

muhos®



MIKÄ ON KAAVOITUSKATSAUS?

Alueidenkäyttölain mukaisesti kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaavahankkeista. Kaavoituskatsauksen tavoitteena on antaa kokonaiskuva kunnan tämänhetkisestä yleis- ja asemakaavasuunnittelusta. Katsauksessa esitettyjen kohteiden lisäksi voi käynnistyä myös muita hankkeita, joista tiedotetaan erikseen. Kaavoituskatsaus on myös yksi kaavoituksen vuorovaikutusmenetelmistä.

Kaavoituskatsauksen hyväksyy kunnanhallitus. Tämä kaavoituskatsaus on hyväksytty **xx.xx.2025 §**.



SISÄLLYSLUETTELO

MIKÄ ON KAAVOITUSKATSAUS?.....	1
SISÄLLYSLUETTELO	2
1. MAANKÄYTÖN SUUNNITTELUJÄRJESTELMÄ.....	3
1.1 VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET	4
1.2 MAAKUNTAKAAVA.....	5
1.3 YLEISKAAVA	6
1.4 ASEMAKAAVA.....	7
2. VOIMASSA OLEVAT KAAVAT	8
3. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	9
4. KAAVAPROSESSI JA OSALLISTUMINEN	10
5. VIREILLÄ OLEVAT KAAVAT JA MUUT MAANKÄYTÖN SUUNNITELMAT	11
6. KUNNAN KAAVOITUKSEN TIEDOT	12

1. ALUEIDEN KÄYTÖN SUUNNITTELUJÄRJESTELMÄ

Alueiden käytön suunnittelujärjestelmän tarkoitus on ohjata Suomen kuntien maankäyttöä samojen arvojen ja periaatteiden mukaan. Alueiden käyttöä ohjataan suuressa mittakaavassa valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla (VAT) ja maakuntien liittojen laatimilla maakuntakaavoilla.

Kuntien vastuulla on yksityiskohtaisempien yleis- ja asemakaavojen laatiminen kunnan strategiset tavoitteet huomioiden. Kunnan laatimat yleis- ja asemakaavat hyväksyy kunnanvaltuusto. Muhoksen kunta kaavoittaa lähtökohtaisesti vain omistamiaan maa-alueita, mutta maanomistajan aloitteesta voidaan joissain tapauksissa laatia asemakaava, jonka yhteydessä tehdään maankäyttösopimus.

Muhoksella kaikki voimassa olevat osayleiskaavat on laadittu oikeusvaikutteisina, jolloin niillä on alueidenkäyttölaissa tarkoitetut oikeusvaikutukset. Yleiskaavat voidaan laatia oikeusvaikutteisina tai oikeusvaikutuksettomina. Oikeusvaikutuksetonta osayleiskaavaa voidaan pitää valtuuston tahdonilmauksena halutusta kehityksestä. Asemakaavat laaditaan aina oikeusvaikutteisina.

Kaavoitusta ohjaavia lakeja ovat alueidenkäyttölaki (AKL) sekä maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA). Rakentamista ohjaa 1.1.2025 voimaan tullut rakentamislaki.

Alueidenkäyttölain uudistaminen on parhaillaan käynnissä. Jatkossa nykyinen laki jakautuu kolmeen erilliseen lakiin:

- Alueidenkäyttölaki
- Yhdyskuntakehittämislaki
- Yhdyskuntarakentamislaki

Kaavoituksella ohjataan alueiden käyttöä, eri toimintojen yhteensovittamista ja rakentamista. Suunnittelun tavoitteena on edistää mm.

1. turvallisen, terveellisen ja viihtyisän ympäristön luomista
2. yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta ja toimivuutta
3. rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista
4. ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä
5. elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä
6. palvelujen saatavuutta
7. liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä

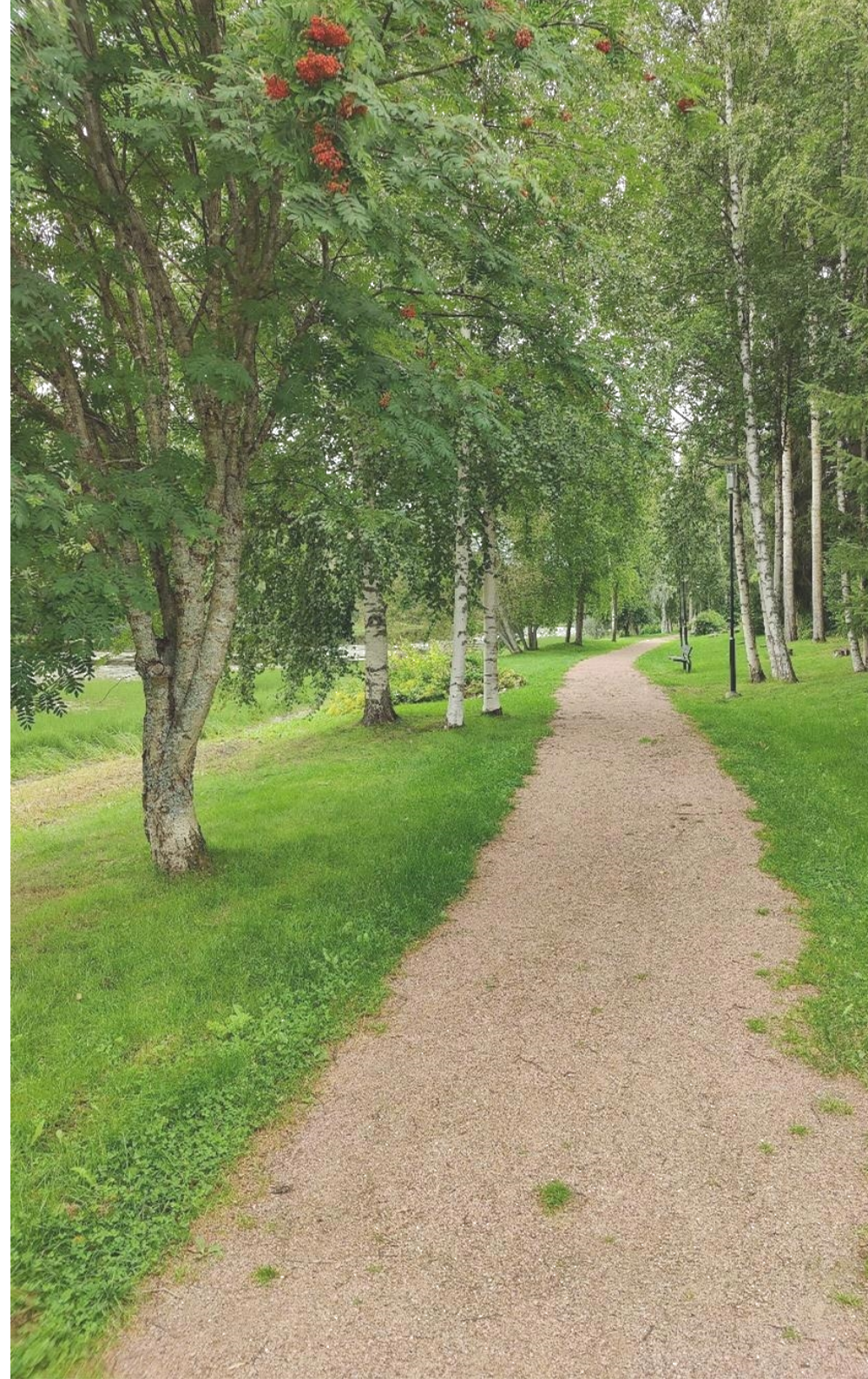
1.1 VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Nykyiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat tulleet voimaan valtioneuvoston päätöksellä 1.4.2018.

Tavoitteilla varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto



1.3 YLEISKAAVA

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä eri toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaavassa esitetään tavoiteltavan kehityksen periaatteet sekä ohjataan tarkempaa asemakaavatason suunnittelua.

Muhoksen keskustaajamassa on voimassa asemakaavoitusta ohjaava Kirkonkylän osayleiskaava.

