



32 §

Asemakaavan muutos sekä tonttijako 564-2531, Kellon kaupunginosa (Virpiniemen Meriniemi - Kellonlahti), LUONNOS

Dno

OUKA/5140/10.02.03/2021

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Kellon kaupunginosan kortteleita 1405-1407, 1409-1437, 1439-1441, 1445-1449, 1451-1454 ja 1458-1472. Kortteleiden pääkäyttötarkoitus säilyy loma-asuntojen ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialueena. Asemakaavan muutos sisältää 207 tonttia, joista 159 tontille sallitaan pysyvä asuminen. Kaikkien tonttien kaavamerkinnot ja -määräykset on päivitetty nykymääräysten mukaisiksi ja vanhentuneet merkinnot/määräykset on poistettu. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kuusi mielipidettä ja yksi lausunto nähtävillä olon aikana.

Kaavaluonnos nähtäville.

Päätösesitys

Yhdyskuntalautakunta:

- hyväksyy kaavoituksen laatimat vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettyihin mielipiteisiin ja lausuntoon
- asettaa 13.1.2023 päivätyn asemakaavan muutosluonnoksen MRL:n 62 § perusteella nähtäville mielipiteiden esittämistä varten.

Päätös

Jäsen Aino-Kaisa Manninen esitti Ville Luotolan kannattamana, että Yhdyskuntalautakunta päättää keskeyttää kaavoituksen Maankäyttö- ja rakennuslain sekä kaupunkistrategian vastaisena.

Puheenjohtaja totesi, että koska on tehty esittelijän päätösesityksestä poikkeava kannatettu muutosesitys, on suoritettava äänestys. Puheenjohtaja esitti suoritettavaksi kädennosto äänestyksen siten, että ne jotka kannattavat esittelijän päätösesitystä, äänestävät ensin ja ne jotka kannattavat Aino-Kaisa Mannisen muutosesitystä, äänestävät seuraavana. Enimmät äänet saanut esitys tulee yhdyskuntalautakunnan päätökseksi ja äänen mennessä tasan ratkaisee puheenjohtajan ääni. Äänestystapa ja -järjestys hyväksyttiin.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin ääniä seuraavasti: kymmenen (10) jäsentä (Jani Törmi, Jorma Leskelä, Eeva-Maria Parkkinen, Tuija Patana, Mikko Merihaara, Atte Syväniemi, Pirjo Bastman, Annemari Enojärvi, Joni Meriläinen ja Suvi Röntynen) kannatti esittelijän päätösesitystä ja kolme (3) jäsentä (Aino-Kaisa Manninen, Ville Luotola ja Reetta Pirttikoski) kannatti Aino-Kaisa Mannisen muutosesitystä.



Puheenjohtaja totesi, että yhdyskuntalautakunta on äänin 10-3 hyväksynyt esittelijän päätösesityksen.

Aino-Kaisa Manninen, Ville Luotola ja Reetta Pirttikoski jättivät asiasta kirjallisen eriävän mielipiteen:

Eriävä mielipide

Kaupunginvaltuustossa 7.12.2020 päätetty Virpiniemeä koskeva talousarviokirjaus koskee Uuden Oulun yleiskaavaa. Kirjaus on seuraava: "Seuraavalla valtuustokaudella tulisi arvioida Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan tarkistamistarvetta, ja mahdollistaa Virpiniemen, Meriniemen ja Kellonlahden asuinalueille vaiheittaisen asemakaavamuutoksen, joka mahdollistaa loma-asunnon käyttötarkoituksen muutoksen maanomistajan oman tarpeen mukaan." Kaupunginvaltuusto ei siten ole edellyttänyt yleiskaavan vastaisen asemakaavan laatimista, vaan yleiskaavan arvioimista ja tarkistamista siten, että maanomistajien esittämä asemakaavan muutos olisi mahdollinen. Nyt tätä valtuuston päätöstä ei noudateta, vaan viranhaltijat ovat esittäneet suoraan yleiskaavan ja maakuntakaavan vastaista asemakaavan muutosta. Esitetty asemakaavamuutos on yksiselitteisesti Maankäyttö- ja rakennuslain 42 § vastainen ja tulee siten kumoutumaan hallinto-oikeudessa.

"MRL 42 § Yleiskaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista."

42 § toinen momentti edellyttää, ettei viranomaisten toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista. Asemakaavamuutos on viranomaisen toimenpide. Asemakaavan esittelytekstissäkin myönnetään, että asemakaava ei kaikilta osin toteuta yleiskaavaa. "Yleiskaavamerkinnöissä ei ole osoitettu pysyvän asumisen sijoittamista kaavamuutosalueelle. Kaavamuutoksessa kortteleiden pääkäyttötarkoitus säilyy loma-asumisena ja matkailua palvelevana rakentamisena. Asemakaavan muutos pääosiltaan mahdollistaa yleiskaavan toteutumisen." Yleiskaavan toteutumisen mahdollistaminen pääosin on tulkittava siten, että yleiskaavan toteutuminen ei joiltain osin ole enää mahdollista asemakaavan muutoksen jälkeen. Tällöin yleiskaavan toteutuminen vaikeutuu,



mikä on Maankäyttö- ja rakennuslain vastaista. Vaikka kortteleiden pääkäyttötarkoituksena kaavateknisesti säilyisi vapaa-ajan asuminen, olisi uusi kaavamerkintä käytännössä sama kuin pientalovaltaista pysyvää asumista osoittava asemakaavamerkintä. Esittelytekstissä todetaankin aivan oikein, että uusi kaavamerkintä mahdollistaisi nykyisen vapaa-ajan asumiseen painottuvan asemakaava-alueen muuttumisen pääosiltaan vakituisen asumisen käyttöön:

"Kaavamuutos sisältää 200 loma-asuntojen korttelialueeksi osoitettua tonttia (RA,RA-3 ja RA-4) ja 7 matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM ja RM-4) osoitettua tonttia. Pysyvän asumisen mahdollisuus (/a) on osoitettu 152 loma-asumiseen varatulle tontille ja 7 matkailupalveluun varatulle tontille. " Kaavamuutosalueella on vuoden 2023 alussa huoneistorekisterin mukaan vakituisia asukkaita noin 120 henkilöä. Kaavamuutoksen myötä asukasmäärä voisi arviolta nousta noin 600 henkilöön.

Kaavamuutoksen jälkeen loma-asuntojen korttelialueeksi jäisi 48 tonttia ja matkailupalveluille nolla tonttia. Muiden tonttien osalta ero vakituisen asumiseen tarkoitettuihin pientalotontteihin olisi käytännössä vain se, että kaupunki ei voisi määrätä vakituista asumista kyseisille tonteille rakentamiskehotuksella ja se, että asemakaava-alueen katuverkosto aiotaan jättää ennalleen vapaa-ajan asumiseen mitoitetuksi. Kapean ja suurelta osin sorapintaisen katuverkoston soveltuvuutta vakituisen asumisen korttelialueiden tonttikaduiksi ei ole arvioitu. Käytännössä kaavamuutoksella tuotettaisiinkin huonosti tarkoitukseen soveltuva yhdyskuntarakennetta hajauttava pientalovaltainen asuinalue, joka vaikeuttaisi Virpiniemen kehittämistä maakuntakaavan ja yleiskaavan mukaisena virkistys- ja matkailupalveluiden alueena.

Asemakaavan selostuksessa vastauksissa mielipiteisiin todetaan aivan oikein, että: Asemakaavan muutoksen yleiskaavan mukaisuus ratkaistaan lopulta hallinto-oikeuden käsittelyissä, mikäli kaavapäätöksestä valitetaan." Tämä on aivan poikkeuksellinen kirjaus viranhaltijoilta, sillä lähtökohtaisesti kaupungin päättäjille tehtävien päätösesitysten tulee olla lain mukaisia. Edellä esitetyin perustein esitettyä asemakaavahanketta ei tule edistää.

Esittelyteksti

Asemakaavan muutos on käynnistynyt useiden yksityisten maanomistajien aloitteesta. Tarve kaavamuutokselle on syntynyt vuoden 2014 jälkeen, jolloin maistraatti otti käyttöön valtakunnallisen menettelyn. Menettelyn mukaan maistraatti ei enää kirjaa vakituista osoitetta vapaa-ajanasuntoihin. Kirjaus on ollut henkilökohtainen. Osalla asemakaavan muutosalueen loma-asunnoista asutaan jo vakituisesti. Myynnin yhteydessä uusi



omistaja ei ole enää saanut vakituista osoitetta vapaa-ajanasuntoon vuoden 2014 jälkeen.

Kaupunginvaltuuston talousarvion käsittelyssä 7.12.2020 hyväksyttiin esitys talousarvioehdotuksen kohtaan Maankäyttö ja asuinrakentaminen seuraava lisäys: "ja mahdollistaa Virpiniemen, Meriniemen ja Kellonlahden asuinalueille vaiheittaisen asemakaavamuutoksen, joka mahdollistaa loma-asunnon käyttötarkoituksen muutoksen maanomistajan oman tarpeen mukaan." Tämän päätöksen perusteella kaavoitus on katsonut, että hanketta on poliittisen ohjauksen perusteella edistettävä, vaikka se ei kaikilta osin täysin noudatakaan kaupunkistrategian tavoitteita.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 29.3. – 28.4.2022. Nähtävillä olon aikana suunnitelmasta esitettiin kuusi mielipidettä ja yksi lausunto. Mielipiteenä esitettiin muun muassa, että kaavamuutos olisi maakuntakaavan, yleiskaavan, maankäyttö- ja rakennuslain sekä Oulun kaupunkistrategian vastainen, vastustettiin loma-asuntoalueen muuttamista vakituiseen asumisen sallivaksi, todettiin kaavamuutoksen aiheuttavan kustannuksia veronmaksajille, huomautettiin, että kaavamuutos tehdään prosessina laajempaa kuin olisi tarpeen ja ettei osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ole asukkaiden tasavertaisuusperiaatteen tarkastelua. Lisäksi mielipiteissä pyydettiin selvittämään, voivatko maakuntakaava ja yleiskaava olla määrääviä sille, miten asemakaava laaditaan ja tarvittaessa käynnistämään maakuntakaavan ja yleiskaavan muutokset sekä arvioimaan oululaisten oikeus tasapuoliseen kohteluun. Lausunnoissaan Pohjois-Pohjanmaan museo totesi, että lähellä kaavamuutosaluetta on rakennushistoriallisesti arvokkaita suojelukohteita, jotka on syytä huomioida osana aluekokonaisuutta. Mielipiteiden ja lausunnon pohjalta kaavaselostuksessa on tuotu esille kaavamuutosalueen lähellä sijaitsevat kulttuurihistorialliset kohteet sekä maistraatin vuonna 2014 käyttöönottamana menettely, jonka myötä maistraatti ei enää kirjaa vakituista osoitetta vapaa-ajan asuntoihin. Menettely on valtakunnallinen, ei ainoastaan oululaisia koskeva. Mielipiteet ja lausunto sekä niihin laaditut vastineet ovat selostuksen kohdassa 4.2.4.

Maakuntakaava ja yleiskaava ohjaavat asemakaavojen laadintaa. Asemakaavalla osoitettava maankäyttö voi poiketa yleiskaavan ja maakuntakaavan maankäytöstä vain rajoitetusti. Maakuntakaavassa osoitetaan aluevarauksia, jotka ovat valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta tarpeen tai jos alueilla on useamman kunnan alueiden käytön yhteensovittamistarpeita. Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen



sekä toimintojen yhteensovittaminen. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu matkailun vetovoima-alue/matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue- rajauksen (mv-4) sisään. Virpiniemi on osoitettu seudullisesti merkittäväksi, virkistysverkoston kannalta tärkeäksi retkeily-, ulkoilu-, urheilu- ja virkistysalueeksi. Kaavamuutosalue on aivan tämän seudullisesti merkittävän alueen eteläpuolella tai sen rajan tuntumassa. Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu monikäyttöisen luonnon sekä vapaa-ajan asumisen vyöhykkeeksi. Meriniemen itäosassa osa suunnittelualueesta sijaitsee Merenrannikon ja meren saarten rantayleiskaavan lähivirkistysalueeksi osoitetulla alueella. Yleiskaavamerkinnoissä ei ole osoitettu pysyvän asumisen sijoittamista kaavamuutosalueelle. Kaavamuutoksessa kortteleiden pääkäyttötarkoitus säilyy loma-asumisena ja matkailua palvelevana rakentamisena. Asemakaavan muutos pääosiltaan mahdollistaa yleiskaavan toteutumisen.

Kaavamuutoksen vireilletulopäätöksen jälkeen alueen yksityisiltä maanomistajilta/-haltijoilta on tullut uusia kaavamuutoshakemuksia pysyvän asumisen mahdollistamiseksi. Hakemusten mukaiset tontit sijoittuvat kaavamuutosalueelle ja tontit on huomioitu kaavaluonnosta laadittaessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 13.1.2023 hakemustilanteen, kaavatyön aikataulun sekä selvitysten tilanteen osalta.

Asemakaavan muutosluonnos 13.1.2023

Virpiniemen Meriniemen ja Kellonlahden asemakaavoitettava alue sijaitsee Kellon kaupunginosassa. Alue on pääkäyttötarkoitukseltaan asemakaavoitettu loma-asuntojen ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialueiksi, joihin osalle tonteista on esitetty pysyvän asumisen mahdollisuus. Kortteleista iso osa on jo rakennettu. Alue tukeutuu Kiviniemen, Annalankankaan sekä Kellon ja Haukiputaan keskustan palveluihin sekä kaavamuutosalueen ulkopuolisiin katu- ja viheralueisiin ja jo rakennettuun kunnallistekniikkaan. Matkaa Haukiputaan keskukseen on noin 7 kilometriä ja Kellon keskukseen noin 4.5 kilometriä. Lähimmät joukkoliikennereitin pysäkit sijaitsevat noin 4 kilometrin päässä.

Kaavamuutoksessa osoitetaan pysyvän asumisen mahdollisuus niillä tonteilla, joiden omistajat tai vuokraajat ovat halunneet pysyvän asumisen mahdollisuutta ja hakeneet kaavamuutosta. Tontin kaikkien omistajien on pitänyt hakea kaavamuutosta, jotta pysyvän asumisen mahdollisuus on voitu lisätä tontille. Kaavamuutos



sisältää 200 loma-asuntojen korttelialueeksi osoitettua tonttia (RA, RA-3 ja RA-4) ja 7 matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM ja RM-4) osoitettua tonttia. Pysyvän asumisen mahdollisuus (/a) on osoitettu 152 loma-asumiseen varatulle tontille ja 7 matkailupalveluun varatulle tontille. Korttelin 1453 kaikki maanhaltijat eivät ole hakeneet muutosta, joten kyseessä olevaan kortteliin ei ole voitu laittaa /a merkintää. Kaavamuutosalueen kaikkien tonttien kaavamerkinnot ja -määräykset on päivitetty nykymääräysten mukaisiksi ja vanhentuneet merkinnät/määräykset on poistettu.

Meriniemen korttelin 1407 tontilta 1 on poistettu vaade pilaantuneiden maa-ainesten vaihtamisesta ennen rakentamista, sillä tontti on jo rakennettu. Osalla loma-asuntojen korttelialueita on voimassa olevassa kaavassa edellytetty rakentamista miljöösuunnitelman mukaan. Tämä vaade on poistettu.

Ohjeellisiin rakennusalan rajoihin on tehty pieniä muutoksia Kellonlahden alueella, jotta merkinnät täyttävät naapuritontin rajaan vaadittavan etäisyysvaatimuksen. Korttelissa 1461 on mahdollistettu korttelin viimeisen rakentumattoman tontin rakentuminen naapureiden tapaan eli määräys t-alan sijoitteluksi kadun puoleiselle tontin osalle on poistettu. Meluselvityksen perusteella Virpiniementien melun huomioon ottavia kaavamerkintöjä tai -määräyksiä ei enää tarvita, joten ne on poistettu. Aiemmin kaava-alueelle ulottuneen pohjavesialueen (Kellonkangas) rajaus on muuttunut. Pohjavesialue ei enää ulotu kaava-alueelle, joten Meriniemen alueelta on poistettu pohjavesimerkintä.

Hedmanssonintien itäpuolisilla korttelialueilla (korttelit 1431,1432,1345 ja 1436) on säilytetty varaus maakaapelin sijoittamiseksi kortteleiden länsilaidalle. Maakaapelille on lisätty suojaetäisyys, 1.5 metriä. Weckmanintien itäpuolella on vesijohto- ja jätevesiverkoston runkojohtoja, jotka sijoittuvat osittain korttelin 1441 puolelle. Johdot ja tarvittava suojaetäisyys, 5 metriä, on lisätty korttelin 1441 länsilaidalle.

Hulevesiselvityksen mukaan kaava-alueen hulevedet imeytyvät maaperään tai kulkeutuvat painanteiden ja ojien kautta mereen. Rankkasateella hulevesijärjestelmän laskennallinen kapasiteetti ylittyy paikoin ja osa tulvareiteistä kulkee olevien tonttien lävitse tai tonttien rajoilla. Selvityksen perusteella osalle tontteja on merkitty ohjeellisia tulvareittejä (tr), jotka tulee pitää avoimina ja esteettöminä veden kululle.



Maisemaselvityksen perusteella kaava-alueelle on merkitty säilytettäviä puita. Lisäksi voimassa olevan kaavan säilytettäväksi osoitettuja puustoalueita on verrattu ilmakuvan kanssa. Mikäli voimassa olevassa kaavassa on ollut puuston säilyttämistä koskevia merkintöjä, on tarkastelu tehty koko korttelin osalta. Puuston osalta kaavaan on osoitettu istutettavia puurivejä, säilytettävää puustoa sekä säilytettävää ja täydennettävää puustoa.

Koko kaava-alueelle on lisätty kolmiomerkintä "virp". Merkinnässä on annettu määräyksiä rakennustavasta, hulevesien käsittelystä ja hulevesien tulvareiteistä. Lisäksi merkinnässä on annettu osalle Meriniemen aluetta maaperästä johtuvia rakentamisrajoituksia sekä merivesitulvasta johtuva alin rakentamiskorkeus. Merivesitulvan voi tulla esteeksi olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle.

Kaavamuutosalueella on vuoden 2023 alussa huoneistorekisterin mukaan vakituisia asukkaita noin 120 henkilöä. Kaavamuutoksen myötä asukasmäärä voisi arviolta nousta noin 600 henkilöön.

Perusselvitykset ja vaikutusten arviointi

Suunnittelutyötä varten on teetetty selvitys huomionarvoisista luontotyyppikuvioista ja upossarpiosta, kevyt maisemaselvitys, luontoselvitys, hulevesiselvitys, meluselvitys sekä luontovaikutustenarviointi. Selvitykset sekä vuonna 2018 laadittu yleiskaavallinen tarkastelu ja vaikutusten arviointi, jota on käytetty kaavatyön tausta-aineistona, löytyvät kokonaisuudessaan Oulun kaupungin nettisivuilta, suunnitelmat- ja hankkeet -sivulta kaavatunnuksella 564-2531.

Asemakaavan valmistelun yhteydessä on arvioitu vaikutuksia, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa muutosaluetta ja sen lähiympäristöä laajemmin. Näiltä osin on arvioitu vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, Kellon alueen tonttitarjontaan ja asuntorakentamiseen, julkisten ja yksityisten palveluiden tarpeeseen, liikenteeseen ja liikkumiseen, Virpiniemen matkailu- ja liikuntapalveluiden kehittämiseen ja seudullisesti merkittävään virkistysalueeseen sekä taloudellisia vaikutuksia. Lisäksi asemakaavan muutoksen valmistelun yhteydessä on arvioitu vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Näiltä osin on arvioitu vaikutuksia kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, asumiseen, liikenteeseen sekä sosiaalisia

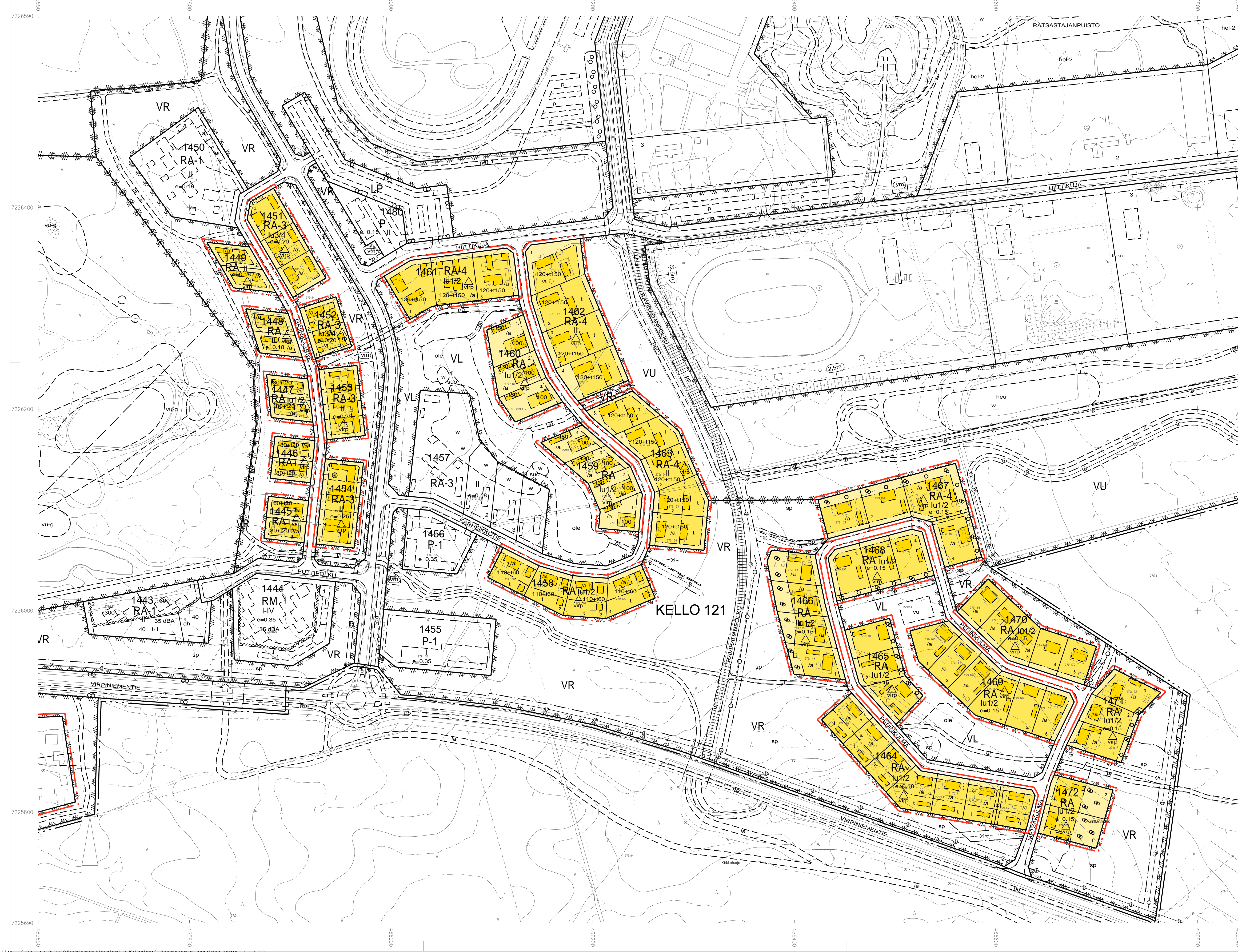
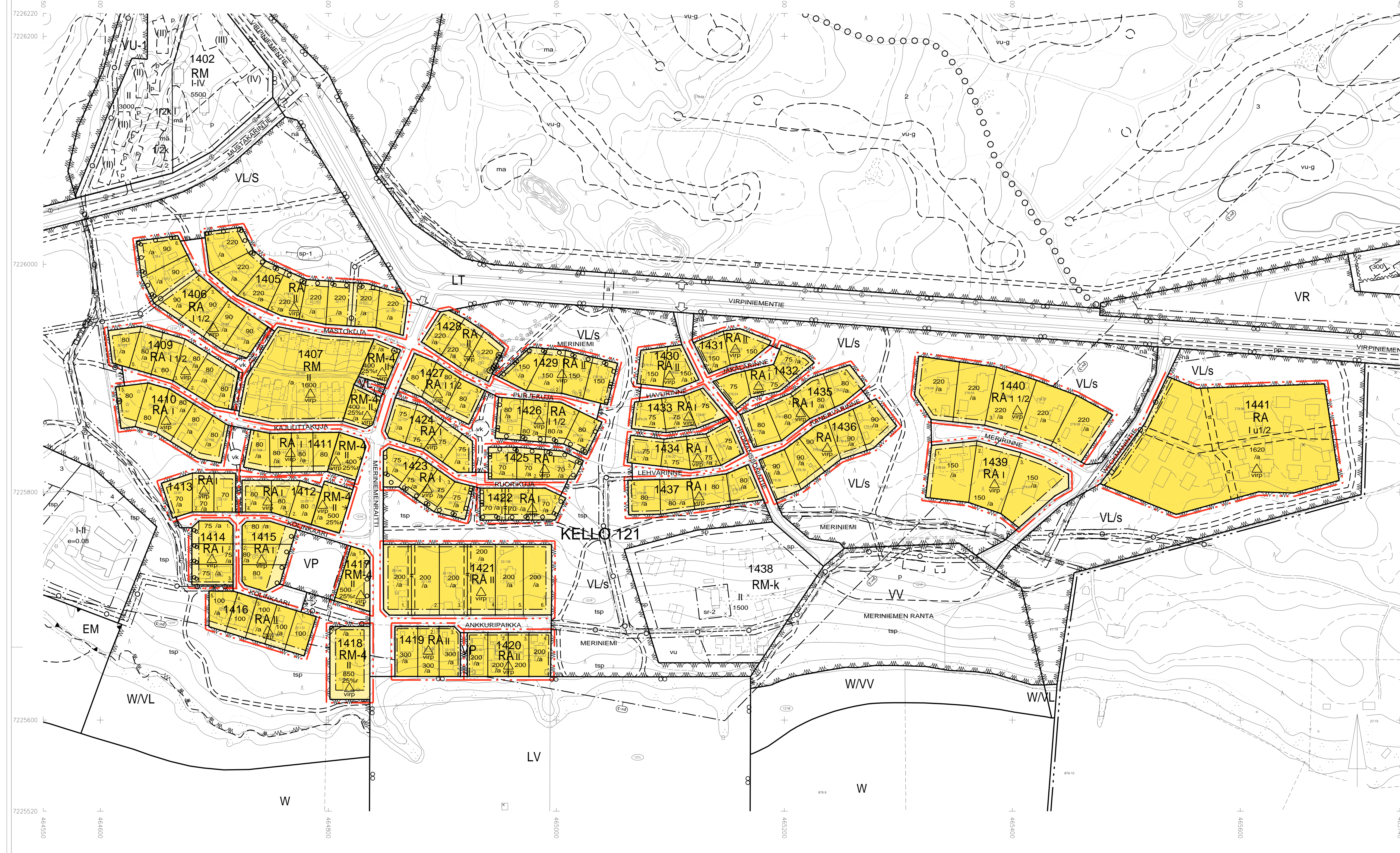


vaikutuksia. Vaikutukset ovat luettavissa kaavaselostuksen kohdasta 5.1.

Asemakaavassa osoitetaan sitova tonttijako.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Toimivallan peruste	Hallintosääntö: 16 § Yhdyskuntalautakunnan erityiset tehtävät ja toimivalta, kohta 1. (päättää maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnalle kuuluvista tehtävistä lukuun ottamatta asioita, joista päättää kaupunginvaltuusto, kaupunginhallitus tai rakennusvalvontaviranomainen taikka asioita, jotka koskevat kansallista kaupunkipuistoa, vähittäiskaupan suuryksiköitä tai kehittämisalueita)
Päätöshistoria	Yhdyskuntalautakunta 30.3.2021 § 181, vastine vaiheittaisen asemakaavan laatimista koskevaan aloitteeseen Yhdyskuntalautakunta 11.5.2021 § 257, päätös kaavan käsittely ja laatimiskustannuksista sekä alustava rajaus Yhdyskuntalautakunta 16.11.2021 § 624, uusi päätös kaavan käsittely ja laatimis kustannuksista Yhdyskuntalautakunta 15.3.2022 § 151, päätös hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.
Liitteet	564-2531 (Virpiniemen Meriniemi ja Kellonlahti), Asemakaavaluonnoksen selostus liitteineen 13.1.2023 564-2531 (Virpiniemen Meriniemi ja Kellonlahti), Asemakaavaluonnoksen kartta 13.1.2023
Oheismateriaali	-
Esittelijä	Asemakaavapäällikkö Kari Nykänen
Valmistelijat	Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut/kaavoitus, kaavoitusarkkitehti Hanna Pöytä Kangas p. 050 430 4143
Täytäntöönpanotiedot	Nähtäville. Ei muutoksenhakuoikeutta. Otteet mielipiteiden ja lausunnon jättäneille.



- ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:**
- 40 **RA** Loma-asuntojen korttelialue.
 - RA-3** Loma-asuntojen korttelialue. Alue on tarkoitettu ensisijaisesti yhdistymöuseen loma-asumiseen. Alue suositellaan toteutettavaksi parittain tai rivitaloina, myös erilliset loma-asunnot ovat sallittuja.
 - RA-4** Loma-asuntojen korttelialue. Alue on tarkoitettu eläinrehelluuta ja muita vapaa-ajan harrastustoimintoja tukevaan loma-asumiseen. Tallien ja muiden isojen eläinajoneuvojen sijoittaminen alueelle on kuitenkin kiellettyä.
 - 41 **RM** Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
 - RM-4** Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Matkailua palvelevien rakennusten ja loma-asuntojen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kolme pysyvää asuntoa.
 - 82 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
 - 82-1 3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnyt ja -määräykset poistetaan.
 - 84 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
 - 85-1 Eri asemakaavamääräysten alusten alueosien välinen raja.
 - 86-1 Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alusten alueosien välinen raja.
 - 91-1 **121** Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
 - 92-1 **KELLO** Kaupunginosan nimi.
 - 93 **1405** Korttelin numero.
 - 96 **200** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
 - 96-1 **120+1150** Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerroslan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalaneliömetreissä.
 - 97-1 **25% r** Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta saa käyttää rakentamiseen.
 - 100 **II** Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, takennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
 - 102 **lu1/2** Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta siltäkin osalta saa käyttää kerrosalaneliömetreissä.
 - 102-1 **1/2** Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärällään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaneliömetreissä.
 - 105-1 **e = 0.25** Tehokkuusluku ei kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
 - 112 **II** Ailveivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
 - 113 Rakennusala.
 - 113-101 Ohjeellinen rakennusala.
 - 117 Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
 - 129 Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
 - 134 Istutettava alueen osa.
 - 135-1 Istutettava puuvi.
 - 135-3 Säilytettävä puusto.
 - 135-6 Säilytettävä puu.
 - 135-7 Säilytettävä ja täydennettävä puusto.
 - 154-1 Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
 - 154-8 Maanalaista sähköjohtoa varten varattu alueen osa.
 - 190-118 Tuulireitti, jonka sijainti on ohjeellinen. Väylien ja alueiden pinnoitustyyppiä tuuletilla kokonaisuutena siten, että tuluvia hulevesiä vettä hallitusti päästetään pölyä. Reittiä ei saa suoda haitallisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulovesiä vahingoita niitä.
 - /a** Rakennuspaikka, jolla pysyvä asuminen sallittu.

- virp merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:
- KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN**
Rakennukset tulee värityksen, rakova- ja kattomateriaalin sekä kattomuodon suhteen rakentaa korttelittain yhtenäisellä rakennustavalla.
Korttelissa päärakennuksen tulee sijaita vähintään 4 metrin etäisyydellä naapuritontin rajasta. Talousrakennus voi naapurin kiijäläisellä suostumuksella sijaita alle 4 metrin mutta kuitenkin vähintään 2 metrin etäisyydellä naapuritontin rajasta.
- HULEVEDET**
Hulevedet on maaperäolosuhteiden niin sallisessa imeytettävä kiinteistöillä. Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla 1 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Viivyttämisen tehdään kiinteistökohtaisilla ratkaisulla, jotka edistävät huleveden hyötykäyttöä ja hidastavat huleveden virtausta, kuten kattovesisäiliön, viherkaton, viherparveitan tai sadeputurhon. Läpäisemätöntä pintaa alan määrää voidaan vähentää suositella vettä läpäiseviä pinnoitusteja ja minimomalla rakentamispiintalalla. Viivytyksien tulee tyhjentyä viimeistään 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu jivkoito. Tuoreita tulee pitää avoimena ja esteettömänä vedenkululle.
- MAAPERÄ**
Korttelin 1405 tontteja 1-5, korttelin 1406 tontteja 1-3, korttelin 1424 tontteja 1-3, korttelin 1428 tontteja 1-2 sekä korttelissa 1407, 1409-1418 ja 1427 koskevat määräykset:
- Kaivojen ja kellaroiden rakentaminen on sallittua vain, jos rakennuspaikalle ole tehty tarvittavat selvitykset maaperän puhtaudesta
- Lujdusrakentamisen yhteydessä tulee rakennuspaikan maaperän puhtaus selvittää. Määräys ei koske olemassa olevien rakennusten laajentamista.
- MERIVESTILUVA**
Korttelissa 1419 ja 1420 on tulvavahingoille alttien rakennusosien oltava vähintään korkeudessa +2.80 m korkeusjärjestelmässä N2000.

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTOPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:
KELLON KAUPUNGINOSA
 KORTTEILUT 1405-1407, 1409-1437, 1439-1441, 1445-1449, 1451-1454 JA 1458-1472
 KORTTELIALUEILLE OSOITETAAN ASEMAKAAVASSA SITOVAT TONTTIKARTAT, JOTKA ESITÄTÄÄN TARKEMMIN TONTTIKARTOILLA.

ALUEELLA ON VOIMASSA 20.5.1996 (084-Ak1996/3), 1.2.1999 (084-Ak1999/2) VAHVISTETUT ASEMAKAAVAT SEKÄ 9.10.2006 (084-Ak2006/2) JA 28.1.2008 (084-Ak2008/3) HIVAKSYTYT ASEMAKAAVAT.

POHJAKARTTA ON MAANKAYTTO- JA RAKENNUSLAIN 54:5 MUKAINEN JA VASTAA OLOSUHTEITA

MITTAKAAVA	1:2000	0 50 100 200 300	
POIST.MERK.	1:4000	0 100 200 400	
ASEMAKAAVOITUS			
KAUVALUONNOS	564-2531	LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ	13.1.2023
5140/2021		KORVAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ	
SUUNNITTELIJA	HANNA PÖYTÄKANGAS	PIIHTÄJÄ	ANITA KOVIKKO
SUUNNITTELUKUNTA	ASEMAKAAVAPALIKKO KARI NYKANEN	LUONNOS	

Asemakaavan selostus

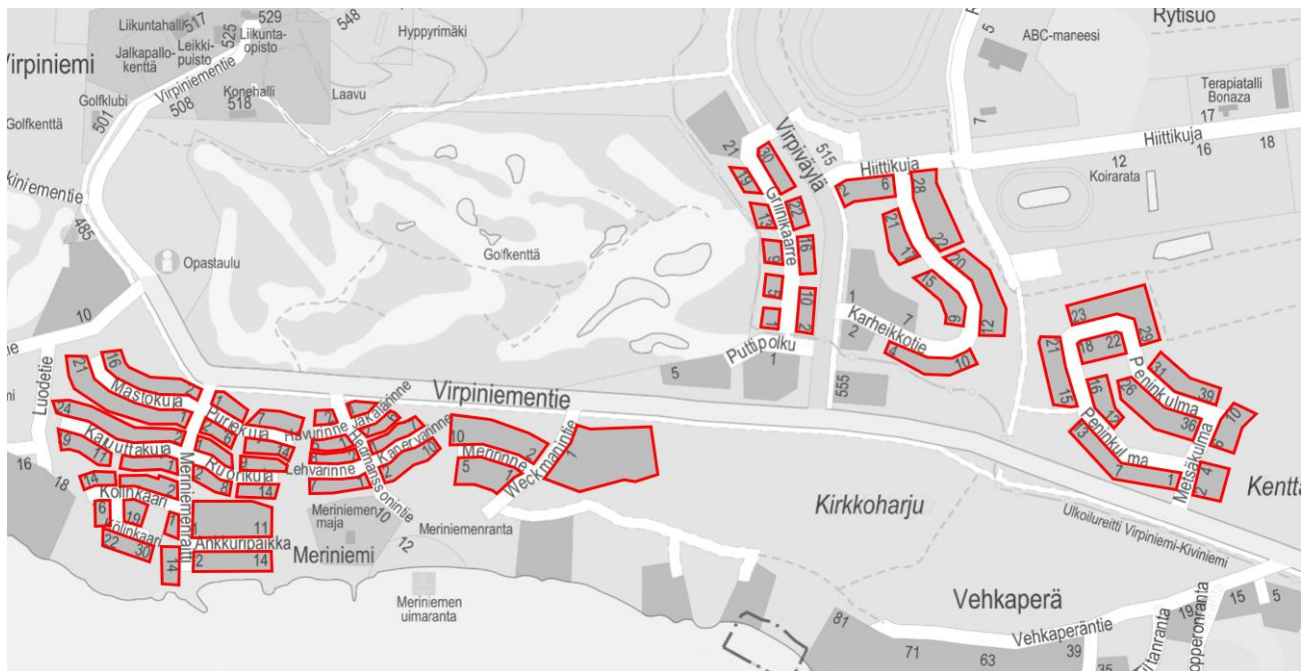
Luonnos 13.1.2023

Oulun kaupungin Kellon kaupunginosan kortteleita 1405-1407, 1409-1437, 1439-1441, 1445-1449, 1451-1454 ja 1458-1472 koskevaan asemakaavan muutokseen (Virpiniemen Meriniemi ja Kellonlahti)

Kaavatunnus 564-2531

Diaarinumero 5140/2021

Selostus päivitetty __.__.2022



Kuva 1: Kartalle on rajattu korttelialueet, joita asemakaavan muutos koskee.

2. Perus- ja tunnistetiedot

2.1

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Kellon kaupunginosan kortteleita 1405-1407, 1409-1437, 1439-1441, 1445-1449, 1451-1454 ja 1458-1472. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavan nimi:	Virpiniemen Meriniemi ja Kellonlahti
Kaavatunnus:	564-2531
Kaavan laatija:	Hanna Pöytäkangas Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi

Kaavan vireilletulosta ilmoitettu:

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 29.3.2022.

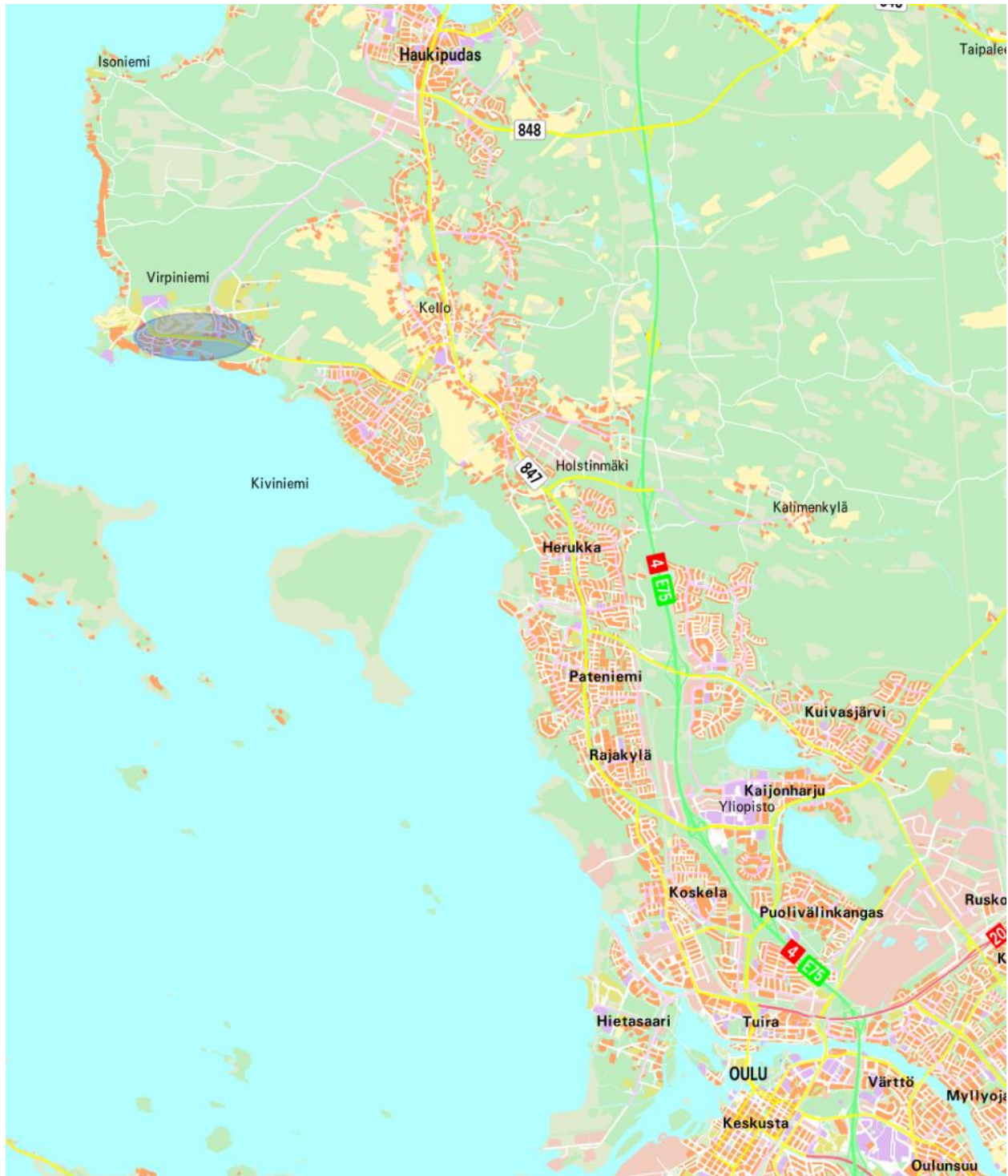
Lisäksi vireilletulosta on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisille osallisille erikseen.

Hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __._.XXXX Asemakaava on tullut voimaan __._.XXXX
----------------------	---

2.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin 16 km Oulun keskustan luoteispuolella. Matkaa Haukiputaan keskukseen on noin 6 km ja Kellon keskukseen noin 4 km. Suunnittelualueen läpi kulkee Virpiniementie, jonka eteläpuolella on Meriniemen alue ja pohjoispuolella Kellonlahden alue. Asemakaavan muutokseen kuuluvien loma-asuntojen ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet rajoittuvat kortteleita ympäröiviin katu- ja lähivirkistysalueisiin, retkeily- ja ulkoilualueisiin sekä

urheilu- ja virkistyspalveluiden alueisiin. Suunnittelualueen lähiympäristössä on pohjoisessa Virpiniemen eläinurheilualue ja ravirata, idässä Kellonlahden ja Lahdenojan väliset rakentamattomat alueet, etelässä Kellonlahti ranta-alueineen ja lännessä golfradat.



Kuva 2: Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

2.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos pysyväksi asunnoksi maanomistajan / maanvuokraajan oman tarpeen mukaan. Tavoite koskee niitä tontteja, joiden maanomistajat tai -haltijat ovat hakeneet muutosta. Tavoite ei koske Oulun kaupungin omistuksessa/hallinnassa olevia rakentamattomia tontteja. Samalla kaikkien tonttien kaavamerkinnot ja -määräykset päivitetään nykymääräysten mukaisiksi ja vanhentuneet merkinnot/määräykset poistetaan. Asemakaavan muutos on käynnistynyt useiden yksityisten maanomistajien aloitteesta.

Osalla asemakaavan muutosalueen loma-asunnoista asutaan jo vakituisesti. Maistraatti on voinut kirjata vuoteen 2014 asti vakituisen osoitteen loma-asuntoihin. Kirjaus on ollut henkilökohtainen. Myynnin yhteydessä uusi omistaja ei ole enää saanut vakituista osoitetta vapaa-ajan-asuntoon vuoden 2014 jälkeen. Alueen asukkaat ovat kokeneet, että pysyvän asumisen mahdollisuus vapaa-ajanasunnoissa on eriarvoistanut asukkaat niihin verrattuna, joille se on tällä hetkellä mahdollista. Tämän on koettu vaikeuttavan asumisen arkea, sillä osa asukkaista on ostanut vapaa-ajanasunnon vakituisesti asuinrakennukseksi tietämättä maistraatin muuttuneesta linjauksesta. Vakituisen asumisen osoitteen puuttuminen on vaikeuttanut heidän henkilökohtaisten asioidensa hoitoa. Vapaa-ajan asunnon on katsottu olevan myyntitilanteessa myös arvoltaan edullisempi, jolloin asukkaat ovat katsoneet menettävänsä rakennuksensa jälleenmyyntiarvoa. Tämän tilanteen korjaamiseksi on ryhdytty asemakaavanmuutokseen, jolla vakituinen asuminen alueella mahdollistetaan.

2.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (täydentyy kaavaehdotus vaiheessa)

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (6 sivua)

Liite 3. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen (11 sivua)

- tonttijakokartta (täydentyy kaavaehdotusvaiheessa)

2.5 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Selvityksien tuloksia on esitetty tämän selostuksen kohdassa 3.2. Kaikki kaavaa koskevat selvitykset löytyvät kokonaisuudessaan asemakaavan muutoksen projektikortilta (https://www.oukapalvelut.fi/tekninen/Suunnitelmat/Projektikortti_2019.asp?ID=1422).

1. Huomionarvoiset luontotyyppikuviot ja upossarpio (Alisma wahlenbergii) Oulun Kellonlahti-Meriniemen vaiheasemakaava-alueella v.2021, Albus Luontopalvelut Oy, 10.10.2021

2. Kevyt maisemaselvitys Virpiniemi – Kellonlahti ja Meriniemi, Oulun kaupunki, yhdyskunta ja ympäristöpalvelut, kaavoitus 4/2022
3. Meriniemen ja Kellonlahden luontoselvitys, Plaana Oy, Aallokas Oy, Natans Oy, 5.10.2022
4. Virpiniemen Kellonlahden ja Meriniemen hulevesiselvitys, Afry Finland Oy, 25.11.2022
5. Virpiniemen asemakaavamuutos, meluselvitys, Ramboll Finland Oy, 18.11.2022
6. Oulun Virpiniemen Meriniemen ja Kellonlahden asemakaavan muutoksen luontovaikutusarviointi v. 2022 – luontotyytit ja niille leimallinen kasvillisuus, Albus Luontopalvelut Oy, 7.11.2022
7. Yleiskaavallinen tarkastelu, Vaikutusten arviointi Virpiniemen loma-asutuksen muuttumisesta vakituiseen asumiseen, Oulun kaupunki, yhdyskunta ja ympäristöpalvelut, kaavoitus 5.3.2018

3. Lähtökohdat

3.1 Suunnittelualan yleiskuvaus ja maanomistustilanne

Asemakaava-alueella on yhteensä 207 tonttia, joista 130 tonttia sijaitsee Meriniemen alueella ja 77 Kellonlahden alueella. Suurin osa tonteista on rakennettu.

Meriniemen tonteista yksityisten omistuksessa olevia tontteja on 129, joista 107 tonttiin on haettu asemakaavan muutosta. Meriniemessä kaupungin hallinnassa olevia ja rakentamattomia tontteja on 1. Kellonlahden tonteista yksityisten omistuksessa tai hallinnassa (sisältää myös kaupungilta vuokratut) olevia tontteja on 54, joista 53 tonttiin on haettu asemakaavan muutosta. Kaupungin hallinnassa olevia ja rakentamattomia tontteja on 23 kpl:ta.



Kuva 3: Kartta asemakaava-alueen tonteista, joihin on haettu asemakaavan muutosta pysyvän asumisen mahdollistamiseksi. Lisäksi harmaalla värillä esitetty kaupungin hallinnassa olevat rakentamattomat tontit.

Meriniemen ja Kellonlahden alueet on kaavoitettu loma-asuntojen ja matkailua palvelevien rakennusten alueiksi ja rakennusluvut sekä tontinluovutus ja sopimukset on tehty kaavan käyttötarkoituksia noudattaen. Alueille on kuitenkin muodostunut pysyvää asumista, sillä maistraatti salli vuoteen 2014 saakka vakituisten osoitteiden alueiden rakennuksiin. Maistraatti on 23.9.2014 ottanut käyttöön valtakunnallisen menettelyn, jonka mukaan vapaa-ajanasuntoihin ei enää kirjata vakituista osoitetta. Lokakuussa 2021 Meriniemessä oli edelleen 37 ja Kellonlahdessa 31 asuttua lomarakennusta.

Meriniemen ja Kellonlahden rakennuskanta on hyvin eri-ikäistä. Meriniemi on alkanut rakentamaan 1990-luvun lopulla ja Kellonlahti 2000-luvun puolella. Rakennuskannassa on Meriniemessä enemmän vaihtelevaisuutta, kuin Kellonlahdessa, jossa rakennuskanta on melko uutta ja yleisilmeeltään omakotitalomaista.



Kuva 4: Meriniemen rakennuskantaa luoteesta päin kuvattuna. Keskellä kuvaa näkyy Virpinimentieltä rantaan suuntautuva Merinimenraitti (kuva Ville Honkonen).



Kuva 5: Meriniemen rakennuskantaa lounaasta päin kuvattuna. Kuvan oikeassa reunassa näkyy Hedmanssonintie sekä tieltä kuvan vasenta laitaa kohti suuntautuvat Havurinne ja Lehvärinne. Kuvan vasemmassa reunassa näkyy Purjekujan itäpää (kuva Ville Honkonen).



Kuva 6: Meriniemen rakennuskantaa kaakosta päin kuvattuna. Kuvan alareunassa näkyy Ankkuripaikka-kadun rakennuskantaa (kuva Ville Honkonen).



Kuva 7: Kellonlahden Griinikaarre-kadun rakennuskantaa kaakosta päin kuvattuna (kuva Ville Honkonen).

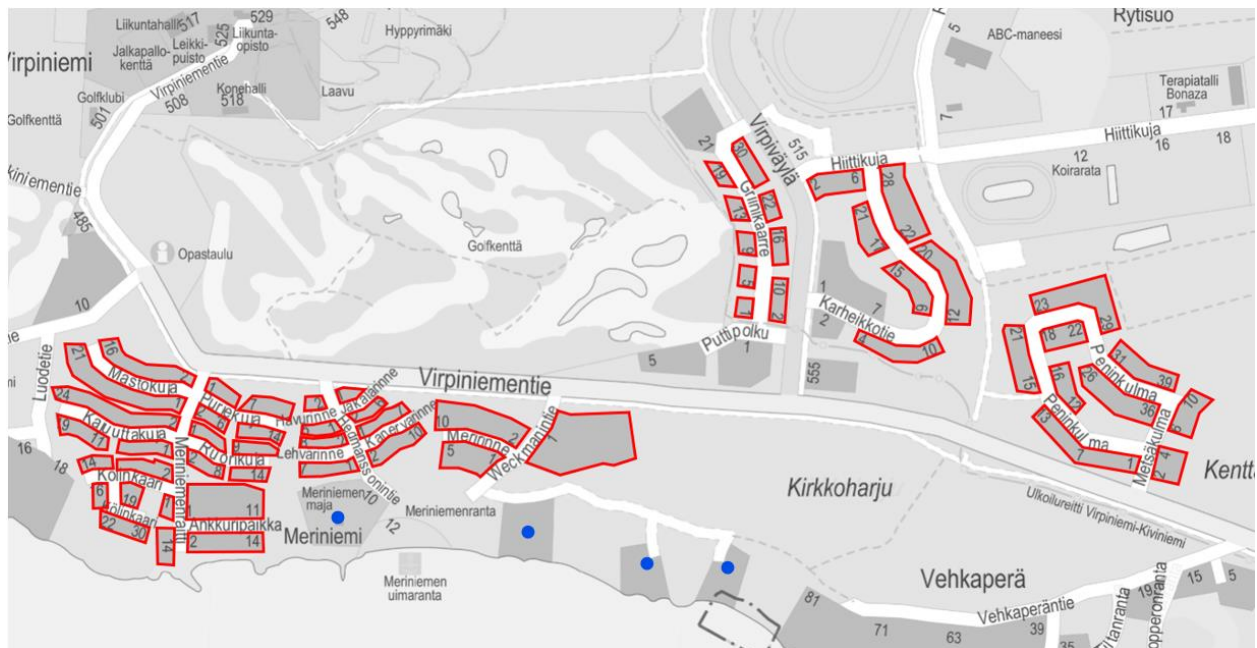


Kuva 8: Kellonlahden rakennuskantaa lännestä päin kuvattuna. Kuvan keskellä Karheikkotie (kuva Ville Honkonen).



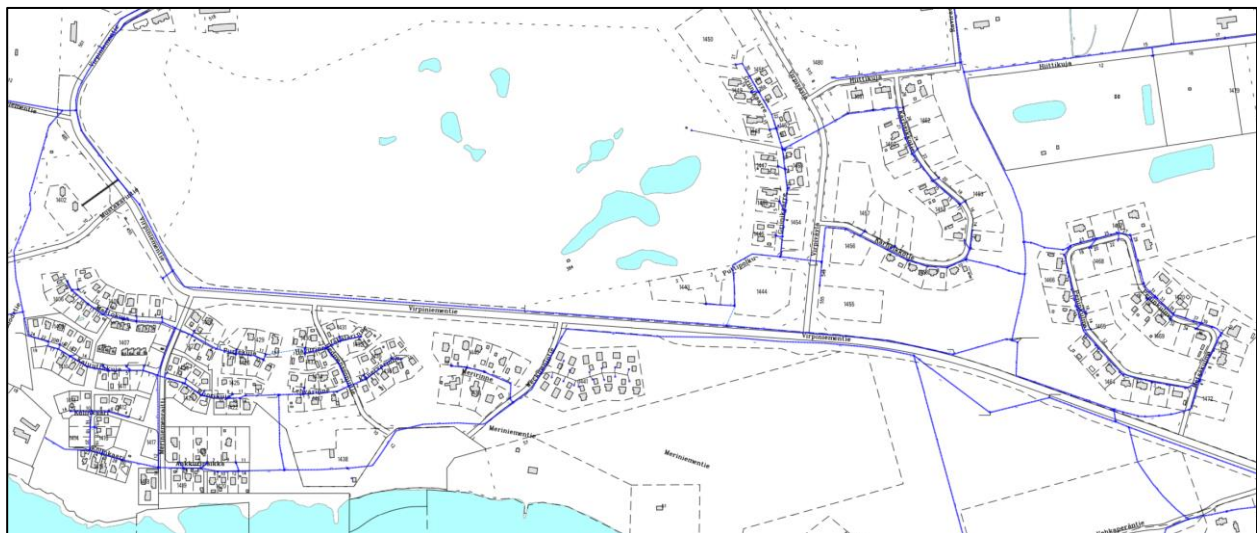
Kuva 9: Kellonlahden Peninkulma-kadun rakennuskantaa lännestä päin kuvattuna (kuva Ville Honkonen).

Kaavamuutosalueella ei ole rakennushistoriallisesti arvokkaita tai suojeltuja kohteita. Lähimmät rakennushistoriallisesti arvokkaat kohteet ovat Meriniemi, Weckmanin huvila, Hedmanin huvila ja Meriniementie Isokarsikko. Näistä maakunnallisesti arvokkaita ovat Meriniemi (Hedmanssonin huvila), Weckmanin huvila sekä Hedmanin huvila.

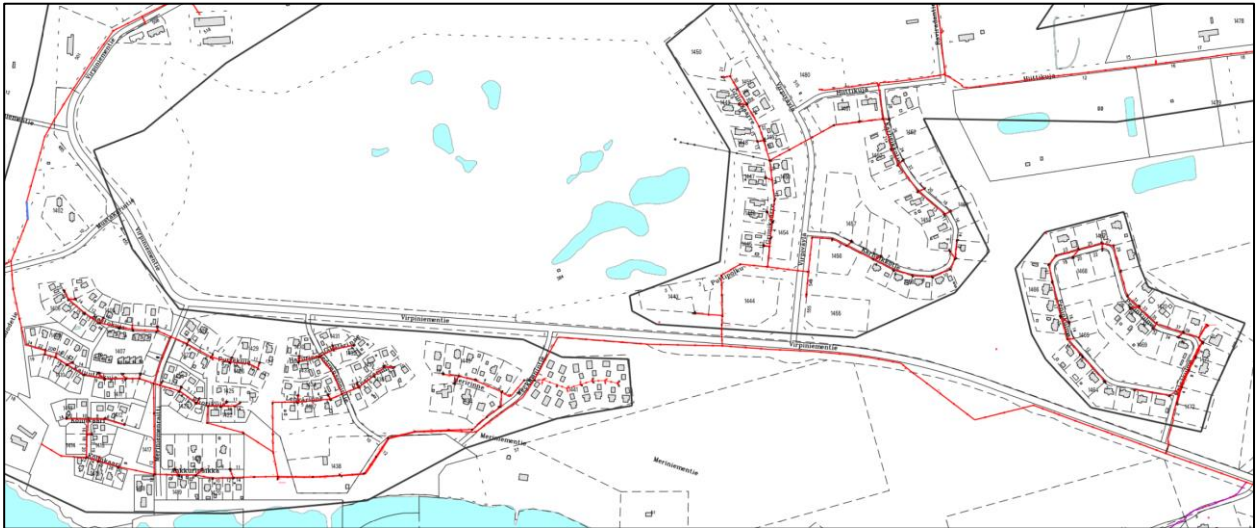


Kuva 10: Kaava-alueen sijainti opaskartalla ja lähimmät rakennushistoriallisesti arvokkaat kohteet (siniset pallot). Kohteet vasemmalta oikealle: Meriniemi, Weckmanin huvila, Hedmanin huvila ja Meriniementie Isokarsikko.

