

Asemakaavan selostus

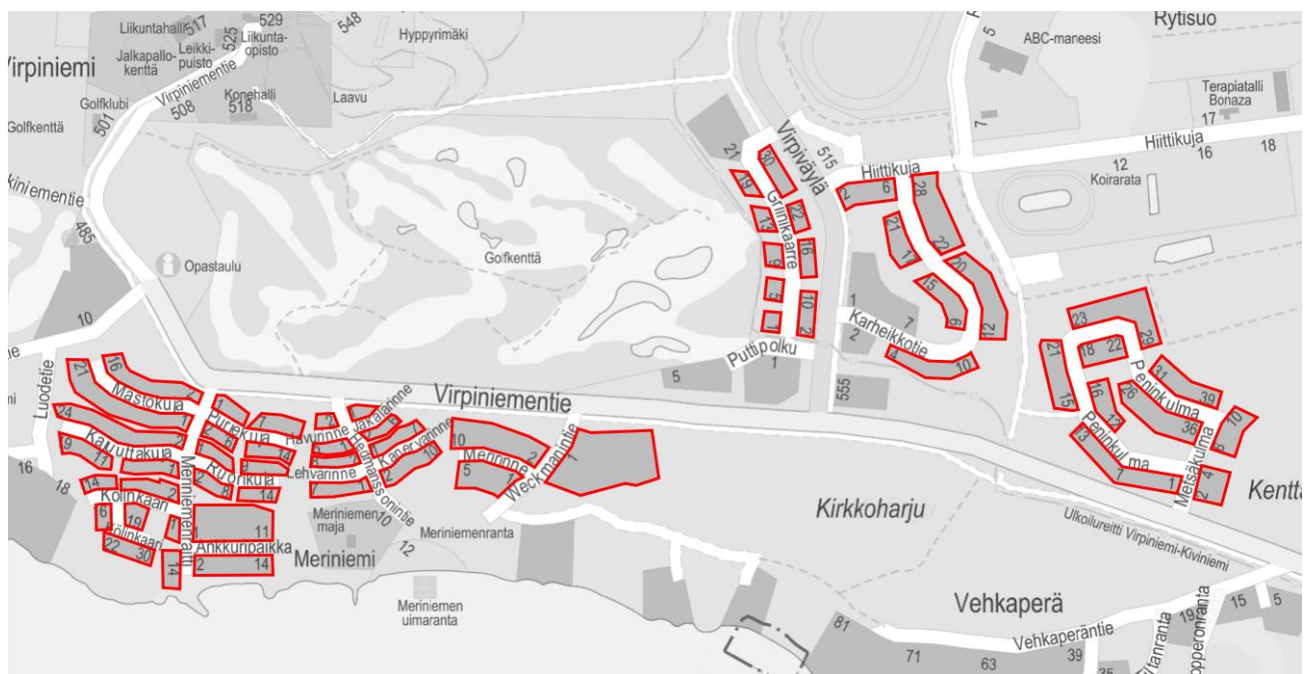
2.6.2023 päivättyyn Oulun kaupungin Kellon kaupunginosan kortteleita 1405-1407, 1409-1437, 1439-1441, 1445-1449, 1451-1454 ja 1458-1472 koskevaan asemakaavan muutokseen

(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.

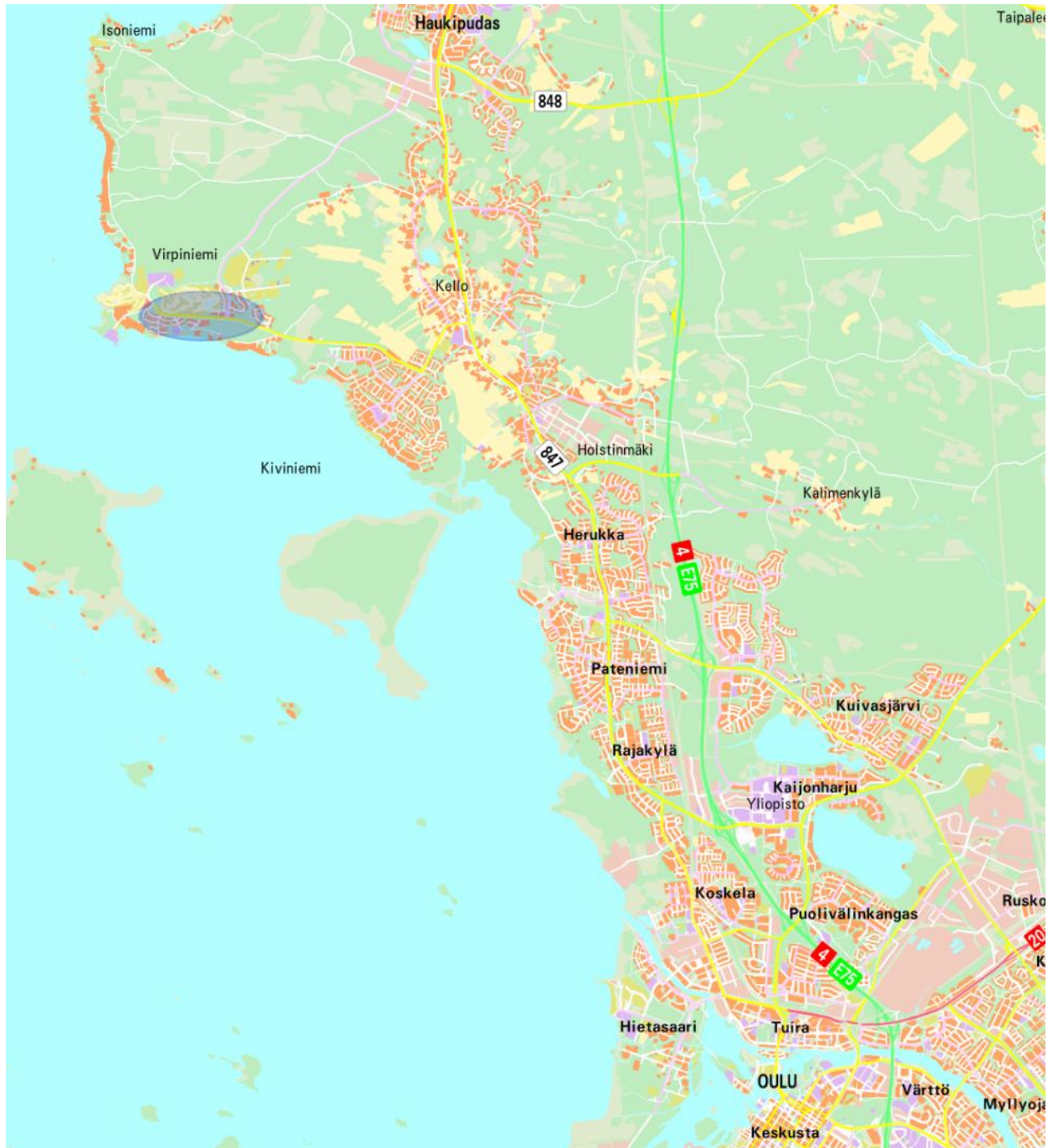
Lisäksi vireilletulosta on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisille osallisille erikseen.

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 kaavamerkinnyt ja -määräykset päivitetään nykymääräysten mukaisiksi ja vanhentuneet merkinnät/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 vakituiseksi 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

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (6 sivua)

Liite 3. Kaavaluonnoksen 15.2.2023 tiedotus- ja keskustelutilaisuuden muistio (3 sivua)

Liite 4. Viranomaisneuvottelun 16.3.2023 muistio (2 sivua)

Liite 5. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen (11 sivua)

- tonttijakokartat

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).

Kaavamuutosta varten on laadittu alla olevat selvitykset.

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 – luontotyypit ja niille leimallinen kasvillisuus, Albus Luontopalvelut Oy, 7.11.2022

Kaavamuutoksessa on käytetty taustamateriaalina vuonna 2018 valmistunutta yleiskaavallista tarkastelua.

7. Yleiskaavallinen tarkastelu, Vaikutusten arviointi Virpiniemen loma-asutuksen muuttumisesta vakituiseen asumiseen, Oulun kaupunki, yhdyskunta ja ympäristöpalvelut, kaavoitus 5.3.2018

3. Lähtökohdat

3.1 Suunnittelualueen 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 112 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 kaikkiin on haettu asemakaavan muutosta. Kaupungin hallinnassa olevia ja rakentamattomia tontteja on Kellonlahdella 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 vakituisen osoitteen alueiden rakennuksiin. Maistraatti on 23.9.2014 ottanut käyttöön valtakunnallisen menettelyn, jonka mukaan vapaa-ajanasuntoihin ei enää kirjata vakituista osoitetta. Väestötietojärjestelmän mukaan alkuvuodesta 2023 Meriniemessä oli edelleen 35 ja Kellonlahdessa 30 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).

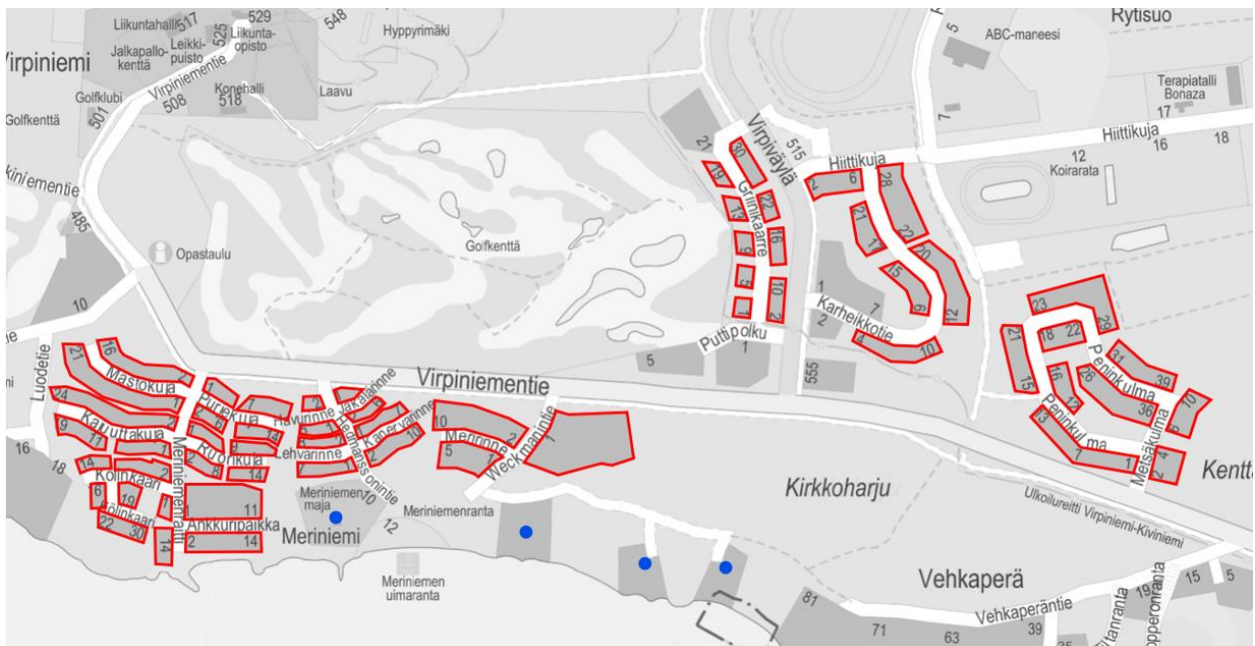


Kuva 8: Kellonlahden rakennuskantaa lännestä päin kuvattuna. Kuvan keskellä Karheikkotie (kuva Ville Honkonen).



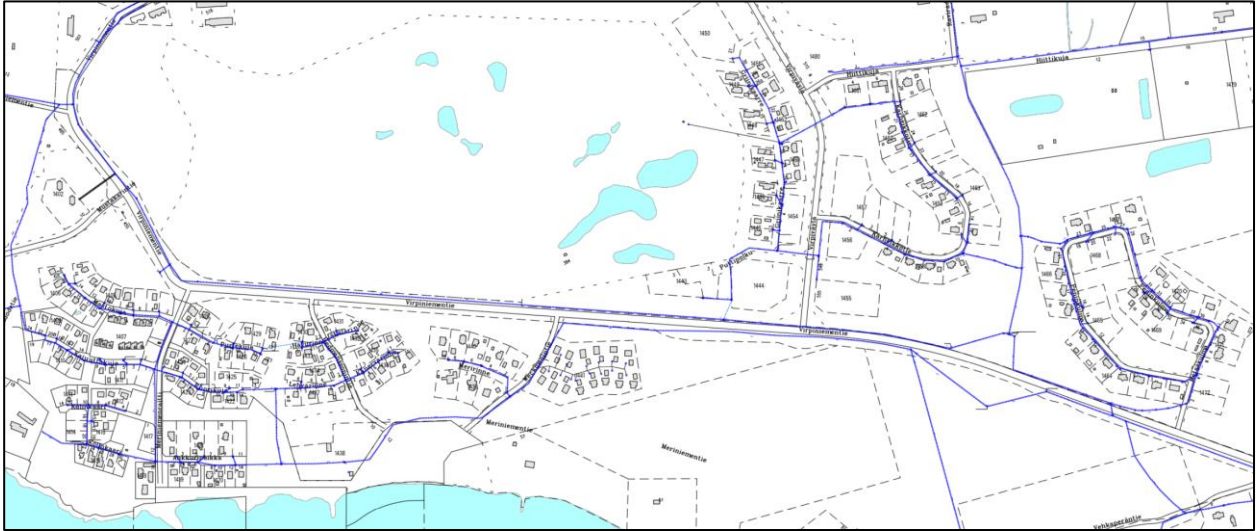
Kuva 9: Kellonlahden Peninkulma-kadun rakennuskantaa lännestä päin kuvattuna (kuva Ville Honkonen).

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.

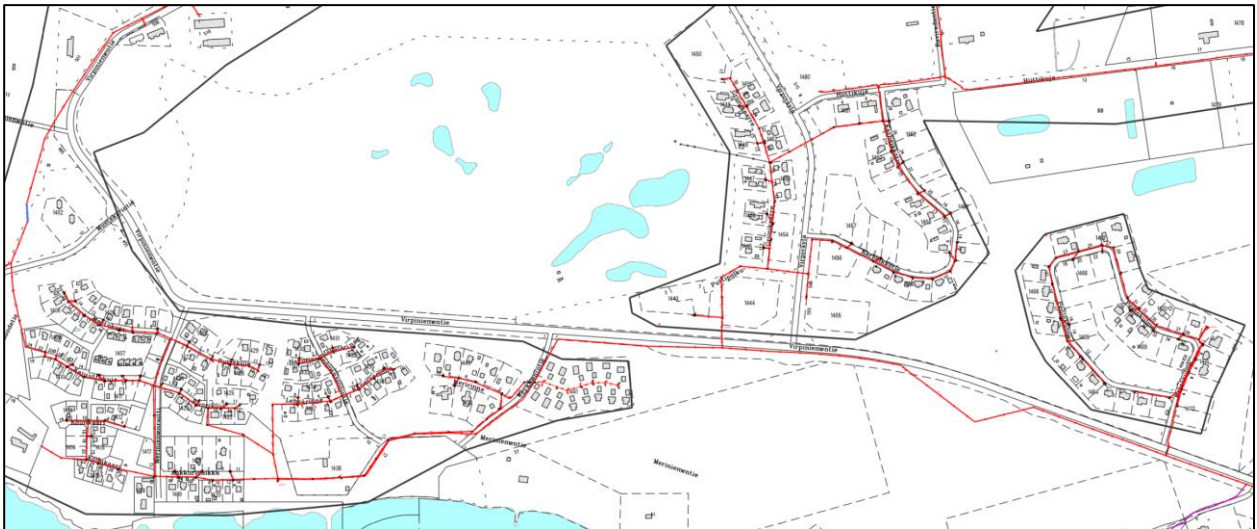


Kuva 10: Kaava-alueen sijainti opaskartalla ja lähimmät rakennushistoriallisesti arvokkaat kohteet (siniset pallot). Kohteet vasemmalta oikealle: Meriniemi, Weckmanin huvila, Hedmanin huvila ja Meriniementie Isokarsikko.

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 korttelien ulkopuoleisille yleisille alueille, joita ovat katu- ja tiealueet sekä viheralueet.



Kuva 11: Alueen vesijohtoverkostoa (siniset viivat).

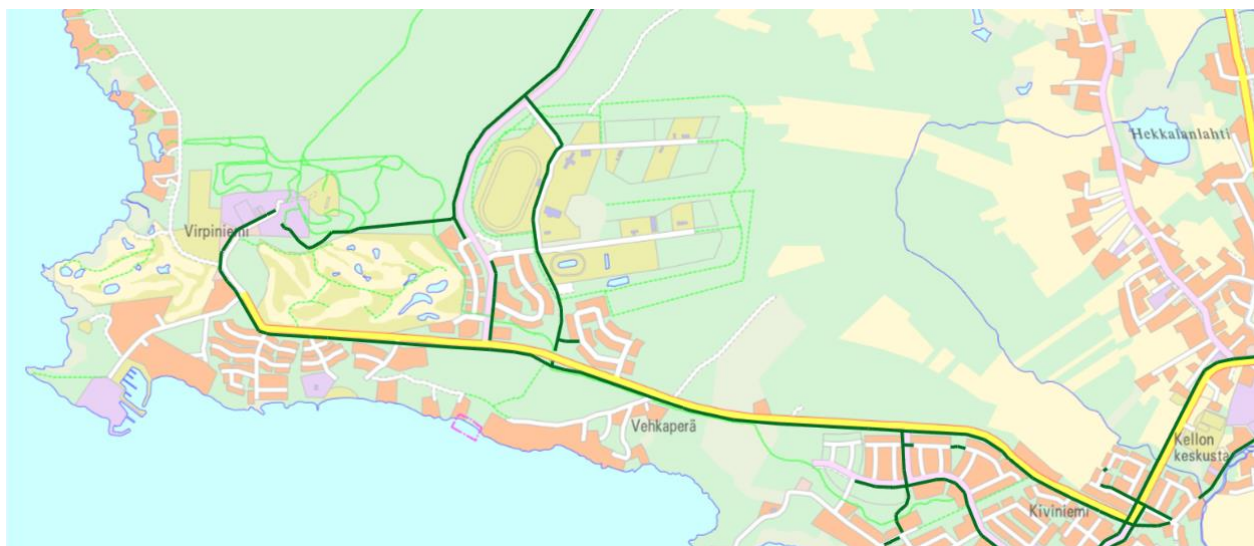


Kuva 12: Alueen jätevesiverkostoa (punaiset viivat).



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

Asemakaava-alueelta on Virpiniementien ja Virpiväylän kautta jalankulun ja pyöräilyn aluereitit sekä niihin yhdistyviä paikallisreititejä, joita pitkin pääsee Kellon ja Haukiputaan keskustan, Kiviniemen sekä Virpiniemen urheilukeskuksen ja golfratojen suuntaan. Reititejä pitkin pääsee myös läheisille ulkoilureiteille sekä hiihtoladuille, joista Virpiniemi-Kiviniemi yhteys kulkee Kellonlahden kaavoitettavien korttelien 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 reititejä tummanvihreällä viivalla, taustalla opaskartta.

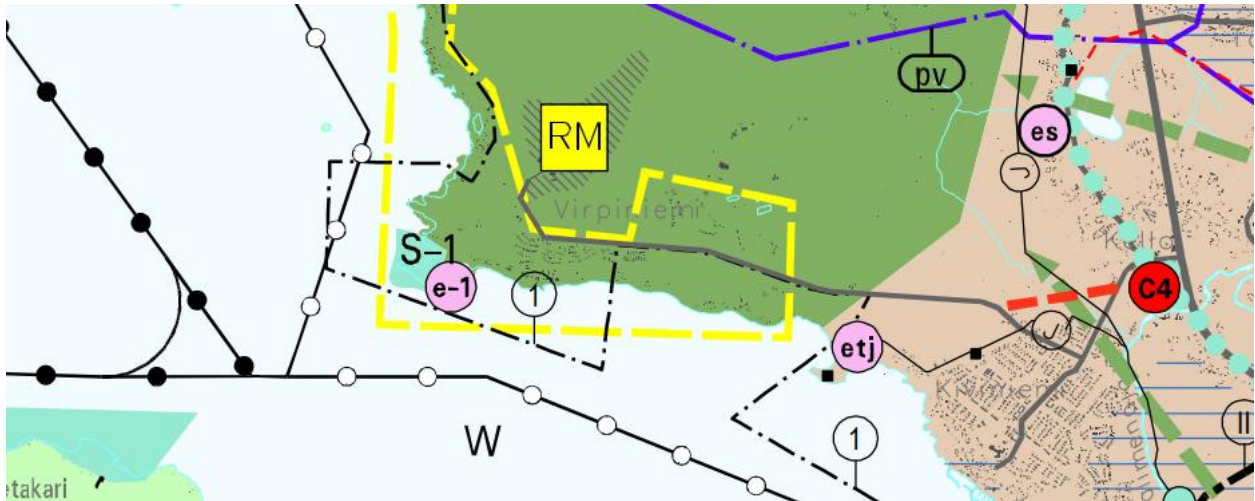


Kuva 15: Karttaote, jossa näkyy lähimpien joukkoliikennereittien pysäkkien sijoittuminen (punaiset pallot) Kiviniementien ja Haukiputaantien varressa (<https://www.oulunliikenne.fi/>).

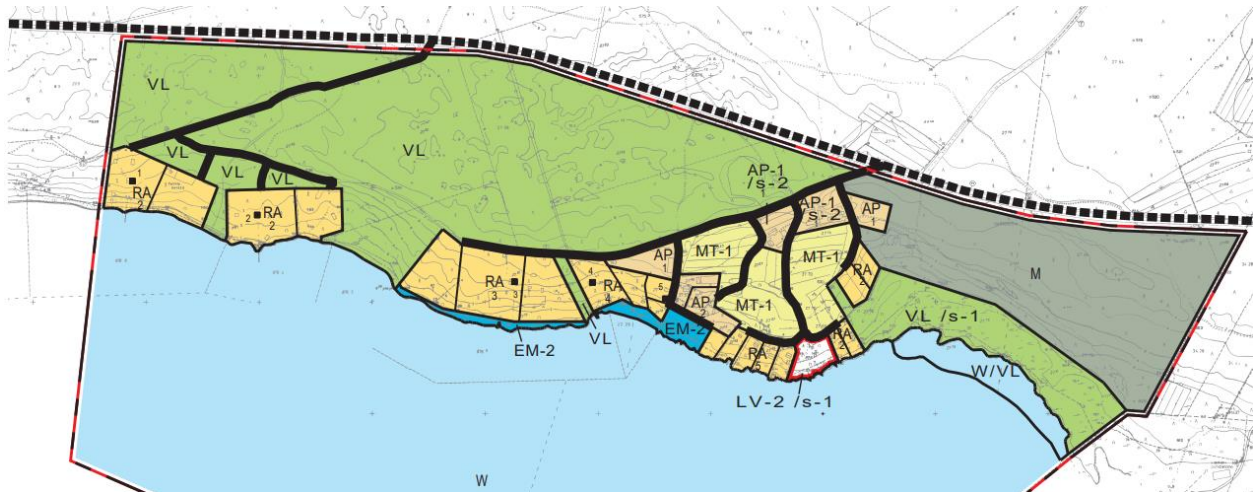
Kaavoitettava alue tukeutuu Kiviniemen, Annalankankaan sekä Kellon ja Haukiputaan keskustan palveluihin. Lähimpiin kouluihin ja päiväkoteihin, jotka sijaitsevat Kiviniemessä, on Meriniemestä matkaa noin 5 kilometriä ja Kellonlahdelta noin 4 kilometriä. Kaupallisia palveluita on Kellon keskustassa ja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



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



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



Kuva 19: Karttaote Haukiputaan Merenrannikon ja merensaarten rantayleiskaavasta, lehti 6b. Kaavamuutosalue 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 merkitty tiedoksi yhdyskuntalautakunnassa 20.3.2018. Tarkastelussa kuvattiin vaikutuksia yhdyskuntarakentamiseen, 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. Yleiskaavallisen tarkastelun vaikutustenarviointi on tehty yleiskaavataisoisena ja perustunut laatimisajankohdan lähtötietoihin. Tarkastelun lähtöolettamuksena on ol-

lut, että kaikki tarkastelussa mukana olleet alueet muuttuisivat omakotitalotonteiksi, ryhmäkennustonteiksi tai rivitalotonteiksi eikä loma-asumismahdollisuutta enää olisi. Tarkastelussa on siis esitetty maksimivaikutukset.

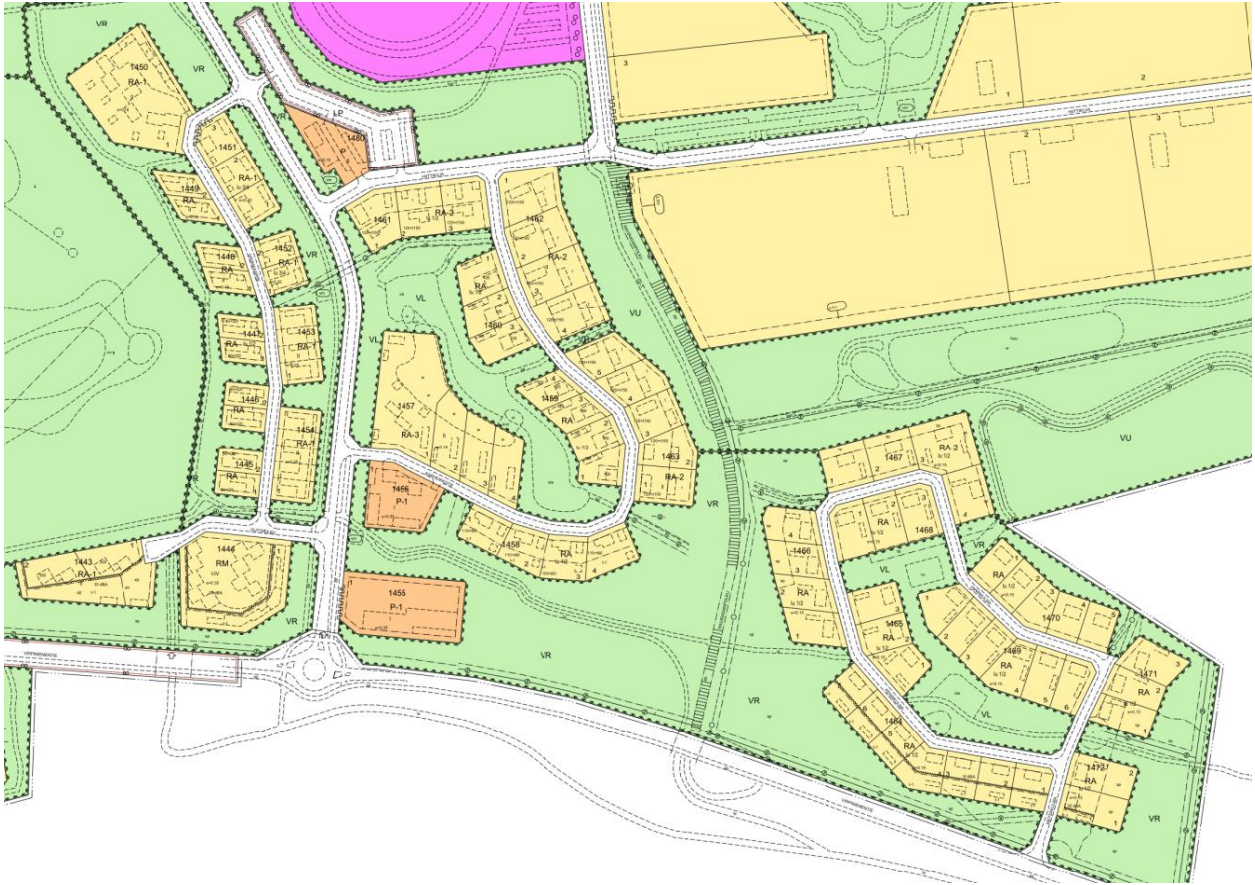
Yleiskaavoituksen näkökulmasta keskeinen huomio tarkastelussa oli yhdyskuntarakenteen hajautuminen vastoin kaupunkistrategian tavoitteita kaupunkirakenteen tiivistämisestä ja ympäristöystävällisen liikkumisen edistämisestä. Alueiden katsottiin sijaitsevan etäällä maankäytön kehittämisvyöhykkeestä ja 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.

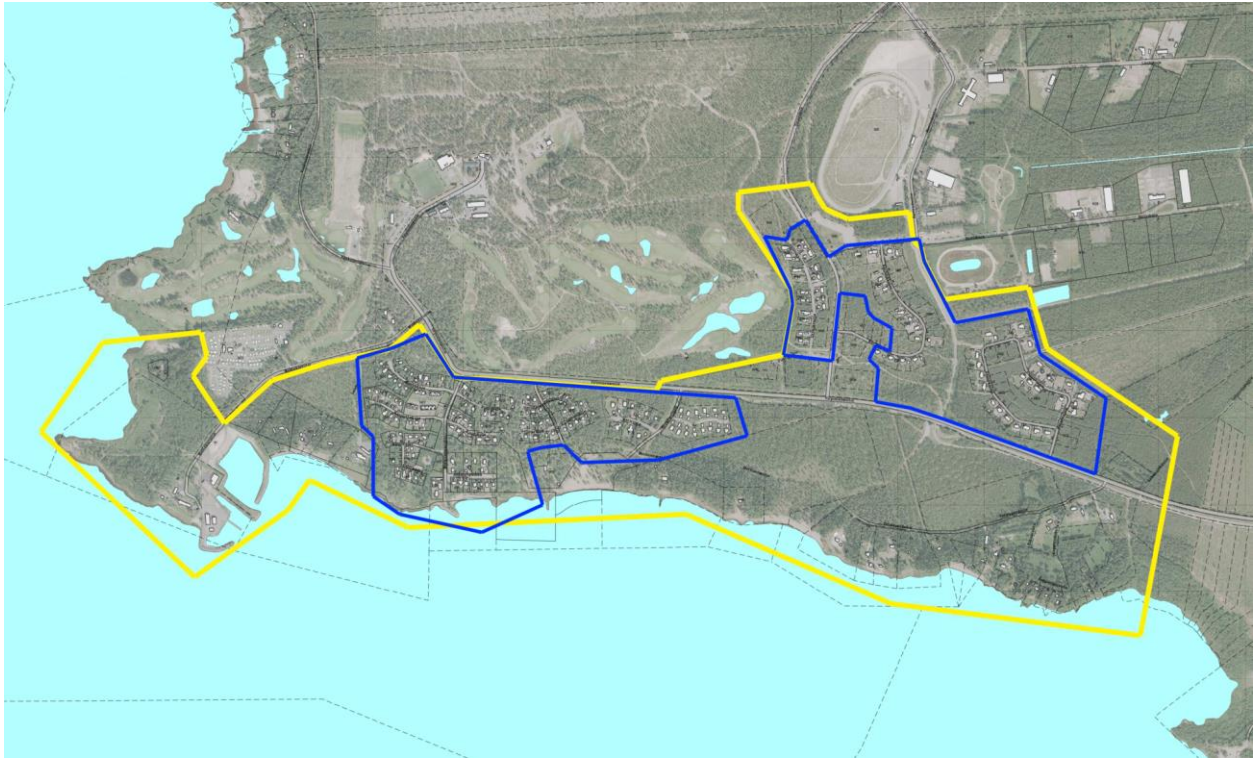
Kellonlahden tyhjiillä tonteilla kasvaa yhtä poikkeusta lukuun ottamatta pääsääntöisesti eri ikäisiä mäntyjä ja pohjakasvillisuus on siistiä kuntaa. Joitain tontteja sivuaa ympäristöön muodostuneet polut. Selvitysalueella on muutama isompi, maisemasta erottuva mänty. Muutoin puusto on melko tasakokoista. 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 kulunutta. Yleisilme alueella on metsäinen ja siisti. Kellonlahti näyttää enemmän vakituisen asumisen paikalta kuin loma-asuntoalueelta 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 heinävarisesta 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 virkistytymispaikkoja. 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 uopossarpiosta selvitys, jossa on arvioitu myös eroosiovaikutuksia (Albus Luontopalvelut Oy, 10.10.2021). Lisäksi suunnittelualueelle on laadittu luontoselvitys (Plaana Oy, Aallokas Oy, Natans Oy, 5.10.2022), jossa on selvitetty kaavamuutosalueen luontotyypit ja kasvillisuus (myös vieraslajit) sekä tehty linnustokartoitus ja kartoitus luontodirektiivin liitteen IV (a) lajistolle soveltuvista elinympäristöistä. Vuoden 2022 selvitysalue sisältää kaavamuutoksen kohteena olevat rakentamattomat tontit sekä tarkastelualueen, joka on tonttialueita laajempi. Rakentamattomista tonteista on selvityksessä tonttikohtaiset kuvaukset.

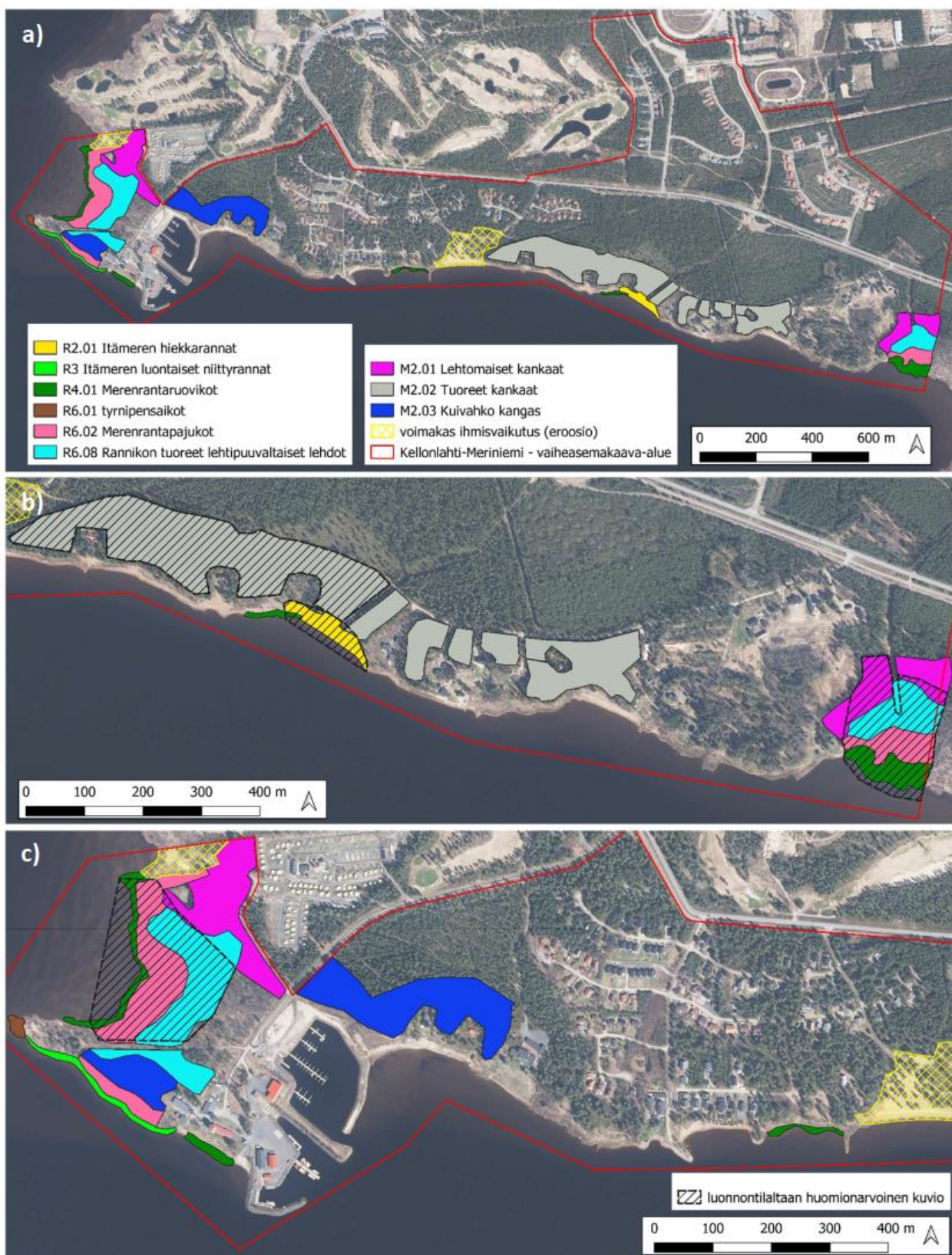


Kuva 22: Luontoselvitysten rajaukset. Keltainen raja on vuonna 2021 tehdyn Huomionarvoiset luontotyytit ja upossarpio selvityksen raja. Sinisellä on rajattu vuonna 2022 tehdyn luontoselvityksen selvitysalueet.

