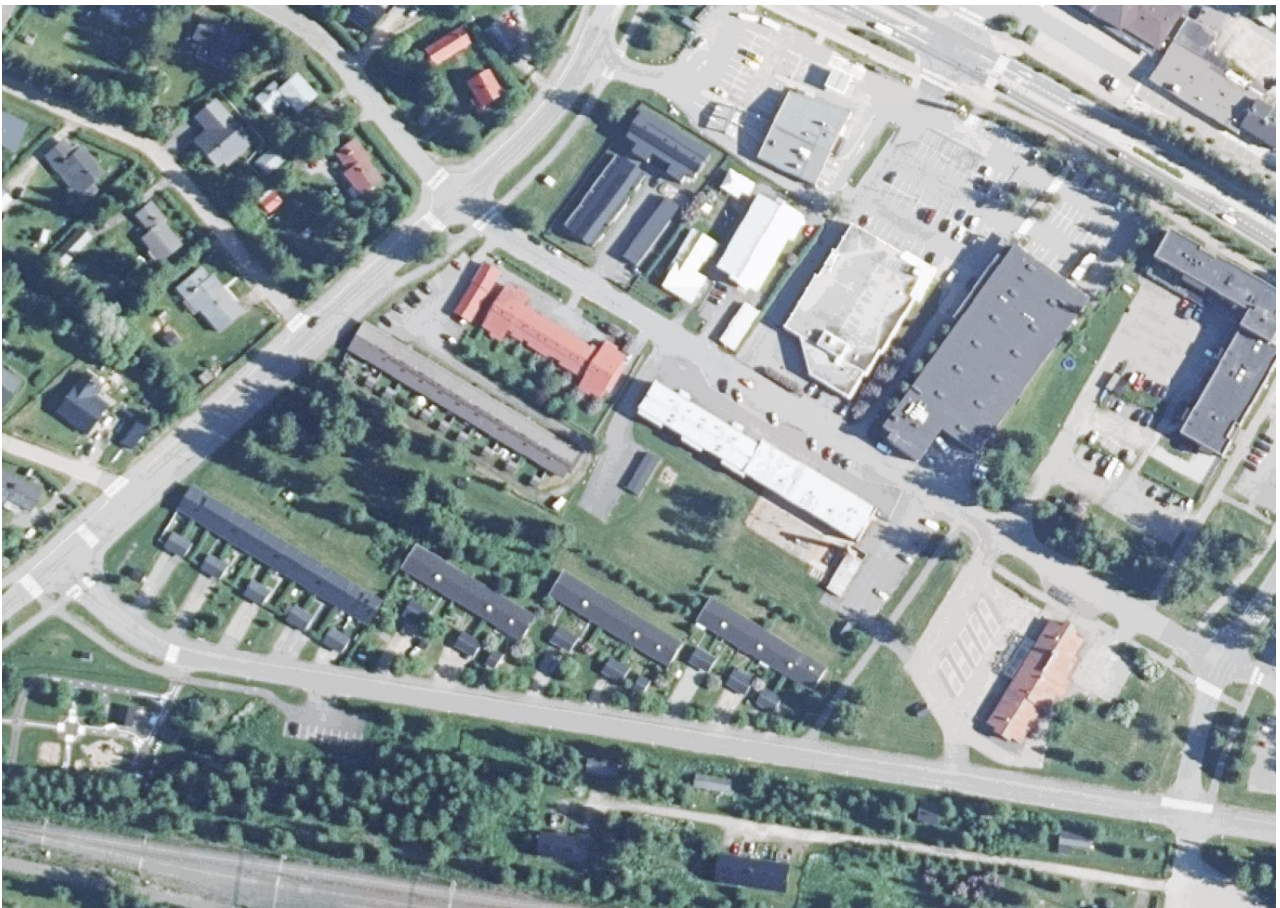


Asemakaavan selostus

Kirkonkylän asemakaavan muutos korttelissa 66 (Jussilantie)

Selostus liittyy 21.5.2025 päivättyyn asemakaavaehdotukseen.



LUKKAROINEN

I Perus- ja tunnistetiedot

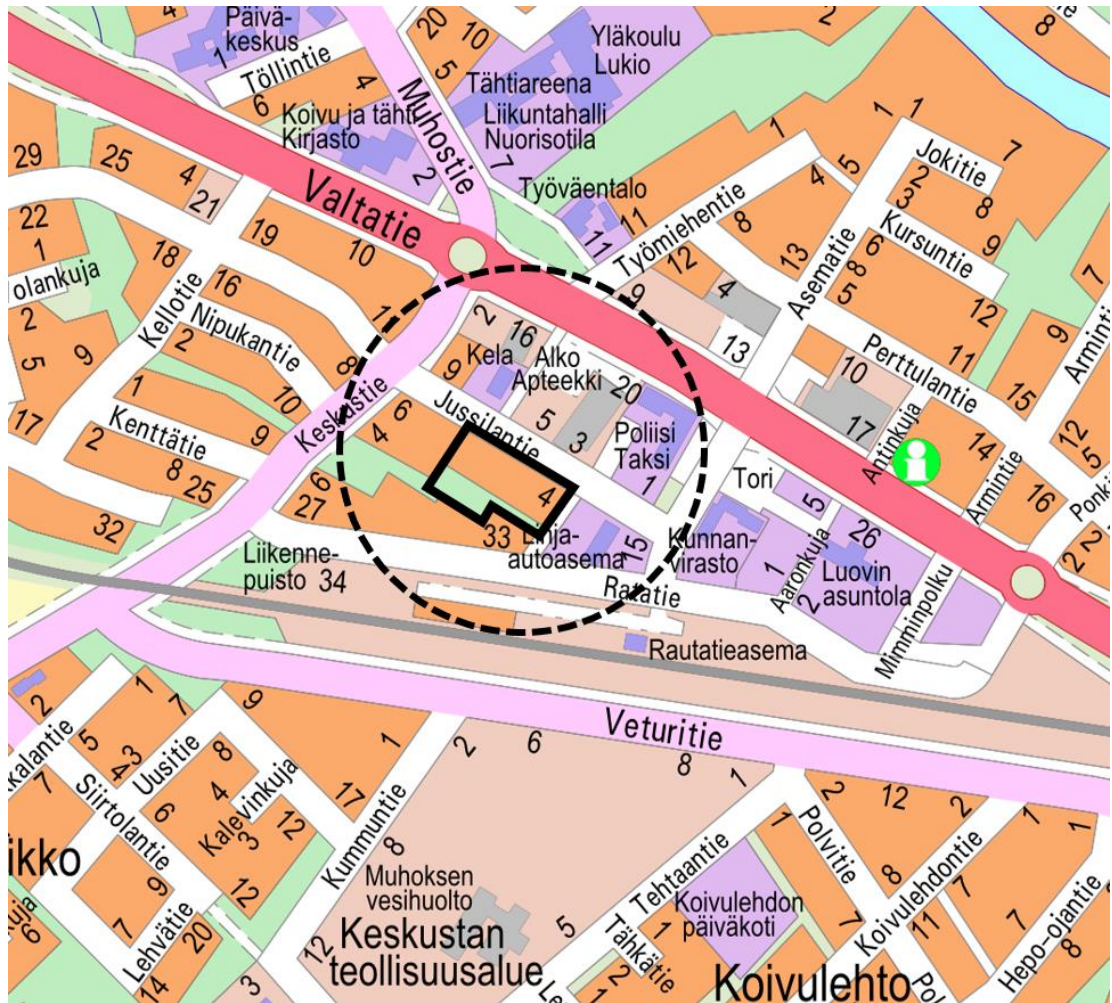
1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi Kirkonkylän asemakaavan muutos korttelissa 66 (Jussilantie)	
Kaavan laatija Muhoksen kunta tekniset palvelut PL 39 / Asematie 14 91501 Muhos Ulla-Maija Karjalainen Maankäyttöinsinööri ulla-maija.karjalainen@muhos.fi puh. 044 4970 301	Lukkaroinen Arkkitehdit Oy Kauppurienkatu 12b, 90100 Oulu Satu Fors arkkitehti, YKS 583 satu.fors@lukkaroinen.fi puh. 050 368 1676
Kaavan vireilletulo Asemakaava on tullut vireille 19.12.2024	
Kaavan hyväksyminen Hyväksytty maankäyttö- ja kaavoitustoimikunnassa x.x.202x § Hyväksytty kunnanhallituksessa x.x.202x § Hyväksytty kunnanvaltuustossa x.x.202x §	
Kaavan voimaantulo Asemakaavan muutos on tullut voimaan x.x.202x	

