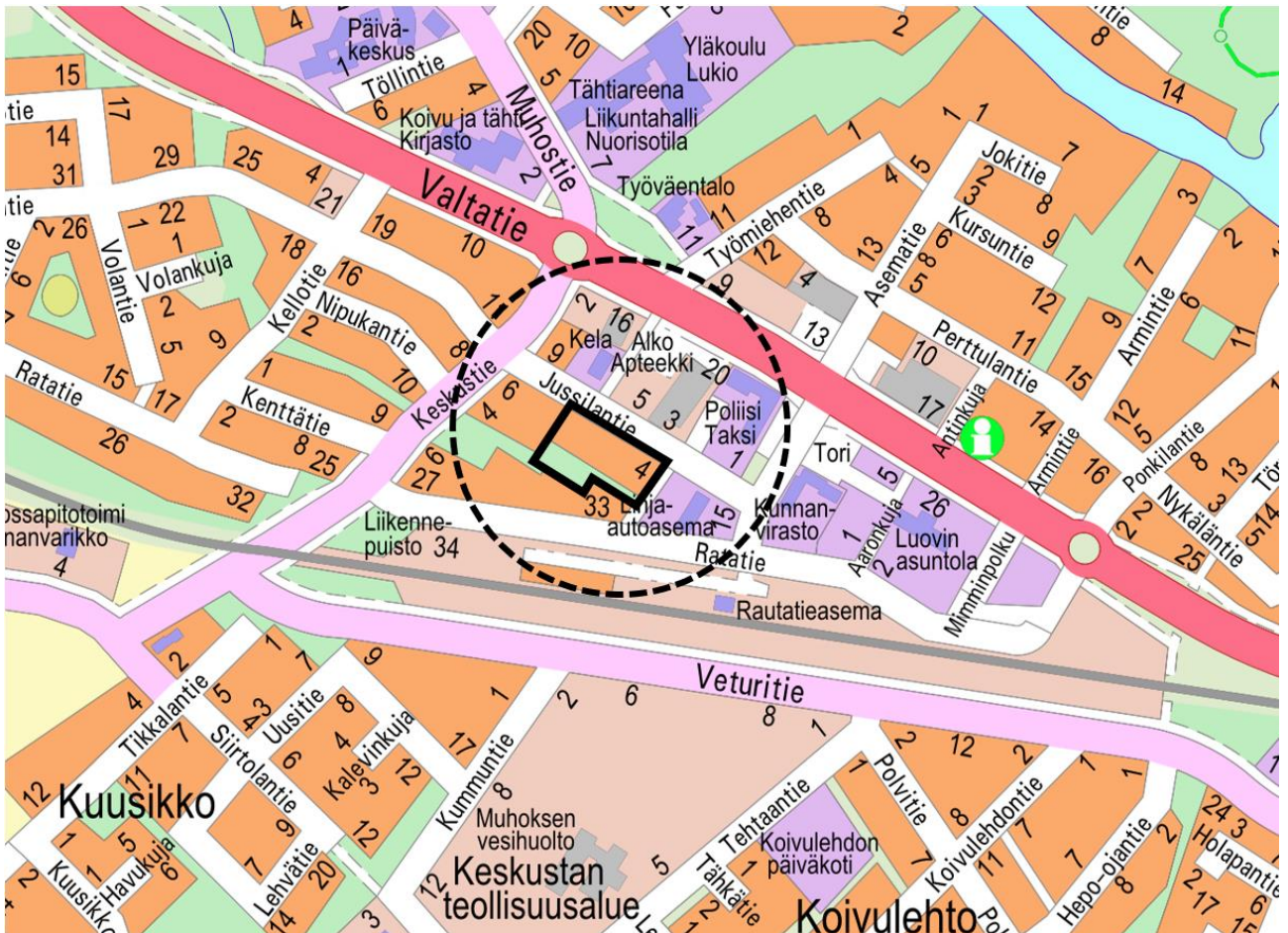


Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELISSA 66 (JUSSILANTIE)

Asemakaavan muutos koskee Muhoksen Kirkonkylän asemakaavan korttelin 66 tonttia 2 sekä siihen liittyvää puistoaluetta.

15.11.2024



LUKKAROINEN

Tiedoksi osallisille

Muhoksen kunnassa on tullut vireille asemakaavan laatiminen keskustaajamaan Jussilantien alueelle.

Asemakaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen tiedote osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä vaikutusten arviointista asemakaavoituksessa.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Muhoksen keskustaajamassa Jussilantiellä Valtatien ja rautatien välisellä alueella linja-autoaseman läheisyydessä. Suunnittelualueella sijaitsee kaksikerroksinen asuin- ja liikerakennus.

