



KARHUOJAN ALUEELLINEN SUUNNITTELUTARVE- RATKAISU

Päätös, raportti 12.3.2018

Nähtävillä 20.3.-18.4.2018

Hyväksytty 8.5.2018

Oulun kaupunki
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelu
Kaavoitus

1. Johdanto

Karhuojan alueellisen suunnittelutarveratkaisun tarkoituksena on helpottaa alueella voimassa olevan osayleiskaavan vielä rakentamattomien rakennuspaikkojen toteuttamista sekä sujuvoittaa rakentamisen lupaprosessia.

Karhuojan alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Karhuojan osayleiskaava, joka on hyväksytty Oulunsalon kunnanvaltuustossa 27.6.2006. Osayleiskaava-alue on kokonaisuudessaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelutarvealuetta. Osayleiskaavassa on osoitettu alueelle sekä olevia että uusia rakennuspaikkoja. Uudet rakennuspaikat on pääosin rakennettu yleiskaavan voimaantulon jälkeen. Koska osayleiskaavaa ei ole laadittu maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 44§:n mukaisena suoraan rakennuslupaan oikeuttavana, joutuu rakennushankkeeseen ryhtyvä nykytilanteessa hakemaan suunnittelutarveratkaisua ennen rakennusluvan myöntämistä.

Karhuojan alueellinen suunnittelutarveratkaisu koskee osayleiskaavan asuinalueille (AP-1) osoitettuja uusia ja vielä rakentamattomia rakennuspaikkoja. Alueellisen suunnittelutarveratkaisun myötä rakennushankkeeseen ryhtyvä voi hakea suoraan rakennuslupaa, kun on rakentamassa uuden rakennuspaikan ensimmäistä asuinrakennusta. Lisäksi alueellisella suunnittelutarveratkaisulla sallitaan enintään yhteensä 100 k-m² suuruisten talousrakennusten rakentaminen nykyisten tai uusien rakennuspaikkojen yhteyteen.

Muissa tapauksissa, kuten olemassa olevaa rakennuspaikkaa uudistettaessa, osayleiskaavan mukaista siivasuntoa toteutettaessa tai suurempia talousrakennuksia rakennettaessa tarvitaan Karhuojan alueella jatkossakin erillinen suunnittelutarveratkaisu.

Oulun kaupungissa alueellisen suunnittelutarveratkaisun hyväksymispäätöksen tekee yhdyskuntalautakunta ja päätöksen valmistelusta vastaa yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden kaavoitusyksikkö.

2. Tietoja alueellisesta suunnittelutarveratkaisusta

Maankäyttö- ja rakennuslakiin lisättiin 1.5.2017 voimaan tulleessa muutoksessa mahdollisuus suunnittelutarveratkaisun tekemisestä alueellisesti. Lain 137 a §:ssä alueellisesta suunnittelutarveratkaisusta säädetään seuraavaa:

137 a § Alueellinen päätös rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella

Jos kyläalueella tai muulla maaseutualueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, kunta voi tehdä päätöksen 137 §:n 1 momentissa säädettyjen rakennusluvan erityisten edellytysten olemassaolosta samalla kertaa useamman kuin yhden rakennuspaikan osalta. Tällainen päätös voidaan tehdä alueella, joka oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on osoitettu kyläalueeksi tai muutoin rakentamiseen soveltuvaksi alueeksi. Päätös voi olla voimassa enintään kymmenen vuotta.

Alueellinen päätös ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Lakimuutoksen tavoitteena on ollut mahdollistaa uudenlainen tapa ohjata maaseutumaiden alueiden käyttöä. Menettelyn käyttäminen edellyttää, että alueella on voimassa oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa on osoitettu rakentamiseen soveltuvat alueet. Menettelyn yhteydessä tulee varmistaa, että maanomistajien tasapuolinen kohtelu on otettu huomioon. Alueellista suunnittelutarveratkaisua ei ole kuitenkaan mahdollista

tehdä siten, että rakentaminen johtaisi merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaisi haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Alueellisen suunnitteluratkaisun yhteydessä tehtävän päätöksen tulee täyttää MRL 137 §:n 1 momentin mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset, joiden mukaan rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

3. Suunnittelutilanne

3.1 Yleiskaavatilanne

Alueellisen suunnittelutarveratkaisun alueella on voimassa Karhuojan osayleiskaava, joka on hyväksytty Oulunsalon kaupunginvaltuustossa 27.3.2006.