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Muhoksen keskustaajamassa Jussilantiellä Valtatien ja rautatien välisellä alueella linja-autoaseman läheisyydessä. Kaavamuutosalueeseen sisältyy korttelin 66 tontti 2 ja siihen liittyvä puistoalue.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,75 ha.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti, rajausta ja arvioitu vaikutusalue. (kartta: Oulun seudun karttapalvelu)

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Kirkonkylän asemakaavan muutos korttelissa 66. Työnimenä käytetään selkeyden vuoksi Jussilantien asemakaavan muutosta.

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.

Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä	5
2	Tiivistelmä	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	6
3	Lähtökohdat	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	8
3.1.4	Muinaisjäännökset	9
3.1.5	Ympäristön häiriötekijät	9
3.1.6	Maanomistus	11
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	11
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
3.2.2	Maakuntakaava	12
3.2.3	Yleiskaava	15
3.2.4	Voimassa oleva asemakaava	16
3.2.5	Rakennusjärjestys	17
3.2.6	Pohjakartta	17
3.2.7	Rakennuskiellot	17
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	18
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	18
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	18
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.3.1	Osalliset	18
4.3.2	Vireilletulo	18
4.3.3	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt	18
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	18
4.4	Asemakaavan tavoitteet	19
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	19
4.6	Nähtävilläolon aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen	19

5	Asemakaavan kuvaus	20
5.1	Kaavan rakenne	20
5.1.1	Mitoitus	20
5.1.2	Palvelut	20
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
5.3	Aluevaraukset	20
5.3.1	Korttelialueet	20
5.4	Kaavan vaikutukset	21
5.4.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	21
5.4.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	23
5.4.3	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan	23
5.4.4	Vaikutukset ilmastoon.....	23
5.4.5	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	24
5.4.6	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	24
5.4.7	Vaikutukset taajamakuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön	24
5.4.8	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.....	24
5.5	Ympäristön häiriötekijät	24
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	24
5.7	Nimistö	24
6	Asemakaavan toteutus	25
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	25
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	25

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Asemakaavan seurantalomake
Liite 2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 3	Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet
Liite 4	Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet (täydentyy hyväksymisvaiheessa)
Liite 5	Tontinkäyttösuunnitelma
Liite 6	Sulfaattimaaselvitys

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

Kirkonkylän osayleiskaavan meluselvitys Muhos, Ramboll Finland Oy 2015

- <https://kartat.sweco.fi/static/muhos/oyk/liitteet/keskusta/>

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan käsittelyvaiheet ja nähtävilläolot
Asemakaava on käynnistetty maankäyttö- ja kaavoitustoimikunnan päätöksellä 20.11.2024 § 51
Asemakaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloa koskevassa kuulutuksessa 19.12.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 19.12.2024 alkaen koko kaavaprosessin ajan (AKL 62 ja 63 §)
Valmisteluvaiheen kaava-aineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 4.3. – 10.4.2025 välisen ajan (AKL 62 §, MRA 30 §). Nähtäville asettamisesta on päätetty maankäyttö- ja kaavoitustoimikunnassa 26.2.2025 § 7. Nähtävilläolon aikana saatiin lausuntoja 5 kpl. Mielipiteitä ei esitetty.
Asemakaavaehdotus 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 asemakaavan xx.xx.202x §
Kunnanhallitus käsitteli asemakaavan xx.xx.202x §
Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan xx.xx.202x §
Asemakaava on tullut voimaan xx.xx.202x.

2.2 Asemakaava

Suunnittelualueelle kortteliin 66 on suunniteltu kaksi asuin- ja liikerakennusten tonttia. Tontille 3 on annettu rakennusoikeutta 2800 kerrosneliömetriä, ja sille saa rakentaa korkeintaan nelikerroksisia rakennuksia. Tontin 4 rakennusoikeus on 1500 kerrosneliömetriä ja rakennukset saavat olla korkeintaan kolmikerroksisia. Molempien tonttien pohjoisreunassa kulkee ja-lankululle varattu alueen osa, johon Jussilantien puoleiset rakennukset tulee rakentaa kiinni.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Muhoksen keskustaajamassa rakennetulla alueella. Alueella sijaitsee yksi asuin- ja liikerakennus. Suunnittelualueen lähiympäristössä on rivitalotyyppisiä asuinrakennuksia, liikerakennuksia ja Muhoksen linja-autoasema.



Kuva 2 Suunnittelualueen rajausta ortoilmakuvalla. (Ilmakuva: Maanmittauslaitos 2024)

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua taajama-aluetta, eikä sillä sijaitse varsinaista luonnontilaista ympäristöä. Alueen rakentamisesta vapaat alueet ovat maanvaraista pihaa, jonka kenttäkerros on nurmea ja jossa kasvaa muutama pihapuu. Suunnittelualueelta tiedossa olevat uhanalaiset lajit on tarkistettu laji.fi-tietokannasta Virva-viranomaisrajauksella 25.11.2024. Suunnittelualueelta tai sen läheisyydestä ei ole havaittu uhanalaisia lajeja.

