



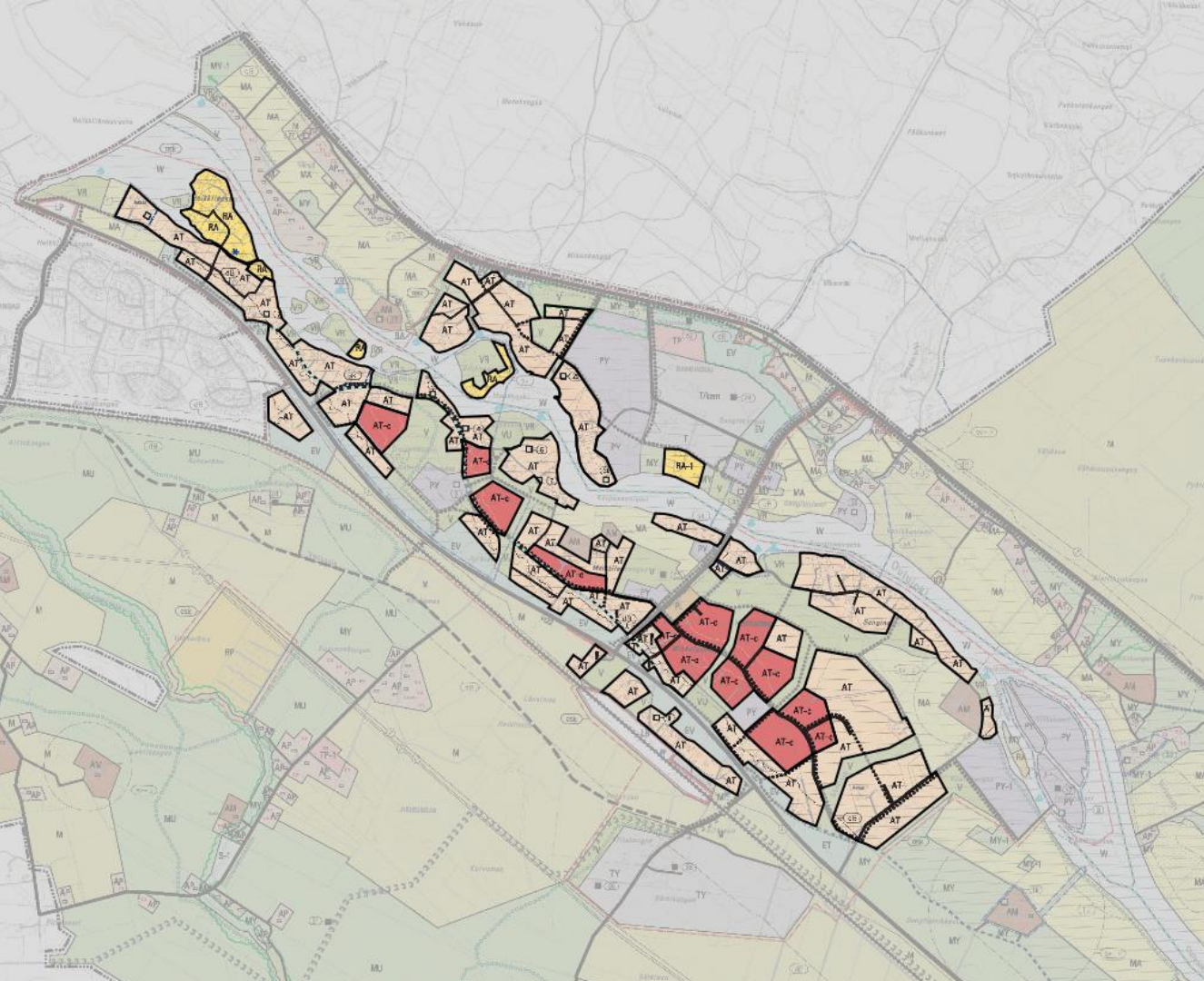
Madekosken ja Sanginsuun lupaharkinnan periaatteet