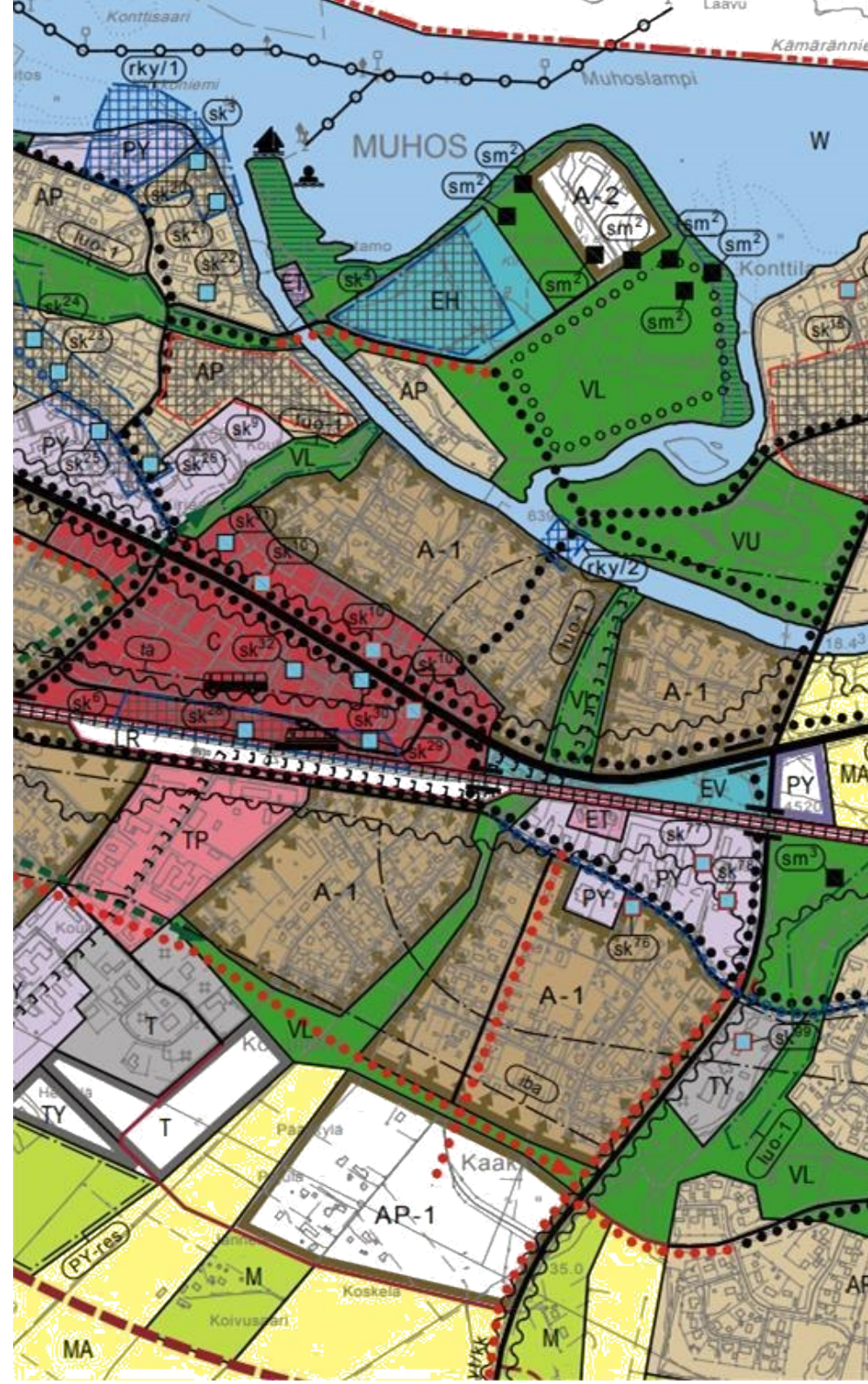
Muhoksen Oulujoen ranta-alueille on lähes kokonaisuudessaan laadittu rantaosayleiskaavat, joissa on osoitettu rantavyöhykkeelle tilakohtaiset rantarakennusoikeudet. Rantayleiskaavan perusteella voidaan myöntää suoraan rakennuslupia rantavyöhykkeellä sijaitseville yleiskaavan mukaisille rakennuspaikoille.

Oulun seudun yleiskaava on voimassa niillä alueilla, joilla ei ole Muhoksen kunnan laatimia yleiskaavoja. Rokuan alueella on voimassa Muhoksen, Utajärven ja Vaalan yhteinen yleiskaava.

Jos rakennuspaikalla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, käytetään rakennusluvan hakemisen pohjana voimassa olevaa yleiskaavaa ja kunnan rakennusjärjestystä.