Suunnittelualueen luoteispuolella sijaitsevasta puistosta lähtee oja kohti luodetta ja Oulujokea. Valtatien pohjoispuolella oja syvenee raviiniksi. Ojan varrella kasvaa rehevää kasvillisuutta ja se muodostaa rakennettuun taajamaan pienimuotoisen viheryhteyden.

Happamat sulfaattimaat

Suunnittelualueelle on tehty happamien sulfaattimaiden kartoitus, jossa tutkimusalueelle sijoitettiin viisi tutkimuspistettä (Envineer Oy 2025).



Kuva 3 Kartta happamien sulfaattimaiden kartoituspisteiden sijainnista (Envineer Oy). Selvityksessä potentiaalisia happamia sulfaattimaita havaittiin ainoastaan tutkimuspisteessä JKP1, joka on korostettu karttaan punaisella ympyrällä.

Käytössä olevien tutkimusmateriaalien ja mittaustulosten perusteella hankealueella havaittiin potentiaalisia happamia sulfaattimaita (PHS) yhdellä kartoituspisteillä, joka voi ilmalle altistettuna muuttua todelliseksi happamiksi sulfaattimaiksi (THS). Havainnot tällaisista maa-aineksista rajautuvat kuitenkin pisteelle JKP1 noin 2,0 m tasolta vallitsevasta maanpinnasta alaspäin. Tämän tason yläpuolella olevat mahdolliset happamat sulfaattimaat ovat tulosten perusteella todennäköisesti jo hapettuneet aikojen saatossa, eikä niitä luokitella todelliseksi (THS) tai potentiaalisiksi (PHS) happamiksi sulfaattimaiksi. Muilla näytepisteillä ei todettu viitearvot ylittäviä rikkipitoisuuksia 0 – 3 m syvyyvälillä.

Mikäli kohteeseen suunnitellaan kaivu- tai rakennustöitä, jotka ulottuvat edellä esitettyä kerrosta syvemmälle maaperään, tulee maa-aineksen happamoitumisriski ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen läjityksessä koko kaava-alueella happamoitumishaittojen ehkäisemiseksi.

Kaivuuta hapettumattomassa tilassa olevan rikkipitoisen maaperän tasolle tulee välttää mahdollisuuksien mukaan. Selvityksen tulosten perusteella happamien sulfaattimaiden esiintyminen on huomioitava alueen jatkokehityksen suunnittelussa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennukset

Suunnittelualueella sijaitsee kaksikerroksinen tasakattoinen asuin- ja liikerakennus. Rakennuksen julkisivumateriaaleja ovat punatiili ja ruskeaksi maalattu lauta. Rakennus sijoittuu tontin Jussilantien puoleiseen reunaan ja kadun varrella on liiketilojen käyttöön autopaikkoja. Asuntojen piha-alue sijaitsee rakennuksen takana ja pysäköintialueet tontin molemmissa päädyissä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä.

Suunnittelualueella lähimmät rakennetun kulttuuriympäristön alueet ja kohteet ovat:

- Muhoksen rautatieasema, maakunnallisesti arvokas aluekokonaisuus
- Muhoksen rautatieasema, maakunnallisesti arvokas rakennus
- Muhoksen kunnantalo, maakunnallisesti arvokas rakennus

Liikenne

Suunnittelualueelle kuljetaan Jussilantien kautta. Jussilantie yhdistyy Valtatiehen Keskustien ja Asematien kautta. Jussilantien eteläpuolella on jalankulun ja polkupyöräilyn väylä Asematieltä suunnittelualueen reunaan asti, mutta ei suunnittelualueelta Keskustielle. Suunnittelualueen kohdalla kulkeva jalankulkualue kuuluu tonttiin.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella on valmiit kadut ja kunnallistekniset verkostot.

3.1.4 Muinaisjäännökset

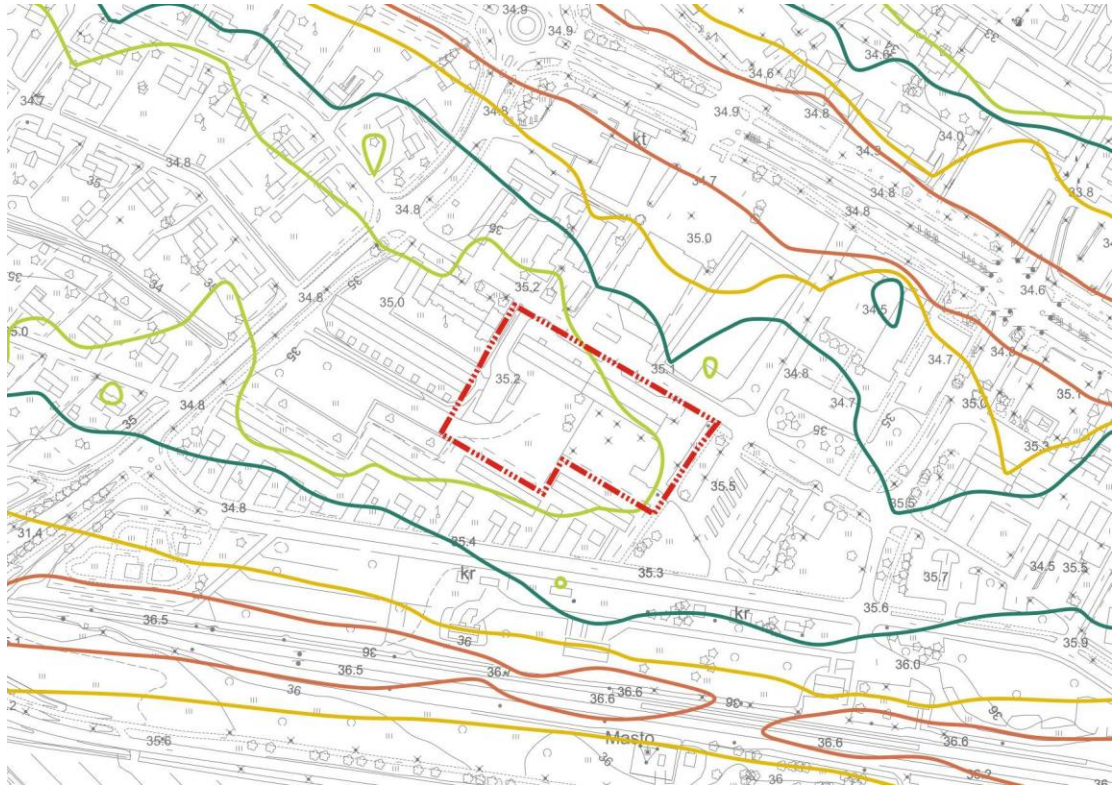
Suunnittelualue sisältyy Muhoksen keskustaajanmaan vuonna 2014 tehtyyn muinaisjäännösinventointiin (Kirkonkylän osayleiskaavan muutos 2030 alueen muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy). Selvityksen perusteella suunnittelualueella ei sijaitse esihistoriallisen eikä historiallisen ajan kiinteistä muinaisjäännöksiä. Muinaisjäännökset on tarkistettu muinaisjäännösrekisteristä 9.12.2024. Rekisterin mukaan suunnittelualueella ei ole muinaisjäännöksiä.

