



Oulu Capital  
of Northern  
Scandinavia



# VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

## Virpiniemen loma-asutuksen muuttumisesta vakituiseen asumiseen

## Selvitetty, mitä vaikutuksia olisi Meriniemen ja/tai Kellonlahden loma-asutuksen muuttamisella vakituiseksi:



- yhdyskuntarakenteeseen
- kunnallisten palvelujen tarpeeseen
- Kellon alueen tonttitarjontaan ja asuntorakentamiseen
- liikenteeseen ja liikkumiseen
- Virpiniemen matkailu- ja liikuntapalveluiden kehittämiseen
- kaupungin talouteen
- sekä arvioitu muutokseen sisältyviä riskejä.

Arvioinnin perusteena on korttelialueiden, tonttien ja niiden rakennusoikeuksien säilyminen nykyisellään. Loma-asuntotontit on arvioitu omakotitalotontteina ja ryhmärakennustontit ja matkailu-palvelujen tontit rivitalotontteina.

Uusien asukkaiden määrää on arvioitu mitoitusluvuilla: omakotitalot 3 henkilöä/asunto ja rivitalot 35 kem<sup>2</sup>/henkilö.

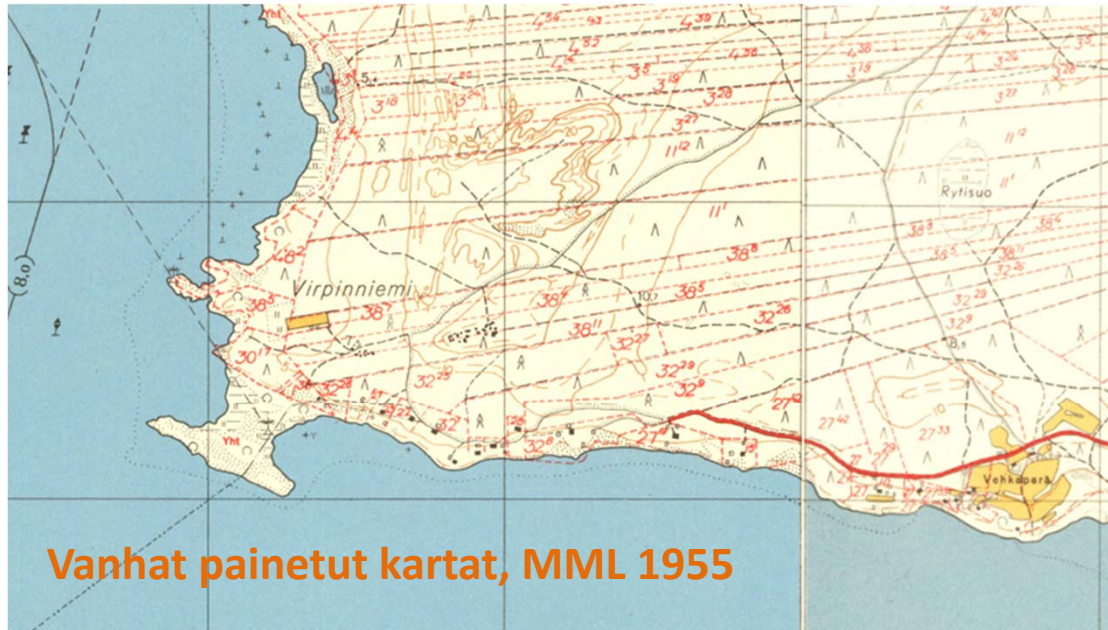
Muutos edellyttäisi asemakaavojen muuttamista. Asukkaan tulisi hakea rakennuslupa vakitukselle asunnolle.



