



## **Asemakaavan selostus**

Kirkonkylän asemakaavan muutos kortteleissa 18 ja 23 (Töllintie)

Selostus liittyy 26.2.2025 päivättyyn asemakaavaehdotukseen.



LUKKAROINEN

# I Perus- ja tunnistetiedot

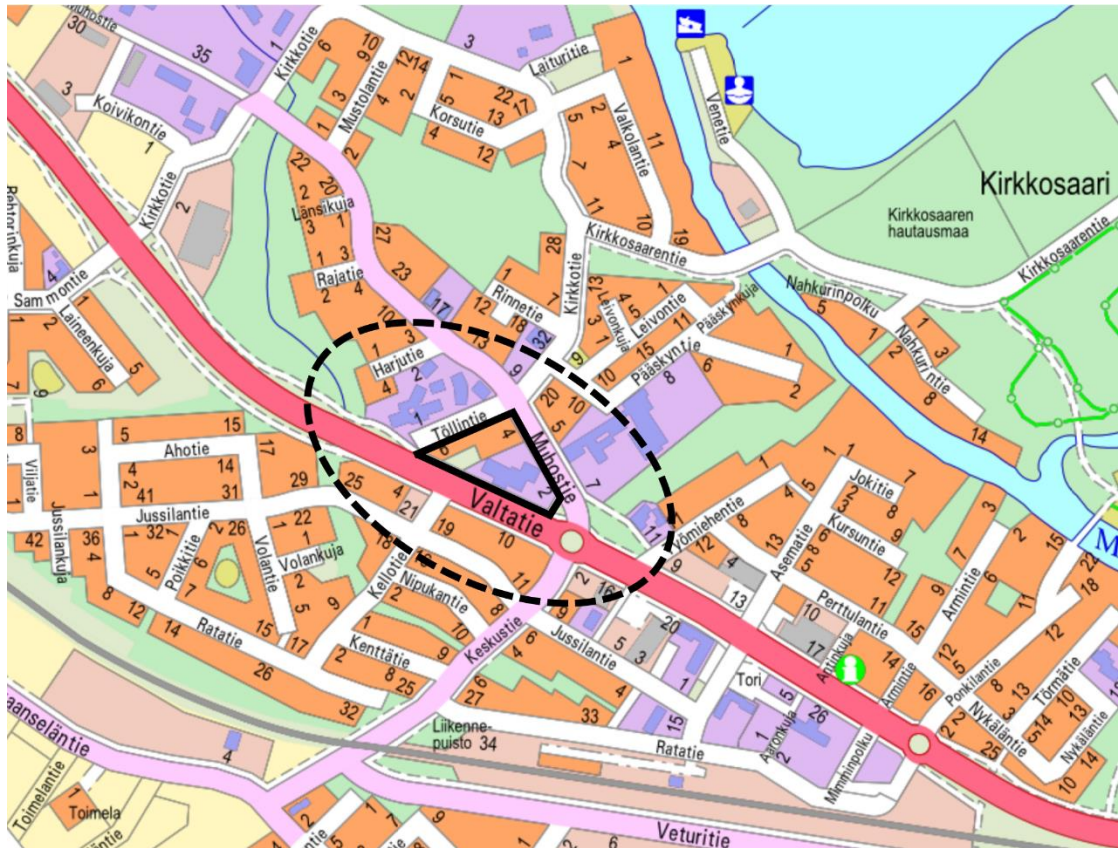
## 1.1 Tunnistetiedot

<b>Kaavan nimi</b> Kirkonkylän asemakaavan muutos kortteleissa 18 ja 23 (Töllintie)	
<b>Kaavan laatija</b>  Muhoksen kunta tekniset palvelut  PL 39 / Asematie 14 91501 Muhos  <b>Ulla-Maija Karjalainen</b> Maankäyttöinsinööri <a href="mailto:ulla-maija.karjalainen@muhos.fi">ulla-maija.karjalainen@muhos.fi</a> puh. 044 4970 301	  Lukkaroinen Arkkitehdit Oy Kauppurienkatu 12b, 90100 Oulu  Heini Kaskela arkkitehti SAFA, YKS 534 <a href="mailto:heini.kaskela@lukkaroinen.fi">heini.kaskela@lukkaroinen.fi</a> puh. 040 724 8971
<b>Kaavan vireilletulo</b> Asemakaava on tullut vireille 19.12.2024	
<b>Kaavan hyväksyminen</b> Hyväksytty maankäyttö- ja kaavoitustoimikunnassa x.x.202x § Hyväksytty kunnanhallituksessa x.x.202x § Hyväksytty kunnanvaltuustossa x.x.202x §	
<b>Kaavan voimaantulo</b> Asemakaava on tullut voimaan x.x.202x	

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Muhoksen keskustassa Valtatien, Muhostien ja Töllintien rajaamalla alueella. Kaavamuutosalueeseen sisältyvät korttelin 18 tontit 2 ja 3 sekä kortteli 23, jossa sijaitsee kulttuurikeskus Koivu ja Tähti.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,04 ha.



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

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Kirkonkylän asemakaavan muutos kortteleissa 18 ja 23. Epävirallisesti kaavasta käytetään nimeä Töllintien asemakaavan muutos.

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa uusien asuinrakennusten rakentaminen Muhoksen keskustaan.

# 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.....	11
3.1.5	Ympäristön häiriötekijät .....	11
3.1.6	Maanomistus.....	13
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset .....	13
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	13
3.2.2	Maakuntakaava .....	15
3.2.3	Yleiskaava .....	18
3.2.4	Voimassa oleva asemakaava .....	20
3.2.5	Rakennusjärjestys .....	20
3.2.6	Pohjakartta .....	20
3.2.7	Rakennuskiellot.....	20
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....	21
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	21
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	21
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	21
4.3.1	Osalliset .....	21
4.3.2	Vireilletulo .....	21
4.3.3	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt .....	21
4.3.4	Viranomaisyhteistyö .....	21
4.4	Asemakaavan tavoitteet .....	21
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	22
4.5.1	Valmisteluvaiheen käyttösuunnitelmavaihtoehtojen kuvaus.....	22

4.5.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet .....	26
4.6	Nähtävillölon aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen .....	28
5	Asemakaavan kuvaus .....	29
5.1	Kaavan rakenne .....	29
5.1.1	Mitoitus .....	29
5.1.2	Palvelut .....	29
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	29
5.3	Aluevaraukset .....	29
5.3.1	Korttelialueet .....	29
5.3.2	Muut alueet .....	30
5.4	Kaavan vaikutukset .....	30
5.4.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin .....	30
5.4.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	32
5.4.3	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan .....	32
5.4.4	Vaikutukset ilmastoon .....	32
5.4.5	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	33
5.4.6	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	33
5.4.7	Vaikutukset taajamakuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön .....	33
5.4.8	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen .....	33
5.5	Ympäristön häiriötekijät .....	34
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	34
5.7	Nimistö .....	34
6	Asemakaavan toteutus .....	35
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	35
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	35

## 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 (täydentyä hyväksymisvaiheessa)
Liite 5	Meluserveys
Liite 6	Selvitys happamista sulfaattimaista, väliraportti

## 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

- Kirkonkylän osayleiskaavan meluserveys Muhos, Ramboll Finland Oy 2015

## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

<b>Kaavan käsittelyvaiheet ja nähtävilläolot</b>
Asemakaava on käynnistetty kunnanhallituksen päätöksellä 9.12.2024 § 329.
Asemakaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloa koskevassa kuulutuksessa 19.12.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 19.12.2024 – 9.1.2025 (AKL 62 ja 63 §)
Valmisteluvaiheen kaava-aineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 19.12.2024 – 9.1.2025 välisen ajan (AKL 62 §, MRA 30 §). Nähtävillä asettamisesta on päätetty kunnanhallituksessa 9.12.2024 § 329. Nähtävilläolon aikana esitettiin mielipiteitä 1 kpl ja saatiin lausuntoja 3 kpl.
Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä xx.xx. – xx.xx.202x välisen ajan (AKL 65 §, MRA 27 §). Nähtävillä 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

Töllintien ympäristön käyttötarkoituserkintöjä ja tontteja muokataan kaavamuutoksessa siten, että alueelle on mahdollista rakentaa kaksi uutta kerrostaloa. Vaikka nykyinen erillispientalojen tontti poistuu, ei alueen tehokkuus kasva merkittävästi. Korttelien 18 ja 23 välisen jalankululle ja pyöräilylle varatun kadun linjaus muuttuu siten, että Kulttuurikeskuksen piha-alue pienenee noin 500 m<sup>2</sup>. Kaavamuutos mahdollistaa uusien kerrostalojen paremman sijoittumisen sekä taajamakuvan, että meluympäristön kannalta.

