



**Muistio**

564-2531

1.3.2023

## MUISTIO

### Virpiniemi Meriniemi-Kellonlahti kaavaluonnoksen tiedotus- ja keskustelutilaisuus

Aika: 15.2.2023 klo 18 – 19.20

Paikka: Kellon koulu, Kylätie 6

Osallistujia: 61 henkilöä

#### Esittelyt

Tilaisuuden puheenjohtaja Annemari Enojärvi yhdyskuntalautakunnasta toivotti osallistujat tervetulleiksi. Alueen suunnittelutilannetta, selvityksiä ja kaavaluonnosta esitteli kaavoitusarkkitehti Hanna Pöytä Kangas. Rakennusvalvonnan puheenvuoron käyttötarkoituksen muutoksesta piti tarkastusarkkitehti Sonja Koistinen.

#### Keskustelu ja kysymykset

**Kommentti 1:** Yleiskaavallinen tarkastelu vuodelta 2018 ja sen vaikutusten arviointi, onko mukana? Tämä herättää paljon kysymyksiä, koska asiakirja on vuodelta 2018 ja tiedot ovat vanhentuneita ja osoittautuneet paikkansa pitämättömiksi. Siinä otetaan kantaa moniin kysymyksiin kuten koulukysymys, väestöennusteet ja jopa jotain asenteellistakin kuten että pysyvä asutus aiheuttaisi eripuraa ihmisten välille. Kuinka selvityksessä voi tällaisia oletuksia olla? Miksi yleiskaavallista tarkastelua ei ole päivitetty?

**Vastaus 1:** Yleiskaavallista tarkastelua ja vaikutusten arviointi on käytetty taustaselvityksenä ja tausta-aineistona, kun kaavaluonnosta on laadittu. Yleiskaavassahan katsotaan muun muassa yhdyskuntarakennetta; pysyvää asutusta tulisi sijoittaa sinne, missä on palveluita. Virpiniemen sijainti tai yleiskaavallinen tilannehan ei ole muuttunut vuoden 2018 jälkeen. Kaavaluonnoksen vaikutustenarvioinnin laadintaan on käytetty yleiskaavallista tarkastelua ja vaikutusten arviointia ja lisäksi huomioitu tämänhetkinen tilanne muun muassa väestöennusteessa.

**Kommentti 2:** Yleiskaavan toteutuminen alueella kaavamuutoksen jälkeen, toteutuuko?

**Vastaus 2:** Pääkäyttötarkoitus säilyy lomarakentamisena, mikä mahdollistaa yleiskaavan toteutumisen.

**Kommentti 3:** Vaikutustenarvioinnit ovat olennainen osa kaavamuutosta. Niitä voidaan käyttää myös valitusperusteina, mistä seuraa pelkoa kaavamuutoksen toteutumisesta. Kun nämä (Yleiskaavallinen tarkastelu ja vaikutustenarviointi) ovat mukana kaava-aineistoissa, olisiko syytä päivittää ne ajantasalle?

**Vastaus 3:** Siitä kannattaa jättää kirjallinen mielipide niin asia tulee mukaan virallisiin mielipiteisiin. Kaavoituksessa sitten katsotaan, onko tarvetta päivittämiselle.

**Kommentti 4:** Onko harkinnassa ollut Vehkaperän kaavoittaminen? Jää nyt Letonrannan ja tämän Virpiniemen kaavamuutoksen väliin eri kaavana eikä siellä sallita vakituista asumista uusien tonttien osalta. Voisiko tämän alueen tarkentaa asemakaavaksi?



## **Muistio**

564-2531

1.3.2023

**Vastaus 4:** Siellä on erilainen kaavatilanne, sillä alue ei ole asemakaavassa vaan se on osayleiskaavaa. Tämän kaavam muutoksen yhteydessä ei ole tarkoitus laajentaa olemassa olevaa asemakaava- aluetta. Myöskään Merenrannikon ja meren saarten rantayleiskaavaa ei ole järkevää aukaista pienen alueen osalta vaan se tulisi käsitellä sitten laajempaa kokonaisuutena.

**Kommentti 5:** Virpiniementie on toiminut jo pitkään kiihdytysalueena. Lähinnä tämä Peninkulma-Metsätien risteysalue, josta kulkee paljon pieniä lapsia, on hyvin vaarallinen. Olisiko mahdollista saada siihen joko hidastetöyssyjä tai pudottaa nopeusrajoitusta alemmaksi? Nämä lisääisivät turvallisuutta ja hillitsisivät meluhaittojakin. Onko se Ely, joka päättää, millainen tie tuossa on? Minkä levyinen se on, minkä kuntoinen jne.? Se tihän on todella huonossa kunnossa paikoitellen ja aurauksetkin toteutuvat myöhemmin kuin muualla. Onko kaupungilla mitään vaikutusta tuon tien laatuun?

**Vastaus 5:** Kadut ja liikenne -yksikkö osaisi parhaiten vastata tähän, millaista neuvottelua he käyvät Elyn kanssa. Kysymys laitettiin vastattavaksi kadut ja liikenne -yksikköön; ohessa heidän antama vastaus. Virpiniementie on maantie, jonka hallinnoinnista vastaa ELY-keskus. Oulun kaupungin liikenneturvallisuussuunnitelmassa (2017) ei ole esitetty toimenpiteitä Virpiniementielle. Liikenneturvallisuussuunnitelma löytyy netistä osoitteesta:

<https://www.oukapalvelut.fi/tekninen/Suunnitelmat/Projektikortti.asp?ID=1033>. ELY-keskus päättää yleisten teiden luokituksista ja kunnossapidon tasosta. Virpiniementien talvikunnossapitoluokka on Ib. Lisätietoa talvikunnossapidosta löytyy osoitteesta: <https://vayla.fi/kunnossapito/tieverkon-kunnossapito/talvihoito>.