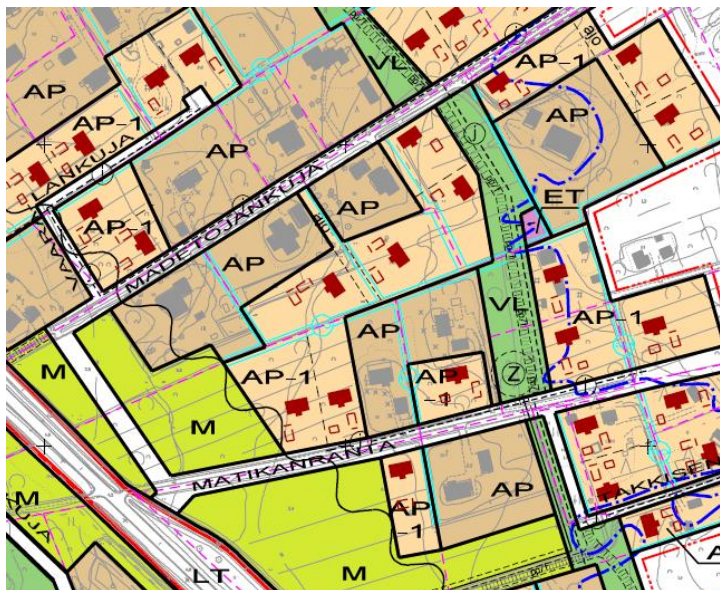
Osayleiskaavakarttaan ja selostukseen voi tutustua internetissä <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/karhuojan-osayleiskaava>

Karhuojan osayleiskaavassa on 2006 ohjattu rakennuspaineisen maatalous- ja kyläalueen rakentamista rakennuspaikkakohtaisesti. Karhuojan yleiskaavan tavoitteena on ollut yhdistää alueen lisärakentamispaineet kokonaisuuden kannalta järkevään aluerakentamiseen alueen omaleimaisuutta edelleen kehittäen. Alueen kaavoituksen yhteydessä on suunniteltu alueen jätevesiviemäriä sekä tarkasteltu ajoneuvo- ja kevyen liikenteen järjestelyjä.



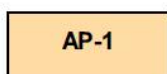
Kuva 1. Karhuojan osayleiskaava-alueen sijainti.

Osayleiskaavassa asuinrakentamista on ohjattu rakennuspaikkakohtaisesti, ja uusien rakennuspaikkojen merkinnät on osoitettu pientalovaltaiselle uudelle asuinalueelle (AP-1).



Kuva 2. Ote osayleiskaavasta. Pientalovaltainen uusi asuinalue (AP-1) on merkitty yleiskaavakarttaan vaalean ruskealla aluevarauksella, ja uudet rakennuspaikat punaisilla rakennusmerkinnöillä.

Osayleiskaavassa uutta asuinrakentamista on ohjattu asuinalueen, uuden rakennuspaikan ja yleismääräyksiin.



PIENTALOVALTAINEN UUSI ASUINALUE

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi asuntoa. Asunnot saa rakentaa yhteen tai erillisiin rakennuksiin. Toinen asunnoista saa olla pinta-alaltaan enintään 85 kerrosneliometriä. Asuinrakentamisen rakennusoikeus rakennuspaikalla on 15 % kaavakartan osoittamasta rakennuspaikan pinta-alasta. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa talous- ja piharakennuksia 5 % kaavakartan rakennuspaikan pinta-alasta. Uudierakennukset, laajennukset sekä rakennusten muutokset.



UUSI RAKENNUSPAIKKA (yht. 59 kpl)

OSAYLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET

1. Rakentamisen Oulunsalossa tulee perustua huolelliseen suunnitteluun. Kaikessa rakentamisessa tulee olla päämääränä pitkäikäiset, kestävät ja luontoa säästävät ratkaisut. Oulunsaloo tulee hoitaa huolellisesti, jotta kunta on jatkuvasti viihtyisä ja mieleinen asuinympäristö kunnassa asuville ja myös tuleville sukupolville.
2. Koko kaava-alue on suunnittelutarvealuetta Oulunsalon kunnanvaltuuston 30.01.2002 hyväksymän rakennusjärjestyksen 6 §:n nojalla.
3. Rakennuksen etäisyyden kaavakarttaan merkitystä rakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään 4 metriä.
4. Tulvavahingoille alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella +2,35m (N60). Piha-alueet ja kulkutiet tulee rakentaa vähintään korkeudelle +1,82m (N60).
5. Kaava-alue on lentoliikenteen estevapaata vyöhykettä, jossa rakennusten ja rakennelmien suurin sallittu korkeus on 59m korkeusjärjestelmässä N60.
6. Koko kaava-alue on kunnan vesihuoltolaitoksen toiminta-alue ja rakennukset on liitettävä kunnalliseen viemäriverkkoon.