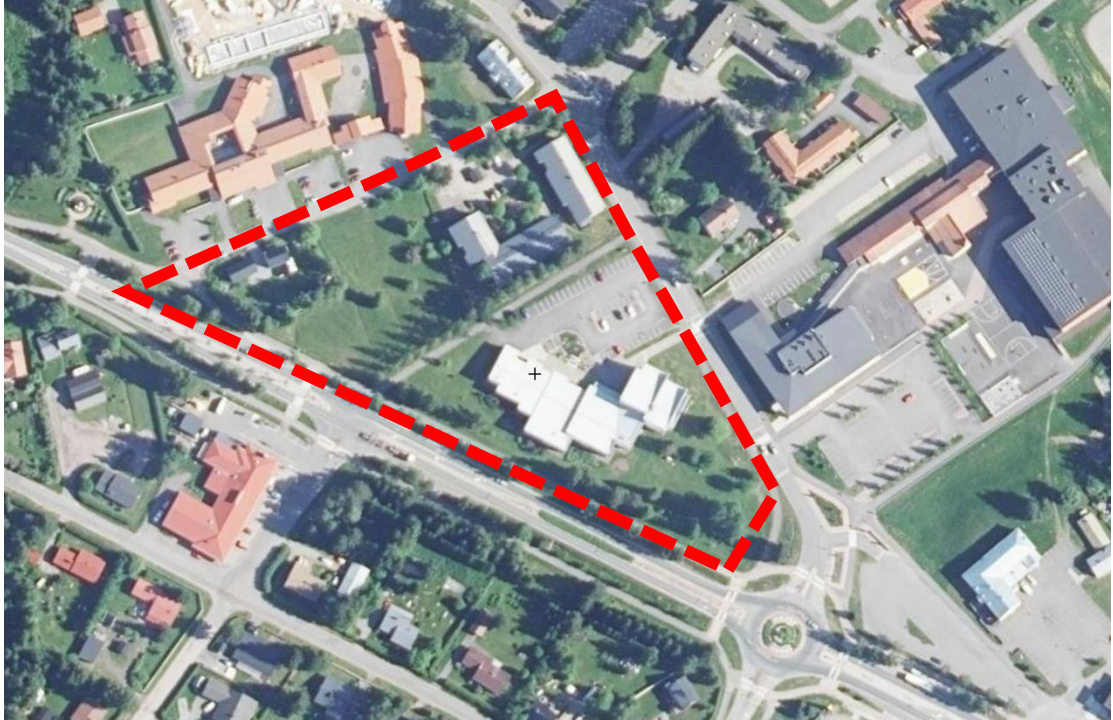
Korttelin 18 tontin 1 tai korttelin 23 tontin 1 rakennusoikeuteen tai sallittuun rakentamiskorkeuteen ei kohdistu muutoksia. Korttelin 18 tonttien 1 ja 2 välinen raja kuitenkin suoristetaan. Lisäksi korttelien 18 ja 23 välisen jalankululle ja pyöräilylle varatun kadun linjaus muuttuu siten, että Kulttuurikeskuksen piha-alue pienenee noin 500 m<sup>2</sup>.

## 3 Lähtökohdat

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Muhoksen keskustaajamassa rakennetulla alueella. Alueella sijaitsee kulttuurikeskus Koivu ja Tähti sekä yksi omakotitalo. Osa suunnittelualueesta on rakentamattomaa puistomaista aluetta. Suunnittelualueen sijainti Valtatien varrella on taajamakuvaan kannalta merkittävä.



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

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua taajama-aluetta, eikä sillä sijaitse varsinaista luonnontilaista ympäristöä. Alueella sijaitsee jonkin verran puita, enimmäkseen koivuja ja muita lehtipuita. Suurimmat puut ovat alueella sijaitsevan omakotitalon pihassa.

Suunnittelualueelta tiedossa olevat uhanalaiset lajit on tarkistettu laji.fi-tietokannasta (Suomen Lajitietokeskus/FinBIF. <http://tun.fi/HBF.101622> (haettu 17.2.2025)). Tietokannan mukaan suunnittelualueen reunamilta on vuonna 2010 tehty yksittäinen havainto turkinkyhkystä, joka on erittäin uhanalainen ja rauhoitettu lintulaji. Suunnittelualueen läheisyydestä on havaittu turkinkyhkyjä useina vuosina.

##### Happamat sulfaattimaat

Suunnittelualueelle on tehty selvitys happamien sulfaattimaiden esiintymisestä talvella 2025 (Envineer Oy). Tutkimuksessa suunnittelualueelle sijoitettiin viisi tutkimuspistettä, joista otettiin näytteet kolmen metrin syvyyteen asti. Näytteistä tehtiin aistinvaraisesti havainnot maalaista, väristä, raitaisuudesta, kosteudesta ja hajusta. Kaikista näytteistä määritettiin kentällä pH-taso. Kenttähavaintojen perusteella valittiin 11 kpl näytteitä, joista analysoitiin akkreditoitussa sopimuslaboratoriossa kokonaisrikkipitoisuudet ja kuiva-aine. Laboratoriossa

määritettyjen rikkipitoisuuksien perusteella arvioitiin jatkoanalyysien (NAG-pH, nettohapontuotto) tarve.

Käytössä olevien tutkimusmateriaalien ja mittaustulosten perusteella hankealueella havaittiin potentiaalisia happamia sulfaattimaita (PHS) usealla kartoituspisteillä. Havainnot rajautuvat pääasiallisesti noin 1,5–2,0 m tasolta vallitsevasta maanpinnasta alaspäin. Tämän tason yläpuolella olevat mahdolliset happamat sulfaattimaat ovat tulosten perusteella todennäköisesti jo hapettuneet aikojen saatossa, eikä niitä luokitella todellisiksi (THS) tai potentiaalisiksi (PHS) happamiksi sulfaattimaiksi.

Osalle näytteistä on tilattu jatkoanalyysinä NAG-pH ja nettohapontuotto. Jatkoanalyysitulokset valmistuvat myöhemmin ja raporttia tullaan täydentämään tulosten valmistuttua.

Selvitysraportti happamien sulfaattimaiden esiintymisestä on kaavaselostuksen liitteenä.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Rakennukset

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1997 valmistunut arkkitehtitoimisto Harju Oy:n suunnittelema kulttuurikeskus Koivu ja Tähti, joka on yksi Muhoksen merkittävimmistä julkisista rakennuksista. Kulttuurikeskus muodostaa porttiaiheen saavuttaessa Muhoksen keskustaan Oulun suunnasta. Lisäksi Töllintien varrella sijaitse kaksikerroksisista kerrostaloista muodostuva rakennusryhmä sekä sijaitsee yksi omakotitalo.



Kuva 3. Koivu ja Tähti Kulttuurikeskus Muhos tieltä (2014).





*Kuva 4. Töllintien ja Muhostien risteykseen sijoittuvien kerrostalojen piha avautuu Töllintien suuntaan. (2024).*





Kuva 5. ja 6. Suunnittelualueella sijaitseva omakotitalo on laajennettu rintamamiestalo. Samalla kiinteistöllä sijaitsee kookas autotallirakennus (2024).

#### Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualuetta sivuava Muhostie kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009) **Keisarintie**.