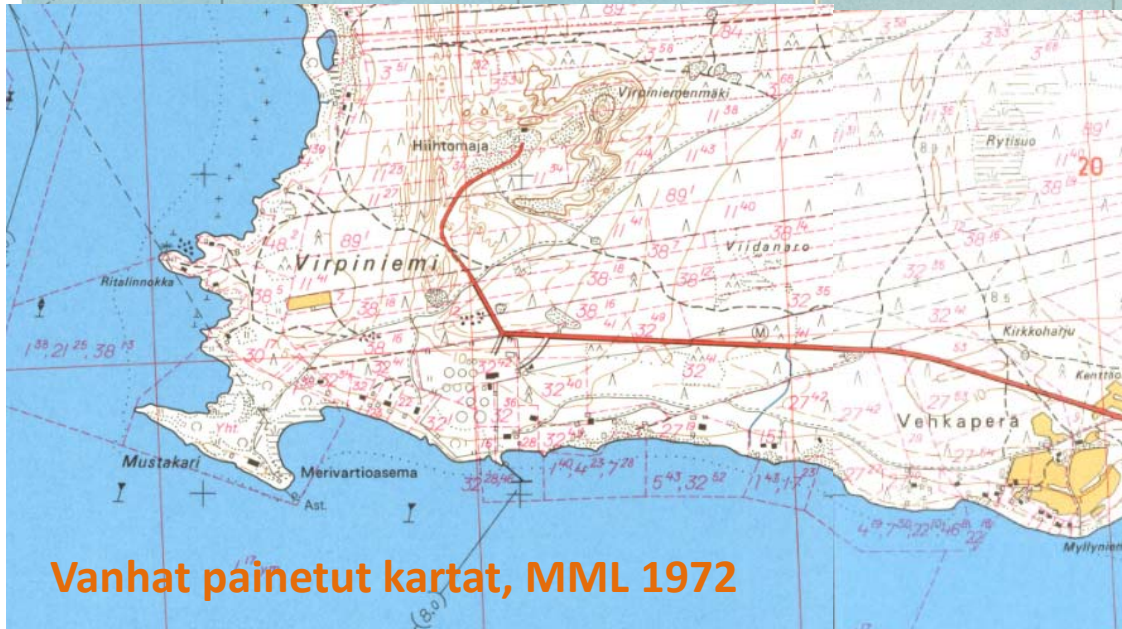


# Virpiniemen kehittymisen historiaa 1

Oulu Capital  
of Northern  
Scandinavia



Vanhat painetut kartat, MML 1955

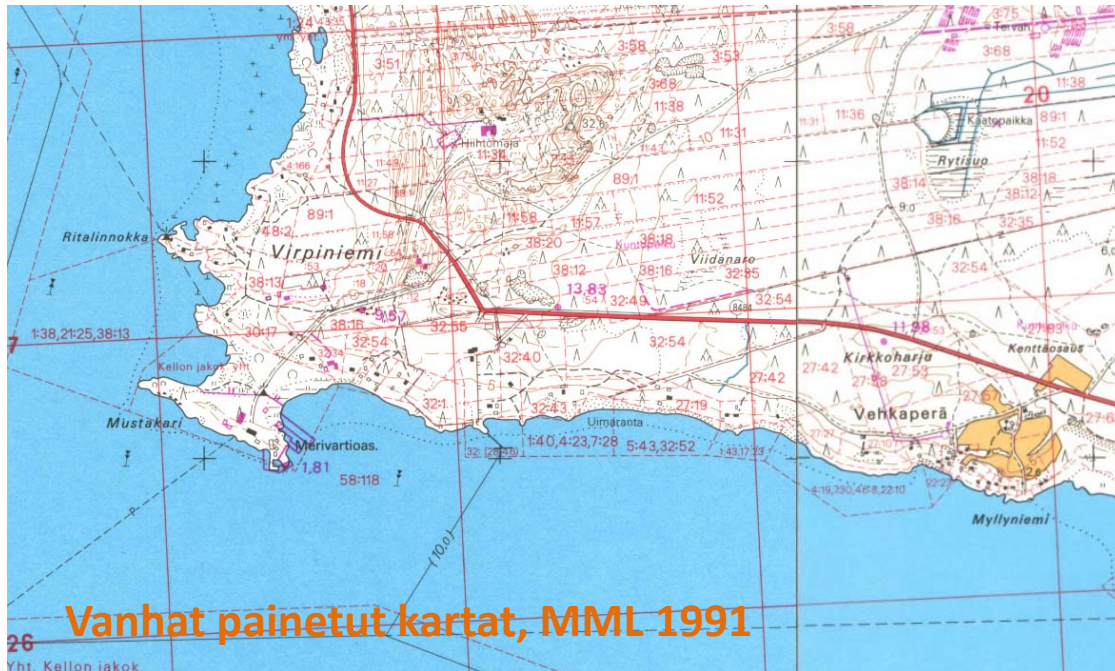


Vanhat painetut kartat, MML 1972

- Hiihtoa ja mäenlaskua, Haukiputaan heitto järjesti ensimmäiset kisat 1951
- Hiihtomaja rakennettiin 1953
- Ensimmäinen hyppymäki 1956
- Virpiniementie rakennettiin 1950-luvun lopulla
- Esson öljysatama 1950-luvun lopulta vuoteen 1982
- Syväväylä
- Merivartioasema rakennettiin 1960-luvulla

1973 perustettiin Pohjois-Pohjanmaan urheilusäätiö ja Haukiputaan kunta lupautui lahjoittamaan liikuntaopistolle tontin Virpiniemestä.

# Virpiniemen kehittymisen historiaa 2



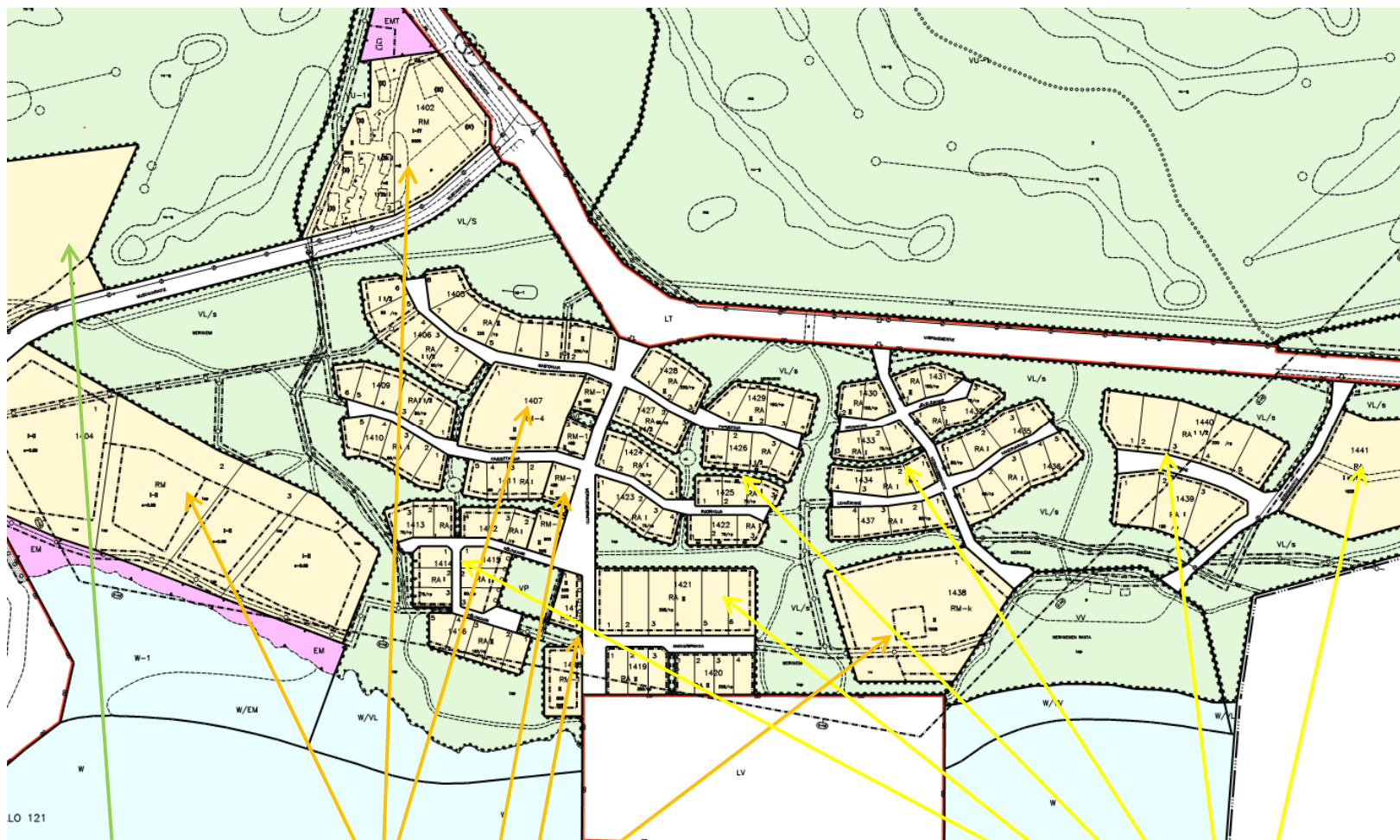
Meriniemen ja Kellonlahden alueita markkinoitiin loma-asuntoalueina, tontit myytiin tai vuokrattiin loma-asuntotontteina ja kaikki rakennusluvut on myönnetty asemakaavojen mukaisesti loma-asunnoille.

- 1980 luvulla rakennettiin hiihtokeskuksen huolto- ja toimitsijarakennuksia sekä ulkoilureitit keskukseen ja Kiviniemeen
- 1985 valmistuivat urheiluopiston majoitus- ja kurssitilat
- Haukiputaan kunta käynnisti 1991 loma-asuntoalueen suunnittelun kutsukilpailulla, jonka tulosten pohjalta laadittiin Virpiniemen osayleiskaava 1993
- Osayleiskaavan pohjalta laadittiin loma-asuntojen ja matkailupalvelujen sekä erilaisten virkistys- ja urheilupalvelujen kehittämisen mahdollistavia asemakaavoja.
- Meriniemen asemakaava hyväksyttiin 1996
- Kellonlahden asemakaava hyväksyttiin 2008
- Eläinurheilualan asemakaava hyväksyttiin 2011
- Ensimmäiset asemakaavan mukaiset vapaa-ajan asunnot valmistuivat Meriniemeen 1998 ja Kellonlahteen 2010.