Asemakaava-alue tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan. Korttelialueille on olemassa olevat vesi- ja viemäriverkostot sekä sähköverkosto. Hulevesiverkostoa on pienellä alueella Kellonlahdella Griinikaarten eteläosan ja Virpiniementien välisellä alueella. Kunnallistekniikka sijoittuu pääsääntöisesti kaavoitettavien kortteleiden ulkopuoleisille yleisille alueille, joita ovat katu- ja teialueet sekä viheralueet.



Kuva 11: Alueen vesijohtoverkosta (siniset viivat).

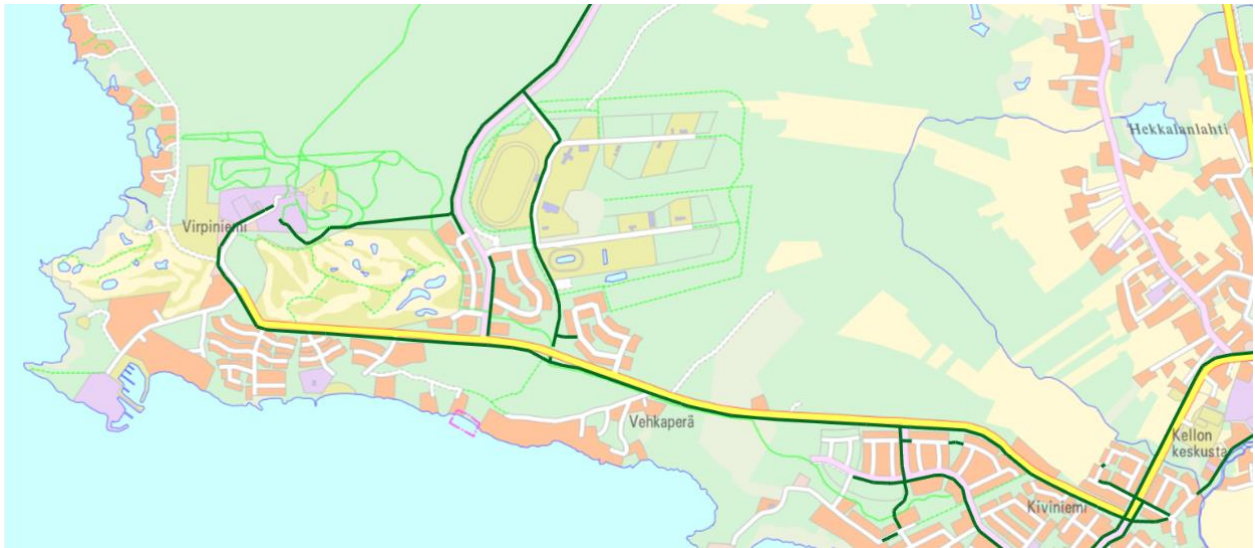


Kuva 12: Alueen jätevesiverkosta (punaiset viivat).



Kuva 13: Alueella on hulevesiverkosta vain Kellonlahdella (vihreät viivat).

Asemakaava-alueelta on Virpiniementien ja Virpiväylän kautta jalankulun ja pyöräilyn aluereitit sekä niihin yhdistyviä paikallisreittejä, joita pitkin pääsee Kellon ja Haukiputaan keskustan, Kiviniemen sekä Virpiniemen urheilukeskuksen ja golfratojen suuntaan. Reittejä pitkin pääsee myös läheisille ulkoilureiteille sekä hiihtoladuille, joista Virpiniemi-Kiviniemi yhteys kulkee Kellonlahden kaavoitettavien kortteleiden eteläpuolitse. Kellonlahden alueen pohjoispuolella on niin kutsuttu eläinurheilukeskuksen alue, jonka ratsastusreitit kulkevat lähimmillään noin 7 metrin etäisyydellä kaava-alueen pohjoisreunasta. Lähimmät joukkoliikennepysäkit sijaitsevat Kiviniementien ja Virpiniementien risteyksessä, jonne on matkaa Meriniemestä noin 4.5 kilometriä ja Kellonlahdelta noin 3.5 kilometriä.



Kuva 14: Alueen jalankulun ja pyöräilyn reittejä tummanvihreällä viivalla, taustalla opaskartta.



Kuva 15: Karttaote, jossa näkyy lähimpien joukkoliikennereittien pysäkkien sijoittuminen (punaiset pallot) Kiviniementien ja Haukiputaantien varressa (<https://www.oulunliikenne.fi/>).

Kaavoitettava alue tukeutuu Kiviniemen, Annalankankaan sekä Kellon ja Haukiputaan keskustan palveluihin. Lähimpiin kouluihin ja päiväkoteihin, jotka sijaitsevat Kiviniemessä, on Meriniemestä matkaa noin 5 kilometriä ja Kellonlahdelta noin 4 kilometriä. Kaupallisia palveluita on Kellon keskustassa ja Haukiputaan keskustassa. Virpiväylän ja Virpiniementien risteyksestä on matkaa Annalankankaalle noin 5 kilometriä ja Haukiputaan keskustaan noin 7 kilometriä. Samasta risteyksestä on matkaa Kellon keskustaan noin 4.5 kilometriä.

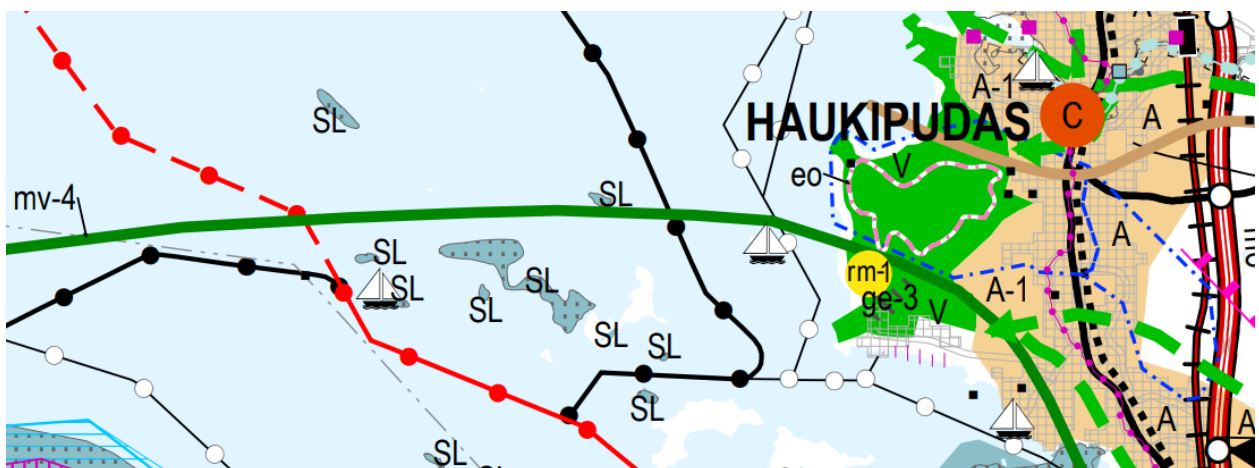


Kuva 16: Karttatarkastelu, jossa näkyy opaskartalle sijoitettuna lähimpien peruskoulujen (mustat pallot) ja päiväkotien (punaiset pallot) sijainnit.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

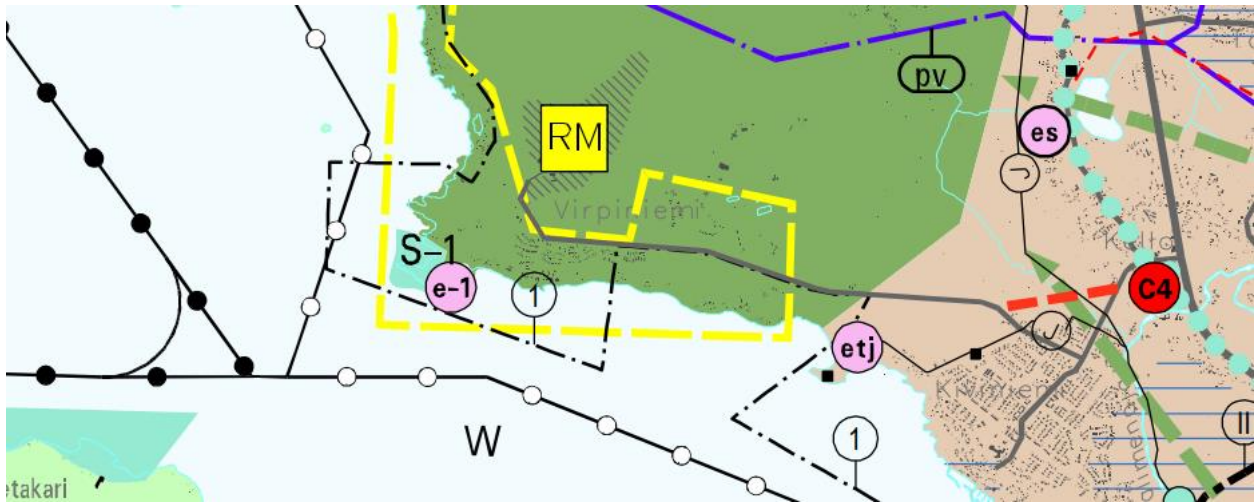
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu matkailun vetovoima-alue/matkailun ja virkistykseen kehittämisen kohdealue- rajauksen (mv-4) sisään. Liminganlahti-Hailuoto-Oulu alueen kehittäminen perustuu maankohoamisrannikon luonnon ja kulttuuriympäristöjen erityisiin arvoihin sekä maaseudun ja kaupunkikulttuurin vuorovaikutukseen. Virpiniemi on osoitettu seudullisesti merkittäväksi, virkistysverkoston kannalta tärkeäksi retkeily-, ulkoilu-, urheilu- ja virkistysalueeksi. Kaavamuutosalue on aivan tämän seudullisesti merkittävän alueen eteläpuolella tai sen rajan tuntumassa.



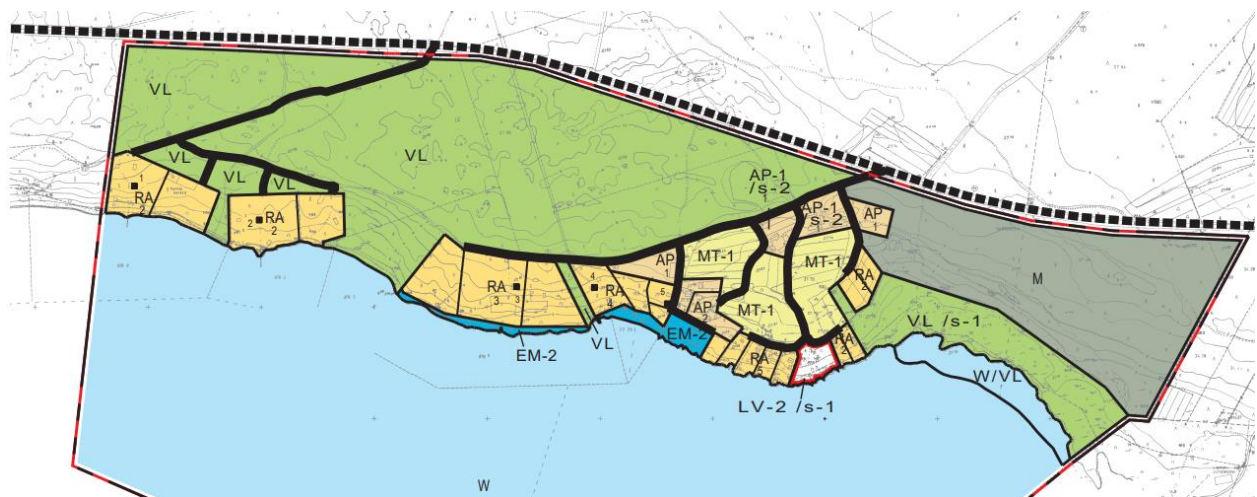
Kuva 17: Karttaote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta 18.1.2022.

Yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä Make-3 (tummanvihreä), monikäyttöinen luonto sekä vapaa-ajan asumisen vyöhyke. Monikäyttöisen luonnon vyöhyke muodostuu kaupunkikehittämisyöhykkeiden läheisistä maaseutu-, virkistys- ja luonnonympäristöstä. Vyöhykettä kehitetään osana Oulun seudun virkistys- ja vapaa-ajan verkostoa. Vapaa-ajan asumisen vyöhyke (keltainen katkoviiva) merkinnällä on osoitettu kaupunkikehittämisyöhykkeiden läheiset rantavyöhykkeet, joilla on erityistä merkitystä loma-asumisen alueina. Vyöhykkeillä edistetään vapaa-ajanasumisen lisäksi rantojen ja vesistöjen virkistyskäyttömahdollisuuksia. Meriniemen itäosassa osa suunnittelualueesta sijaitsee Merenrannikon ja meren saarten rantayleiskaavan lähivirkistysalueeksi (VL) osoitetulla alueella.



Kuva 18: Karttaote, Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartta 1. Voimaan jäänyt Merenrannikon ja merensaarten rantayleiskaavan rajaus näkyy kartalla mustalla pistekatkoviivalla, jossa numerotunnus 1.



Kuva 19: Karttaote Haukiputaan Merenrannikon ja meren saarten rantayleiskaavasta, lehti 6b. Kaavamutosalue ulottuu karttaotteen vasemmassa reunassa olevalle VL alueelle.

Yleiskaavallinen tarkastelu

Kaavoitusyksikössä laadittiin yleiskaavallinen tarkastelu ja vaikutusten arviointi Virpiniemen loma-asutuksen muuttumisesta vakituiseen asumiseen 2017-2018. Arviointi on hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 20.3.2018. Tarkastelussa kuvattiin vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, Kellon alueen tonttitarjontaan ja asuntorakentamiseen, koulu- ja päivähoitopalvelujen tarpeeseen, vanhusten kotipalvelujen tarpeeseen, joukkoliikenteeseen ja koulukuljetuksiin, liikenteeseen ja liikkumiseen, Oulun matkailupalveluihin ja Virpiniemen liikunta-alueen kehittämiseen sekä kaupungin talouteen.

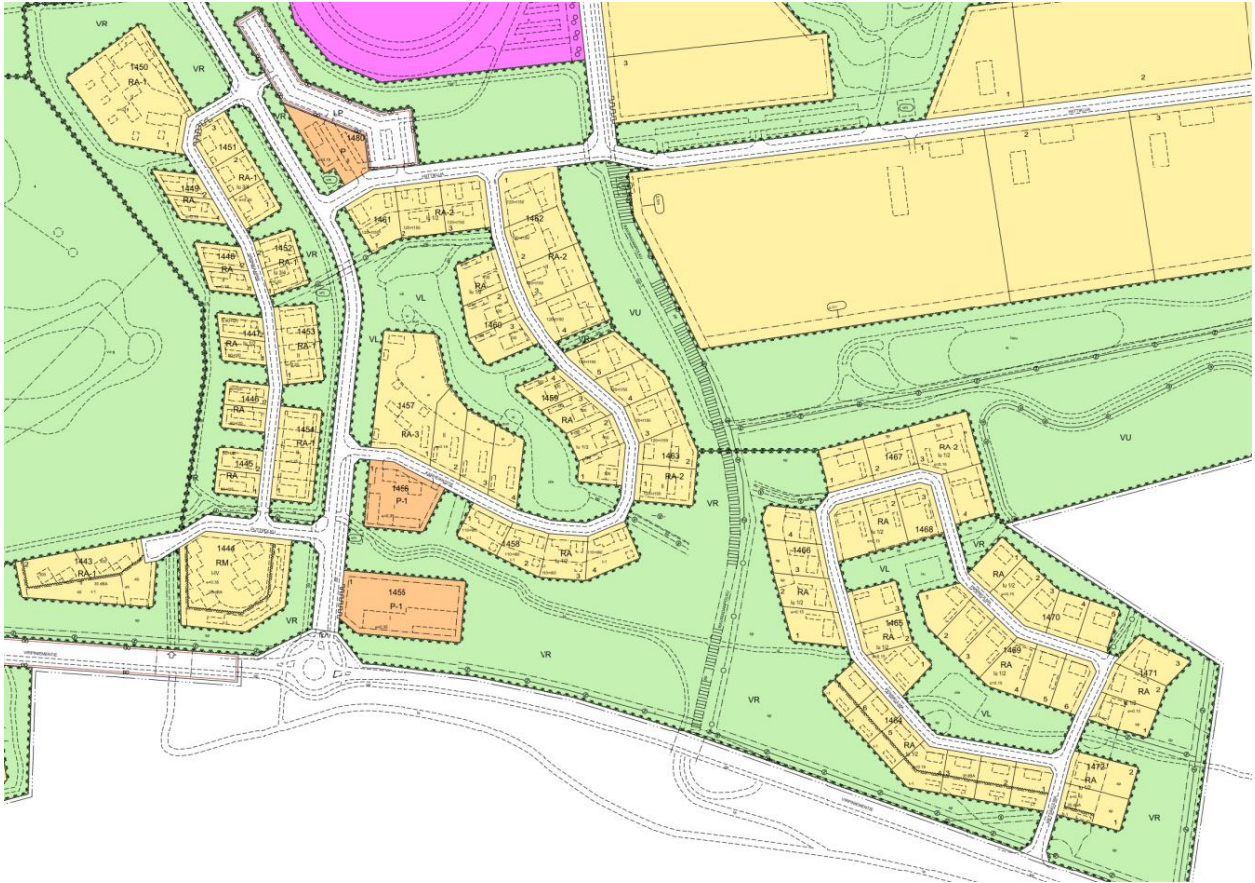
Yleiskaavoituksen näkökulmasta keskeinen huomio tarkastelussa oli yhdyskuntarakenteen hajautuminen vastoin kaupunkistrategian tavoitteita kaupunkirakenteen tiivistämisestä ja ympäristöystävällisen liikkumisen edistämisestä. Alueiden katsottiin sijaitsevan etäällä maankäytön kehittämisvyöhykkeestä ja nykyisistä palveluista. Nähtiin, että väestöpohja jää liian pieneksi joukkoliikenteen järjestämiselle, jolloin koulu- ja muita palvelukuljetuksia tarvitaan nykyistä paljon enemmän. Mahdollisena muutoksen riskinä kaupungin näkökulmasta arvioitiin olevan mm. se, että Virpiniemen kehittyminen merkittävänä loma- ja matkailualueena hidastuisi.

Asemakaava

Kaavoitettavalla alueella on voimassa Meriniemen alueella kunnanvaltuuston 1.11.1995 hyväksymä asemakaava (084 AK1996/3), ympäristökeskuksen 1.2.1999 hyväksymä asemakaava (084 AK1999/2), kunnanvaltuuston 9.10.2006 hyväksymä asemakaava (084 AK2006/2) ja Kellonlahden alueella kunnanvaltuuston 28.1.2008 hyväksymä asemakaava (084 AK2008/3). Voimassa olevissa asemakaavoissa iso osa kortteleista on osoitettu loma-asuntojen korttelialueiksi (RA), ensisijaisesti yhtiömuotoisten loma-asuntojen korttelialueiksi (RA-1) sekä eläinurheilua ja muuta vapaaajan harrastustoimintoja tukevan loma-asumisen korttelialueiksi (RA-2). Meriniemessä on lisäksi muutama kortteli osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueiksi (RM-4 ja RM-1).



Kuva 20: Karttaote voimassa olevasta asemakaavasta Meriniemen alueella.



Kuva 21: Karttaote voimassa olevasta asemakaavasta Kellolahden alueella.

Maisemarakenne ja luonnonolot

Suunnittelualueen maasto nousee merenrannasta pohjoiseen päin ja lanteen päin kohti Virpiniemen harjualuetta. Suunnittelualue sisältää vain rakentamiseen osoitettuja korttelialueita, joista iso osa on jo rakentuneita. Alueen luonnonympäristö on siis pitkälti ihmisen muokkaamaa.

Kaava-alueelle on tehty huhtikuussa 2022 kevyt maisemaselvitys, jossa on tutkittu maisemaa rakentamattomien tonttien osalta mutta havaintoja on kuitenkin tehty myös ympäröiviltä viheralueilta, ja tonttien läheisyydessä olevat maisemassa erottuvat piirteet on huomioitu raportissa. Raportissa on tutkittu Kellonlahden ja Meriniemen alueita erillisinä kokonaisuuksina.

Kellonlahden tyhjiillä tonteilla kasvaa yhtä poikkeusta lukuun ottamatta pääsääntöisesti eri ikäisiä mäntyjä ja pohjakasvillisuus on siistiä kuntaa. Joitain tontteja sivuaa ympäristöön muodostuneet polut. Selvitysalueella on muutama isompi, maisemasta erottuva mänty. Muutoin puusto on melko tasakokoista. Välikerroksen kasvillisuutta ei ole ja lehtipuitakin vain yhdellä tontilla. Yleisetkin viheralueet ovat mäntyvaltaisia, osin harvempia ja osin tiheämpiä. Kunttakerros on siistiä ja alueella kulkee joitain selkeitä polkuja. Muutoin maaperä ei ole kulunut. Yleisilme alueella on

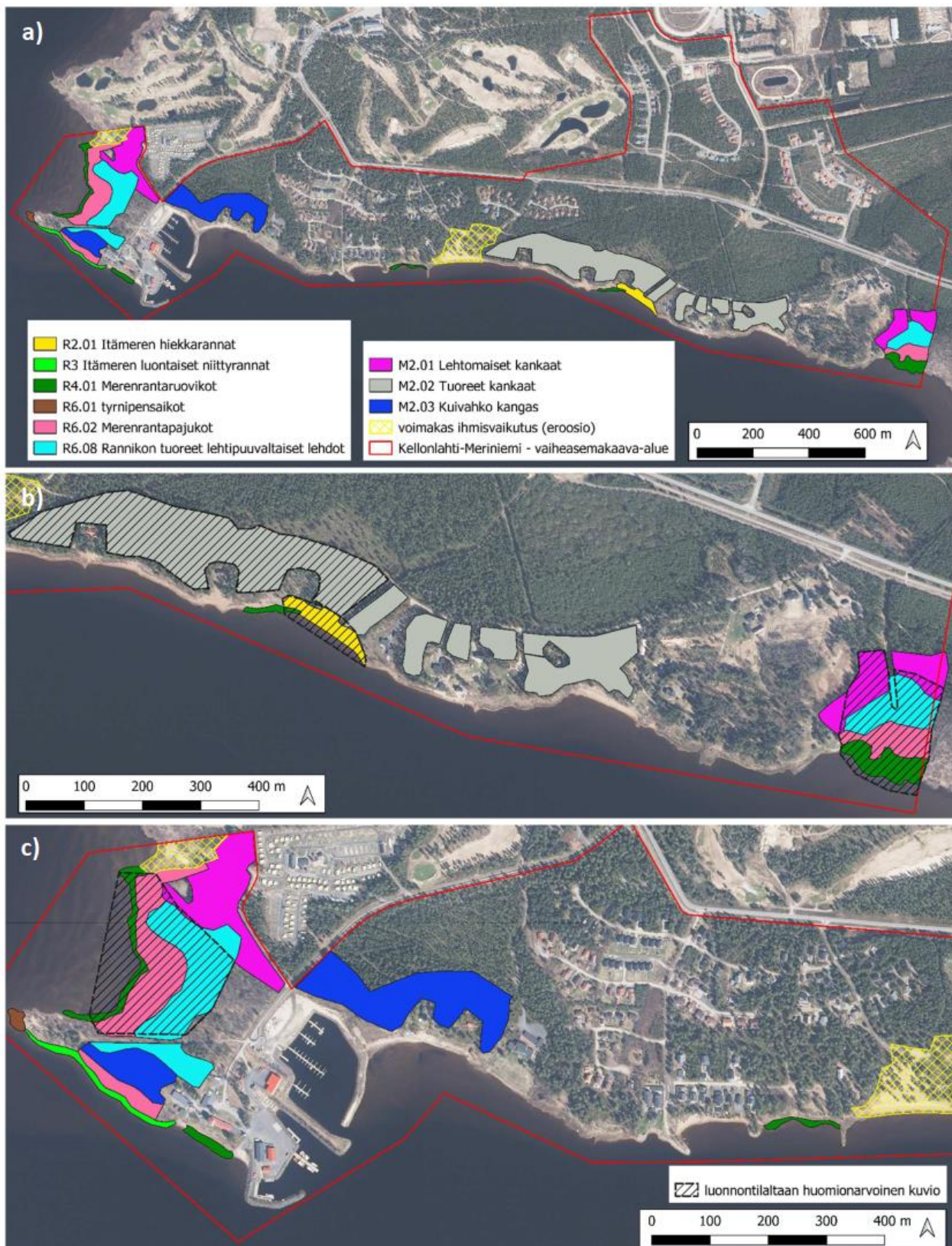
metsäinen ja siisti. Kellonlahti näyttää enemmän vakituisen asumisen paikalta kuin loma-asunto-alueelta uudehkon ja ilmeeltään yhtenäisen, omakotitalomaisen rakentamisen vuoksi. (Kevyt maisemaselvitys Virpiniemi – Kellonlahti ja Meriniemi, 4/2022.)

Rakentamattomat tontit Meriniemenraitin varrella ovat suurelta osin monimuotoisempia lajiston saatua kehittyä niillä vapaasti. Myös osa hakkuujätteistä on jätetty kasoiksi tonteille ja maanpinta on paikoin rikkonaista. Meriniemen viheralueilla tehty vasta kevyitä raivauksia ja oksia on osin kasoissa siellä täällä. Tunnelma ja maisema Meriniemen puolella on enemmän mökkimäistä ja muistuttaa loma-asuntoaluetta. Meriniemen rakennukset poikkeavat keskenään tyyliltään ja kooltaan enemmän kuin Kellonlahdessa. Kellonlahdessa rakennuskanta muodostaa homogeenisemmän maisemakokonaisuuden. Puusto on Meriniemessä monipuolisempaa. Osin se johtunee raivatuille tonteille syntyneestä uudesta kasvillisuudesta, joka koostuu pääasiassa koivuista ja heinävartisesta kasvillisuudesta alkuperäisen havupuu- ja kunttakasvillisuuden sijaan. Sieltä täältä teiden päistä ja puiden lomasta pilkottaa meri. Weckmanintien ympäristöä ei ole selvityksestä tarkemmin tutkittu, koska siellä ei ole rakentamattomia tontteja. Yleisilmeeltään tämä on alueena siisti ja yhtenäinen eikä maisemassa erotu mitään erityistä, kuten yksittäisiä, hienoja maisemapuita. (Kevyt maisemaselvitys Virpiniemi – Kellonlahti ja Meriniemi, 4/2022.)

Jatkossa sekä Kellonlahden että Merilahden maiseman säilyttäminen luontaisen metsäisenä on tärkeää. Mäntykankaan keskellä kulkevat metsäpolut ovat hienoja virkistätymispaikkoja. Maaperän kulumista on syytä seurata ja tarvittaessa ohjata kulkua jo olemassa oleville poluille. Rakentamattomilla tonteilla sijaitsevia suurempia puita tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Se sitoo tontit ympäröivään maisemaan ja tuo sekä ajallista että kasvullista kerroksellisuutta. Tyhjien tonttien siisteyteen olisi syytä kiinnittää huomiota. Heinittyvä, pienen taimikon valtaama alue ei tue maiseman arvoja. (Kevyt maisemaselvitys Virpiniemi – Kellonlahti ja Meriniemi, 4/2022.)

Luonto

Kaavamuutosaluetta laajemmalle alueelle on tehty huomionarvoisista luontotyyppikuvioista ja upossarpiosta selvitys, jossa on arvioitu myös eroosiovaikutuksia (Albus Luontopalvelut Oy, 10.10.2021). Selvityksen mukaan alueella ei ole luonnontilaisia luontotyyppikuvioita. Huomionarvoisia luontotyyppikuvioita löytyy kaavamuutosalueen ulkopuolelta lähinnä Vehkaperäntien eteläpuolelta ja Mustakarintien länsipuolelta.



Kuva 22: Huomionarvoiset luontotyytit ja uopssarpio selvityksen karttatarkastelu suunnittelualueen luontotyyppikuvioista ja niiden luonnontilaisuudesta (Albus Luontopalvelut Oy, 10.10.2021).

Selvityksen mukaan Upossarpiota on aiemmin löydetty Mustakarin ja Ritalinnokan väliseltä alueelta, Vehkaperänleton alueelta sekä Ritalinnokan pohjoispuoleiselta lahdelta. Selvityksen kartoituksessa Upossarpiota löydettiin kuitenkin vain Mustakarin ja Ritalinnokan väliseltä alueelta, joka sijaitsee kaavamuutosalueen ulkopuolella.

Selvityksessä todettiin, ettei tiestön ja asutuksen ulkopuolisilla alueilla havaittu merkittävää ihmistoiminnan aiheuttamaa eroosiota lukuun ottamatta Meriniemen ja Ritalinnokan uimarantoja, jotka ovat hietikkorantoja. Muita eroosiojälkiä olivat lähinnä maastoajourat ja niitä pienemmät kulku-urat kuten polut. Alueen tämänhetkiset eroosiojäljet eivät viittaa luontoarvojen heikentymiseen.

Suunnittelualueelle on lisäksi laadittu luontoselvitys (Plaana Oy, Aallokas Oy, Natans Oy, 5.10.2022), jossa on selvitetty kaavamuutosalueen luontotyyppit ja kasvillisuus (myös vieraslajit) sekä tehty linnustokartoitus ja kartoitus luontodirektiivin liitteen IV (a) lajistolle soveltuvista elinympäristöistä. Selvitysalue sisältää kaavamuutoksen kohteena olevat rakentamattomat tontit sekä tarkastelualueen, joka on tonttialueita laajempi. Rakentamattomista tonteista on selvityksessä tonttikohtaiset kuvaukset.