Luontotyyppikuvioita koskevan selvityksen (v.2021) mukaan alueella ei ole luonnontilaisia luontotyyppikuvioita. Huomionarvoisia luontotyyppikuvioita löytyy kaavamuutosalueen ulkopuolelta lähinnä Vehkaperäntien eteläpuolelta ja Mustakarintien länsipuolelta.

Selvityksen mukaan Upossarpiota on aiemmin löydetty Mustakarintien ja Ritalinnokan väliseltä alueelta, Vehkaperänlehteen alueelta sekä Ritalinnokan pohjoispuoleiselta lahdelta. Selvityksen kartoituksessa Upossarpiota löydettiin kuitenkin vain Mustakarintien 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.



Kuva 23: Huomionarvoiset luontotyytit ja uopssarpio selvityksen karttatarkastelu suunnittelualueen luontotyyppikuvioista ja niiden luonnontilaisuudesta (Albus Luontopalvelut Oy, 10.10.2021).

Vuoden 2022 luontoselvityksessä 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 ylipäätään 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 asutuskeskuksissa. 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 poikasia. 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 tarkastelualueena on ollut kaavamuutosaluetta laajempi alue (kaavaselostuksen kuvan 22 keltainen rajaus). Arvioinnin mukaan kaavamuutosalueen lähiympäristöön tai mahdolliselle vaikutusalueelle ei sijoitu Meriniemen hiekkarannan yksityistä luonnonsuojelualuetta (LTA241067) lukuun ottamatta muita luonnonsuojelu- tai 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 metsämännyn ja paikoin männikön seassa kasvavat lehtipuut, kuten koivut. Varvuista yleisin ja peittävyydeltään runsain on puolukka, minkä ohella varpukasvillisuudessa vaihtelevalla runsaudella esiintyvät variksenmarja ja paikoin kannerva. Ruohovartisista kasveista leimallisena esiintyy metsälauha. Meriniemen ja Kellonlahden

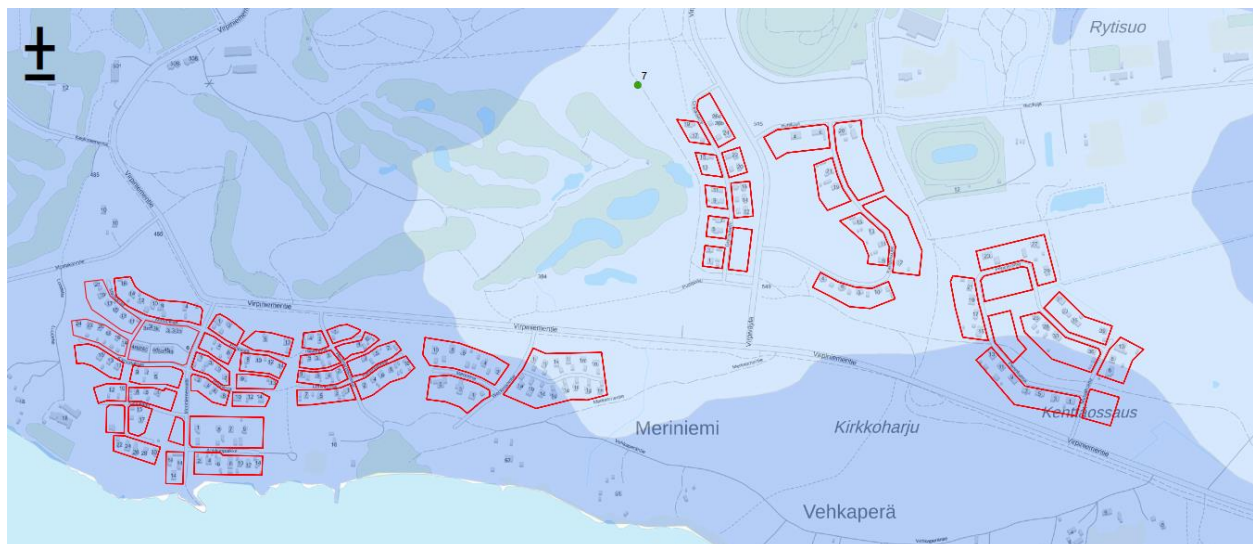
kaavamuutosalueella ei luontotyyppi-inventointikäyntien yhteydessä havaittu esiintyvän suunnitelman toteuttamisen näkökulmasta merkityksellisiä kasvilajeja. Asemakaavan muutosalueen metsät tai ympärysmetsät eivät edusta suojeluarvoltaan merkityksellisiä metsiä.

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



Kuva 25: 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 maanparannustöidenpiteitä, 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 26: 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.

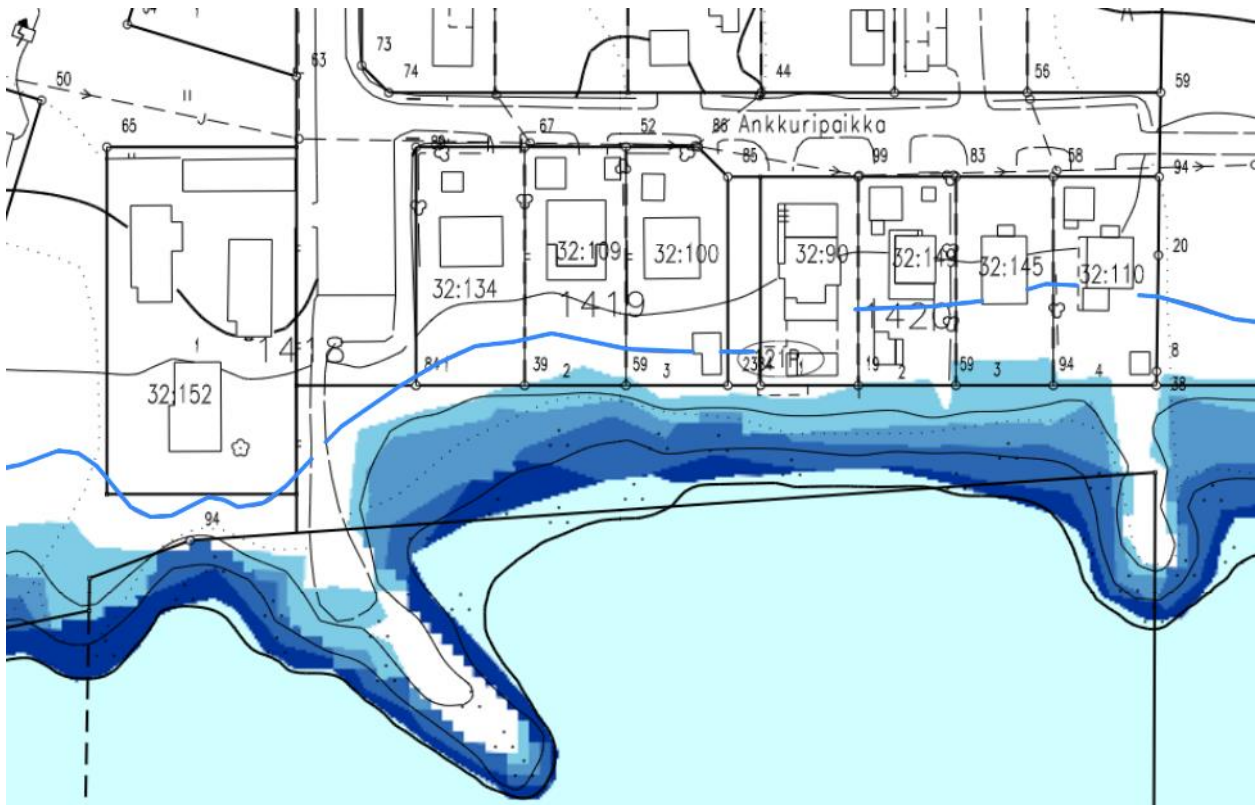
Selvityksen mukaan nykyisen hulevesijärjestelmän laskennallinen kapasiteetti ylittyy paikoin rankkasateen aikaan. Suunnittelualueella on kohtia, joissa ojalla/painanteella ei ole selkeää viettosuuntaa tai virtausreitillä olevan rummun koko pienenee alavirtaan päin tai rummun viettokalte-

vuus 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 viivyttämisestä 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

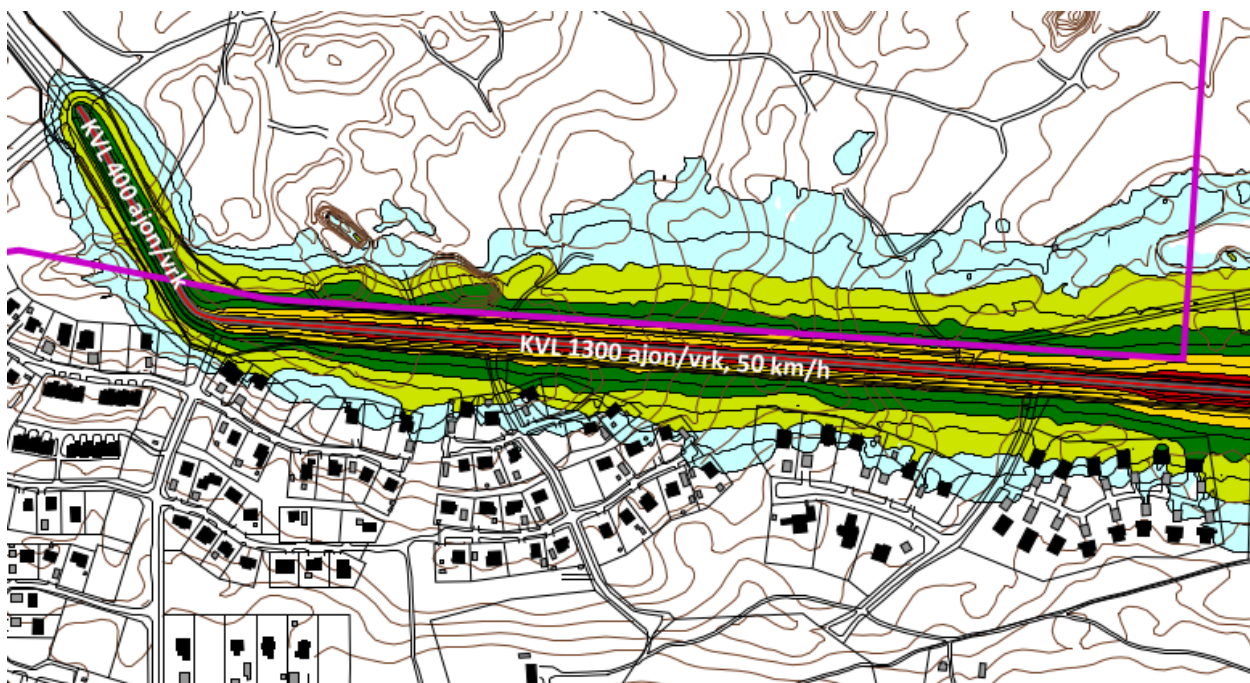
Kaavamuutoksen Meriniemenraitin eteläisimmät korttelit ovat lähinnä meren ranta. Pohjois-Pohjanmaan Ely-keskus on ohjeistanut, että kaavaan on syytä laittaa maininta mahdollisesta meriveisitulvasta. Merenrannalla alin rakennuskorkeus arvioidaan Ilmatieteenlaitoksen määrittämien korkeuksien mukaan. Kiinteistöjen 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.



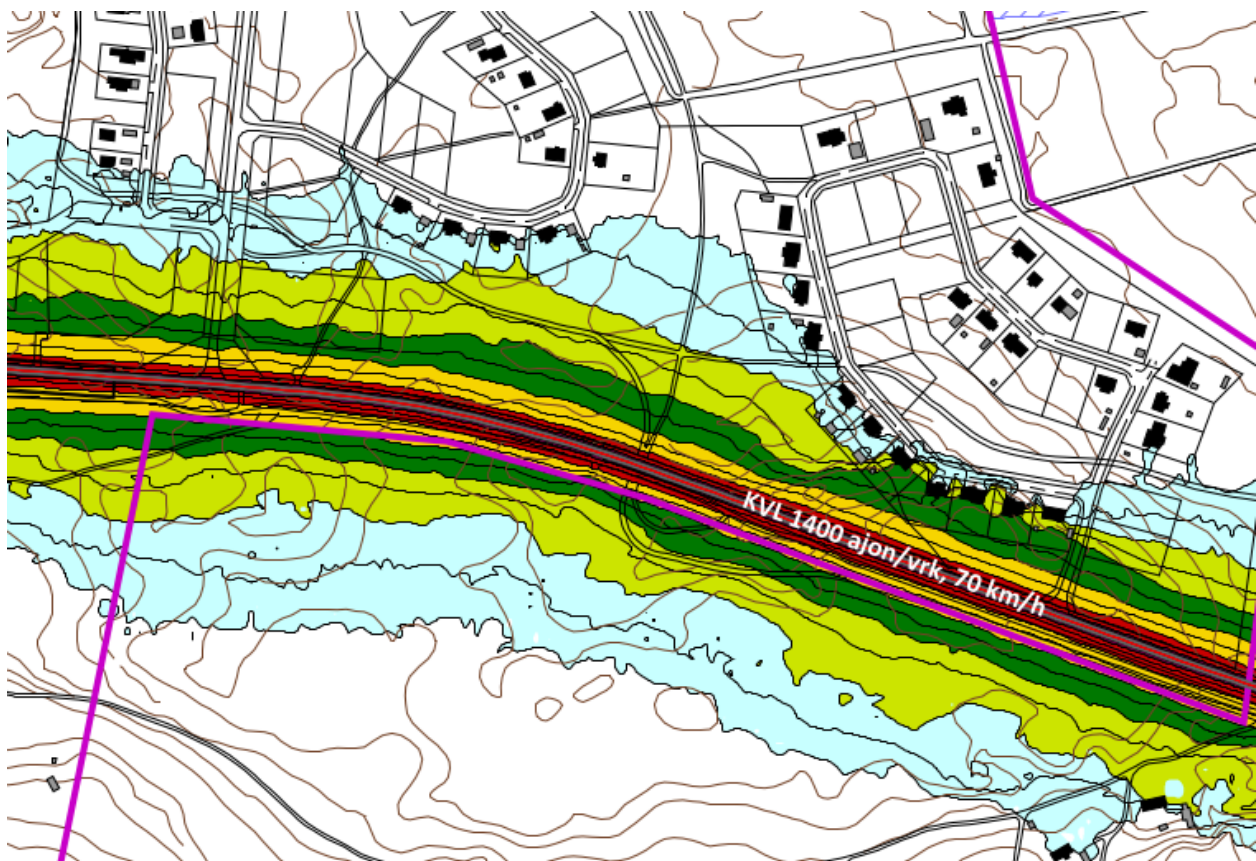
Kuva 27: Ote kantakartasta, jonka taustalla on Suomen ympäristökeskuksen kartta kerran sadassa vuodessa tapahtuvasta meritulva-alueesta. Todennäköinen tulvavaaravyöhyke (vedensyvyys alle 0.5 metriä) ulottuu osalle Meriniemen Ankkuripaikka- kadun eteläpuoleisia tontteja. Kuvan sininen viiva on kantakartan 3 metrin korkeuskäyrä.

Virpiniementien melu

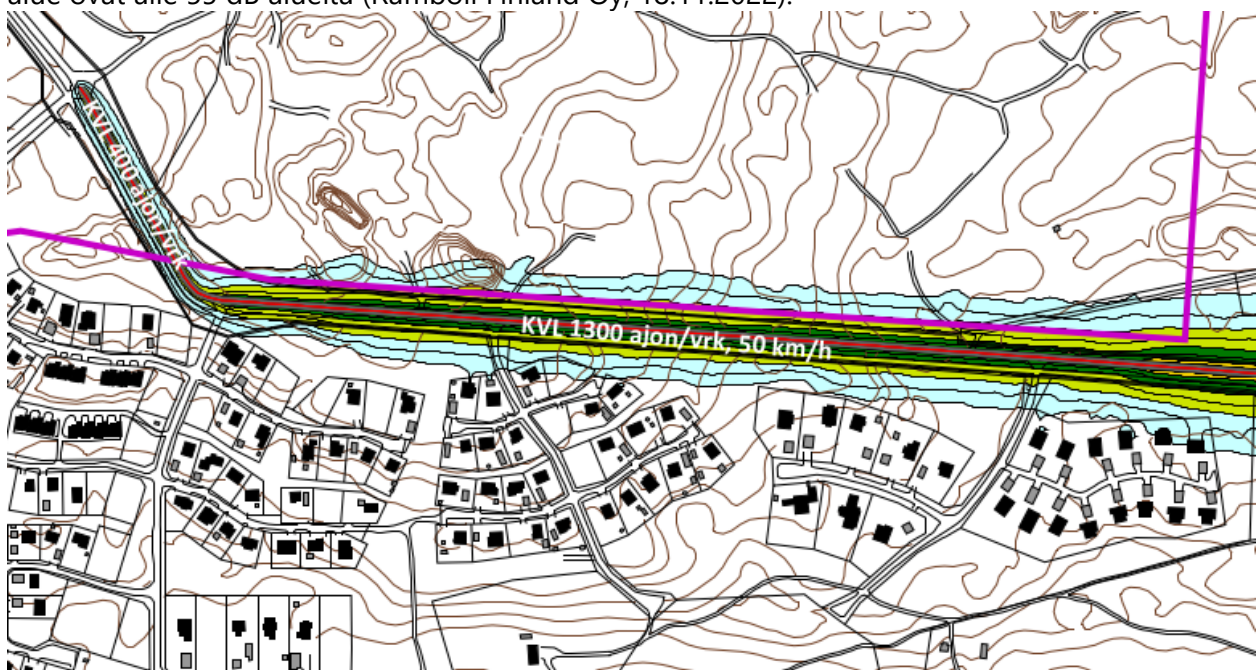
Kaavamuutosta varten on Virpiniementien ajoneuvoliikenteen melusta laadittu meluselvitys (Ramboll Finland Oy 18.11.2022), jossa selvitettiin tieliikenteestä aiheutuvat melutasot nykyliikennemäärillä ja vuoden 2040 ennusteliikennemäärillä sekä arvioitiin mahdolliset meluntorjuntatarpeet. Valtioneuvosto 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 28: 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 29: Ote meluselvityksen liitekartasta 3, Kellonlahden kohdalta. Kartalla näkyy ennuste vuoden 2040 päiväjän keskiäänitasoista eri väreillä. Tummanvihreä, vaaleanvihreä ja vaaleansininen alue ovat alle 55 dB alueita (Ramboll Finland Oy, 18.11.2022).



Kuva 30: 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).

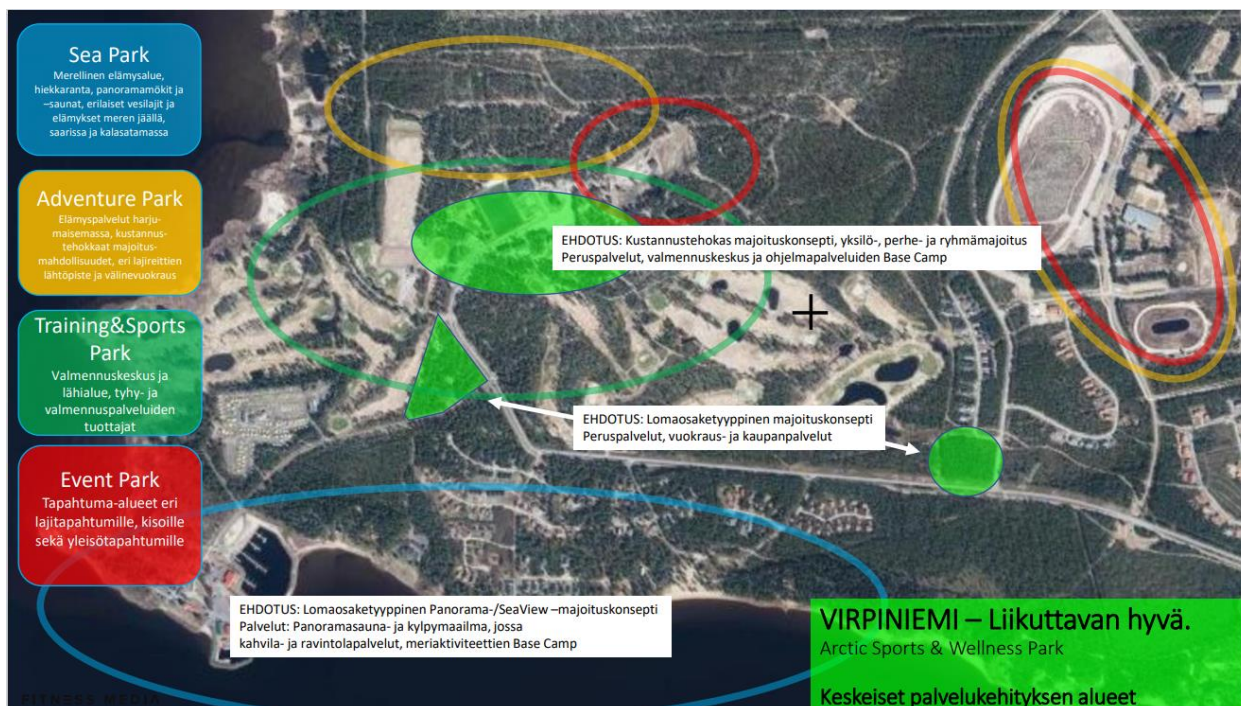


Kuva 31: Ote meluselvityksen liitekartasta 4, Kellonlahden kohdalta. Kartalla näkyy ennuste vuoden 2040 yöajan keskiäänitasoista eri väreillä. Kartalla vaaleanvihreä ja vaaleansininen alue ovat alle 50 dB alueita (Ramboll Finland Oy, 18.11.2022).

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.

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.



Kuva 32: Ote Virpiniemen kehittämissuunnitelmasta. Kartalla on erivärisin renkain toiminnallisten keskittymien sijainnit sekä vihreillä aluerajauksilla ja tekstikentillä keskeiset palvelukehityksen alueet (Fitness media Oy 2022).

Rakentamistapaohjeet

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei laadita uusia rakentamistapaohjeita. Kellonlahden alueelle 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 kaavamuuotos 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 20.4.2023.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Asemakaava-alueelle laaditaan sitova tonttijako asemakaavaväyön 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 mahdottomuus 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 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistynyt yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 15.3.2022 § 151.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 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.

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- 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 sähkösuuskunta
- 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 asukasyhdistys 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

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajien aloitteesta toukokuussa 2021. Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa sanomalehti Kalevassa 29.3.2022. Lisäksi vireilletulosta on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisille osallisille erikseen.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutus on kaavaprosessin aikana järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut

mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 29.3. – 28.4.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty kaavaprosessin aikana.

Asemakaavan muutosluonnos pidettiin mielipiteitä varten nähtävillä 3.2. - 6.3.2023 MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Nähtävillä oloaikana kaavaluonnoksesta pidettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus Kellon koululla 15.2.2023. Tilaisuuden muistio on kaavaselostuksen liitteenä.

Asemakaavaehdotus on ollut __ julkisesti nähtävillä __-__-__20__ MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla (Tämä kohta täydentyy kaavatyön edetessä.)

Työtä ohjaava ohjausryhmä on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana sen oleellisissa vaiheissa. Kaavatyön ohjausryhmään ovat kuuluneet kaupunkiympäristöpalveluista kaavoituksen lisäksi kadut ja liikenne, maa- ja mittaus, rakennusvalvonta sekä Oulun Vesi. Edustettuna on ollut myös Haukiputaan sähköosuuskunta.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

Asemakaavan muutoksesta pidettiin viranomaisneuvottelu 16.3.2023. Viranomaisneuvottelun muistio on kaavaselostuksen liitteenä. Neuvottelun pohjalta kaavaselostukseen tehtiin lisäyksiä luonnonympäristön kuvausta koskevaan tekstiin sekä jäseneltiin ja tarkennettiin luontoon ja maisemaan kohdistuvaa vaikutusten arviointia.

4.3.5 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty kuusi mielipidettä ja yksi lausunto nähtävillä olon (29.3. – 28.4.2022) 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 virkistys- 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 virkistykseen 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 suunnittelelmattomaksi. 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 kestävä elämäntapaa. Kestävien valintojen tueksi tarvitaan myös pitkäjänteistä kaupunkisuunnittelua. Hajaantuva kaupunkirakenne vaikeuttaa kestävä liikumista, 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 kestävä 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 jäivät hankkeessa huomioimatta.

Strategian kestävä liikumista koskevat toimenpiteet ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi "Edistämme neljän vuodenajan kestävä liikumisen kulkutapoja (kävely, pyöräily, joukkoliikenne). Kestävien kulkutapojen 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 asutokäyttöön. 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 kaavamuuotosta pohdittaessa. Kyselyssä tarkasteltiin aluetta kortteleittain. Ymmärsin kyselyn siten, että siinä haluttiin kunnioittaa alueen alkuperäisen kaavan mukaisesti alueella olevia vapaa-ajan asukkaita. Kaavaa muutettaisiin vain, jos kaikki korttelin vapaa-ajanasujat haluavat vapaa-ajan alueen muuttuvan vakituiseksi asuinalueeksi. Mielsin kyselyn ajattelutavan samankaltaiseksi kuin asuntoyhtiölaissa tehdään yhtiöjärjestyksen muuttamisen yhteydessä, eli yhtiöjärjestyksestä 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. Proses- sin 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 kortte- lirajauksista 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 omis- taja tai haltija sitoutuu asemakaavan muutokseen ja perittäviin kustannuksiin. Valmistelun tarkoi- tuksena oli, ettei kaavaa lähdettäisi muuttamaan muutamille yksittäisille tonteille, jotka sijoittui- sivat mahdollisesti hajanaisesti ja etäälle toisistaan. Marraskuun 2021 päätöksen jälkeen suurin osa alueen maaomistajista/- haltijoista kuitenkin haki kaavamuutosta. Kaavamuutoksen vireille- tuloa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamista koskevan yhdyskuntalauta- kunnan 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 vaiheasemakaavanmuu- tosta. 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 tontin- omistajille 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 pysy- vän asumisen mahdollistamiseksi, voi halutessaan vielä hakea pysyvän asumisen sallivaa kaava- merkintää 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 kaava- muutosten kustannustenjaosta ei voida linjata etukäteen.

Kaavaselostuksessa on arvioitu kaavamuutoksen vaikutuksia muun muassa liikenteeseen, liikku- miseen 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 kaavatyö 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-asunnon 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:

- Virpinimen 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. Selvitettävä 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 virkistykseen 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. Yleiskaavamerkinnoissä 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 käsittelyissä, mikäli kaavapäätöksestä valitetaan.

Mielipide 5 (mielipiteessä mainitut osoitetiedot poistettu)

"Virpiniemen asemakaavan muutoksen vireilletulo. Järjestyksen vuoksi minulla on tontit Virpiniemessä: 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. uusiopereheitä, 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 suunnittelualueen 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 (Hedmansonin 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

Asemakaavan valmisteluaineistosta on esitetty 4 mielipidettä ja 2 lausuntoa kaavaluonnoksen nähtävilläolon (3.2. - 6.3.2023) aikana sekä yksi mielipide (nro 5) nähtävillä olon jälkeen. Pohjois-Pohjanmaan museo ilmoitti, ettei sillä ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Nähtävillä oloaikana järjestetyssä tiedotus- ja keskustelutilaisuudessa ei esitetty mielipiteitä, jotka olisivat aiheuttaneet muutoksia kaavaluonnokseen.

Mielipide 1 (mielipiteessä mainittu osoitetieto poistettu)

”Omistan mökin yhdessä vaimoni kanssa Virpiniemen [osoitetieto poistettu]. Kannatan asemakaavan muutosta mutta vähän epäselväksi on jäänyt, mitä rakennusteknisiä säädöksiä pitää noudattaa. Pitääkö rakennusten täyttää nykyiset uudet (esim energia-) säädökset ja jos esim jatkossa tehdään remonttia (esim laajennus, jossa tarvitaan rakennuslupa), käytetäänkö rakennuksen valmistusvuoden säädöksiä vai uusimpia? Eli pitääkö tehdä rakennukseen muutoksia, jotta se olisi uuden asemakaavan mukainen?”

Kaavoituksen ja rakennusvalvonnan vastine:

Asemakaavan muutos itsessään ei lainvoimaistuttuaan aiheuta olemassa olevassa rakennuksessa muutostarpeita. Mielipiteessä esitetty kohde on kaavamuutoksessa lomarakennusten korttelialueella (RA) ja rakennuspaikalla on pysyvä asuminen sallittu (/a). Kaavamuutos siis mahdollistaa olemassa olevan lomarakennuksen säilymisen lomarakennuksena, mikäli maanomistaja tai -haltija näin haluaa. Vakituksella asumisella on eri vaatimukset kuin loma-asumisella. Jos olemassa

olevaan rakennukseen haetaan rakennuslupaa käyttötarkoituksen muutokselle, saattaa muutos edellyttää rakennuksen muutostöitä, jotta rakennus täyttää asuinrakennukselle asetetut vaatimukset. Käyttötarkoituksen muutokset myöntää rakennusvalvonta. Rakennusvalvonta ei voi tehdä asiasta ennakkopäätöksiä, vaan määräyksiä sovelletaan tapauskohtaisesti.

Mielipide 2 (mielipiteessä mainitut osoitetiedot poistettu)

”Järjestyksen vuoksi minulla ei ole mitään sen kummempaa, kuin että tontit [osoitetieto poistettu] (rakennettu jo) ja [osoitetieto poistettu] (nyt pelkkä tontti) ovat mukana tässä muutoksessa mukana, siis jatkuvassa asumisessa.”

Kaavoituksen vastine

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

Mielipide 3

”Kaavamuutoshankkeesta on esitetty jo aiemmin laajasti hanketta vastustavia hyviä mielipiteitä. Keskityn tässä mielipiteessäni kaavamuutoshankkeiden perusteiden tarkasteluun ja osoittamaan, että perusteet eivät ole laajemmin tarkasteltuna pitävät tai mahdollisesti korjaantuva epäkohta siirtyy uusille henkilöille.

Alla on ote kaavamuutoshankkeen selostukset kohdasta 2.3, mihin olen lisännyt alleviivauksia:

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-ajanasuntoon vuoden 2014 jälkeen. Alueen asukkaat ovat kokeneet, että pysyvän asumisen mahdottomuus 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-aja 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.

Perusteina kaavamuutokselle on ollut oikeudenmukaisuus ja eriarvoisuus, miten asia ovat mahdollisen kaavamuutoksen jälkeen?

- Kaavamuutoksen jälkeen **alueelle jäisi edelleen eriarvoisuus** siitä, että osassa rakennuksia voi asua vakituisesti, ja osassa ei voi. **Eriarvoisuutta olisi myös vaadittavat rakennusten muutoskustannuksissa**, sillä uudemmat asunnot ovat pienemmällä riskillä kannattanut rakentaa täyttämään omakotiasumisen vaatimukset, kun yleisesti on annettu ymmärtää alueen kaavan muuttuvan. Alun perin asuntojen rakentamisessa on lähdetty tekemään vapaa-ajan asuntoja. **Muutoskustannusten suuruuserot ovat eriarvoisuutta.**
- Kaavamuutoksen jälkeen alueelta ostettaisiin asuntoja sillä oletuksella, että alue on vakituisten asumisen alue. **Uusi omistaja ei kuitenkaan aina saisi vakituista osoitetta, vaikka alue yleisesti mielletäisiin vakituisten asumisen alueeksi, eli tilanne ei muuttuisi nykyisestä, mutta kohdistuisi uusiin ihmisiin.** Nykyinen kaava (vapaa-ajan asuntoalue, mikä ei salli omakotitaloja) on selkeämpi kuin mahdollinen uusi tonttikohtainen oikeus. Tulevia tontti-/asuntotapauksia:
 - o Nykyinen vakituinen asukas, missä tontti mahdollistaa vakituisten asumisen, mutta rakennus on edelleen vapaa-ajanasunto.
 - o Rakennuslupaprosessi hoidettu niin, että asunto on omakotitalo
 - o Vapaa-ajan asunto ja/tai tontti, missä tontti mahdollistaa vakituisten asumisen
 - o Vapaa-ajan asunto ja/tai tontti, missä tontti ei mahdollista vakituista asumista
- Nykyisin jokainen asunnon/tontin myyjä tietää, että mahdollinen henkilökohtainen vakituinen asuminen ei jatku uudelle omistajalle, ja että rakennus on vapaa-ajan asunto. Mahdollinen jälleenmyyntiarvon menettäminen siitä, että ei voi myydä omakotitalona tai omakotiasumisen mahdollistamana tonttina/asuntona on ollut tiedossa, eikä ole oikeasti arvonmenettämistä, koska ei sitä arvoa ole koskaan ollutkaan. Hankkeen puuhahenkilöt ovat mahdollisesti luoneet mielikuvia asuntojen ja tonttien arvon nousulle. Tulevaisuudessa asunnon oston yhteydessä väärinymmärrysten mahdollisuudet lisääntyvät (kts.ed.kohta), kun alue mielletään yleisesti vakituisten asumisen alueeksi, mikä **johtaa useisiin pettymyksiin** asunnon mahdollisuudesta omakotiasumiseen.
- Rakennustarkastus tarkastaa rakennukset, ja heidän päätöksensä perusteella rakennus joko saa, tai ei saa omakotitalon hyväksyntää. Rakennustarkastus myös osoittaa kohdat, mitkä rakennuksessa ovat tarpeen muuttaa. (Rantapohja 23.2.2023: Jokaiseen tapauksen

*kohdalla käytetään harkintaa ja mietitään millaiset muutoksen ovat kohtuullisia ja järkeviä.) En epäile rakennustarkastuksen ammattitaitoa ja tahtoa hoitaa asia tasapuolisesti ja oikeuden mukaisesti, mutta on aivan eri asia, miten ihmisen kokevat asian. **Tulee runsaasti epäoikeuden ja epätasa-arvon tunteita**, kun ihmiset vertailevat oman rakennuksen osalta päätöstä naapuruston päätöksiin. Eroja syntyy mm. muutostarpeisiin, hyväksyttäviin ratkaisutapoihin ja kustannuksiin.*

- *On **epäoikeudenmukaista** heitä kohtaan, jotka ovat hankkineet asunnon vapaa-ajan asuntoalueelle, jos lähialue tai naapuri(t) muuttuu vakituisen asumisen alueeksi.*

Olen edellä pyrkinyt osoittamaan, että kaavan muutoshankkeen perustelut eivät ole kestäviä. Kaavamuutoksen perusteissa asioita perustellaan eriarvoisuudella ja epäoikeudenmukaisuudella. Mahdollinen kaavamuutos poistaisi/vähentäisi joidenkin osalta nykyistä eriarvoisuutta ja arjen haasteita, mutta mielestäni kaavamuutos lisäisi uusille henkilöille epätasa-arvoisuutta ja epäoikeudenmukaisuutta, kuten yllä olen osoittanut. Kokonaisuudessaan kaavamuutos lisäisi myös epäselvyyttä.

Lisäksi kysyn vielä, että onko Maistraatin kanssa neuvoteltu joustavuudesta, jotta esim. taloon muuttava puoliso ja hänen mahdolliset lapsensa voisivat olla kirjoilla talossa, jos talossa edelleen asuu sellainen toinen puoliso, jolla on oikeus asua vakituisesti ko. rakennuksessa? Tämä on ehkäpä ainut todellinen arjen haaste, minkä ratkaisemalla kaavamuutokselle ei ole lainkaan perustetta.

Lopuksi totean vielä, että vaikka olemme hakeneet oman tonttimme osalta muutosta kaavamerkintään, niin haluamme alueen alkuperäisen kaavan säilyvän voimassa. Hakemalla muutosta omalle tonttillemme haluamme vain varmistaa, että tonttimme ei jää "kummajaiseksi" muiden tonttien väliin, mikäli kaavamuutos toteutuu."

Kaavoituksen vastine:

Yhdyskuntalautakunta on päättänyt kaavamuutoksen vireille tulosta 15.3.2022 § 151. Suurin osa kaavamuutosalueella olevista yksityisistä maanomistajista/ -haltijoista on hakenut kaavamuutosta pysyvän asumisen sallimiseksi. Kaupunki ei vastaa maistraatin toiminnasta. Mieliapiteen esittäjän kaavamuutoshakemus on huomioitu ja kaavaehdotukseen on laitettu ko. tontille /a merkintä, joka sallii pysyvän asumisen.

Mielipide 4

"Esitämme, että alla mainitussa palautteessa mainitut asemakaavan valmisteluun liittyvät muutosesitykset otetaan vakavasti huomioon lopullisessa asemakaavassa.