Kartta 2 Ote Kirkonkylän yleiskaavakartasta

Muhoksen kunnan kaavoituskatsaus 2025



1.4 ASEMAKAAVA

Asemakaavoitus on yksityiskohtaisin maankäytön suunnittelun taso. Asemakaavan tarkoituksena on osoittaa tarkasti eri alueiden käyttötarkoitukset, esimerkiksi viheralueet, asumisen, teollisuuden ja palvelujen alueet. Asemakaavakartalla esitetään mm. rakennusten, tonttien ja teiden sijoittuminen.

Asemakaavan liitteeksi tai sen tueksi voidaan tarvittaessa laatia rakennustapaohje, jolla ohjataan ja opastetaan alueen rakentamista. Rakennustapaohjeella voidaan määrittää esimerkiksi kattomuoto tai julkisivun materiaali ja väri.

Kunnan ajantasa-asemakaavakartta koostuu useista eri aikoina laadituista kaavoista, kaavamutoksista ja laajennuksista. Voimassa olevat kaavat on koottu kaavayhdistelmäksi. Asemakaavayhdistelmät ja tiedot vapaista tonteista löytyvät kunnan [karttapalvelusta](#).



Kartta 3 Ote Päivärinteen asemakaavasta

2. VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

Yleiskaavat

- Kirkonkylän osayleiskaava 2030
- Oulujokivarren pohjoispuolen osayleiskaavan muutos Päivärinteen alueella 2025
- Oulujokivarren eteläpuolen osayleiskaavan muutos ja laajennus
- Montta-Pyhäsivu osayleiskaava
- Oulujokivarren pohjoispuolen osayleiskaavan muutos ja laajennus
- Oulujokivarren pohjoispuolen osayleiskaava
- Oulun seudun yleiskaava 2020
- Muhoksen, Utajärven ja Vaalan kuntien yhteinen Rokuan yleiskaava

Asemakaavat

- Kirkonkylän asemakaava
- Päivärinteen asemakaava
- Leppiniemen asemakaava
- Huikolan ranta-asemakaava

Havainnekuva Lukkarinkankaan asemakaava-alueelta



3. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Alueidenkäyttölain mukaan kaavaa laadittaessa on selvittävä suunnitelman toteuttamisen vaikutukset. Kaavoituksessa tulee arvioida ennakkoon kaavan ja sitä koskevien vaihtoehtojen toteuttamisen merkittävät ympäristövaikutukset. Lisäksi tulee arvioida yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut mahdolliset vaikutukset. Vaikutusten arvioinnin apuna käytetään kaavaprosessin alussa laadittuja selvityksiä.