Muhostien ympäristö on Kirkonkylän osayleiskaavassa merkitty rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti maakunnallisesti merkittäväksi aluekokonaisuudeksi. Suunnittelualueelle ei sijoitu rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia. Suunnittelualueen läheisyyteen, Töllintien ja Muhostien risteykseen sekä Muhostien varteen Kulttuurikeskusta vastapäätä sijoittuvat maakunnallisesti arvokkaat rakennuskohteet Vanha apteekki sekä Tikkala. Kohteet on suojeltu asemakaavalla.



Kuva 7. Vanha apteekki Töllintien ja Muhostien kulmauksessa (2024).

#### Liikenne

Suunnittelualueelle kuljetaan Muhostien ja Töllintien kautta. Valtatieltä on jalankulku- ja polkupyörävyölä suunnittelualueen läpi Muhostielle.

#### Tekninen huolto

Suunnittelualueella on valmiit kadut ja kunnallistekniset verkostot.

#### 3.1.4 Muinaisjännökset

Suunnittelualue sisältyy Muhoksen keskustaajanmaan vuonna 2014 tehtyyn muinaisjännösinventointiin (Kirkonkylän osayleiskaavan muutos 2030 alueen muinaisjännösinventointi, Mikroliitti Oy). Selvityksen perusteella suunnittelualueella ei sijaitse esihistoriallisen eikä historiallisen ajan kiinteistä muinaisjännöksistä. Muinaisjännökset on tarkistettu muinaisjännösrekisteristä 8.11.2024. Rekisterin mukaan suunnittelualueella ei ole muinaisjännöksistä.

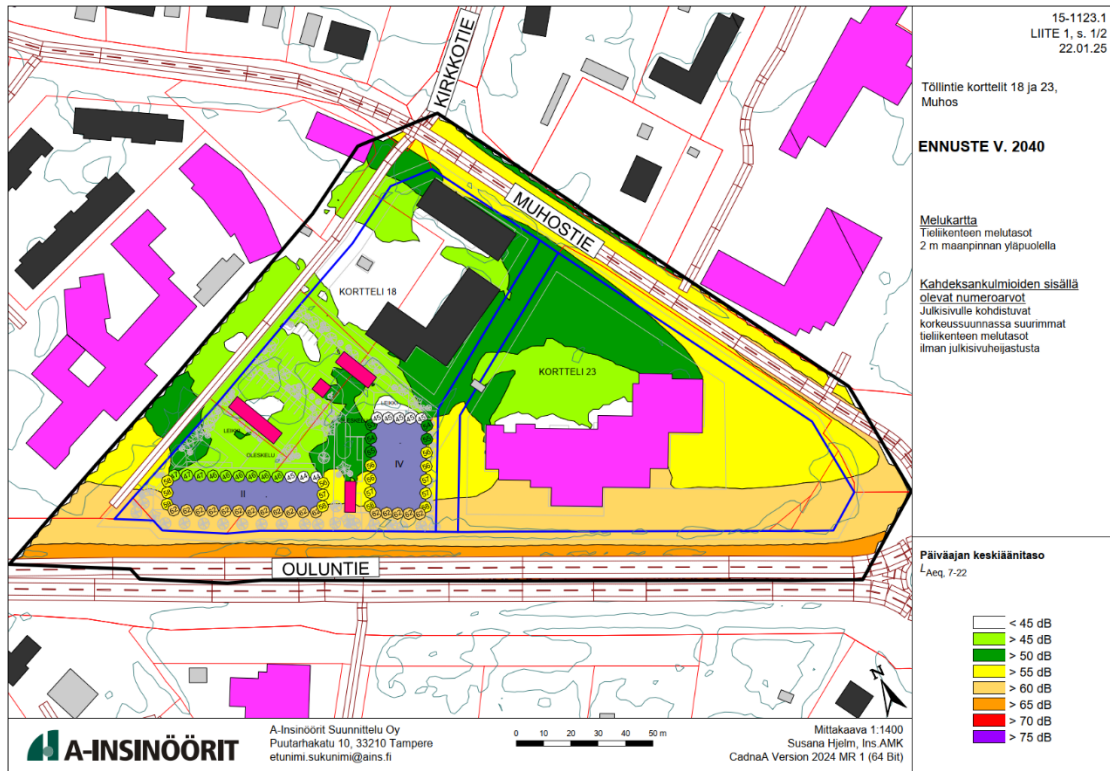
#### 3.1.5 Ympäristön häiriötekijät

##### Melu

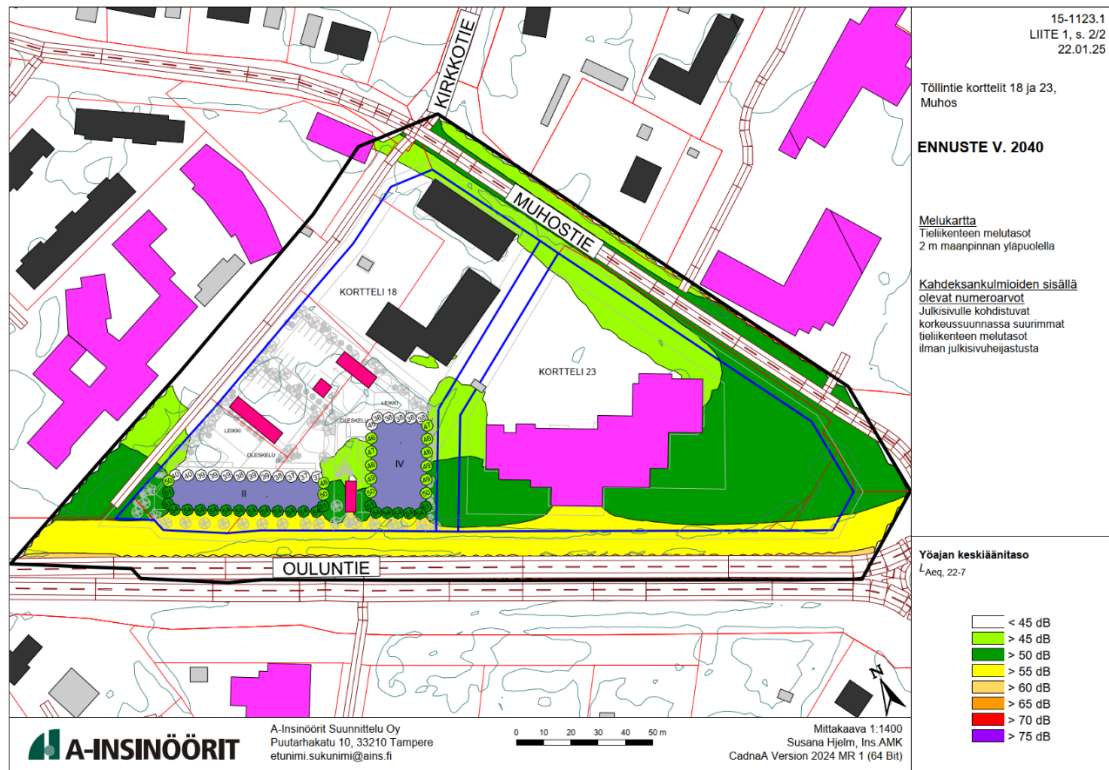
Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 melun ohjearvoista mukaan vanhoilla asuinalueella sovelletaan ulkotilojen päivämelun (klo 7-22) ohjearvoa 55 dB ja yömelun (klo 22-7) ohjearvoa 50 dB. Myös oleskeluun tarkoitetuilla parvekkeilla noudatetaan ulkotiloille asetettuja Valtioneuvoston päätöksen ohjearvoja, eli sama <55 dB päivällä, mitä piha-alueille tavoitellaan.

Tieliikenteen suunnittelualueelle aiheuttamia äänitasoja on tutkittu A-Insinöörien laatimassa meluselvityksessä vuonna 2025 (liitteenä). Selvityksessä on huomioitu ulkotilojen keskiäänitasot ja ulkovaipan äänitasoerosuositukset.