1. Yleistä

Lokakuussa 2020 265 henkilöä esitti, että Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunta tekee kiireellisenä päätöksen, mikä edellyttää yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen kaavoituksen tekemään Virpiniemen ja Kellonlahden asuinalueille vaiheittaisen asemakaavan muutoksen, jonka mahdollistaa loma-asunnon käyttötarkoituksen muutoksen maanomistajan oman tarpeen mukaan. Esityksen tarkoitus oli palauttaa menetetty vakituisen asumisen oikeus, joka Digi- väestöviraston DVV:n päätöksellä kumottiin. Kaupungin valtuuston päätti 07.12.2020 valtuustoaloitteen perusteella, että Meriniemen ja Kellonlahden asuinalueilla tulee toteuttaa vaiheittaisen asemakaavan muutos tai vaihtoehtoisesti saada loma-asutusalueille vakituisen asumisen oikeus DVV:n ja Eduskunnan hallintovaliokunnan välisten neuvottelujen tuloksena. Erinäisten vaiheiden jälkeen 24.01.23 yhdyskuntalautakunta päätti hyväksyä kaavaosaston tekemän tekemän esityksen, jonka mukaan asemakaavan muutos sisältää 207 tonttia, joista 159 tontille sallitaan pysyvä asumien. Kaupungin kaavaosasto on kiitettävällä tarmokkuudella edennyt kaavan valmisteluvaiheeseen, johon on mahdollista antaa palautetta 06.03.2023 mennessä.

2. Kaavaluonnos

Kaavaluonnoksessa Mastokujan ja Kölinkaaren rajaama tontti 1407 on merkitty RM merkinnällä, matkailukäyttöön. Pyydämme, että kaavamerkinnäksi tulee RA II, vakituisen asumiseen. Perusteluna on se, että ko. tontilla on hallinnanjakosopimuksen mukaisesti 13 kpl kaksikerroksisia omakotitaloja, joista 9 kpl on yksityisessä omistuksessa ja käytössä. 4 taloa on Kiinteistö Tahkolan ja Rkl Lehdon konsortion omistamia ja ovat edelleen myynnissä vakituisen asumisen tarpeeseen, mutta ovat toistaiseksi vuokrattuna.

3. Selvitykset ja vaikutusten arviointi

3.1 Huomionarvoiset luontotyyppikuviot, kevyt maisemaselvitys, luontoselvitys ja luontovaikutusarviointi-luontotyyppit ja niille leimallinen kasvillisuus.

Mainitut selvitykset tuovat hyvin esille luontoarvojen merkityksen. Erityisen hyvä on puuston säilyttäminen asuinalueiden ja meren läheisyydessä. tällä vähennetään oleellisesti arktisten tuulien aiheuttamaa kylmyyttä, joka muutoin näkyisi asutusten energiakuluja lisäävänä tekijänä

3.2 Hulevesiselvitys

Asuinalueiden hulevedet johtuvat mereen ojituksia pitkin. Korkeuseroja on riittävästi. Ojitukset ja kulkuväylien rummut ovat pääosin puhdistuksen ja mahdollisten korjausten tarpeessa, koska niille ei ole tehty mitään kunnostusta 20 vuoteen. Mitään erillistä hulevesiputkistoa ei ole tarpeen tehdä.

3.3 Meluselvitys

Asuinalueilla ei ole meluhaittoja, eikä myöhemminkään, ellei hyvää melusuojaa metsikköä liiksi parturoida.

3.4 Vaikutusten arviointi

Kaupungin kaavoitus on arvioinut 05.03.2018 vaikutuksia, joita aiheutuisi, jos Virpiniemen loma-asutus muutettaisiin vakituiseen asumiseen. Vaikutusten arvioinnin perusteella yhdyskuntajohtaja Matti Matinheikki esitti yhdyskuntalautakunnalle, että loma-asutusta ei muutettaisi vakituiseen asumiskäyttöön.

Vaikutusten arvioinnissa on nähdäkseni pyritty katsomaan ensisijaisesti kaupungin etuja ja jätetty vähälle huomiolle alueella asuvien asukkaiden näkökulmat, tarpeet ja toiveet. Kaavoituksen arvioinnin mukaan Meriniemessä ja Kellonlahdessa on vakituksena asuntona yhteensä 83 asuntoa. Lisäksi arvioinnissa todetaan vakituisten asukkaiden määräksi 175 henkilö. Arvioinnin luvut ovat ns. "kirjanpitolukuja" eivätkä ne vastaa todellisuutta. Lähemmin asiasta sivuilla 9 ja 10. Meriniemen ja Kellonlahden asukkaiden elinolojen ylläpito ja parantaminen tulisi olla myös kaupungin etu eikä rasite. Seuraavassa tarkastelemme ja vaikutusten arvioinnin "ruotimista" sivu sivulta. Yhteensä 27 sivua. Vaikutusten arviointi 05.03.2018 tulee päivittää ajan tasalle. Pelkästään jo siitä syystä, mikäli kaavan muutoksesta valitetaan.

Sivu 2 Muutos edellyttäisi asemakaavojen muuttamista jne.

Yhdyskuntalautakunta on tehnyt 24.1.2023 päätöksen kaavan muuttamisesta vakituista asumista vastaavaksi. Kaikille rakennetuille taloille on myönnetty asianmukainen rakennuslupa loma-asunnolle ympärivuotiseen käyttöön.

Sivu 3 ja 4. Virpiniemen kehittymisen historiaa 1 ja 2

Virpiniemeen on suunniteltu 60- 70 luvuilla mm. yliopistoa, terästehdasta, ydinvoimalaa, lannoite-terminaalia ja konepajaa. Virpiniemeen on sijoitettu 18 reikäinen golfrata, varavan leirintäalue ja venesatama sekä mittava hevosharrastuksen yhteisö. Haukiputaan kunta myi 90- luvun alkupuolella Meriniemestä pääosan rakennusliikkeiden omistamalle Mylly Kiinteistöt Oy:lle, joka asema-kaavoitti, suunnitteli ja rakensi alueelle asutuksen vaatiman infran Haukiputaan kunnan hyväksymismenettelyn myötävaikutuksella. Mylly Kiinteistöt Oy:n myi 2000 luvun alkupuolella Meriniemessä omistamansa maa-alueet ja infran Haukiputaan kunnalle. Kaupan syynä oli se, että liiketoiminta- ajatus lomakylästä ei ollut uskottava eikä kannattava hanke. Kaikki asiaan liittyvät kauppakirjat ovat arkistoituna Oulun kaupungin arkistossa.

Meriniemen ja Kiviniemen/Letonrannan välisen alueen Virpiniementien kahden puolen voisi tulevaisuudessa kaavoittaa omakoti ja rivitaloalueeksi. Olisi varsinainen vetonaula uudelle asutukselle. Mainitun alueen omistavat pääosin yksityiset.

Sivut 5 ja 6 Meriniemen ja Kellonlahden kaavat

Kaavat on muutettava vakituiseen asumisen sallimiseksi. Meriniemen, että Kellonlahden asema-kaavojen perusteella myönnettyt loma-asutuksen rakennusluvut ovat myönnetty ympärivuotiseen asumiseen. Liikenneyhteyksien selvitysten yhteydessä kysyttiin, useilta kaava-alueen talon omista-

jilta, onko talo alun perin ollut tarkoitus rakentaa omaan ympärivuotiseen käyttöön vaiko vuokra-käyttöön. Vastaukset olivat yhtä poikkeusta lukuun ottamatta, että tietenkin omaan käyttöön ja että harvalla ihmisellä tai perheellä on vara pitää tyhjillään keskimäärin 100 m² ja 250.000 euron hintaista asuntoa asumattomana tai vuokrata sitä tilapäisten matkailijoiden käyttöön. Erityisesti lapsiperheet ilmoittivat Meriniemeen ja Kellolahteen muuttamisen pääasialliseksi syyksi sen, että lapsilla on maaseutumiljööön puhtaus ja hyvät urheilu-, liikunta- ja harrastusmahdollisuudet. Mielinkiintoista oli myös kuulla ihmisten kokeneen tulleen narratuksi, kun Haukiputaan kunta markkinoi kaava- alueiden tontteja ympärivuotiseen käyttöön. Mitä eroa sillä on vakituiseen asumiseen verrattuna? Merkittävää on uusienkin asuntojen hintojen putoaminen. Mm. Esim. Kajuuttakujalla, Rkl Lehdon rakentaman 94 m² asuinpinta-alan ok- talon myyntihinta oli 3/2018 139.000 Euroa, kun se maksoi v. 2006 hieman yli 200.000 Euroa. Hinta on pudonnut n. 35 %. Nykyistä kaavatilan- netta kuvaa myös tonttikaupan pysähtyminen. Esim. Kellonlahden Penninkulman alueella on vii- meksi v. 2014 myyty yksi kaupungin tontti. Tähän on syynä juuri tämä epävarmuus vakituisesta asumisoikeudesta. Oulun kaupunki on toimillaan ratkaisevasti aiheuttanut Meriniemen ja Kellon- lahden asuntojen arvon romahduksen sekä pysäyttänyt asuntojen kaupan ja uusien rakentamisen.

Sivu 7 ja 8. Loma- asuntojen käyttö vakituiseen asumiseen ja Muutokset Virpiniemen loma-asun- tojen käytössä.

Koko sivu on historiaa vailla nykytodellisuutta. Ympäristöministeriön tekemän ja hyväksytyin lain mukaan kunta tai kaupunki, kuten Oulu, voi tehdä itsenäisesti päätöksen loma-asuntoalueen muuttamiseksi normaalia asuinalueen vastaavaksi. Esim. Kalajoen kunta on tehnyt Hiekkasärk- kien loma-asuntojen osalta päätöksen muuttaa ne vakinaisesti asutaviksi. Ts. kun kaavan muutos on tehty, niin ilmoitus vain maistraattiin. Ennen vuotta 2014 Meriniemessä ja Kellonlahdessa asu- villa on lain mukainen vakituisen asumisen oikeus, mutta ei vuoden 2014 jälkeen asumaan muut- taneilla asukkailla. Kts. myös kohta 1.

Sivu 8. Muutokset Virpiniemen loma-asuntojen käytössä

Meriniemen ja Kellonlahden asunnot ja tontit, jotka on myyty, on tarkoitettu ympärivuotiseen asu- miseen ja rakennusluvut myönnetty samoilla perusteilla. Vrt. sivu 5 ja 6.

Siinä yhteydessä, kun selvitettiin Virpiniemen julkisia liikenneyhteyksiä, kävi selville, että kaava- alueille rakennetut rakennukset täyttävät kulloisessakin rakennusvaiheessa voimassa olleet raken- nusmääräykset. Yli 80 % kaava-alueiden rakennuksista on rakennettu vuoden 2005 jälkeen. Mm. aikaisemmin Haukiputaan rakennustarkastajana, nykyisin Oulussa, rakennustarkastaja Matti Nur- mos on todennut, että rakennukset täyttävät normaalin omakotitalon sen hetkiset rakennusmää- räykset, joiden rakennusaikainen valvonta ja tarkastukset ovat asianmukaisesti suoritettu. Tämä tarkoittaa sitä, että kaavamuutoksen jälkeenkään asuntoihin ei tarvitse tehdä muutoksia.

Koulukuljetukset Kellon ja Kiviniemen kouluhin koskevat tällä hetkellä pelkästään peruskoulun oppilaita. Kuljetuksista on hallinto-oikeuden päätös.

Pakkokeinojen käyttö nykyisin vakituisesti asuvien Meriniemen ja Kellonlahden asukkaiden kodeistaan pois ajamiseksi olisi erittäin kyseenalainen jo pelkästään kirjoitettuna "mustaa valkoisella". Kiinteistöliiton kanta asiaan on se, että sitä ei ole mahdollista toteuttaa. Haukiputaan kunnan osalta kysymys ei ole mistään "sallimisesta" vaan kunta on ollut täysin tietoisesti hyväksynyt ympärivuotisen asumisen. Myöskään Oulun kaupunki ei ole kuntaliitoksen voimaan tullen kieltänyt vakituista asumista, vaan "sallinut" vakituisen asumisen kuntaliitoksen jälkeenkin. Joka tapauksessa maistraatin nykyinen käytäntö, VVA- rekisteri tekee Meriniemen ja Kellonlahden asukkaista kodittomia luopioita, ilman vakituista asuinpaikkaa, josta aiheutuu monenlaisia hankaluuksia, kuten hakea vakuutuksia, puhelin liittymää, lainaa, etukortteja jne. Nykyisessä sivistisyhteiskunnassa se on aivan käsittämätön ja järkeen käymätön yhtälö.

Sivut 9 ja 10 Nykytilanne Meriniemi ja Kellonlahti

Tiedoista voi päätellä, että Meriniemi alkaa olla rakennettu täyteen, mutta Kellonlahdessa on kaupungin omistamia vapaita tontteja 32 kpl, mikä johtunee pää osin vakituisen asumisen ongelmista. Vrt.5 ja 6. Harmillista Kellonlahden osalta, koska siellä on infra valmiina ja kaupungin rahaa tonteissa kiinni. Vakinaisessa asumiskäytössä on laskettu olevan 83 asuntoa. Marraskuussa 2017 laskimme talo talolta, että vakituiseissa käytössä on asuntoja n. 160 kpl. Ilmeisesti ihmisillä ei ollut halukkuutta ilmoitella asuinpaikoistaan nykyisen kaavatilanteen vallitessa. Tämä merkitsee sitä, että asukkaita Meriniemen ja Kellonlahden asunnoissa olisi yli 300 henkilöä.

Sivut 11 ja 12 Tulevan asukasmäärän arviointi ja Lasten, nuorten ja yli 65-vuotiaiden lukumäärän arviointi

Tonttien ja asukkaiden määrän lisäys arvioinnissa johtuu AR-tonteista. Meriniemi 4650 kem² + Kellonlahti 6666 kem², yht. 11316 kem². Mihin paikkaan ne on suunniteltu? Tällaisia m²- määriä ei tule ottaa laskelmiin, kun käsittelyn alla on nykyisten kaava-alueiden muutoksista. Mitä taas tulee asukasmäärien kasvun arviointiin, kaavamuutos aiheuttaisi lasten, alle 18 vuotiaiden, määrän liki kymmenkertaistuvan. Meriniemessä ja Kellonlahdessa asuisi varsinainen kaniyhteiskunta. Vastaavasti eläkeläisten, yli 65 vuotiaiden, määrän on arvioitu noin viisinkertaistuvan. Väestön lisäyksen pitäisi olla kaupungin kannaltakin pelkästään positiivinen asia, mikäli kasvuluvut toteutuisivat.

Sivut 13 ja 14 Yhdyskuntarakenne ja Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Sivut 14 pitäisi kokonaan kirjoittaa uusiksi.

Kyllä tämä Oulun kaupungin tiivistäminen tiedetään. Syrjäkylät näivettyvät näillä strategioilla. Nyt on akuutisti kysymys siitä, että Meriniemen ja Kellonlahden nykyinen kaava muutetaan ja toteutetaan normaaleja asumistarpeita vastaavaksi. Siitä seuraisi, että Virpiniemen asuinalueet ja yritykset heräävät "prinsessa ruususen unesta" ja investoivat uusiin asuntoihin ja kasvavavan liike-

toiminnan tarvitsemiin tiloihin. Sivun 14 luettelo "Yhdyskuntarakenne jne", koko listaus pitää poistaa ja uusia Virpiniemen vakituisen asumisen ja vuoden 2022 lopulla valmistuneen kehittämissuunnitelman tarpeiden mukaiseksi..

On aivan "huhuhaata" väittää, että Virpiniemestä tulisi johtava matkailukeskus. Kaupungin omistama OSEK tietäkseni omistaa entiset SVUL:n rakennukset ja toiminnot. Tosin OSAO on muuttanut v. 2023 alkupuolella Virpiniemestä Kontinkankaalle ja tästä syystä käytössä olleet tilat ovat tyhjiillään. Pelkästään tästäkin syystä, tulisi Virpiniemessä panostaa kilpa-, kunto- ja raviurheilun ja niihin liittyvien oheistoimintojen kehittämiseen. Mallia voisi ottaa esim. Vierumäen urheiluopiston toimintastrategiasta.

Sivu 15. Vaikutukset Kellon alueen tonttitarjontaan ja asuntorakentamiseen

Sivu pitäisi osaksi kirjoittaa uusiksi.

Mitä varten sinne Letonrantaan tässä vaiheessa kaupunki rakentaa infraa ja myös muutaman talonkin Haukiputaan ammattikoulun toimesta? Meriniemen yksityisten omistamien tonttien ja Kellonlahden kaupungin omistamien tonttien, 32 kpl, tonttikauppa alkaisi käydä, kun kaava muutetaan vakituisen asumisen sallivaksi, asumiskelpoisiksi ja halutuiksi tonteiksi. Ennustettu väkimäärä (sivu 11 ja 12) ja etätyöbuumi sekä tulevien yritysten työntekijät tarvitsevat asuntoja lisääntyvässä määrin.

Sivut 16,17,18 ja 19 Vaikutukset koulu-, päivähoito- ja vanhusten kotipalvelujen tarpeeseen sekä vaikutukset joukkoliikenteeseen jne.

Joukkoliikenne Virpiniemeen ja Virpiniemestä Haukiputaalle ja kaupunkiin on välttämätön. Sitä tarvitsevat asukkaiden lisäksi liikunta- ja harrastepalveluja käyttävät ihmiset ja erityisesti ne, joilla ei ole omaa kulkuneuvoa.

Aivan asiallista arviointia. Kehdosta hautaan. Ei ole ongelma edellyttäen, että julkinen liikenne saadaan Virpiniemeen toimimaan. 15.12.2017 Raimo Hämeenniementä saadussa e-mailissa, jossa hän kertoo, että 01.02.2018 joukkoliikenne aloitetaan pilotointina. Kokeilun kesto 4 kk päättyen 31.05.2018. Virpiniemen osalta pilotti ei toteutunut. Syyksi kerrottiin, että bussin rahastuslaitteen puuttuminen. Sitä vastoin pilotti reitiksi oli valittu Kiviniemi-Kello-Asemakylä.

Sivut 20 ja 21 Vaikutukset Oulun matkailupalveluihin ja Virpiniemen liikunta- alueen kehittämiseen sekä vaikutukset Oulun matkailupalveluihin ja Virpiniemen liikunta-alueen kehittämiseen.

Vuoden 2022 lopulla valmistuneesta Virpiniemen kehittämissuunnitelmasta löytyy paljon hyviä ideoita

Viittaamme matkailuun sivuilla 13 ja 14. Mainitut liikuntamuodot ja niihin liittyville kurssitettaville henkilöstöille tulisi olla hotellityyppinen majoitus. Sijointus voisi olla jossain nykyisen tv-mas-

ton ja merivartiolaituksen tien välisessä maastossa. Meriniemeen ja Kellonlahteen niitä ei tule sijoittaa. Liikuntakeskuksen ym. muiden harrastusten tarvitsemia toimintoja voisi laajentaa ja rakentaa Annalankankaan ja Topinperän suuntaan. Meriniemen uimaranta on varsin aneeminen. Sitä voisi kehittää. Hyviä suunnitelmia tarvitaan, kun vielä löytyisi yksityistä yrityspääomaa hankkeille.

Sivut 22, 23 ja 24 Vaikutukset kaupungin talouteen, - tonttikatujen parannustarpeet ja - kaupungin talouteen

Mahdollisista maankäyttösopimuksista ei kaupungin tule veloittaa tontin omistajia.

Kaavoituskustannukset: Meriniemen ja Kellonlahden kaavan muutoksen kustannukseksi kaupunki on ilmoittanut 90.000 Euroa. Kiinteistön/osakkeen omistajilta kaupunki perii kaavan muutostannuksia a 3.300 Euroa + käyttötarkoituksen muutostannuksen.

Maavuokratulot: Loput kaupungin omistamat Kellonlahden tontit myyntiin, kun kaava vakituisesta asumisesta valmistuu. Tonteista voisi saada markkinahinnan. Kymmenen vuotta sitten, kun ei ollut näitä kaavaongelmia, Meriniemessä 700- 1000 m² tonttien hinnat olivat n. 60.000 Euroa. Rahaa on nyt kiinni n. 2milj. euroa.

Meriniemessä entisen Esson öljyvaraston paikoilta on maaperätutkimukset ja maiden vaihto suoritettu. Siitä on olemassa tutkimuspöytäkirjat. Riskitöntä rakennuspaikkaa.

Pääväylien ja kujien leveydet ovat ihan ok. Esim. Kiviniemen Rysätien ja Roolipolun leveydet ovat kapeammat kuin Meriniemessä. Kellonlahdessa ei olekaan muuta kuin pääväylät, joiden varressa talot ovat. Aivan turhaa rahan tuhlausta alkaa teitä ja kujia leventelemään. Tarvittavia töitä ovat ojien putsaus, tierumpujen tarkistus/korjaus, asfaltointi ja katuvalot, joita ei 20 vuoteen ole tehty, vaikka ne ovat kuuluneet kunnan ja kaupungin vastuulle loma-asutuksen ollessa. Kiireellisissä on pölyongelmaisten teiden asfaltointi.

Vaikutukset kaupungin talouteen ovat varsin vähäiset. Kellonlahden tonttikaupoista saisi merkittäviä tuloja.

Sivut 25 Muutokseen sisältyviä riskejä

Syntyy uusi asuinalue jne	Asuinalue on jo olemassa, yli 300 asukasta
Kaavamuutokseen sitoutuminen jne.	Ei epäilystäkään etteikö sitoutumista ole
Asukkaat alkavat vaatia jne.	Viittaa sivujen 22,23 ja 24 kommentteihin
Alueeseen ei olla tyytyväisiä jne.	Ei poikkeaa normaalista vaihtuvuudesta. Asukkaat ovat alueeseen tyytyväisiä
Palvelut ja joukkoliikenneyhteydet jne.	Joukkoliikenne on tärkeä ja kaivattu ja vähentää

	<i>ha-ruuhkia. Liiikennettä on pyydetty aikaisemminkin, mutta tuloksetta</i>
<i>Osa asukkaista vastustaa jne.</i>	<i>Kaavamuutosta odotetaan kuin kuuta taivaalta</i>
<i>Muutoksiin liittyvät kustannukset</i>	<i>Viitataan sivujen 22, 23, 24 kommentteihin</i>
<i>Kiinteistöjen markkina-arvot eivät kehity jne</i>	<i>Päinvastoin. Kiinteistöjen arvot nousevat 2014 tasolle, kun kaavan muutos tulee voimaan</i>
<i>Kellon suuralueelle syntyy ylitarjontaa jne.</i>	<i>Meriniemi ja Kellonlahti eivät sitä aiheuta. Ovat lähes valmiiksi, rakennettu</i>
<i>Sivu 26 Muutokseen sisältyviä riskejä</i>	
<i>Virpiniemen kehittyminen</i>	<i>Vain jos ei satsata kilpaurheiluun, liikunta- ja harrastepalveluihin</i>
<i>Kaupungilla ei ole enää vapaiden jne.</i>	<i>Virpiniemestä ei maa lopu ennen Kuuminkijokea ja Annalankangasta</i>
<i>Merkittävä poikkeaminen jne.</i>	<i>Miten niitä voisi tulla, kun infra, talot ja asukkaat ovat olemassa</i>
<i>Yhdyskuntarakenteen eheyttämisen jne.</i>	<i>Meriniemi ja Kellonlahti ovat lähes rakennettu.</i>
<i>Matkailu- ja liikunta-alueet jne.</i>	<i>Kaupungilla on rakentamatonta maata myös muualla loma-asutukseen</i>
<i>Kasvavat liikennemäärät jne.</i>	<i>Kun kaava valmistuu, liikennemäärät kasvavat ja erityisesti sen jälkeen kun Virpiniemen kaupungin tekemä kehittämissuunnitelma toteutuu</i>
<i>Käyttötarkoituksen muutos jne.</i>	<i>Kaava-alueille ei ole rakennettu mitään hökkeleitä, vaan talot ovat asumiskäyttöön asianmukaisesti suunniteltu, rakennettu ja tarkastettu kunnan/ kaupungin rakennusviranomaisen toimesta rakentamisajankohdan rakennusmääräysten mukaan. Rakennusvalvonnasta saadun tiedon mukaan 3 kpl kiinteistöä Meriniemessä eivät täyttäisi rakentamisajankohdan määräyksiä.</i>

Käyttötarkoituksen muutokset tulee tehdä rakentamisajankohdan rakennusmääräysten ja asetusten edellyttämien kriteerien mukaan. Ei siis nykyisin voimassaolevien mukaan.

Rakennuslupa-asiakirjat ovat tarkistettavissa rakennusviraston arkistosta, joten varsinaisen käyttötarkoituksen muutoksen hakemiseen ei tarvita muuta kuin hakijan suostumus.

Sivu 27 Yhteenveto

Meriniemen ja Kellonlahden loma-asuntoalueiden muuttamisella jne.

- Ei pidä paikkaansa. Päinvastoin vahvistaa nykyistä pysähtynyttä kehitystä ja asukkaiden viihtyvyyden oleellista parantumista

Alueet sijaitsevat etäällä maankäytön kehittämisvyöhykkeestä jne.

- Virpiniemi, Meriniemi ja Kellonlahti jo ovat olemassa, joiden aktivoimisesta on nyt kysymys. Nykyiset palvelut ovat lähinnä Haukiputaalla, Kellossa ja Kiviniemessä. Kun Virpiniemen aktiviteetti lisääntyy tarpeeksi paljon, kyllä yrittäjät osaavat haistaa busineksen. Riski yrittäjien tulolle Virpiniemeen on se löytyykö kaupungilta osaamista urheiluja liikuntakeskuksen kehittämiseen ja pysäyttämisessä pitämiseen. Onko yhteistyökumppaneita jne. Oululla on asumiskelpoista manttaalia muualakin, kuin kaupungin city-keskuksessa.

Muutos voi vaikeuttaa jatkossa jne.

- Siitä voi olla varma, että Meriniemen ja Kellonlahden asukkaat eivät talojaan vuokralle. Se ei kuulu paikalliseen mentaliteettiin. Isompien kiinteistöjen/rakennusten vuokraus on liki mahdotonta ja riskialtista.

Väestöpohja jää liian pieneksi joukkoliikenteen jne.

- Väestöpohjan kasvu kaavan johdosta ja erityisesti, mikäli Virpiniemen kehittämissuunnitelmassa mainitut kävijämäärät toteutuvat, joukkoliikenteen tarve moninkertaistuu

- Joukkoliikenne on välttämätön edellytys kaikelle toiminnalle mitä Virpiniemessä tehdään ja toimitaan. Kyllä ainakin Kiviniemen ja Haukiputaan busseissa on nykyisellään tilaa yllin kyllin. On vain viitsimisestä kysymys käydä pyörähtämässä Virpiniemessä. Tiestö Virpiniementie- Virpiväylä tarjoavat siihen mahdollisuuden

Saattaa aiheuttaa kaupungille merkittäviä jne.

- On tämä merkillistä ajattelua. Hyvät tiet ovat Haukiputaalle ja Kiviniemeen. Virpiväyläkin on rakennettu merkittävien EU- tukien rahoituksella. Pilottihanke olisi tuonut asiaan jotain valaistusta. Jos matkustajia ei ole, niin ei tarvita julkista liikennettääkään. Kävihän liikenneselvityksessä ilmi selvästi seikka, että kun ei ole bussiliikennettä voi kesimäärin esim, laskea työmatka-ajosta saata-
vaa verotonta tuloa; $50 \text{ km/pv} \times 0,25 \text{ €/km} \times 22 \text{ pv/kk} \times 1 \text{ 1 kk} = 3025 \text{ €/vuosi}$. Tämä tarkoittaa sitä, että verotuloja jää saamatta; $3025 \text{ €/vuosi} \times n. 35 \% \text{ verokannalla } n. 1060 \text{ euroa/vuosi}$. Esim. 100 henkilöä Virpiniemessä vakituisesti asuvaa työmatkalaista vie verotuloja n. 100.000 euroa/vuosi, koska verottaja ei voi vedota toimivaan bussiliikenteeseen.

Kellon suuralueella ei ole omakotitonteista pulaa jne.

- Toistamme edelleen, että Meriniemestä ja Kellonlahdesta ei löydy montaa henkilöä, joka on hankkinut talon vuoraamista tai lomailuaan varten. Koska ko. alueet ovat jo lähes kokonaan rakennettu, ei sillä ole vaikutusta muuhun rakentamiseen. Kellonlahdessa on 32 kpl kaupungin omistamaa myymätöntä tonttia!

Vakituisen asumisen mahdollistaminen jne.

- Kuten aikaisemmin totesimme, tontin ja talon omistaja on yksityiseltä ostaessaan maksanut myyjälle hinnan, joka sisältää mainitut kulut. Siitä en ole tietoa miten Haukiputaan kunta tai Oulun kaupunki ovat tonttikaupansa tehneet. Kaavan muutoksen aiheuttamista selvityksistä ja paperisodasta on kokonaishinta 90.000 Euroa ja tontilta/asunto-osakkeelta perittävä hinta on 3.300 Euroa. Verrokkina toteamme, että Kalajoen kaupunki toteutti Hiekkasäkillä 650 kpl lomakiinteistön kaavan muutoksen vakituisen asumisen sallivaksi. Kalajoen kaupungin asemakaavapäällikön ilmoituksen mukaan kaavan muutoksen kokonaiskustannukset olivat 22.000 Euroa. Käyttötarkoituksen muutoksesta kaupunki ei veloittanut

Lisätietoja toimitamme tarvittaessa."

Kaavoituksen vastine

Mielipide sisältää useita huomioita ja muutosehdotuksia, jotka eivät kohdistu suoraan asemakaavan muutokseen ja joita ei voida asemakaavanmuutoksella ratkaista. Vastineessa vastataan mielipiteen kaavamuutosta koskeviin kohtiin. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos pysyväksi asunnoksi maanomistajan / maanvuokraajan oman tarpeen mukaan. Kaavamuutoksella ei ole tavoitteena muuttaa kortteleiden pääkäyttötarkoitusta. Korttelin 1407 tontti 1 on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Kaavamuutoksessa korttelin 1407 tontti 1 on edelleen osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Kaavamuutoksen tavoitteen mukaisesti tontille on lisätty /a -merkintä, jonka perusteella pysyvä asuminen on rakennuspaikalla sallittu. Merkintää on tarkennettu kaavaehdotukseen lisäyksellä, että rakennusoikeus on

mahdollista käyttää kokonaisuudessaan pysyvän asumisen tarpeisiin. Kaavamuutoksen vaikutusten arvioinnissa on todettu, että kaavamuutos saattaa vaikeuttaa Virpiniemen alueen matkailupalvelujen kehittämistä. Voimassa olevan kaavan matkailupalveluille osoitettuja tontteja ei siis ole syytä lähteä muuttamaan loma-asunnoille osoitetuiksi tonteiksi. Kaavamuutosalueen hulevesijärjestelmä koostuu jo rakennetuista ojista, rummuista ja hulevesiputkista, joihin kaavamuutoksella ei ole tulossa muutosta tai suoria rakentamistoimenpiteitä. Kaavamuutoksella varmistetaan tulvareittien sijainnit sekä niiden pysyminen avoimina rakentamiselta, sekä annetaan hulevesien imeyttämistä ja viivyttämistä koskevia määräyksiä. Meluselvityksen mukaan melun yö- ja päiväaikaiset ohjearvot täyttyvät, joten kaavamuutosalueella ei tarvita melusuojausta. Meluselvitys ei sisällä puuston mahdollista melunsuojausvaikutusta. Vuoden 2018 yleiskaavallista tarkastelua ja vaikutusten arviointia ei ole tarpeen päivittää. Tarkastelua ei ole tehty nyt vireillä olevaa asemakaavan muutosta varten eikä tarkastelun ja asemakaavan muutoksen lähtötiedot tai lähtökohdat siten ole samat. Tarkastelu on tehty yleiskaavatasoisena ja se perustuu työn laatimisen aikaisiin lähtötietoihin. Vuoden 2018 yleiskaavallisen tarkastelun ja vaikutusten arvioinnin lähtöoletuksena on ollut, että kaikki tarkastelussa mukana olleet alueet muuttuisivat omakotitalontonteiksi, ryhmärakennustonteiksi tai rivitalotonteiksi eikä alueilla enää olisi loma-asumismahdollisuutta tai matkailupalveluiden rakentamismahdollisuutta. Vuoden 2018 yleiskaavallista tarkastelua ja vaikutusten arviointia on käytetty vain yhtenä Meriniemen ja Kellonlahden asemakaavan muutoksen tausta-aineistona. Asemakaavan muutoksen vaikutukset on kirjattu kaavaselostukseen.

Mielipide 5 (mielipiteessä viitataan edellä kirjattuun mielipiteeseen nro 4)

”Viitataan 28.02.2023 päivättyyn ja 06.03.2023 kirjaamoon toimitettuun ykl:lle osoitettuun Meriniemen ja Kellonlahden kaavamuutoksen palaute kirjeeseen. Pyydän, että vaikutusten päivitetystä arvioinnissa otetaan huomioon Virpiniemen kehityssuunnitelmassa mainitut päiväkäyntien kävijämäärät. Kävijämäärät eivät sisällä Meriniemessä ja Kellonlahdessa vakituisesti asuvien henkilömääriä. Päiväkäynnit/kävijät ovat 2021/240.000 sekä ennuste 2023/300.000, 2024/2025/400.000, 2027/800.000 ja 2035/1.000.000.”

Etenemisen vaiheet ja vaikutukset

Alustava laskelma nykyisistä volyymeista, arvio kehittymisestä ja majoituskapasiteetin kehityksestä. Laskelma on 2022 kustannustasolla, ei indeksikorjattu. Alueiden majoituskonseptien tarkennettu konseptisuunnitelu puuttuu.

Toiminto	2021	Ennuste 2023	Ennuste 2024/2025	Ennuste 2027	Ennuste 2035
Päiväkävynnit/kävijät (Vierailut, loma-asuminen, harrasteet)	240000	300000	400000	800000	1000000
% kävijä-/käyntikasvu		25 %	33 %	100 %	25 %
Palvelutulot / a ¹⁰⁻⁴⁰ €	2 400 000,00 €	4 500 000,00 €	8 000 000,00 €	24 000 000,00 €	40 000 000,00 €
Kaupalliset yöpymiset (v. 21-25 osa-aikainen tarjonta, 27-> kokoaikainen, käyttöaste 28-43%)	1703	4088	11242	69350	298205
% osuus Pkävijöistä	1 %	1 %	3 %	9 %	30 %
Vuodepaikat	50	80	220	500	1900
Huoneistoja / Huoneita KA a ⁵⁰ m ²	8-10 kpl	20	55	125	475
Majoitustulot / a ⁴⁰⁻⁵⁵ €	68 133 €	163 520 €	505 890 €	3 467 500 €	16 401 275 €
Uutta m ²			1750	3500	17500
Majoitusinvestoinnit € (3.200 €/m ²)			5 600 000 €	11 200 000 €	56 000 000 €

FITNESS MEDIA

Kaavoituksen vastine

Vuoden 2018 yleiskaavallista tarkastelua ja vaikutusten arviointia ei ole tarpeen päivittää (katso vastine mielipiteeseen 4). Asemakaavaa laadittaessa arvioidaan kyseessä olevan asemakaavan vaikutukset, ei asemakaava-alueen ulkopuolella tapahtuvien hankkeiden vaikutuksia. Mikäli Virpiniemen alue alkaa kehittymään kehittämissuunnitelman mukaisesti, arvioidaan uusien käynnistyvien hankkeiden yhteydessä niiden vaikutukset mm. liikenteeseen. Meriniemen ja Kellonlahden asemakaavan muutoksen vaikutukset on arvioitu kaavaselostuksessa ja ne sisältävät muun muassa vaikutukset liikenteeseen sekä matkailupalveluiden kehittämiseen.

Lausunto 1 (Pohjois-Pohjanmaan museo/ arkeologinen kulttuuriperintö)

”Oulun kaupungilla on tullut nähtäville Kellon Meriniemen – Kellonlahden asemakaavan (kaavatunnus 564-2531) muutosluonnos (13.1.2023). Tämä Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

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. Samalla kaikkien tonttien kaavamerkinntä ja -määräykset päivitetään nykymääräysten mukaisiksi ja vanhentuneet merkinntä/määräykset poistetaan. Suurin osa tonteista on rakennettu.

Kaavan lähialueelta tunnetaan muutamia arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Ne ovat lähinnä historiallisen ajan kiinteitä muinaisjäännöksiä (Vehkaperä 1 muinaisjäännösrekisterin mukainen kohdetunnus 1000044774 ja Kuotkua 1000044599) tai muita kulttuuriperintökohteita (Meriniemi 1000044776 ja Kirkkoharju 1000020356), jotka ovat selvästi rajautuvia ja pienialaisia.