# Meriniemen asemakaava

Oulu Capital  
of Northern  
Scandinavia



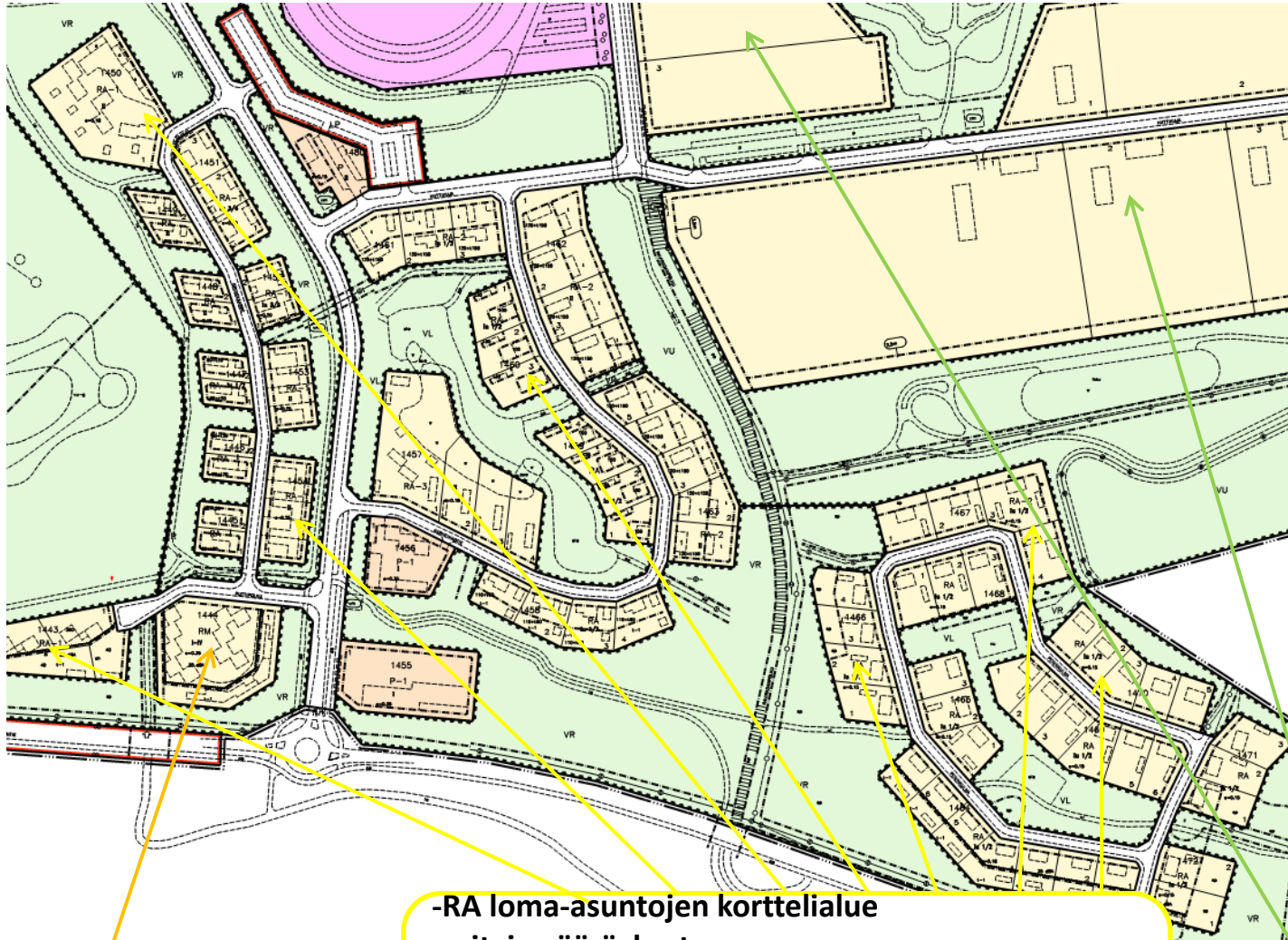
-RV yhteisöjen  
lomarakennukset

-RM matkailua palvelevien rakennusten  
korttelialue  
-erityismääräykset: RM-k= varattu kunnan  
tarpeisiin, RM-1= henkilökunnan asunnot,  
RM-4= pilaantunut maa-aines vaihdettava

-RA loma-asuntojen korttelialue

# Kellonlahden asemakaava

Oulu Capital  
of Northern  
Scandinavia



-RM matkailua palvelevien  
rakennusten korttelialue

-RA loma-asuntojen korttelialue  
-erityismääräykset:  
-RA-1= ryhmäpuutarhatyyppisten loma-asuntojen  
korttelialue  
-RA-2= eläinurheilua tukeva loma-asuminen  
-RA-3= yhtiömuotoinen loma-asuminen

-RHU hevosurheilualue  
-REU eläinurheilualue

# Loma-asuntojen käyttö vakituiseen asumiseen

- **1.3.2000 tuli voimaan uusi perustuslaki, jonka 9§:n mukaisesti kansalaisilla on "vapaus valita asuinpaikkansa". Tällöin osa Suomen maistraateista alkoi kirjata loma-asuntoja henkilöiden vakituisiksi asunnoiksi.**
- **20.4.2011 Kangasalan rakennus- ja ympäristölautakunta päätti sakon uhalla vaatia lopettamaan loma-asunnon luvattoman käytön vakituiseena asuntona.**
- **Päätöksestä valitettiin hallinto-oikeuteen, joka totesi:  
"Suomen perustuslain 9 §:n liikkumisvapautta koskeva säännös ei turvaa kenellekään oikeutta maankäyttö- ja rakennuslain säädösten vastaisesti asettua asumaan omistamalleen maa-alueelle."**
- **Hallinto-oikeuden päätöksestä valitettiin edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen, joka 24.9.2013 hylkäsi valituksen ja Kangasalan rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös jäi voimaan.**
- **23.9.2014 maistraatit ottivat yhtenäisen valtakunnallisen käytännön, jonka mukaan loma-asuntoa ei voida rekisteröidä henkilön vakituiseksi asuinpaikaksi.**

# Muutokset Virpiniemen loma-asuntojen käytössä

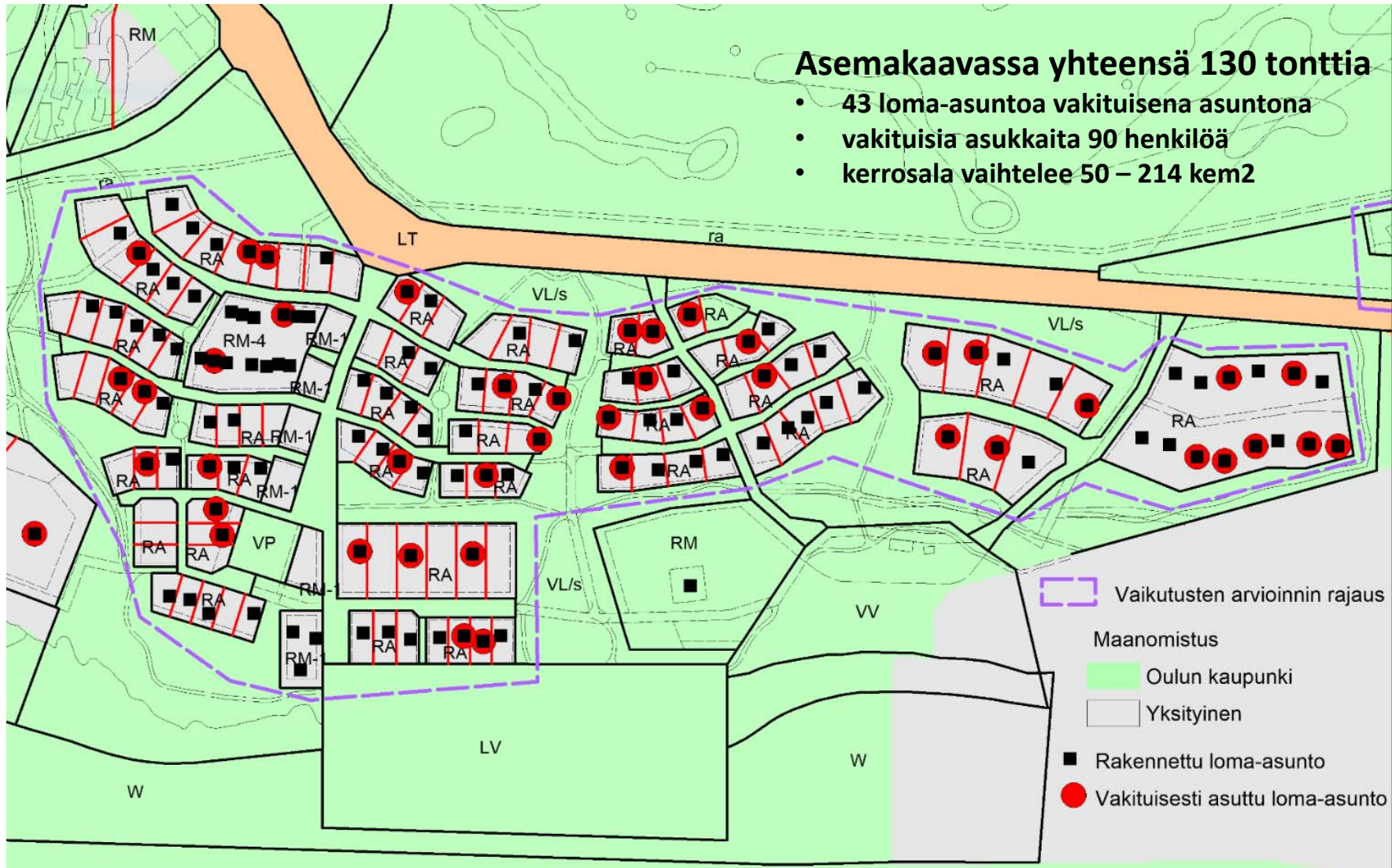
Oulu Capital  
of Northern  
Scandinavia



