

**Tekninen keskus/asemakaavoitus/Antti Määttä, p. 044 703
2428, kirjoittaa 18.11.2009:**

Madekosken asemakaavoitus pohjautuu Oulujokivarren osayleiskaavaan, jonka Oulun kaupunginvaltuusto hyväksyi 21.5.2007 § 44. Yleiskaavassa esitetään osia Madekoskesta, Sanginsuusta ja Pikkaralasta asemakaavoitettavaksi. Kaavan selostuksessa esitetään asemakaavojen laatimisjärjestys siten, että Madekosken länsisosa (Madekosken I osa-alue) asemakaavoitetaan ensimmäiseksi.

Yleiskaava ei ole lainvoimainen, koska siitä on jätetty neljä valitusta korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Kaupunginhallitus päätti kuitenkin 9.3.2009 § 88 määrätä yleiskaavan voimaan siltä osalta, johon valitusten ei voida katsoa kohdistuvan. Yleiskaava on voimassa Madekosken I osa-alueella.

Madekosken I asemakaavoitettava osa-alue käsittää maa- ja metsätalousvaltaisia alueita sekä yli 100 yksityistä asuntoa tai loma-asuntoa. Oulujokivarren osayleiskaavan selostuksessa arvioidaan, että alueelle voidaan sijoittaa n. 200 uutta asuntoa.

Asemakaavan suunnittelun perustana ovat mm. seuraavan suunnitelmat ja selvitykset:

- Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava 17.2.2005
- Oulujokivarren osayleiskaava 21.5.2007
- Yleiskaavaa varten laaditut selvitykset, mm.: Oulujokivarren rakennusperintö 2005; Oulujokivarren maisemaselvitys ja maisemanhoitosuunnitelma 2002; Uhanalaiset kasvit ja luonnon monimuotoisuus; Oulujokivarren muinaismuistot 2002; Oulu–Kajaani-maantie Oulussa ja Muhoksella 1785, tieinventointi 2004 sekä Meluselvitys 2005
- Yleiskaavaan liittyvät Oulujokivarren rakennus- ja korjaustapaohjeet sekä arvokkaiden alueiden kehittämisohjeet 2007
- Valtatien 22 kehittämisselvitys välillä valtatie 4 – kaupungin raja, Tiehallinto 2008

Hyväksyessään Oulujokivarren osayleiskaavan valtuusto hyväksyi yksimielisesti seuraavan ponnin: "Hyväksyessään Oulujoen osayleiskaavan valtuusto edellyttää, että maanomistajien kanssa neuvotellaan kaavan toteuttamisesta kaupungin yleisesti käyttämien hyvien maankäyttöön liittyvien menettelytapojen mukaisesti

ja että käytetään maankäyttö- ja rakennuslain määrittelemiä keinoja kunkin tilanteen mukaisesti niin maanhankinnassa kuin kaa-voituksessa.”

Ponnen mukaisesti asemakaavaa laadittaessa ja maanhankinnasta neuvoteltaessa noudatetaan kaupungin yleisesti käyttämiä menettelytapoja.

Madekosken I osa-alueen asemakaavan laatimisesta on syytä tehdä erillinen päätös.

Asemakaavan laatimispäätös ei ole maankäyttö- ja rakennuslaissa edellytetty päätös eikä sillä ole tämän lain mukaisia välittömiä oikeusvaikutuksia. Päätöksellä on kuitenkin vaikutusta kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain 31 §:n 2 momentin niin sanotun arvonleikkauksen laskenta-ajankohtaan. Mahdollisessa lunastustoimituksessa ei korvausta määrättäessä oteta huomioon kaavan laatimispäätöksen jälkeen tapahtunutta maanarvonnousua.

Asemakaavan laatimispäätös on kuntalain 91 §:ssä tarkoitettu valmistelua koskeva päätös, jolla ei voida ratkaista laadittavan asemakaavan sisältöä eikä sitovasti ja lopullisesti edes kaava-alueen rajausta.

Päätösehdotus, asemakaavapäällikkö Matti Karhula:

Tekninen lautakunta merkitsee tiedoksi asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä esittää kaupunginhallitukselle, että Madekosken I osa-alueelle ryhdytään laatimaan asemakaavaa.

Teknisen lautakunnan päätös 24.11.2009 § 564:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Seuraavina sivuina (4) osallistumis- ja arviointisuunnitelma
<http://www.ouka.fi/tekninen/suunnitelmat>

Päätösehdotus, apulaiskaupunginjohtaja Kenakkala:

Kaupunginhallitus päättää, että Madekosken I osa-alueelle ryhdytään laatimaan asemakaavaa.

Kaupunginhallituksen päätös 30.11.2009 § 619:

Päätösehdotus hyväksyttiin.