Muutosalueelta ei arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita tunneta, eikä Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole tämän osalta huomauttamista kaavaluonnoksesta tai kaavahankkeesta yleensä.”

Kaavoituksen vastine

Lausunnossa ei esitetä muutoksia kaavaluonnokseen.

Lausunto 2 (Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ alueidenkäyttö, luonnonsuojelu)

”Asemakaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos pysyväksi asunnoksi maanomistajan toiveiden mukaisesti. Asemakaavan muutos mahdollistaa noin 600 pysyvän asukkaan asumisen alueella. Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä monikäyttöinen luonto sekä vapaa-ajan asumisen vyöhyke, Make 3.

ELY-keskus toteaa, että alueella voimassa oleva yleiskaava ei tue pysyvän asumisen osoittamista alueelle. Osalla kaavamuuotosalueen loma-asunnosta on kuitenkin asuttu jo pitkään vakituisesti ja alue on ollut tosiasiallisesti pysyvässä asumiskäytössä. Asemakaavoitusta varten on laadittu yleiskaavallinen tarkastelu ja vaikutusten arviointi koskien Virpiniemen alueen loma-asumisen muuttamista pysyvään asumiseen. Vaikutusten arvioinnin perusteella suunnittelualueiden katsottiin sijaitsevan etäällä maankäytön kehittämissvyöhykkeistä ja nykyisestä palvelutarjonnasta. Alueen väestöpohja jää edelleen liian pieneksi joukkoliikenteen järjestämiselle. Mahdollisen muutoksen riskinä on arvioitu olevan mm. se, että Virpiniemen kehittyminen merkittävänä loma- ja matkailualueena hidastuisi.

Kaavoituksen vaikutuksia on arvioitu mm. alueen yhdyskuntarakenteeseen, Kellon alueen tonttitarjontaan ja asuinrakentamiseen, julkisten ja yksityisten palveluiden tarpeeseen sekä liikenteeseen ja liikkumiseen. Lisäksi pysyvän asumisen vaikutuksia on arvioitu Virpiniemen matkailu- ja liikuntapalveluiden kehittämiseen ja seudullisesti merkittävään virkistysalueeseen. Sosiaalisten vaikutusten arvioinnissa ja vaikutuksissa asumiseen on tunnistettu mahdolliset ristiriitaiset vaikutuksen pysyvän ja loma-asumisen yhteensovittamisessa. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan haasteena kaavamuutoksen toteuttamiselle ovat yhdyskuntarakenteen hajautuminen, mm. liikenteen aiheuttamat ilmastovaikutukset sekä vakituisten asukkaiden ajan myötä lähiympäristöön todennäköisesti kohdistamat muutosvaatimukset.”

Luontoarvot

Kaavamuutosta varten on laadittu kaksi erillistä luontoselvitystä, jotka kohdistuvat kaavamuutosalueeseen ja lähiympäristöön (arvioituun vaikutusalueeseen). ELY-keskus pitää luotoselvityksiä asianmukaisesti laadittuina ja riittävinä. Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat kohteet ja suojellut kohteet on tunnistettu ja osoitettu kartalla. Kaavaselostuksessa luonnonympäristön kuvausta (3.2 Suunnittelutilanne, Luonto s. 16) tulee täydentää lisäämällä kartta selvitysalueista, koska laadittujen selvitysten rajaukset ovat erilaiset.

Kaavamuutoksen vaikutusten arviointi perustuu em. luontoselvityksiin ja erikseen teetettyyn luontotyyppeihin kohdistuvien vaikutusten arviointiin. Kaavaselostusluonnoksessa luontoon ja maisemaan kohdistuvia vaikutuksia käsittelevä teksti on jossain määrin jäsentymätön ja vaikealukuinen. ELY-keskus esittää, että vaikutusmekanismit tuotaisiin selkeämmin esille tekstissä ja että arvioitu vaikutusalue esitettäisiin kartalla. Arvioidut vaikutukset olisi syytä jaotella suoriin ja välillisiin vaikutuksiin. Lähialueisiin kohdistuvat maaston kulumisvaikutukset ja muut lyhyen aikavälin välilliset vaikutukset on ELY-keskuksen näkemyksen mukaan käsitelty riittävällä tasolla. Pitkän aikavälin vaikutukset ja mahdolliset vakituksen asutuksen myötä lähiluontoon kohdistuvat muutospaineet (mm. uudet reitit ja puuston raivaaminen) ovat vaikeampia ennakoita eikä niitä ole tässä käsitelty.

Pohjois-Pohjanmaa ELY-keskuksella ei ole asemakaavaluonnoksesta muuta huomautettavaa.”

Kaavoituksen vastine

Kaavaselostusta on täydennetty ja tarkennettu ELY-keskuksen lausunnon pohjalta. Kaavaselostuksen luonnonympäristön kuvausta on täydennetty lisäämällä kartta selvitysalueista. Luontoon ja maisemaan kohdistuvia vaikutuksia käsittelevää tekstiä on jäsennelty ja täydennetty.

4.3.6 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

(Tämä kohta täydentyy kaavatyön edetessä.)

4.3.7 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta antoi vastineen vaiheittaisen asemakaavan laatimista koskevaan aloitteeseen 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 21.1.2023 § 32 mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

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 159 loma-asumiseen varatulle tontille ja 7 matkailupalveluun varatulle tontille. Lisäksi kortteleiden kaavamerkinnot ja -määräykset on päivitetty nykymääräysten mukaisiksi ja vanhentuneet merkinnot/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 merkinnot 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. Kortteleista 1453 ja 1454 on selkeyden vuoksi poistettu ohjeelliset viivat, joilla on haluttu osoittaa yhtiömuotoisten loma-asuntojen erillisiä piha-alueita. Meluselvityksen perusteella Virpiniementien melun huomioon otavia 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, 1435 ja 1436) on säilytetty vaara 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 ja puustoa (maisemassa erottuvia mäntyjä). 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. Etenkin Kellonlahden alueella puusto on pääsääntöisesti nuorta, minkä vuoksi kaavassa säilytettäväksi sekä säilytettäväksi ja täydennettäväksi merkityjä puustoalueita on mahdollista harventaa puuston kasvaessa.

Koko kaava-alueelle on lisätty kolmiomerkintä "virp". Merkinnässä on annettu määräyksiä rakentavasta, hulevesien käsittelystä ja hulevesien tulvareiteistä. 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 väestötietojärjestelmän mukaan vakituisia asukkaita 123 henkilöä. Kaavamuutoksen myötä vakituisten asukkaiden määrä voisi arviolta nousta noin 630 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. Vuoden 2023 alussa Meriniemessä oli pysyviä asukkaita 66 ja Kellonlahdella 57. Kaavamuutos mahdollistaa arviolta noin 636 asukkaan (Meriniemi noin 447 ja Kellonlahti noin 189) pysyvän asumisen yleiskaavan asumisen kehittämisvyöhykkeen ulkopuolella.

Hajautumisesta voi aiheutua lisäkustannuksia pitkällä aikavälillä. Oulun kaupunkistrategia 2030 tavoitteena on kaupungin kasvu kestävästi kaupunkirakennetta tiivistäen ja ympäristöystävällistä liikkumista edistäen. Lisäksi tavoitteena on olla hiilineutraali kaupunki vuonna 2035.

Vaikutukset Kellon alueen tonttitarjontaan ja asuntorakentamiseen

Asemakaavan muutos mahdollistaa 166 tontin muuttumisen pysyvän asumisen rakennuspaikaksi. Kaikki nämä tontit ovat yksityisessä omistuksessa tai hallinnassa. Tonteista 17 kappaletta on rakentamattomia ja ne kaikki sijaitsevat Meriniemessä. Kaupunki ei voi suunnitella ja päättää yksityisten omistamien tonttien totutusaikataulua eikä tonttien rakentumista näin ollen pystyä luotettavasti arvioimaan. Alueen kunnallistekniikka on jo kuitenkin rakennettu, joten tonttien toteuttaminen on mahdollista heti kaavamutoksen saatua lainvoiman. Maankäytön toteuttamishjelman 2022- 2026 mukaan Letonrannasta luovutettaisiin vuosittain noin 10 uutta tonttia. Virpiniemen asemakaavan muutos on otettava jatkossa huomioon maankäytön toteuttamishjelmaa 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 toteuttamishjelman 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 tunnustettu 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 kaavamuuotosalueen 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 siis 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. Esi-merkiksi suurten tapahtumien järjestämisestä voi aiheutua melua ja liikenteen lisääntymistä, joka

voidaan kokea vakituista asumista häiritsevänä. Myös reittien suunnittelu ja toteutus saattaa vaikeutua entisestään. Mitä enemmän loma-asuntoja muutetaan pysyvään 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 tavoitetasoa 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 166 tontin käyttötarkoitus muuttuu pysyvän asumisen sallivaksi. Näistä tonteista on rakentamattomia yhteensä 17 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 rakentamista. 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.

Suorat vaikutukset luontoon ja maisemaan

Asemakaavan muutoksen suorat vaikutukset luontoon ja maisemaan aiheutuvat tonttien rakentamisesta. Suorat vaikutukset kohdistuvat kaavamuutosalueelle ja kaavamuutosalueeseen kiinteästi rajautuviin metsäkuviioihin. Arvioidun vaikutusalueen rajausta vastaa vuonna 2022 tehdyn luontoselvityksen rajausta, joka on esitetty selostuksen kuvassa 22 (sivu 18). Suorat vaikutuksen luonto- ja maisema-arvoihin ovat arvioilta hyvin vähäiset.

Selvitysten mukaan kaava-alueelta ei löydetty viitasammakoita eikä lepakoita. Tonteilta ja kortteleista ei löytynyt uhanalaisia luontotyyppisiä tai kasvilajeja eivätkä ne sisällä viitasammakoille sopivaa ympäristöä, mahdollisia liito-oravahabitaatteja eikä lepakoille arvokkaita ympäristöjä.

Uhanalaisista lintulajeista alueella esiintyy haarapääskyjä ja viherpeippoja. Silmälläpidettävistä lajeista pesivät västäräkki ja harakka. Linnusto on sopeutunut loma-asuntoalueen nykyiseen käyttömuotoon, vaikkakin osa lajeista suosii kevyempää ihmistoimintaa, jota saattaa helpommin löytyä vapaa-ajan asumisen kuin pysyvän asumisen alueilta.

Asemakaavan muutosalue on pääsääntöisesti jo rakentunutta aluetta, jonka luonto ja maisema on jo ihmistoiminnan muokkaamaa. Myös kaavamuutosalueeseen kiinteästi rajautuvat metsäkuviot ovat ihmisvaikutteisia, mikä näkyy muun muassa puustoon tasaikäisyytenä ja kulku-urien runsaassa määrässä. Asemakaavalla ei laajenneta olemassa olevia tontteja, ei muodosteta uusia tontteja eikä rakentamisen määrä tonteilla lisääntynyt. Rakentamattomat tontit ovat enimmäkseen mäntytaimikkoa ja luonteeltaan talousmetsiä. Rakentamattomat tontit tulevat jollain aikavälillä rakentumaan, mikä vähentää metsäalueiden määrää. Tonttien läheisimmillä metsäalueilla ihmisvaikutus tulee säilymään.

Kaavamuutoksella osa maisemaselvityksessä tunnistetuista maisemapuista osoitetaan säilytettäväksi ja puut voidaan ottaa rakentamattomien tonttien rakentamisessa huomioon. Säilytettävien puiden lisäksi kaavaan on myös osoitettu puustoalueita, jotka tulisi säilyttää tai täydentää. Nämä kaavamerkinnot tukevat osaltaan alueen metsäisen luonteen säilymistä myös rakennettujen tonttien osalta.

Asemakaavan muutos mahdollistaa loma-asuntojen muuttamisen pysyviksi asunnoiksi. Pysyvän asumisen lisääntymisellä voi olla pitkällä aikavälillä vaikutusta tonttien piha-alueiden järjestelyihin ja käyttöön. Pysyvän asumisen tonteilla piha-alueet ovat yleensä rakennetumpia kuin loma-asuntojen piha-alueet, mikä saattaa vähentää tonttien viherpinta-alaa.

Välilliset vaikutukset luontoon ja maisemaan

Asemakaavan muutoksen välilliset vaikutukset luontoon ja maisemaan aiheutuvat rakennettavilta alueilta tulevasta pöly- ja vesistö päästökuormasta sekä mahdollisesti lisääntyvästä ulkoilualueiden tarpeesta ja käyttöpaineesta. Arvioidun vaikutusalueen raja on laajempi kuin suorien vaikutusten raja ja vastaa vuonna 2021 tehdyn luontoselvityksen rajausta, joka on esitetty selostuksen kuvassa 22 (sivu 18). Välillisten vaikutusten voidaan olettaa jäävän vähäisiksi.

Iso osa kaavamuutosalueesta on jo rakennettu ja alueella on jo nykyisellään pysyvää asumista. Asemakaavan muutoksella ei siten ole merkittävää vaikutusta välillisten vaikutusten voimakkuuteen tai vaikutusmekanismeihin. Kaavamuutosalueen lähimmät luonnontilaiset tai niiden kaltaiset luontotyyppikuviot sijoittuvat kaavamuutosalueen ulkopuolelle. Merkittävimmät alueet ovat lännessä Mustakarin ja Ritalinnokan välisellä alueella, idässä Vehkaperänleiton länsipuolelle sekä näiden alueiden välissä Vehkaperätie-Merinimentie rannan puoleisella alueella.

Kaavamuutos ei aiheuta kasvavaa pöly- tai vesistö päästökuormaa. Pöly- tai vesistö päästökuormasta aiheutuvat välilliset vaikutukset merkittävimpiin luontotyyppikuvioihin ovat siis merkityksättömiä. Asemakaavan muutoksella ei myöskään ole vaikutusta rantavyöhykkeen luontotyyppikuvioiden kosteusolosuhteisiin sillä kosteusolosuhteet perustuvat muun muassa meriveden luontaiseen korkeusvaihteluun.

Kaavamuutos tulee keskipitkällä tai pitkällä aikavälillä todennäköisesti lisäämään alueen asukasmäärää ja pysyvän asumisen määrää, mikä saattaa näkyä olemassa olevien ulkoilualueiden ja ulkoilureittien kulumisena ja reittien levenemisessä. Ulkoiluun käytettävät polut saattavat myös lisääntyä. Uusien polkujen muodostumista tai niiden suuntautumista on vaikea arvioida. Asemakaavan muutoksen läheisyydessä on olemassa olevaa katu- ja polkuverkostoa, ulkoilureittejä ja latuja. Todennäköistä on, että kulku ohjautuu pääosin olemassa oleville reitistöille mutta ajan saatossa alueelle syntynee ainakin jonkin verran uusia reittejä tai polkuja, kun rakennuspaikoilta tai katualueilta oikaistaan olemassa olevalle poluille ja reiteille.

Todennäköisesti ulkoilualueiden kuluminen ei kohdistu Vehkaperänlahden tai Mustakarim ja Ritalinnokan luontoarvoiltaan merkittävimpiin osiin, sillä ranta-alueiden kasvillisuus on näillä alueilla tiheää ja vaikeakulkuista. Vehkaperäntien ja Merinimentien eteläpuolella sijaitsevaa luonnontilaisen kaltaista kangasmetsää on aidattu kiinteistörajoilta. Aitaaminen rajoittaa alueella kulua ja edesauttaa alueen nykytilan säilymistä. Vehkaperäntien ja Meriniementien välissä sijaitsevan Meriniemen rantahietikon asema yksityisenä luonnonsuojelualueena tukee alueen nykytilan säilymistä.

Asukasmäärän lisääntyminen ja pysyvän asumisen määrän lisääntyminen lisää ulkoilualueiden tarvetta ja käyttöpainetta. Ulkoilualueiden lisääntyvä käyttöpaine kohdistuu oletettavasti eritoten Meriniemen alueella sijaitsevalle yleiselle uimarannalle. Meriniemen uimarannan osalta kaavamuutoksen luontovaikutukset ovat positiiviset. Hietikkoalue on uloimman rantavyöhykkeen avointa ja kasvillisuudeltaan niukkaa osaa lukuun ottamatta kasvamassa umpeen. Uimarannan potentiaalisesti lisääntyvä käyttö hidastaa umpeenkasvua ja pidemmällä aikavälillä lisää avoimen ja häiriöriippuvaisen rantahietikoille ominaisen kasviyhteisön elinympäristön pinta-alaa ja laatua.

Vaikutukset asumiseen

Kaavamuutosalueella on vuoden 2023 alussa väestötietojärjestelmän mukaan vakituisia asukkaita 123 henkilöä. Asemakaavan muutos mahdollistaa noin 630 asukkaan pysyvän asumisen alueella. Koska suurin osa alueen tontinomistajista tai -haltijoista on hakenut kaavamuutosta, 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. Eläinurheilun kasvava käyttö voi aiheuttaa ristiriitoja.

Vaikutukset liikenteeseen

Liikennemäärän kasvu aiheuttaa lisää liikennemelua Virpiniementien varren asutukselle. Alueen sijoittuminen etäälle palveluista ei edistä kestävästä liikkumisesta ja lisää autoriippuvuutta. Pysyvän asutuksen lisääntyminen saattaa jatkossa aiheuttaa vaatimuksia teiden ja katuvalaistuksen laatu- ja tilavarausten parantamiseksi. Meriniemen ja Kellonlahden tonttikadut eivät nykyisellään

yllä pysyvän asutuksen suunnitteluohjeen tavoitetasolle. Meriniemen nykyiset katualueen leveydet eivät mahdollista tavoitetason nostoa. Kustannusarvio katujen saneeraamiseksi on tehty (kts. taloudelliset vaikutukset).

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 kaavamuutoksen myönteisenä vai kielteinen. Loma-asukkaat, jotka toivovat voivansa asua alueella pysyvästi kokevat kaavamuutoksen 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 tulla esteeksi olevan rakennuksen käyttötarkoituksenmuutokselle. Kaavamääräysten mukaan kaavamuutosalueen rakennukset tulee väriytyksen, julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa kortteleittain yhtenäisellä rakennustavalla. Kellonlahdelle v. 2008 laaditut rakentamistapaohjeet pysyvät voimassa.

Oulussa 2. päivänä kesäkuuta 2023

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Hanna Pöytäkangas
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	25.04.2023
Kaavan nimi	Kellon kaupunginosan kortteleita 1405-1407, 1409-1437, 1439-1441, 1445-1449, 1451-1454 ja 1458-1472 koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	02.06.2023
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	29.03.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	564-2531
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	25,0644	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	25,0644

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	25,0644	100,0	38002	0,15	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	25,0644	100,0	38002	0,15	0,0000	0
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset	Suojeltujen rakennusten muutos
-----------------	-----------------------	--------------------------------

	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

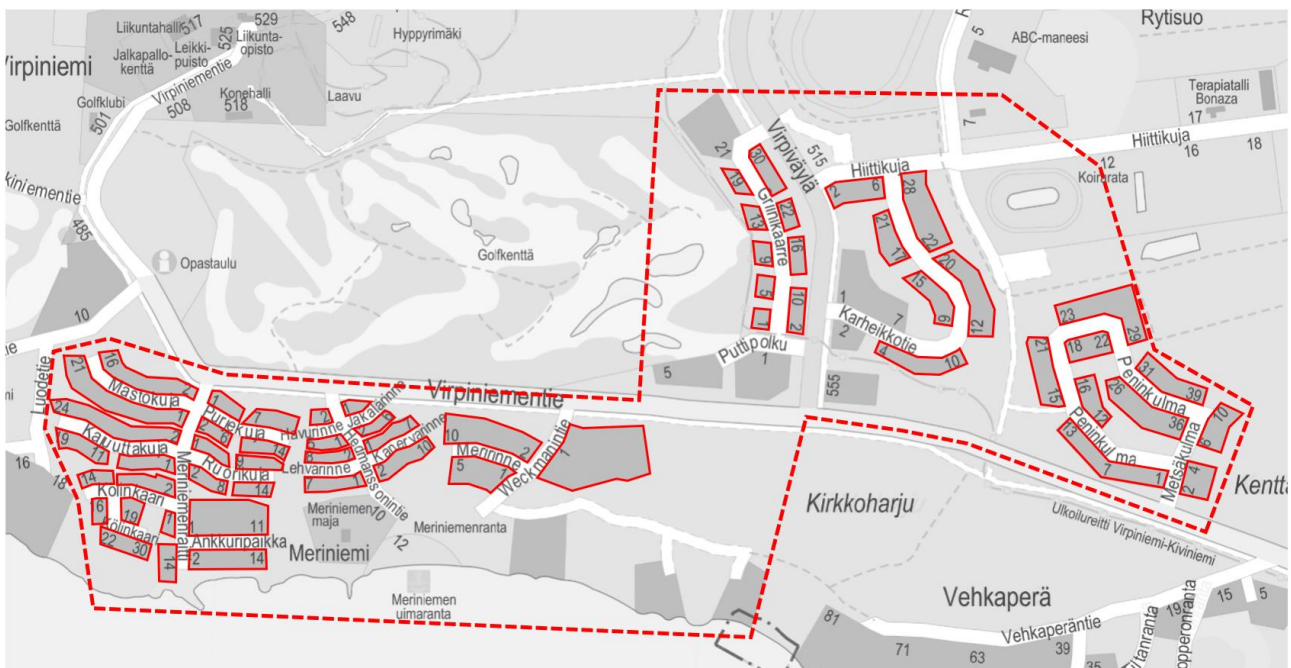
Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	25,0644	100,0	38002	0,15	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	25,0644	100,0	38002	0,15	0,0000	0
RA-3	1,1707	4,7	2636	0,23	0,0000	0
RA-4	3,1455	12,5	4424	0,14	0,0000	0
RM-4	0,7119	2,8	2950	0,41	0,0000	0
RA	19,3170	77,1	26392	0,14	0,0000	0
RM	0,7193	2,9	1600	0,22	0,0000	0
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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.

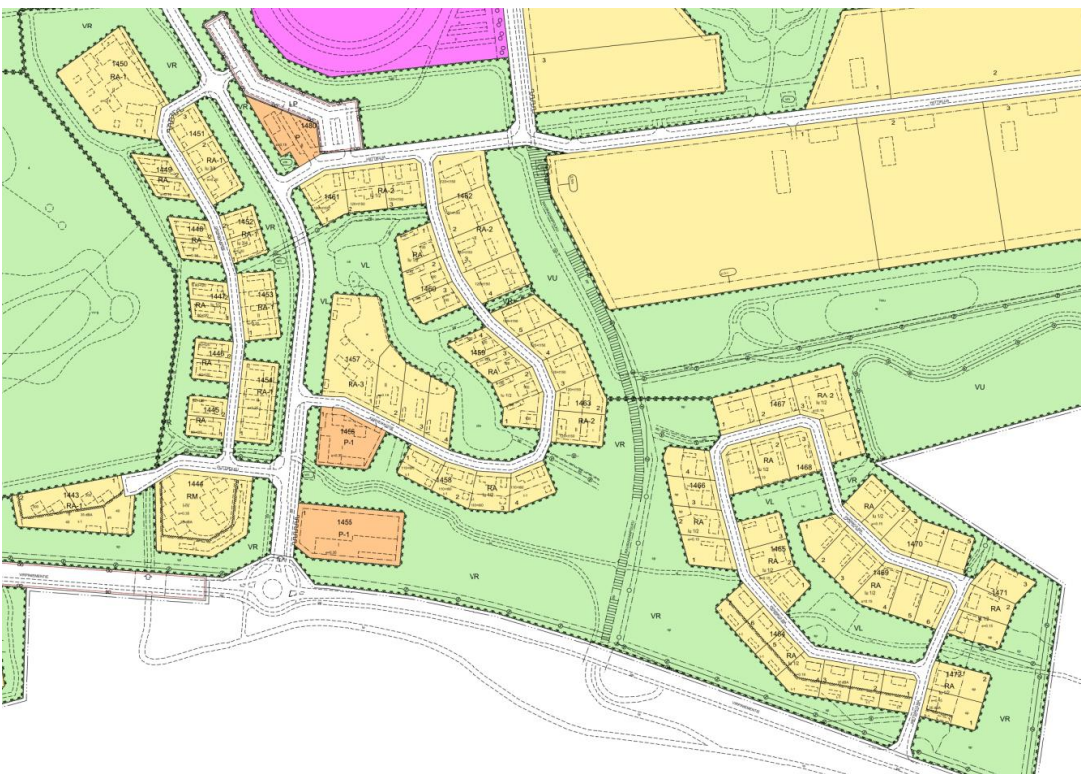
Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

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.

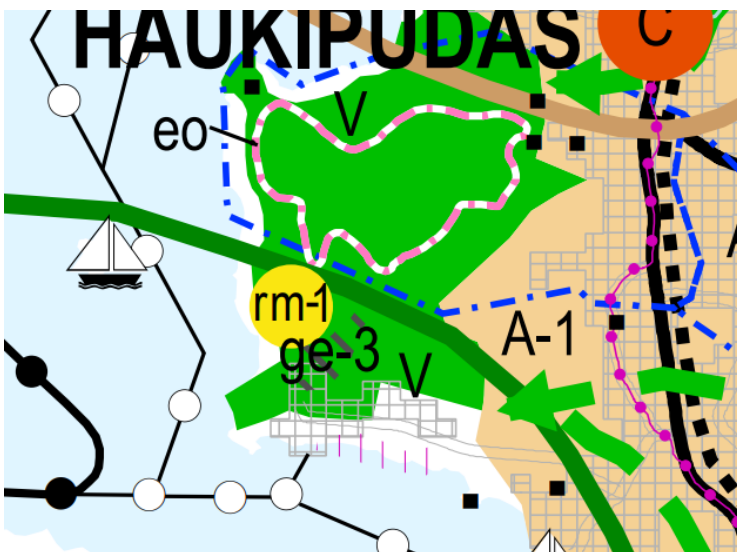
Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä Make-3 (tummanvihreä), monikäyttöinen luonto sekä vapaa-ajan asumisen vyöhyke. Monikäyttöisen luonnon vyöhyke muodostuu kaupunkikehittämisyöhykkeiden läheisistä maaseutu-, virkistys- ja luonnonympäristöstä. Vyöhykettä 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-ajanasumisen 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
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- 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 sähkösuuskunta
- 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 toukokuussa 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



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 luokituksesta 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 kaavamuuoto. 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!



Muistio

17.3.2023

Viranomaisneuvottelu: Virpiniemen Meriniemi ja Kellonlahti, kaavamuutos (564-2531)

Aika Torstai 16.3.2023 klo 9-9.45

Paikka Teams kokous

Jakelu

Taina Törmikoski	Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
Maarit Vainio	Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
Pasi Kovalainen	Pohjois-Pohjanmaan museo
Juhani Turpeinen	Pohjois-Pohjanmaan museo
Kari Nykänen	Oulun kaupunki, YYP, kaavoitus
Paula Paajanen	Oulun kaupunki, YYP, kaavoitus
Sisko Repola	Oulun kaupunki, YYP, kaavoitus
Johanna Jylhä	Oulun kaupunki, YYP, kaavoitus
Hanna Pöytä kangas	Oulun kaupunki, YYP, kaavoitus

Käsiteltävät asiat

1. Kokouksen avaus ja järjestäytyminen

Sovittiin, että Taina Törmikoski toimii puheenjohtajana ja Hanna Pöytä kangas laatii muistion. Taina Törmikoski avasi kokouksen.

2. Asemakaavatyön esittely

Hanna Pöytä kangas esitteli kaavatyöhön liittyvän aineiston sekä kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen sisällön pääpiirteittäin.

3. Viranomaisten kannanotot ja keskustelu

Juhani Turpeinen:

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutokseen: ei rakennetun kulttuuriympäristön eikä arkeologian osalta.

Taina Törmikoski:

Kaavamuutosta varten on teetetty tarvittavat selvitykset ja selvitykset ovat riittävät.



Muistio

17.3.2023

Kaavaselostuksen luonnonympäristön kuvaukseen on syytä lisätä kartta, josta näkyy luontoselvitysten rajaukset. Luontoon ja maisemaan kohdistuvaa vaikutustenarviointitekstiä on tarpeen jäsenellä selkeämmäksi. Vakituisen asutuksen pitkän aikavälin vaikutusta kaava-alueen lähiluontoon (esimerkiksi rantaan suuntautuvat reitit) on vaikea ennakoida ja arvioida. Pitkän aikavälin vaikutuksia on kuitenkin pyrittävä arvoimaan mahdollisuuksien mukaan.

ELY-keskus ei ole kaavaluonnosta koskevassa lausunnossaan edellyttänyt yleiskaavan päivittämistä, sillä vaikka yleiskaava ei tuekaan pysyvän asumisen osoittamista kaavamuutosalueelle, on todellisuus kuitenkin toinen. Alueella on pysyvää asumista.

Yleiskaavallinen tarkastelu ja vaikutusten arviointi on tehty vuonna 2018. Laatisajankohdan jälkeen osaan tarkastelualueen lähtötiedoista on voinut tulla muutoksia. ELY-keskus ei kuitenkaan edellytä tarkastelun päivittämistä eikä näe sitä välttämättömäksi sillä kaavamuutoksen varsinainen vaikutusten arviointi on kirjattu kaavaselostukseen. Asia jää kaupungin harkittavaksi.

Paula Paajanen:

Yleiskaavallinen tarkastelu ja vaikutusten arviointi perustuu tietyn ajan lähtötietoihin. Nyt käynnissä oleva kaavamuutos on ristiriitainen hanke ja kaavasta saattaa tulla valituksia. Suoraan yleiskaavan vastaisia hankkeita ei käynnistetä. Mietitään vielä kaavoituksessa, onko vuoden 2018 tarkasteluun tarvetta tehdä täydennystä.

Taina Tömikoski:

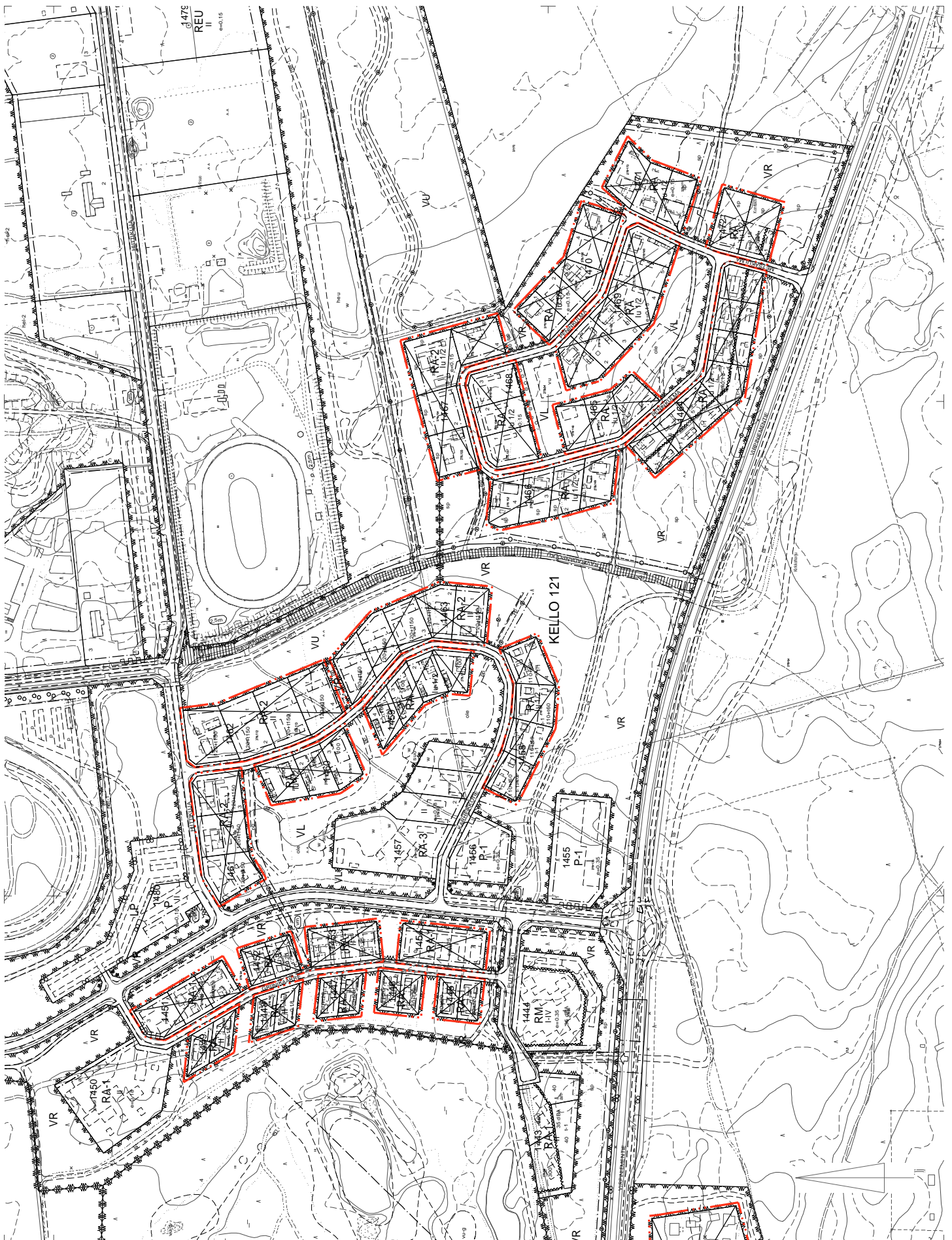
Kaavamuutoksen käynnistämisen yhteydessä on jo ollut poliittinen linjaus, että hanke käynnistetään.