- **Kaikki Meriniemen ja Kellonlahden tontit on asemakaavoitettu ja luovutettu matkailun ja loma-asumisen käyttöön.**
- **Loma-asuntojen rakentaminen käynnistyi Meriniemessä 1990-luvun lopulla ja Kellonlahden alueella 2000-luvun lopulla. Kaikki rakennusluvut on myönnetty asemakaavan mukaisesti loma-asunnoille.**
- **2007 korkein hallinto-oikeus velvoitti Haukiputaan kunnan järjestämään maksuttomat koulukuljetukset kahdelle Meriniemessä loma-asunnossa asuvalle oppilaalle.**
- **Oulun maistraatti kirjasi asiakkaiden pyynnöstä loma-asuntoja henkilöiden vakituisiksi asunnoiksi syksyyn 2014 asti.**
- **Haukiputaan kunta ja kuntaliitoksen jälkeen Oulun kaupunki eivät kumpikaan ole käyttäneet pakkokeinoja Virpiniemen loma-asuntojen luvattoman käytön lopettamiseksi. Ehkä tämän johdosta on levinnyt käsitys, että Haukiputaan kunta olisi "sallinut" Virpiniemen loma-asuntojen käytön vakituisen asumiseen ja maistraattien toimintatavan muutoksen johdosta 2014 Oulun kaupunki olisi "kieltänyt" vakituisen asumisen.**
- **2015 Uuden Oulun yleiskaavan ehdotusvaiheessa on jätettiin 79 henkilön allekirjoittama muistutus alueen muuttamisesta vakituisen asumisen alueeksi.**
- **2017 on jätetty Vetoomus Virpiniemen asumisesta ja joukkoliikenteestä sekä valtuustoaloite Virpiniemen kaavan muuttamisesta pysyvään asumiseen.**



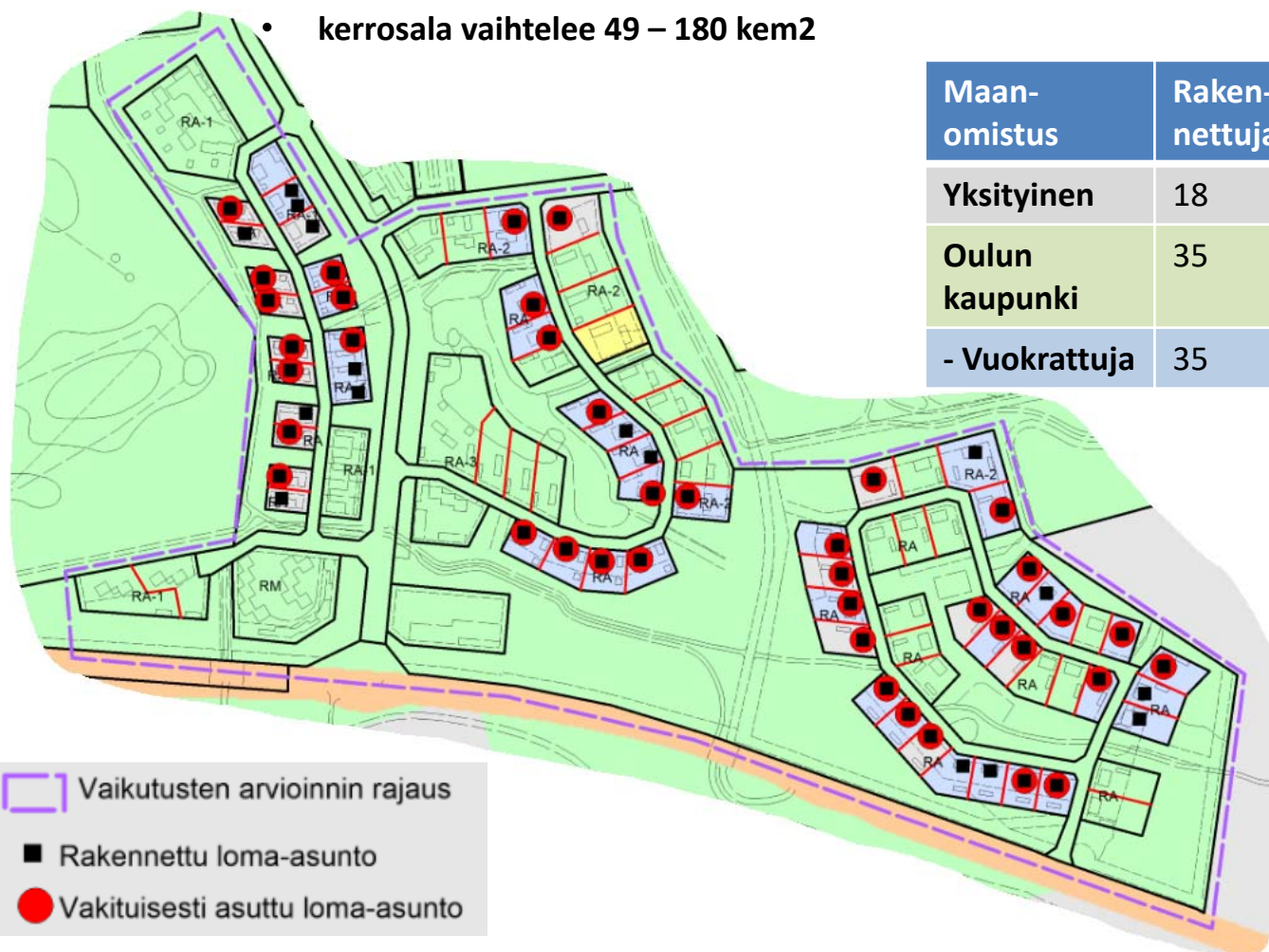
# Nykytilanne Meriniemi (12/2017)



# Nykytilanne Kellonlahti (12/2017)

Asemakaavassa on yhteensä 85 tonttia

- 40 loma-asuntoa vakinaisena asuntona
- vakituisia asukkaita 85 henkilöä
- kerrosala vaihtelee 49 – 180 kem2



Maanomistus	Rakennettu	Vakituisesti asuttu	Rakentamattomia
Yksityinen	18	14	0
Oulun kaupunki	35	0	32
- Vuokrattu	35	26	0

## Maanomistus

- Oulun kaupunki
- Yksityinen
- Vuokrattu
- Varattu

# Tulevan asukasmäärän arviointi

## Laskelman perusteet:

RA-tontit muutetaan omakotitonteiksi (AO)

RM-tontit muutetaan rivitalotonteiksi (AR), samoin RA-ryhmätontit

omakotitalossa asuu keskim. 3,0 henkilöä

rivitaloissa ja ryhmäpientaloissa asumisväljyys on 35 kem<sup>2</sup>/henkilö

## Meriniemi

---

Asemakaavan muutoksella alueelle muodostuisi

- 122 AO-tonttia 366 henk.
- AO-ryhmätontti 14 as. 42 henk.
- AR-tontti (4 650 kem<sup>2</sup>) 133 henk.
  