Selvityksen perusteella suunniteltujen asuintonttien ulko-oleskelualueilla melun ohjearvot alituvat. Rakennusten julkisivujen suurin suositus äänitasoerovaatimukseksi on  $\Delta_{L_{A,vaad}} = 27$  dB, eikä selvityksen perusteella kaavassa ole tarpeen antaa määräystä julkisivun äänierotasovaatimuksiksi. Parvekkeille muodostuva äänitasoerosuositus vaihtelee selvityksen perusteella välillä  $\Delta_{L_{A,vaad}} 0...7$  dB. Koska keskiäänitaso vaihtelee parvekkeittain, on parvekkeita (ja ulko-oleskelualueita) koskeva kaavamääräys suositeltavaa määritellä siten, että liikenteestä aiheutuva A-painotettu keskiäänitaso ei saa ylittää ulko-oleskelualueilla ja parvekkeilla päiväaikaan ( $L_{Aeq,7-22}$ ) 55 dB eikä yöaikana ( $L_{Aeq,22-7}$ ) 50 dB. Näin ollen tarkempi meluntorjuntaratkaisia koskeva mitoitus ja suunnittelu laadittaisiin rakennuslupavaiheessa lopullisten suunnitelmien perusteella.



Kuva 8 Ote melukartasta, johon on merkitty päiväajan meluvyöhykkeet vuoden 2040 ennusteliikenteellä. Päivämelun ohjearvo 55 dB ylittyy keltaisesta vyöhykkeestä alkaen, eli suunnittelualueen Valtatien puoleisessa reunassa.



Kuva 9 Ote melukartasta, johon on merkitty yöajan meluvyöhykkeet vuoden 2040 ennusteliikenteellä. Yömelun ohjearvo 50 dB ylittyy oranssista vyöhykkeestä alkaen.

### 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 maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. MRL 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 vähähiiliselä 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-, liikku- mis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa
<b>Tehokas liikennejärjestelmä</b>
Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytyk- set eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusket- juille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.
Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittä- vien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet
<b>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</b>
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi raken- taminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveys- haittoja
Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuk- sille 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 toiminto- jen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.
Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolus- tuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.
<b>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</b>
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön ar- vojen turvaamisesta.
Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yh- teyksien säilymistä.
Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyö- dyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsä- alueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.
<b>Uusiutumiskykyinen energiahuolto</b>
Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin

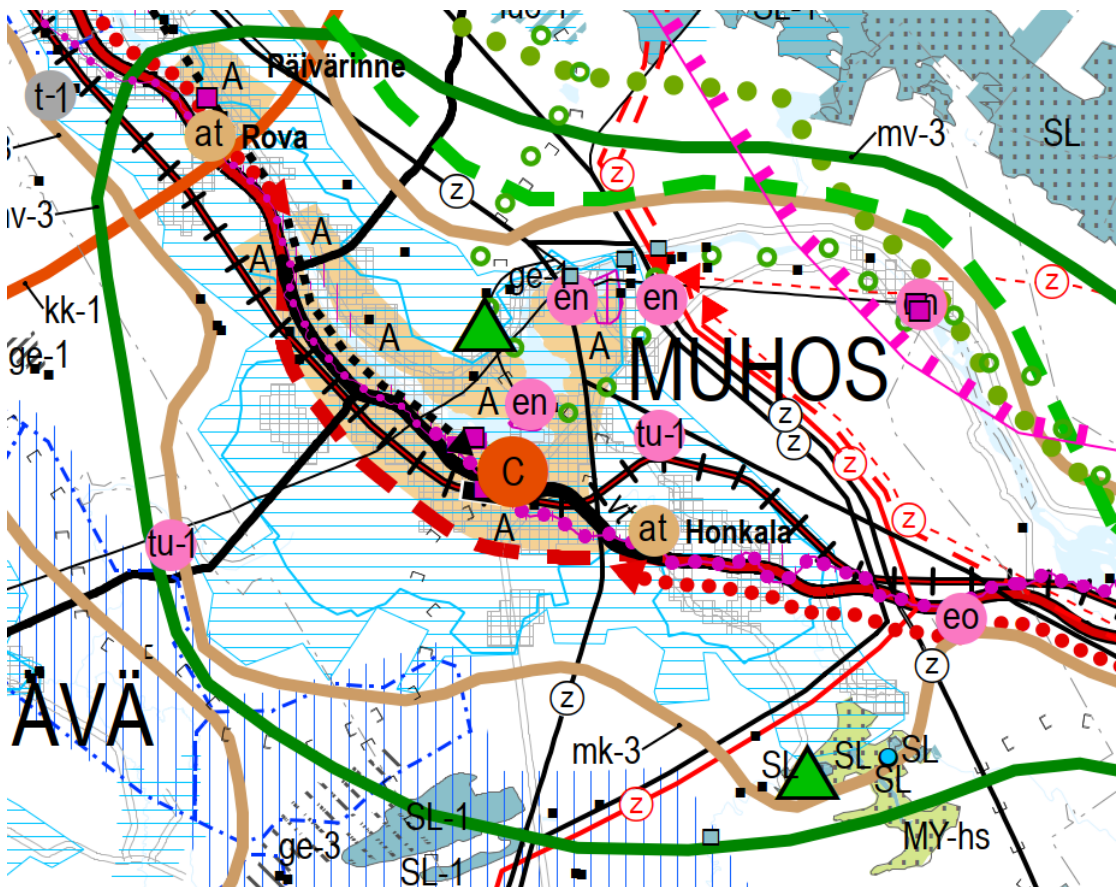
Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kauko-  
kuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet.  
Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

### 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 kai-vosalueet, 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 lo-kakuussa 2021 ja ehdotusvaiheen julkinen kuuleminen on pidetty syys-lokakuussa 2024. Run-saan palautteen ja muutostarpeiden vuoksi maakuntakaavaehdotuksesta pidetään toinen jul-kinen kuuleminen helmi-maaliskuussa 2025 ja kaavan hyväksymiskäsittely on tavoitteellisesti keväällä 2025. Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan ehdotuksessa suunnittelualueelle ei kohdistu muutoksia.



Kuva 10 Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta (Kartta: Pohjois-Pohjanmaan liitto 2022)

**Suunnittelualueita koskevat maakuntakaavamerkinnot:**

mk

**MAASEUDUN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE**

Merkinnällä osoitetaan ylikunnallisia maaseutu-asutuksen 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 maaseutuelinkeinon, 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 maaseutuelinkeinon 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 varamalla riittävästi alueita virkistystoimintaa ja reittejä varten. Rantaan ja muille ympäristöltään vetovoimaisille alueille on jätettävä riittävän laajat ja mahdollisimman yhtenäiset vihervyöhykkeet jokisuistosta Rokualle ja Oulujärvelle. Veneilyä varten on varattava riittävästi laituri- ja rantautumispaikkoja.

Alueiden käyttöä suunniteltaessa tulee varautua Oulu-Kajaani-Vartius -käytävän liikenneyhteyksien sujuvuuden ja turvallisuuden parantamiseen kansainvälisen kehittämissäytävän palvelutason mukaiseksi.

mv

**MATKAILUN VETOVOIMA-ALUE / MATKAILUN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE**

Merkinnällä osoitetaan ympäristöarvojen, matkailun ja virkistykseen kannalta valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittäviä aluekokonaisuuksia.

**Suunnittelumääräys**

Alueen maankäyttöä suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota virkistysalueiden ja -reittien verkoston muodostamiseen sekä maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen 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 liittyviin virkistystoimintoihin.



### VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE

Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston periaatepäätöksen (1995) mukaiset valtakunnallisesti 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 kulttuuriympäristöarvot.

Maisema-alueella tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Erityisesti Limingan lakeuden ja Muhoksen peltoalueiden tärkeitä linnuston kerääntymisalueet tulee turvata.

Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan.

Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota julkaisussa Arvokkaat maisema-alueet. Maisema-alueityöryhmän mietintö II (Mietintö 66/1992, ympäristöministeriö, 1993) esitetyissä aluekuvauksissa selostettujen ominaispiirteiden ja arvojen säilymiseen.



### VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ (Keisarin tie)

Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009). osa kohteista ei näy kaavakartalla: luettelo valtakunnallisesti arvokkaista rakennetuista kulttuuriympäristöistä ja -kohteista on esitetty 2. vaihemaakuntakaavan selostuksen liitteessä 4 ja 5 sekä 3. vaihemaakuntakaavan selostuksen liitteessä 5a.