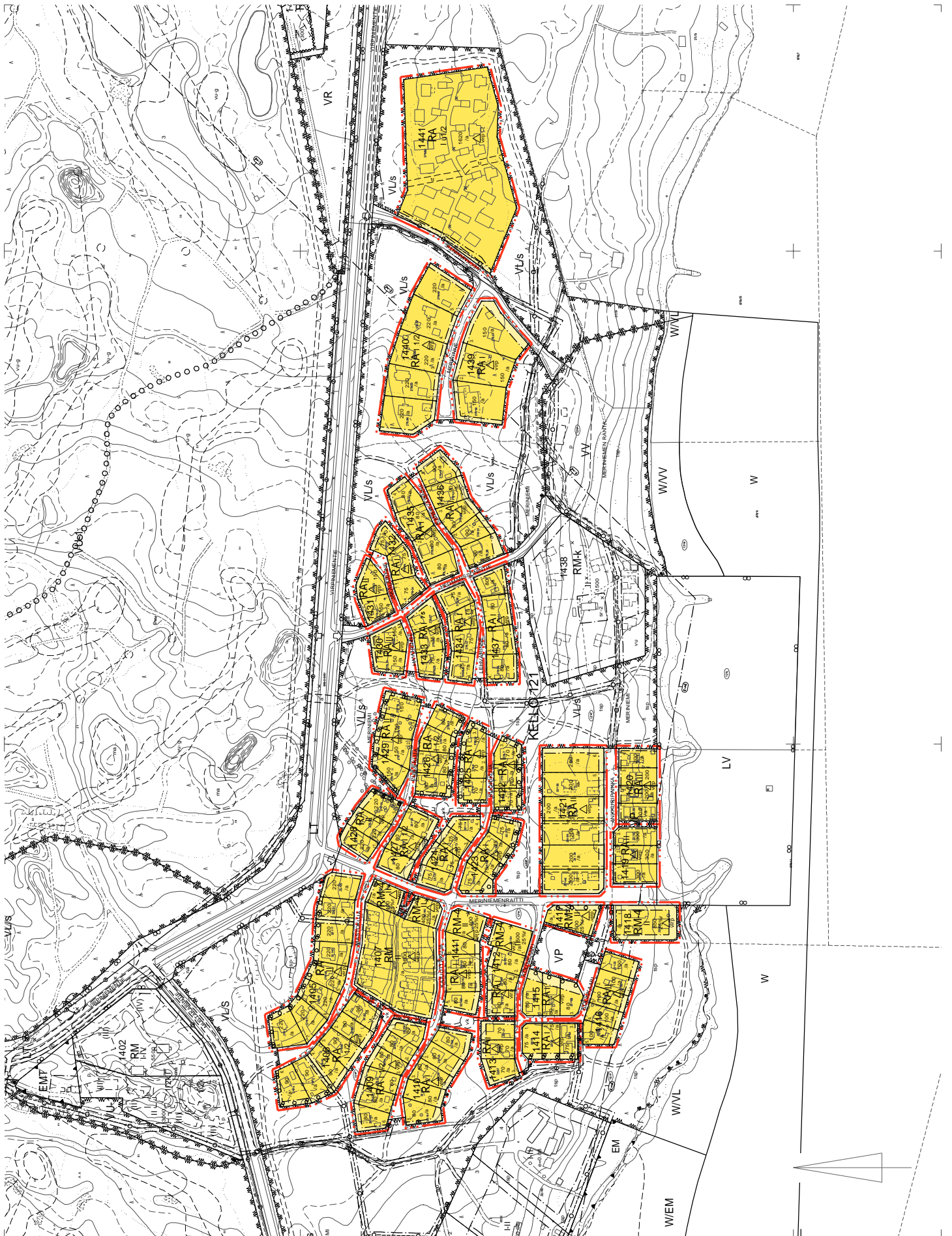
4. Jatkotoimenpiteet

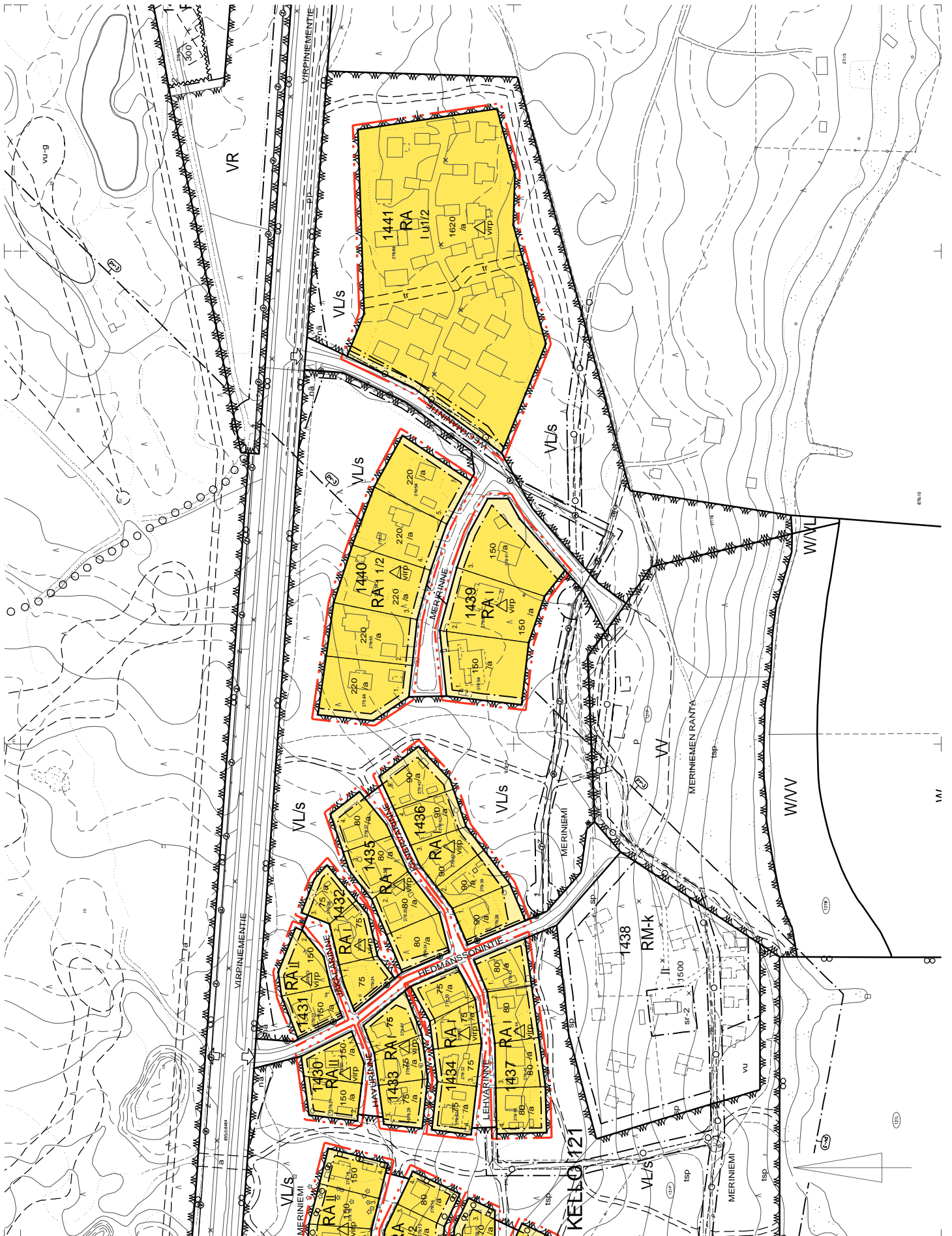
ELY-keskuksella ja Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole tarvetta lausua enää kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta riittää tiedoksianto kummallekin viranomaiselle.

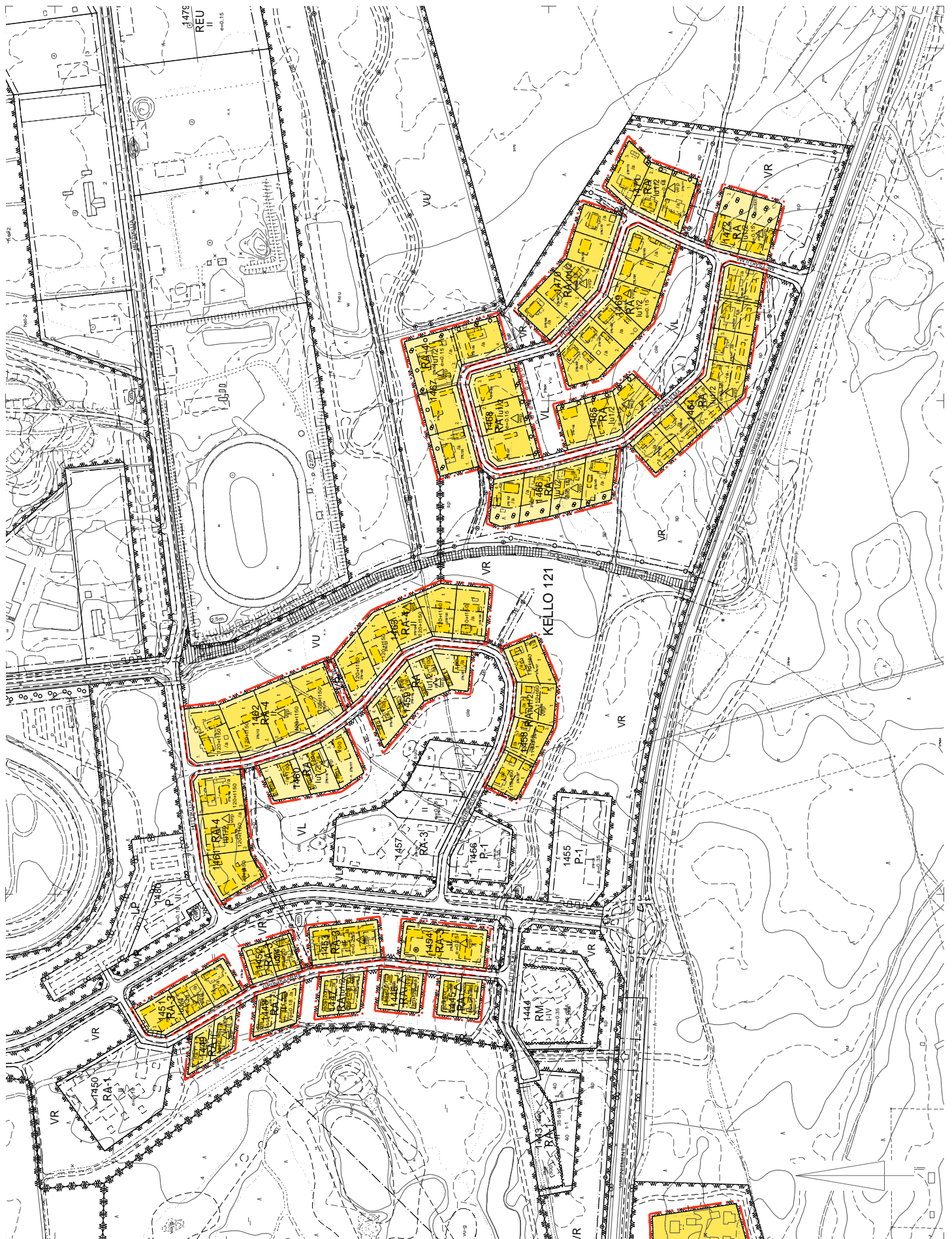
Kaavaehdotus valmistunee kesällä 2023. Kaavamuutoksen saattaminen hyväksymiskäsittelyyn tämän vuoden puolella on realistinen tavoite.

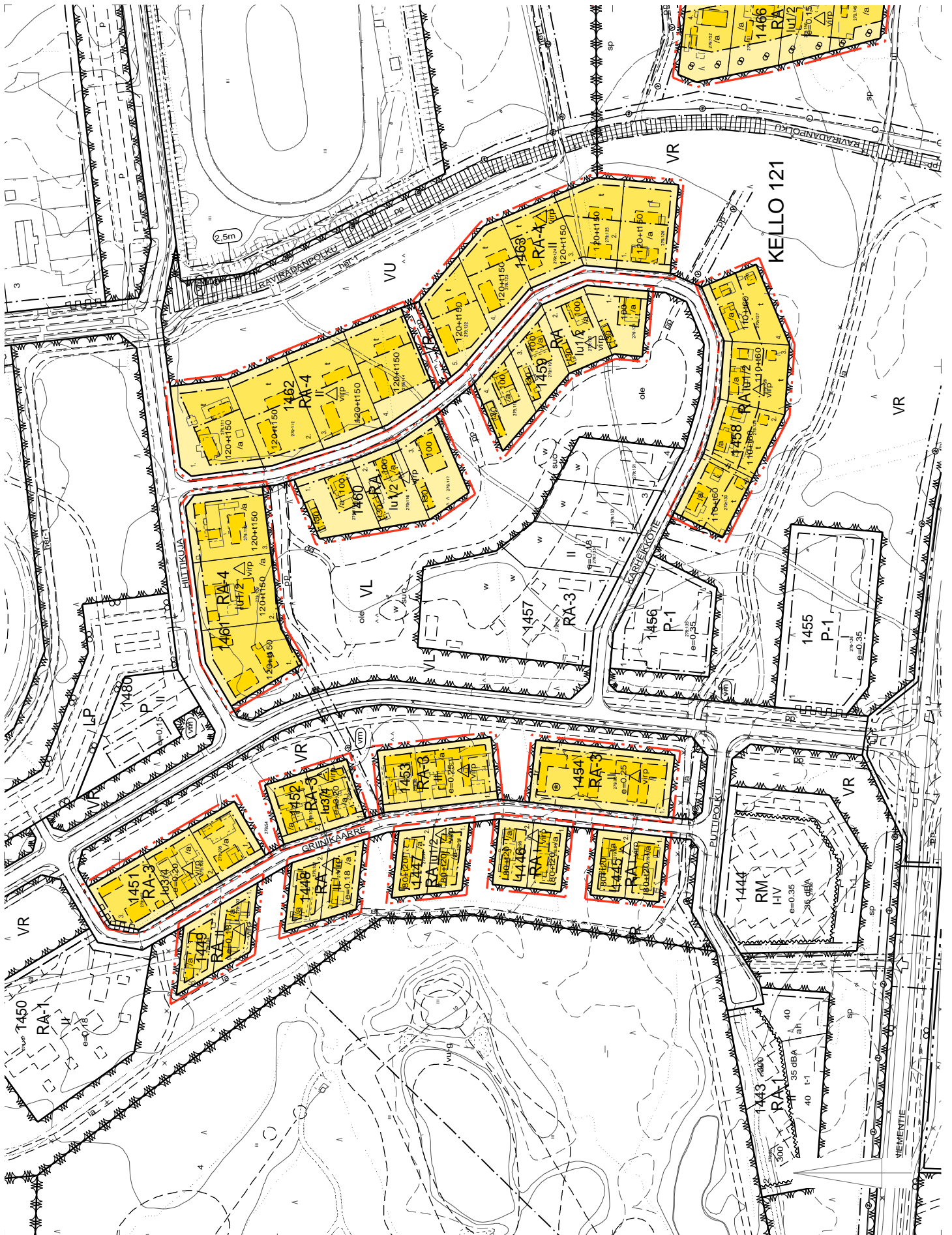
Muistion laati
Hanna Pöytä Kangas

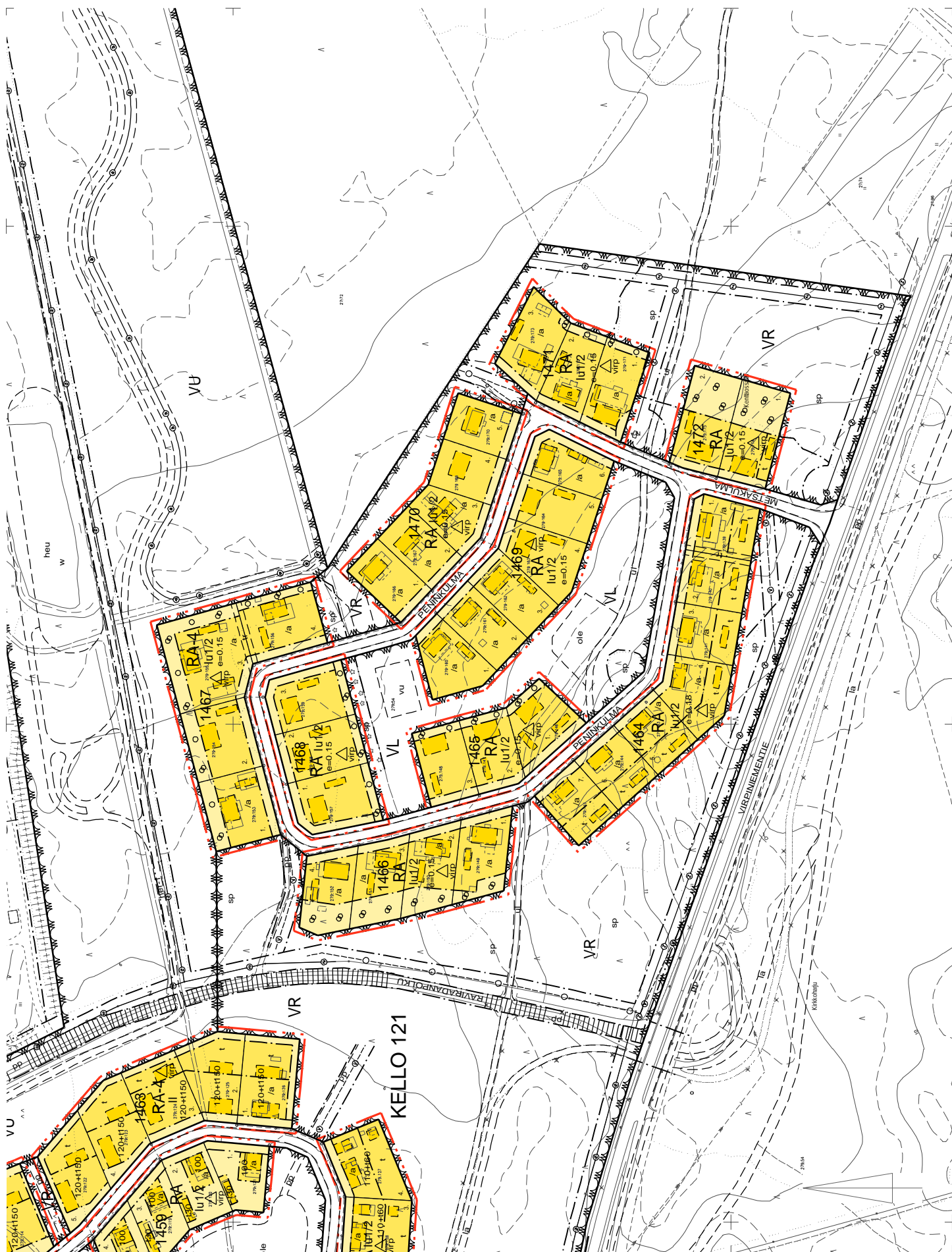






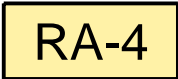

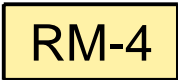











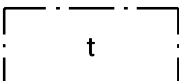
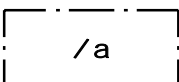
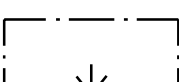
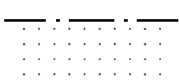

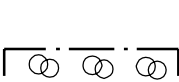

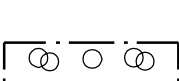

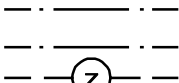
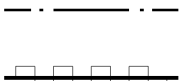
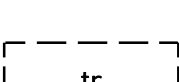






Asemakaavamerkinnot- ja määräykset, 2.6.2023

40		Loma-asuntojen korttelialue.
40-3		Loma-asuntojen korttelialue. Alue on tarkoitettu ensisijaisesti yhtiömuotoiseen loma-asumiseen. Alue suositellaan toteutettavaksi paritaloina tai rivitaloina, myös erilliset loma-asunnot ovat sallittuja.
40-4		Loma-asuntojen korttelialue. Alue on tarkoitettu eläinurheilua ja muita vapaa-ajan harrastimintoja tukevaan loma-asumiseen. Tallien ja muiden isojen eläinsuojien sijoittaminen alueelle on kuitenkin kielletty.
41		Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
41-4		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 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.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
102	Iu1/2	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	$e = 0.25$	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
112		Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
117		Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
117-5		Rakennuspaikka, jolla pysyvä asuminen sallittu. Rakennusoikeus on mahdollista käyttää kokonaisuudessaan pysyvän asumisen tarpeisiin.
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.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
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.

200-364



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. Talousrakennus 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 viivyttää tonteilla 1 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivyttäminen tehdään kiinteistökohtaisilla ratkaisuilla, jotka edistävät huleveden hyötykäyttöä ja hidastavat huleveden virtausta, kuten kattovesisäiliöin, viherkatoon, viherpainantein tai sadepuutarhoin. Läpäisemättömän pinta-alan määrää voidaan vähentää suosimalla vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja minimoimalla rakentamispinta-alaa. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjäntyä 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.

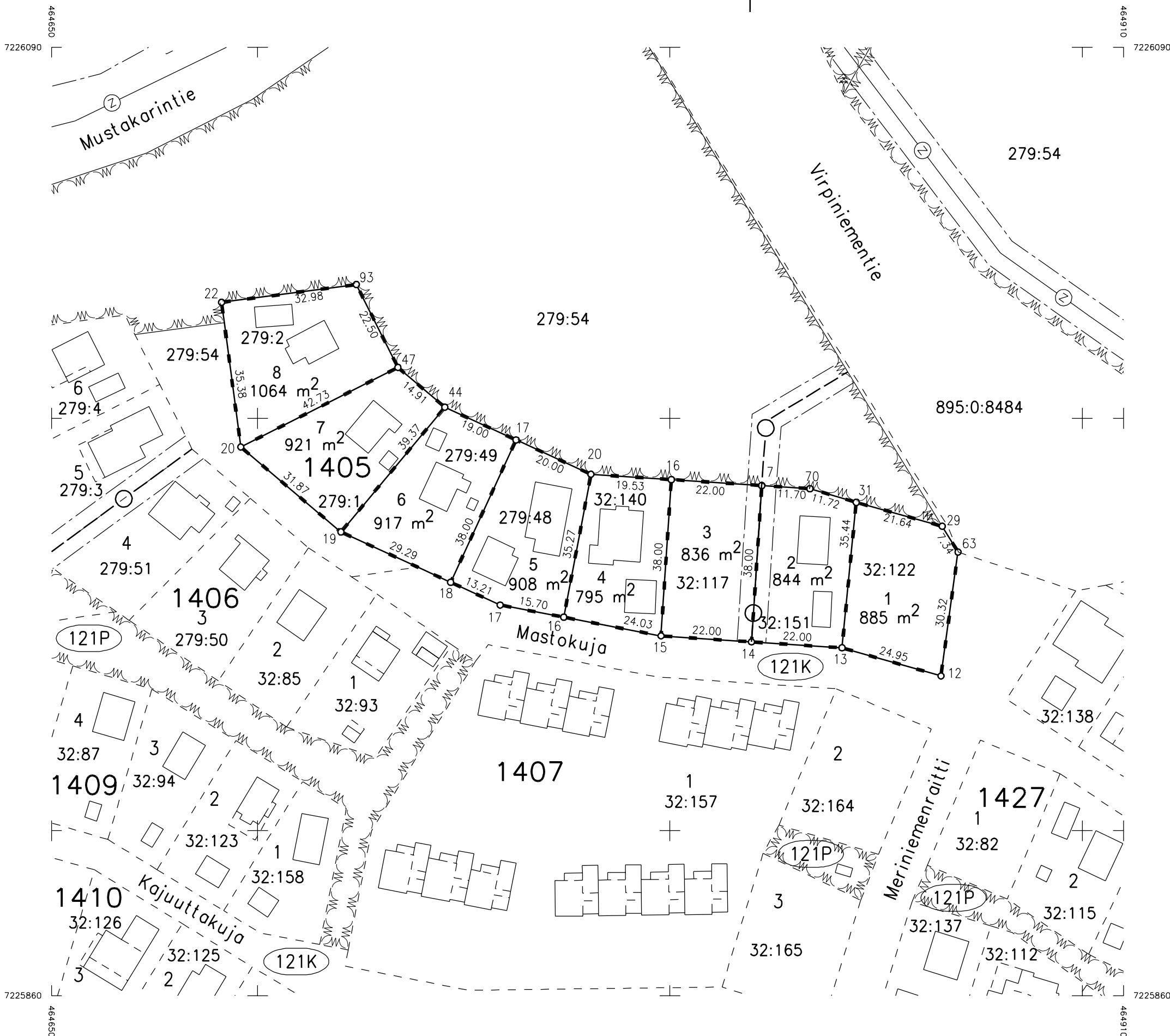
TONTTIJAKO		1:1000	OULU
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646938
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121 Kello
LASKI ALK	PIIRSI JS	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie	KORTTELI 1405
TARK PM			TONTIT 1-8
			MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
7	7225983.711	464822.281
12	7225937.536	464865.739
13	7225944.351	464841.738
14	7225945.794	464819.789
15	7225947.236	464797.841
16	7225951.792	464774.248
16	7225985.152	464800.333
17	7225954.730	464758.829
17	7225994.776	464762.671
18	7225960.240	464746.820
19	7225972.456	464720.205
20	7225986.434	464780.847
20	7225993.064	464695.899
22	7226028.138	464691.264
29	7225973.831	464866.044
31	7225979.622	464845.194
44	7226002.701	464745.404
47	7226012.340	464734.035
63	7225967.572	464869.869
70	7225982.943	464833.955
93	7226032.458	464723.957

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1405 0001	885	885	401 0032 0122	
121 1405 0002	844	844	401 0032 0151	
121 1405 0003	836	836	401 0032 0117	
121 1405 0004	795	795	401 0032 0140	
121 1405 0005	908	908	401 0279 0048	
121 1405 0006	917	917	401 0279 0049	
121 1405 0007	921	921	401 0279 0001	
121 1405 0008	1064	1064	401 0279 0002	



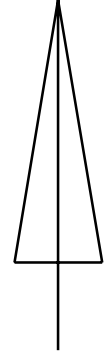
TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	
		TJNRO	5646939
		EDELLINEN TONTTIJAKO	
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121
		Kello	
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ	KORTTELI 1406
PIIRSI	JS	PAIKKATIETOINSINÖÖRI	TONTIT 1-6
TARK	PM	Anna-Liisa Kylätie	MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
35	7225945.037	464747.116
37	7225968.618	464712.363
38	7225980.601	464698.230
39	7225992.583	464684.096
40	7226008.195	464676.276
45	7225965.668	464647.251
49	7225917.731	464728.588
49	7225988.039	464636.044
62	7226025.041	464667.836
64	7225951.008	464668.859
73	7225925.118	464707.015
82	7226020.276	464631.783
88	7225936.347	464690.465
97	7225957.389	464728.912

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1406 0001	792	792	401 0032 0093	
121 1406 0002	780	780	401 0032 0085	
121 1406 0003	894	894	401 0279 0050	
121 1406 0004	946	946	401 0279 0051	
121 1406 0005	956	956	401 0279 0003	
121 1406 0006	1015	1015	401 0279 0004	



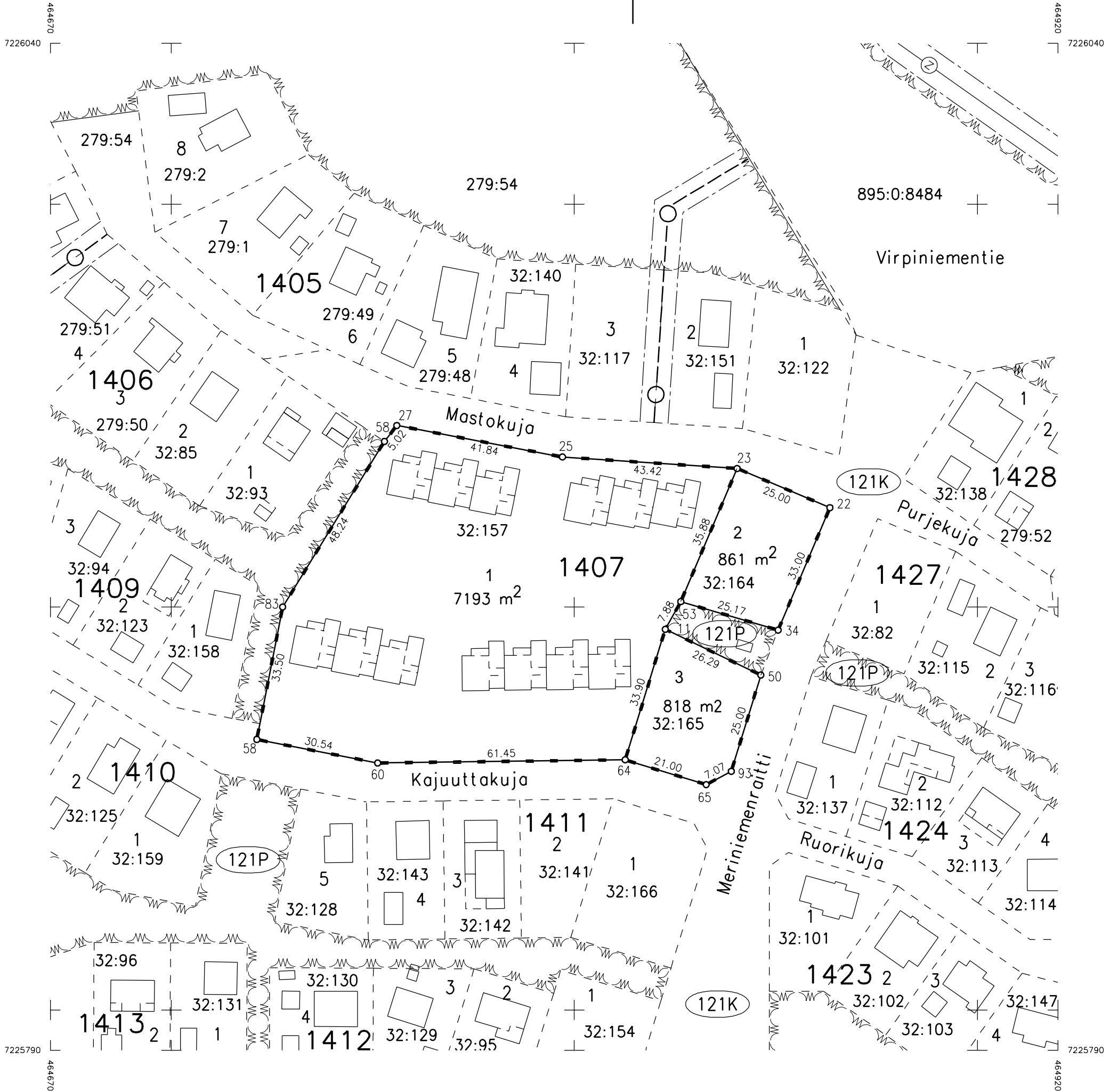
TONTTIJAKO		1:1000	OULU
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646940
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121
			Kello
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie	KORTTELI 1407
PIIRSI	JS		TONTIT 1-3
TARK	PM		MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
11	7225894.491	464822.580
22	7225924.688	464863.416
23	7225934.418	464840.389
25	7225937.266	464797.062
27	7225945.097	464755.958
34	7225894.291	464850.573
50	7225883.138	464846.292
53	7225901.366	464826.423
58	7225867.146	464721.211
58	7225941.124	464752.883
60	7225861.297	464751.189
64	7225862.084	464812.638
65	7225855.925	464832.713
83	7225900.025	464727.628
93	7225859.238	464838.960

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1407 0001	7193	7193	401 0032 0157	
121 1407 0002	861	861	401 0032 0164	
121 1407 0003	818	818	401 0032 0165	



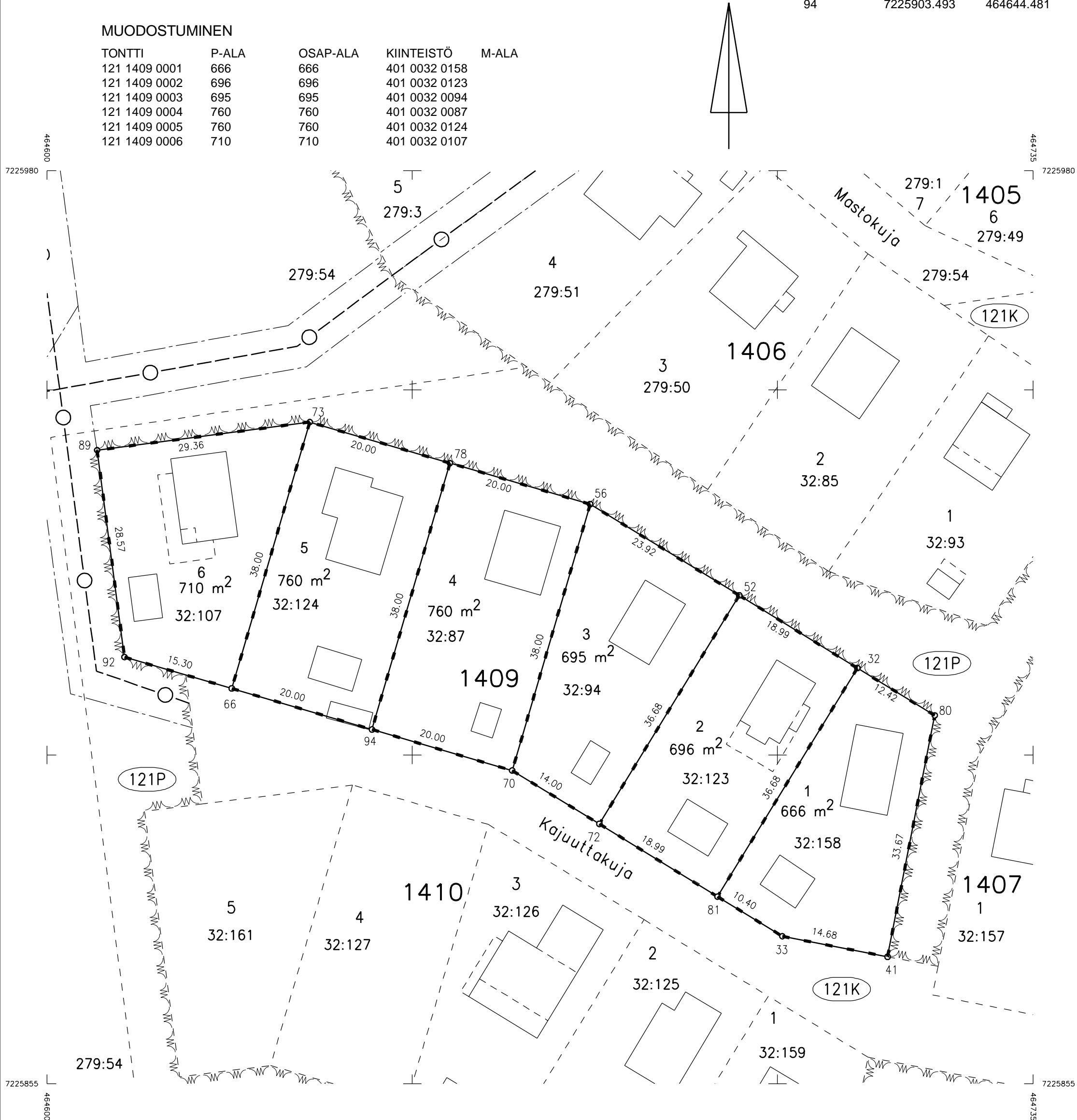
TONTTIJAKO		1:500	OULU	
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU		TJNRO 5646941
				EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA	121 Kello
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie	KORTTELI	1409
PIIRSI	JS		TONTIT	1-6
TARK	PM		MUUTT. TONTIT	
HYVÄKSYTTY				
VOIMAANTULO				

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
32	7225911.904	464710.926
33	7225875.184	464700.658
41	7225872.373	464715.067
52	7225921.857	464694.759
56	7225934.339	464674.354
66	7225909.112	464625.288
70	7225897.872	464663.675
72	7225890.567	464675.618
73	7225945.580	464635.967
78	7225939.960	464655.160
80	7225905.424	464721.517
81	7225880.612	464691.785
89	7225941.733	464606.861
92	7225913.412	464610.604
94	7225903.493	464644.481

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1409 0001	666	666	401 0032 0158	
121 1409 0002	696	696	401 0032 0123	
121 1409 0003	695	695	401 0032 0094	
121 1409 0004	760	760	401 0032 0087	
121 1409 0005	760	760	401 0032 0124	
121 1409 0006	710	710	401 0032 0107	



Oulu Maa ja mittaus

Kartta-arkisto

I 6941 Säil. F:17

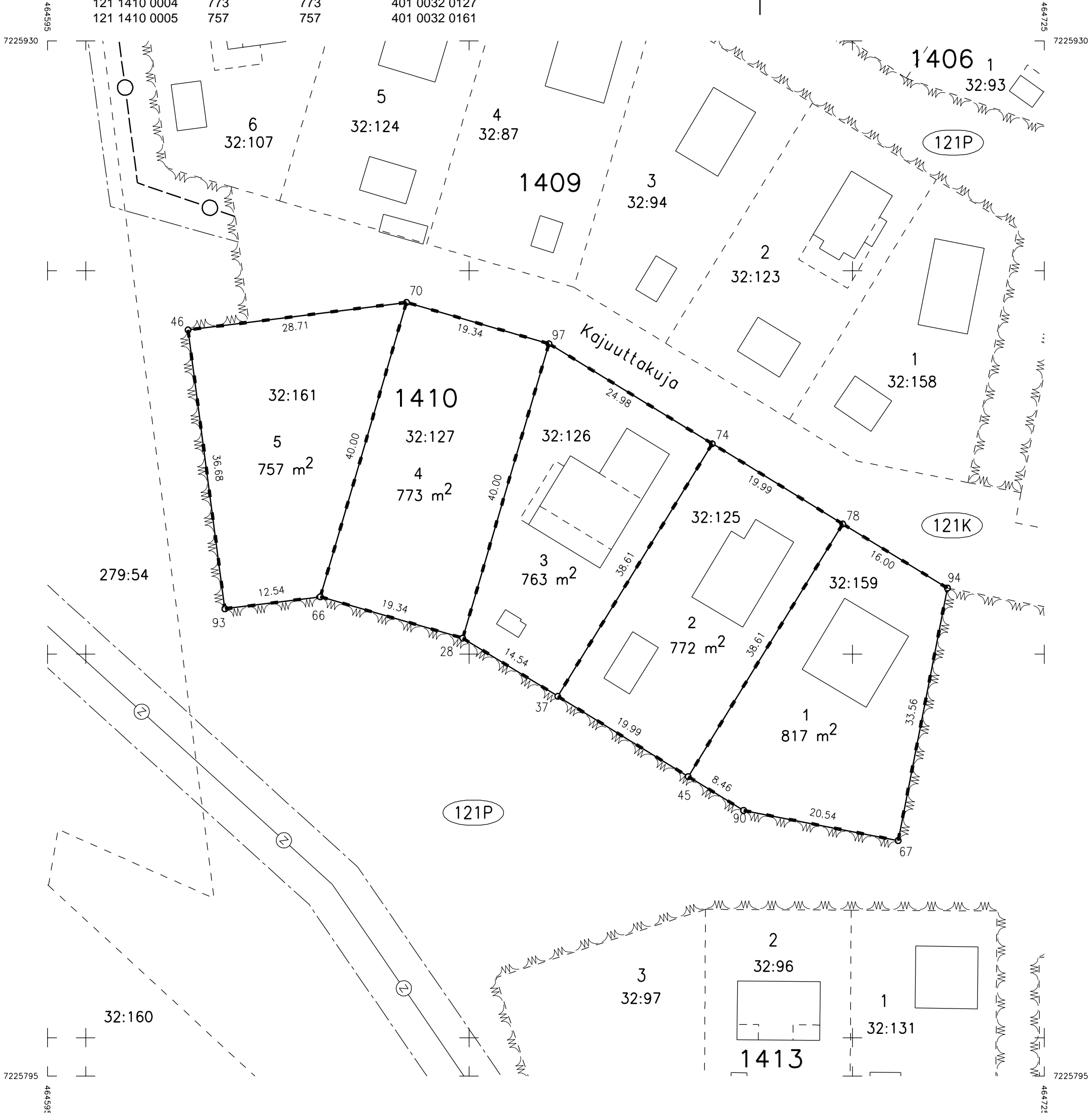
TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646942
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121 Kello
LASKI ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI	Anna-Liisa Kylätie	KORTTELI 1410
PIIRSI JS			TONTIT 1-5
TARK PM			MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
28	7225852.106	464649.166
37	7225844.520	464661.569
45	7225834.045	464678.589
46	7225892.293	464613.349
66	7225857.493	464630.596
67	7225825.698	464705.958
70	7225895.881	464641.836
74	7225877.457	464681.717
78	7225866.981	464698.737
90	7225829.631	464685.803
93	7225855.926	464618.156
94	7225858.633	464712.386
97	7225890.493	464660.407