**Kommentti 6:** Miten on ympärivuotisen asumisen määräysten aikaikkuna? Jos rakennus on rakennettu esimerkiksi kymmenen vuotta sitten, katsotaanko silloin rakentamisen aikaisia määräyksiä vai tämän päivän rakennustapamääräyksiä?

**Vastaus 6:** Esimerkiksi asunnon ominaisuuksiin liittyvät seikat, ne ovat olleet hyvin vastaavia jo pitempään; muutoksia on tullut esim. energiatehokkuusvaatimuksiin. Lähtökohtana on mennä nykymääräysten mukaan ja tavoitteena on aina parantaa energiatehokkuutta, mutta rakennusvalvonnalla on se tapauskohtainen harkinta, mikä on järkevää, kohtuullista ja riittävän turvallista.

**Kommentti 7:** Alueella on hyvin erilaisia asuntoja. Siellä on myös sellaisia, jotka on jo rakennettu ympärivuotiseen asumiseen, jolloin ne on jo rakennuslupitettu ympärivuotiseen asumiseen, mutta ne on sitten myyty jollekin toiselle pois, jolloin käyttötarkoitus on voinut muuttua vapaa-ajanasunnoksi. Miten sitten, jos asukas haluaa palauttaa tilanteen lähtökohtaan, tarviiko tämä sama protokolla käydä läpi?

**Vastaus 7:** Jos rakennukselle ei ole haettu muutostilanteessa käyttötarkoituksen muutosta, rakennus on edelleen ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettu. Rekisteritiedoista löytyy oikea tieto käyttötarkoituksesta. Mikäli kohde on merkitty käyttötarkoitukseltaan omakotitaloksi, silloin siihen ei tarvitse tehdä mitään muutosta. Rakennuksen käyttötarkoitus pysyy niin kauan kuin sille ei haeta muutosta, vaikka omistajuudessa tapahtuisi muutoksia. Todennäköisesti alueen kaikilla rakennuksilla on rakennuslupa vapaa-ajanasumiseen. Voi olla, että tässä sekoittuu se, että maistraatti on sallinut vakituisen asumisen loma-asunnoissa ennen vuotta 2014; tämä lupa on asukkaalle henkilökohtainen eikä siirry rakennuksen mukana uudelle omistajalle. Tämä maistraatin lupa ei muuta rakennuslupaa.



**Muistio**

564-2531

1.3.2023

**Kommentti 8:** Vime kesänä tiedusteltiin tätä muutosasiaa rakennusvalvonnasta. Silloin sanottiin, että tässä tullaan soveltamaan rakentamisajan määräyksiä muilta osin paitsi paloturvallisuus, esteettömyys ja joku kolmas asia.

**Vastaus 8:** Tuo on juuri sitä tapauskohtaista tulkintaa, jossa on nähty nämä asiat niin tärkeiksi seikoiksi, että niiden osalta tulisi noudattaa nykyisiä määräyksiä.

**Kommentti 9:** Olisi erittäin kohtuullista, että noudatettaisiin niitä määräyksiä, jotka ovat olleet voimassa silloin kun rakennus on tehty. Yksi hyvin oleellinen on esimerkiksi se e-luku.

**Vastaus 9:** Nämä huomioidaan siinä tulkinnassa ja esimerkiksi katsotaan, olisiko rakennus rakentamisajankohtana täyttänyt pysyvän asumisen määräykset. Rakennusvalvonta ei kuitenkaan tee ennekkopäätöksiä, vaan kaikki päätökset tutkitaan ja tehdään tapauskohtaisesti.

**Kommentti 10:** Miten tämä kaavahanke nyt etenee?

**Vastaus 10:** Nyt on kaavaluonnos nähtävillä. Siitä tulleet mielipiteet ja lausunnot käsitellään ja tehdään tarvittaessa muutoksia. Kaavaehdotus olisi tarkoitus saada nähtäville kesällä. Myös siitä on mahdollisuus jättää muistutuksia ja lausuntoja. Sen jälkeen kaavamuutoksen hyväksyminen tapahtuu ensin yhdyskuntalautakunnassa, josta se menee päätettäväksi kaupungihallitukseen ja -valtuustoon saakka. Valitusmahdollisuus hallinto-oikeuteen on valtuuston päätöksestä. Tämänkin jälkeen on vielä mahdollisuus valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Pahimmissa tapauksissa valistuaika voi kestää kaikkiaan neljä-viisi vuotta lautakunnan päätöksestä.

**Kommentti 11:** Vielä kysyisin tätä aikataulua. Milloin voi tämän käyttötarkoituksen muutoksen hakea? Täytyykö kaavan valmistua ensin?

**Vastaus 11:** Kaavan täytyy olla lainvoimainen ennen kuin käyttötarkoituksen muutoksen voi hakea.

**Kommentti 12:** Mikä oli se syy, ettei tätä lähdetty edistämään vaiheittaisena kaavana vaan alettiin tekemään asemakaavaa?

**Vastaus 12:** Vaiheittainen kaava on aika uusi kaavamuoto. Elyn mukaan se ei välttämättä sovellu tähän Virpiniemen tarkoitukseen. Siitä ei ole myöskään vielä olemassa oikeustapauksia, jossa olisi punnittu, millaisia muutoksia vaiheittaisella kaavamuutoksella voisi tehdä. Joten tämä perinteinen asemakaava on hakijallekin varmempi tapa edistää asiaa.

Puheenjohtaja päätti tilaisuuden kiittämällä esittelijöitä ja kaikkia mukana olleita aktiivisesta keskustelusta!