25.8.2022

Hyväksytty
Oulun
kaupungin
yhdyskunta-
lautakunta
13.9.2022

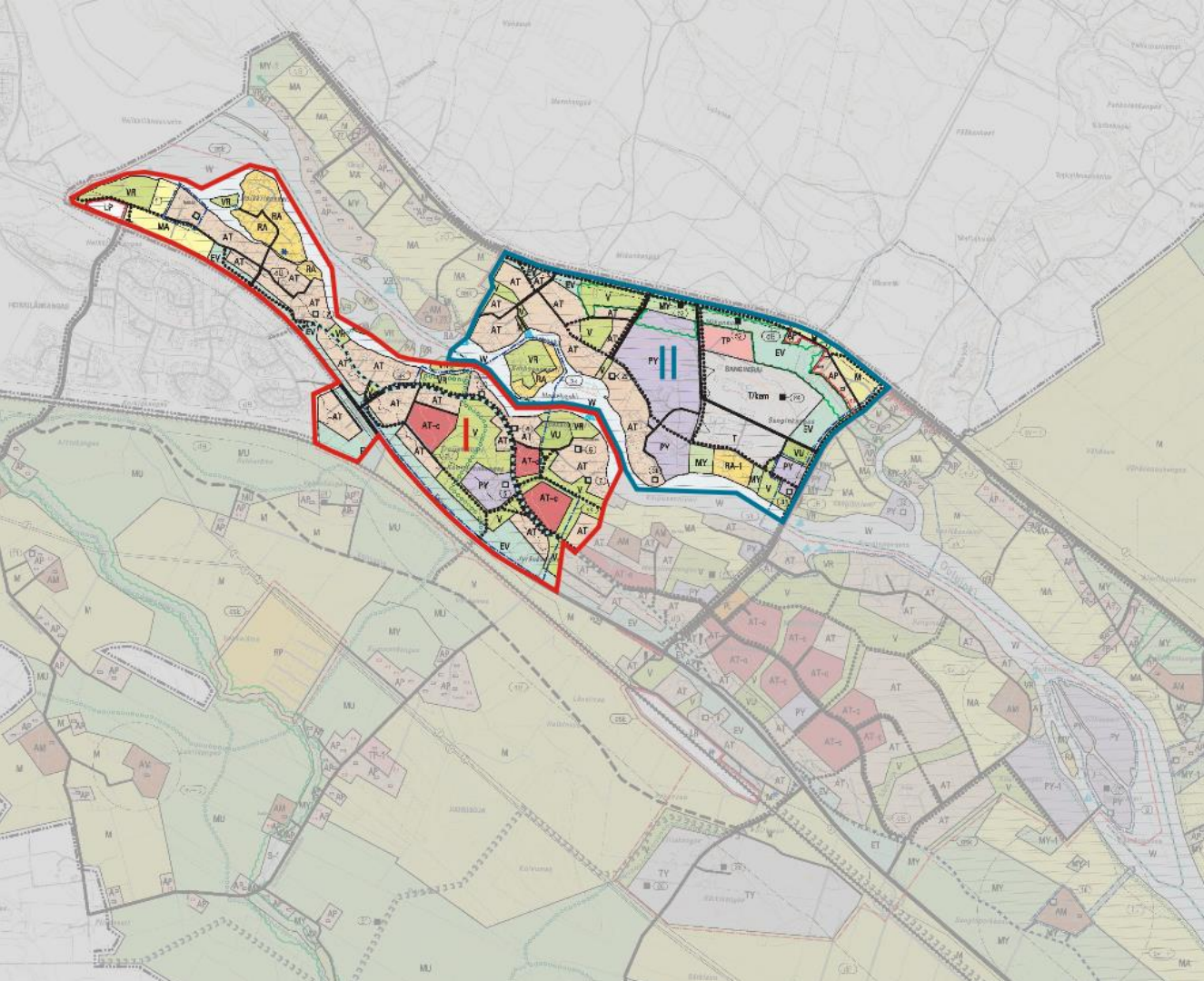
- Oulujokivarren osayleiskaavan tarkistamisen jälkeen maltillinen lisärakentaminen on mahdollista lupaharkintaan perustuen Madekosken, Sanginsuun ja Pikkaralan kyläalueilla.
- **Madekosken ja Sanginsuun lupaharkinnan periaatteet ohjaavat osayleiskaavan tarkistuksen voimaantumisen jälkeen alueen suunnittelutarveratkaisujen ja poikkeamispäätösten valmistelua. Periaatteiden tehtävänä on myös toimia ohjeena rakennushanketta suunnitteleville maanomistajille ensimmäisessä vaiheessa.**
- Yhdyskuntalautakunta merkitsi 22.6.2021 lupaharkintaa ohjaavat lähtökohdat ja jatkotoimenpiteet tiedoksi. Lupaharkinnan periaatteita on valmisteltu näihin lähtökohtiin sekä osayleiskaava-alueen yhteydessä saadun palautteen perusteella.
- Lupaharkinnan lähtökohtina toimii tarkistettu osayleiskaava ja maankäyttö- ja rakennuslaki
 - Osayleiskaava ohjaa rakennuspaikkojen sijoittumista > rakennuspaikat voivat sijoittua AT/AT-C alueille.
- Lupaharkinta kohdistuu sekä rantavyöhykkeelle (lupamenettelynä rantapoikkeaminen) ja nk. kuivalle maalle (lupamenettelynä suunnittelutarveratkaisu)