- **yhteensä 541 henk.**

Muutos nykyiseen asukasmäärään +451

## Kellonlahti

---

Asemakaavan muutoksella alueelle muodostuisi

- 75 AO-tonttia 225 henk.
- AO-ryhmätontti (1 425 kem<sup>2</sup>) 41 henk.
- AR-tontti (6666 kem<sup>2</sup>) 190 henk.
  
- **yhteensä 456 henk.**

Muutos nykyiseen asukasmäärään +407



# Lasten, nuorten ja yli 65-vuotiaiden lukumäärän arviointi

Oulu Capital  
of Northern  
Scandinavia



Perusteena Kellon suuralueen ikäjakauma 31.12.2016

## Meriniemi 541 asukasta (ennuste)

	12/2017	Ennuste	
• lapset 0-6	3 (3,2%)	<b>9,6%</b>	<b>52</b>
• lapset 7-12	8 (8,6%)	<b>11,3%</b>	<b>61</b>
• lapset 13-15	3 (3,2%)	<b>5,5%</b>	<b>30</b>
• nuoret 16-18	3 (3,2%)	<b>4,8%</b>	<b>26</b>
yhteensä	17		<b>169</b>
• 65v -	21 (22,5%)	<b>14 %</b>	<b>76</b>

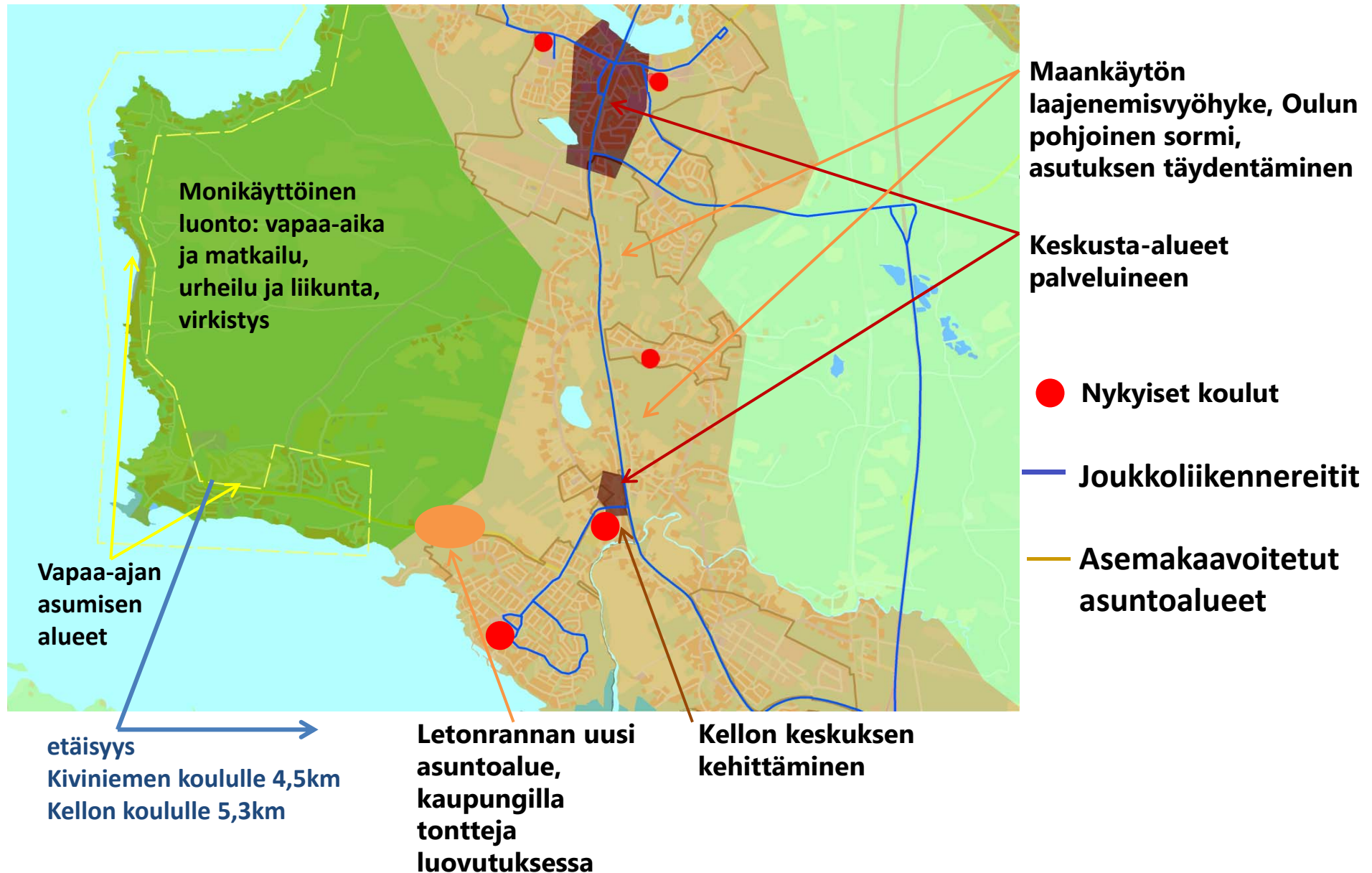
## Kellonlahti 456 asukasta (ennuste)

	12/2017	Ennuste	
• lapset 0-6	11 (12,8%)	<b>9,6%</b>	<b>44</b>
• lapset 7-12	5 (5,8%)	<b>11,3%</b>	<b>52</b>
• lapset 13-15	1 (1,1%)	<b>5,5%</b>	<b>25</b>
• nuoret 16-18	0 (0%)	<b>4,8%</b>	<b>22</b>
yhteensä	17		<b>143</b>
• 65v -	5 (5,8%)	<b>14 %</b>	<b>64</b>

**Meriniemen ja Kellonlahden alueilla oli 2017 lopussa yhteensä 34 alle 18-vuotiasta asukasta. Muutoksen jälkeen heidän määränsä arvioidaan kasvavan 310 henkilöön.**