#### Suunnittelumääräykset:

Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaispiirteet. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota RKY 2009-inventoinnissa sekä Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015-selvityksessä kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin.

A

### TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.

#### 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 taajamakuullisesti 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 hallintasuunnitelmat sekä varautua sään ääri-ilmiöiden vaikutuksiin.



## 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:

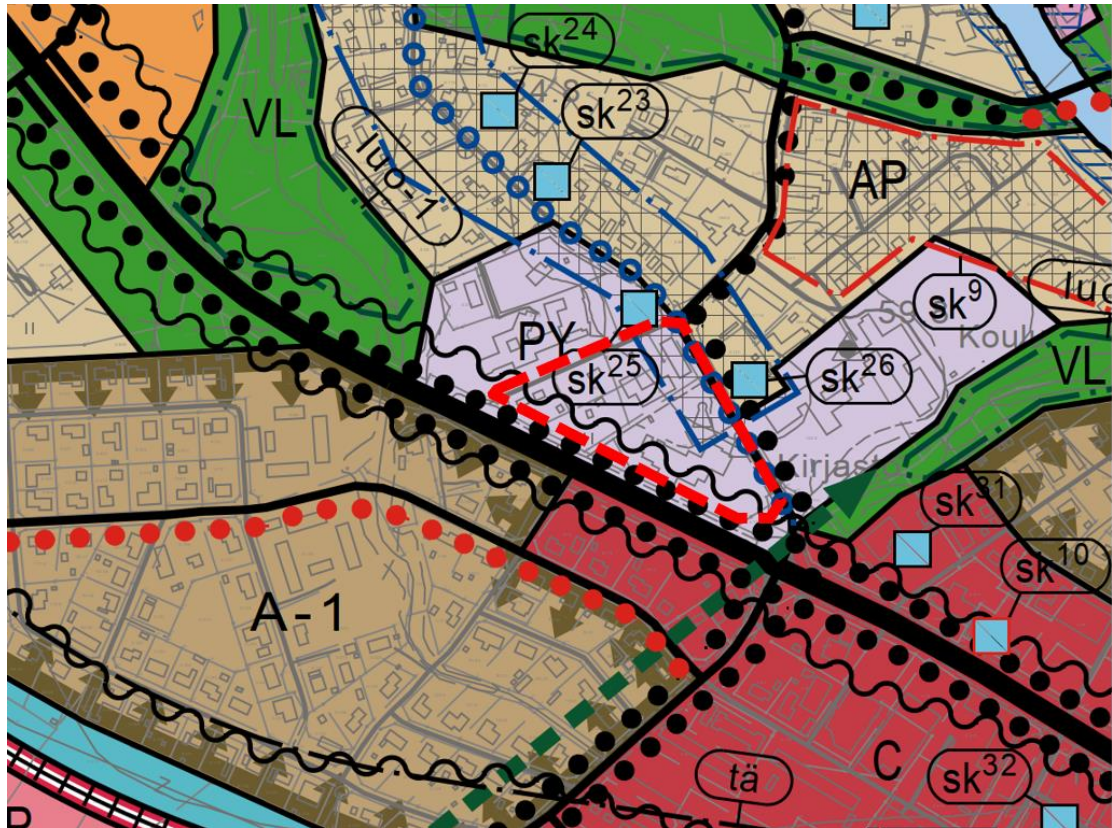
Kohdemerkinnällä osoitetun keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee 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.

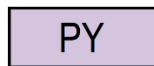
### 3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 25.6.2018 hyväksytty ja 21.9.2018 osittain voimaan tullut Muhoksen kirkonkylän osayleiskaava 2030. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Valtatien varteen on osoitettu 50 dB melualue merkintä.



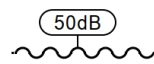
Kuva 11. Ote Muhoksen kirkonkylän osayleiskaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella viivalla.

### Suunnittelualueetta koskevat yleiskaavamerkinnot:



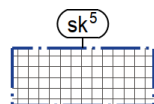
#### PY JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE

Alue on varattu pääasiassa kunnan, valtion ja seurakuntien palveluille ja hallinnolle.



#### MELUALUE 50 dB

Alueella tie- ja raideliikenteen yömelutaso ylittää 50 dB tavoitevuonna 2030. Mikäli alueelle suunnitellaan sijoitettavaksi uusia melulle herkkiä toimintoja, on asemakaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa otettava huomioon melun torjunta siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylitä sisätiloissa tai oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla.



#### RAKENNUS- TAI KULTTUURIHISTORIAALISESTI MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ ALUEKOKONAISUUS

Alueen maankäytössä, rakentamisessa ja ympäristönhoidossa on huomioitava alueen maiseman ja kulttuuriympäristön arvot ja ominaispiirteet. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen alueen asemakaavoittamisen yhteydessä.

5. Muhostien raittimiljö (mk)

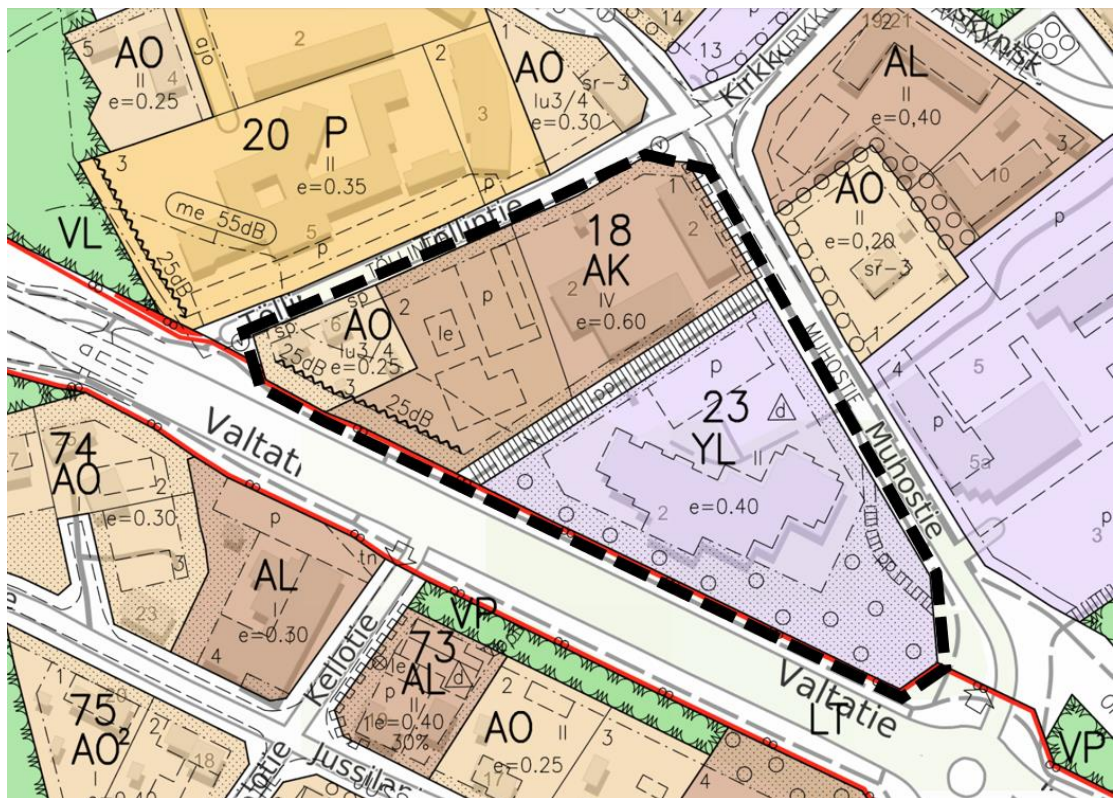


#### VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIHISTORIALLINEN TIELINJA

Keisarin tie

### 3.2.4 Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 21.1.1997 ja 16.12.2019 hyväksytyt asemakaavat. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on merkitty julkisten lähipalvelurakennusten korttialueeksi (YL), asuinkerrostalojen korttialueeksi (AK) sekä erillispientalojen korttialueeksi (AO). Kortteleiden väliin on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu. Suunnittelualueeseen sisältyy myös pieni osa Töllintien katualueesta. AO ja AK tonttien Valtatien vastaiselle rakennusalueen rajalle on merkitty melumerkintä, jonka mukaan rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 25 dB. Asuinkerrostalojen suurin sallittu kerrosluku on IV ja tehokkuusluku  $e=0,60$ . Erillispientalojen tontilla suurin sallittu kerrosluku on lu  $\frac{3}{4}$  ja tehokkuusluku  $e=0,25$ . Julkisten lähipalvelurakennusten korttialueella suurin sallittu kerrosluku on II ja tehokkuusluku  $e=0,40$ .



