

Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta

Aika 23.09.2026 klo 18:00 - 19:27

Paikka Muhoksen kunnanvirasto, teknisten palveluiden kokoushuone

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 31	Maankäyttöpäällikön info	3
§ 32	Oulujokivarren eteläpuolen osayleiskaavan ja Kirkonkylän osayleiskaavan muutos, Korilan alue	4
§ 33	Muhoksen kuntastrategian mukaiset maanhankinta- ja kaavoitussuunnitelmat	7
§ 34	Muut asiat	8

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Paasimaa Veli Manelius Aimo Karhu Eeva Maria Perkiö Pasi Pöykiö Heidi Vuoti Irene Vääräniemi Juhani	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen varajäsen jäsen jäsen	
Poissa	Plaketti Anu Ervasti Tapani Hinno Kimmo Airaksinen Eero		
Muu	Pellikka Jaakko Karjalainen Ulla-Maija Kari Mikko Jultuz Änwär Hiltunen Tarja	yhdyskuntalautakunnan pj maankäyttöpäällikkö tekninen johtaja, esittelijä johtava rakennustarkastaja pöytäkirjanpitäjä	

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Päätös: Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjan tarkastustapa

Päätös: Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Heidi Pöykiö ja Eeva-Maria Karhu.

Allekirjoitukset

	Veli Paasimaa puheenjohtaja	Tarja Hiltunen pöytäkirjanpitäjä
Käsitellyt asiat	31 - 34	
Pöytäkirjan tarkastus	Muhos	
	Heidi Pöykiö	Eeva-Maria Karhu

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Kokouksen tarkastettu pöytäkirja, johon on liitetty oikaisuvaatimusohje /valitusosoitus, on pidetty yleisesti nähtävillä Muhoksen kunnan verkkosivulla 1.10.2026 lukien.

Maankäyttöpäällikön info

Mkktmk 23.09.2026 § 31

14/00.01.01.01/2026

Valmistelija

maankäyttöpäällikkö Ulla-Maija Karjalainen p. 044 4970 301

Maankäyttöpäällikkö antaa infon maanhankinnan ja suunnittelun ajankohtaisista asioista.

- ao ja rivitalotonttien varaustilanne
- kerrostalotontit
- tarjotut kiinteistöt asemakaavojen vierestä
- henkilöresurssit

Esittelijä

tekninen johtaja Mikko Kari

Päätösesitys

Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta merkitsee maankäyttöpäällikön infon tiedoksi.

Päätös

Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta hyväksyi teknisen johtajan esityksen.

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 Öro 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 maankäyttölliset 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 laajempaan 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 laajempaan 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 kaavamutoksen käynnistäminen yksittäisen maanomistajan alueella vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun sekä edellyttäisi alueen maisema- ja kulttuuriympäristövaikutusten arviointia laajempaan aluekokonaisuutena.

Maankäyttö- ja
kaavoitustoimikunta

§ 32

23.09.2026

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
raunneen kannattamattomana.

Päätös

Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta hyväksyi teknisen johtajan esityksen.

Maankäyttö- ja
kaavoitustoimikunta

§ 33

23.09.2026

k

Muhoksen kuntastrategian mukaiset maanhankinta- ja kaavoitus suunnitelmat

Mkktmk 23.09.2026 § 33

264/10.00.01.02/2026

Valmistelija

maankäyttöpäällikkö Ulla-Maija Karjalainen p. 044 4970 301

Maankäyttöpäällikkö esittelee toimikunnalle tulevaisuuden maanhankintaan ja kaavoitukseen liittyviä suunnitelmia sekä kunnanssa parhaillaan käynnissä olevia kaavahankkeita.

Esittelyn tarvoitteena on muodostaa kokonaiskuva kunnan maankäytön ja tulevaisuuden suuntaviivoista ja siitä, miten maanhankintaa, kaavoitusta ja alueiden kehittämistä voidaan suunnitelmallisesti edistää. Tarkastelussa ovat sekä tulevat maanhankinnan painopisteet että käynnissä olevat kaavahankkeet.

Esittelijä

tekninen johtaja Mikko Kari

Päätösesitys

Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta merkitsee Muhoksen kuntastrategian mukaiset maanhankinta- ja kaavoitus suunnitelmat tiedoksi. Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta esittää tarvittavan maanhankinnan rahoituksen vuoden 2027 talousarvioon

Päätös

Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta hyväksyi teknisen johtajan esityksen.

Muut asiat

Mkktmk 23.09.2026 § 34
14/00.01.01.01/2026

Asiakohdassa otettiin esille:

- tekninen johtaja esitteli 1.10.2026 pidettävän Pyhänselän suurteollisuusalueen asemakaavan laajennusta koskevan viranomaisneuvottelun asialistan.puheenjohtaja

Päätös Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta merkitsi käydyt keskustelut tiedoksi.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 31, § 32, § 33, § 34

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.