**Yli 65-vuotiaiden määrän arvioidaan kasvavan nykyisestä 26 henkilöstä 140 henkilöön.**

# Yhdyskuntarakenne



# Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

ALUE \ TARKASTELTAVA VAIKUTUS	MERINIEMI VIRPINIEMENTIEN ETELÄPUOLI	KELLONLAHTI VIRPINIEMENTIEN POHJOISPUOLI	ALUEET YHT.
Yhdyskuntarakenteen muutos	Uusi asuinalue, noin 540 asukasta	Uusi asuinalue, noin 456 asukasta	<ul style="list-style-type: none"><li>• Yhdyskuntarakenne hajautuu, asumista ohjataan kehittämisvyöhykkeen ulkopuolelle.</li><li>• Sekä julkiset että yksityiset palvelut sijaitsevat 4-5 km etäisyydellä.</li><li>• Hajautumisesta aiheutuu merkittäviä lisäkustannuksia pitkällä aikavälillä.</li><li>• Oulun kaupunkistrategian 2026 tavoitteena on kaupungin kasvu kestävästi kaupunkirakennetta tiivistäen ja ympäristöystävällistä liikkumista edistäen. Lisäksi tavoitteena on olla hiilineutraali kaupunki vuonna 2040.</li></ul>
Maakuntakaavan mukaisuus			Maakuntakaavassa alue on varattu virkistysalueeksi, jolla on matkailupalvelujen keskittymä tai kehittämiskohde.
Uuden Oulun yleiskaavan noudattaminen (kv 18.4.2016)	Vapaa-ajan asumisen vyöhyke	Vapaa-ajan asumisen vyöhyke	Virpiniemen-Isoniemen alue on varattu loma-asumiseen, virkistykseen ja matkailuun. Vakituinen asuminen sijoittuu Haukiputaantien varteen nykyisin keskuksiin tukeutuen.



# Vaikutukset Kellon alueen tonttitarjontaan ja asuntorakentamiseen

ALUE \ TARKASTELEVA VAIKUTUS	MERINIEMI VIRPINIEMENTIEN ETELÄPUOLI	KELLONLAHTI VIRPINIEMENTIEN POHJOISPUOLI	ALUEET YHT.
<b>Yhteensä 61 uuden omakotitalotontin tuleminen markkinoille.</b>	<b>Kaupunki omistaa yhden rakentamattoman tontin. Yksityisillä omistajilla on 28 rakentamatonta tonttia.</b>	<b>Kaupunki omistaa 32 rakentamatonta tonttia. Yksityisillä kiinteistönomistajilla ei ole rakentamattomia tontteja.</b>	<b>Kaupunki voi suunnitella ja päättää omistamiensa rakentamattomien tonttien luovutusajankohdan.</b>  <b>Yksityisten omistamien tonttien totutusaikataulua ei pystytä arvioimaan.</b>  <b>Maankäytön toteuttamishjelman 2018-2022 mukaan Letonrannasta ja Kellosta luovutettaisiin vuosittain 10 uutta tonttia. Kunnallistekniikka on jo osin rakennettu.</b>  <b>Kaupunki joutuu sopeuttamaan Letonrannan asuntoalueen tonttitarjontaa uuteen tilanteeseen.</b>
<b>13 yhtiömuotoiseen rakentamiseen tarkoitettun tontin tuleminen markkinoille.</b>	<b>4 tonttia (yht. 1700 kem2)</b>	<b>9 tonttia (yht. 8189 kem2)</b>	<b>Tällaiselle volyymille ei ole kysyntää pidemmälläkään aikavälillä tällä alueella.</b>

# Vaikutukset koulu- ja päivähoitopalvelujen tarpeeseen

ALUE \ TARKASTELEVA VAIKUTUS	MERINIEMI VIRPINIEMENTIEN ETELÄPUOLI	KELLONLAHTI VIRPINIEMENTIEN POHJOISPUOLI	ALUEET YHT.	Huom.												
<p>Koulupalvelujen tarve</p> <p>Kouluikäisten määrä Kellon suuralueella (Mato 2018-2022)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>7-12 v.</th> <th>13-15 v.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2017</td> <td>705</td> <td>343</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>711</td> <td>362</td> </tr> <tr> <td>2027</td> <td>682</td> <td>379</td> </tr> </tbody> </table>		7-12 v.	13-15 v.	2017	705	343	2022	711	362	2027	682	379	7-15 -vuotiaita noin 90	7-15 –vuotiaita noin 77	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kellon suuralueen koulujen kapasiteetti on kokonaan käytössä jo nyt</li> <li>Yläkoulun oppilasmäärä kasvaa jo nykyisellä väestöllä</li> <li>Kellon yläkouluun on yli 5 km Meriniemen alueelta</li> <li>Kouluverkko ratkaisu on kesken</li> <li>Palveluverkkoesityksessä asukastupa siirtyy Kiviniemen koululle (8/2019) ja nuorisotilat Kellon koululle (8/2018)</li> </ul> <p><b>Koulukapasiteetin kannalta on välttämätöntä, että väestökehitys tapahtuu hallitusti MATOn tontinluovutusmitoituksen mukaisesti.</b></p>	Tiedot: Siku Kopa
	7-12 v.	13-15 v.														
2017	705	343														
2022	711	362														
2027	682	379														
Päivähoitopalvelujen tarve			<ul style="list-style-type: none"> <li>Päiväkoti-ikäisten määrä on laskenut ja näyttäisi edelleen laskevan</li> <li>Muutos ei aiheuttaisi päivähoidon lisärakennus- tai laajennustarpeita.</li> </ul>													

# Vaikutukset vanhusten kotipalvelujen tarpeeseen


ALUE \ TARKASTELEVA VAIKUTUS	MERINIEMI VIRPINIEMENTIEN ETELÄPUOLI	KELLONLAHTI VIRPINIEMENTIEN POHJOISPUOLI	ALUEET YHT.	Huom.
Vanhusten kotipalvelut	Arvio 76 yli 65 -vuotiasta	Arvio 64 Yli 65 -vuotiasta	<ul style="list-style-type: none"><li>• Oulussa noin 10 % 65-vuotta ja noin 15% 75-vuotta täyttäneistä saa säännöllistä kotihoitoa joko omaan kotiin tai palvelutaloon</li><li>• Oulussa kotihoidossa hyödynnetään ns. monituottajuutta eli käytetään myös yksityisiä kotihoidon yrityksiä.</li><li>• Jos alueelle muuttaa Oulun ulkopuolelta kotipalveluita tarvitsevia asukkaita, kohdentuvat kustannukset heidän osaltaan uusina Oulun sotelle.</li><li>• Kokonaisvaikutukset jäävät vähäisiksi.</li></ul>	Tiedot: Hyve



# Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja koulukuljetuksiin

ALUE \ TARKASTELTAVA VAIKUTUS	MERINIEMI VIRPINIEMENTIEN ETELÄPUOLI	KELLONLAHTI VIRPINIEMENTIEN POHJOISPUOLI	ALUEET YHT.
Joukkoliikenteen järjestäminen	Arvio 540 asukasta	Arvio 456 asukasta	Alueella vakituisesti asuvien määrä ei riitä joukkoliikennelinjan perustamiseen. Joukkoliikenteen tarve arvioidaan uudelleen OSAOn Virpiniemen koulutustoiminnan kehittymisen myötä. <ul style="list-style-type: none"><li>• Virpiniemen liikuntaopiston toiminta on siirtynyt Oulun seudun koulutuskuntayhtymän omistamalle OSAOlle.</li></ul>
Koulukuljetukset	Arvio 90 koululaista, joista suurella osalla koulumatkan pituus Kellon kouluun on yli 5 km.	Arvio 77 koululaista, joiden koulumatkan pituus on alle 5 km.	Koulukuljetukset järjestetään ensisijaisesti julkista joukkoliikennettä ja palveluliikennettä käyttäen ja vasta toissijaisesti erillisin linja-auto- tai taksikuljetuksin. Eri koulujen koulukuljetukset pyritään reitittämään yhteen, joten koulukuljetukseen oikeutetun oppilaan kävelymatka pysäkille tai koontipaikkaan voi vaihdella tapauskohtaisesti.