3.1.5 Ympäristön häiriötekijät

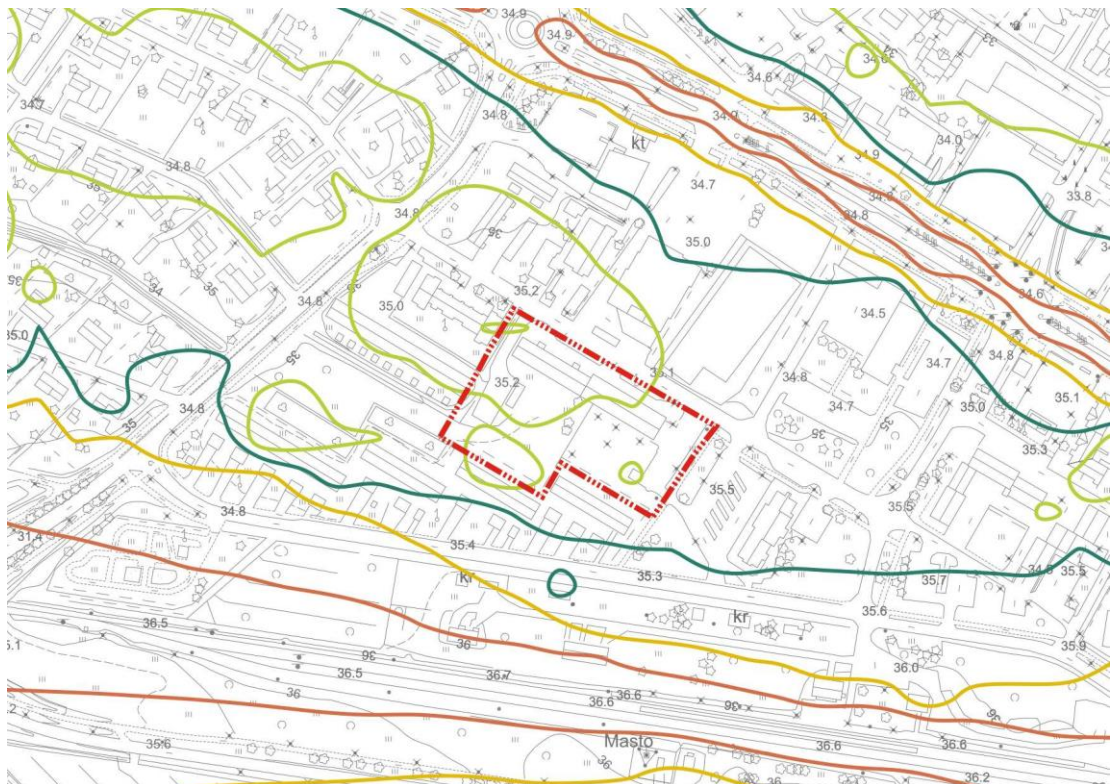
Melu

Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 melun ohjearvoista mukaan vanhoilla asuinalueella sovelletaan ulkotilojen päivämelun (klo 7-22) ohjearvoa 55 dB ja yömelun (klo 22-7) ohjearvoa 50 dB. Myös oleskeluun tarkoitetuilla parvekkeilla noudatetaan ulkotiloille asetettuja Valtioneuvoston päätöksen ohjearvoja.

Suunnittelualueelle on tehty yleiskaavatasoinen meluselvitys vuonna 2015 (Meluselvitys Muhos, Ramboll Finland Oy 2015), jossa on selvitetty maanteiden ajoneuvoliikenteen ja Oulu-Kontiomäki rataosan junaliikenteen melualueet nyky- ja ennusteliikennemäärillä vuonna 2030. Meluselvityksen mukaan yö- ja päivämelun ohjearvot täyttyvät suunnittelualueella.



Kuva 4 Ote melukartasta, johon on merkitty päiväajan meluvyöhykkeet vuoden 2030 ennusteliikenteellä. Päivämelun ohjearvo 55 dBA ylittyy oranssista viivasta alkaen. Suunnittelualueella päiväajan äänitaso on kokonaisuudessaan alle 50 dBA, suurimmaksi osaksi alle 45 dBA.



Kuva 5 Ote melukartasta, johon on merkitty yöajan meluvyöhykkeet vuoden 2030 ennusteliikenteellä. Yömelun ohjearvo 50 dB ylittyy tummanvihreästä viivasta alkaen. Suunnittelualueella yöajan äänitaso on kokonaisuudessaan alle 50 dB.

3.1.6 Maanomistus

Suunnittelualue on Muhoksen kunnan omistuksessa.

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. AKL 25 §:ssä edellytetään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamista siten, että edistetään niiden toteuttamista alueidenkäytön suunnittelussa.

Valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuneet viiteen osakokonaisuuteen, ja ne on esitetty seuraavassa taulukossa.

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.
Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa
Tehokas liikennejärjestelmä
Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetuskeinoille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.
Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
Ekäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja
Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.