Kuva 12 Ote Muhoksen asemakaavayhdistelmästä ja kaava-alueen raja.

### 3.2.5 Rakennusjärjestys

Muhoksen kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

### 3.2.6 Pohjakartta

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

### 3.2.7 Rakennuskiellot

Suunnittelualue ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaisessa rakennuskiellossa.

## 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa uusien asuinkerrostalojen rakentaminen Muhoksen keskustajamaan.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava on käynnistetty kunnanhallituksen päätöksellä 9.12.2024 § 329.

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, työntekoon 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 (MRL 66 §). Näin ollen viranomaisneuvottelua ei ole tarpeen järjestää.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa kerrostalojen rakentaminen ja monipuolistaa Muhoksen kunnan keskustan monipuolista asuntotuotantoa kuntastrategian mukaisesti. Suunnittelun tavoitteena on ohjata rakentamista siten, että uusi asuinrakentaminen erottuu Valtatien katunäkymässä edustavasti eikä Valtatien liikennemelusta aiheudu haittaa asumiselle.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan muutosta on valmisteltu tutkimalla rakentamismahdollisuuksia erilaisten käyttösuunnitelmavaihtoehtojen kautta. Käyttösuunnitelmavaihtoehtojen kaupunkikuvallisia vaikutuksia tutkittiin lisäksi karkean 3d mallin avulla.

Tavoitteet parhaiten täyttävä käyttösuunnitelma toimii asemakaavan valmisteluaineistona ja siten pohjana varsinaiselle asemakaavaehdotukselle.

### 4.5.1 Valmisteluvaiheen käyttösuunnitelmavaihtoehtojen kuvaus

Käyttösuunnitelmavaiheessa tutkittiin erityisesti suunnittelualueen länsiosaa, sillä kaavamutoksen keskeiset muutokset kohdistuvat pääosin tälle alueelle. K18 tonttiin 1 (nykyinen II-kerroksinen kerrostalo) ja K23 tonttiin 1 (Kulttuurikeskus Koivu ja Tähti) kohdistuvat muutokset on pyritty pitämään mahdollisimman vähäisinä.

#### Ve1

- II-kerroksinen Luhtitalo (1200 kem<sup>2</sup>) sijoittuu Valtatien varteen ja viereen sijoittuu IV-kerroksinen keskikäytäväratkaisulla mitoitettu kerrostalo (2200 kem<sup>2</sup>).
- Massat rytmittävät katunäkymää hyvin ja IV-kerroksinen massa istuu luontevasti taajamakuvaan.
- Pysäköinti molemmissa Töllintien varteen
- Leikki ja oleskelu saadaan rakennusmassojen taakse suojaan melulta.
- Rakennusalueenraja on mahdollista rajata Kulttuurikeskuksen kanssa samaan linjaan, mikä on taajamakuvallisesti hyvä ja julkisivujen sekä katualueen väliin saadaan kaistale vihreätä ja mukavimmat parvekenäkymät. Parvekkeet tulee lasittaa, että päästään liikennemelun kannalta hyvään lopputulokseen.

#### Ve2

- II-kerroksinen luhtitalo (1200 kem<sup>2</sup>) sijoittuu valtatie varteen, mutta lähemmäs valtatieä kuin vaihtoehdossa 1. Pysäköinti Töllintien varressa ja leikki + oleskelu suojassa rakennusmassan takana. Rakennuksen päätyihin jää kuitenkin runsaasti hakalasti hyödynnettävää piha-aluetta.
- Kunnan IV-kerroksinen keskikäytäväratkaisulla mitoitettu kerrostalo (2200 kem<sup>2</sup>) sijoittuu suunnittelualueen toiseen laitaan pitkulaiselle tontille. Tässä IV-kerroksinen massa työntyy erittäin lähelle olevia II-kerroksisia taloja, mikä ei ole hyvä ja johtaa todennäköisemmin valitukseen. Myös pysäköinnin järjestäminen on tehotonta tämän muotoisella tontilla.
- Taajamakuvallisesti tuottaa huonomman ratkaisun kuin Ve1, sillä kadunvarsi jää löysäksi ja korkea massa siirtää alueen painopisteen väärään kohtaan.

#### Ve3

- Pistetalotutkielma vaihtoehdosta 1.
- Neljään kerrokseen jaettuna toivottu rakennusoikeus (2200 kem<sup>2</sup>) tuottaa liian syvärunkoisen pistetalon (ts. rakennuksen keskiosiin ei riitä kunnolla valoa).
- Mikäli halutaan pistetalo, tulee se toteuttaa V-kerroksisena.
- Viisikerroksinen massa ei istu olevaan rakenteeseen millään tavalla ja tuottaa taajamakuvallisesti huonon ratkaisun



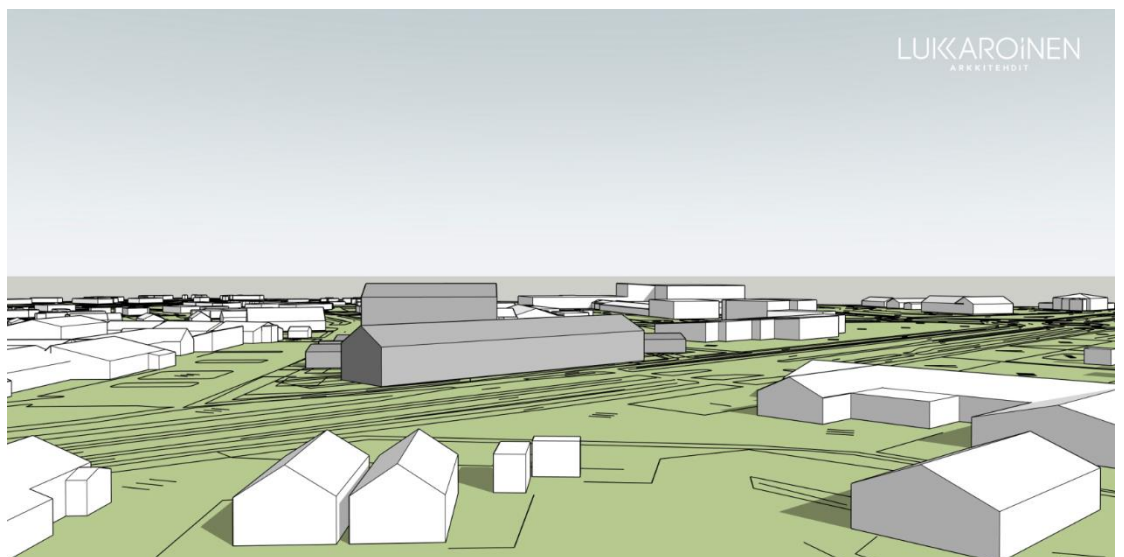
Kuva 13. Käyttösuunnitelmavaihtoehto Ve1.



Kuvat 14. ja 15. Yllä kuvakaappaus Ve1 3D mallista Valtatien suuntaisesti kohti länttä. Kulttuurikeskus etualalla oikealla. Alla viistokuva kohti suunnittelualueetta (lounaasta).



Kuva 16. Käyttösunnitelmavaihtoehto Ve2.