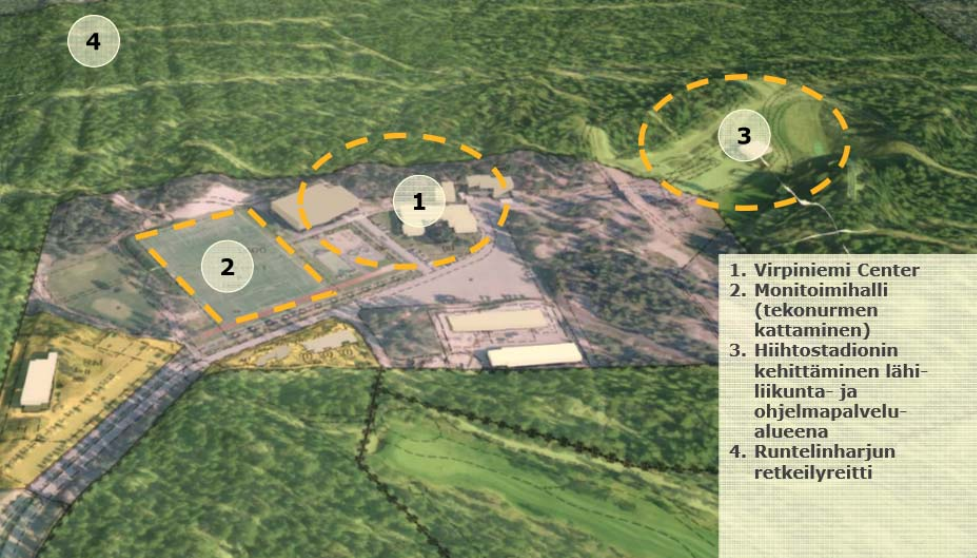
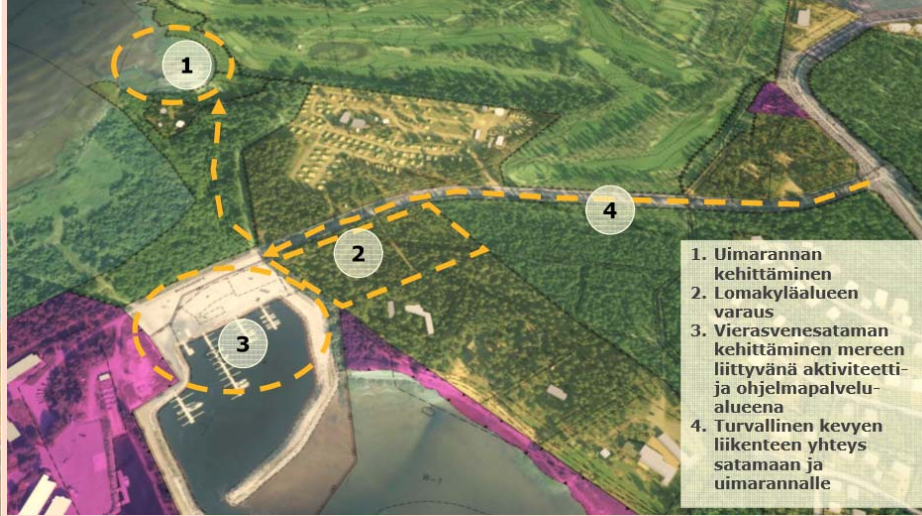
# Vaikutukset liikenteeseen ja liikkumiseen

ALUE \ TARKASTELTAVA VAIKUTUS	MERINIEMI VIRPINIEMENTIEN ETELÄPUOLI	KELLONLAHTI VIRPINIEMENTIEN POHJOISPUOLI	ALUEET YHT.	Huom.
Ajoneuvoliikenteen määrien muutokset			Virpiniementie on valtion ylläpitämä maantie. Nykyinen liikennemäärä, noin 1600 ajoneuvoa/vrk, kasvaisi noin 2500 ajoneuvoon/vrk. Virpiniementie on kapea, mutta riittää hyvin vielä tähän liikennemäärään.	
Liikenneturvallisuus			Lasten lukumäärän kasvaessa saattaa tulla uusia pyörätietarpeita ja tonttikatujen parannustarpeita.	
Väylien kunnossapito			Nykyisten tonttikatujen kunnossapitoluokka on 3.	

# Vaikutukset Oulun matkailupalveluihin ja Virpiniemen liikunta-alueen kehittämiseen

Oulu Capital  
of Northern  
Scandinavia



ALUE \ TARKASTELEVA VAIKUTUS	MERINIEMI VIRPINIEMENTIEN ETELÄPUOLI	KELLONLAHTI VIRPINIEMENTIEN POHJOISPUOLI	ALUEET YHT.	Huom.
<p>Matkailupalvelujen ja liikunta-alueen kehittäminen</p>			<p>Virpiniemen matkailun kehittämissuunnitelma 23.2.2016:</p>	
				
			<ul style="list-style-type: none"> <li>Matkailu- ja majoituspalvelujen sijoittuminen Meriniemeen ja lähelle rantaa olisi vaikeaa ja alueella voisi syntyä ristiriitoja.</li> </ul>	

# Vaikutukset Oulun matkailupalveluihin ja Virpiniemen liikunta-alueen kehittämiseen


ALUE \ TARKASTELTAVA VAIKUTUS	MERINIEMI VIRPINIEMENTIEN ETELÄPUOLI	KELLONLAHTI VIRPINIEMENTIEN POHJOISPUOLI	ALUEET YHT.
Eläinurheilun kehittäminen		Kaupunki voisi luovuttaa tontteja hevosharrastajille.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ratsastusreittien suunnittelu ja toteuttaminen vaikeutuu.</li> <li>Suurten tapahtumien järjestäminen aiheuttaa häiriötä vakituiselle asutukselle (melu, liikenne)</li> </ul>
Vuokrattavien loma-asuntojen tarjonta	4 vuokrattavaa loma-asuntoa (Lomarengas Oy välittää)		<ul style="list-style-type: none"> <li>Loma-asuntojen tarjonta ei voi kasvaa</li> <li>Muutokset vakituisiksi asuinrakennuksiksi vähentävät vuokrattavien mökkien/huviloiden tarjontaa</li> </ul>
Virkistys- ja vapaa-ajanpalveluiden kehittäminen			<ul style="list-style-type: none"> <li>Kaikki lisärakentaminen on sijoitettava Urheiluopiston alueelle</li> <li>Reitit ja retkeilyyn liittyvät rakenteet on kaikki sijoitettava Urheiluopiston pohjoispuoliselle alueelle</li> </ul>



# Vaikutukset kaupungin talouteen

ALUE \ TARKASTELTAVA VAIKUTUS	MERINIEMI VIRPINIEMENTIEN ETELÄPUOLI	KELLONLAHTI VIRPINIEMENTIEN POHJOISPUOLI	ALUEET YHT.
Maankäyttö- sopimukset			On mahdollista periä syntyneiden kustannusten pohjalta kiinteä maankäyttösopimuskorvaus, joka maksetaan, kun tontti otetaan asuinkäyttöön. Arvioitu suuruusluokka 5 000 - 8 000 €.
Kaavoitus- kustannukset			Tontinomistajien ja -haltijoiden on maksettava kaavoituskustannukset: Aikaveloitus työstä + käsittely- ja kuulutusmaksut (yhdltk 28.11.2017).
Maanvuokratulot ja tonttien myyntitulot			Loma-asuntotontin maanvuokra alueella on 1,52 e/m <sup>2</sup> - > vakituisten asuntojen maanvuokra Kellossa ja Virpiniemessä on 1,45 e/m <sup>2</sup> .  Vuokrasopimuksissa ei synny merkittävää taloudellista vaikutusta. Omakotitonttien myyntihinta on jonkin verran loma-asuntotonttien hintaa korkeampi.