Linnusto selvitettiin kahden käyntikerran kartoituslaskennalla. Samalla selvitettiin viitasammakoiden esiintyminen. Lepakoita etsittiin erikseen rakennuksista ja yöllä ultraääni-ilmaisimella. Uhanalaisista lintulajeista alueella esiintyy haarapääskyjä ja viherpeippoja. Silmälläpidettävistä lajeista pesivät västäräkki ja harakka. Viitasammakoiden lisääntymispaikka on selvitysalueen ulkopuolella. Lepakoita ei esiinny. Linnusto on sopeutunut loma-asuntoalueen nykyiseen käyttömuotoon. Tonteilta ja kortteleista ei löytynyt uhanalaisia lajeja eivätkä ne sisällä viitasammakoille sopivaa ympäristöä, mahdollisia liito-oravahabitaatteja eikä lepakoille arvokkaita ympäristöjä. Liito-orava vaatii kuusikkoja eikä niitä alueella ole. Lepakoille olisi kyllä rakennuksia, mutta alue on niille ylipäättään liian avointa ja metsät liian nuoria. (Meriniemen ja Kellonlahden luontoselvitys, 5.10.2022.)

Selvityksessä havaitut luontoarvot eivät ole este tonttien maankäytölle. Havaituista uhanalaisista ja silmälläpidettävistä lajeista viherpeippo on sopeutunut pesimään kaikkialla ihmisen seuralaisena. Västäräkki, harakka ja haarapääsky suosivat mieluummin kevyempää ihmistoimintaa, jota löytyy mm. vapaa-ajan asumisen alueilta. Vapaa-ajan asumisen yhteydessä tonteilla on usein puupinoja ja muuta harvoin käytettävää tavaraa, jotka tarjoavat suojaisia pesimäpaikkoja. Toisaalta myös suurelta osin hiljaisten tonttien puissa ja räystäillä on rauhallisempaa pesiä kuin asutusköksissä. Paikoitellen ihmistoiminta kuitenkin ylittää selvästi asemakaavassa määritellyt rajat. Tämä kaventaa lintujen pesimäympäristöä etenkin Meriniemen rannassa, mutta myös tonttien välisillä viheralueilla. Puistoissa havaittiin kulkevan vapaina useampia kissoja, jotka saattavat

uhata etenkin maassa pesivien lintujen pesiä ja poikasias. Meriniemen ja Kellonlahden nykyisen pesimälinnuston näkökulmasta ihmistoiminta suositellaan rajattavaksi tonteille. Puistoalueilla ihmisten toiminta tulee pitää maltillisena. (Meriniemen ja Kellonlahden luontoselvitys, 5.10.2022.)

Kaavamuutosta varten on tehty luontovaikutusten arviointi, joka kohdistuu luontotyyppeihin ja niille leimalliseen kasvillisuuteen (Albus Luontopalvelut Oy 7.11.2022). Arvioinnin mukaan kaavamuutosalueen lähiympäristöön tai mahdolliselle vaikutusalueelle ei sijoitu Meriniemen hiekkarannan yksityistä luonnonsuojelualuetta (LTA241067) lukuun ottamatta muita luonnonsuojelutai Natura-alueita eikä suunnittelualueen mantereen puoleisella osalla ole vesilain (27.5.2011/587) perusteella huomioitavia vesialueita. Asemakaavan muutosalue ja sen lähiympäristö ovat alkuperäisen tarkastelualueen rantavyöhykettä lukuun ottamatta kauttaaltaan kangasmetsiin sijoittuvaa nuorta kuivahkoa kangasmetsää. Kaavamuutosalueen ja sen lähiympäristön valtapuuston muodostavat nuoret metsämännyt ja paikoin männikön seassa kasvavat lehtipuut, kuten koivut. Varvuista yleisin ja peittävyydeltään runsain on puolukka, minkä ohella varpukasvilisuudessa vaihtelevalla runsaudella esiintyvät variksenmarja ja paikoin kanerva. Ruohovartistista kasveista leimallisena esiintyy metsälauha. Meriniemen ja Kellonlahden kaavamuutosalueella ei luontotyyppi-inventointikäyntien yhteydessä havaittu esiintyvän suunnitelman toteuttamisen näkökulmasta merkityksellisiä kasvilajeja. Asemakaavan muutosalueen metsät tai ympärysmetsät eivät edusta suojeluarvoltaan merkityksellisiä metsiä.

Maaperä ja Esson toiminta

Suunnittelualueen maaperä on Geologian tutkimuskeskuksen karttojen mukaan hiekkaa ja hiekkamoreenia tai soramoreenia ja happamien sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyys on pieni tai hyvin pieni. Alueelle ei sijoitu pohjavesialueita.

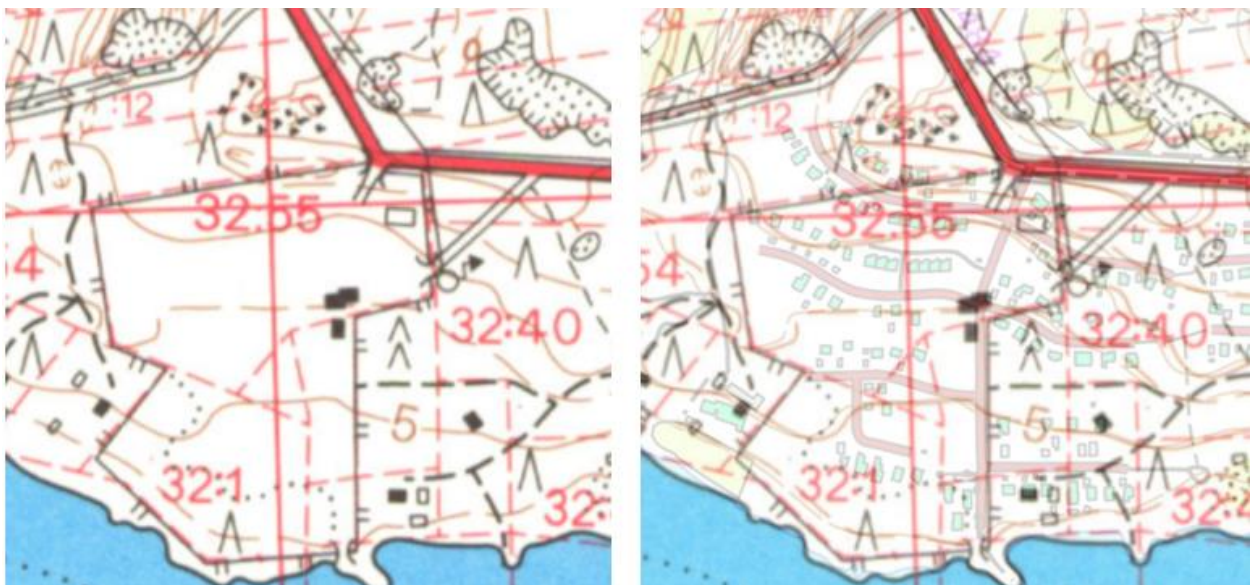


Kuva 23: Ote Hulevesiselvityksen liitteestä 1, jossa esitetty kaava-alue ja Geologian tutkimuskeskuksen maaperätiedot (Afray Finland Oy, 25.11.2022).



Kuva 24: Ote Hulevesiselvityksen liitteestä 2, jossa esitetty kaava-alue ja Geologian tutkimuskeskuksen tiedot happamien sulfidimaiden esiintymistodennäköisyydestä. Pieni esiintymisen todennäköisyys osoitettu vaalean sinisellä ja hyvin pieni esiintymisen todennäköisyys tummemmalla sinisellä (Afrý Finland Oy, 5.11.2022).

Meriniemessä on toiminut 1950-80 luvulla Esson öljysatama, jonka öljyvarastoalueet sijoittuvat kaavamuutosalueelle. Varastoalueella on tehty toiminnan loppumisen jälkeen maanparannustoimenpiteitä, mutta alue ehdittiin aikanaan rakentaa pitkälle ennen kuin maaperäongelmat tulivat esille. Valtakunnallisen Maaperän tilan tietojärjestelmän mukaan alueella on edelleen maankäyttörajoitteita. Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on kaavatyön aikana ohjeistanut, että entisen varastoalueen alueelle tulee kirjata kaavamääräys, josta käy ilmi mahdollinen maankäyttörajoite.



Kuva 25: Kuvapari peruskarttaotteista. Vasemmanpuoleisessa kuvassa on ote vuoden 1981 peruskartasta, jossa näkyy Meriniemen alueella toimineen Esson öljysataman varastoalueen aidattu

alue. Oikeanpuoleiseen kuvaan on lisätty vuoden 1981 peruskartan alle vuoden 1991 peruskartta, jossa näkyy Meriniemen rakentunutta loma-asutusta ja tiestöä (<https://vanhatkartat.fi/#14.99/65.12892/25.26215>)

Hulevedet

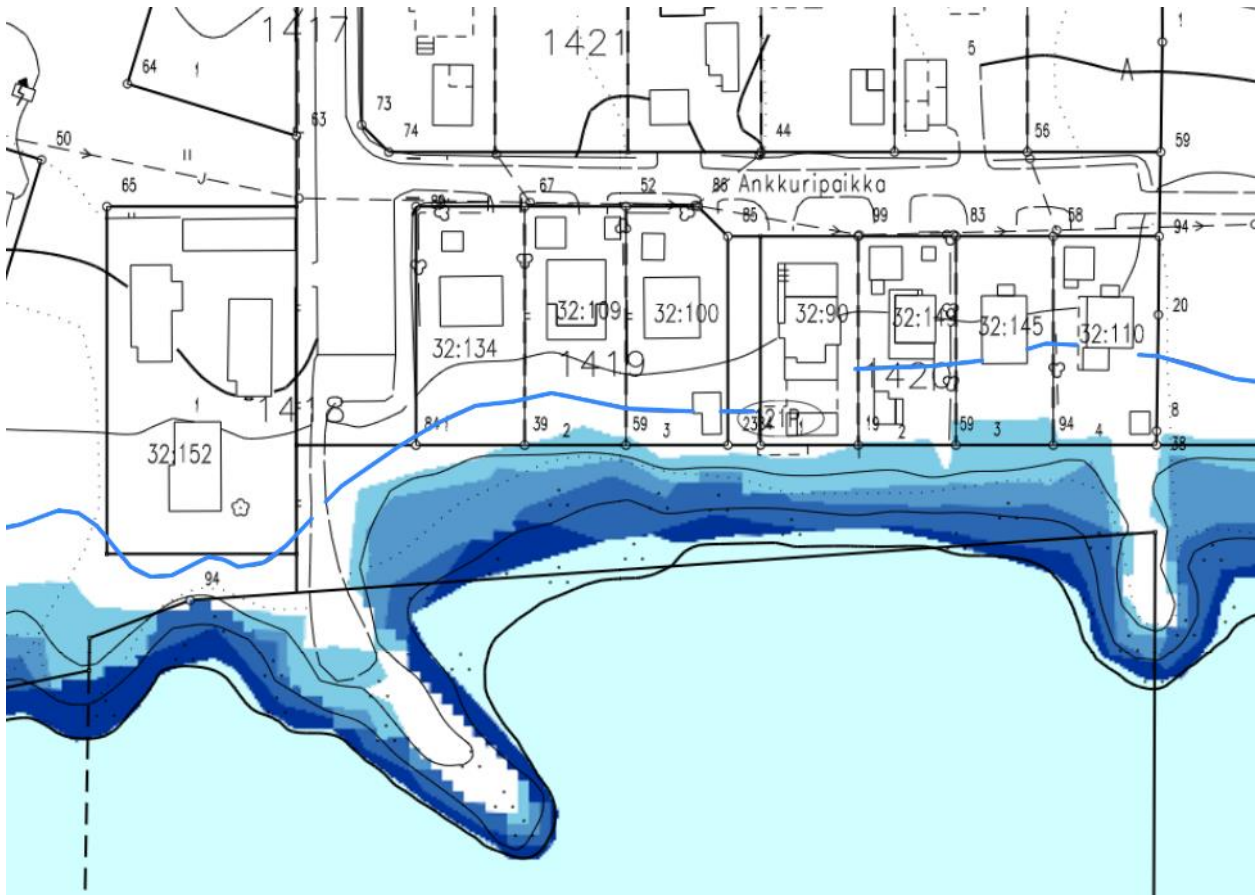
Kaavamuutosta varten on tehty hulevesiselvitys (Afry Finland Oy, 25.11.2022), jossa tutkittiin alueen nykyiset valuma-alueet, hulevesien hallinta ja tulvareitit, laskettiin nykyisen hulevesijärjestelmän kapasiteetti, tonteilla muodostuvien hulevesien määrä ja viivytystarve, arvioitiin rakentamisen vaikutusta hulevesien latuun sekä määriteltiin suosituksia jatkotoimenpiteiksi ja kaavamääräyksiksi. Hulevesiselvityksen mukaan suunnittelualue kuuluu Kellonlahden ja Lahdenojan valuma-alueisiin. Hulevedet imeytyvät maaperään tai kulkeutuvat painanteiden ja ojien kautta Kellonmereen tai Lahdenojan kautta Kuivasmereen. Pieni osa Kellonlahden eteläosasta on hulevesiviemäriä. Viemäri purkaa hulevedet etelään, kohti Kellonmerta.

Selvityksen mukaan nykyisen hulevesijärjestelmän laskennallinen kapasiteetti ylittyy paikoin rankkasateen aikaan. Suunnittelualueella on kohtia, joissa ojalla/painanteella ei ole selkeää viettosuuntaa tai virtausreitillä olevan rummun koko pienenee alavirtaan päin tai rummun viettokaltevuus on väärään suuntaan. Tulvatilanteessa vesi kertyy pääasiassa teiden varsilla oleviin painanteisiin ja ojiin, jotka johtavat purkuvesistöihin mutta osa tulvareiteistä kulkee olevien tonttien lävitse tai tonttien rajoilla.

Hulevesien hallinnan tavoitteena on, että rakentaminen ei lisää tontilta poisjohdettavien vesien määrää. Tästä johtuen asemakaavamääräyksiin suositellaan laitettavaksi määräys hulevesien tonttikohtaisesta viivyttämistä ja viivytyksen määrästä. Viivytyks tulee suunnitella kiinteistökohtaisesti. Erilaisia viivytyksen keinoja ovat muun muassa kattovesisäiliöt, viherkatot, viherpainanteet ja sadepuutarhat. Lisäksi kaavamääräyksiin suositellaan lisättäväksi ohjeellisia tulvareittejä osalle tontteja.

Meritulva

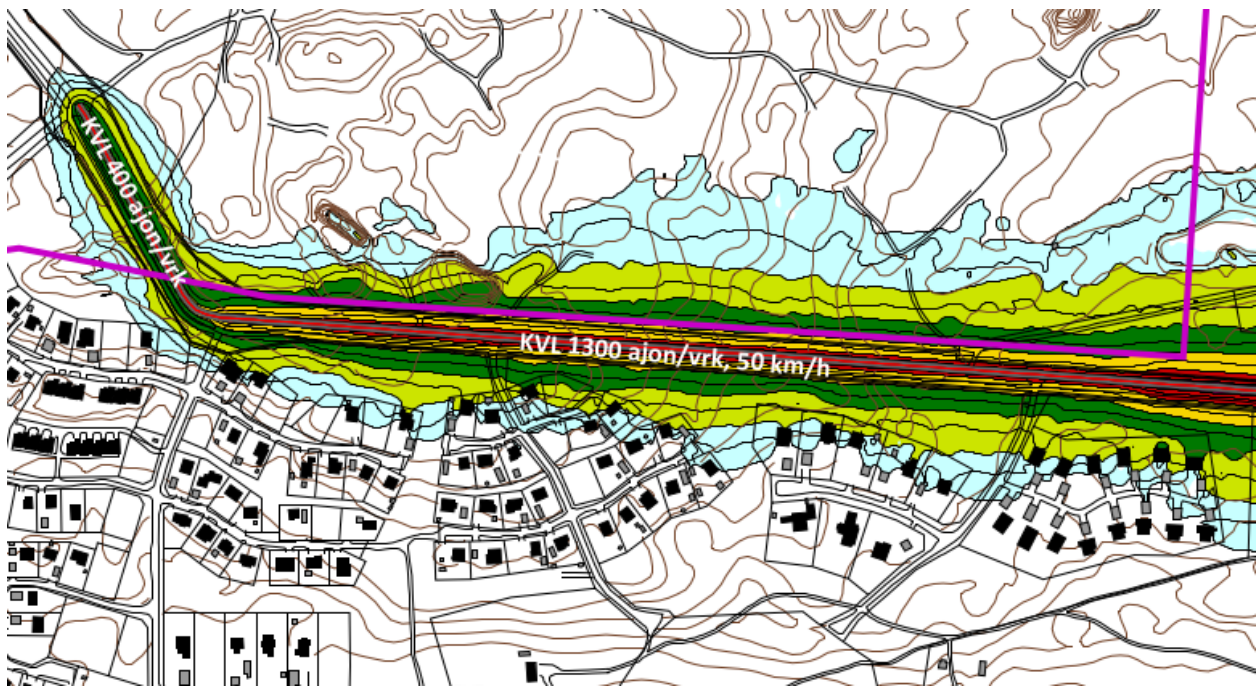
Kaavamuutoksen Meriniemenraitin eteläisimmät korttelit ovat lähinnä meren rantaa. Pohjois-Pohjanmaan Ely-keskus on ohjeistanut, että kaavaan on syytä laittaa maininta mahdollisesta merivesitulvasta. Merenrannalla alin rakennuskorkeus arvioidaan Ilmatieteenlaitoksen määrittämien korkeuksien mukaan. Kiinteistöjen alin rakennuskorkeus on korkeustaso +2,8 metriä N2000 korkeusjärjestelmässä. Korkeus on asuinrakennusten osalta 10 senttimetriä ylempänä kuin voimassa olevan asemakaavan määräys on edellyttänyt. On siis mahdollista, että lähinnä rantaa rakennetuilla kiinteistöillä osa rakennuksista on rakennettu uuden tulvakorkeuden alapuolelle.



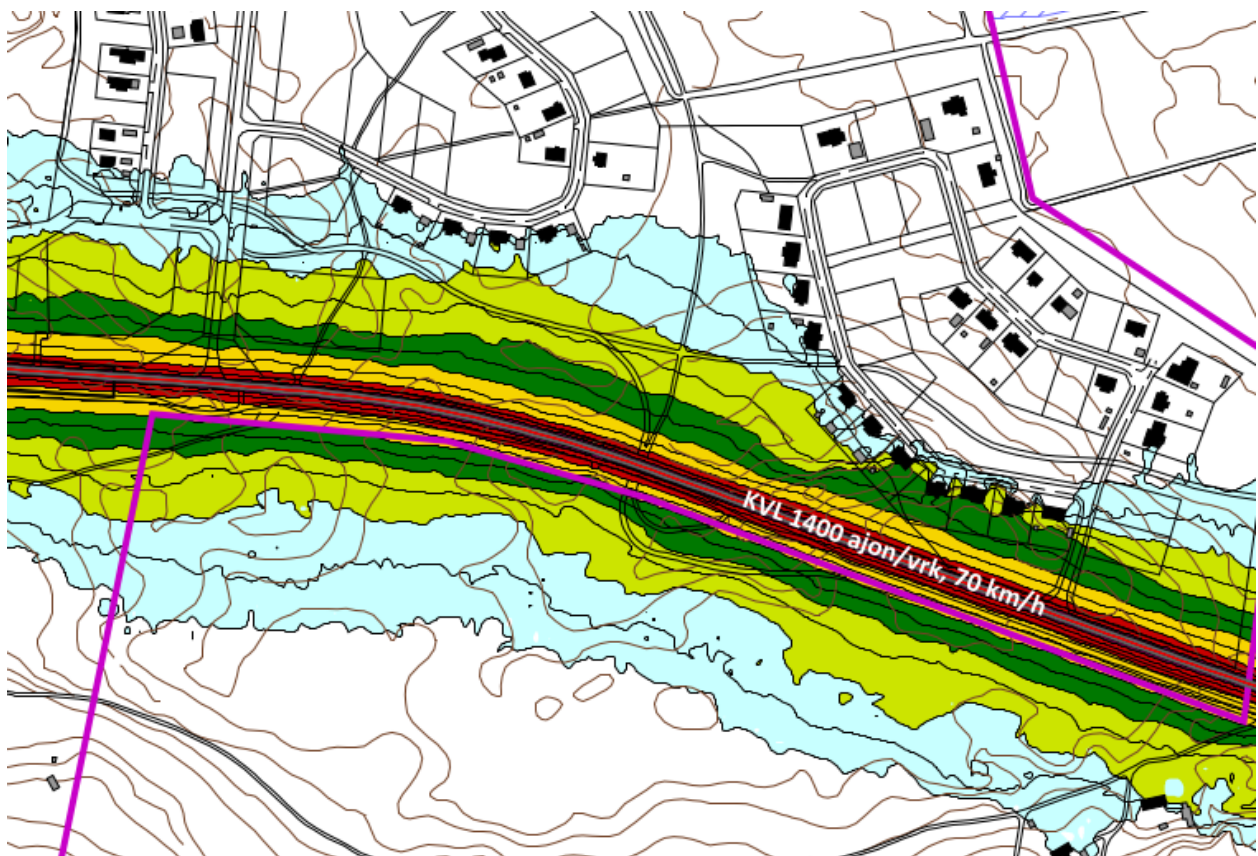
Kuva 26: Ote kantakartasta, jonka taustalla on Suomen ympäristökeskuksen kartta kerran sadassa vuodessa tapahtuvasta meritulva-alueesta. Todennäköinen tulvavaaravyöhyke (vedensyvyys alle 0.5 metriä) ulottuu osalle Meriniemen Ankkuripaikka- kadun eteläpuoleisia tontteja. Kuvan sininen viiva on kantakartan 3 metrin korkeuskäyrä.

Virpiniementien melu

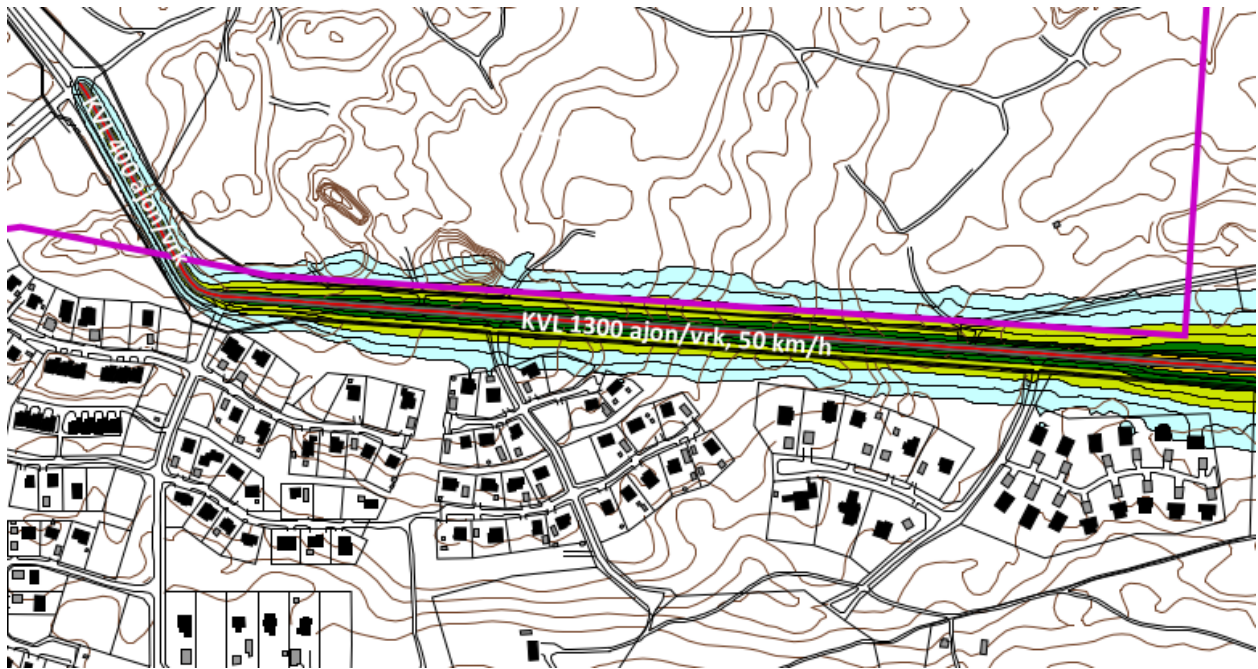
Kaavamuutosta varten on Virpiniementien ajoneuvoliikenteen melusta laadittu meluselvitys (Ramboll Finland Oy 18.11.2022), jossa selvitettiin tieliikenteestä aiheutuvat melutasot nykyliikennemäärillä ja vuoden 2040 ennusteliikennemäärillä sekä arvioitiin mahdolliset meluntorjuntatarpeet. Valtioneuvosto on antanut melutason yleiset ohjearvot. Kaavamuutosalueella käytetään nykyisen, asumiseen käytettävän alueen ohjearvoja. Ohjearvojen mukaan on pihalla A-painotetun melun keskiäänitaso oltava päiväaikaan <math>< 55\text{ dB}</math> ja yöaikaan <math>< 50\text{ dB}</math>. Selvityksen mukaan kaavamuutosalueella ei ole tarvetta meluntorjunnan toimenpiteille, sillä vaikka liikennemäärät lisääntyvät vuoden 2040 ennusteliikennemäärien mukaan, on selvitysalueen melutaso tuolloinkin ohjearvojen mukainen.



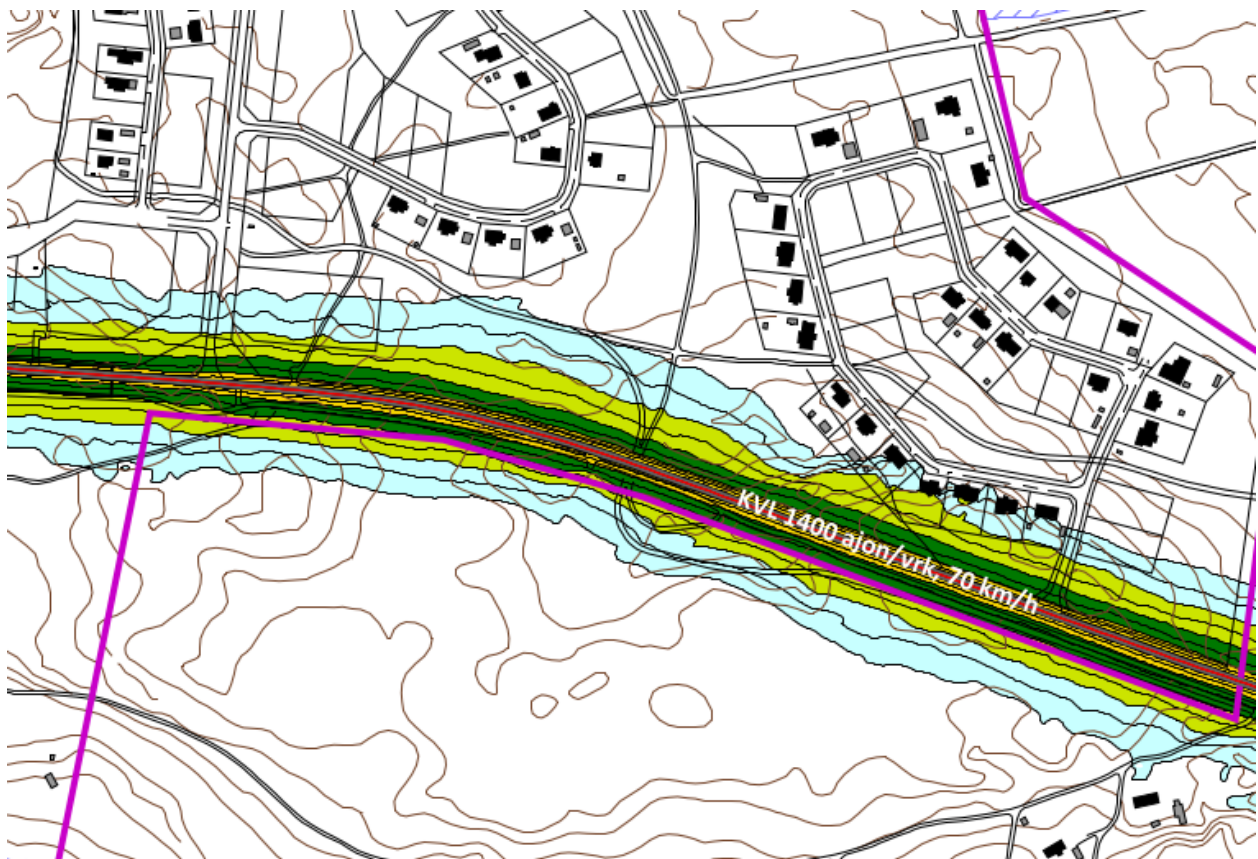
Kuva 27: Ote meluselvityksen liitekartasta 3, Meriniemen kohdalta. Kartalla näkyy ennuste vuoden 2040 päiväajan keskiäänitasoista eri väreillä. Tummanvihreä, vaaleanvihreä ja vaaleansininen alue ovat alle 55 dB alueita (Ramboll Finland Oy, 18.11.2022).