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1410 0001	817	817	401 0032 0159	
121 1410 0002	772	772	401 0032 0125	
121 1410 0003	763	763	401 0032 0126	
121 1410 0004	773	773	401 0032 0127	
121 1410 0005	757	757	401 0032 0161	



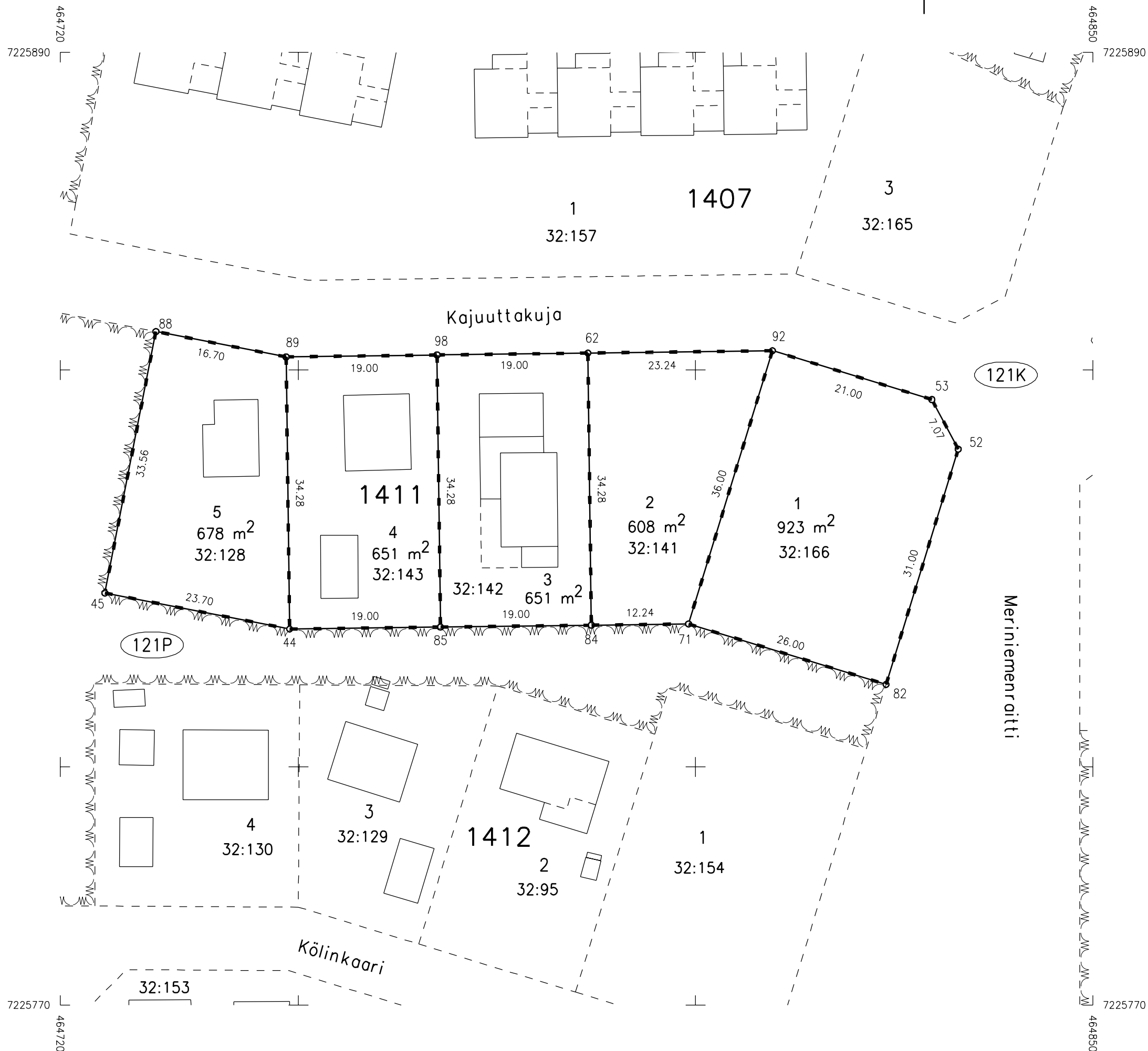
TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646943
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121 Kello
LASKI ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie		KORTTELI 1411
PIIRSI KT			TONTIT 1-5
TARK PM			MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
44	7225817.368	464748.886
45	7225821.907	464725.628
52	7225840.023	464833.065
53	7225846.269	464829.751
62	7225852.130	464786.442
71	7225818.013	464799.117
82	7225810.387	464823.973
84	7225817.856	464786.881
85	7225817.613	464767.883
88	7225854.842	464732.055
89	7225851.643	464748.446
92	7225852.428	464809.676
98	7225851.887	464767.445

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1411 0001	923	923	401 0032 0166	
121 1411 0002	608	608	401 0032 0141	
121 1411 0003	651	651	401 0032 0142	
121 1411 0004	651	651	401 0032 0143	
121 1411 0005	678	678	401 0032 0128	



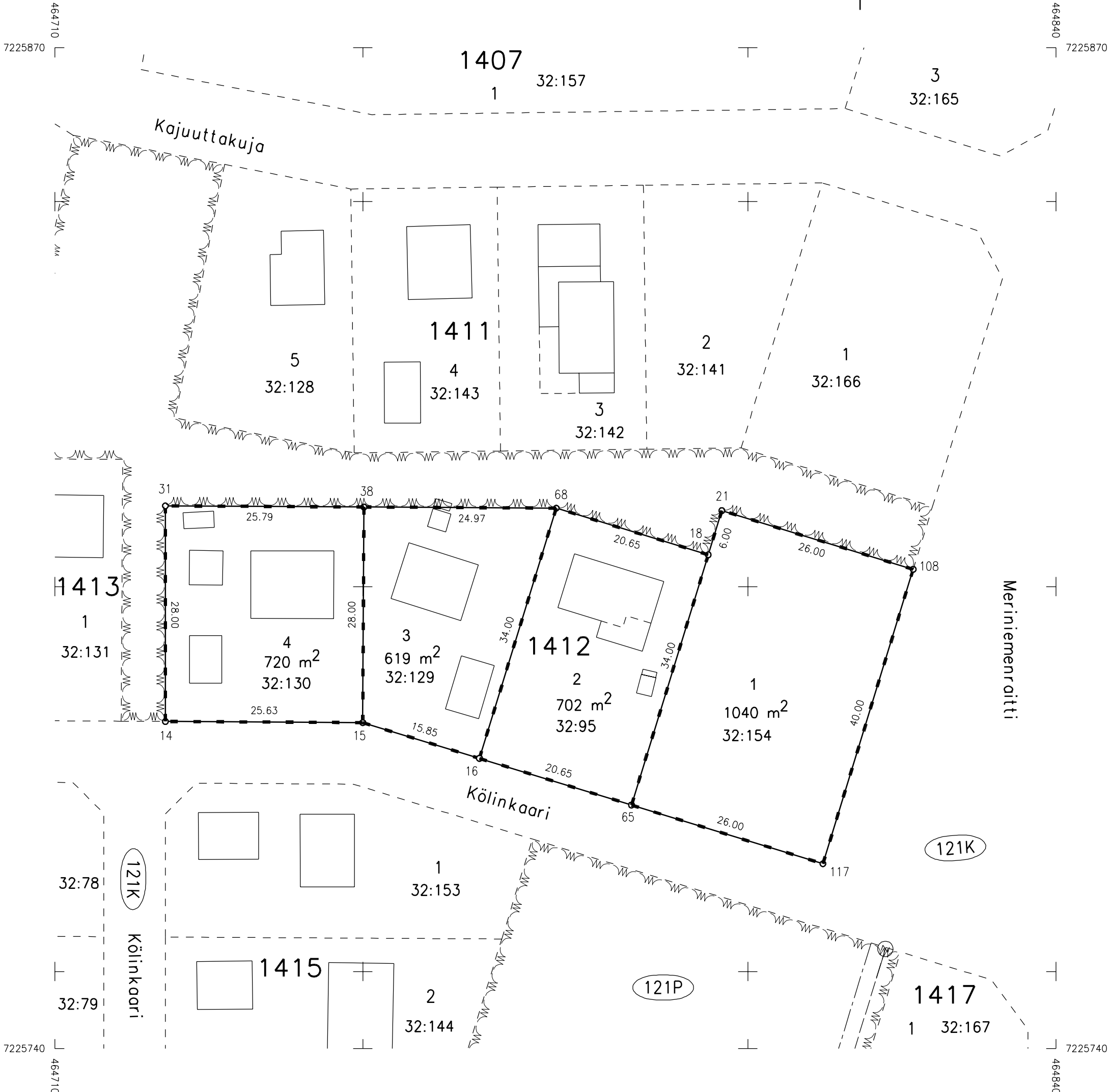
TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121 Kello
LASKI ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ		KORTTELI 1412
PIIRSI KT	PAIKKATIETOINSINÖÖRI		TONTIT 1-4
TARK PM	Anna-Liisa Kylätie		MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
14	7225782.488	464724.365
15	7225782.340	464749.992
16	7225777.691	464765.147
18	7225804.137	464794.860
21	7225809.873	464796.620
31	7225810.488	464724.360
38	7225810.339	464750.154
65	7225771.634	464784.888
68	7225810.194	464775.119
108	7225802.248	464821.476
117	7225764.009	464809.744

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1412 0001	1040	1040	401 0032 0154	
121 1412 0002	702	702	401 0032 0095	
121 1412 0003	619	619	401 0032 0129	
121 1412 0004	720	720	401 0032 0130	



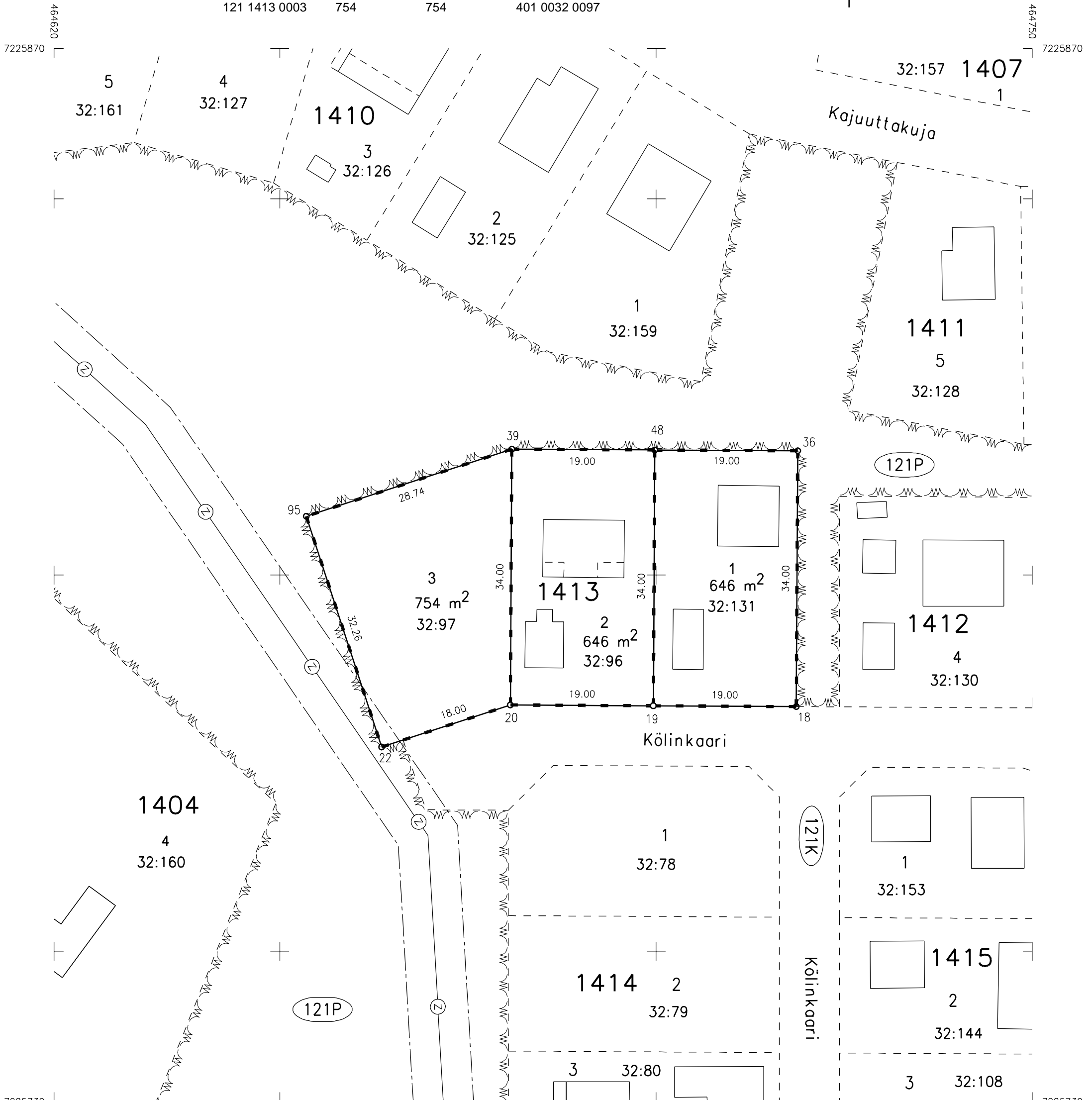
TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646945
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121 Kello
LASKI ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie		KORTTELI 1413
PIIRSI KT			TONTIT 1-3
TARK PM			MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
18	7225782.521	464718.632
19	7225782.632	464699.634
20	7225782.741	464680.634
22	7225777.156	464663.523
36	7225816.520	464718.829
39	7225816.739	464680.831
48	7225816.629	464699.830
95	7225807.822	464653.513


MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1413 0001	646	646	401 0032 0131	
121 1413 0002	646	646	401 0032 0096	
121 1413 0003	754	754	401 0032 0097	



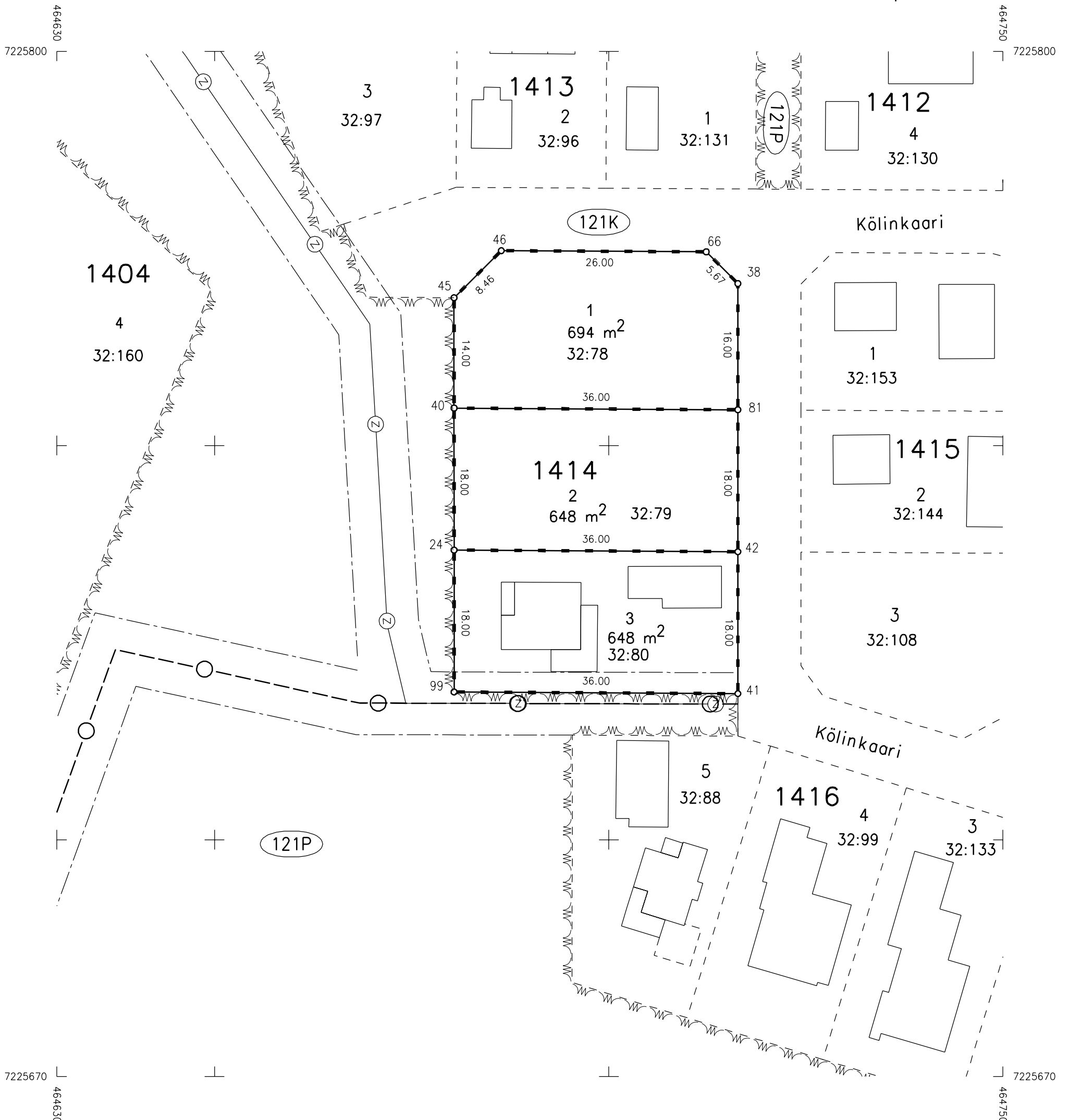
TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646946
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	EDELLINEN TONTTIJAKO
LASKI ALK		KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ	KAUP. OSA 121
PIIRSI KT		PAIKKATIETOINSINÖÖRI	Kello
TARK PM		Anna-Liisa Kylätie	KORTTELI 1414
HYVÄKSYTTY			TONTIT 1-3
VOIMAANTULO			MUUTT. TONTIT

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
24	7225736.743	464680.374
38	7225770.535	464716.367
40	7225754.744	464680.371
41	7225718.535	464716.377
42	7225736.535	464716.374
45	7225768.743	464680.369
46	7225774.708	464686.368
66	7225774.558	464712.367
81	7225754.534	464716.371
99	7225718.743	464680.378

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1414 0001	694	694	401 0032 0078	
121 1414 0002	648	648	401 0032 0079	
121 1414 0003	648	648	401 0032 0080	



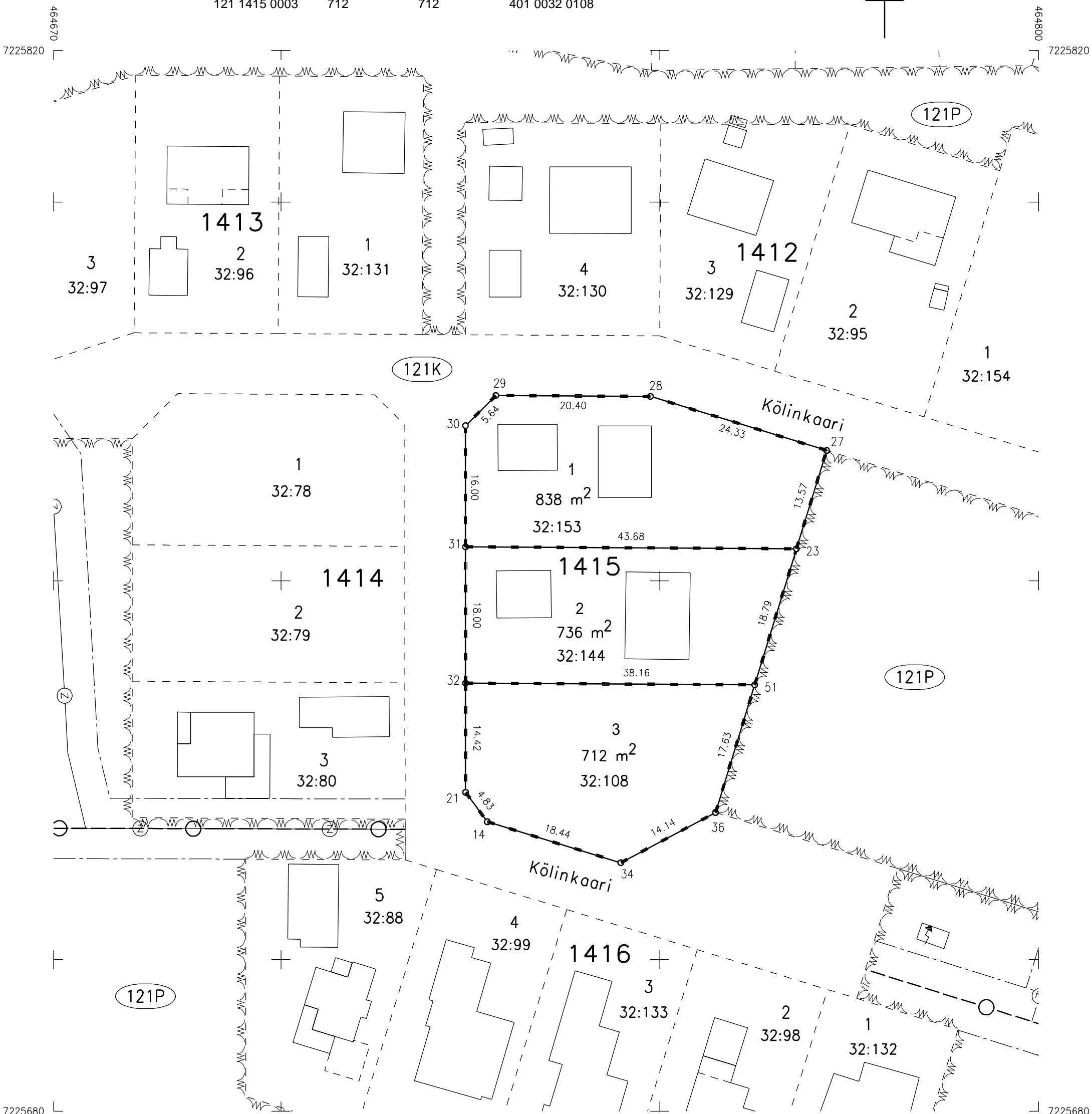
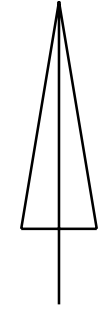
TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646947
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121 Kello
LASKI ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie	KORTTELI 1415	
PIIRSI KT		TONTIT 1-3	
TARK PM		MUUTT. TONTIT	
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
14	7225718.193	464727.245
21	7225722.073	464724.376
23	7225754.236	464768.045
27	7225767.212	464772.026
28	7225774.347	464748.769
29	7225774.465	464728.366
30	7225770.489	464724.368
31	7225754.488	464724.370
32	7225736.489	464724.373
34	7225712.785	464744.869
36	7225719.413	464757.362
51	7225736.268	464762.533

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1415 0001	838	838	401 0032 0153	
121 1415 0002	736	736	401 0032 0144	
121 1415 0003	712	712	401 0032 0108	



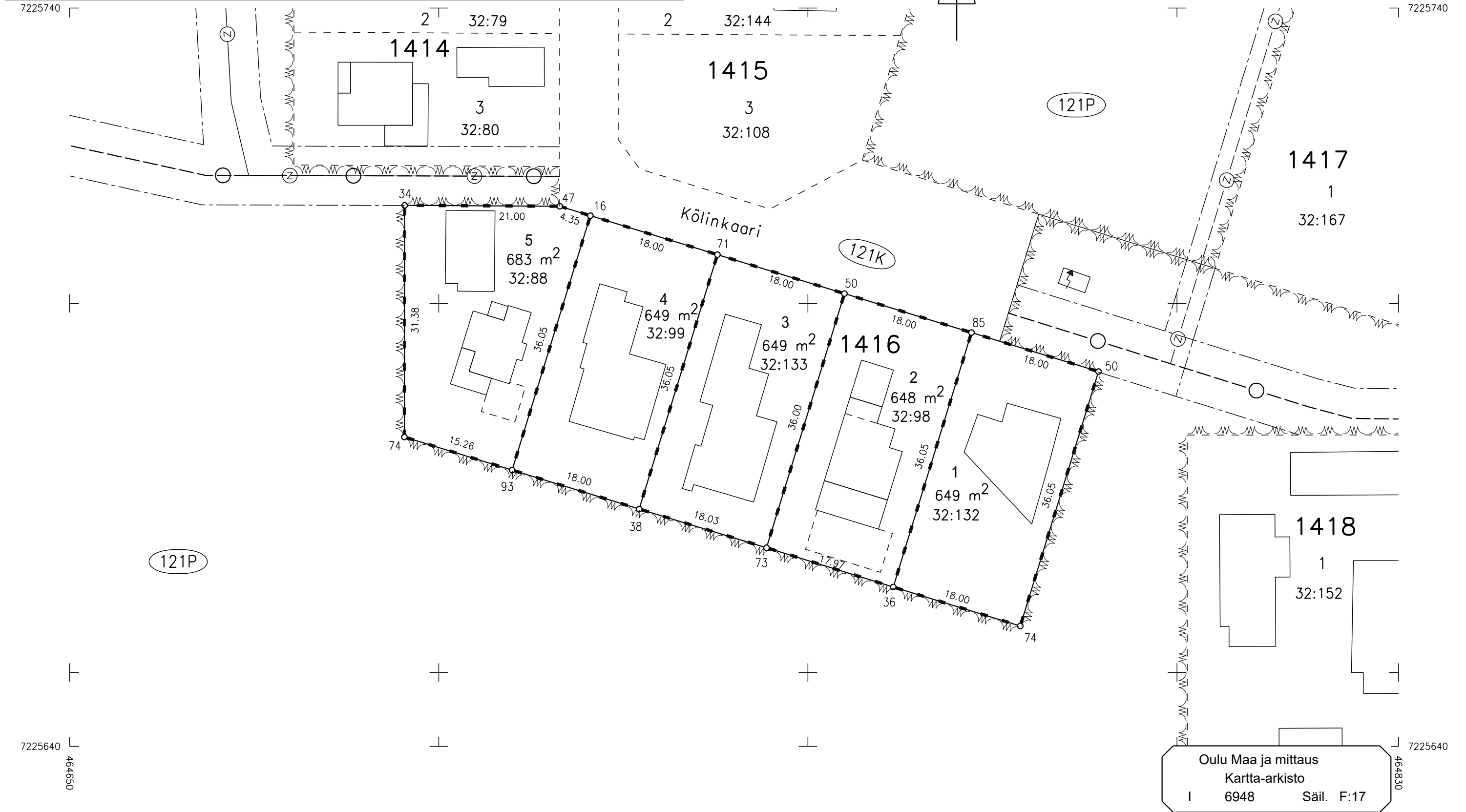
TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646948
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121
			Kello
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie	KORTTELI 1416
PIIRSI	KT		TONTIT 1-5
TARK	PM		MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
121 1416 0001	649	649	401 0032 0132
121 1416 0002	648	648	401 0032 0098
121 1416 0003	649	649	401 0032 0133
121 1416 0004	649	649	401 0032 0099
121 1416 0005	683	683	401 0032 0088

KOORDINAATTILUETTELO

M-N:o	X	Y
16	7225711.884	464720.535
34	7225713.280	464695.378
36	7225661.590	464761.559
38	7225672.148	464727.143
47	7225713.159	464716.377
50	7225690.767	464789.366
50	7225701.325	464754.951
71	7225706.604	464737.743
73	7225666.909	464744.393
74	7225656.310	464778.767
74	7225681.903	464695.344
85	7225696.045	464772.159
93	7225677.426	464709.935



TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646951
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121
			Kello
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie	KORTTELI 1419
PIIRSI	KT		TONTIT 1-3
TARK	PM		MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
23	7225638.193	464915.885
39	7225638.186	464878.386
52	7225682.188	464897.127
59	7225638.189	464897.135
67	7225682.185	464878.378
84	7225638.182	464858.386
85	7225676.692	464915.878
86	7225682.191	464910.377
89	7225682.181	464858.379

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1419 0001	880	880	401 0032 0134	
121 1419 0002	825	825	401 0032 0109	
121 1419 0003	810	810	401 0032 0100	



Oulu Maa ja mittaus

Kartta-arkisto

I 6951 Säil. F:17

TONTTIJAKO		1:500	OULU	
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU		TJNRO 5646952
				EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA	121
				Kello
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie	KORTTELI	1420
PIIRSI	KT		TONTIT	1-4
TARK	PM		MUUTT. TONTIT	
HYVÄKSYTTY				
VOIMAANTULO				

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
8	7225640.780	464994.906
19	7225638.198	464939.884
20	7225662.178	464995.229
38	7225638.207	464994.867
58	7225676.703	464975.875
59	7225638.201	464957.884
83	7225676.699	464957.876
84	7225638.194	464921.885
94	7225638.204	464975.882
94	7225676.706	464995.375
99	7225676.696	464939.877
190	7225676.693	464921.878

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1420 0001	693	693	401 0032 0090	
121 1420 0002	693	693	401 0032 0149	
121 1420 0003	693	693	401 0032 0145	
121 1420 0004	742	742	401 0032 0110	



TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646953
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	EDELLINEN TONTTIJAKO
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIE TOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie	KAUP. OSA 121
PIIRSI	KT		Kello
TARK	PM		KORTTELI 1421
HYVÄKSYTTY			TONTIT 1-6
VOIMAANTULO			MUUTT. TONTIT

KOORDINAATTILUETTELO

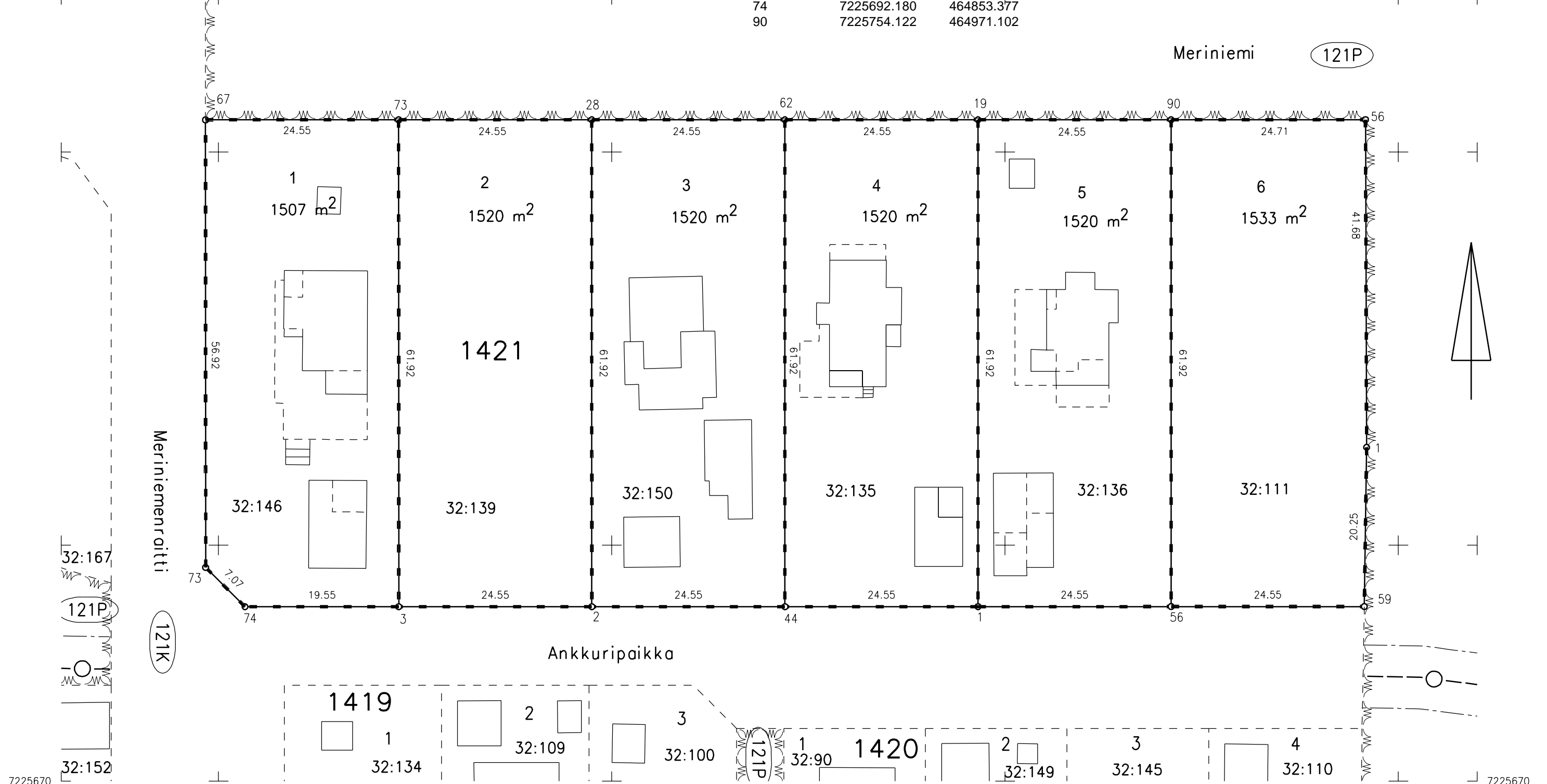
N:o	X	Y
1	7225692.196	464946.566
1	7225712.452	464995.958
2	7225692.188	464897.471
3	7225692.183	464872.924
19	7225754.118	464946.555
28	7225754.109	464897.460
44	7225692.193	464922.019
56	7225692.201	464971.113
56	7225754.127	464995.811
59	7225692.205	464995.663
62	7225754.114	464922.008
67	7225754.100	464848.366
73	7225697.179	464848.376
73	7225754.105	464872.913
74	7225692.180	464853.377
90	7225754.122	464971.102

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1421 0001	1507	1507	401 0032 0146	
121 1421 0002	1520	1520	401 0032 0139	
121 1421 0003	1520	1520	401 0032 0150	
121 1421 0004	1520	1520	401 0032 0135	
121 1421 0005	1520	1520	401 0032 0136	
121 1421 0006	1533	1533	401 0032 0111	