# Vaikutukset kaupungin talouteen, tonttikatujen parannustarpeet

ALUE \ TARKASTELOVA VAIKUTUS	MERINIEMI VIRPINIEMENTIEN ETELÄPUOLI	KELLONLAHTI VIRPINIEMENTIEN POHJOISPUOLI	ALUEET YHT.
<p><b>PIMA-tarkastelu</b></p> 	<p>Entinen Esson öljyvarasto</p> <p>MATTI-kohte</p> <p>Kohteessa on merkintä maankäyttö-rajoihteesta.</p>	<p>Ei PIMA-kohteita vaikutusten arviointialueella.</p>	<p>Maankäyttörajoite tarkoittaa sitä, että alueen maaperässä on haitta-aineita sellaisissa pitoisuuksissa, että kaivuutyöt kyseisellä rajoitusalueella edellyttävät ilmoitusta ja suunnitelmaa ELY-keskukselle. Myös muuttuva maankäyttö voi edellyttää uutta riskitarkastelua.</p> <p><b>Mahdollisia kustannusvaikutuksia ei pystytä arvioimaan tässä vaiheessa.</b></p>
<p><b>Tonttikatujen parannustarpeet</b></p>	<p>Tonttikadut ovat kapeita (4 m) ja päällystämättömiä, katuvalaistus puuttuu. Asemakaavassa katualueiden leveys on noin 8 m.</p>	<p>Tonttikadut ovat 5-6 m leveitä ja päällystämättömiä, katuvalaistus puuttuu. Asemakaavassa katualueiden leveys on noin 12 m.</p>	<p>Meriniemen ja Kellonlahden tonttikadut eivät nykyisellään yllä suunnitteluohjeen tavoitetasolle. Meriniemessä tavoitetasolle pääsy edellyttäisi asemakaavaan merkittyjen katualueiden leventämistä ja lisäalueen lunastamista kaupungille.</p> <p><b>Tonttikatujen leventäminen tai uudelleenrakentaminen eivät ole kustannuksiltaan realistisia tavoitteita.</b></p>

# Vaikutukset kaupungin talouteen

ALUE \ TARKASTELTAVA VAIKUTUS	MERINIEMI VIRPINIEMENTIEN ETELÄPUOLI	KELLONLAHTI VIRPINIEMENTIEN POHJOISPUOLI	ALUEET YHT.
Kunnallisverotulot			Ei merkittäviä muutoksia. 90 % loma-asuntojen omistajista (luonnollisista henkilöistä) on jo oululaisia.
Kiinteistöverotulot			Ei merkittäviä muutoksia. Vakituisen asuinrakennuksen vero-% on 0,50 ja muiden asuinrakennusten 0,93. Rakennusten ja -tonttien verotusarvot kuitenkin kasvanevat.
Vesihuollon rakentamistarpeet ja liittymismaksut	Ei vesihuollon rakentamistarpeita.	Ei vesihuollon rakentamistarpeita.	Ei merkittäviä vaikutuksia.  Vesihuoltoverkoston uudistaminen ei ole tarpeen.  Loma-asunnon liittymismaksu on 50 % korkeampi kuin vakituisesti asutun omakotitalon, mutta pitkällä aikavälillä vakituisen asunnon käyttömaksut ovat suuremmat.

# Muutokseen sisältyviä riskejä 1

Oulu Capital  
of Northern  
Scandinavia



## RISKIT KAUPUNGIN KANNALTA

- Syntyy uusi asuinalue irralleen muusta yhdyskuntarakenteesta sen sijaan, että Kiviniemen asemakaava-alue laajentuisi. Letonrannan asemakaava-alueen rakentuminen hidastuu.
- Kaikki asukkaat eivät sitoudu kaavamuutokseen ja sen kustannuksiin. Kaavamuutos edellyttää maankäytösopimusta kaikkien yksityisten maanomistajien kanssa.
- Asukkaat alkavat vaatia alueiden tonttikatujen merkittävää parantamista ja katuvalaistuksen rakentamista.

## RISKIT NYKYISTEN ASUKKAIDEN JA KIINTEISTÖJEN OMISTAJIEN KANNALTA

- Alueeseen ei ollakaan tyytyväisiä sen sijainnin takia.
- Palvelut ja joukkoliikenneyhteydet jäävät odotettua vaatimattommiksi.
- Osa asukkaista vastustaa muutosta, syntyy ristiriitoja vakinaisen ja loma-asutuksen välille.
- Muutokseen liittyvät pakolliset kustannukset ovat oletettua suuremmat: kaavoitus, rakennuslupa, maankäytösopimuskorvaus
- Kiinteistöjen markkina-arvot eivät kehity toivotulla tavalla.
- Kellon suuralueelle syntyy ylitarjontaa sekä valmiista omakotitaloista että rakentamattomista tonteista.



# Muutokseen sisältyviä riskejä 2

RISKIT KAUPUNGIN KANNALTA	RISKIT NYKYISTEN ASUKKAIDEN JA KIINTEISTÖJEN OMISTAJIEN KANNALTA
<ul style="list-style-type: none"><li>• Virpiniemen kehittyminen merkittäväksi loma- ja matkailualueena hidastuu</li><li>• Kaupungilla ei ole enää vapaiden rakentamattomien loma-asuntotonttien tarjontaa.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Matkailu- ja liikunta-alueet reitteineen ja erilaisine aktiviteetteineen koetaankin myöhemmin haittana. Etenkin eläinurheilualueen kasvava käyttö voi aiheuttaa ristiriitoja.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Merkittävä poikkeaminen kaavoitusohjelmasta. Muutoksia väestösuunnitteeseen ei pystytä arvioimaan, edellyttää uudelleenarviointia.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kasvavat liikennemäärät koetaan haittana.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Yhdyskuntarakenteen eheyttämisen sijasta edistetään hajautumista, mikä voi levitä muillekin alueille.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Käyttötarkoituksen muutos edellyttää rakennukseen muutostöitä esimerkiksi turvallisuuden osalta.</li></ul>

# Yhteenveto

- Meriniemen ja Kellonlahden loma-asuntoalueiden muuttamisella vakituisen asumisen alueeksi on merkittäviä vaikutuksia kaupungille.
- Alueet sijaitsevat etäällä maankäytön kehittämisvyöhykkeestä ja nykyisistä palveluista. Ratkaisu hajauttaa yhdyskuntarakennetta.
- Muutos voi vaikeuttaa jatkossa alueen virkistys- ja matkailukäyttöä.
- Väestöpohja jää liian pieneksi joukkoliikenteen järjestämiselle. Koulukuljetuksia tarvitaan nykyistä paljon enemmän.
- Saattaa aiheuttaa kaupungille merkittäviä kustannuksia liikenneratkaisujen osalta.
- Kellon suuralueella ei ole omakotitonteista pulaa, johon tällä muutoksella tulisi vastata. Tällöin kaupungin tulisi hidastaa omaa tontinluovutustaan Letonrannassa.
- Vakituisen asumisen mahdollistaminen edellyttää maanomistajilta ja haltijoilta osallistumista kaavoituskustannuksiin ja sitoutumista maankäyttösopimuskorvausten maksamiseen.