Lupaharkinnan periaatteet



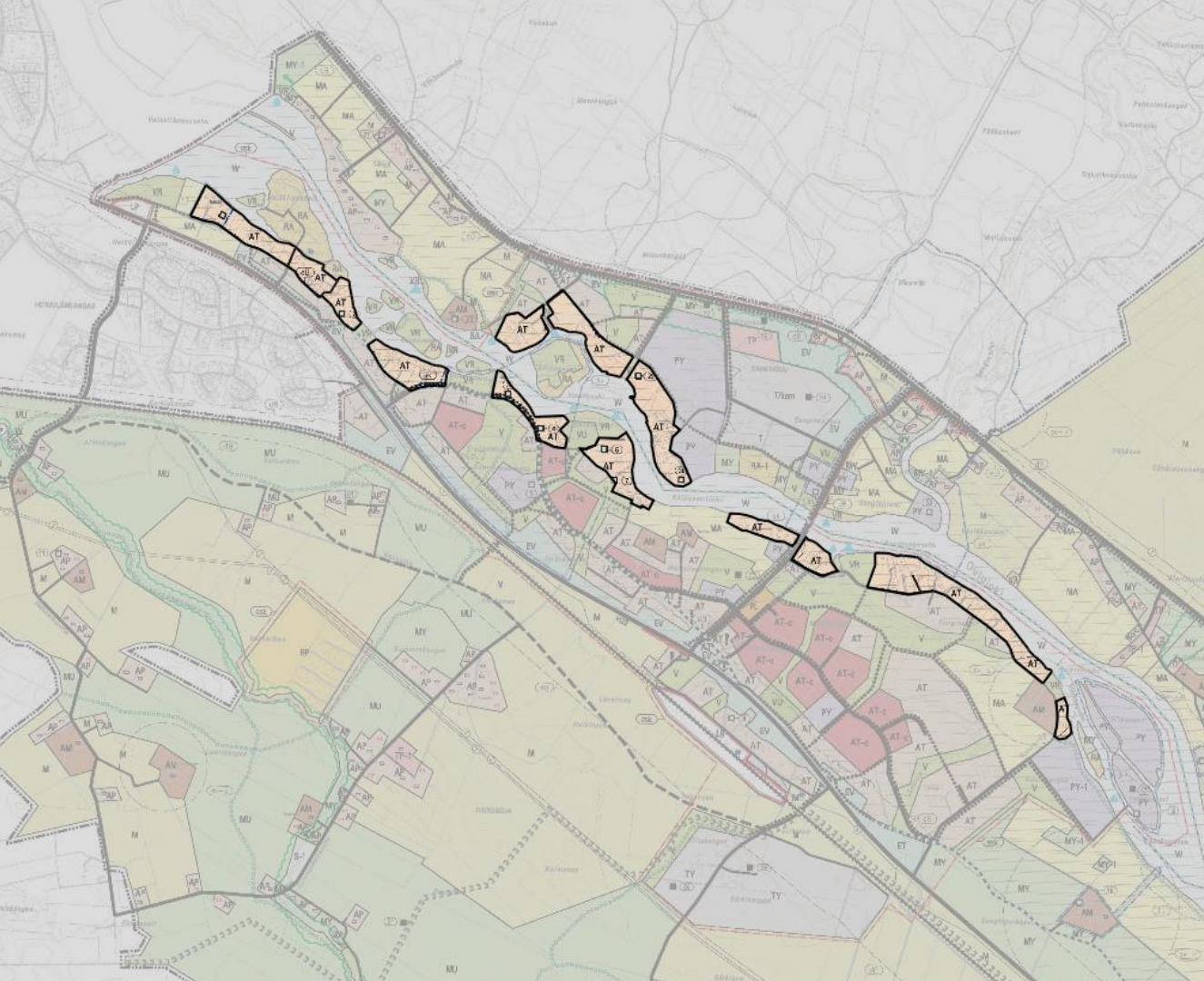
Lähtökohtia:

- Lupaharkinnan periaatteet koskevat Oulujokivarren osayleiskaavan Madekosken ja Sanginsuun AT- ja AT-c alueita ja niillä nykyisin olevia rakennuspaikkoja
- Lisäksi periaatteissa kuvataan loma-asuntoalueita (RA) lupaharkintaa ohjaava kaavamääräys



Lähtökohtia:

- Madekosken Konttisentien luoteispuoliselle (I) alueelle ei voida muodostaa uusia rakennuspaikkoja lupaharkintaan perustuen. Alue on taajaan rakennettu ja uudisrakentaminen tulee ratkaista asemakaavalla.
- Myöskään Sanginsuun alueelle (II) ei voida muodostaa uusia rakennuspaikkoja lupaharkintaan perustuen. Alue on jo osin asemakaavoitettu.



1. Nykyisen loma- asunnon käyttötarkoituk- sen muutos AT- alueilla rantavyöhyk- keellä

Koskee kuvassa
esitettyjä AT-alueita.
Alueilla nykyisin 59
loma-asunnon
rakennuspaikkaa

Lupavalmistelua koskevat linjaukset eri tilanteissa

- A. Loma-asunnon käyttötarkoitus muutetaan vakituiseksi asuinrakennukseksi
- Mahdollista, mikäli loma-asunto täyttää vakituisen asumisen rakennusluvan vaatimukset
 - Edellyttää poikkeamispäätöstä ennen rakennuslupaa
- B. Nykyinen loma-asunnon rakennuspaikka voidaan uudistaa
- Vanha loma-asunto puretaan, ja uusi rakennus voidaan rakentaa vakituiseksi asuinrakennukseksi
 - Nykyinen rakennuspaikka on mahdollista uudistaa, vaikka rakennusjärjestyksen mukainen vähimmäispinta-ala ja rantaviivan pituus ei täyty
 - Rakennusoikeus määrittyy rakennusjärjestyksen mukaan uuden käyttötarkoituksen mukaisesti (10% rakennuspaikan pinta-alasta, enintään 300 k-m²)
- C. Nykyiseen rakennuspaikkaan rakennetaan 2. asuinrakennus
- Rakennusoikeus 10 % pinta-alasta, kuitenkin asuinrakennusten enimmäisrakennusoikeus 300 k-m².
 - Uusi toinen asuinrakennus voidaan rakentaa samaan pihapiiriin, mikä tarkoittaa yhteistä kulkutietä, yhteisiä piha-alueita ja asuinrakennusten väli voi olla enintään 25 metriä.
 - On mahdollista, mikäli rakennusjärjestyksen mukainen rakennuspaikan vähimmäispinta-ala (5000 m², 2000 m²) ja rantaviivan vähimmäispituus (30m) täyttyvät