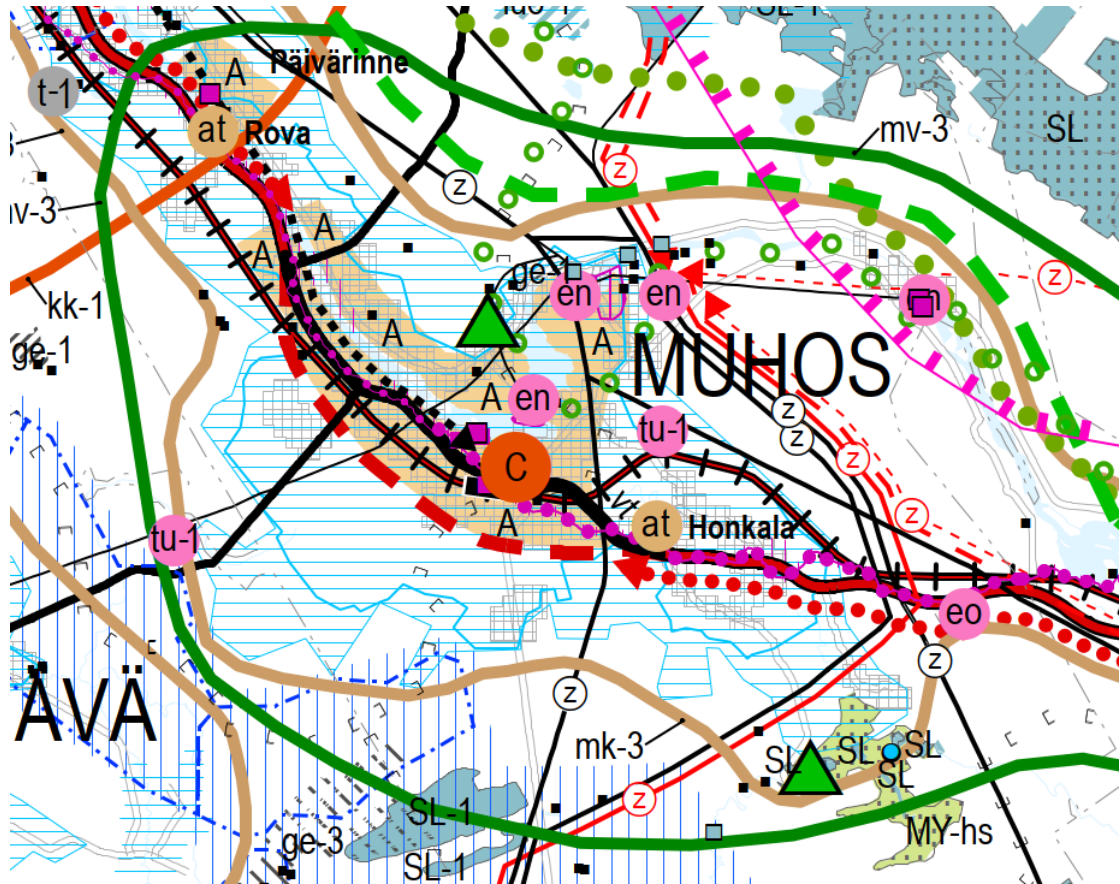
Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.
Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsä- alueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.
Uusiutumiskykyinen energiahuolto
Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin
Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

3.2.2 Maakuntakaava

Muhoksen kunnassa on voimassa Pohjois-Pohjanmaan 1.-3. vaihemaakuntakaava.

- **1. vaihemaakuntakaava** on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.11.2015. Kaavan teemoja ovat energiantuotanto- ja -siirto, kaupan palvelurakenne, aluerakenne ja taa-jamat, luonnonympäristö, liikennejärjestelmät ja logistiikka.
- **2. vaihemaakuntakaava** on kuulutettu voimaan 7.12.2016. Kaavan teemoja ovat maa-seudun asutusrakenne, kulttuuriympäristöt, virkistys- ja matkailualueet, seudulliset materiaalikeskus- ja jätteenkäsittelyalueet, seudulliset ampumaradat sekä puolustusvoimien alueet.
- **3. vaihemaakuntakaava** on hyväksytty 11.6.2018 ja tullut voimaan tammikuussa 2022. Kaavan teemoja ovat pohjavesi- ja kiviainesalueet, mineraalipotentiali- ja kairoalueet, Oulun seudun liikenne ja maankäyttö, tuulivoima-alueiden tarkistukset, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset sekä muut tarvittavat päivitykset.

Pohjois-Pohjanmaan **energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan** laatiminen on tullut vireille lokakuussa 2021 ja toisen ehdotusvaiheen julkinen kuuleminen on pidetty alkuvuodesta 2025. Kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn keväällä 2025. Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan ehdotuksessa suunnittelualueelle ei kohdistu muutoksia.



Kuva 6 Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta (Kartta: Pohjois-Pohjanmaan liitto 2022)

Suunnittelualuetta koskevat maakuntakaavamerkinnot:



MAASEUDUN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Merkinnällä 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 maaseutuelinkeinojen, 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 maaseutuelinkeinojen 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 laituri- ja rantautumisaikkoja.

Alueiden käyttöä suunniteltaessa tulee varautua Oulu-Kajaani-Vartius -käytävän liiken- neyhteysien 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-alu- eet. Maisema-aluetyöryhmän 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 laajentumisaluetta.

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 taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi 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 hallinta-suunnitelmat sekä varautua sään ääri-ilmiöiden vaikutuksiin.

C**KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE**

Merkinnällä osoitetaan kaupunkikeskusten ja kaupunkiseudun kuntakeskusten ydinalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista. Alueella olevat valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja -kohteet on esitetty 3. vaihemaakuntakaavan selostuksessa.

Suunnittelumääräykset:

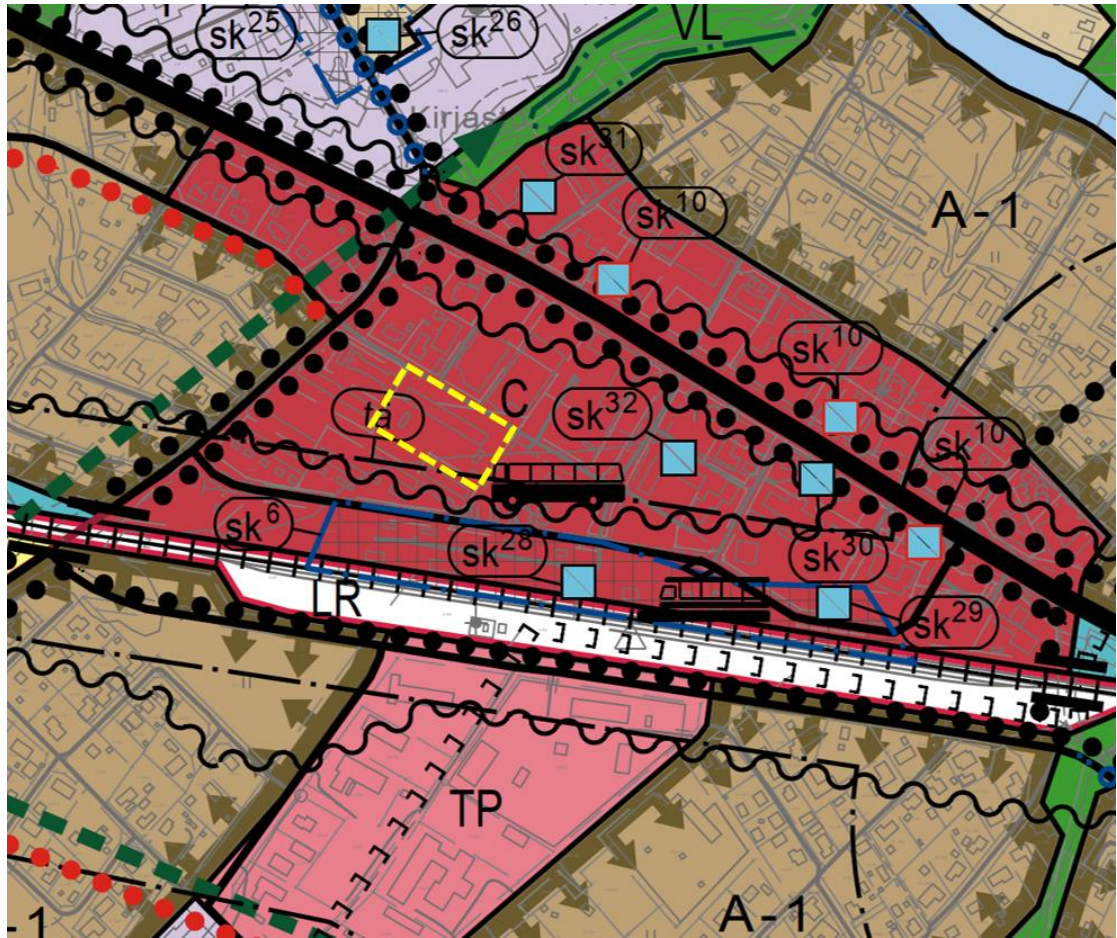
Kohdemerkinnällä osoitetun keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan rajautumiseen muuhun taajamaan nähden, alueelle sijoittuvien toimintojen määrittelyyn, liikennejärjestelyihin sekä keskusta-alueen taajamakuvaan.

Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

3.2.3 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 7. Ote Muhoksen kirkonkylän osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti on merkitty keltaisella viivalla.

Suunnittelualueetta koskevat yleiskaavamerkinnot:

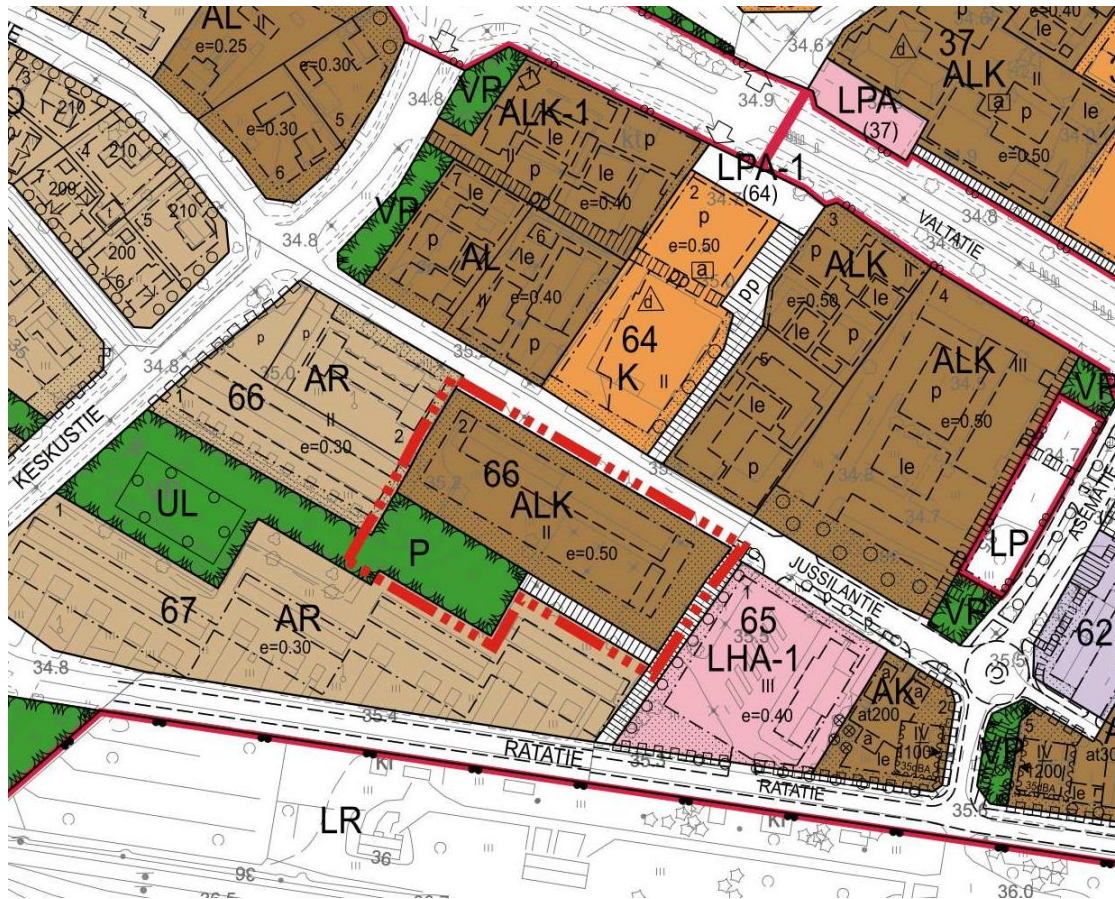


KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Alueen pääasiallisia toimintoja ovat kauppa, julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto, keskusta soveltuva asuminen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Keskustatoimintojen alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota keskustan toimivuuteen ja viihtyisyyteen sekä Valtatien varren yhtenäiseen ja laadukkaaseen taajamakuvaan.

3.2.4 Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 18.6.1973 hyväksytty asemakaava. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on merkitty yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (ALK) ja puistoalueeksi (P). ALK-korttelialueen lounaispuolelta kulkee yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu tiealue, jolla puhtaanapitokaluston kuljettaminen on sallittu. Korttelialueen suurin sallittu kerrosluku on II ja tehokkuusluku $e=0,50$.



Kuva 8 Ote Muhoksen asemakaavayhdistelmästä ja kaava-alueen raja.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Muhoksen kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015. Rakennusjärjestyksen uudistaminen on vireillä.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on AKL 54 §:n mukainen ja ajan tasalla.

3.2.7 Rakennuskiellot

Suunnittelualue ei ole alueidenkäyttölain 53 §:n mukaisessa rakennuskiellossa.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava on käynnistetty maankäyttö- ja kaavoitustoimikunnan päätöksellä 20.11.2024 § 51.

Asemakaava laaditaan konsulttityönä Lukkaroinen Arkkitehdit Oy:ssä. Kaavoitusta ohjaa Muhoksen kunnan kaavoituksesta vastaava henkilöstö.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa.