Havainnekuva Kirkkosaaren uudelta asemakaava-alueelta

Muhoksen kunnan kaavoituskatsaus 2025



4. KAAVAPROSESSI JA OSALLISTUMINEN

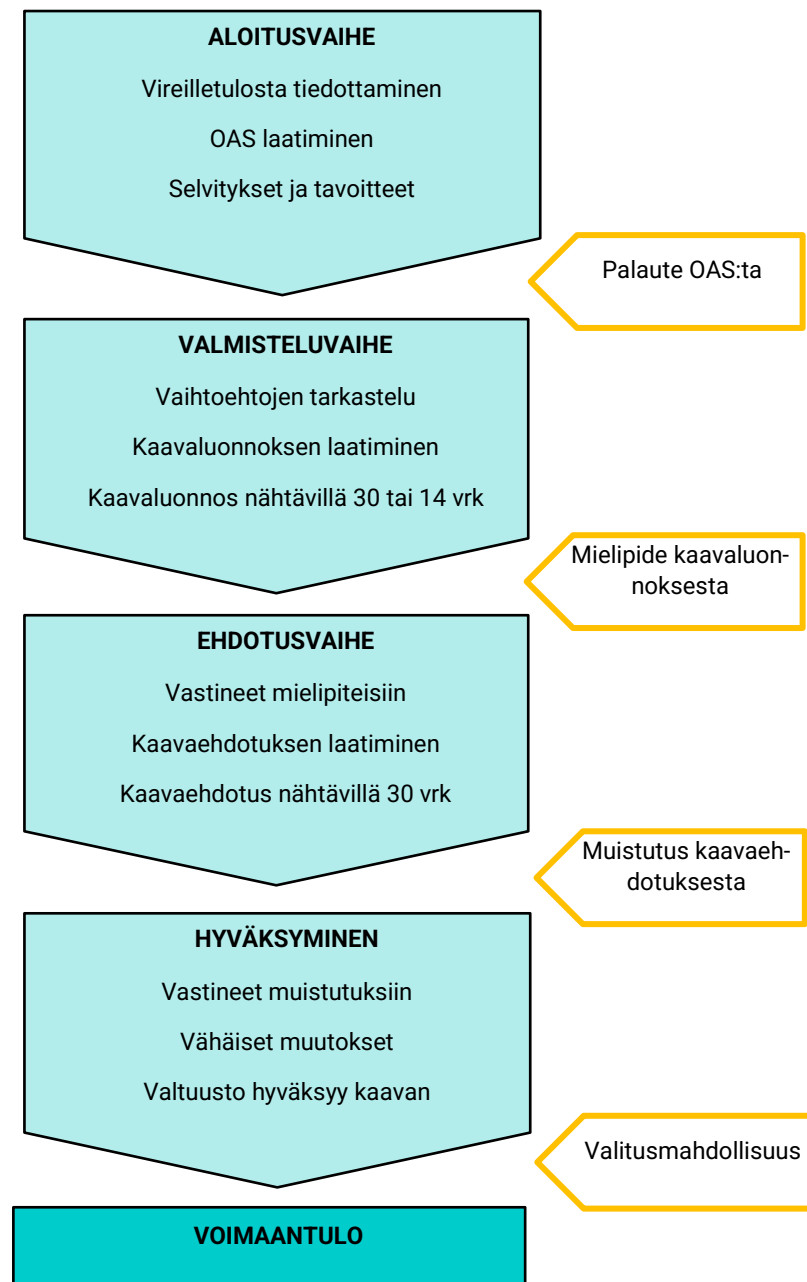
Kaavat valmistellaan vuorovaikutuksessa osallisten kanssa. Osallisia ovat maanomistajien lisäksi kaikki, joiden oloihin tai etuihin kaavoitus vaikuttaa. Myös viranomaiset sekä yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, ovat osallisia. Kunta tiedottaa kaavojen vireilletulosta, laaditusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavojen valmistelu- ja ehdotusvaiheen nähtävillä asettamisesta paikallislehti Tervareitissä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan nettisivuilla. Asemakaavahankkeissa suunnittelualueen maanomistajia tiedotetaan kirjeitse.

Jokaisen kaavaprojektin alussa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kuvataan kaavahankkeen luonne, osallistumisen mahdollisuudet ja arvioidaan sen aikataulua. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta.

Valmisteluvaiheessa laaditaan kaavaluonnos, joka asetetaan julkisesti nähtäville. Luonnoksen nähtävilläolon aikana voi jättää sitä koskevan mielipiteen. Tämän jälkeen kaavasta valmistellaan kaavaehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi. Ehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen nähtävilläolon aikana.

Kunnanvaltuusto hyväksyy kaavan ehdotusvaiheen nähtävilläolon ja palautteen käsittelyn jälkeen. Yleiskaavaa ja asemakaavaa koskevasta kunnan päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen. Jatkovalitukset tehdään korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Kaavoitukseen ja ympäristön suunnitteluun voi vaikuttaa myös tekemällä aloitteita ja osallistumalla julkiseen keskusteluun. Maankäyttöä ja ympäristöä koskevia aloitteita voi tehdä kunnanhallitukselle.



5. VIREILLÄ OLEVAT KAAVAT JA MUUT ALUEIDEN KÄYTÖN SUUNNITELMAT

Vireillä olevat yleiskaavat:

- Leppiniemi-Pyhänsivu osayleiskaava
- Oulujokivarren osayleiskaavan muutos kiinteistöllä 494-402-153-8