1. Nykyisen loma- asunnon käyttötarkoituk- sen muutos AT- alueilla rantavyöhyk- keellä

> Ratkaistaan
poikkeamispäätöksenä

Lupavalmistelua koskevat linjaukset eri tilanteissa

Koskee rantavyöhykkeen ulkopuolisia AT- ja AT-c alueita.

A. Rakennuspaikan uudistaminen kuivalla maalla

- Nykyinen rakennuspaikka uudistetaan purkamalla nykyinen asuinrakennus ja rakennetaan uusi
- Asuinrakentamisen rakennusoikeus määrittyy rakennusjärjestyksen mukaan (10 % pinta-alasta, enintään 300 k-m²)
- Nykyinen rakennuspaikka on mahdollista uudistaa, vaikka rakennusjärjestyksen mukainen rakennuspaikan vähimmäispinta-ala ei täyty.

B. Nykyiseen rakennuspaikkaan rakennetaan toinen asuinrakennus

- Asuinrakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeus määrittyy rakennusjärjestyksen mukaan (10 % pinta-alasta, enintään 300 k-m²)
- Uusi toinen asuinrakennus voidaan rakentaa samaan pihapiiriin, mikä tarkoittaa yhteistä kulkutietä, yhteisiä piha-alueita ja asuinrakennusten väli voi olla enintään 25 metriä.
- On mahdollista, mikäli rakennuspaikan vähimmäispinta-ala vaatimus täyttyy (5000 m²/2000 m²).
- Mikäli rakennuspaikka sijaitsee Kainuuntien melu- tai rautatien melu- ja tärinäalueella, tulee rakennuspaikan täyttää melua ja tärinää koskevat ohjeet.

2. Rakennuspaikan uudistaminen "kuivalla maalla"

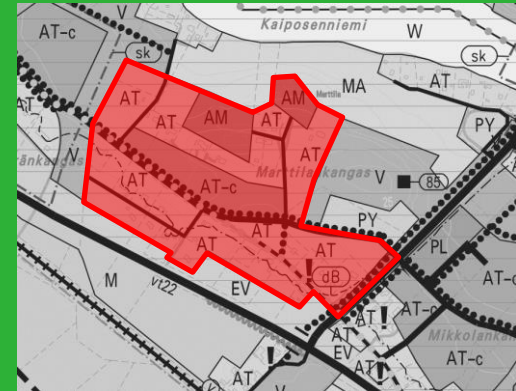
> Ratkaistaan
suunnittelutarverat-
kaisuna

Lupavalmistelua koskevat linjaukset eri tilanteissa

- Jyräntien ympäristö (aluerajaus punaisella) on taajan rakentunut. Alueelle on hyvin vaikea laatia asemakaavaa siitä syntyvien kustannusten näkökulmasta.
- Alueella voidaan uudistaa rakennuspaikkoja kohdassa 2. kuvatuin periaattein. Maatilakeskusten AM-alueiden rakentamista ohjaa rakennusjärjestys.
- Alueelle voidaan osoittaa uusia muutamia uusia rakennuspaikkoja. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi uusien rakennuspaikkojen määrä perustuu emätilakohtaisiin pinta-alaperusteisiin mitoitusperusteisiin.
- Uusi rakennuspaikka voidaan osoittaa ainoastaan, kun:
 - Rakennuspaikka liitetään viemäriin (vähimmäispinta-ala 2000 m²)
 - Kiinteistölle muodostuu uutta rakennusoikeutta emätilatarkastelussa
 - Mikäli rakennuspaikka sijaitsee Kainuuntien melualueella, tulee rakennuspaikan täyttää melua ja tärinää koskevat ohjearvot.