3.2. Rakennusjärjestys

Karhuojan osayleiskaava-alueella on voimassa Oulun kaupungin rakennusjärjestys, joka on hyväksytty Oulun kaupunginvaltuustossa 10.10.2016 ja se on tullut voimaan 1.9.2017.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on toisin määrätty. Karhuojan alueella asuinrakentamista ohjaavat pääasiallisesti osayleiskaavan määräykset.

4. Alueellinen suunnittelutarveratkaisu ehtoineen

Karhuojan alueellinen suunnittelutarveratkaisu koskee niitä kiinteistöjä, joille on voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitettu uusi rakennuspaikka, ja jotka ovat rakentamattomia. Alueellinen suunnittelutarveratkaisu koskee yhteensä 13 kiinteistöä ja rakennuspaikkaa, jotka on osoitettu alueellisessa suunnittelutarveratkaisukartassa. Alueellinen suunnittelutarveratkaisu koskee rakennuspaikan ensimmäisen asuinrakennuksen rakentamista ja on voimassa 31.12.2027 saakka.

Alueellisen suunnittelutarveratkaisupäätöksen perusteella Karhuojan alueelle saa rakentaa yhden uuden asuinrakennuksen osayleiskaavassa osoitetulle uudelle rakennuspaikalle seuraaviin ehtoihin:

- Uuden rakennuspaikan tulee olla kooltaan vähintään 2000 m².
- Uuden asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 15 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.
- Uuteen asuinrakennukseen saa rakentaa enintään kaksi asuntoa ja toinen asunnoista saa olla enintään 85 kerrosneliömetriä.
- Uusi asuinrakennus saa olla enintään kaksikerroksinen.
- Uusi asuinrakennus on liitettävä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.
- Tulvavaaralle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella +2,75 mmpy (N2000). Pihalueet ja kulkutiet tulee rakentaa vähintään korkeudelle +2,22 mmpy (N2000).
- Uuden asuinrakennuksen lisäksi rakennuspaikalle voi rakentaa enintään 100 k-m² talousrakennuksia. Rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen pihapiiri.
- Uudisrakennukset on sopeutettava huolellisesti kyläkuvaan.

5. Alueellisen suunnittelutarveratkaisun perustelut

Alueellisen suunnittelutarveratkaisun yhteydessä tehtävän päätöksen tulee täyttää MRL 137 §:n 1 momentin mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset, joiden mukaan rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Karhuojan alueellinen suunnittelutarveratkaisu täyttää edellä mainitut edellytykset seuraaviin perusteluihin:

- Karhuojan alueen maankäyttö on tutkittu vuonna 2006 hyväksytyssä osayleiskaavassa. Osayleiskaavassa osoitetut rakennuspaikat ovat pääosin toteutuneet ja alueellinen suunnittelutarveratkaisu koskee vielä rakentamattomia rakennuspaikkoja. Näiden osayleiskaavan mukaisten rakennuspaikkojen toteutuminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle eikä muulle alueiden käytön järjestämiselle.
- Laaditussa osayleiskaavassa on otettu huomioon vesi- ja viemäriverkosto sekä sen kehittämistarpeet, liikenneolosuhteiden (ajoneuvo- ja kevyt liikenne) ja liikenneturvallisuuden kehittämistarpeet sekä palveluiden saavutettavuus. Liikenteen kehittämistarpeet on osayleiskaavassa osoitettu erillisin merkinnöin.
- Karhuojan osayleiskaavassa on otettu huomioon alueen maisema, luonnon- ja kulttuuriympäristön arvot. sekä osoitettu alueita virkistyskäyttöön.



Solistinkatu 2
PL 32, 90015 Oulun kaupunki
www.ouka.fi

Oulu Capital
of Northern
Scandinavia 