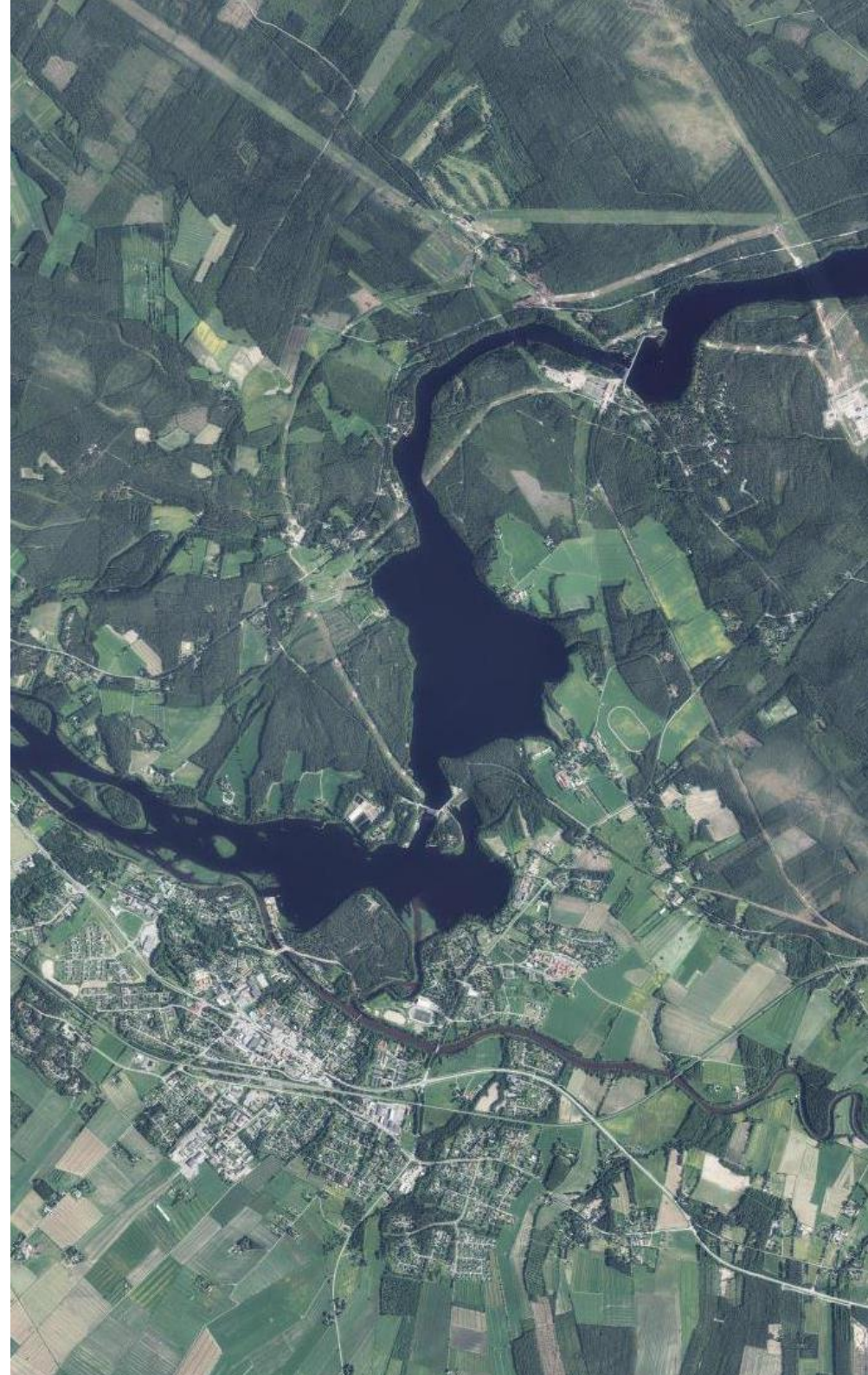
Vireillä olevat asemakaavat:

- Pyhänsivun asemakaava ja Leppiniemen asemakaavan muutos
- Korilan asemakaavan I-vaihe
- Pyhänselän suurteollisuusalueen asemakaava
- Asemakaavan muutos korttelissa 66 (Jussilantie)
- Asemakaavan muutos kortteleissa 18 ja 23 (Töllintie)

Valmistuneet kaavahankkeet:

- Kirkonkylän asemakaavan muutos korttelissa 352 (Ponkilan urheilualue)

Ilmakuva Muhokselta (Maanmittauslaitos 2024)



6. KUNNAN KAAVOITUKSEN TIEDOT

Muhoksen voimassa olevat kaavat ja ajankohtaiset kaavoitushankkeet löytyvät Muhoksen kunnan nettisivuilta kohdasta maankäyttö ja kaavoitus. Lisätietoa kunnan maankäyttösuunnitelmista voi tiedustella kunnan maankäyttöinsinööriltä.

Maankäyttöinsinööri

Ulla-Maija Karjalainen

044 4970 301

ulla-maija.karjalainen@muhos.fi

Kaavahankkeiden etenemisestä tiedotetaan paikallislehti Tervareitissä ja kunnan nettisivuilla.

Valtion ympäristöhallinnon sivuilta www.ymparisto.fi löytyy tietoa maankäytön suunnittelujärjestelmästä.