3.

Uusi rakennuspaikka Jyräntien ympäristössä

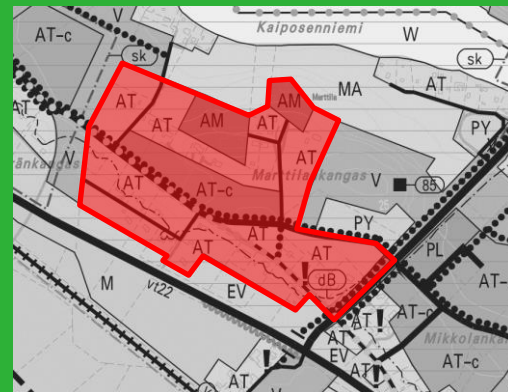


Emätilakohtaiset mitoitusperusteet

Viereisessä taulukossa ilmenee pinta-alarajat, joita sovelletaan määriteltäessä uusien rakennuspaikkojen määrä emätilakohtaisesti. Emätilojen poikkileikkausajankohta on 1.1.2000. Kiinteistölle voidaan osoittaa uusi tai uusia rakennuspaikkoja, mikäli emätilalle on rakennettu mitoitusperusteita vähemmän.

Emätilan pinta-ala, ha *	Rakennuspaikkojen lukumäärä
Alle 0,5	Mahdollinen nykyinen rakennuspaikka, ei uutta rakennuspaikkaa
0,5 - 1,49	1
1,5 - 2,99	2
3,00-5,99	3
6,00-9,99	4
Yli 10,00	5
* aiemmin asemakaavoitetuksi osoitetulla kyläalueella.	

3. Uusi rakennuspaikka Jyräntien ympäristössä

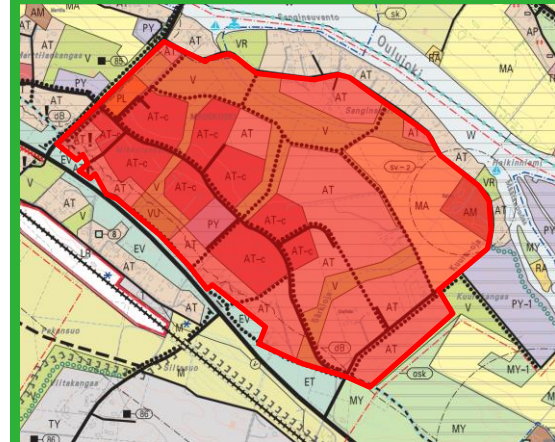


Lupavalmistelua koskevat linjaukset eri tilanteissa

- Madekosken kaakkoispuolinen alue eroaa muista Madekosken ja Sanginsuun alueesta:
 - Alueella on vähän nykyisiä rakennuspaikkoja
 - Kaupungilla maanomistusta muita alueita enemmän
 - Alueella on pinta-alaltaan suurempia kiinteistöjä, jotka ovat pääosin viljelykäytössä.
- Alueella tulee säilyttää asemakaavoituksen mahdollisuudet tulevaisuutta varten.
- Alueella voidaan uudistaa rakennuspaikkoja kohdassa 2. kuvatuin periaattein. Maatilakeskusten AM-alueiden rakentamista ohjaa rakennusjärjestys.
- Alueelle voidaan rakentaa maltillisesti uusia rakennuspaikkoja. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi uusien rakennuspaikkojen määrä perustuu emätilakohtaisiin pinta-alaperusteisiin mitoitusperusteisiin. Mitoitusperusteina käytetään Oulujokivarren osayleiskaavan mitoitusta kylien reuna- ja välivyöhykkeillä. Emätilatarkastelussa käytettävä poikkileikkausvuosi on muun osayleiskaava-alueen tavoin vuosi 1965.