Kaavamuuosalueen koko on noin 0,75 ha ja sen alustava raja on esitetty kansilehden kartalla.



Kuva 1. Ote ortoilmakuvasta (Muhoksen kunnan karttapalvelu)

Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa uusien asuinkerrostalojen ja liiketoimintaan soveltuvien tilojen rakentaminen Muhoksen keskustaajamaan. Muhoksen kunta omistaa taajaman ydinalueella, Jussilantien varrella Kirkonkylän asemakaavan korttelissa 66 tontin, jolla sijaitsee kunnan omistama kaksikerroksinen asuin- ja liiketiloja sisältävä rakennus. Tontin mahdollinen lisä- ja täydennysrakentamisen edellyttää asemakaavallista tarkastelua.

Suunnittelun lähtökohdat

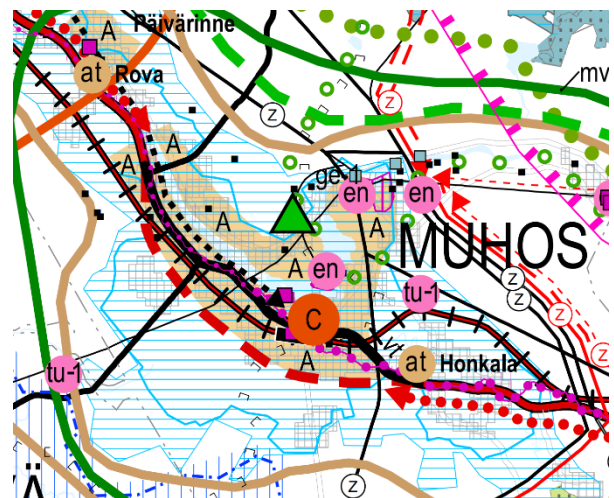
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston hyväksymät alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Tavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Tätä asemakaavaa koskee erityisesti seuraava tavoite:

Luodaan edellytykset vähähiiselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Maakuntakaava

Muhoksen kunnassa on voimassa Pohjois-Pohjanmaan 1.-3. vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Alue on osa Oulujokilaakson arvokasta maisema-aluetta. Suunnittelualueelle kohdistuvia kehittämissperiaattemerkintöjä ovat Oulujokilaakson maaseudun kehittämisen kohdealue (mk-3) sekä Rokua-Oulujärvi matkailun vetovoima-alue/matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue (mv-3).

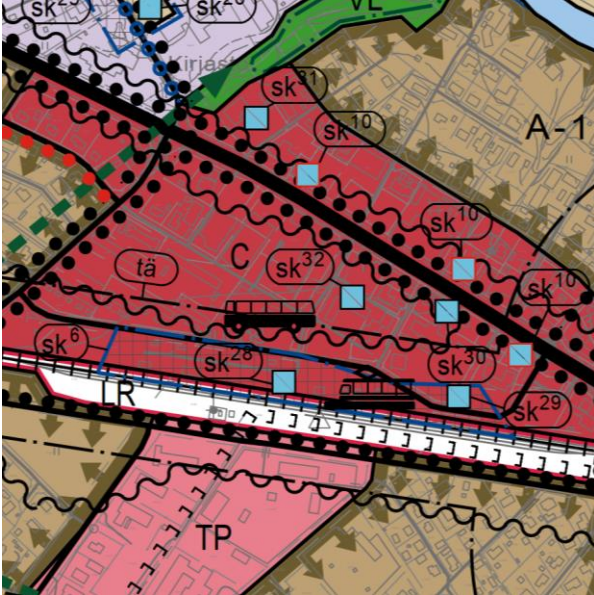


Kuva 2. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta (18.1.2022).

Pohjois-Pohjanmaan maakunnassa on käynnissä energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan laatiminen, jonka ehdotuksessa suunnittelualueille ei kohdistu muutoksia.

Yleiskaava

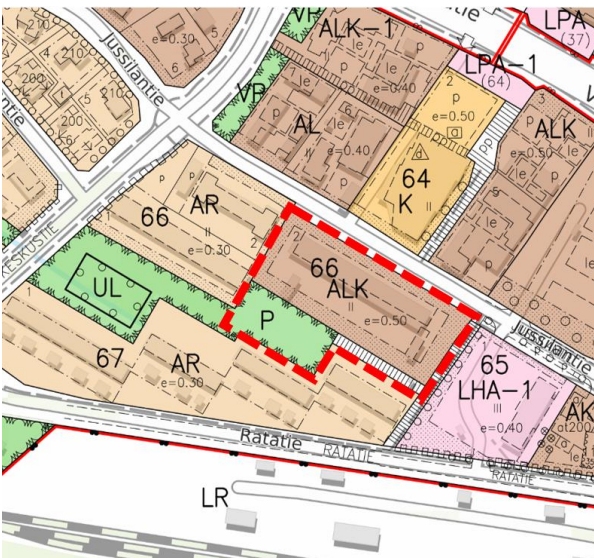
Suunnittelualueella on voimassa 25.6.2018 hyväksytty ja 21.9.2018 osittain voimaan tullut Muhoksen kirkonkylän osayleiskaava 2030. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C).



