



Maankäyttökysymyksiä käsittelevän työryhmän yhteenveto

Dno

OUKA/2938/00.00.01.01/2016

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 29.3.2016 § 99
Kaupunginjohtaja 1.4.2016 § 48, työryhmän asettamispäätös
Yhdyskuntalautakunta 4.10.2016 § 402

Tiivistelmä

Maankäyttökysymyksiä käsittelevä työryhmä antaa asettamispäätöksen mukaisen yhteenvedon tarkastelemistaan kysymyksistä.

Esittelyteksti

Kaupunginhallitus päätti 29.3.2016 § 99, että kaupunginjohtaja perustaa työryhmän, jonka tehtävänä on keskustella ja linjata ratkaisuja yleiskaavojen ja maankäytön toteutusohjelman päätöksenteon yhteydessä esiin nousseista kysymyksistä.

Asettamispäätöksen mukaisesti työryhmä laatii yhteenvedon tarkastelemistaan kysymyksistä, suositukset kysymyksissä käsiteltyjen asioiden jatkovalmistelulle sekä arvioinnit esitettyjen suositusten merkittävimmistä vaikutuksista. Yhteenveto viedään tiedoksi yhdyskuntalautakunnalle ja kaupunginhallitukselle. Työryhmässä olivat nimettyinä Matti Matinheikki (pj), Raimo Järvenpää, Risto Kalliorinne, Marja-Leena Kemppainen, Jorma Leskelä, Jenni Pitko, Juha Vuorio ja Minna Åman-Toivio.

Työryhmä kokoontui yhteensä seitsemän kertaa ja kokouksissa kuultiin kutsuttuja asiantuntijoita. Lisäksi työryhmä järjesti kaikille avoimen keskustelutilaisuuden Huttukylän osayleiskaavasta.

Kokouksissa työryhmä käsitteli seuraavia kysymyksiä:

1. Maankäytön toteuttamisohjelmaa MATO 2016–2020, rakennuskehotusmenettelyä ja omakotitonttitarjontaa alueittain.
2. Kyläalueiden suunnitteluvälineitä ja emätilaperiaatteen käyttöä.

Työryhmän yhteenveto

1. Maankäytön toteuttamisohjelmaan liittyvät kysymykset



Työryhmä esitti maankäytön toteuttamishjelman MATO hyväksymistä seuraavalla täydennyksellä:
"Rakennuskehotuksien osalta pidetään (2) vuoden tauko, jonka aikana niiden tarve arvioidaan uudestaan. Nykyiset jo käynnissä olevat rakennuskehotukset viedään loppuun saakka".

Kaupunginvaltuusto hyväksyi MATO 2016–2020 raportin työryhmän mukaisin täsmennyksin kaupunginvaltuustossa 13.6.2016.

2. Kyläalueiden suunnitteluvälineet ja emätilaperiaatteen käyttö

Työryhmä on määritellyt työskentelyssään kylien maankäytön ja kyläkaavoituksen toimintamallin kehittämisen periaatteet. Periaatteiden lähtökohtana ovat olleet Uuden Oulun yhdistymissopimus ja Uuden Oulun yleiskaavan kylien kehittämistä koskevat merkinnät.

Työryhmä esittää seuraavien periaatteiden ja kylien kaavoituksen toimintamallin noudattamista jatkovalmistelussa ja päätöksenteossa. Periaatteet painottavat elinvoimaista uutta Oulua, jossa kaikkia alueita kehitetään niiden vahvuuksia hyödyntäen.

- a. Kylien maankäyttöä kehitetään järkevästi Oulun mittakaavassa
 - Kylien kaavoituksella lisätään maaseutumaisen pientalorakentamisen vaihtoehtoja, tavoitteena säilyttää kylien elinvoimaisuus.
 - Uusi rakentaminen kohdennetaan erityisesti parhaimmin rakentamiseen soveltuville alueille.
 - Kyläalueiden kasvu on hallittua sekä yhdyskuntarakenteen että kuntatalouden näkökulmasta, lähtökohdaksi otetaan nykyiset liikenne- ja kunnallistekniset verkostot ja niiden kapasiteetti.
- b. Kylien suunnittelussa käytetään parhaiten soveltuvia välineitä
 - Osayleiskaavoja laaditaan ja uudistetaan ensisijaisesti Uuden Oulun yleiskaavassa osoitetuilla maaseutumaisen asumisen kyläalueilla, joiden rakennuspaine on merkittävä.
 - Tiiveimmillä kyläalueilla voidaan käyttää 44 §:n mukaisia kaavoja, muualla yleispiirteisimpiä välineitä. Vähäisemmän rakennuspaineen kyläalueilla rakentamisen edellytykset tutkitaan suunnittelutarve- ja rakennuslupamenettelyissä.



- Tiiviimmillä kyläalueilla rakentaminen voi perustua asema-kaavoitukseen ja maankäyttösopimuksiin, mikäli se on kuntatalouden näkökulmasta järkevää.
 - Huomioidaan rakennettavuus rakennuspaikkoja osoitettaessa.
- c. Kyläkaavoituksen prosessia kehitetään
- Osayleiskaavoituksen ensimmäisenä vaiheena laaditaan vuorovaikutuksessa kyläläisten kanssa kyläselvitys. Selvityksessä määritellään maankäytön lähtökohdat, tavoiteaikataulu, rakentamisen mitoitukset ja -perusteet ja käytetäänkö yleiskaavaa suoraan rakennusluvan perusteena (MRL 44 §, 72 §).
 - Yhdyskuntalautakunta käsittelee ja hyväksyy kyläselvitykseen perustuen kyläkaavoitushankkeen, osayleiskaavojen tavoitteet, mitoituseriaatteen, menettelytavan ja tavoiteaikataulun.
 - Mikäli kyläselvityksessä ilmenee, että maanomistajien tasa-puolinen kohtelu edellyttää emätilatarkastelua, voidaan sitä perustelluista syistä käyttää. Poikkileikkausvuosi määritetään tapauskohtaisesti. Ranta-alueilla emätilaperiaatetta noudatetaan vakiintuneen oikeuskäytännön mukaisesti.
 - Edellä mainitut periaatteet otetaan vireillä olevien osayleiskaavahankkeiden jatkovalmistelussa huomioon. Yhdyskuntalautakunta käsittelee ja hyväksyy valmistelu-aikataulun.
 - Oulun kaupunki seuraa ja vaikuttaa aktiivisesti meneillään olevaan maankäyttö- ja rakennuslain uudistamiseen. Mikäli eduskunta hyväksyy uuden lain, otetaan lainsäädännön uudistuksessa esitettyjä uusia keinoja (esim. alueellinen suunnittelutarveratkaisu 137 a §, 44 § muutos) aktiivisesti käyttöön myös Oulussa niihin soveltuvilla alueilla.

Liitteet

Oheismateriaali

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Matti Pennanen

Päätösesitys

Kaupunginhallitus merkitsee maankäyttökysymyksiä käsittelevän työryhmän yhteenvedon tiedoksi.



Päätös

Kaupunginjohtaja muutti päätösesitystä ja esitti, että kaupunginhallitus hyväksyy maankäyttökysymyksiä käsittelevän työryhmän esityksen.

Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan muutetun päätösesityksen.

Valmistelijat

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, yhdyskuntajohtaja
Matti Matinheikki, p. 044 703 1112; yleiskaavapäällikkö
Paula Paajanen, p. 044 703 1233

**Täytäntöönpano-
tiedot**

Ei muutoksenhakuoikeutta.