Meriniemi

121P



Meriniemenraitti

Ankkuripaikka

121P

121K

121P

Oulu Maa ja mittaus
Kartta-arkisto
I 6953 Säil. F:17

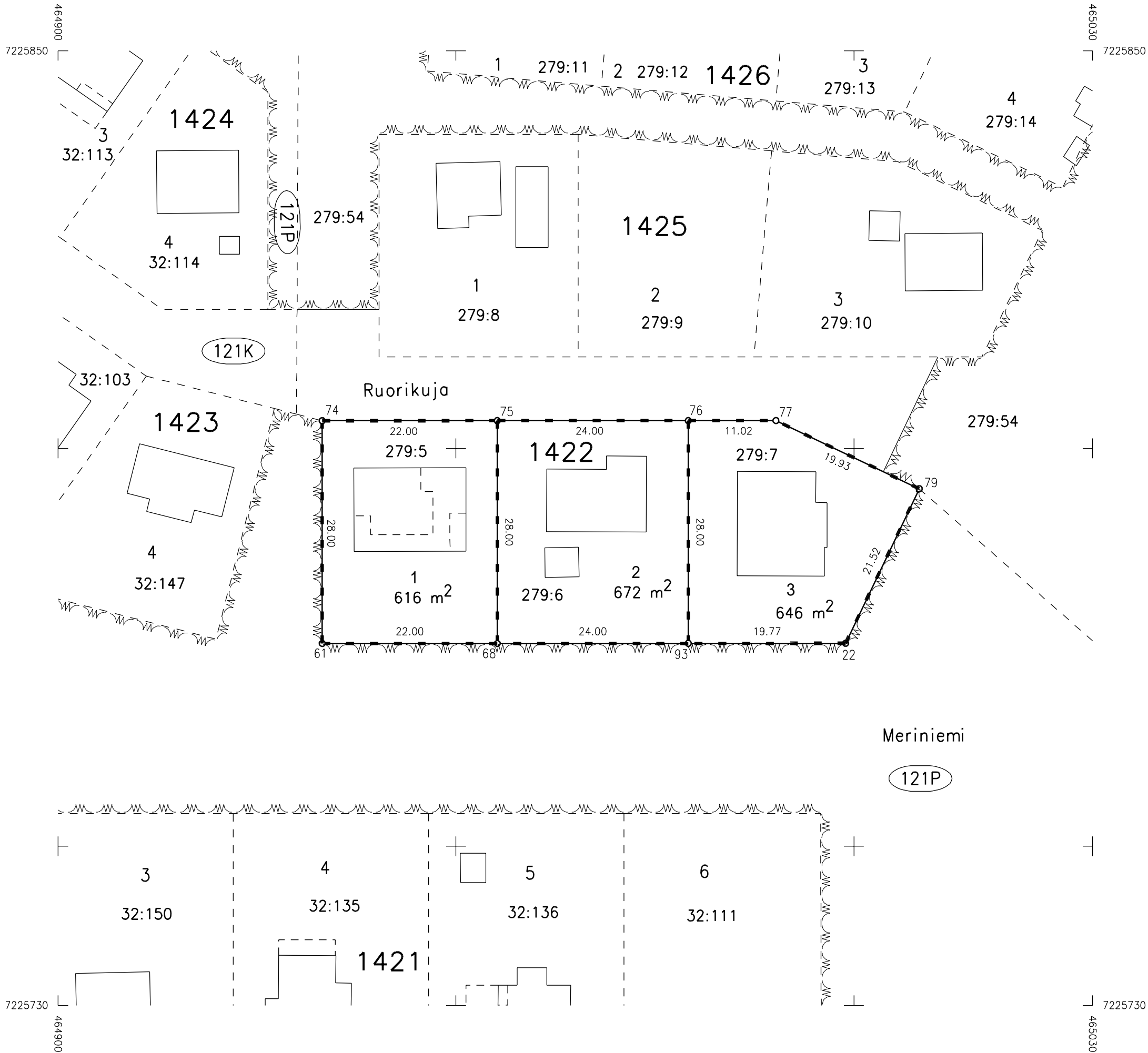
TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	
		TJNRO	5646954
		EDELLINEN TONTTIJAKO	
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121
		Kello	
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ	KORTTELI 1422
PIIRSI	KT	PAIKKATIETOINSINÖÖRI	TONTIT 1-3
TARK	PM	Anna-Liisa Kylätie	MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
22	7225775.503	464998.960
61	7225775.492	464933.191
68	7225775.495	464955.190
74	7225803.490	464933.186
75	7225803.494	464955.185
76	7225803.498	464979.184
77	7225803.500	464990.208
79	7225794.934	465008.207
93	7225775.500	464979.190

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1422 0001	616	616	401 0279 0005	
121 1422 0002	672	672	401 0279 0006	
121 1422 0003	646	646	401 0279 0007	



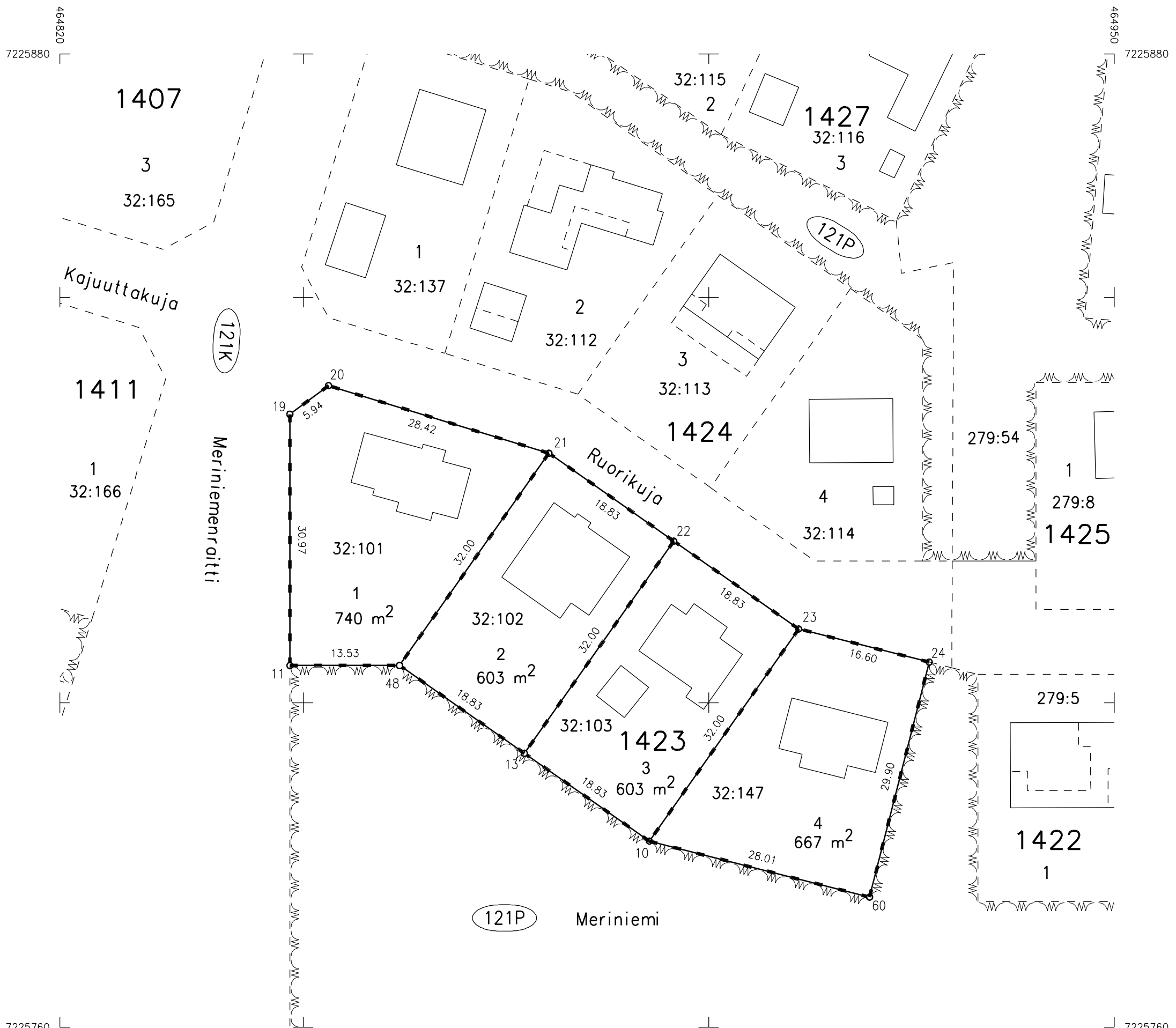
TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646955
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121
			Kello
LASKI ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie		KORTTELI 1423
PIIRSI KT			TONTIT 1-4
TARK PM			MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
10	7225782.924	464892.684
11	7225804.589	464848.357
13	7225793.758	464877.284
19	7225835.563	464848.352
20	7225839.097	464853.131
21	7225830.763	464880.296
22	7225819.929	464895.696
23	7225809.095	464911.096
24	7225805.013	464927.186
48	7225804.591	464861.884
60	7225776.035	464919.834

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1423 0001	740	740	401 0032 0101	
121 1423 0002	603	603	401 0032 0102	
121 1423 0003	603	603	401 0032 0103	
121 1423 0004	667	667	401 0032 0147	



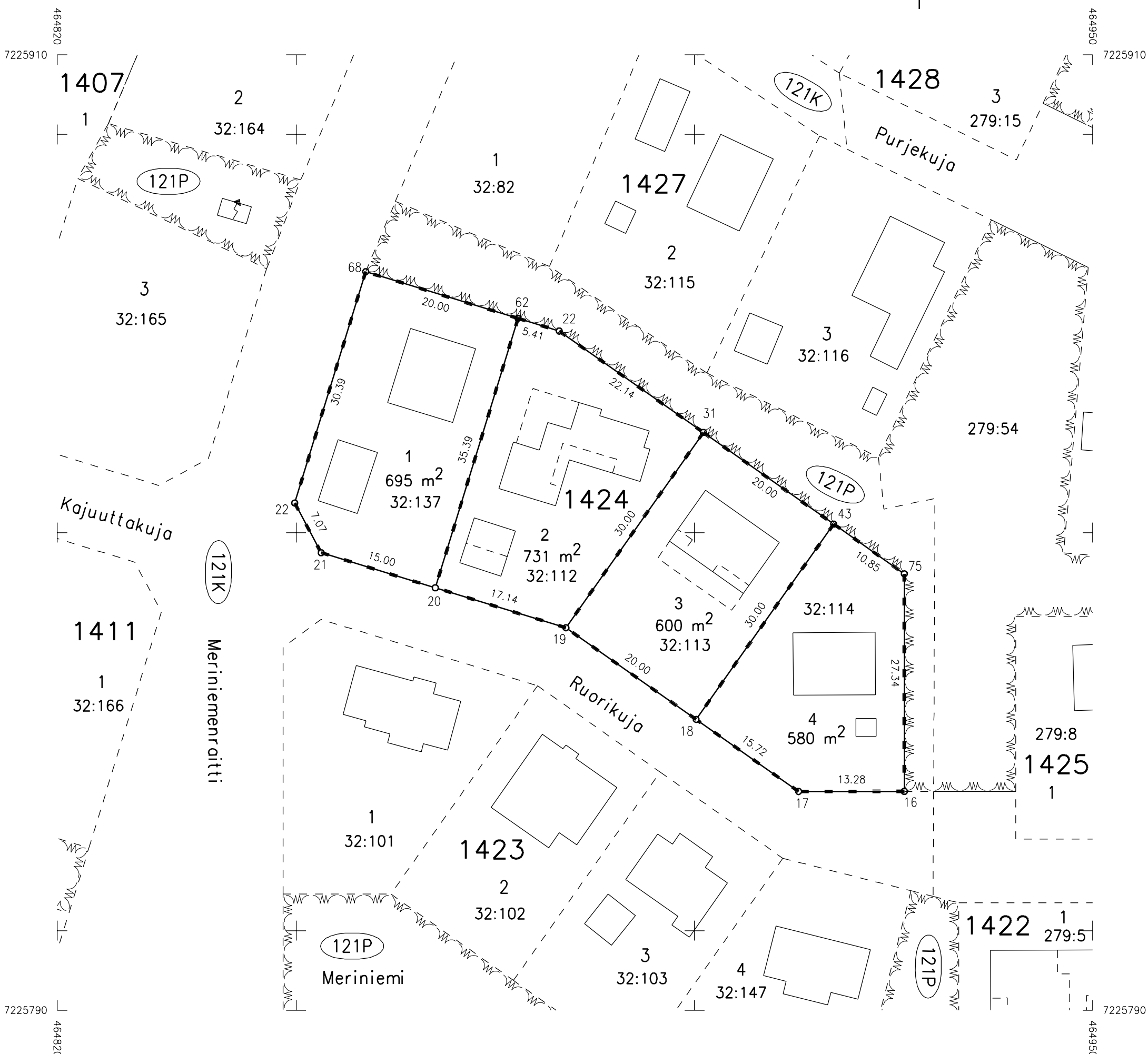
TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	
		TJNRO	5646956
		EDELLINEN TONTTIJAKO	
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121
		Kello	
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ	KORTTELI 1424
PIIRSI	KT	PAIKKATIETOINSINÖÖRI	TONTIT 1-4
TARK	PM	Anna-Liisa Kylätie	MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
16	7225817.489	464926.352
17	7225817.487	464913.071
18	7225826.530	464900.216
19	7225838.037	464883.859
20	7225843.066	464867.469
21	7225847.465	464853.129
22	7225853.711	464849.816
22	7225875.310	464883.015
31	7225862.573	464901.120
43	7225851.066	464917.477
62	7225876.895	464877.847
68	7225882.760	464858.727
75	7225844.825	464926.347

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1424 0001	695	695	401 0032 0137	
121 1424 0002	731	731	401 0032 0112	
121 1424 0003	600	600	401 0032 0113	
121 1424 0004	580	580	401 0032 0114	



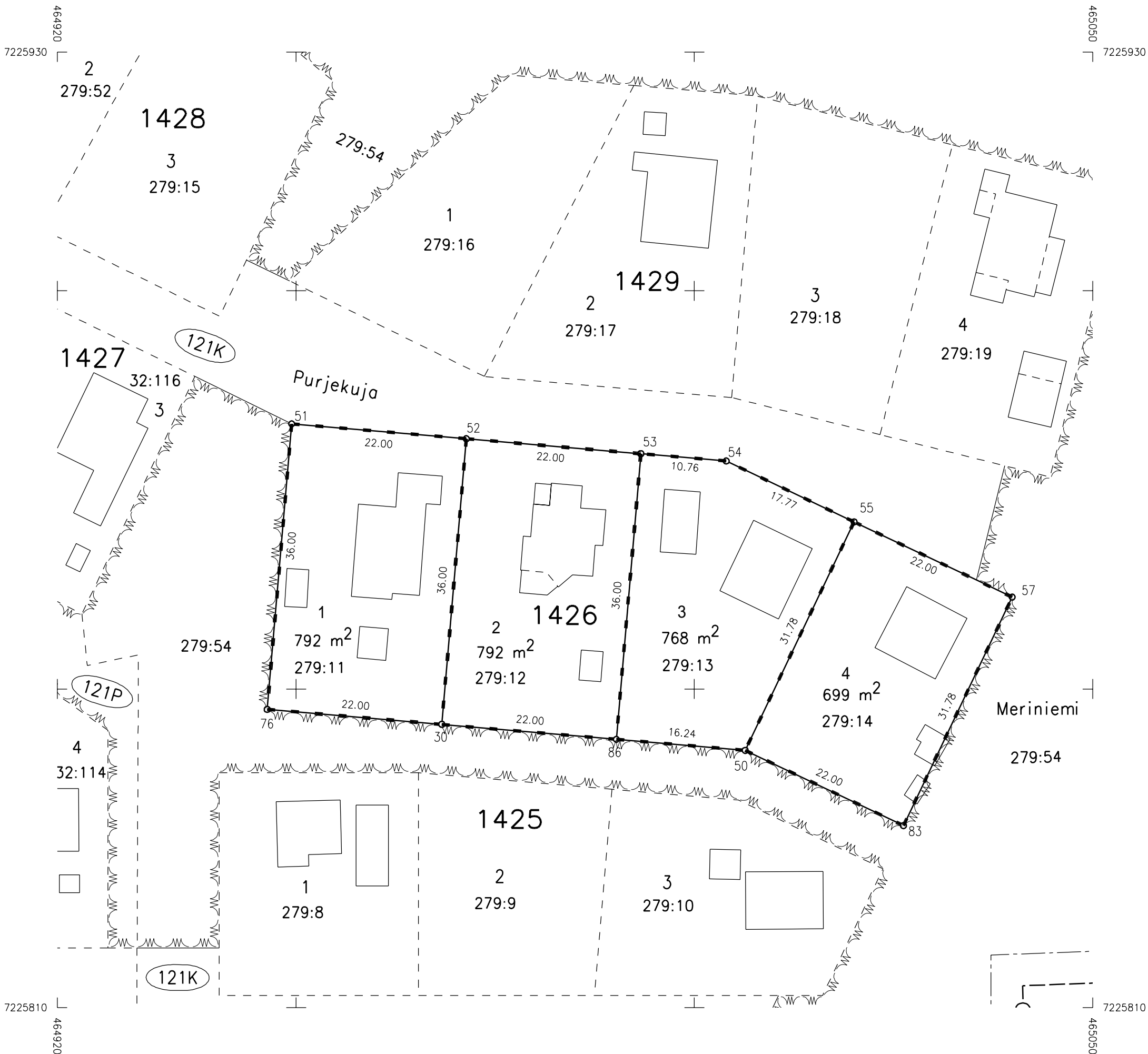
TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646958
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121
			Kello
LASKI ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ		KORTTELI 1426
PIIRSI KT	PAIKKATIETOINSINÖÖRI		TONTIT 1-4
TARK PM	Anna-Liisa Kylätie		MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
30	7225845.555	464968.286
50	7225842.293	465006.383
51	7225883.300	464949.438
52	7225881.423	464971.357
53	7225879.547	464993.275
54	7225878.629	465003.994
55	7225870.992	465020.041
57	7225861.537	465039.905
76	7225847.432	464946.366
83	7225832.840	465026.248
86	7225843.679	464990.205

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1426 0001	792	792	401 0279 0011	
121 1426 0002	792	792	401 0279 0012	
121 1426 0003	768	768	401 0279 0013	
121 1426 0004	699	699	401 0279 0014	



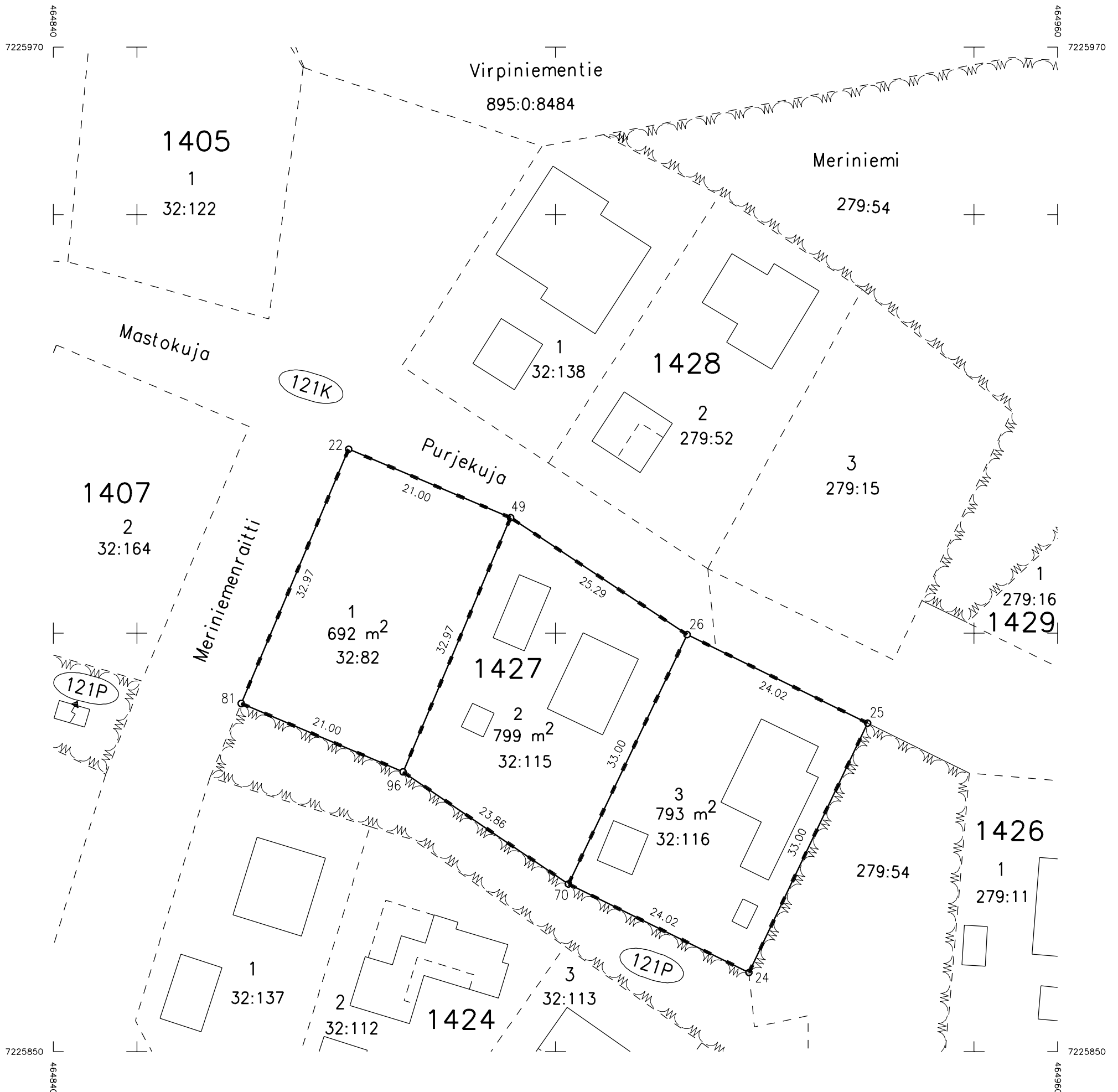
TONTTIJAKO		1:500	OULU	
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU		TJNRO 5646959
				EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA	121 Kello
LASKI ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie		KORTTELI	1427
PIIRSI KT			TONTIT	1-3
TARK PM			MUUTT. TONTIT	
HYVÄKSYTTY				
VOIMAANTULO				

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
22	7225921.968	464875.294
24	7225859.455	464923.110
25	7225889.254	464937.292
26	7225899.826	464915.725
49	7225913.794	464894.638
70	7225870.027	464901.543
81	7225891.599	464862.462
96	7225883.426	464881.805


MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1427 0001	692	692	401 0032 0082	
121 1427 0002	799	799	401 0032 0115	
121 1427 0003	793	793	401 0032 0116	



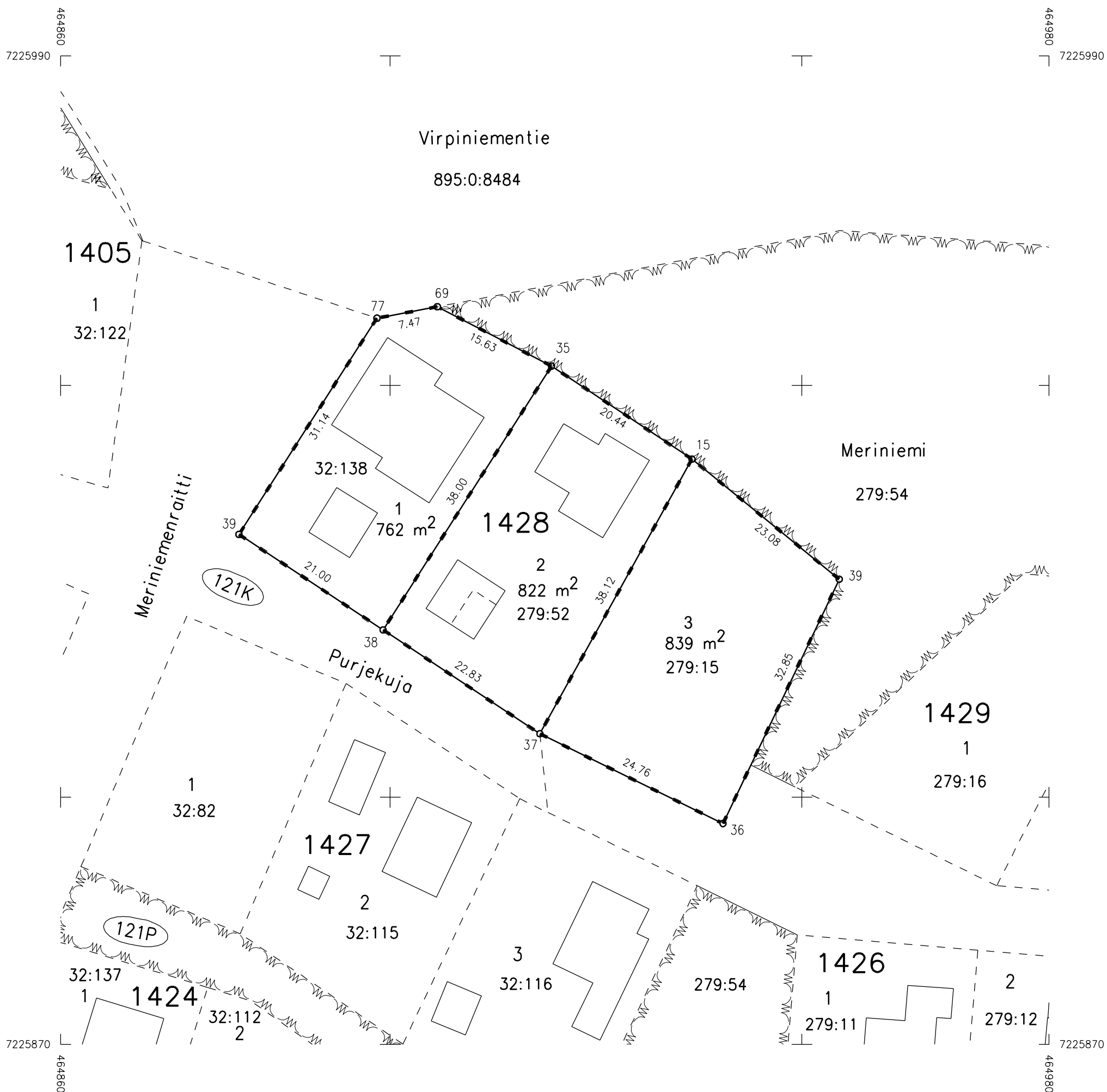
TONTTIJAKO		1:500	Oulu
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646960
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121 Kello
LASKI ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie		KORTTELI 1428
PIIRSI KT			TONTIT 1-3
TARK PM			MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
15	7225941.052	464936.640
35	7225952.342	464919.596
36	7225896.805	464940.408
37	7225907.702	464918.179
38	7225920.309	464899.147
39	7225926.464	464954.524
69	7225931.907	464881.638
69	7225959.549	464905.731
77	7225958.155	464898.393

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1428 0001	762	762	401 0032 0138	
121 1428 0002	822	822	401 0279 0052	
121 1428 0003	839	839	401 0279 0015	



TONTTIJAKO		1:500	OULU	
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU		TJNRO 5646961
				EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA	121
				Kello
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ		KORTTELI 1429
PIIRSI	KT	PAIKKATIETOINSINÖÖRI		TONTIT 1-4
TARK	PM	Anna-Liisa Kylätie		MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY				
VOIMAANTULO				

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
25	7225901.250	464949.169
43	7225918.343	465032.404
45	7225876.612	465044.655
47	7225881.943	465023.312
48	7225886.599	465004.677
49	7225889.257	464973.634
56	7225925.788	464992.397
63	7225924.459	465007.919
88	7225913.010	465053.748
98	7225927.117	464976.875

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1429 0001	779	779	401 0279 0016	
121 1429 0002	888	888	401 0279 0017	
121 1429 0003	834	834	401 0279 0018	
121 1429 0004	825	825	401 0279 0019	



TONTTIJAKO		1:500	Oulu
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646962
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121
			Kello
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie	KORTTELI 1430
PIIRSI	KT		TONTIT 1,2
TARK	PM		MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
45	7225924.475	465074.163
62	7225927.691	465097.715
84	7225929.370	465110.010
87	7225895.235	465070.643
89	7225892.533	465093.484
90	7225891.080	465105.763
91	7225898.664	465125.211



MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1430 0001	807	807	401 0279 0020	
121 1430 0002	746	746	401 0279 0021	



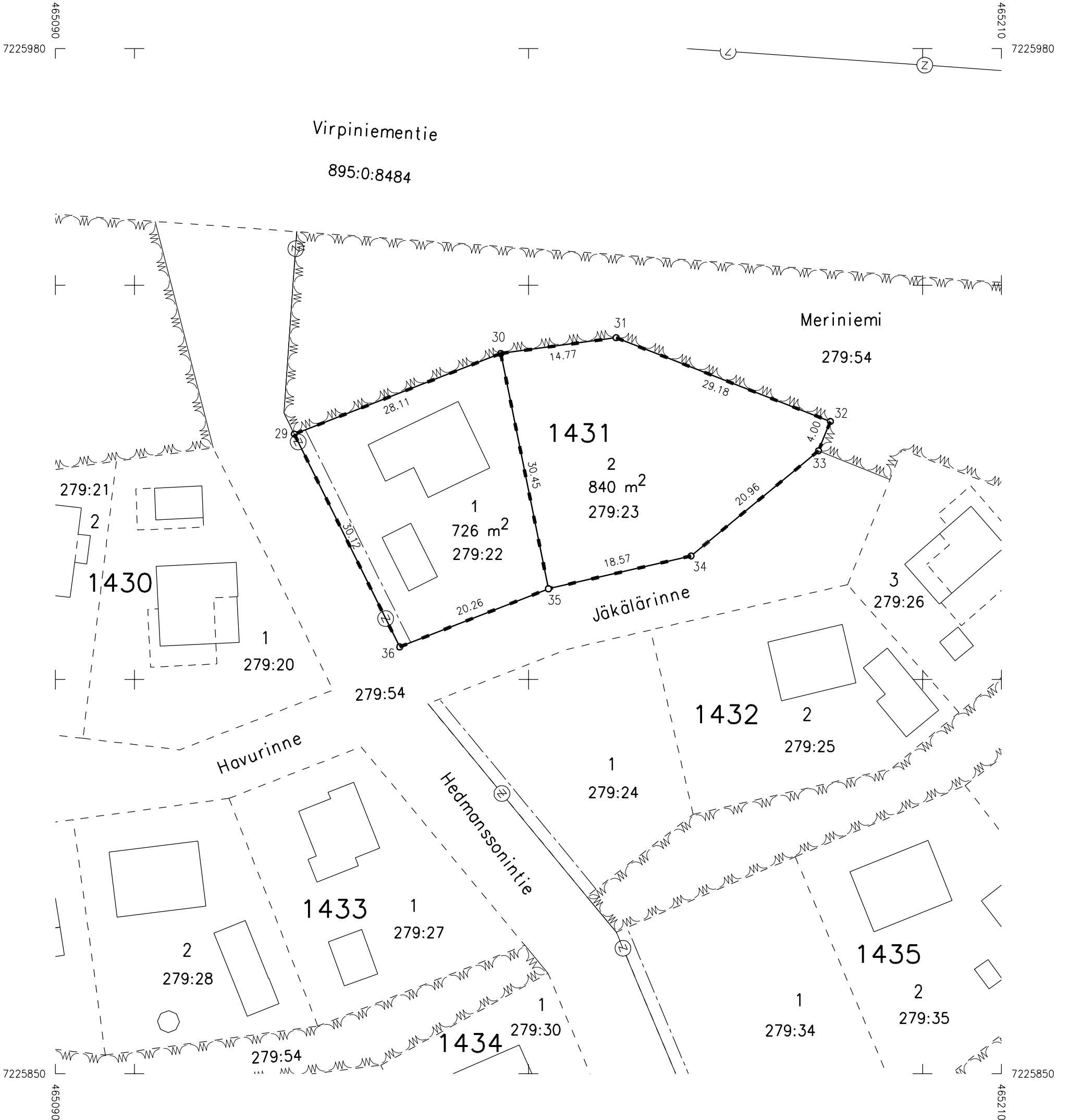
TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646963
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121 Kello
LASKI ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie		KORTTELI 1431
PIIRSI KT			TONTIT 1,2
TARK PM			MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
29	7225931.126	465120.298
30	7225941.340	465146.484
31	7225943.337	465161.115
32	7225932.721	465188.296
33	7225929.012	465186.797
34	7225915.674	465170.632
35	7225911.499	465152.534
36	7225904.137	465133.659

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1431 0001	726	726	401 0279 0022	
121 1431 0002	840	840	401 0279 0023	



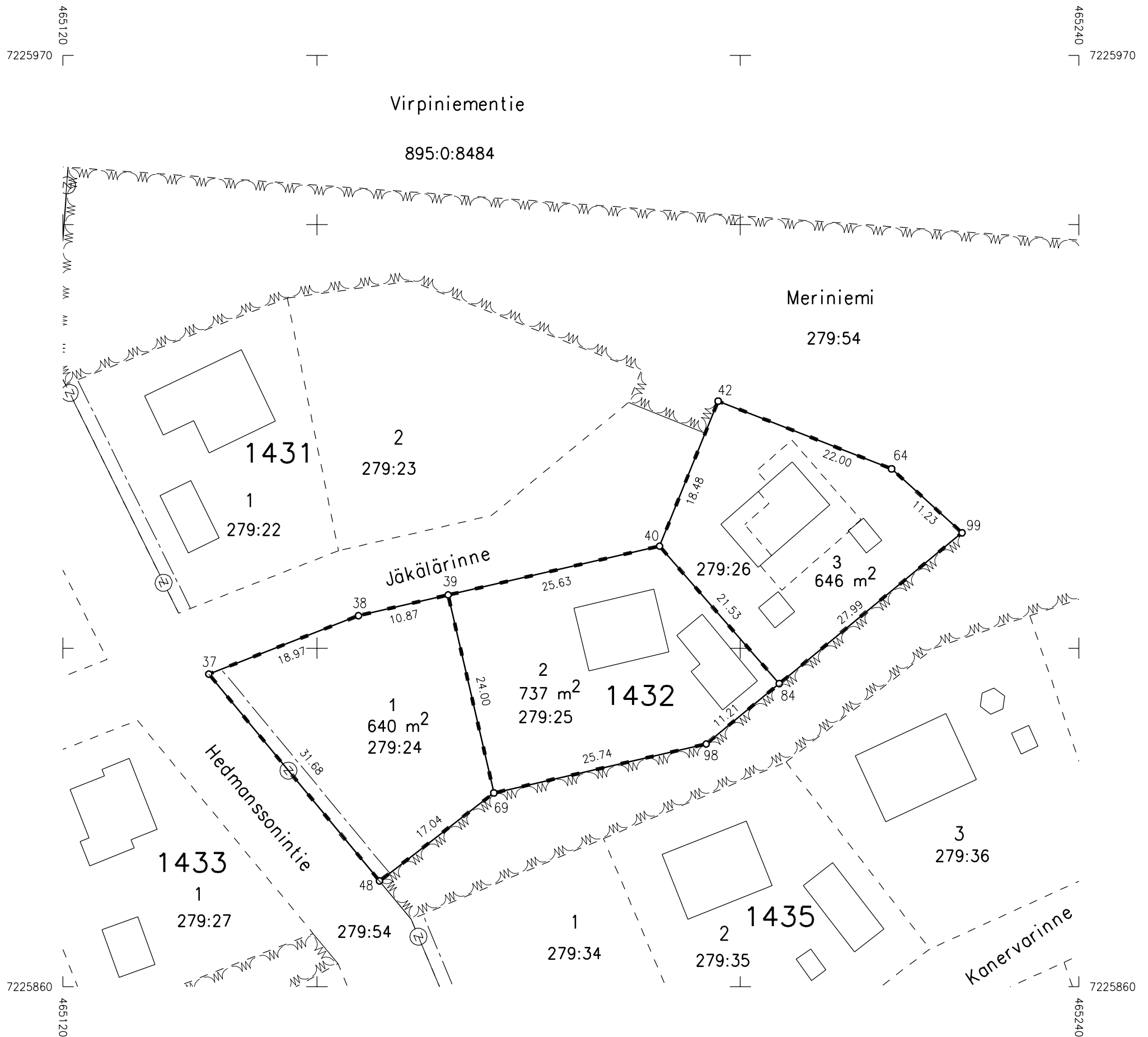
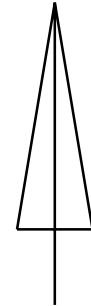
TONTTIJAKO		1:500	Oulu
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	
		TJNRO	5646964
		EDELLINEN TONTTIJAKO	
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121
		Kello	
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ	KORTTELI 1432
PIIRSI	KT	PAIKKATIETOINSINÖÖRI	TONTIT 1-3
TARK	PM	Anna-Liisa Kylätie	MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
37	7225896.940	465137.222
38	7225903.834	465154.899
39	7225906.279	465165.495
40	7225912.039	465190.465
42	7225929.171	465197.385
48	7225872.504	465157.385
64	7225921.167	465217.877
69	7225882.893	465170.889
84	7225895.811	465204.614
98	7225888.680	465195.971
99	7225913.622	465226.199

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1432 0001	640	640	401 0279 0024	
121 1432 0002	737	737	401 0279 0025	
121 1432 0003	646	646	401 0279 0026	



TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646965
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121 Kello
LASKI ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie		KORTTELI 1433
PIIRSI KT			TONTIT 1-3
TARK PM			MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
11	7225856.047	465123.268
17	7225855.841	465065.903
30	7225866.296	465149.544
87	7225852.368	465096.321
92	7225891.467	465128.773
93	7225884.927	465112.004
94	7225882.229	465092.244
96	7225879.013	465068.691


MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1433 0001	716	716	401 0279 0027	
121 1433 0002	710	710	401 0279 0028	
121 1433 0003	715	715	401 0279 0029	