Kuva 28: Ote meluselvityksen liitekartasta 3, Kellonlahden kohdalta. Kartalla näkyy ennuste vuoden 2040 päiväajan keskiäänitasoista eri väreillä. Tummanvihreä, vaaleanvihreä ja vaaleansininen alue ovat alle 55 dB alueita (Ramboll Finland Oy, 18.11.2022).



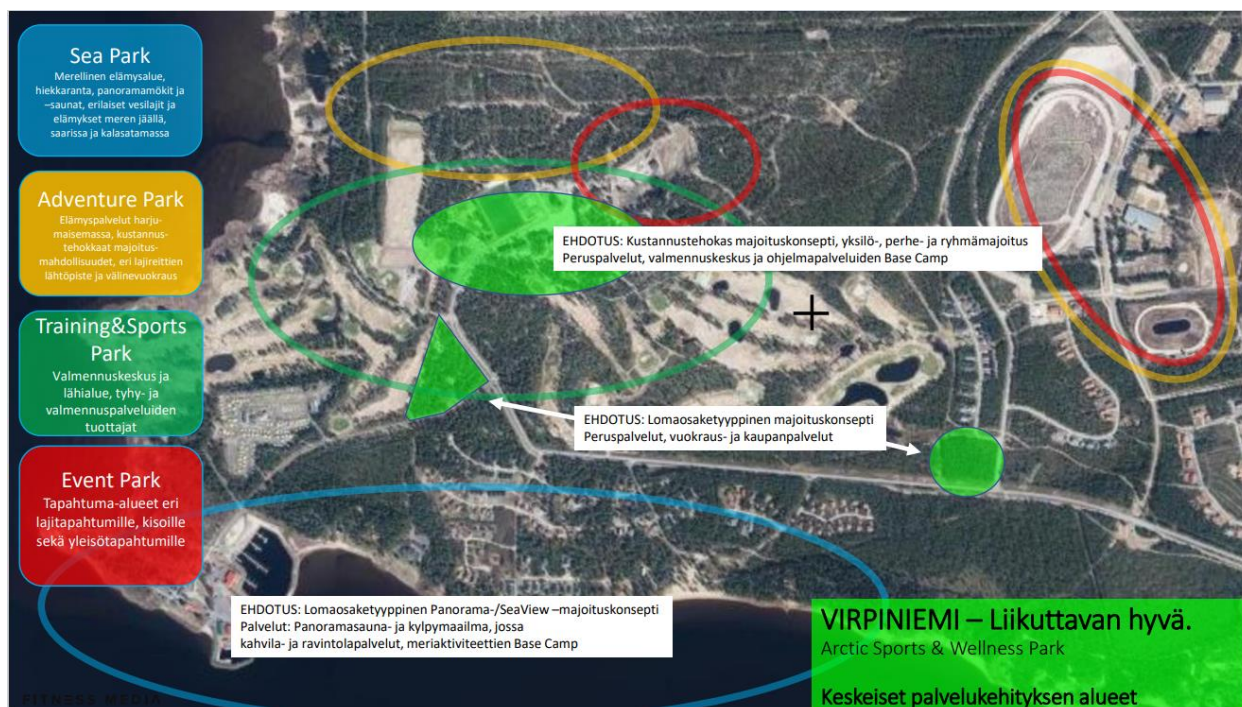
Kuva 29: Ote meluselvityksen liitekartasta 4, Meriniemen kohdalta. Kartalla näkyy ennuste vuoden 2040 yöajan keskiäänitasoista eri väreillä. Vaaleanvihreä ja vaaleansininen alue ovat alle 50 dB alueita (Ramboll Finland Oy, 18.11.2022).



Kuva 30: Ote meluselvityksen liitekartasta 4, Kellonlahden kohdalta. Kartalla näkyy ennuste vuoden 2040 yöajan keskiäänitasoista eri väreillä. Kartalla vaaleanvihreä ja vaaleansininen alue ovat alle 50 dB alueita (Ramboll Finland Oy, 18.11.2022).

Virpiniemen kehittämissuunnitelma

Business Oulu on teettänyt Virpiniemen kehittämissuunnitelmaa vuoden 2022 aikana. Konsulttina on toiminut Fitness Media Oy. Kehittämissuunnitelman tavoitteena on, että Virpiniemi on vuonna 2035 monilajinen urheilun, liikunnan ja hyvinvoinnin keskus. Hankkeessa on tunnistettu neljä erilaista toiminnallista keskittymää, jotka sijoittuvat Virpiniemen keskuksen, hiihtostadionin ja golfkentän ympärille, Virpiniemen sataman ja uimarannan ympärille sekä eläinurheilukeskuksen ympärille.



Kuva 31: Ote Virpiniemen kehittämissuunnitelmasta. Kartalla on erivärisin renkain toiminnallisten keskittymien sijainnit sekä vihreillä aluerajauksilla ja tekstikentillä keskeiset palvelukehityksen alueet (Fitness media Oy 2022).

Hankkeen vision mukaan Virpiniemen alueesta kehittyä kansallisen ja kansainvälisen tason aktiiviteetti- ja matkailukeskus, joka toimii huippu-urheilun osaamisen ja -valmentamisen keskittymänä Pohjois-Suomessa. Virpiniemi tulisi muun muassa palvelemaan Oululaisia, lähiseudun perheitä, matkailijoita, eri lajien valmennuksen toimijoita ja urheilijoita ja etätyöntekijöitä sekä yrityksiä ja organisaatioita. Virpiniemi toimisi monipuolisena ulkoilualueena, merellisenä luonto- ja matkailulomakohteena, valmennuskeskuksen sekä työhyvinvoinnin edistämisen toteutuspaikkana. Kaupunginhallitus on hyväksynyt Virpiniemen kehittämissuunnitelman 19.12.2022 § 364.

Rakentamistapaohjeet

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei laadita uusia rakentamistapaohjeita. Kellonlahden alueille on laadittu rakentamistapaohjeet v.2008. Ohjeet ovat pääosin yhä ajantasaiset ja niitä on syytä noudattaa vielä asemakaavan muutoksen jälkeenkin.

Meriniemeen on laadittu vuosien varrella useampia rakentamistapaohjeita. Suurin osa kortteleista on jo rakentunut ja osalle alueita on tehty kaavamuutos rakentamistapaohjeiden laatimisen jälkeen. Meriniemen alueella on tulevaisuudessa kunnostustoimenpiteissä ja uudisrakentamisessa oleellista, että ympäröivä rakennuskanta otetaan huomioon ja pyritään kortteleittain yhdenmukaiseen rakennustapaan.

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Oulun kaupungin rakennusjärjestyksen 10.10.2016 85 §. Se on tullut voimaan 1.9.2017.

Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita xx.xx.2022.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Asemakaava-alueelle laaditaan sitova tonttijako asemakaavatyön yhteydessä. Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutos on käynnistynyt useiden yksityisten maanomistajien aloitteesta. Tarve kaavamuutokselle on syntynyt vuoden 2014 jälkeen, jolloin maistraatti otti käyttöön valtakunnallisen menettelyn. Menettelyn mukaan maistraatti ei enää kirjaa vakituista osoitetta vapaa-ajan-asuntoihin. Kirjaus on ollut henkilökohtainen ja osalla asemakaavan muutosalueen loma-asunnoista asutaan jo vakituisesti. Myynnin yhteydessä uusi omistaja ei ole enää saanut vakituista osoitetta vapaa-ajanasuntoon vuoden 2014 jälkeen. Alueen asukkaat ovat kokeneet, että pysyvän asumisen mahdollisuus vapaa-ajanasunnoissa on eriarvoistanut asukkaat niihin verrattuna, joille se on tällä hetkellä mahdollista. Tämän on koettu vaikeuttavan asumisen arkea, sillä osa asukkaista on ostanut vapaa-ajanasunnon vakituiseksi asuinrakennukseksi tietämättä maistraatin muuttuneesta linjauksesta. Vakituisen asumisen osoitteen puuttuminen on vaikeuttanut heidän henkilökohtaisten asioidensa hoitoa. Vapaa-ajanasunnon on katsottu olevan myyntitilanteessa myös arvoltaan edullisempi, jolloin asukkaat ovat katsoneet menettävänsä rakennuksensa jälleenmyyntiarvoa.

Kaupunginvaltuuston talousarvion käsittelyssä 7.12.2020 hyväksyttiin esitys talousarvioehdotuksen kohtaan Maankäyttö ja asuinrakentaminen seuraava lisäys: "ja mahdollistaa Virpiniemen, Meriniemen ja Kellonlahden asuinalueille vaiheittaisen asemakaavamuutoksen, joka mahdollistaa loma-asunnon käyttötarkoituksen muutoksen maanomistajan oman tarpeen mukaan." Tämän päätöksen perusteella kaavoituksen on tullut aloittaa kaavamuutos.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos pysyväksi asunnoksi maanomistajan / maanvuokraajan oman tarpeen mukaan. Tavoite ei koske Oulun kaupungin omistuksessa/hallinnassa olevia rakentamattomia tontteja. Samalla kaikkien tonttien kaavamerkinnot ja -määräykset päivitetään nykymääräysten mukaisiksi ja vanhentuneet merkinnot/määräykset poistetaan.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat suunnittelu- ja vaikutusalueen alueen kiinteistönomistajat, tontinhaltijat, asukkaat ja muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa asemakaavan muutos koskee.

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa. Lisäksi vireilletulosta on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisille osallisille erikseen.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely on kuvattu tämän selostuksen liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 29.3. – 28.4.2022.

4.2.4 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty kuusi mielipidettä ja yksi lausunto nähtävillä olon aikana. Pohjois-Pohjanmaan museo ilmoitti, ettei se lausu arkeologisen kulttuuriperinnön osalta kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Mielipide 1 (Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry)

”Virpiniemen Meriniemi ja Kellonlahti ovat nykyisin loma-asumiseen tarkoitettua aluetta. Alueelle suunniteltu asemakaavan muutos, joka mahdollistaisi alueella pysyvän asumisen, on ristiriidassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan ja Uuden Oulun yleiskaavan kanssa. Kuten kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassakin mainitaan, voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa alue on merkitty vapaa-ajan asumisen vyöhykkeeksi. Merkintä Make-3 korostaa myös alueen luontoarvoja (monikäyttöinen luonto). Yleiskaavan mukaan aluetta tulee kehittää osana

virkestys- ja vapaa-ajan verkostoa. Suunniteltu asemakaavan muutos ja sillä tavoiteltu pysyvä asuminen poikkeaa keskeisellä tavalla alueelle osoitetusta käyttötarkoituksesta.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa alue kuuluu mv-4-rajauksen sisään, eli se on matkailun vetovoima-alue ja matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealuetta. Virpiniemi on osoitettu seudullisesti merkittäväksi retkeily-, ulkoilu-, urheilu- ja virkistysalueeksi. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava on huomioitava asemakaavaa laadittaessa. Alueiden käyttöä suunniteltaessa toimenpiteet tulee laatia niin, etteivät ne vaikeuta maakuntakaavan tai yleiskaavan toteuttamista. Esitetyllä asemakaavan muutoksella tulisi väistämättä olemaan vaikutusta alueen luontoon ja virkistysmahdollisuuksiin. Esimerkiksi liikennemäärät kasvaisivat, mikä lisäisi melua ja päästöjä. Mahdolliset muutokset ja laajennukset alueen infraan johtaisivat metsien ja viheralueiden vähenemiseen.

Pysyvän asumisen lisääminen virkistykseen ja matkailuun osoitetulla alueella ei ole tarkoituksenmukaista. On odotettavaa, että pysyvän asumisen lisääminen suunnittelualueella johtaa loma-asumisen kysynnän kasvuun toisaalla. Riskinä on, että loma-asuminen alueella muuttuu suunnittele mattomaksi. Ilman kokonaiskuvaa toteutettu rakentaminen heikentäisi Virpiniemen arvoa matkailu-, luonto- ja virkistyskohteena, kun erityispiirteitä ei pystyttäisi huomioimaan kattavasti alueen kehittämisessä. Alueen elinympäristöt voisivat heikentyä tai hävitä kokonaan ja samalla rikkaan ja monimuotoisen luonnon tuottamat virkistys- ja matkailuhyödyt menetettäisiin ainakin osittain.

Koska pysyvä asuminen vaikeuttaisi maakuntakaavan ja yleiskaavan toteuttamista, olisi suunniteltu asemakaavan muutos vastoin maankäyttö- ja rakennuslakia. Kaavahankkeen toteuttamiselle ei näin ollen ole perusteita ja se on syytä keskeyttää.

Lisäksi on todettava, että kaavahanke on monilta osin Oulun kaupunkistrategian vastainen. Strategian mukaan Oulu tavoittelee hiilineutraaliutta vuoteen 2035 mennessä. Kaupunkistrategiassa painotetaan vastuullisuutta ja kestävää elämäntapaa. Kestävien valintojen tueksi tarvitaan myös pitkäjänteistä kaupunkisuunnittelua. Hajaantuva kaupunkirakenne vaikeuttaa kestävästä liikkumista, kuten joukkoliikennettä, pyöräilyä ja kävelyä, millä on haitallinen vaikutus ilmastotavoitteisiin. Kaavahankkeiden vaikutukset ovat kauaskantoisia ja siksi niissä erityisesti on huomioitava yhteiset tavoitteet ja myös tulevien sukupolvien mahdollisuudet kehittää kaupunkia. Tähän tähtää myös strategian tavoite 3.2. "kestävä kaupunkirakenne" ja sille esitetyt toimenpiteet: "1. Mahdollistamme kestävästä kasvun tiivistyvällä kaupunkirakenteella 2. Luomme edellytykset hiilineutraalisuuden saavuttamiseksi kestäväällä maankäytön suunnittelulla ja kestäväällä rakentamisella 3. Tuemme kestäväällä kaupunkirakenteella kävelyä, pyöräliikennettä ja joukkoliikenteen käyttöä arjen matkoilla." Nämä jäävät hankkeessa huomioimatta.

Strategian kestävästä liikkumista koskevat toimenpiteet ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi "Edistämme neljän vuodenajan kestävästä liikkumisen kulkutapoja (kävely, pyöräily, joukkoliikenne).

Kestävien kuljetapojen osuutta vahvistetaan ja ideoidaan uusin keinoin.” ja “Nopeutetaan siirtymistä ilmastoystävälliseen joukkoliikenteeseen.” jäivät myös hankkeessa kokonaan huomioimatta.

Kaavahanke on ristiriidassa strategian matkailutavoitteiden kanssa. Tavoite 2, toimenpide 3: “Edistämme pohjoisuuteen ja merellisyyteen sekä kestäväan matkailuun liittyvää matkailua. Panostamme lähiluonto- ja retkeilykohteisiin.” Merenrannan matkailu-, luonto- ja virkistyskohteen muuttaminen pysyvän asumisen alueeksi ei palvele tätä päämäärää. Lisäksi hanke aiheuttaa riskin kaupunkistrategian luontotavoitteille. Kaavahankkeen vaikutukset esimerkiksi toimenpiteen 1. “Otamme maankäytön suunnittelussa huomioon luonnon monimuotoisuuden säilyttämisen ja riittävät viheralueet.” kannalta olisi tarpeen arvioida.”

Kaavoituksen vastine:

Kaupunginvaltuuston talousarvion käsittelyssä 7.12.2020 hyväksyttiin esitys talousarvioehdotuksen kohtaan Maankäyttö ja asuinrakentaminen seuraava lisäys: ”ja mahdollistaa Virpiniemen, Meriniemen ja Kellonlahden asuinalueille vaiheittaisen asemakaavamuutoksen, joka mahdollistaa loma-asunnon käyttötarkoituksen muutoksen maanomistajan oman tarpeen mukaan.” Lisäyksen perusteella kaavoitus on katsonut, että hanketta on poliittisen ohjauksen perusteella edistettävä, vaikka se ei kaikilta osin täysin noudatakaan kaupunkistrategian tavoitteita.

Asemakaavan muutosalue ei sijoitu yleiskaavan mukaiselle laajenemisvyöhykkeelle. Asemakaavan muutos ei toteuta kaupunkistrategian kohdan 3.2 ”kestävä kaupunkirakenne” toimenpiteitä 1-3 eikä kohdan 3.1 ”ilmastonmuutoksen hillintä ja ilmastonmuutokseen sopeutuminen” toimenpiteitä 1-2. Pysyvän asumisen lisääntyminen kaavamuutosalueella tulee hajauttamaan suunniteltua yhdyskuntarakennetta. Alueelta on hyvät kävelyn ja pyöräilyn yhteydet mutta lähimmät julkiset ja yksityiset palvelut sijaitsevat Kiviniemessä ja Kellossa, jonne on kaavamuutosalueelta matkaa noin 4–5 kilometriä. On myös arvioitu, että alueen väestöpohja ei mahdollista toimivan joukkoliikenteen järjestämistä.

Asemakaavan muutoksella yleiskaavan mukainen alueen pääkäyttötarkoitus säilyy edelleen loma-asumisena ja matkailua palvelevana rakentamisena. Infran tai rakentamisen alueita ei kaavamuutoksella ole tarkoitus laajentaa, joten olemassa olevien viheralueiden laajuuteen ei kaavamuutoksella ole tulossa muutosta. Kaavaselostuksessa on arvioitu kaavamuutoksen vaikutuksia muun muassa liikenteeseen, liikkumiseen, luontoon, maisemaan ja matkailuun. Myös pysyvän asumisen vaikutuksia luonnon kulumiseen on arvioitu.

Kaupunkistrategian tavoitteen 2.2 ”Luomme kasvua matkailusta” toimenpiteeseen 3 on kirjattu: ”Edistämme pohjoisuuteen ja merellisyyteen sekä kestäväan matkailuun liittyvää matkailua. Panostamme lähiluonto- ja retkeilykohteisiin.” Business Oulu on teettänyt vuoden 2022 aikana Virpiniemen uusinta kehittämishanketta, jonka pohjalta Virpiniemen matkailua on tarkoitus kehittää. Kaavamuutoksen ulkopuolelle jää kehittämishankkeessa tunnistetut keskeiset palvelukehityksen

alueet, jotka on voimassa olevassa asemakaavassa jo kaavoitettu urheilupalveluille ja matkailupalveluille. Keskeisillä palvelukehityksen alueilla on olevaa rakennuskantaa mutta käyttämätöntä rakennusoikeutta on silti runsaasti. Asemakaavan muutos ei siis estä Virpiniemen alueen matkailupalvelujen kehittämistä, vaikka sitä saattaakin vaikeuttaa.

Mielipide 2 (mielipiteessä mainittu osoitetieto poistettu)

”Esitän tässä näkemyksiä kaava hankkeeseen alueen loma-asujan (xxx xxx) ja paikkakuntalaisen veronmaksajan kannalta.

Alue on kaavoitettu vapaa-ajanasuntoalueeksi

Jokainen, joka on hankkinut alueelta tontin tai tontin asunnolla, on tiennyt, tai ainakin pitänyt tietää, että alue on kaavoitettu vapaa-ajan asuntokäyttöön. Haukiputaan kunta on antanut aikanaan mahdollisuuden jossakin määrin vakituiseen asumiseen, mutta se ei poista sitä faktaa, että alue on kaavassa vapaa-ajan asuntoalue. Se, että kunta aikanaan ”jousti” pykälissä, ei tarkoita sitä, että tehty virhe antaa luvan ja perusteet tehdä lisää virheitä.

2021-2022 vuodenvaihteen kaavamuuotoskysely alueen asukkaille

Koin kyselyn kohtuullisen hyväksyttävänä kompromissina alueen kaavamuutosta pohdittaessa. Kyselyssä tarkasteltiin aluetta kortteleittain. Ymmärsin kyselyn siten, että siinä haluttiin kunnioittaa alueen alkuperäisen kaavan mukaisesti alueella olevia vapaa-ajan asukkaita. Kaavaa muutettiin vain, jos kaikki korttelin vapaa-ajanasujat haluavat vapaa-ajan alueen muuttuvan vakituiseksi asuinalueeksi. Mielsin kyselyn ajattelutavan samankaltaiseksi kuin asuntoyhtiölaissa tehdään yhtiöjärjestyksen muuttamisen yhteydessä, eli yhtiöjärjestystä voidaan muuttaa, jos kaikki osakkaat hyväksyvät muutoksen.

Ihmiset vastaavat toki kyselyyn omista lähtökohdistaan. Me vastasimme kyselyyn siten, että haluamme pitää korttelin vapaa-ajan asuinalueena, eli emme jättäneet kaavan muutoshakemusta. Osa asukkaista varmaan jätti muutoshakemuksen tarpeesta saada vakituinen osoite, mutta osa jätti hakemuksen tontin/rakennuksen mahdollisen arvon nousun toiveissa. En tiedä kuinka monta todellista tapausta on, jotka ovat ilman vakituista osoitetta, tietäneekö kukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Suunnitelman tavoitteena on mahdollistaa loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos pysyväksi asunnoksi maanomistajan/maan vuokraajan oman tarpeen mukaan. Tavoite on ilmoitettu koskevan niitä tontteja, joiden maanomistajat tai haltijat ovat hakeneet muutosta. Tämä on uskomaton tulos suhteessa vuodenvaihteen kyselyyn, jossa alkuperäisen vapaa-ajan asuntoalueen kaavan säilymisen mukaisesti haluaville tontin haltijoille annettiin korttelikohtaisesti mahdollisuus säilyttää alkuperäinen kaava. Vuoden vaihteen jälkeen oletus oli, että oma kortteli säilyy vapaa-ajan asuntoalueena, ja näiltä osin kaavan muutosprosessi olisi pitänyt lopettaa tuon korttelin osalta tuon kyselyn tuloksiin.

*Tämän uuden suunnitelman mukaan kaavaa lähdetään muuttamaan vain heidän osaltaan, jotka ilmoittivat halukkuutensa kaavamuutokseen vuodenvaihteessa. Tämä uusi lähestymistapa on virheellinen. **Vuodenvaihteessa ei kysytty, että haluaako tontinomistaja/-haltija muuttaa kaavaa, jos naapuritontin kaava/asunnon käyttötarkoitus muuttuvat!** Tontin omistajana en näe mitään järkeä pitää omaa tonttia vain vapaa-ajanasuntotonttina, jos naapurusto on vakituisten asumisen tontteja, ja siten aikaa myöten alueen käyttötarkoitus tosiasiallisesti muuttuu. Jos*

alueen kaavaa todella aiotaan muuttaa, niin sen tulee koskea kaikkia tontteja yhdenvertaisesti samalla tavalla.

Alue on puitteiltaan vapaa-ajanalue, jollaisena se tulisi myös säilyttää.

Veronmaksajalle tulevia kustannuksia

Alue on rakennettu vapaa-ajanasumiseen, ja siten tiestö, valaistus ym. infra ei ole rakennettu pysyvän asumisen tasolle ja kuormitukselle. Kaavamuutos tulisi aiheuttamaan kustannuksia infran parantamisessa ja kunnossapidossa.

Alueen rakennuksista osa ei täytä pysyvän asumisen vaatimuksia. Todennäköisesti pysyvään asumiseen myös tulisi tällaisia asuntoja, joita aikaa myöten korjattaisiin ja kunnostettaisiin osin yhteiskunnan tukien avulla, jotta vakituinen asuminen sujuisi esim. ikääntyville ihmisille.

Todennäköisesti yhteiskunnalle tulee palvelujen tuottamisesta tämän alueen pysyville asukkaille kalliimpaa, kuin mitä niiden tuottaminen on alun perin pysyvään asumiseen tarkoitetuilla alueilla.

Kustannukset tulevat veronmaksajille. Kaavamuutoksen mahdollinen/todennäköinen taloudellinen hyöty tulee tontin/rakennuksen arvon nousuna ja veroetuina yksittäisille henkilöille.

Yhteenveto

Harmillista, että yhteiskunnan resursseja käytetään tällaisen asian muuttamiseksi, varmaan olisi hyödyllisempääkin tekemistä. Alun perin tätä muutosta ovat ajaneet vain satunnaiset henkilöt. Kaikki ovat tienneet alueen olevan vapaa-ajan asumiseen tarkoitettu alue.

Alla on vaihtoehtoisia pääteipisteitä tälle hankkeelle:

1. Lopetetaan kaavamuutoshanke ja varmistetaan ettei synny lisäkustannuksia.
2. Palataan vuodenvaihteen kyselyn tuloksiin ja kunnioitetaan normaalia asuntoyhtiöjärjestyskäytäntöä. Jos korttelin käyttötarkoitusta (yhtiöjärjestystä) muutetaan, niin se edellyttää kaikkien tontinomistajien/-haltijoiden (osakkaiden) hyväksymistä.
3. Jos kaupunki kuitenkin päättää jatkaa kaavamuutosta, niin kaikkien tonttien omistajat/haltijat tulee olla yhdenvertaisesti samalla viivalla. Jos kaavamuutos tulee aikanaan hyväksytyksi, niin kaikille alueen tonttien omistajille/haltijoille tulee taata mahdollisuus muuttaa myös oma tonttinsa vakituiseen asumiseen hyväksytyksi. He voivat tuolloin maksaa saman kaavamuutosmaksun, minkä muutosta haluavat ovat sitoutuneet maksamaan."

Kaavoituksen vastine

Kaavaan ryhdyttäessä oli tarkoitus mahdollistaa käyttötarkoituksenmuutos kortteleittain. Prosesin aikana periaatetta muutettiin tonttikohtaiseksi, koska huomattava osa hakijoista olisi jäänyt ilman muutosta. Tästä voi seurata kaavamuutoshakemusten lisääntyminen luonnoksen nähtävillä olo jälkeen.

Yhdyskuntalautakunta päätti Virpiniemen vaiheasemakaavan hinnoittelusta ja alustavista korttelirajauksista ensimmäisen kerran toukokuussa 2021 ja uudestaan marraskuussa 2021. Päätösten valmistelutekstissä todetaan, että vaiheasemakaavanmuutosta ei voida tehdä tonttikohtaisesti, vaan asemakaavan muutoksen on muodostettava tarkoituksen mukainen kokonaisuus. Kaava-

muutos voitaisiin siis tehdä vain, jos useampia tontteja sisältävän korttelin jokaisen tontin omistaja tai haltija sitoutuu asemakaavan muutokseen ja perittäviin kustannuksiin. Valmistelun tarkoituksena oli, ettei kaavaa lähdetäisi muuttamaan muutamille yksittäisille tonteille, jotka sijoittuisivat mahdollisesti hajanaisesti ja etäälle toisistaan. Marraskuun 2021 päätöksen jälkeen suurin osa alueen maaomistajista/-haltijoista kuitenkin haki kaavamuutosta. Kaavamuutoksen vireilletuloa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamista koskevan yhdyskuntalautakunnan päätöksen (15.3.2022 § 151) valmistelutekstissä todetaan, että: "Päätöksen mukaisilla korttelialueilla on 183 yksityisen omistamaa tonttia. Näistä 156 tonttiin on tontinomistaja- tai haltija hakenut vaiheasemakaavanmuutosta. 27 tonttiin ei ole haettu vaiheasemakaavanmuutosta. Jos kaavamuutoksesta jätettäisiin pois ne korttelit, joissa kaikkien kortteleiden tontteihin ei ole haettu muutosta, tarkoittaisi se 27 tontin lisäksi 56 muun tontin jäämistä kaavamuutoksen ulkopuolelle. Tarkoituksenmukaisempaa on siis laatia kaavamuutos kaikille sitä haluaville tontinomistajille tai -haltijoille, kuin laatia kaavamuutos kortteleittain." Päätöksen jälkeen alueelle on tullut muutama hakemus lisää ja asumisen mahdollisuus on kaavaluonnoksessa osoitettu 159 tontille.

Kaavamuutosalueella olevan tontin omistaja tai haltija, joka ei ole hakenut kaavamuutosta pysyvän asumisen mahdollistamiseksi, voi halutessaan vielä hakea pysyvän asumisen sallivaa kaavamerkintää tontilleen. Hakeminen tapahtuu kuten aiemminkin eli lähettämällä kaavamuutosta varten laaditun lomakkeen kaupungin kirjaamoon. Merkinnän lisäämisen mahdollisuus riippuu siitä, kuinka pitkälle käynnissä oleva kaavamuutostyö on edennyt. Todennäköisesti merkinnän lisääminen on mahdollista ainakin ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.

Yhdyskuntalautakunnan 16.11.2021 § 624 tekemä päätös kaavatyön kustannuksista koskee vain käynnissä olevaa kaavamuutosta. Tulevien kaavamuutosten mahdollisuudesta ja tulevien kaavamuutosten kustannustenjaosta ei voida linjata etukäteen.

Kaavaselostuksessa on arvioitu kaavamuutoksen vaikutuksia muun muassa liikenteeseen, liikkumiseen palveluiden järjestämiseen ja kaupungin talouteen.