Viranomaiset, yritykset ja yhteisöt, jotka ovat osallisina:

- 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

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaava on tullut vireille 19.12.2024 osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen myötä. Vireilletulosta on ilmoitettu kunnan internet-sivulla ja paikallislehdessä.

4.3.3 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on kaavaselostuksen liitteenä 2.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Yhteydenpito viranomaisiin hoidetaan kaavaprosessin aikana lausuntojen kautta. Lausunnot pyydetään kaavan valmistelu- ja ehdotusvaiheissa. Asemakaavassa 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.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa kerrostalojen liiketoimintaan soveltuvien tilojen rakentaminen ja monipuolistaa Muhoksen kunnan keskustan asuntotuotantoa kuntastrategian mukaisesti. Suunnittelun tavoitteena on ohjata rakentamista siten, että uusi rakentaminen sopeutuu Muhoksen keskustan taajamakuvaan. Suunnittelussa huomioidaan tontin vaihteellinen rakentaminen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavaratkaisun pohjaksi on laadittu tontinkäyttösuunnitelma, mutta varsinaista vaihtoehtotarkastelua kooltaan pienelle suunnittelualueelle ei ole tehty.

Tontinkäyttösuunnitelmassa on esitetty yksi mahdollisuus asemakaavan toteuttamisesta, mutta kaava ei kaikilta osin sido rakentajia juuri tähän ratkaisuun.



Kuva 9 Kaavamuutosalueelle laadittu tontinkäyttösuunnitelma (ei mittakaavassa)

4.6 Nähtävilläolon aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen

Kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana saatu palaute ja palautteeseen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteinä 3 ja 4.

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella kaava-aineistoon on tehty seuraavat muutokset:

- Happamia sulfaattimaita koskevaa kaavamääräystä on täsmennetty selvityksen tulosten perusteella. Selvitys on lisätty kaavaselostuksen liitteeksi ja sen tulokset tiivistetty kaavaselostukseen.
- Kaavakartalle on lisätty rakentamisen laatua ohjaava yleismääräys.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueelle on suunniteltu kaksi tonttia asuin- ja liikerakentamiselle. Tontin 3 tehokkuusluku on $e=0,60$ ja tontin 4 tehokkuusluku $e=0,54$.

ASEMAKAAVAN KESKEISET MITOITUSTIEDOT			
Alue	Kortteli/tontti	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²
AL	66 / 3	4623	2800
	66 / 4	2782	1500
Yht.		7405	4300

5.1.2 Palvelut

Alue sijaitsee Muhoksen keskustassa ja alueelle suunniteltu uusi asuminen tukeutuu Muhoksen keskustan nykyisiin palveluihin. Kaava-alueelle on mahdollista toteuttaa uusia kaupallisia palveluita.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laadun kannalta suunnittelualueella keskeisintä on Jussilantien katualueen ja laajemmin sen vastakkaisella puolella sijaitsevan laajan pysäköintialueen rajaaminen rakennusmassoilla. Lisäksi on tärkeää sovittaa rakentaminen riittävällä tavalla alueen olemassa olevaan rakennuskantaan. Muhoksen kirkonkylän osayleiskaavan tavoitteena on kuitenkin keskustaajaman rakentamisen tiivistäminen, minkä vuoksi alueelle voidaan sallia hieman nykyistä tehokkaampi rakentaminen.

Asemakaavassa on osoitettu kummallekin tontille rakennukset Jussilantien puoleiseen rakentamisalueen rajaan kiinni. Rakennuksista toinen saa olla korkeintaan 2-kerroksinen ja toinen korkeintaan 3-kerroksinen. Tontin takaosaan on mahdollista rakentaa 4-kerroksinen rakennus, joka jää katunäkymässä taustalle.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AL – Asuin- ja liikerakennusten korttelialue

Alueelle saa rakentaa asuin- ja liikerakennuksia. Tavoitteena on, että Jussilantien puoleisten rakennusten pohjakerrokset toteutuvat liikerakentamisena ja ylemmät kerrokset asuinrakentamisena. Tontin 3 rakennusoikeus on 2800 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku IV. Tontin 4 rakennusoikeus on 1500 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku III.

Korttelin reunat on merkitty istutettavaksi alueeksi ja Jussilantien varrella kulkee jalankululle varattu alueen osa. Jussilantien puolella rakennukset tulee rakentaa kiinni rakennusalan rajaan.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	
TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
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.	Asemakaava tukee Muhoksen keskustan monipuolisen asuntotuotannon kehittymistä.
Luodaan edellytykset vähähiiliseen ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.	Kaavamuutoksella tiivistetään olevaa rakennetta.
Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.	Alue sijaitsee Muhoksen keskustassa hyvien kulkuyhteyksien äärellä.
Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa	Alue sijaitsee Muhoksen keskustan jalan- kulku- ja polkupyöräily-yhteyksien äärellä ja on seudullisen joukkoliikenteen saavutettavissa.
Tehokas liikennejärjestelmä	
TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.	-
Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet	-

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	
TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.	Asemakaavassa mahdollistetaan hulevesien luonnonmukainen käsittely. Hulevesien syntymisen ehkäisemistä ohjataan kaavamääräyksillä.
Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja	Alue sijoittuu lähelle rautatietä, mutta melu- ja värähtelyn perusteella rautatien melu ei haittaa asumista suunnittelualueella. Suunnittelualue ei sijoitu rautatien tärinäalueelle.
Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.	Alueelle ei saa sijoittaa ko. toimintoja.
Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.	Alueelle ei saa sijoittaa ko. toimintoja.
Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavallvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.	-
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	
TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.	Alueelle ei sijoitu valtakunnallisia arvoja.
Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.	Alueelle ei sijoitu arvokkaita luontokohteita tai merkittäviä ekologisia yhteyksiä.
Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.	Alueelle ei sijoitu virkistysalueita.
Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävä hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsä-alueiden sekä	Alueelta purettavien rakennusten osia on mahdollista hyödyntää uusien rakennusten rakentamisessa, mutta siitä ei määrätä asemakaavassa.

saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.	
Uusiutumiskykyinen energiahuolto	
TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin	Alueelle ei ole suunniteltu mittakaavaltaan merkittävää uusiutuvan energian tuotantoa. Alueella on mahdollista tuottaa aurinkoenergiaa esimerkiksi rakennusten katoilla.
Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.	-

5.4.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutoksella on vaikutuksia suunnittelualueen ympäristön nykyisiin asukkaisiin. Suunniteltu rakentaminen on jonkin verran tehokkaampaa ja korkeampaa kuin alueen nykyinen rakentaminen, mikä aiheuttaa muutoksen alueen totuttuun taajamakuvaan. Erityisesti korttelin 66 tontin 3 takaosaan suunniteltu 4-kerroksinen asuinrakennus muuttaa aluetta viereisten rivitalojen näkökulmasta, koska tontin takaosa on nykyisin rakentamaton ja avoin piha-alue. Tontin 3 rakennusalueen raja ulottuu noin 15 metrin etäisyydelle korttelin 67 tontille 1 sijoittuvista rivitaloista.