Kuva 3. Ote Muhoksen kirkonkylän osayleiskaavasta.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 18.6.1973 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu yhdistetyksi liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (ALK) ja puistoalueeksi (P). Korttelialueen suurin sallittu kerroskulu on II ja tehokkuusluku $e=0,50$.



Kuva 4 Ote Muhoksen kaavayhdistelmästä ja suunnittelualueen rajaus.

Arvioitavat vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 9 § ja MRA 1 §) mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Lähtökohtana vaikutusten arvioinnille ovat kaava-alueetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset. Arvioinnissa verrataan kaavaehdotuksen mukaista tilannetta nykytilaan ja kaavalle asetettuihin tavoitteisiin. Arvioinnit tekee kaavoittaja yhteistyössä eri alojen asiantuntijoiden kanssa. Arvioinnin tulokset esitetään asemakaavaselostuksessa.

Kaavaa laadittaessa arvioidaan suunnitelman vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen
- yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen.

Vuorovaikutuksen järjestäminen

Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat:

- Kunnan toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Alueella toimivat puhelin-, vesi- ja sähköyhtiöt

Miten kaavan etenemisestä tiedotetaan?

Kuulutukset kaavan vireilletulosta, valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kunnan verkkosivuilla osoitteessa www.muhos.fi, kunnan virallisella ilmoitustaululla sekä Tervareitti-lehdessä. Rajanaapureita tiedotetaan lisäksi kirjeitse. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

Suunnitteluaineistot ovat esillä kunnan verkkosivuilla osoitteessa <https://muhos.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/maankaytto-ja-kaavotus/vireilla-olevat-kaavat/>. Kaava-aineistoihin voi lisäksi tutustua kunnantalolla (käyntiosoite Asematie 14, Muhos).

Miten voin antaa palautetta suunnitelmista?

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta sekä muistutukset kaavaehdotuksesta toimitetaan sähköpostilla osoitteeseen:

kirjaamo@muhos.fi

tai postitse osoitteeseen:

PL 39

91501 Muhos

Esitettyihin mielipiteisiin ja muistutuksiin laaditaan kirjalliset vastineet, jotka julkaistaan kaavaselostuksen liitteinä. Tieto ehdotusvaiheen vastineista ja kaavan hyväksymisestä toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa muistutuksen esittämisen yhteydessä.

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo ja valmisteluvaihe 11/2024 - 2/2025

Asemakaavatyö käynnistetään suunnittelun lähtökohtien selvittämisellä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. OAS asetetaan nähtäville 30 päiväksi, jonka aikana osallisilla on mahdollista ottaa kantaa suunnitelman sisältöön ja hankkeen osallistamiseen.

Laaditaan kaavaluonnos, jotka asetetaan muun valmisteluvaiheen aineiston kanssa nähtäville. Asemakaavaluonnos on nähtävillä 14 päivää, jonka aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa työn

lähtökohtiin ja suunnitelmiin sekä esittää niihin muutoksia.

Ehdotusvaihe 3-4/2025

Kaavaluonnos työstetään osallisilta saadun palautteen perusteella kaavaehdotukseksi. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta nähtävilläolonaikana kirjallisen muistutuksen.

Hyväksymisvaihe 5-6/2025

Asemakaavan muutoksen hyväksyy Muhoksen kunnanvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan MRA 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa hyväksymispäätöksestä säädetään MRL 191 §:ssä. Valitusaika on 30 vuorokautta. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kunnan ilmoitustaululla ja verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Yhteystiedot

Kaavahankkeen aikana asiasta kiinnostuneet voivat olla yhteydessä kuntaan ja suunnittelijoihin puhelimitse tai sähköpostitse. Tietoja kaavan etenemisestä ja sisällöstä annetaan koko kaavaprosessin ajan. Suunnittelun etenemistä voi seurata Muhoksen kunnan verkkosivuilta osoitteesta www.muhos.fi

Muhoksen kunta, tekniset palvelut

Asematie 14

91501 Muhos

Ulla-Majja Karjalainen

Maankäyttöinsinööri

s-posti: ulla-majja.karjalainen@muhos.fi

puh. 044 4970 301

Lukkaroinen Arkkitehdit Oy

Kauppurienkatu 12b

90100 Oulu

Satu Fors

arkkitehti, YKS 583

s-posti: satu.fors@lukkaroinen.fi

puh. 050 368 1676