Emätilan pinta-ala, ha *	Rakennuspaikkojen lukumäärä
Alle 1 ha	Mahdollinen nykyinen rakennuspaikka, ei uutta rakennuspaikkaa
1-10 ha	1 – 2 rakennuspaikkaa
10-50 ha	Keskimäärin 2 rakennuspaikkaa kutakin/10-15 ha
* aiemmin asemakaavoitetuksi osoitetulla kyläalueella.	

4. Uusi rakennuspaikka "kuivalla maalla" Madekoskentien kaakkoispuolella

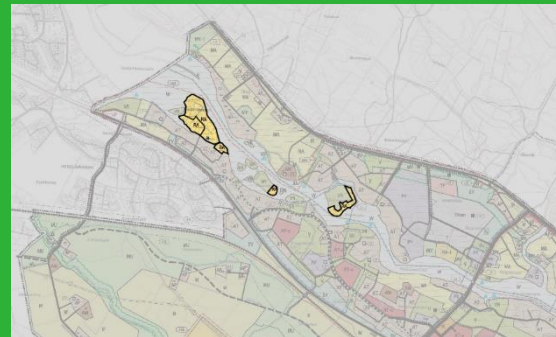


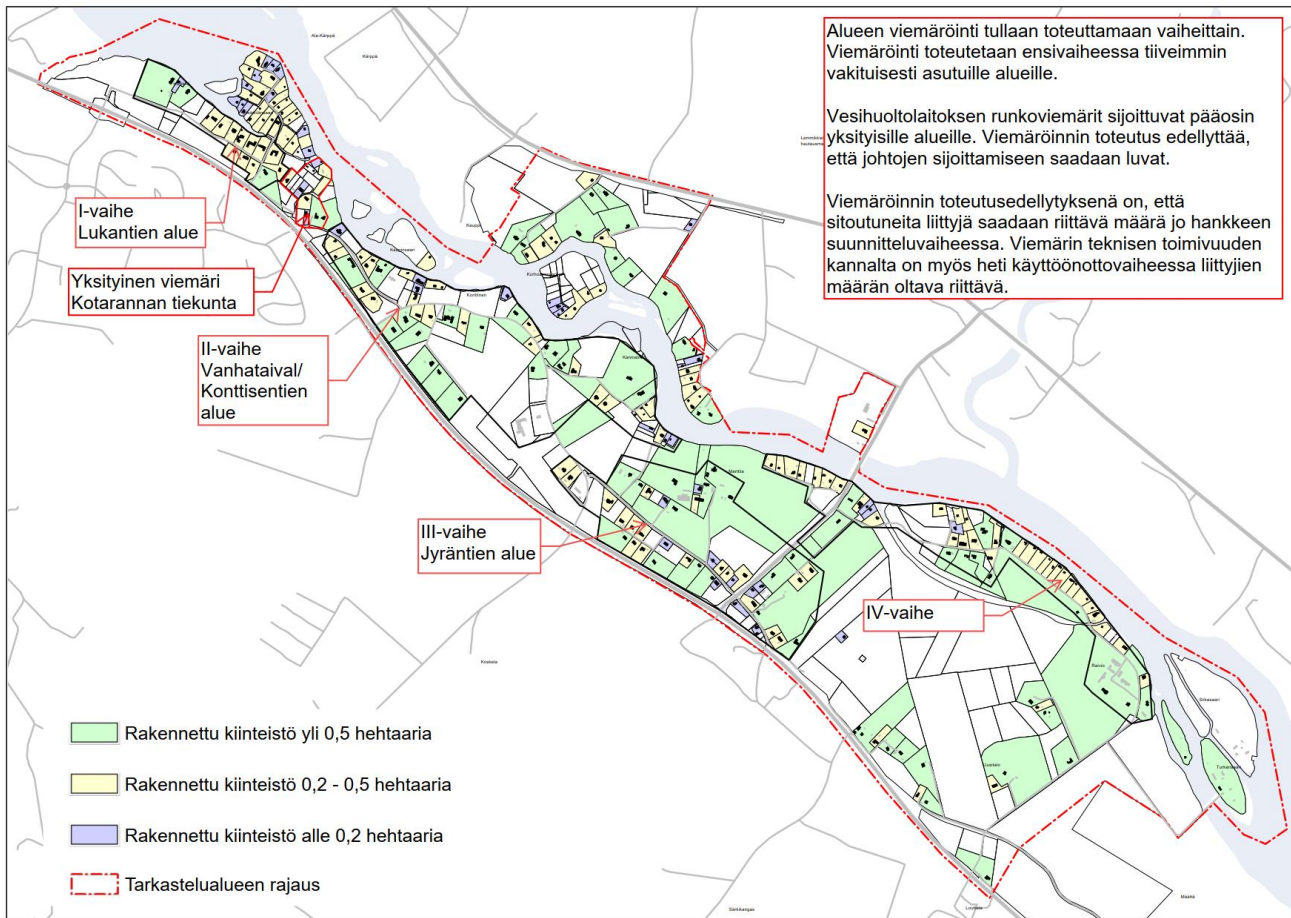
Lupavalmistelua koskevat linjaukset eri tilanteissa