Mielipide 3

"Oulun kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti Virpiniemen kaavamuutos on tullut vireille ja edennyt asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitteluun. Maanomistajana esitän seuraavia huomioita suunnitelmista:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma aiotaan tehdä laajempaan kuin on tarpeen. Vaiheasemakaavan muutoksella olisi päästy halvempaan, nopeampaan ja kevyempään menettelyyn avaamalla koko kaavaa. Yhdyskuntalautakunta kuitenkin muutti päätöksensä ja päätti ryhtyä asemakaavan muutokseen. Virpiniemen asukkailta on kuitenkin pyydetty kirjallinen suostumus osallistua nimenomaan vaiheasemakaavan muutoksen kustannuksiin.

Arviointisuunnitelmassa ei ole lainkaan asukkaiden tasavertaisuusperiaatteen tarkastelua. Tasa-vertainen kohtelu vakituisen asumisen oikeudesta on kuitenkin ainoa ja ydinasia, jonka Virpiniemen asukkaat haluavat kaavamuutokseen. Ei voi olla oikein, että toisilla on vakituisen asumisen oikeus ja toisilla ei – jopa samassa perheessä tai asunto-osakeyhtiössä.

Virpiniemen asukkaat haluavat säilyttää ympärivuotisen lomarakentamisen kaava-alueen, mutta tonttien indeksimerkinnän muutoksella voidaan mahdollistaa pysyvä asuminen kaikille, jotka sitä haluavat – olettaen että halukkaat hakevat rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta.”

Kaavoituksen vastine

Kaavamuutoksen laatiminen vaiheasemakaavana katsottiin muodostavan valitusriskin. Tästä syystä kaavatyo tehdään asemakaavan muutoksena. Vaiheasemakaavan käytöstä ei ole oikeustapauksia, joiden perusteella olisi muodostunut vakiintunut käytäntö, minkälaisiin asemakaavamuutoksiin vaiheasemakaavan laadinta sopii. Varmuutta siitä, että vaiheasemakaava soveltuisi Meriniemen ja Kellonlahden lomarakennusten käyttötarkoituksen muuttamiseksi ei ole. Lisäksi kaavamuutosalueella on eri-ikäisiä asemakaavoja, joiden laadinnassa ei ole otettu huomioon esimerkiksi selvitystarpeita, joita asemakaavan laadinnassa on nykyään otettava huomioon. Kaavamuutoksella myös pystytään paremmin ajantasaistamaan asemakaavamerkinnot.

Maanomistajien toiveiden mukaisesti kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa loma-asunon käyttötarkoituksen muutos pysyväksi asunnoksi maanomistajan / maanvuokraajan oman tarpeen mukaan. Maanomistajille osoitettu kustannus ei ole noussut, vaikka prosessi on erilainen.

Mielipide 4 (mielipiteen sisältämä suora lainaus sähköpostista on referoitu)

”Omasta puolestani haluan ensiksi muistuttaa, että hankkeelle on vastustajia. Seuraavassa erästä saamastani sähköpostista ote:”

Sähköpostissa todetaan, että:

- Virpiniemen kaavamuutos on vastoin maakuntakaavan ja yleiskaavan virkistykseen ja vapaa-ajan asumisen merkintöjä.
- Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maakuntakaava ja yleiskaava ohjaavat asemakaavan laadintaa, eikä asemakaavalla saa vaikeuttaa maakuntakaavan tai yleiskaavan laadintaa.
- ennen asemakaavan muutosta olisi muutettava maakuntakaavaa ja yleiskaavaa.
- lain vastaista kaavamuutosta tehdään, jotta vuosia kestänyt keskustelu saadaan päätökseen.
- kaavamuutos kumoutuu oikeudessa eikä tule saamaan lainvoimaa, minkä johdosta nyt tuhlataan vain aikaa ja rahaa.

”Pyytäisin tässä vaiheessa virkamiestyönä selvittämään onko tämä ongelma todellinen eli voiko maakuntakaava ja/tai yleiskaava olla määräävä sille miten asemakaava laaditaan. Maankäyttö- ja rakennuslain 32§ :n mukaan sekä maakuntakaavat että yleiskaava ovat ohjeellisia. Selvittävänä on miten pakottava tämä ohjeellisuus on.

Jos on pienikin vaara, että hanke voi tämän takia kariutua pykäläviidakkoon, ehdottaisin että käynnistettäisiin samaan aikaan maakuntakaavan muutos vaihemaakuntakaavan muutoksena

sekä tarvittaessa yleiskaavan vaihe muutoksena. 1.2.2016 alkaen Ympäristöministeriö ei enää ole käsitellyt maakuntakaavaa joten päätös on paikallistasolla. Yleiskaava taas päätetään kaupunginvaltuustossa eli sekin vielä enemmän paikallistasolla.

Virpiniemen hanke on saanut sen verran julkisuutta, että luulisi paikallistasolla olevan asiasta tarpeeksi suuri yksimielisyys."

Kaavoituksen vastine

Maakuntakaava ja yleiskaava ohjaavat asemakaavojen laadintaa. "Ohjeena oleminen" tarkoittaa kaavahierarkiassa sitä, että ylemmän kaavatason maankäytöllisen ratkaisun on oltava alemman kaavatason maankäytöllisen ratkaisun perusteena. Maankäytön osalta alempi kaavataso tarkoittaa ylemmän kaavatason ratkaisua ja perusteena olevasta maankäytöstä voidaan poiketa vain rajoitetusti. Maakuntakaava on useampaa kuntaa koskeva yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Maakuntakaavassa osoitetaan aluevarauksia, jotka ovat valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta tarpeen tai jos alueilla on useamman kunnan alueiden käytön yhteensovittamistarpeita. Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu matkailun vetovoima-alue/matkailun ja virkistysalueen kehittämisen kohdealue- rajauksen (mv-4) sisään. Virpiniemi on osoitettu seudullisesti merkittäväksi, virkistysverkoston kannalta tärkeäksi retkeily-, ulkoilu-, urheilu- ja virkistysalueeksi. Kaavamuutosalue on aivan tämän seudullisesti merkittävän alueen eteläpuolella tai sen rajan tuntumassa. Kaupunki ei vastaa maakuntakaavan laadinnasta.

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu monikäyttöisen luonnon sekä vapaa-ajan asumisen vyöhykkeeksi. Meriniemen itäosassa osa suunnittelualueesta sijaitsee Merenrannikon ja meren saarten rantayleiskaavan lähivirkistysalueeksi osoitetulla alueella. Yleiskaavamerkinnoissa ei ole osoitettu pysyvän asumisen sijoittamista kaavamuutosalueelle. Asemakaavan muutoksen luonnoksessa on kuitenkin mahdollistettu myös alueen säilyminen vapaa-ajan asumisen alueena, mikä mahdollistaa yleiskaavan toteutumisen. Kortteleiden pääkäyttötarkoitus säilyy loma-asumisena ja matkailua palvelevana rakentamisena. Kaavaselostuksessa on arvioitu vaikutuksia, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa muutosaluetta ja sen lähiympäristöä laajemmin. Asemakaavan muutoksen yleiskaavan mukaisuus ratkaistaan lopulta hallinto-oikeuden käsitelyissä, mikäli kaavapäätöksestä valitetaan.

Mielipide 5 (mielipiteessä mainitut osoitetiedot poistettu)

"Virpiniemen asemakaavan muutoksen vireilletulo. Järjestyksen vuoksi minulla on tontit Virpinie-messä: xxxx, jossa on jo rakennus. xxxx, joka on pelkkä tontti vielä. Molemmat tulee vaihtoehtona jatkuvaan asumiseen läpi vuoden."

Kaavoituksen vastine

Mielipiteen esittäjä on hakenut kaavamuutosta kummallekin tontille ja tontit ovat mukana kaavamuutoksessa. Tonteille on kaavaluonnoksessa esitetty pysyvän asumisen mahdollisuus.

Mielipide 6

"Kellon suuralueen asukasyhdistys ry suhtautuu myönteisesti vireille tulleeseen asemakaavan muutokseen, jossa tavoitteena on mahdollistaa loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos pysyväksi asunnoksi. Asiaa on käsitelty Kellon suuralueen asukasyhdistyksen järjestämässä tilaisuudessa 12.4.22, jonka osallistujamäärä oli runsas eikä vastustavia mielipiteitä esitetty.

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan monipuolisesti vaikutuksia, joita kaavan toteuttamien voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kaupunkikuvan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, liikenteeseen ja asumiseen kohdistuvat vaikutukset sekä sosiaaliset vaikutukset. On hyvä, että kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutuksia, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa muutosaluetta ja sen lähiympäristöä laajemmin yhdyskuntarakenteeseen, kunnallisten palvelujen tarpeeseen, Kellon alueen tontitarjontaan ja asuntorakentamiseen, liikenteeseen ja liikkumiseen, Virpiniemen matkailu- ja liikuntapalveluiden kehittämiseen, seudullisesti merkittävään virkistysalueeseen – sekä taloudelliset vaikutukset.

Kaavan valmistelun yhteydessä tulee arvioida oululaisten oikeus tasapuoliseen kohteluun. Epätasa-arvoisesta kohtelusta esimerkkejä on useita. Virpiniemessä osalla loma-asunnon omistajista on pysyvä asumisoikeus, mutta elämäntilanteen muuttuessa ja vapaa-ajan asunnon vaihtaessa omistajaa, uusi omistaja ei ole oikeutettu pysyvään asumisoikeuteen. Alueella asuu mm. uusioperheitä, jossa toisella perheen vanhemmalla ja osalla lapsista ei ole pysyvää asumisoikeutta. Eriarvoinen kohtelu nousee esiin myös tilanteissa, joissa samassa asunto-osakeyhtiössä osalla osakkaista on pysyvä asumisoikeus, osa ei sitä ole saanut.

Näemme, että osallistuminen on hyvin varmistettu ja lausuntoja on pyydetty eri tahoilta moninaisen osallisuuden toteuttamiseksi.

Kaavoituksen vastine:

Kaavamuutoksella mahdollistetaan pysyvä asuminen nimenomaan tällä alueella. Kaavaselostuksen suunnittelualan yleiskuvaukseen ja asemakaavan suunnittelun tarpeeseen kirjoitetaan tieto maistraatin vuonna 2014 käyttöön ottamasta valtakunnallisesta menettelystä. Menettelyn mukaan maistraatti ei enää kirjaa vapaa-ajanasuntoihin vakituista osoitetta. Menettely on valtakunnallinen, ei pelkästään Virpiniemeä tai Oulua koskeva.

Lausunto 1 (Pohjois-Pohjanmaan museo)

"Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Kellon kaupunginosassa, Virpiniemessä, asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Tavoitteena on mahdollistaa loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos pysyväksi asunnoksi maanomistajan / maanvuokraajan oman tarpeen mukaan. Tavoite koskee niitä tontteja, joiden maanomistajat tai -haltijat ovat hakeneet muutosta. Samalla kaikkien tonttien kaavamerkinnot ja -määräykset päivitetään nykymääräysten mukaisiksi

ja vanhentuneet merkinnät/määräykset poistetaan. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2023 aikana. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Seuraavat rakennushistoriallisesti arvokkaat kohteet eivät sijoitu muutosalueelle, mutta ovat punaisen katkoviivan sisällä eli lähialueella, jonka toimijoita tiedotetaan muutoksesta: Meriniemi, Weckmanin huvila, Hedmanin huvila, Meriniementie Isokarsikko. Näistä Meriniemi (Hedmanin huvila) on suojeltu rakennuskaavassa Haukipudas, Virpiniemi, korttelit 1400-1439 (vahvistettu 20.5.1996) merkinnällä sr-2: Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa tehtävät korjaus- ja muutostyöt sekä lisä- ja uudisrakentaminen on suoritettava siten, että rakennuksen rakennustaiteellinen, kulttuurihistoriallinen ja paikan ympäristökuvallinen arvo säilyy. Se arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi historiallisin ja maisemallisin perustein. MRKY 2015 kohteita, perusteina rakennushistorialliset arvot ja historialliset todistusarvot, ovat myös Weckmanin huvila ja Hedmanin huvila.

Haukiputaan Merenrannikon ja meren saarten rantayleiskaavassa (vahvistettu KHO 10.4.2002) kaavamääräyksellä musta neliö, suojelukohteiksi on nimetty edellä mainituista 1. Weckmanin huvila ja 2. Hedmanin huvila: Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kyläkuvallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, ettei sen rakennustaiteellinen, kulttuurihistoriallinen tai kyläkuvallinen arvo alene. Mikäli rakennuksessa on tällaisia aikaisemmin suoritettu, on ne korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä joko entistämään tai tekemään muulla rakennukseen sopivalla tavalla.

Vaikka suojelukohteet eivät sijaitsekaan varsinaisella muutosalueella, sijaitsevat ne kuitenkin lähialueella, joten niiden olemassaolo on syytä huomioida osana aluekokonaisuutta. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.”

Kaavoituksen vastine:

Lausunnon mukaiset kaava-alueen lähialueella sijaitsevat kulttuurihistorialliset kohteet kirjataan kaavaselostukseen, suunnittelualueen yleiskuvaukseen.

Asemakaavan valmisteluaineisto

(Tämä kohta täydentyy kaavatyön edetessä.)

4.2.5 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

(Tämä kohta täydentyy kaavatyön edetessä.)

4.2.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta antoi vastineen vaiheittaisen asemakaavan laatimista koskevaan aloitteen 30.3.2021 § 181.

Yhdyskuntalautakunta päätti kaavan käsittely- ja laatimiskustannuksista sekä alustavan rajauksen 11.5.2021 § 257.

Yhdyskuntalautakunta päätti uudelleen kaavan käsittely- ja laatimiskustannuksista 16.11.2021 § 624.

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 15.3.2022 § 151.

Yhdyskuntalautakunta asetti valmisteluaineiston __.__.20__ § __ mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. (Tämä kohta täydentyy kaavatyön edetessä.)

Yhdyskuntalautakunta asetti asemakaavaehdotuksen __.__.20__ § __julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. (Tämä kohta täydentyy kaavatyön edetessä.)

5. Asemakaavan kuvaus

Virpiniemen asemakaavan muutos koostuu loma-asuntojen ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialueista. Kortteleista iso osa on jo rakennettuja. Alue tukeutuu kaavamuutosalueen ulkopuolisiin katu- ja viheralueisiin sekä jo rakennettuun kunnallistekniikkaan.

Kaavamuutoksessa osoitetaan pysyvän asumisen mahdollisuus niillä tonteilla, joiden omistajat tai vuokraajat ovat halunneet pysyvän asumisen mahdollisuutta ja hakeneet kaavamuutosta. Tontin kaikkien omistajien on pitänyt hakea kaavamuutosta, jotta pysyvän asumisen mahdollisuus on voitu lisätä tontille. Kaavamuutos sisältää 200 loma-asuntojen korttelialueeksi osoitettua tonttia (RA, RA-3 ja RA-4) ja 7 matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM ja RM-4) osoitettua tonttia. Pysyvän asumisen mahdollisuus (/a) on osoitettu 152 loma-asumiseen varatulle tontille (korttelin 1453 kaikki maanhaltijat eivät ole hakeneet muutosta, joten kyseessä olevaan kortteliin ei ole voitu laittaa /a merkintää) ja 7 matkailupalveluun varatulle tontille. Lisäksi kortteleiden kaikkien tonttien kaavamerkinnot ja -määräykset on päivitetty nykymääräysten mukaisiksi ja vanhentuneet merkinnät/määräykset on poistettu.

Voimassa olevan asemakaavan mukaiset kortteleiden pääkäyttötarkoitukset on pyritty kaavamuutoksessa pitämään sisällöltään mahdollisimman ennallaan. Meriniemen korttelin 1407 tontilta 1 on poistettu vaade pilaantuneiden maa-ainesten vaihtamisesta ennen rakentamista, sillä tontti on jo rakennettu. Osalla loma-asuntojen korttelialueita on voimassa olevassa kaavassa edellytetty rakentamista miljöosuunnitelman mukaan. Tämä vaade on poistettu.

Ohjeellisiin rakennusalan rajoihin on tehty pieniä muutoksia Kellonlahden alueella, jotta merkinnät täyttävät naapuritontin rajaan vaadittavan etäisyysvaatimuksen. Korttelissa 1461 on mahdollistettu korttelin viimeisen rakentumattoman tontin rakentuminen naapureiden tapaan eli määräys t-alan sijoittamiseksi kadun puoleiselle tontin osalle on poistettu. Meluselvityksen perusteella Virpiniementien melun huomioon ottavia kaavamerkintöjä tai -määräyksiä ei enää tarvita, joten ne on poistettu. Aiemmin kaava-alueelle ulottuneen pohjavesialueen (Kellonkangas) rajaus on muuttunut. Pohjavesialue ei enää ulotu kaava-alueelle, joten Meriniemen alueelta on poistettu pohjavesimerkintä.

Hedmanssonintien itäpuolisilla korttelialueilla (korttelit 1431,1432,1345 ja 1436) on säilytetty varaus maakaapelin sijoittamiseksi kortteleiden länsilaidalle. Maakaapelille on lisätty suojaetäisyys, 1.5 metriä. Weckmanintien itäpuolella on vesijohto- ja jätevesiverkoston runkojohtoja, jotka sijoittuvat osittain korttelin 1441 puolelle. Johdot ja tarvittava suojaetäisyys, 5 metriä, on lisätty korttelin 1441 länsilaidalle.

Maisemaselvityksen perusteella kaava-alueelle on merkitty säilytettäviä puita. Lisäksi voimassa olevan kaavan säilytettäväksi osoitettuja puustoalueita on verrattu ilmakuvan kanssa. Mikäli voimassa olevassa kaavassa on ollut puuston säilyttämistä koskevia merkintöjä, on tarkastelu tehty

koko korttelin osalta. Puuston osalta kaavaan on osoitettu istutettavia puurivejä, säilytettävää puustoa sekä säilytettävää ja täydennettävää puustoa.

Koko kaava-alueelle on lisätty kolmiomerkintä "virp". Merkinnässä on annettu määräyksiä rakentavasta, hulevesien käsittelystä ja hulevesien tulvareiteista. Lisäksi merkinnässä on annettu osalle Meriniemen alueetta maaperästä johtuvia rakentamisrajoituksia sekä merivesitulvasta johtuva alin rakentamiskorkeus. Merivesitulvan voi tulla esteeksi olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle.

Kaavamuutosalueella on vuoden 2023 alussa huoneistorekisterin mukaan vakituisia asukkaita noin 120 henkilöä. Kaavamuutoksen myötä asukasmäärä voisi arviolta nousta noin 600 henkilöön.

5.1 Kaavan vaikutukset

5.1.1 Vaikutuksen kaavamuutosalueen lähiympäristöä laajemmin

Asemakaavan valmistelun yhteydessä on arvioitu vaikutuksia, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa muutosaluetta ja sen lähiympäristöä laajemmin.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutoksen myötä yhdyskuntarakenne tulee muuttumaan. Uuden Oulun yleiskaavassa on tutkittu ja esitetty maankäytön laajenemisvyöhykkeet eli alueet, joiden on ajateltu olevan asutuksen täydentämis- tai laajenemisalueita. Asemakaavanmuutosalue ei sijoitu edellä mainitulle laajenemisvyöhykkeelle vaan alueelle, joka on osoitettu loma-asumiseen, virkistykseen ja matkailuun. Lähimmät julkiset ja yksityiset palvelut sijaitsevat Kiviniemessä ja Kellossa, jonne on kaavamuutosalueelta matkaa noin 4–5 kilometriä. Haukiputaan keskustan palveluihin matkaa tulee noin 6–7 kilometriä. Asemakaavan muutos mahdollistaa kaava-alueen säilymisen loma-asumisen ja matkailua palvelevan rakentamisen alueena mutta pysyvän asumisen voidaan silti olettaa olevan loma-asumista halutumpi maankäytönmuoto. Pysyvän asumisen lisääntyessä yhdyskuntarakenne tulee hajautumaan. Vuonna 2017 Meriniemessä oli pysyviä asukkaita 90 ja Kellonlahdella 85. Kaavamuutos mahdollistaa arviolta noin 615 asukkaan (Meriniemi noin 429 ja Kellonlahti noin 186) pysyvän asumisen yleiskaavan asumisen kehittämisvyöhykkeen ulkopuolella. Hajautumisesta voi aiheutua lisäkustannuksia pitkällä aikavälillä. Oulun kaupunkistrategia 2030 tavoitteena on kaupungin kasvu kestävästi kaupunkirakennetta tiivistäen ja ympäristöystävällistä liikumista edistäen. Lisäksi tavoitteena on olla hiilineutraali kaupunki vuonna 2035.

Vaikutukset Kellon alueen tonttitarjontaan ja asuntorakentamiseen

Asemakaavan muutos mahdollistaa 159 tontin muuttumisen pysyvän asumisen rakennuspai-
kaksi. Kaikki nämä tontit ovat yksityisessä omistuksessa tai hallinnassa. Tonteista 14 kappaletta on rakentamattomia ja ne kaikki sijaitsevat Meriniemessä. Kaupunki ei voi suunnitella ja päättää yksityisten omistamien tonttien totutusaikataulua eikä tonttien rakentamista näin ollen pystytää

luotettavasti arvioimaan. Alueen kunnallistekniikka on jo kuitenkin rakennettu, joten tonttien toteuttaminen on mahdollista heti kaavamutoksen saatua lainvoiman. Maankäytön toteuttamisohjelman 2022- 2026 mukaan Letonrannasta luovutettaisiin vuosittain noin 10 uutta tonttia. Virpiniemen asemakaavan muutos on otettava jatkossa huomioon maankäytön toteuttamisohjelmaa laadittaessa.

Vaikutukset julkisten ja yksityisten palveluiden tarpeeseen

Oulun kaupungin asuntopoliittisten ja hyvinvointipalveluiden strategisten linjausten mukaisesti muun muassa ikäihmisten asumispalveluita järjestetään yhä enenevässä määrin kotiin annettavina palveluina. Jotta kotona voisi asua mahdollisimman pitkään, olisi tärkeää, että alueella olisi joukkoliikenne ja lähipalveluita saatavilla. Alueen väestöpohja ei kuitenkaan todennäköisesti mahdollista kaupallisia palveluja alueelle, joten alue tukeutuu jatkossakin Kellon ja Haukiputaan kaupallisiin palveluihin. Lisäksi on arvioitu, ettei kaavamutos mahdollista joukkoliikenteen järjestämistä. Lähin joukkoliikennereitti on noin 3.5 kilometrin päässä ja lähimmät kaupalliset palvelut Kellossa noin 4.5 kilometrin päässä (Virpiväylän ja Virpiniementien risteyksestä mitattuna).

Vuoden 2017 vaikutusten arvioinnissa on arvioitu, minkälaisia vaikutuksia Virpiniemen loma-asutuksen muuttumisella vakituiseksi asumiseksi olisi vanhusten kotihoitopalveluihin. Oulussa noin 10 % 65-vuotta ja noin 15 % 75-vuotta täyttäneistä saa säännöllistä kotihoitoa joko omaan kotiin tai palvelutaloon. Oulussa kotihoidossa hyödynnetään ns. monituottajuutta eli käytetään myös yksityisiä kotihoidon yrityksiä. Jos alueelle muuttaa Oulun ulkopuolelta kotipalveluita tarvitsevia asukkaita, kohdentuvat kustannukset heidän osaltaan uusina Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueelle. Kokonaisvaikutukset vanhusten kotipalveluihin on arvioitu jäävän vähäisiksi.

Varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen osalta kaavamutosalue tukeutuu Kellon ja Haukiputaan palveluihin. Maankäytön toteuttamisohjelman 2022-2026 väestösuunnitteen mukaan Kellon suuralueen väestönkehityksen on arvioitu olevan vähenevä. Ennusteessa ei ole otettu huomioon Virpiniemen mahdollista asemakaavan muutosta. Tarkastelujakson eli vuosien 2020-2035 välillä Kellon suuralueen väestön on ennustettu laskevan 6041 henkilöstä 5931 henkilöön. Vuoteen 2035 mennessä 0-6 vuotiaiden määrän arvioidaan vähenee 490 henkilöstä 429 henkilöön, 7-12 vuotiaiden määrän 607 henkilöstä 405 henkilöön ja 13-15 vuotiaiden määrän 345 henkilöstä 224 henkilöön. Voidaan olettaa, että asemakaavan muutoksen vaikutus päivähoitopalveluihin ja koulupalveluihin olisi korkeintaan vähenevää kehitystä hidastava. Virpiniemen asemakaavan muutos on kuitenkin otettava jatkossa huomioon maankäytön toteuttamisohjelmaa laadittaessa. Todennäköistä myös on, että pysyvän asutuksen lisääntyessä koululaisten kuljetustarve alueella lisääntyy nykyisestä.

Vaikutukset liikenteeseen ja liikkumiseen

Loma-asumisen muuttuminen vakituiseksi asumiseksi lisää maankäytön aiheuttamaa liikennetuotosta. Loma-asumisessa liikenne painottuu viikonloppuun ja kesään, vakituksessa asumisessa

matkoja tehdään huomattavasti enemmän ja kaikkina viikonpäivinä. Alueen liikennetuotos kasvaa. Virpiniementien liikennemääräksi on arvioitu 1300 ajoneuvoa vuorokaudessa vuonna 2040 (Oulun seudun liikennemalli). Liikenteen kasvun myötä liikenteen aiheuttama melu Virpiniementien varrella lisääntyy.

Virpiniemen maankäyttö ei mahdollista joukkoliikennelinjan perustamista alueelle, mikä tarkoittaa vakituisen asumisen myötä merkittäviä investointeja koulukuljetuksiin. Joukkoliikenteen lähimmät pysäkit sijaitsevat Kellon Kiviniemessä, jonne matkaa on yli 3 km.

Asuntojen muuttuminen loma-asumisesta vakinaiseksi lisää alueen tuottamaa liikennettä. Alueen pieni asukasmäärä ja sijoittuminen kauas palveluista ei edistä kestävästä liikkumisesta. Pääosa alueen matkoista tehdään henkilöautolla.

Vaikutukset Virpiniemen matkailu- ja liikuntapalveluiden kehittämiseen ja seudullisesti merkittävään virkistysalueeseen

Virpiniemi on seudullisesti merkittävä virkistysalue, jolla on matkailun vetovoimaa tai kehittämispotentiaalia. Alue on yksi Oulun kaupungin merkittävimmistä virkistysalueista, joka on myös matkailun kehittämiskohde. Virpiniemen potentiaali matkailu- ja virkistyskohteena on tunnistettu vuosien saatossa useampaan kertaan. Business Oulu on teettänyt Virpiniemen uusinta kehittämissuunnitelmaa kuluvan vuoden 2022 aikana. Kehittämissuunnitelman keskeiset palvelukehityksen alueet, joille on tarkoitus saada erityyppistä majoitus- ja palvelutoimintaa, sijaitsevat kaavamuutosalueen ulkopuolella. Alueet ovat Virpiniemen keskuksen ympäristössä, Mustakarintien ja Virpiniementien risteuksen länsipuolelle, Virpiväylän ja Virpiniementien risteuksen pohjoispuolelle sekä Virpiniemen sataman ja uimarannan lähialueilla. Nämä alueet on asemakaavassa jo kaavoitettu Virpiniemen keskustan osalta urheilupalveluille ja muilta osin matkailupalveluille. Alueilla on olevaa rakennuskantaa mutta käyttämätöntä rakennusoikeutta on silti runsaasti. Asemakaavan muutos ei siinä estä Virpiniemen alueen matkailupalvelujen kehittämistä, vaikka sitä saattaa vaikeuttaa.

Pysyvän asumisen mahdollinen lisääntyminen asemakaavan muutosalueella ja samaan aikaan Virpiniemen alueen kehittäminen matkailu- ja virkistyskohteena saattaa aiheuttaa ristiriitoja. Esimerkiksi suurten tapahtumien järjestämisestä voi aiheutua melua ja liikenteen lisääntymistä, joka voidaan kokea vakituista asumista häiritsevänä. Myös reittien suunnittelu ja toteutus saattaa vaikeuttaa entisestään. Mitä enemmän loma-asuntoja muutetaan pysyväan asumiseen, sitä vähemmän on mahdollisuuksia lisätä loma-asuntojen tarjontaa. Myös vapaa-ajanasunnon vuokraustointa voi aiheuttaa ristiriitaa asumisen ympäristön odotusten suhteen, millä voi olla negatiivisia vaikutuksia majoituspalvelujen järjestämiseen sekä elinkeinotoimintaan.

Taloudelliset vaikutukset

Kaupungin vuokratonttien vuokrataso vuonna 2022 on lomatonttien osalta Kellossa ja Kellonlahden alueella 1,59 €/m²/vuosi. Kaupungin vuokratonttien vuokrataso on omakotitalotonttien

osalta Kellossa ja Kellon Kiviniemen alueella 1,51 €/m²/vuosi. Vuokrasopimuksissa käyttötarkoituksen muutoksesta ei synny merkittävää taloudellista vaikutusta.