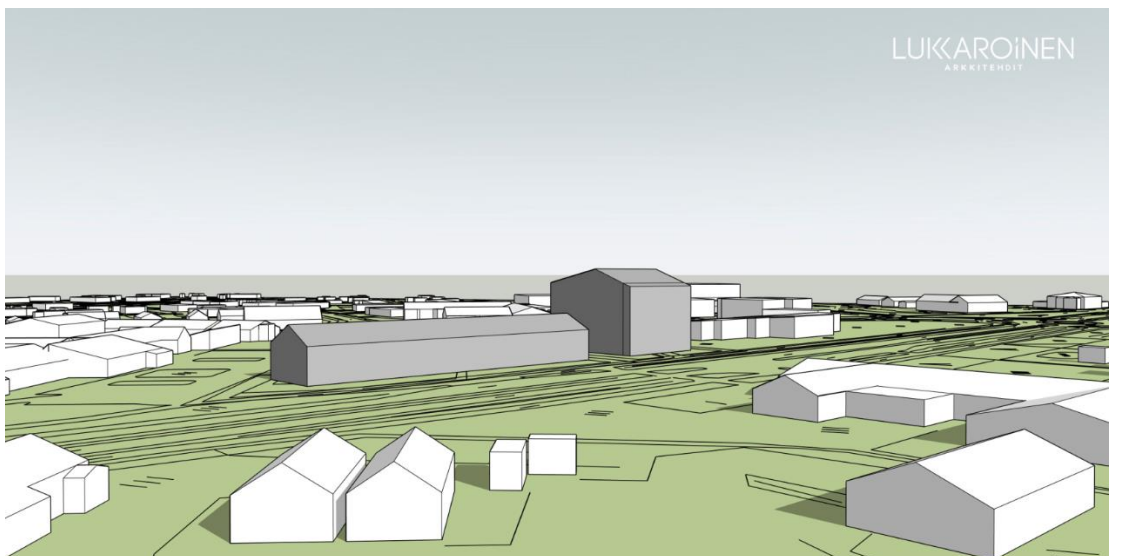


Kuvat 17. ja 18. Yllä kuvakaappaus Ve2 3D mallista Valtatien suuntaisesti kohti länttä. Kulttuurikeskus etualalla oikealla. Alla viistokuva kohti suunnittelualueetta (lounaasta).





Kuva 19. Käyttösuunnitelmavaihtoehto Ve3.



Kuvat 20. ja 21. Yllä kuvakaappaus Ve3 3D mallista Valtatien suuntaisesti kohti länttä. Kulttuurikeskus etualalla oikealla. Alla viistokuva kohti suunnittelualueetta (lounaasta).

#### 4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valmisteluvaiheessa nähtävillä asetettavaksi valikoitui vaihtoehto 1. Nähtävillä asettamista varten käyttösuunnitelmaa tarkennettiin. Erityisesti panostettiin sen havainnollisuuteen ja luettavuuteen.



Kuva 22. Ote nähtävillä asetetusta käyttösuunnitelmasta. Suunnitelma toimii pohjana asemakaavaehdotukselle.

#### Taajamakuva

Vaihtoehto todettiin parhaaksi sekä melusuojausten että taajamakuvan kannalta. Valtatien varteen sijoittuvat rakennusmassat rytmittävät katunäkymää hyvin ja IV-kerroksinen kerrostalossa istuu katulinjaan sijoituessaan luontevasti taajamakuvaan. Uudisrakennusten rakennusalueen raja on tuotu samaan linjaan Kulttuurikeskuksen kanssa, jolloin uudisrakennukset eivät pääse työntymään kaupunkikuvassa Kulttuurikeskuksen eteen.

#### Rakennettuihin tontteihin kohdistuvat muutokset

Nykyinen omakotitalo puretaan. Korttelin 18 tontin 1 ja korttelin 23 tontin 1 rakennusoikeuden tai sallittuun rakentamiskorkeuteen ei kohdistu muutoksia. Korttelin 18 tonttien 1 ja 2 välinen raja on suoristettu, mutta tästä ei aiheudu muutosta tontin kokoon. Kulttuurikeskuksen tontti pienenee noin 500 m<sup>2</sup> kun korttelien 18 ja 23 välisen jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun linjaus muuttuu.

#### Pysäköinti ja tonttiliittymät

Uudisrakennusten pysäköinti ja ajoneuvoliikenteen liittymät sijoittuvat Töllintien varteen. Tämän lisäksi jalankululle ja pyöräilylle on otettu liittymiä ympäröiviltä katualueilta. Korttelin 18 tontille 2 on tutkittu mahdollisuutta sijoittaa asuntoja vanhuksille tai kehitysvammaisille. Pihalle varatusta saattoalueesta johtuen autopaikkamäärä on pienempi kuin viereisellä tontilla (3.). Mikäli kohde toteutuu tavanomaisena kerrostalona, voidaan saattoalue korvata autopaikoituksella.

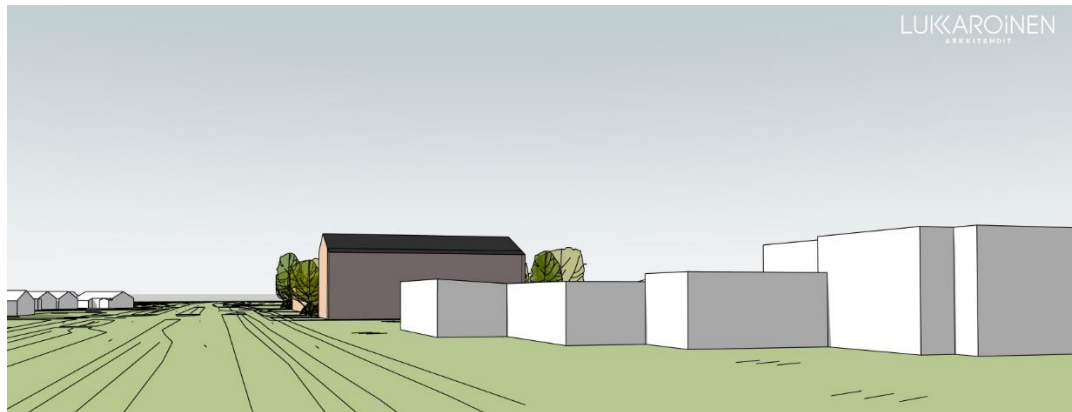
#### Melu

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. Yleiskaavan meluselvityksen mukaan asuinalueiden ohjearvot (päivämelu 55 dB ja yömelu

50 dB) alittuvat jo noin 45 m etäisyydellä tien keskilinjasta mitattuna. Asumiseen kohdistuvien meluhaittojen syntyminen on kuitenkin varmuuden vuoksi poissuljettu lasittamalla Valtatielle suuntautuvat parvekkeet sekä sijoittamalla leikkiin ja oleskeluun varatut alueet suojaan rakennusmassojen taakse korttelin sisäosiin.

### Happamat sulfaattimaat

Alueella saattaa esiintyä happamia sulfaattimaita. Happamoitumisriski on otettava huomioon ja pelkistyneessä tilassa olevan sulfidimaan esiintyminen ja korkeustaso tulee varmistaa maaperätutkimuksin ennen rakentamista.



Kuvat 23, 24 ja 25. Ylimpänä kuvakaappaus tarkennetusta 3D mallista Valtatien suuntaisesti kohti länttä. Kulttuurikeskus etualalla oikealla. Keskellä viistokuva kohti suunnittelualueetta (lounaasta). Alla näkymä Töllintien ja Valtatien risteysalueelta.

#### 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.

## 5 Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueelle on suunniteltu kolme asuinkerrostalojen tonttia, joista korttelin 18 tontti 2 on selvästi tehokkain. Kulttuurikeskuksen alueen käyttötarkoituksmerkintänä on säilytetty julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueena (YL). Tonttien lisäksi kaava-alueelle sijoittuu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

ASEMAKAAVAN KESKEISET MITOITUSTIEDOT			
Alue	Kortteli/tontti	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>
YL	kortteli 23/1	9455	4000
AK	kortteli 18/1	3996	2400
	kortteli 18/2	2889	2200
	kortteli 18/3	3132	1200
Katu	911	7 907	-
<b>Yht.</b>		<b>20382</b>	<b>9800</b>

#### 5.1.2 Palvelut

Alue sijaitsee Muhoksen keskustassa ja alueelle suunniteltu uusi asuminen tukeutuu Muhoksen keskustan nykyisiin julkisiin palveluihin.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laadun kannalta suunnittelualueella keskeisintä on rakentamisen sovittaminen Valtatien taajamakuvaan. Suunnittelualueeseen kuuluva Kulttuurikeskus muodostaa porttiaiheeseen saavuttaessa Muhoksen keskustaan Oulun suunnasta ja uusi asuinrakentaminen tulee sovittaa olevaan rakenteeseen.