- Osayleiskaavan Madekosken ja Sanginsuun alueella sijaitsevien loma-asuntojen lupaharkinta perustuu jatkossa osayleiskaavan kaavamääräykseen sekä rakennusjärjestykseen niiltä osin, mitä ei ole osayleiskaavassa määrätty.
- Madekosken ja Sanginsuun RA-alueille ei voida osoittaa uusia loma-asuntojen rakennuspaikkoja.
- Loma-asunto voidaan uudistaa purkamalla vanha loma-asunto ja rakentamalla uusi. Uudisrakentamisen rakennusjärjestys määräytyy osayleiskaavan ja rakennusjärjestyksen mukaan.
 - Rakennusjärjestyksen mukaan rakennusoikeus enintään 10 % pinta-alasta, kokonaisrakennusoikeus enintään 150 k-m² ja loma-asunto enintään 120 k-m².

5.

Osayleiskaavan loma-asunto- alueet (RA) -alueet





Madekosken alueen viemäroinnin eteneminen

Viemäroinnin alustava vaiheistus (Oulun Vesi)

- Lupaharkinnan yhteydessä (poikkeamis- ja suunnittelutarveharkintapäätöksissä) määritellään, miten jätevedet tulee käsitellä. Ehdot koskevat sekä nykyisten rakennuspaikkojen uudistamista että uusia rakennuspaikkoja.
- Jätevesien käsittelyä koskevat ehdot
 - Kiinteistön on liityttävä viemäriin, mikäli kiinteistö sijaitsee alle 300 metrin päässä viemäristä, johon voi liittyä.
 - Mikäli kiinteistö sijaitsee yli 300 metrin etäisyydellä viemäristä (tai lähempänä olevaan viemäriin ei voi liittyä), jätevedet on puhdistettava asetuksen ja määräysten mukaisesti kiinteistöllä.
 - Mikäli rakennus sijaitsee yli 300 metrin etäisyydellä viemäristä (tai lähempänä olevaan viemäriin ei voi liittyä) ja alle 100 metrin etäisyydellä rannasta, jätevedet on puhdistettava kiinteistöllä talousvesien käsittelystä viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla annetun asetuksen 4 §:n mukaisella puhdistustasolla.
- Viemäriin liittyminen vaikuttaa rakennusjärjestyksen mukaisesti uuden rakennuspaikan minimikokoon. Viemäriin liityttäessä minimikoko on 2000 m², kun se on muutoin 5000 m².



Jätevesien käsittelyn lupaehdot