Meriniemen ja Kellonlahden tonttikadut eivät nykyisellään yllä pysyvän asutuksen suunnitteluohjeen tavoitetasolle. Meriniemen tonttikadut ovat kapeita (ajoradat noin 4 metriä) ja päällystämättömiä, katuvalaistus puuttuu ja lumitilat ovat puutteelliset. Myös katujen kuivatus ja rakennekerrokset ovat puutteellisia. Kellonlahdella tonttikatujen ajoradat ovat 5–6 metriä leveitä ja päällystettyjä, katuvalaistus puuttuu. Pysyvän asutuksen lisääntyminen saattaa jatkossa aiheuttaa vaatimuksia teiden ja katuvalaistuksen laatutason ja tilavarausten parantamiseksi. Meriniemen nykyiset katualueen leveydet eivät mahdollista tavoitetason nostoa. Kustannusarvio katurakentamisesta on noin 1,3 miljoonaa euroa.

Vuoden 2017 vaikutusten arvioinnissa on todettu, ettei loma-asutuksen muuttamisella pysyvään asumiseen ole merkittäviä muutoksia kunnallisverotuloihin sillä 90 % silloisista loma-asuntojen omistajista oli jo oululaisia. Voidaan olettaa, ettei omistajuudessa ole tapahtunut viiden vuoden aikana merkittävää muutosta ja että pysyvän asumisen lisääntymisellä ei edelleenkään olisi merkittäviä muutoksia kaupungin kunnallisverotuloihin. Vakituisen asuinrakennuksen veroprosentti on 0,50 ja muiden asuinrakennusten 0,93. Myöskään kiinteistöverotuloilla ei ole merkittäviä muutoksia kaupungin talouteen.

Vesihuollon osalta alueella ei ole rakentamistarpeita mutta loma-asunnon liittymismaksu on 50 prosenttia korkeampi, kuin vakituisesti asutun omakotitalon. Pitkällä aikavälillä vakituisen asunnon käyttömaksut ovat suuremmat. Maksuilla ei kuitenkaan ole merkittäviä vaikutuksia kaupungin talouteen.

5.1.2 Vaikutuksen kaavamuutosalueella ja sen lähiympäristössä

Lisäksi asemakaavan muutoksen valmistelun yhteydessä on arvioitu vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutosalueella on yhteensä 207 tonttia, joista 159 tontin käyttötarkoitus muuttuu pysyvän asumisen sallivaksi. Näistä tonteista on rakentamattomia yhteensä 14 ja ne kaikki sijaitsevat Meriniemen alueella. Meriniemen rakennuskanta on Kellonlahden aluetta vanhempaa ja loma-asutusmaisempaa. Kaavamuutos voi ainakin joissain tapauksissa kannustaa rakennuskannan uusimiseen ja edesauttaa rakentamattomien tonttien rakentumista. Pitkällä aikavälillä Meriniemen kaupunkikuva voi muuttua enemmän pysyvän asumisen kaltaiseksi. Kellonlahti on jo valmiiksi kaupunkikuvaltaan ja rakennetulta ympäristöltään hyvin pysyvän asumisen tyylistä ja omakotitalomaista. Kaavamuutoksella ei siis ole suurta vaikutusta kaupunkikuvaan tai rakennettuun ympäristöön.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Asemakaavan muutosalue on pääsääntöisesti jo rakentunutta aluetta, jonka luontoa ja maisema on jo ihmistoiminnan muokkaamaa. Kaavamuutoksella osa maisemaselvityksessä tunnistetuista maisemapuista osoitetaan säilytettäväksi. Säilytettävien puiden lisäksi kaavaan on myös osoitettu puustoalueita, jotka tulisi säilyttää tai täydentää. Nämä kaavamerkinnot tukevat osaltaan alueen metsäisen luonteen säilymistä. Asemakaava-alue rajautuu viheralueisiin, jotka ovat luonteeltaan jo nyt ihmisvaikutteisia.

Selvitysten mukaan kaava-alueelta ei löydetty viitasammakoita eikä lepakoita. Tonteilta ja kortteleista ei löytynyt uhanalaisia lajeja eivätkä ne sisällä viitasammakoille sopivaa ympäristöä, mahdollisia liito-oravahabitaatteja eikä lepakoille arvokkaita ympäristöjä. Uhanalaisista lintulajeista selvitysalueella esiintyy haarapääskyjä ja viherpeippoja. Silmälläpidettävistä lajeista pesivät västäräkki ja harakka. Alueella havaittu linnusto on sopeutunut hyvin tai kohtalaisen hyvin pesimään ihmisasutuksen seassa. Asemakaavan muutoksen suorat vaikutukset luontoon ja maisemaan ovat siis arviolta hyvin vähäiset.

Vehkaperänleto ja Meriniemen alueen huomionarvoiset luontotyyppikuviot sijaitsevat noin 400 metrin etäisyydellä ja suunnittelualueen länsilaidan Mustakarin ja Ritalinnokan väliset luontotyyppikuviot sekä upossarpiokasvustot noin 2000 metrin etäisyydellä Kellonlahden ja Meriniemen idänpuoleisesta Virpiniementien pohjoispuolelle sijoittuvasta kaavamuutosalueesta. Kyseinen kaavamuutos ei aiheuta kasvavaa pöly- tai vesistö päästökuormaa, minkä perusteella näihin perustuvat välilliset vaikutukset näyttäytyvät merkityksettöminä. Kaavamuutosalueen mahdollisesti lisääntyvän asukasmäärän tai pysyvän asumisen vakiintumisen aiheuttama keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä lisääntyvä ulkoilualueiden (kuluminen) tuskin kohdistuu Vehkaperänlahden tai etäämmällä sijaitsevan Mustakarin ja Ritalinnokan ranta-alueiden kasvillisuudeltaan sulkeutuneisiin ja vaikeakulkuisiin, luontoarvoiltaan merkittävimpiin osiin. Meriniemen rantahietikon asema yksityisenä luonnonsuojelualueena ja rantavyöhykkeen yläpuolisen luonnontilaisen kaltaisen kangasmetsäkuvion nykytasoinen kiinteistörajoja noudattava aitaaminen sellaisenaan rajoittaa mahdollisesti lisääntyvän ulkoilualuetarpeen haitallisia luontovaikutuksia alueiden nykytilan säilymiseksi. (Albus Luontopalvelut Oy, 7.11.2022.)

Vehkaperänleto huomionarvoiset luontotyyppikuviot sijaitsevat noin 1 300 metrin, Meriniemen rantahietikko noin 400 metrin, Meriniemen luonnontilaisen kaltainen kangasmetsäkuvio noin 100 metrin ja suunnittelualueen länsilaidan Mustakarin ja Ritalinnokan väliset luontotyyppikuviot sekä upossarpiokasvustot noin 700 metrin etäisyydellä Meriniemen ja Kellonlahden asemakaavan muutosalueen Virpiniementien eteläpuolelle sijoittuvasta länsipäästä. Kyseinen kaavamuutos ei aiheuta kasvavaa pöly- tai vesistö päästökuormaa, minkä perusteella näihin perustuvat em. luontoarvoihin kohdistuvat välilliset haitalliset vaikutukset näyttäytyvät merkityksettöminä. Mahdollisesti lisääntyvän asukasmäärän tai pysyvän asumisen vakiintumisen aiheuttama keskipitkällä

ja pitkällä aikavälillä lisääntyvä ulkoilualueiden käyttöpaine (kuluminen) tuskin kohdistuu Mustakarin ja Ritalinnokan tai etäämmällä sijaitsevan Vehkaperänlahden ranta-alueiden kasvillisuudeltaan sulkeutuneisiin ja vaikeakulkuisiin, luontoarvoiltaan merkittävimpiin osiin. Meriniemen rantahietikon asema yksityisenä luonnonsuojelualueena ja rantavyöhykkeen yläpuolisen luonnontilaisen kaltaisen kangasmetsäkuvion nykytasoinen kiinteistörajoja noudattava aitaaminen sellaisenaan rajoittaa mahdollisesti lisääntyvän ulkoilualuetarpeen haitallisia luontovaikutuksia alueiden nykytilan säilymiseksi. (Albus Luontopalvelut Oy, 7.11.2022.)

Meriniemen ja Kellonlahden asemakaavan muutosalueiden toteuttaminen ja siitä seuraava pysyvän asutuksen vakiintuminen ja asukasmäärän mahdollinen lisääntyminen lisää ulkoilualueiden tarvetta ja käyttöpainetta. Ulkoilualueiden lisääntyvä käyttöpaine kohdistuu oletettavasti eritoten Meriniemen alueella sijaitsevalle nykyisin yleisenä uimarantana olevalle rantahietikkokuviolle. Meriniemen yleinen uimaranta ei sellaisenaan vastaa erittäin uhanalaisia (EN) ja luonnonsuojelulakiin (20.12.1996/1096) perustuvia suojelutoimia edellyttäviä luonnontilaisia hietikkorantoja, mutta kaavasuunnittelun näkökulmasta huomionarvoisesti suunnitelman toteuttamisen aiheuttamat luontovaikutukset näyttävät ensisijaisesti positiivisina. Hietikkoalue on uloimman rantavyöhykkeen avointa ja kasvillisuudeltaan niukkaa osaa lukuun ottamatta kasvamassa umpeen (kenttäkerros sammaloitunut ja jäkälöitynyt sekä pensaskerroksen taimikko paikoin tihentynyt). Uimarannan potentiaalisesti lisääntyvä käyttö hidastaa umpeenkasvua ja pidemmällä aikavälillä lisää avoimen ja häiriöriippuvaisen rantahietikoille ominaisen kasviyhteisön elinympäristön pinta-alaa ja laatua. (Albus Luontopalvelut Oy, 7.11.2022.)

Vaikutukset asumiseen

Asemakaavan muutos mahdollistaa noin 600 asukkaan pysyvän asumisen alueella. Koska suurin osa alueen tontinomistajista tai -haltijoista on hakenut kaavamutosta, on todennäköistä, että ainakin pitkällä aikavälillä loma-asuminen on alueella määrällisesti vähäisempää kuin pysyvä asuminen. Asumismuodossa ja väestömuutoksessa tapahtuvaa muutosta ja sen ajankohtaa on kuitenkin hyvin vaikea ennakoida. Olevien loma-asuntojen käyttötarkoituksen muutos saattaa aiheuttaa muutostarpeita itse rakennuksessa ennen kuin käyttötarkoitus voidaan myöntää.

Pysyvä asuminen synnyttää yleensä toiveita palveluiden järjestämiseksi tai palvelutason nostamiseksi. On mahdollista, että alueen sijainti etäällä palveluista ja esimerkiksi joukkoliikenteen puuttuminen aiheuttavat tyytymättömyyttä etenkin pysyvien asukkaiden keskuudessa ja vaikeuttavat asukkaiden arkea. Matkailu- ja liikunta-alueet reitteineen ja erilaisine aktiviteetteineen sekä tapahtumineen saatetaan kokea myöhemmin haittana. Eläinurheilualan kasvava käyttö voi aiheuttaa ristiriitoja.

Vaikutuksen liikenteeseen

Liikenteen lisääntyminen aiheuttaa meluhaittoja Virpiniementien varren asutukselle. Alueen sijoittuminen etäälle palveluista ei edistä kestävästä liikkumisesta ja lisää autoriippuvuutta.

Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavan muutos lisää asumisen vaihtoehtoja. Todennäköisesti pysyvä asuminen loma-asutuksen keskellä lisääntyy. Pysyvä asuminen ja loma-asuminen ovat luonteeltaan erilaisia toimintoja, joista saattaa aiheutua ristiriitoja. Näkökulma vaikuttaa siihen kokeeko ihminen kaavamutoksen myönteisenä vai kielteinen. Loma-asukkaat, jotka toivovat voivansa asua alueella pysyvästi kokevat kaavamutoksen todennäköisesti myönteisenä. He pääsevät asumaan alueelle, joka ehkä edustaa heidän tavoiteasuinpaikkaansa ja asumisen ympäristöä. Loma-asukkaat, jotka haluavat pitää asuntonsa loma-asuntona, voivat kokea, että lisääntyvä pysyväasumisen vähentää ympäristön rauhallisuutta. Toisaalta pysyvä asuminen voi lisätä alueen valvontaa ja tuoda sitä kautta turvallisuutta. Täysin uusille asukkaille saattaa tulla yllätyksenä, että alueella on sekä loma-asumista että pysyvää asumista. Alueen sijainti etäällä palveluista ja joukkoliikenteen reiteistä saatetaan kokea elämisen laatua heikentävänä asiana. Virpiniemen jo olevilla virkistysreiteillä, ulkoilu- ja urheilumahdollisuuksilla sekä liikuntapalveluilla on todennäköisesti positiivinen vaikutus asukkaiden jokapäiväiseen elämään. Matkailun kehittäminen ja esimerkiksi tavoite erilaisten tapahtumien lisäämiseksi voidaan kokea pysyvää asumista haittaavaksi ja asumisviihtyvyyttä haittaavaksi toiminnaksi.

6. Asemakaavan toteutus

Tonttijako laaditaan sitovana ja se sisältyy asemakaavaan. Käyttötarkoituksenmuutosta voi hakea asemakaavan saatua lainvoiman. Olevien loma-asuntojen käyttötarkoituksenmuutos saattaa aiheuttaa muutostarpeita itse rakennuksessa ennen kuin muutos voidaan myöntää. Lähinnä rantaa olevilla tonteilla voi merivesitulvan voi tulla esteeksi olevan rakennuksen käyttötarkoituksenmuutokselle. Kaavamääräysten mukaan kaavamuuotosalueen rakennukset tulee värityksen, julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa kortteleittain yhtenäisellä rakentavalla. Kellonlahdelle v. 2008 laaditut rakentamistapaohjeet pysyvät voimassa.

Oulussa 13. päivänä tammikuuta 2023

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

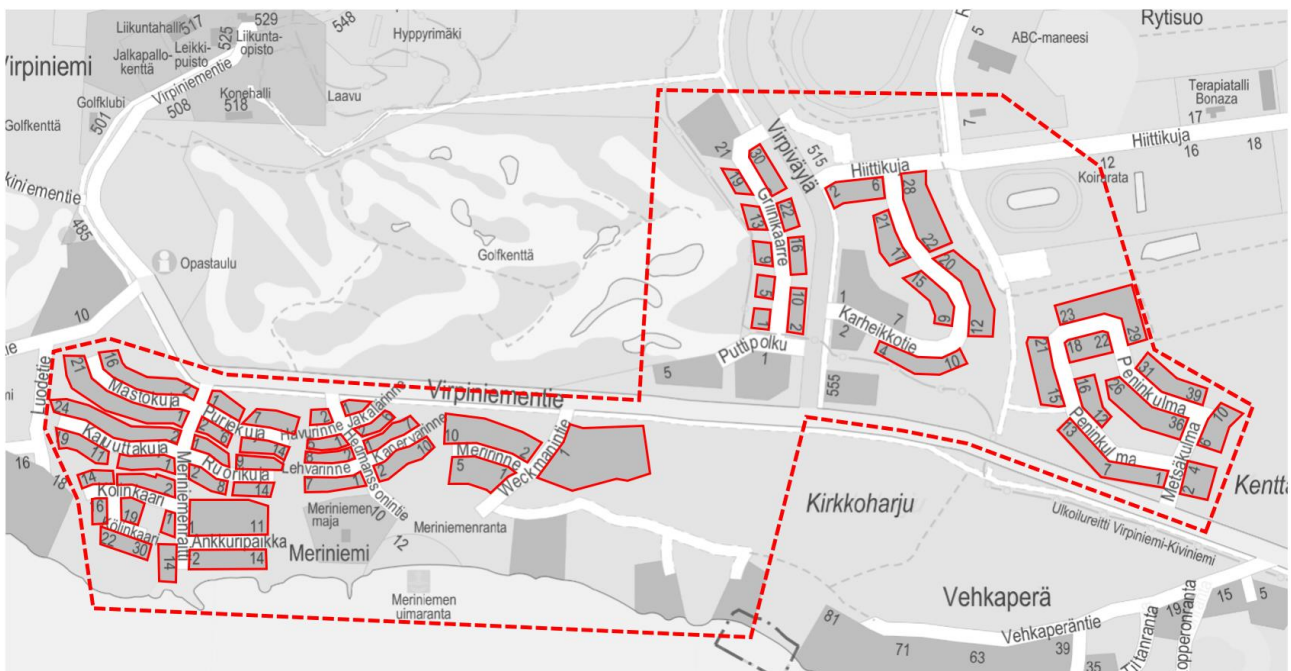
Hanna Pöytä Kangas
kaavoitusarkkitehti

Päivitetty 13.1.2023

Virpiniemen Meriniemi ja Kellonlahti

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kellon kaupunginosassa, Virpiniemessä, on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on mahdollistaa loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos pysyväksi asunnoksi maanomistajan / maanvuokraajan oman tarpeen mukaan. Tavoite koskee niitä tontteja, joiden maanomistajat tai haltijat ovat hakeneet muutosta. Samalla kaikkien tonttien kaavamerkinnät ja -määräykset päivitetään nykymääräysten mukaisiksi ja vanhentuneet merkinnät/määräykset poistetaan. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2023 aikana.



Kuva 1 Kartalle on rajattu punaisella yhtenäisellä viivalla alueet, joille suunnitellaan asemakaavan muuttamista. Punaisella katkoviivalla on esitetty alue, jonka asukkaita ja toimijoita tiedotetaan erikseen suunnittelutyön käynnistymisestä.

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeesta, siihen liittyvistä vaikutusten arvioinneista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asukkaille ja toimitilojen haltijoille.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon on sivulla 5.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2531**

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset.

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on Kellon kaupunginosan korttelit 1405-1407, 1409-1437, 1439-1441, 1445-1449, 1451-1454 ja 1458-1472. Korttelit on asemakaavoitettu loma-asuntojen ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialueiksi. Koko alueella on 207 tonttia, joista 160 tonttiin ovat yksityiset maanomistajat/-haltijat hakeneet asemakaavan muutosta. Kaupungin omistamia rakentamattomia tontteja on alueella 24.

Asemakaavan muutoksen päätavoitteena on sallia ja mahdollistaa pysyvä asuminen niiden tonttien osalta, joiden maanomistajat tai -haltijat ovat hakeneet kaavamuutosta. Kaikkien tonttien kaavamääräykset ja -merkinnät päivitetään nykymääräysten ja Oulun kaupungissa yleisesti käytössä olevien kaavamerkintöjen ja -määräysten mukaisiksi. Vanhentuneet kaavamerkinnät/-määräykset poistetaan.

Vaikutusten arviointi ja selvitykset

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, liikenteeseen ja asumiseen kohdistuvat vaikutukset sekä sosiaaliset vaikutukset.

Lisäksi kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutuksia, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa muutosaluetta ja sen lähiympäristöä laajemmin:

- yhdyskuntarakenteeseen
- kunnallisten palvelujen tarpeeseen
- Kellon alueen tonttitarjontaan ja asuntorakentamiseen
- liikenteeseen ja liikkumiseen
- Virpiniemen matkailu- ja liikuntapalveluiden kehittämiseen
- seudullisesti merkittävään virkistysalueeseen
- sekä taloudelliset vaikutukset

Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelutyötä varten on teetetty selvitys huomionarvoisista luontotyyppikuvioista ja upossarpiosta, kevyt maisemaselvitys, luontoselvitys, hulevesiselvitys, meluselvitys sekä luontovaikutustenarviointi (luontotyytit ja niille leimallinen kasvillisuus).

Suunnittelun lähtökohdat

Useat maanomistajat ja -haltijat ovat hakeneet asemakaavan muutosta Meriniemen ja Kellonlahden alueilla sijaitseville tonteille. Alueella on myös kaupungin omistamia tontteja. Suurin osa tonteista on rakennettu. Tontteja ympäröivät katu- ja virkistysalueet ovat Oulun kaupungin omistuksessa.

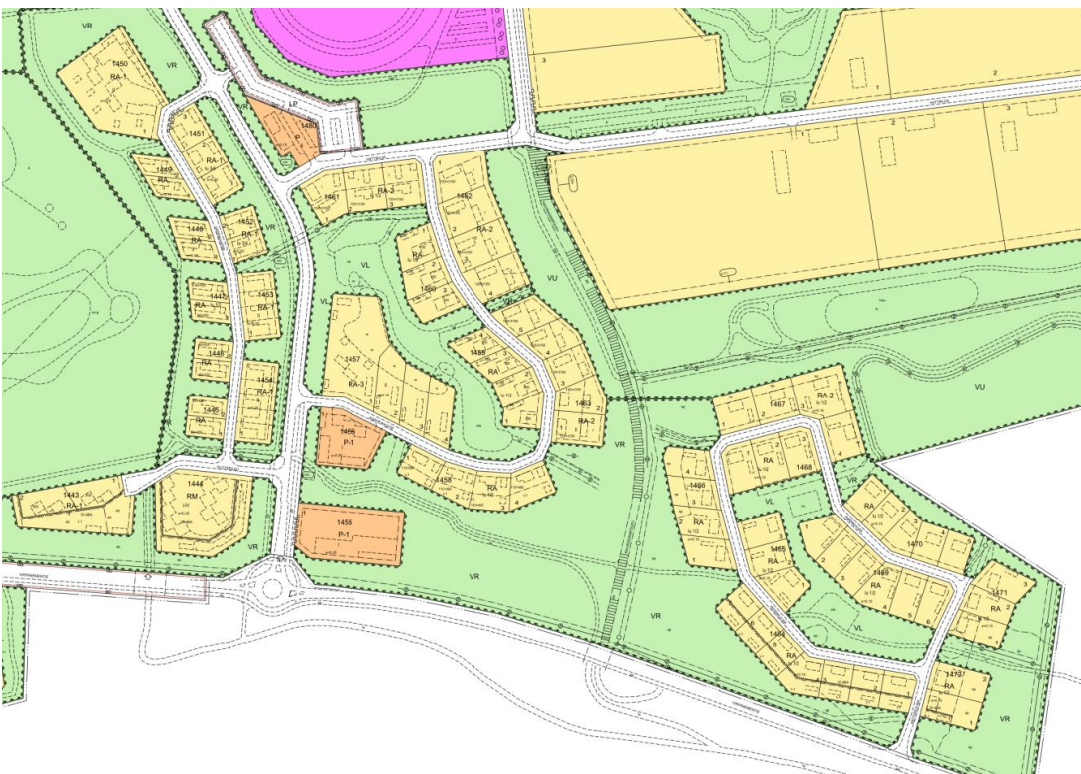
Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Voimassa olevassa asemakaavassa, jota on tarkoitus muuttaa, iso osa kortteleista on osoitettu loma-asuntojen korttelialueiksi (RA), ensisijaisesti yhtiömuotoisten loma-asuntojen korttelialueiksi

(RA-1) sekä eläinurheilua ja muuta vapaa-ajan harrastustoimintoja tukevan loma-asumisen korttelialueiksi (RA-2). Meriniemessä on lisäksi muutama kortteli osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueiksi (RM-4 ja RM-1).



Kuva 2 Ote voimassa olevasta asemakaavasta Meriniemen alueelta.



Kuva 3 Ote voimassa olevasta asemakaavasta Kellonlahden alueelta.

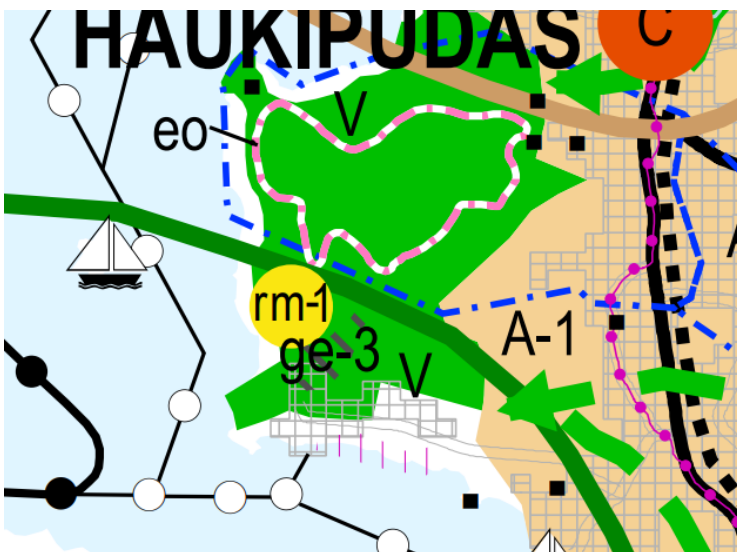
Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä Make-3 (tummanvihreä), monikäyttöinen luonto sekä vapaa-ajan asumisen vyöhyke. Monikäyttöisen luonnon vyöhyke muodostuu kaupunkikehittämisyöhykkeiden läheisistä maaseutu-, virkistys- ja luonnonympäristöstä. Vyöhykettä kehitetään osana, Oulun seudun virkistys- ja vapaa-ajan verkostoa. Vapaa-ajan asumisen vyöhyke (keltainen katkoviiva) merkinnällä on osoitettu kaupunkikehittämisyöhykkeiden läheiset rantavyöhykkeet, joilla on erityistä merkitystä loma-asumisen alueina. Vyöhykkeillä edistetään vapaa-ajan asumisen lisäksi rantojen ja vesistöjen

virikistyskäyttömahdollisuuksia. Meriniemen itäosassa osa suunnittelualueesta sijaitsee Merenrannikon ja meren saarten rantayleiskaavan lähivirkistysalueeksi (VL) osoitetulla alueella.



Kuva 4 Ote Oulun yleiskaavojen yhdelmäkartasta.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu matkailun vetovoima-alue/matkailun ja virkistyskehittämisen kohdealue- rajauksen (mv-4) sisään. Liminganlahti-Hailuoto-Oulu alueen kehittäminen perustuu maankohoamisrannikon luonnon ja kulttuuriympäristöjen erityisiin arvoihin sekä maaseudun ja kaupunkikulttuurin vuorovaikutukseen. Virpiniemi on osoitettu seudullisesti merkittäväksi, virkistysverkoston kannalta tärkeäksi retkeily-, ulkoilu-, urheilu- ja virkistysalueeksi.



Kuva 5 Ote maakuntakaavojen yhdelmäkartasta.

Osallistuminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **Kirjaamo PL 71 90015 Oulun kaupunki, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi.**

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä. **Hankkeen diaarinumero on OUKA/5140/2021.**

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta. Yhteystiedot ovat asiakirjan viimeisellä sivulla.

Kun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee ehdotuksen laatimiseen. Tämän suunnitelman viimeisellä sivulla on kuvattu kaavoituksen eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet sen eri vaiheissa.

Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulun kaupungin liikuntapalvelut
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Haukiputaan sähköosuuskunta
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Oulun polkupyöräilijät
- Kellon suuralueen asukas yhdistys ry
- Kellon kyläyhdistys ry
- HaVa, Haukiputaan vaikuttajat
- BusinessOulu
- Virpiniemen liikuntaopisto, koulutuskuntayhtymä OSAO
- Virpiniemen Golf Oy
- ABC Ratsastajat ry
- Virpiniemen Hevosystävät ry
- Virpiniemen Greyhoundurheilijat ry
- Oulun Seudun Vinttikoiraharrastajat ry
- SF Caravan Rantasarka
- Oulun Frisbeeseura ry
- Virpiniemen SYKE
- Ravintola Spoon
- PikePadel

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajien hakemuksista tammikuussa 2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä 4 viikon ajan alkuvuodesta 2023. Tänä aikana järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus ja osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä.

Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu kesällä 2023, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Kaavanmuutosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Toimita muistutus kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen (maankäyttö- ja rakennuslaki 191 §). Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Hanna Pöytäkangas, puh. 050 430 4143

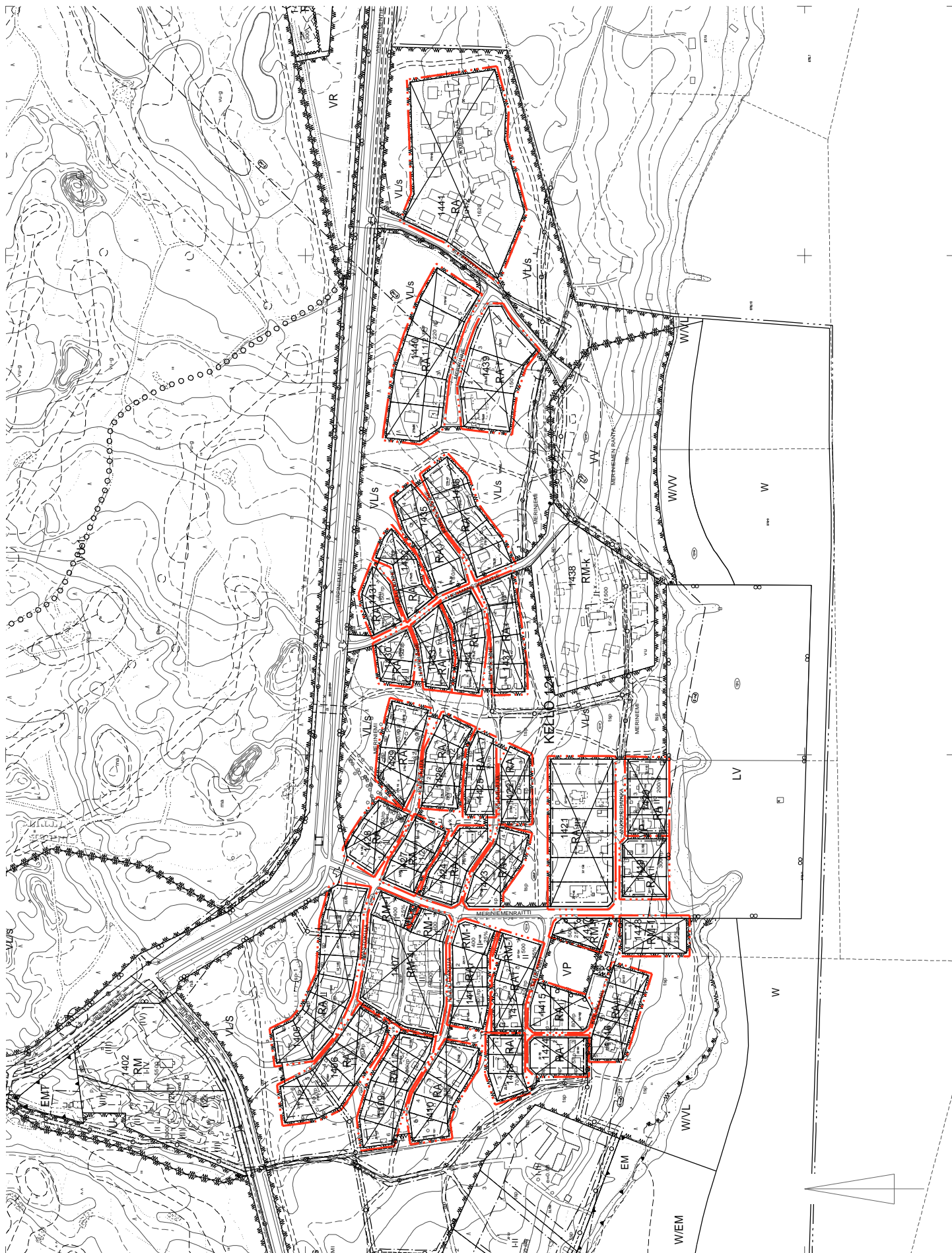
Kaavavalmistelija Anita Koivikko, puh. 044 499 3352

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

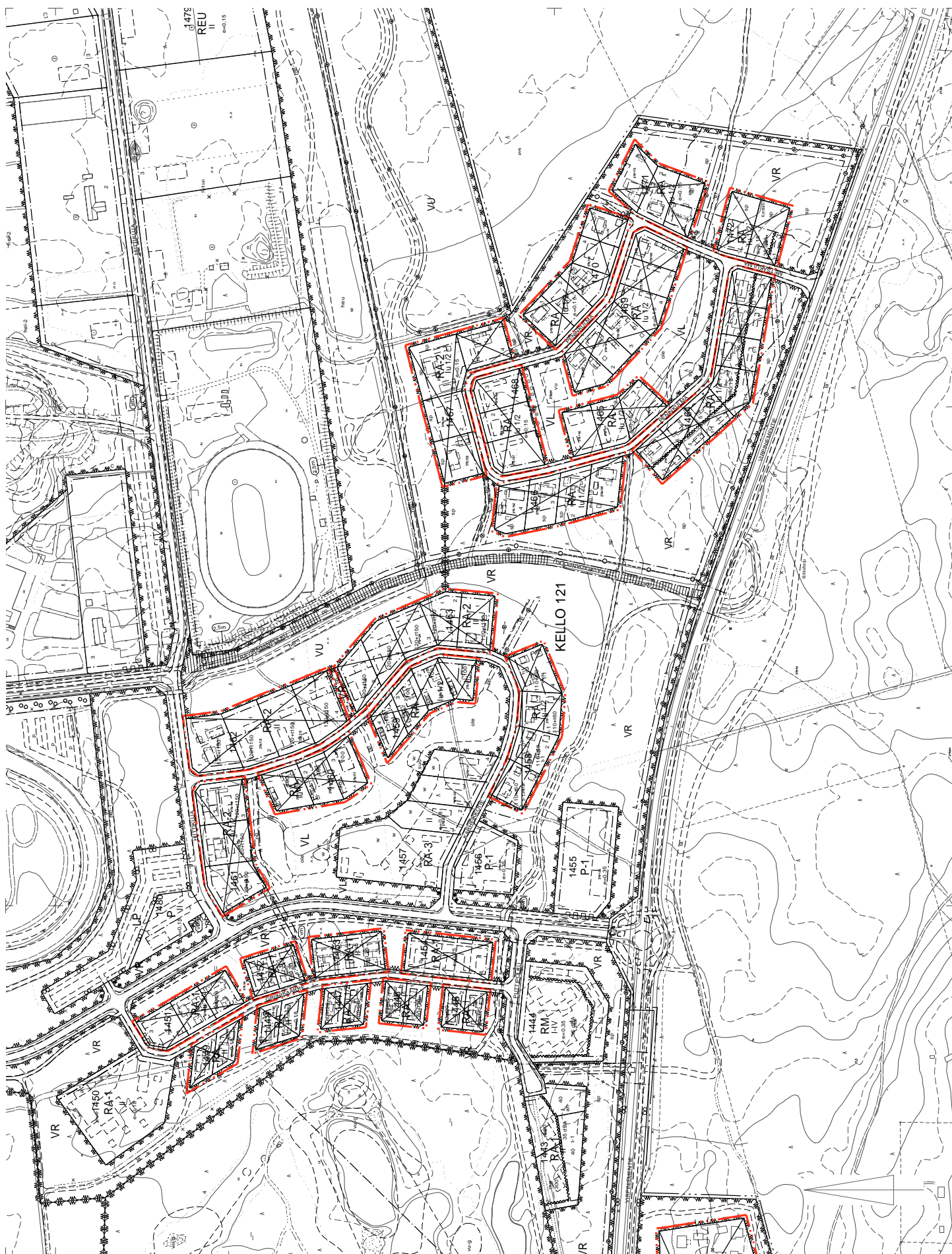
564-2531
Ote voimassa olevasta asemakaavasta 1:5000, 13.1.2023
Meriniemi

LIITE 3 (1/11)



564-2531
Ote voimassa olevasta asemakaavasta 1:5000, 13.1.2023
Kellonlahti

LIITE 3 (2/11)

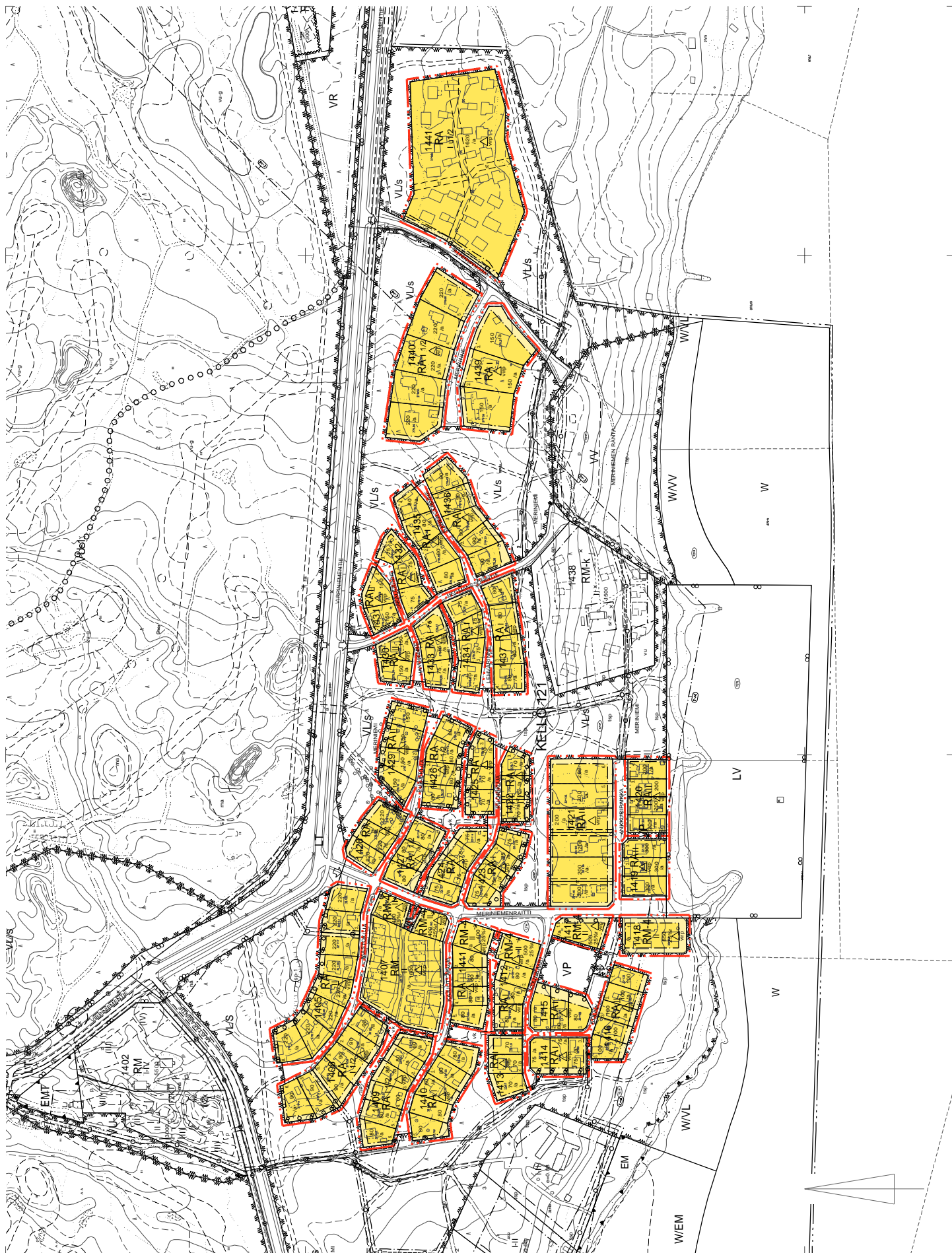


564-2531

Ote asemakaavan muutoksesta ja tonttijaosta 1:5000, 13.1.2023

Meriniemi

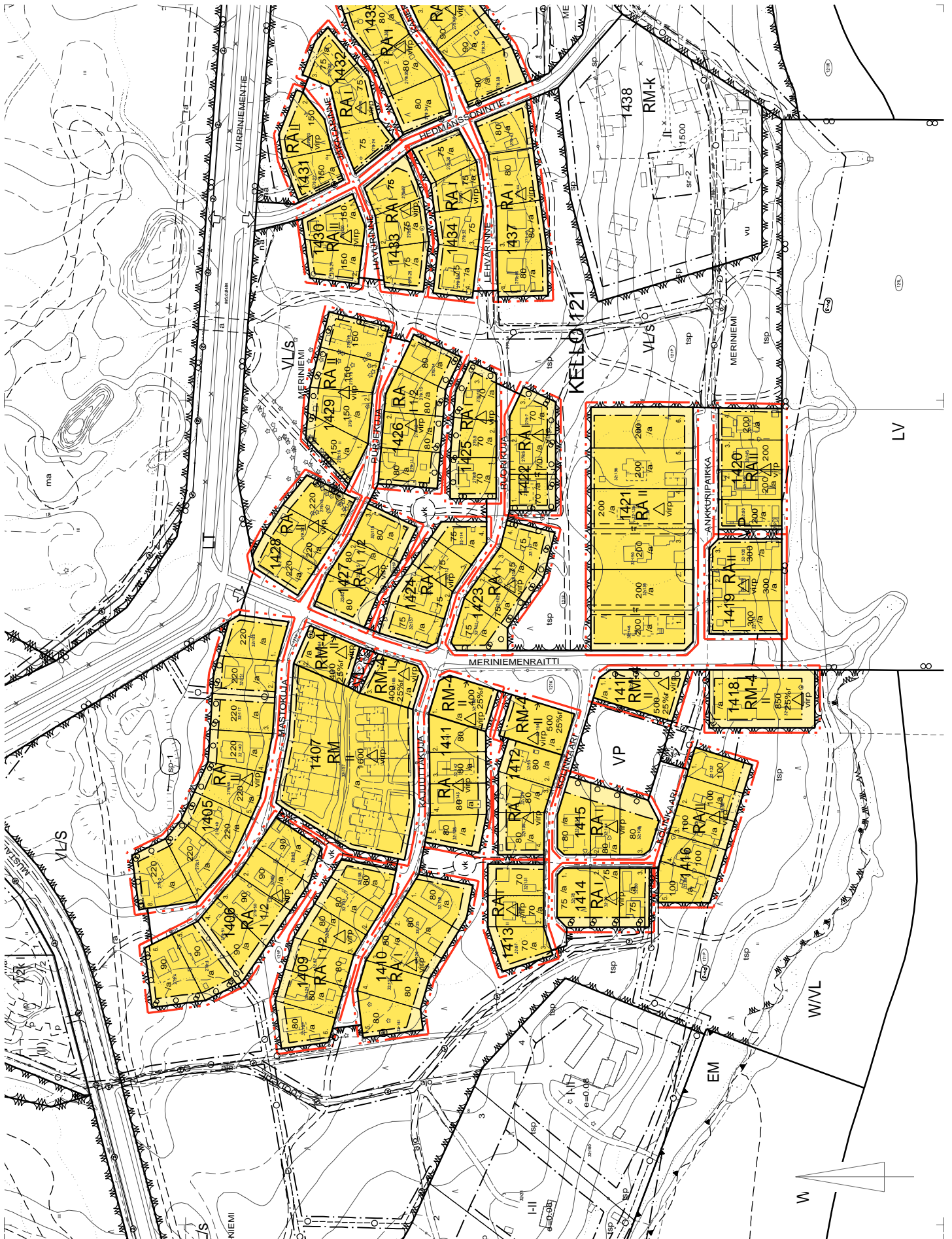
LIITE 3 (3/11)



564-2531

Ote asemakaavan muutoksesta ja tonttijaosta 1:3000, 13.1.2023

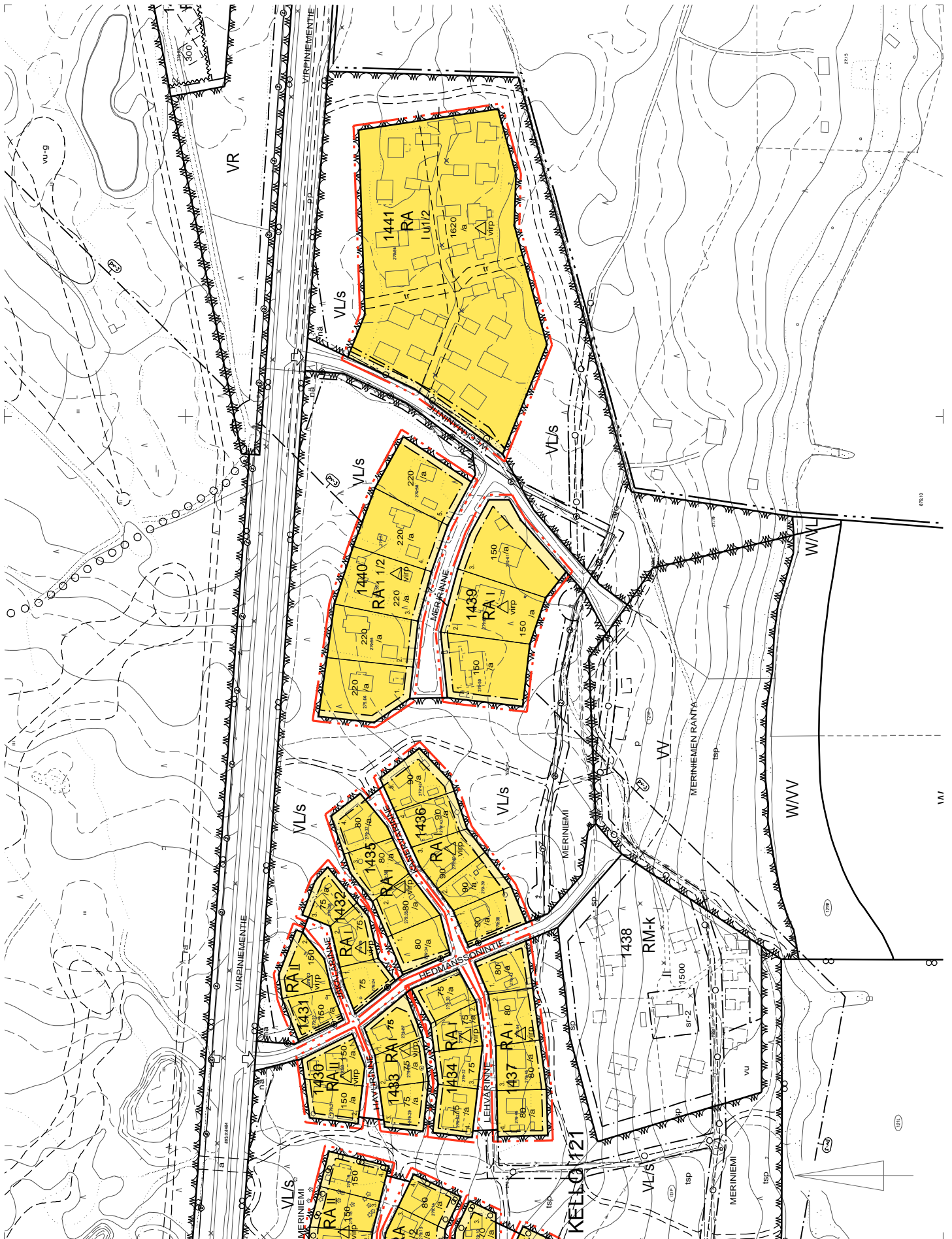
Meriniemi



564-2531

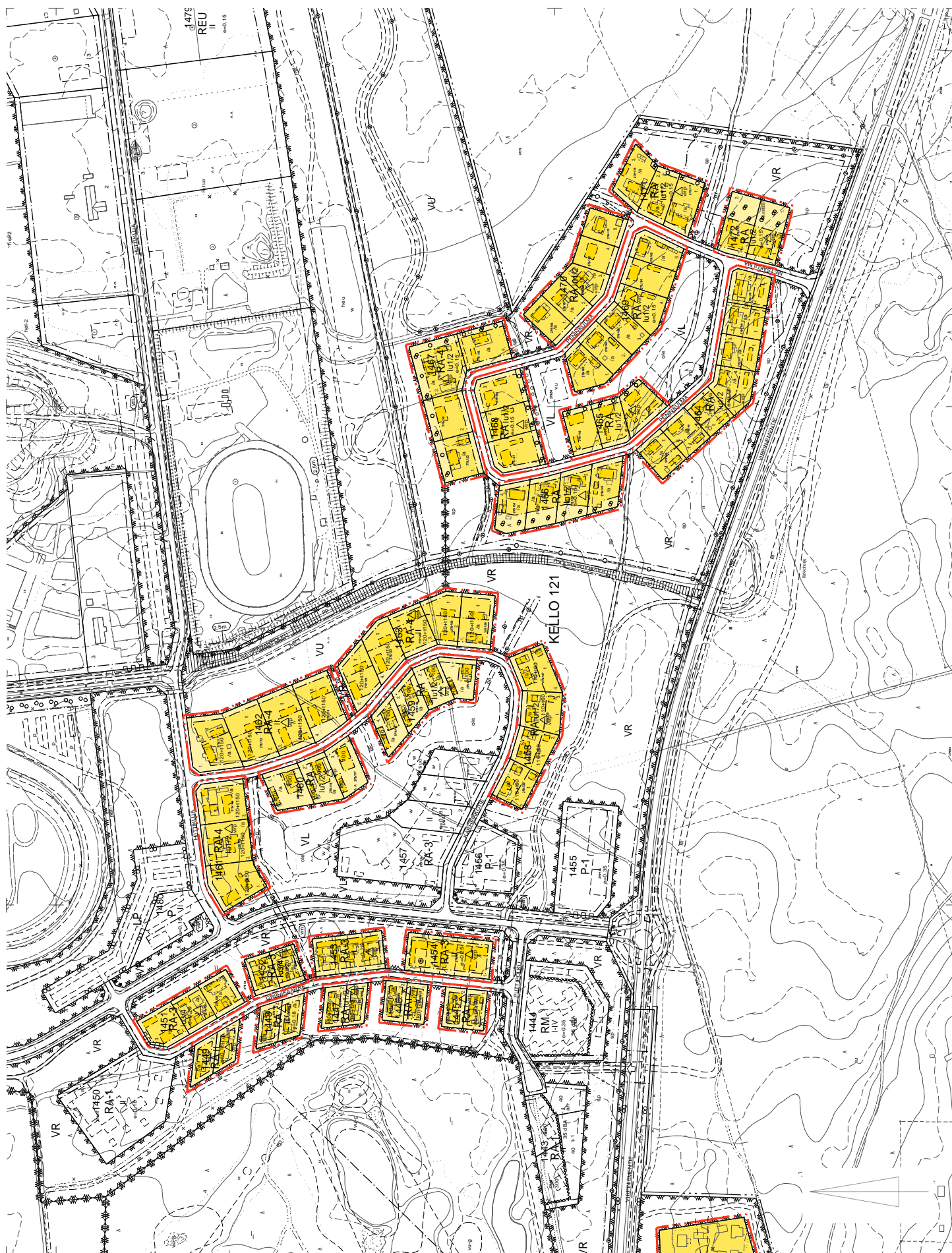
Ote asemakaavan muutoksesta ja tonttijaosta 1:3000, 13.1.2023

Meriniemi



564-2531
Ote asemakaavan muutoksesta ja tonttijaosta 1:5000, 13.1.2023
Kellonlahti

LIITE 3 (6/11)

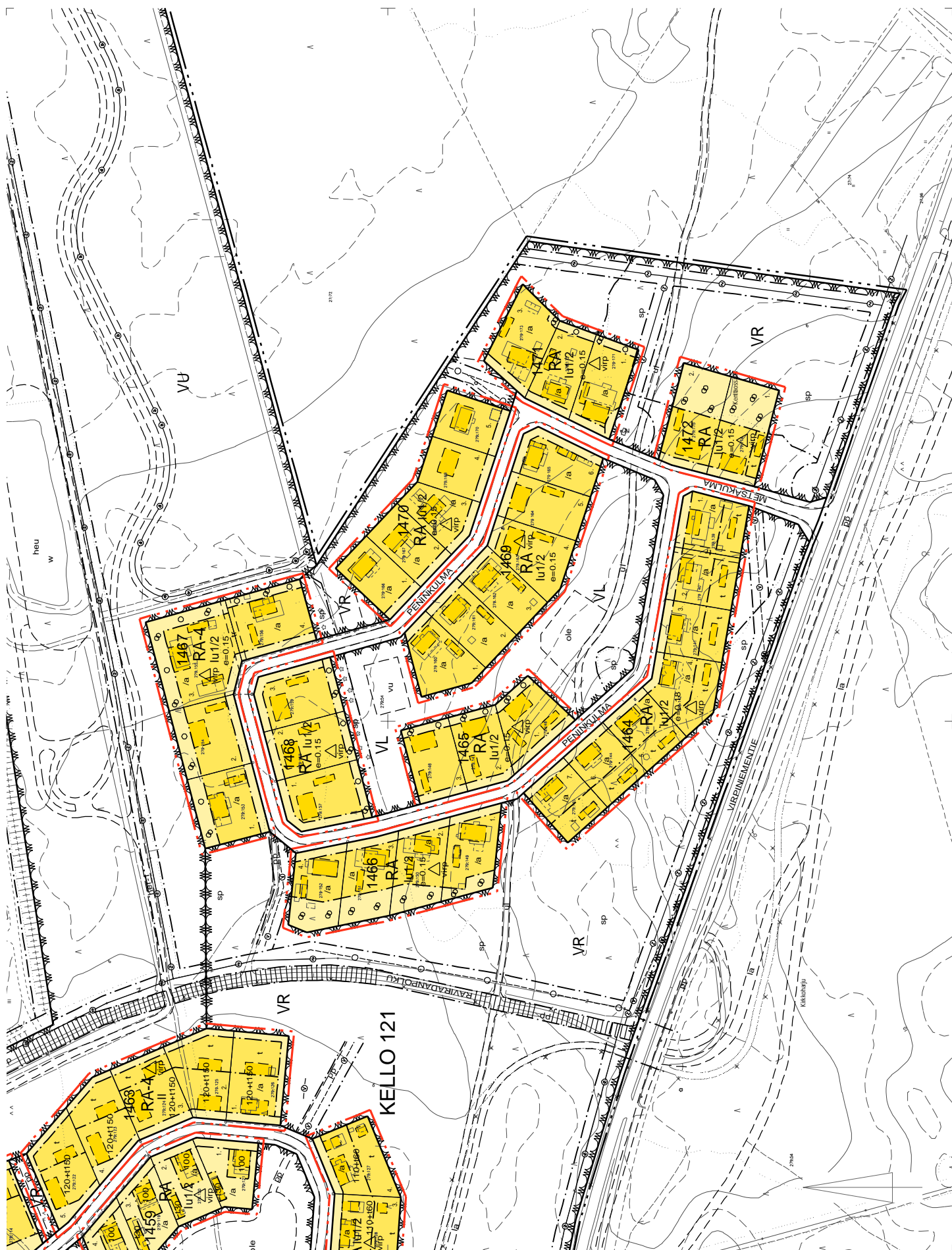


564-2531

LIITE 3 (8/11)

Ote asemakaavan muutoksesta ja tonttijaosta 1:3000, 13.1.2023


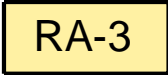
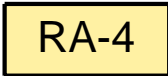

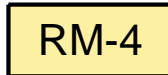





Kellonlahti



KELLO 121

564-2531


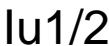






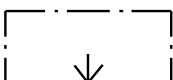


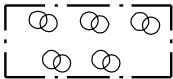

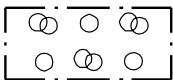


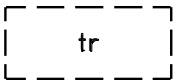

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 13.1.2023

40		Loma-asuntojen korttelialue.
		Loma-asuntojen korttelialue. Alue on tarkoitettu ensisijaisesti yhtiömuotoiseen loma-asumiseen. Alue suositellaan toteutettavaksi paritaloina tai rivitaloina, myös erilliset loma-asunnot ovat sallittuja.
		Loma-asuntojen korttelialue. Alue on tarkoitettu eläinurheilua ja muita vapaa-ajan harrastoimintoja tukevaan loma-asumiseen. Tallien ja muiden isojen eläinsuojien sijoittaminen alueelle on kuitenkin kielletty.
41		Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
		Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Matkailua palvelevien rakennusten ja loma-asuntojen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kolme pysyvää asuntoa.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-1	121	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	KELLO	Kaupunginosan nimi.
93	1405	Korttelin numero.
96	200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-1	120+t150	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
97-1	25% r	Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta saa käyttää rakentamiseen.

564-2531

LIITE 3 (10/11)

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 13.1.2023

100		Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
102		Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
102-1		Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
105-1		Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
112		Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
117		Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
134		Istutettava alueen osa.
135-1		Istutettava puurivi.
135-3		Säilytettävää puustoa.
135-6		Säilytettävä puu.
135-7		Säilytettävää ja täydennettävää puustoa.
154-1		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
154-8		Maanalaista sähköjohtoa varten varattu alueen osa.
190-118		Tulvareitti, jonka sijainti on ohjeellinen. Väylien ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Reittiä ei saa padota haitallisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.
		Rakennuspaikka, jolla pysyvä asuminen sallittu.

564-2531

LIITE 3 (11/11)

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 13.1.2023



virp- merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennukset tulee värityksen, julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa kortteleittain yhtenäisellä rakennustavalla.

Kortteleissa päärakennuksen tulee sijaita vähintään 4 metrin etäisyydellä naapuritontin rajasta.

Talusrakennus voi naapurin kirjallisella suostumuksella sijaita alle 4 metrin mutta kuitenkin vähintään 2 metrin etäisyydellä naapuritontin rajasta.

HULEVEDET

Hulevedet on maaperäolosuhteiden niin salliessa imeytettävä kiinteistöllä. Hulevesiä tulee viivyttaa tonteilla 1 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemättömä pinta kohden. Viivyttäminen tehdään kiinteistökohtaisilla ratkaisuilla, jotka edistävät huleveden hyötykäyttöä ja hidastavat huleveden virtausta, kuten kattovesisäiliöin, viherkatoin, viherpainantein tai sadepuutarhoin. Läpäisemättömän pinta-alan määrää voidaan vähentää suosimalla vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja minimoimalla rakentamispinta-alaa. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjentyä viimeistään 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Tulvareitit tulee pitää avoimena ja esteettömänä vedenkululle.

MAAPERÄ

Korttelin 1405 tontteja 1-5, korttelin 1406 tontteja 1-3, korttelin 1424 tontteja 1-3, korttelin 1428 tontteja 1-2 sekä kortteleita 1407, 1409-1418 ja 1427 koskee seuraavat määräykset:

- Kaivojen ja kellareiden rakentaminen on sallittua vain, jos rakennuspaikalle ole tehty tarvittavat selvitykset maaperän puhtaudesta.
- Uudisrakentamisen yhteydessä tulee rakennuspaikan maaperän puhtaus selvittää. Määräys ei koske olemassa olevan rakennuksen laajentamista.

MERIVESITULVA

Korttelissa 1419 ja 1420 on tulvavahingoille alttiiden rakennusosien oltava vähintään korkeudessa +2.80 m korkeusjärjestelmässä N2000.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

1.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.