5.4.3 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan

Asemakaavan muutoksella voi olla vaikutuksia maaperään ja veteen alueella olevien happamien sulfaattimaiden kautta. Potentiaalisia happamia sulfaattimaita esiintyy alueella kuitenkin vain paikallisesti, ja esiintymisalueelle on alustavasti suunniteltu sijoitettavaksi pysäköintialue. Sulfaattimaakartoitus tehtiin 3 metrin syvyyteen vallitsevasta maaperästä.

5.4.4 Vaikutukset ilmastoon

Suunnitelmalla tiivistetään nykyistä Muhoksen keskustaaajaman yhdyskuntarakennetta, mikä antaa hyvän pohjan kaavamuutoksen positiivisille ilmastovaikutuksille. Kaava-alueelle suunnitellaan uusia asuntoja ja palveluita kävelyetäisyydelle keskustan nykyisistä julkisista ja kaupallisista palveluista. Suunnittelualue sijaitsee joukkoliikennereittien saavutettavissa.

Kaavaluonnoksessa ei ole pohdittu rakentamistason ilmastoasioita, kuten kiertotalouden edistämistä tai vähähiilistä rakentamista, eikä niistä ole annettu määräyksiä. Kaavassa ei myöskään ole annettu määräyksiä uusiutuvan energian hyödyntämiseen, mutta niitä ei toisaalta ole esitettykään. Asemakaavan suunnittelun lähtökohtana on alueella nykyisin sijaitsevien rakennusten purkaminen.

Kaavaluonnoksessa on huomioitu sään ääri-ilmiöistä hulevesitulvat, ja hulevesien käsittelyä ohjataan kaavamääräyksellä.

5.4.5 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kasvi- tai eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin. Kaava-alue sijaitsee rakennetulla taajama-alueella, jonka nykyinen luonnonympäristö on pihanurmea ja muutama pihapuu.

5.4.6 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavan muutoksella tiivistetään Muhoksen keskustaajaman yhdyskuntarakennetta voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Yhdyskuntatalouden kannalta asemakaava on tehokas, sillä alueella on valmiit kadut ja kunnallistekniikka.

Asemakaavan muutos voi rakentamisen määrän lisääntymisen myötä lisätä hieman liikennettä Jussilantiella. Liikennemäärän lisäys ei kuitenkaan ole niin merkittävä, että siitä aiheutuisi tarvetta katualueen muutoksiin tms.

5.4.7 Vaikutukset taajamakuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksella on vaikutuksia lähialueen taajamakuvaan. Suunniteltu rakentaminen on aikaisempaa tehokkaampaa ja korkeampaa, mikä aiheuttaa muutoksia Jussilantien katunäkymään ja alueen yleiseen ilmeeseen. Nykyinen asemakaava mahdollistaa kaksikerroksisen rakentamisen, ja asemakaavaluonnos 2-4-kerroksisen rakentamisen. Tarkoituksena on, että matalammat 2- ja 3-kerroksiset rakennukset sijoittuvat Jussilantien varrelle ja korkeampi 4-kerroksinen rakennus tontin takaosaan. Näin ympäristöä korkeampi rakentaminen ei aiheuta katunäkymissä niin suurta muutosta. Tontin takaosaan sijoituessaan 4-kerroksinen rakennus aiheuttaa toki muutoksen naapuritontin rivitaloasuntojen ikkunanäkymään.

Voimassa olevan Muhoksen kirkonkylän osayleiskaavan yksi merkittävistä tavoitteista on rakentamisen ja asumisen tiivistäminen ja tehostaminen keskustaajamassa. Laajemmin tarkasteltuna keskustaan on jo kaavoitettu ja toteutettu 4-5-kerroksisia rakennuksia. Vaikka suunniteltu rakentaminen on lähiympäristöä tehokkaampaa, se toteuttaa kunnan pitkäaikaista visiota keskustan kehittämisestä.

5.4.8 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asemakaavan muutos tukee Muhoksen varautumista vireillä olevien teollisuushankkeiden myötä kasvavaan asuntotarpeen kasvamiseen. Asemakaava mahdollistaa uusien asuntojen lisäksi liiketilojen ja palveluiden sijoittumisen rakennusten pohjakerroksiin.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei ole erityisiä ympäristön häiriötekijöitä. Yleiskaavan selvitysten mukaan junaradan melu- ja värinähaitat eivät ulotu suunnittelualueelle.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

5.7 Nimistö

Kaava-alueen nykyinen nimistö säilyy.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaan ei liity erillisiä toteutusta ohjaavia suunnitelmia. Asemakaavan pohjaksi laaditussa tontinkäyttösuunnitelmassa on esitetty alueelle tavoiteltu rakentaminen, mutta kaava ei sitovasti määrää tonttien rakentamista juuri suunnitelmassa osoitetulla tavalla. Tontinkäyttösuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä.



Kuva 10 Asemakaavan pohjaksi laadittu tontinkäyttösuunnitelma.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan käynnistää sen jälkeen, kun asemakaava on tullut voimaan. Tonttien rakentaminen tapahtuu tontinomistajien tai -vuokraajien toimesta.

Asemakaava on tarkoituksenaan toteuttaa kahdessa vaiheessa:

1. Ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan 4-kerroksinen, laajuudeltaan noin 2000 kem² asuinrakennus tontin 3 takaosaan. Tonttien nykyiset rakennukset säilyvät käytössä rakentamisen ajan. Ensimmäisen vaiheen toteutuksessa tulee huomioida kaavan mukaisen ohjeellisen tonttijaon ja alueella nykyisin sijaitsevan rakennuksen välinen ristiriita. Toisessa vaiheessa purettava rakennus ulottuu molemmille tonteille, eikä tonttia nro 3 siis voida lohkoa ennen rakennuksen purkamista.

2. Toisessa vaiheessa alueen nykyiset rakennukset puretaan ja niiden tilalle Jussilantien varteen rakennetaan 2- ja 3-kerroksiset asuin- ja liikerakennukset.

Happamien sulfaattimaiden muodostama ympäristöriski tulee huomioida tonttien rakentamisessa. Alueelta syntyvien maamassojen läjittämisessä tulee huomioida, että mikäli massat sisältävät happamia sulfaattimaita, saattaa niiden läjittäminen vaatia ympäristöluvan.

Oulussa 21.5.2025

Lukkaroinen Arkkitehdit Oy



Satu Fors
arkkitehti, YKS 583