kehittäminen

Korilan alueen maankäyttöä tulee tarkastella kokonaisuutena osana Muhoksen taajamarakenteen ja kyläalueiden kehittämistä. Yksittäisen kiinteistön rakennusoikeuden merkittävä lisääminen ilman laajempaa alueellista tarkastelua ei tue maankäytön suunnitelmallista kehittämistä eikä mahdollista alueen maanomistajien yhdenvertaista tarkastelua.

3. Asemakaavoituksen tarve

Esitetty rakentamisen määrä ja tiiviys muodostavat luonteeltaan uuden asuntoalueen. Rakentamisen toteuttaminen edellyttää katuverkoston, liikennejärjestelyjen, kunnallistekniikan, hulevesien hallinnan, virkistysalueiden sekä meluntorjuntaratkaisujen yksityiskohtaista tarkastelua. Tällainen suunnittelu kuuluu asemakaavoituksen keinoin ratkaistavaksi eikä ole tarkoituksenmukaisesti toteutettavissa pelkästään osayleiskaavan muutoksella.

4. Maisema- ja kulttuuriympäristöarvot

Alue sijoittuu osittain maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle sekä valtakunnallisesti arvokkaaseen Oulujoen laakson maisema-alueeseen. Yleiskaavaa laadittaessa on kiinnitettävä huomiota maiseman, kulttuuriympäristön ja luonnonarvojen vaalimiseen. Esitetyn maankäytön vaikutuksia tulisi arvioida laajempana aluekokonaisuutena, jotta alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen voidaan varmistaa.

Osayleiskaavan muutoksen käynnistämisestä päättäminen kuuluu kunnanhallituksen toimivaltaan.

Esittelijä — tekninen johtaja Mikko Kari

Päätösesitys — Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hylkää kiinteistöä 494-402-8-17 koskevan kaavoitusaloitteen eikä käynnistä Oulujokivarren eteläpuolen osayleiskaavan eikä Kirkonkylän osayleiskaavan muutosta. Perusteena on, että aloitteessa esitetty rakentamisen määrä poikkeaa olennaisesti voimassa olevan yleiskaavan ratkaisuista ja johtaisi luonteeltaan uuden asuntoalueen muodostumiseen. Hankkeen toteuttaminen edellyttäisi asemakaavatasoista tarkastelua. Lisäksi kaavamuutoksen käynnistäminen yksittäisen maanomistajan alueella vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun sekä edellyttäisi alueen maisema- ja kulttuuriympäristövaikutusten arviointia laajempana aluekokonaisuutena.

Käsittely — Maankäyttöinsinööri ja tekninen johtaja selostivat asiaa toimikunnalle. Keskustelun kuluessa Irene Vuoti esitti, että asia palautetaan valmisteluun.

Asiasta käydyn keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi Vuotin esityksen rauenneen kannattamattomana.

Päätös — Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta hyväksyi teknisen johtajan esityksen.