Kaavakartalla ohjeelliset rakennusalat on sijoitettu tonttien Valtatien puoleiselle rajalle rajamaan katunäkymää. Uudisrakentamisen korkeutta ja sopeutumista olevaan rakennuskantaan on tutkittu valmisteluvaiheessa karkean kaupunkimallin avulla.

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet

##### YL - Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue

Kulttuurikeskukseen tontin osalta asemakaava toteaa nykyisen tilanteen ja voimassa olevan asemakaavan. Rakennusoikeus on muutettu tehokkuusluvusta kokonaisluvuksi, jotta tontin rakennusoikeus ei pienene tontin pienenemisen myötä.

##### AK - Asuinkerrostalojen korttelialue

Kaava-alueelle on suunniteltu kolme kerrostalotonttia, joista yksi on jo rakennettu. Rakennettulla tontilla 1 kaavamerkinnot säilyvät nykyisellään.

Tontille 2 saa rakentaa korkeintaan 4-kerroksisen kerrostalon, joka tulee sijoittaa kiinni Valtatien puoleiseen rakennusalan rajaan. Pysäköintialue on osoitettu ohjeellisella merkinnällä Töllintien puoleiseen tontin reunaan. Tontille 3 saa rakentaa 2-kerroksisen kerrostalon, joka tulee sijoittaa Valtatien suuntaisesti ja kiinni Valtatien puoleiseen rakennusalueen rajaan. Kaavan mukaisesti sijoitettuna rakennukset suojaavat todennetusti oleskelupihoja melulta. Tonttien reunat on merkitty istutettavaksi alueeksi.

### 5.3.2 Muut alueet

Kortteleiden 18 ja 23 väliin on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu. Kadun leveys on 8 metriä.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

<b>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</b>	
<b>TAVOITE</b>	<b>ASEMAKAAVAN VAIKUTUS</b>
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 kehittämistä.
Luodaan edellytykset vähähiiliselä ja resursitehokkaalle 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-, liikumis- 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 jalankulku- ja polkupyöräily-yhteyksien äärellä ja on seudullisen joukkoliikenteen saavutettavissa.
<b>Tehokas liikennejärjestelmä</b>	
<b>TAVOITE</b>	<b>ASEMAKAAVAN VAIKUTUS</b>
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	-
<b>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</b>	
<b>TAVOITE</b>	<b>ASEMAKAAVAN VAIKUTUS</b>
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 Valtatien melualueelle, mutta melusta ei arvioida olevan merkittävää haittaa alueella. Valtatien melualue ei ole laaja ja oleskelupihat on mahdollista sijoittaa melulta suojaan rakennusmassojen taakse.
Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomusriskejä 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 rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.	-
<b>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</b>	
<b>TAVOITE</b>	<b>ASEMAKAAVAN VAIKUTUS</b>
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.	Keisarintien (Muhostie) valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö (RKY) sivuaa suunnittelualuetta, mutta kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alueen kulttuuriarvoihin.

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 kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsä- alueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.	-
<b>Uusiutumiskykyinen energiahuolto</b>	
<b>TAVOITE</b>	<b>ASEMAKAAVAN VAIKUTUS</b>
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 vähäisiä vaikutuksia suunnittelualueen ympäristön nykyisiin asukkaisiin. Suunniteltu rakentaminen on jonkin verran tehokkaampaa ja korkeampaa kuin alueen nykyinen rakentaminen, mikä aiheuttaa muutoksen alueen totuttuun taajamakuvaan. Suunnitellut rakennukset sijaitsevat kuitenkin melko etäällä nykyisistä asuinrakennuksista, minkä vuoksi vaikutuksia ei voida pitää merkittävinä.

#### 5.4.3 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan

Asemakaavan muutoksella voi olla vaikutuksia maaperään ja veteen alueella esiintyvien happamien sulfaattimaiden kautta. Mikäli rakennusten perustuksia joudutaan kaivamaan häiriintymättömän maaperän tasolle, voi rakentamisesta aiheutua happamia valumia alueen vesistöihin. Vaikutuksia on pyritty ehkäisemään antamalla asemakaavassa määräyksiä happamille sulfaattimaille rakentamiseen.

#### 5.4.4 Vaikutukset ilmastoon

Suunnitelmalla tiivistetään nykyistä Muhoksen keskustaajaman yhdyskuntarakennetta, mikä antaa hyvän pohjan kaavamutoksen positiivisille ilmastovaikutuksille. Kaava-alueelle suunnitellaan uusia asuntoja 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. Suurin osa alueen puista joudutaan kaatamaan rakentamisen tieltä.

#### 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 Muhostiellä ja Töllintiellä. Liikennemäärän lisäys ei kuitenkaan ole niin merkittävä, että siitä aiheutuisi tarvetta katualueen muutoksiin tms.

#### 5.4.7 Vaikutukset taajamakuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen **Oulujokilaakson kulttuurimaisemat** alueella. Rakentamisella ei kuitenkaan arvioida olevan vaikutuksia maisema-alueeseen, koska suunnittelualue sijaitsee rakennetulla taajama-alueella.

Asemakaavalla on vaikutuksia taajamakuvaan erityisesti Valtatieltä katsottuna. Nykyään avoimelle ja pääosin rakentamattomalle alueelle rakennetaan lähelle Valtatien katualuetta sijaitsevia 2- ja 4-kerroksisia rakennuksia. Rakennusten korkeus on pyritty sopeuttamaan nykyiseen taajamakuvaan ja rakennettuun ympäristöön siten, että rakennusmassojen välille ei synny liian suurta kontrastia. Suunnittelussa on kuitenkin ajateltu, että uusi, aikaisempaa tehokkaampi rakentaminen toimii yhdessä kulttuurikeskus Koivun ja Tähdän kanssa porttiaiheena Muhoksen ydinkeskustaan saavuttaessa.

Suunnittelualueen pohjoisreuna kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen Muhostien raittimiljööseen, ja alueen läheisyydessä sijaitsee kaksi maakunnallisesti arvokasta rakennusta: Muhoksen vanha apteekki ja Tikkanen talo. Muhostie on osa valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä Keisarintietä.

Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön, koska kaavan mukainen rakentaminen sijoittuu lähelle Valtatietä ja siten melko etäälle Muhostiestä. Korttelin 18 Muhostien puoleisella tontilla 2 on kaksikerroksisia asuinrakennuksia, jotka käytännössä peittävät näkyvyyden Muhostieltä tehostuville tonteille 3 ja 4.

#### 5.4.8 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asemakaavan muutos tukee Muhoksen varautumista vireillä olevien teollisuushankkeiden myötä kasvavaan asuntotarpeen kasvamiseen.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue sijaitsee Valtatien melualueella. Asemakaavassa on annettu tarvittavat määräykset melun ohjeiden saavuttamiseksi ulko-oleskelualueilla ja parvekkeilla.

Asemakaavan meluselvitys on kaavaselostuksen liitteenä, ja siinä on annettu tarkempia tietoja ja ohjeita sallittujen äänitasojen saavuttamiseen.

## 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 kaikilta osin määrää tonttien rakentamista juuri suunnitelmassa osoitetulla tavalla.



Kuva 26 Asemakaavaluonnoksessa on esitetty alueelle tavoiteltu rakentaminen.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan käynnistää sen jälkeen, kun asemakaava on tullut voimaan. Kunnallistekniikan ja katujen muutokset toteuttaa Muhoksen kunta yhteistyössä Muhoksen vesihuollon ja Oulun Seudun Sähkön kanssa. Tonttien rakentaminen tapahtuu tontinomistajien tai -vuokraajien toimesta.

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

Oulussa 26.2.2025

Lukkaroinen Arkkitehdit Oy

*Heini Kaskela*

Heini Kaskela  
arkkitehti, YKS 534