Oulu Maa ja mittaus

Kartta-arkisto

I 6965 Säil. F:17

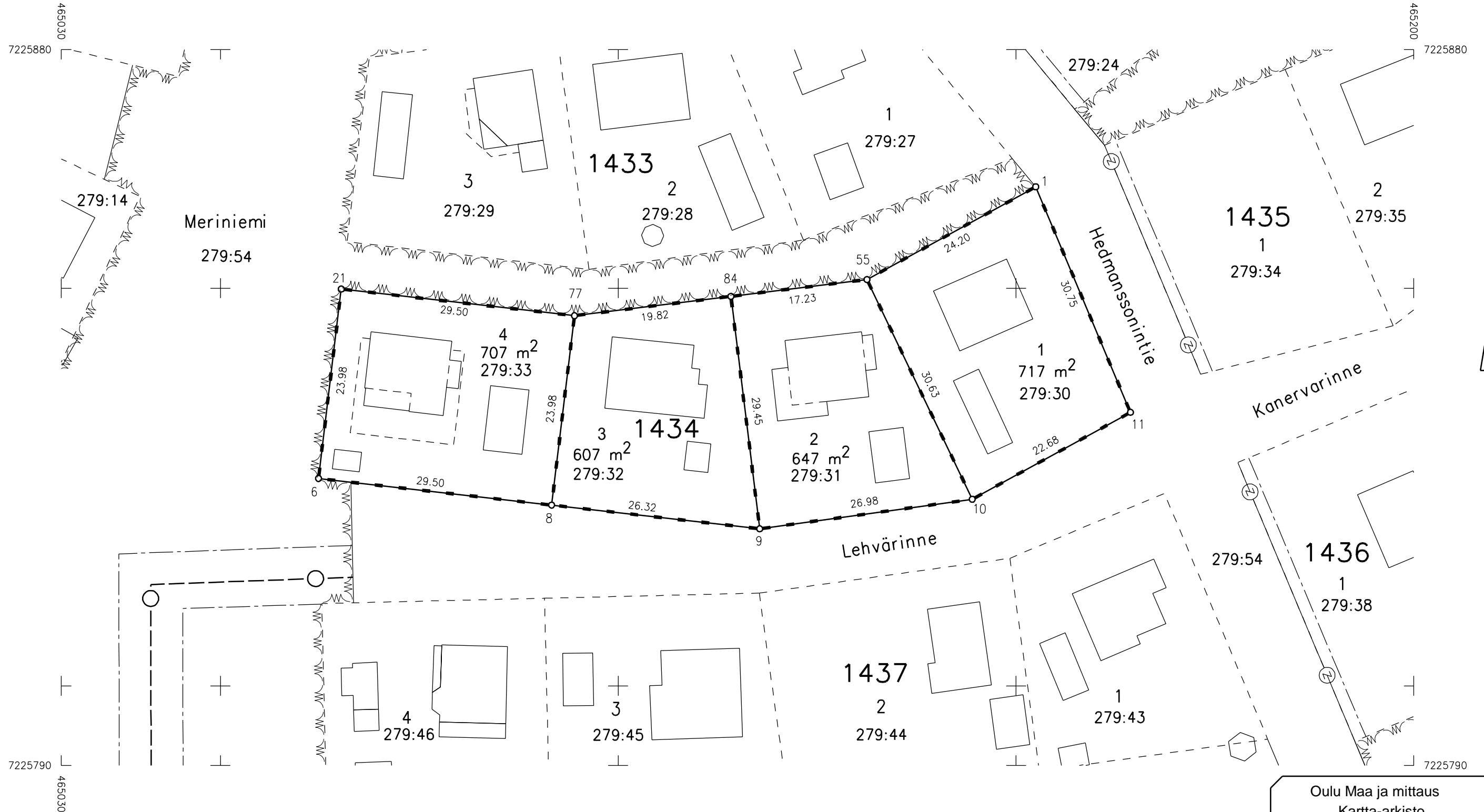
TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646966
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121
			Kello
LASKI ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ		KORTTELI 1434
PIIRSI KT	PAIKKATIETOINSINÖÖRI		TONTIT 1-4
TARK PM	Anna-Liisa Kylätie		MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
121 1434 0001	717	717	401 0279 0030
121 1434 0002	647	647	401 0279 0031
121 1434 0003	607	607	401 0279 0032
121 1434 0004	707	707	401 0279 0033

KOORDINAATTILUETTELO

M-AL/N:o	X	Y
1	7225862.741	465152.477
6	7225826.077	465062.320
8	7225822.730	465091.629
9	7225819.744	465117.779
10	7225823.464	465144.503
11	7225834.390	465164.381
21	7225849.884	465065.186
55	7225851.084	465131.268
77	7225846.538	465094.494
84	7225848.970	465114.165



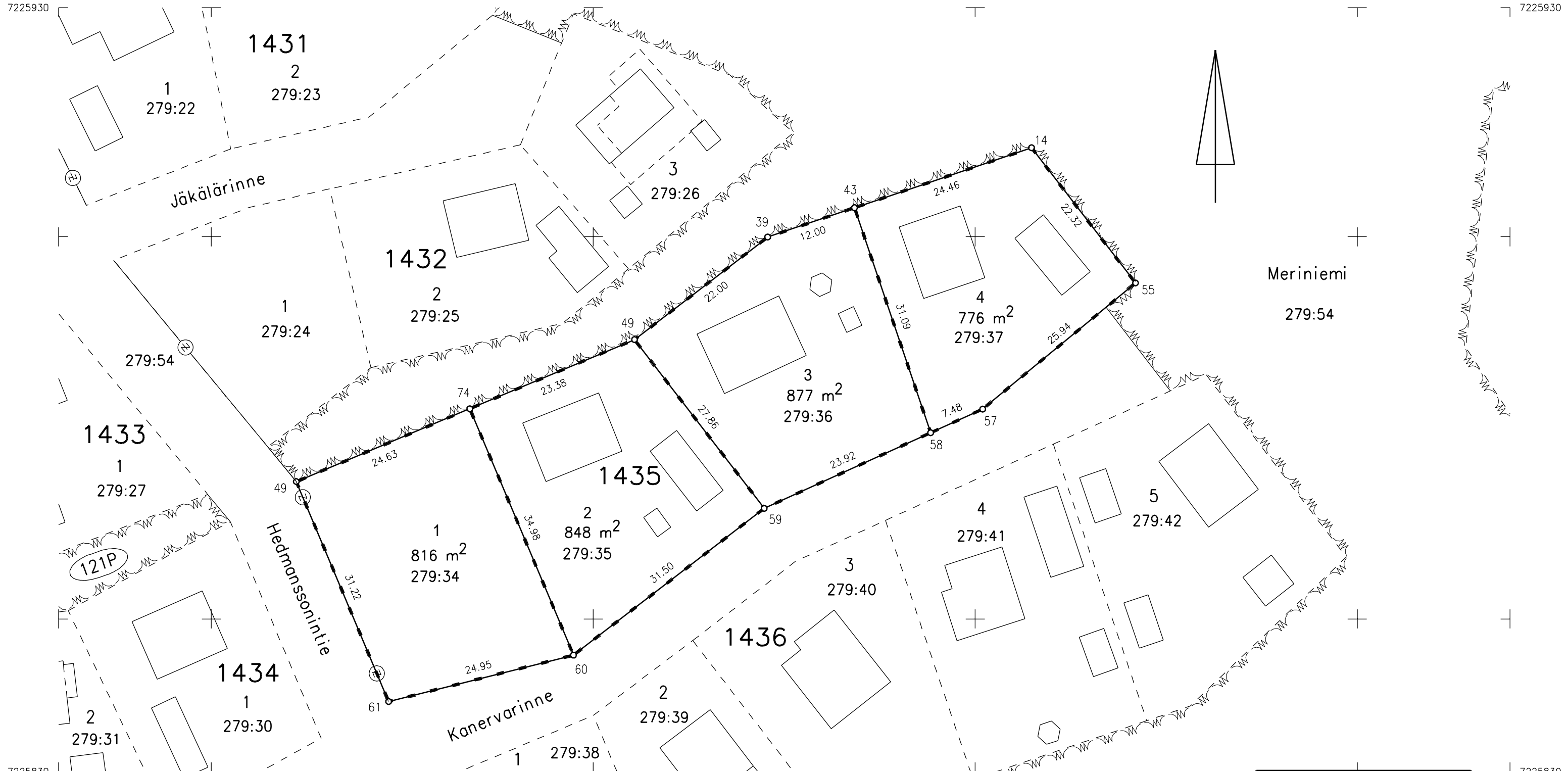
TONTTIJAKO		1:500	OULU	
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU		TJNRO 5646967
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121	
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie		
PIIRSI	KT			
TARK	PM			
HYVÄKSYTTY		KORTTELI 1435		
VOIMAANTULO		TONTIT 1-4		
		MUUTT. TONTIT		

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
14	7225911.654	465257.367
39	7225899.971	465222.828
43	7225903.816	465234.195
49	7225867.970	465161.126
49	7225886.556	465205.392
55	7225893.968	465270.975
57	7225877.459	465250.968
58	7225874.365	465244.157
59	7225864.474	465222.382
60	7225845.264	465197.413
61	7225839.186	465173.212
74	7225877.507	465183.839

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1435 0001	816	816	401 0279 0034	
121 1435 0002	848	848	401 0279 0035	
121 1435 0003	877	877	401 0279 0036	
121 1435 0004	776	776	401 0279 0037	



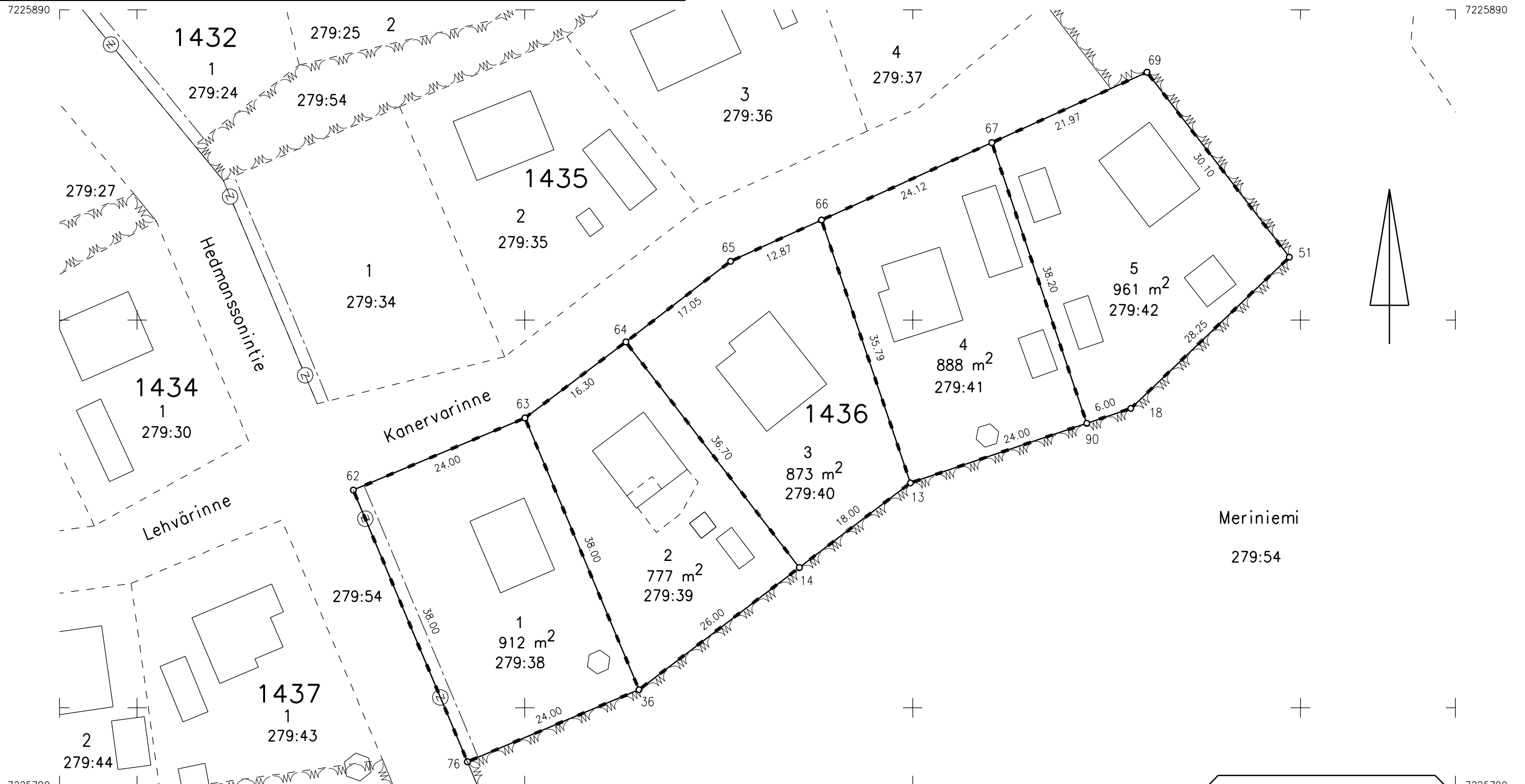
TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646968
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121
			Kello
LASKI ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ		KORTTELI 1436
PIIRSI KT	PAIKKATIETOINSINÖÖRI		TONTIT 1-5
TARK PM	Anna-Liisa Kylätie		MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
121 1436 0001	912	912	401 0279 0038
121 1436 0002	777	777	401 0279 0039
121 1436 0003	873	873	401 0279 0040
121 1436 0004	888	888	401 0279 0041
121 1436 0005	961	961	401 0279 0042

KOORDINAATTILUETTELO

M-AL/N:o	X	Y
13	7225828.994	465249.717
14	7225818.087	465235.398
18	7225838.605	465278.134
36	7225802.333	465214.716
51	7225858.103	465298.569
62	7225828.077	465177.877
63	7225837.368	465200.004
64	7225847.175	465213.017
65	7225857.572	465226.530
66	7225862.896	465238.250
67	7225872.871	465260.210
69	7225881.959	465280.215
76	7225793.042	465192.588
90	7225836.683	465272.451



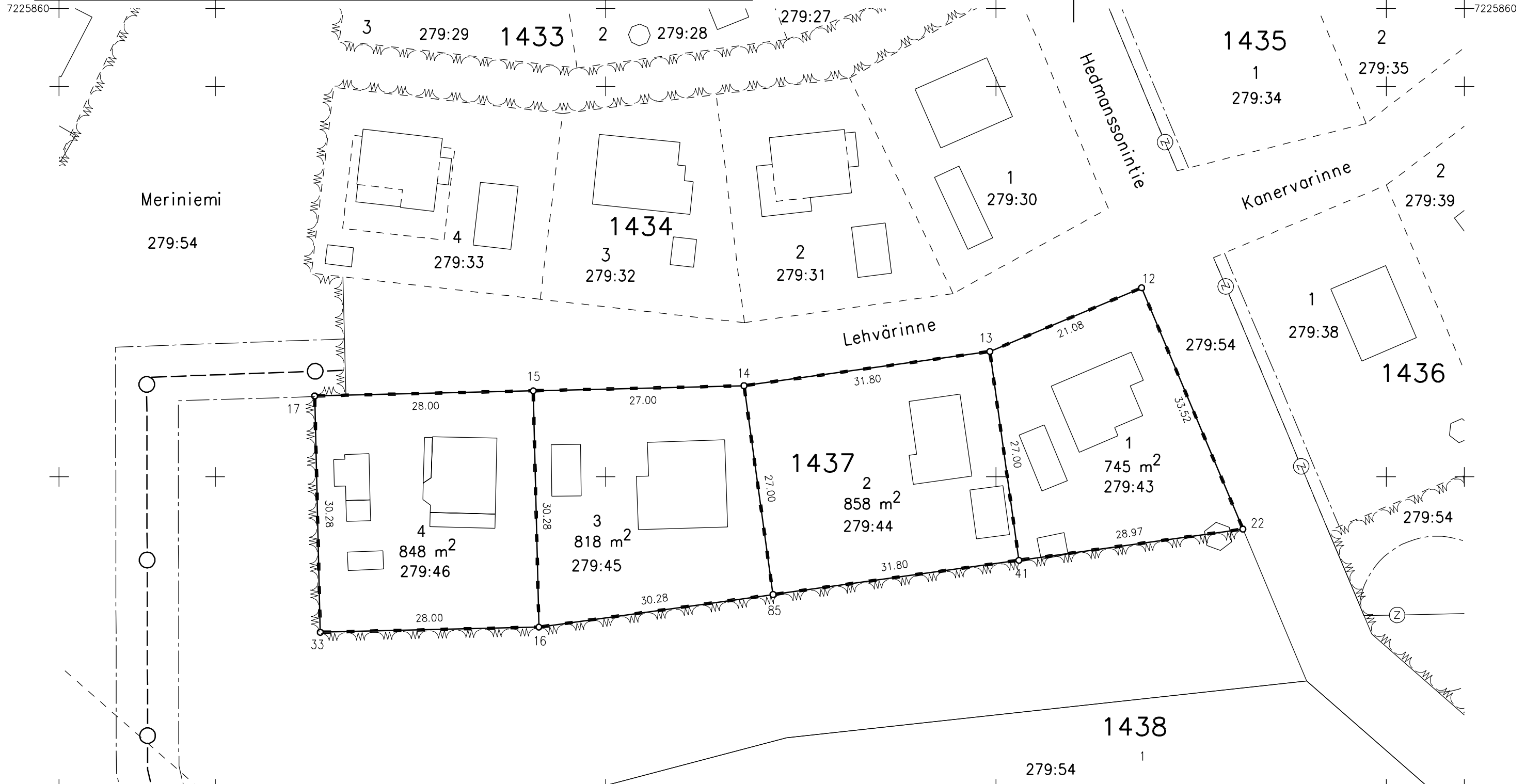
TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121 Kello
LASKI ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ		
PIIRSI KT	PAIKKATIE TOINSINÖÖRI		
TARK PM	Anna-Liisa Kylätie		
HYVÄKSYTTY		KORTTELI 1437	
VOIMAANTULO		TONTIT 1-4	
		MUUTT. TONTIT	

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
121 1437 0001	745	745	401 0279 0043
121 1437 0002	858	858	401 0279 0044
121 1437 0003	818	818	401 0279 0045
121 1437 0004	848	848	401 0279 0046

KOORDINAATTILUETTELO

M- N:o	X	Y
12	7225824.206	465168.657
13	7225816.043	465149.217
14	7225811.660	465117.726
15	7225811.016	465090.734
16	7225780.744	465091.455
17	7225810.349	465062.742
22	7225793.296	465181.636
33	7225780.077	465063.464
41	7225789.302	465152.939
85	7225784.918	465121.448



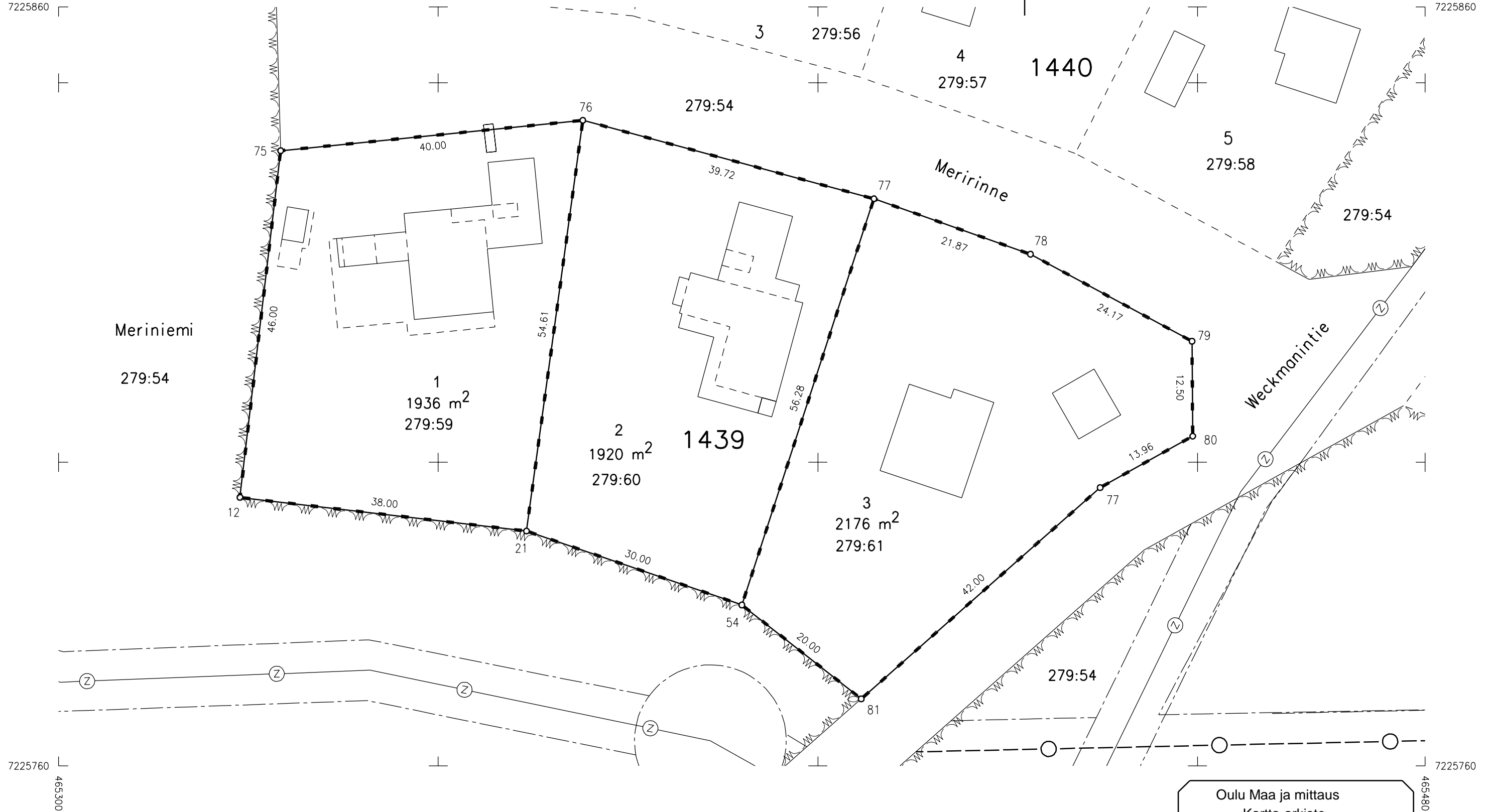
TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	
		TJNRO	5646970
		EDELLINEN TONTTIJAKO	
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121
			Kello
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ	KORTTELI 1439
PIIRSI	KT	PAIKKATIETOINSINÖÖRI	TONTIT 1-3
TARK	PM	Anna-Liisa Kylätie	MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
121 1439 0001	1936	1936	401 0279 0059
121 1439 0002	1920	1920	401 0279 0060
121 1439 0003	2176	2176	401 0279 0061

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
12	7225795.379	465323.881
21	7225790.950	465361.622
54	7225781.211	465389.996
75	7225841.064	465329.244
76	7225845.058	465369.042
77	7225796.664	465437.174
77	7225834.730	465407.392
78	7225827.423	465428.005
79	7225815.955	465449.281
80	7225803.459	465449.368
81	7225768.842	465405.712



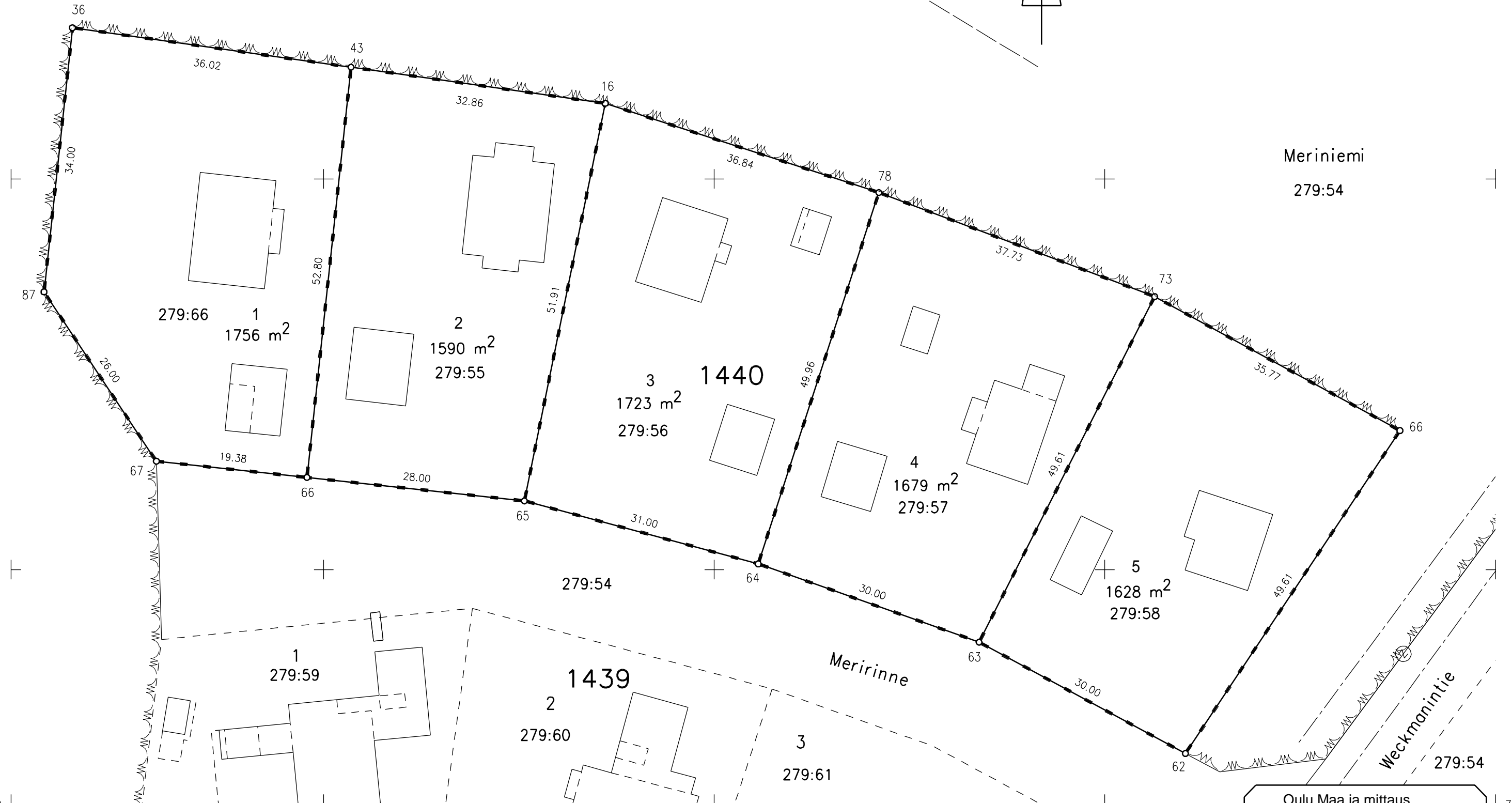
TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121
LASKI ALK		KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ	
PIIRSI KT		PAIKKATIETOINSINÖÖRI	
TARK PM		Anna-Liisa Kylätie	
HYVÄKSYTTY		KORTTELI 1440	
VOIMAANTULO		TONTIT 1-5	
		MUUTT. TONTIT	
		EDELLINEN TONTTIJAKO	
		TJNRO 5646971	
		Kello	

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1440 0001	1756	1756	401 0279 0066	
121 1440 0002	1590	1590	401 0279 0055	
121 1440 0003	1723	1723	401 0279 0056	
121 1440 0004	1679	1679	401 0279 0057	
121 1440 0005	1628	1628	401 0279 0058	

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
16	7225909.667	465386.044
36	7225919.341	465317.847
43	7225914.291	465353.510
62	7225826.482	465460.309
63	7225840.716	465433.902
64	7225850.739	465405.627
65	7225858.801	465375.695
66	7225861.799	465347.857
66	7225867.798	465487.767
67	7225863.875	465328.586
73	7225884.941	465456.371
78	7225898.247	465421.069
87	7225885.539	465314.206



7225820
465310

7225820
465500

Oulu Maa ja mittaus
Kartta-arkisto
I 6971 Säil. F:17

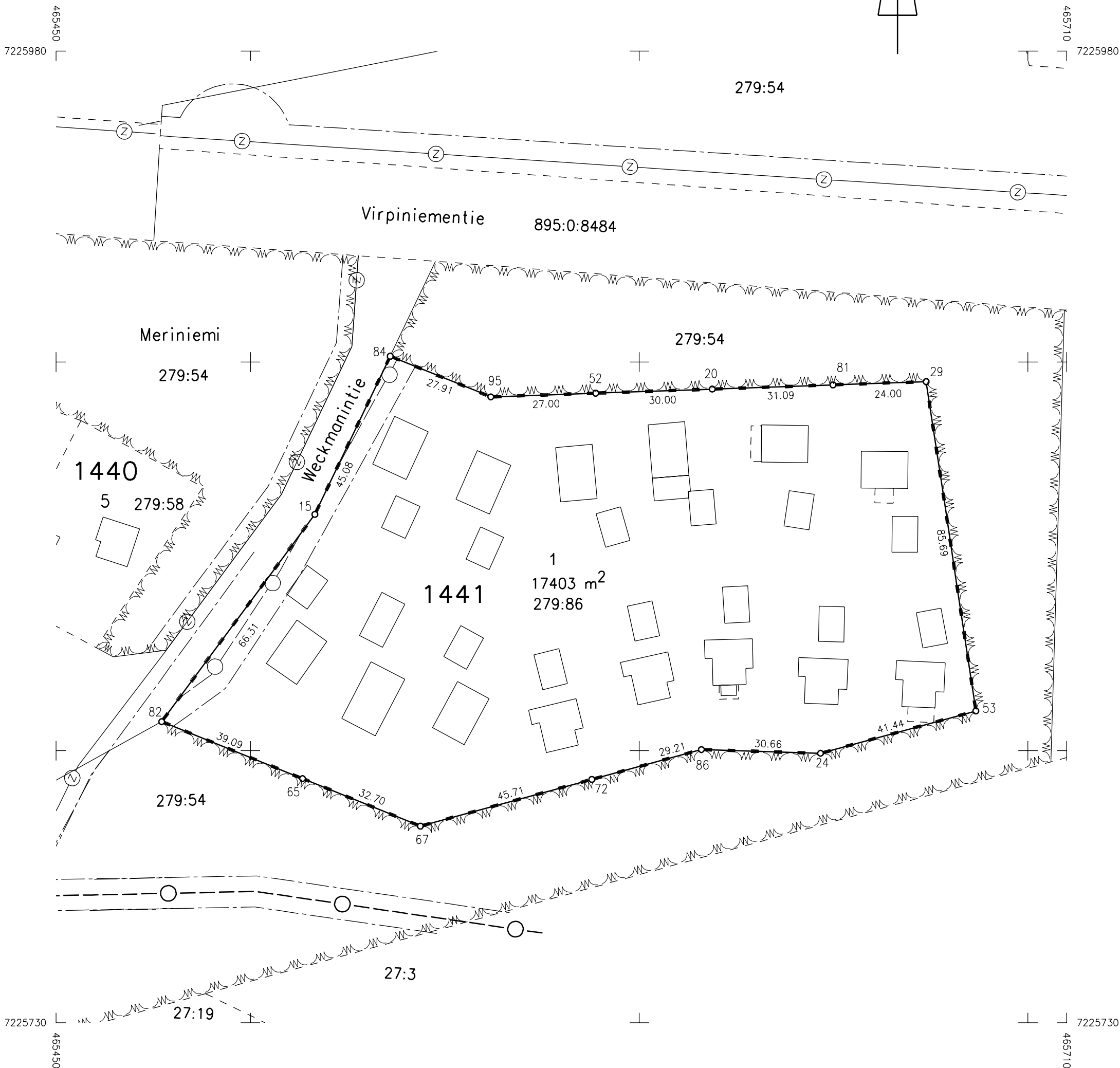
TONTTIJAKO		1:1000	OULU
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	
		TJNRO	5646972
		EDELLINEN TONTTIJAKO	
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121
		Kello	
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ	KORTTELI 1441
PIIRSI	KT	PAIKKATIE TOINSINÖÖRI	TONTIT 1
TARK	PM	Anna-Liisa Kylätie	MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
15	7225860.792	465516.559
20	7225893.033	465618.778
24	7225799.323	465646.632
29	7225894.959	465673.832
52	7225891.984	465588.798
53	7225810.227	465686.609
65	7225792.827	465513.387
67	7225780.578	465543.707
72	7225792.607	465587.807
81	7225894.120	465649.847
82	7225807.471	465477.140
84	7225901.493	465535.940
86	7225800.294	465615.991
95	7225891.040	465561.815

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1441 0001	17403	17403	401 0279 0086	



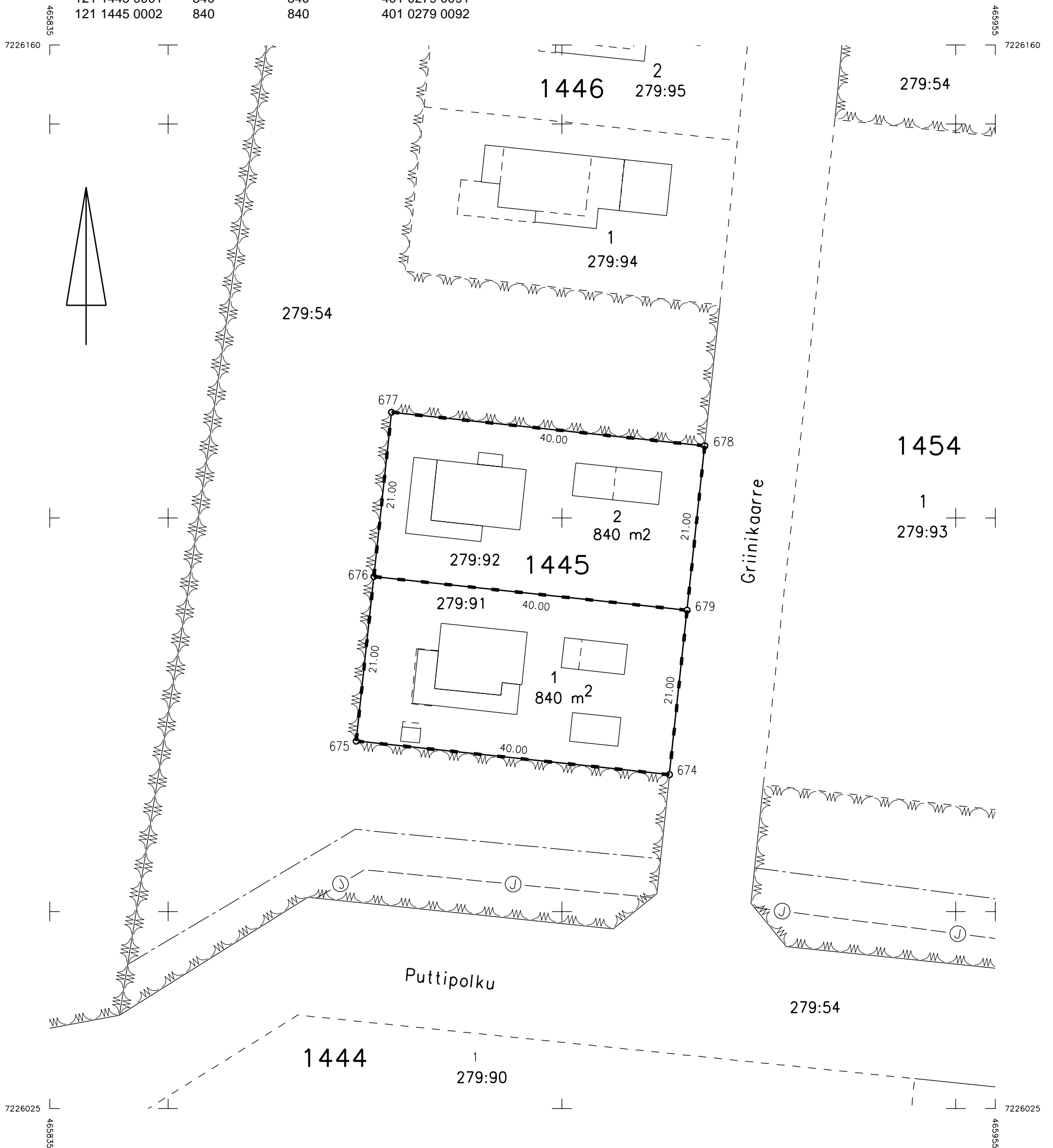
TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646973
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121 Kello
LASKI ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ		KORTTELI 1445
PIIRSI JS	PAIKKATIETOINSINÖÖRI		TONTIT 1,2
TARK PM	Anna-Liisa Kylätie		MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
674	7226067.380	465913.654
675	7226071.650	465873.884
676	7226092.530	465876.127
677	7226113.409	465878.369
678	7226109.138	465918.138
679	7226088.259	465915.895

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1445 0001	840	840	401 0279 0091	
121 1445 0002	840	840	401 0279 0092	



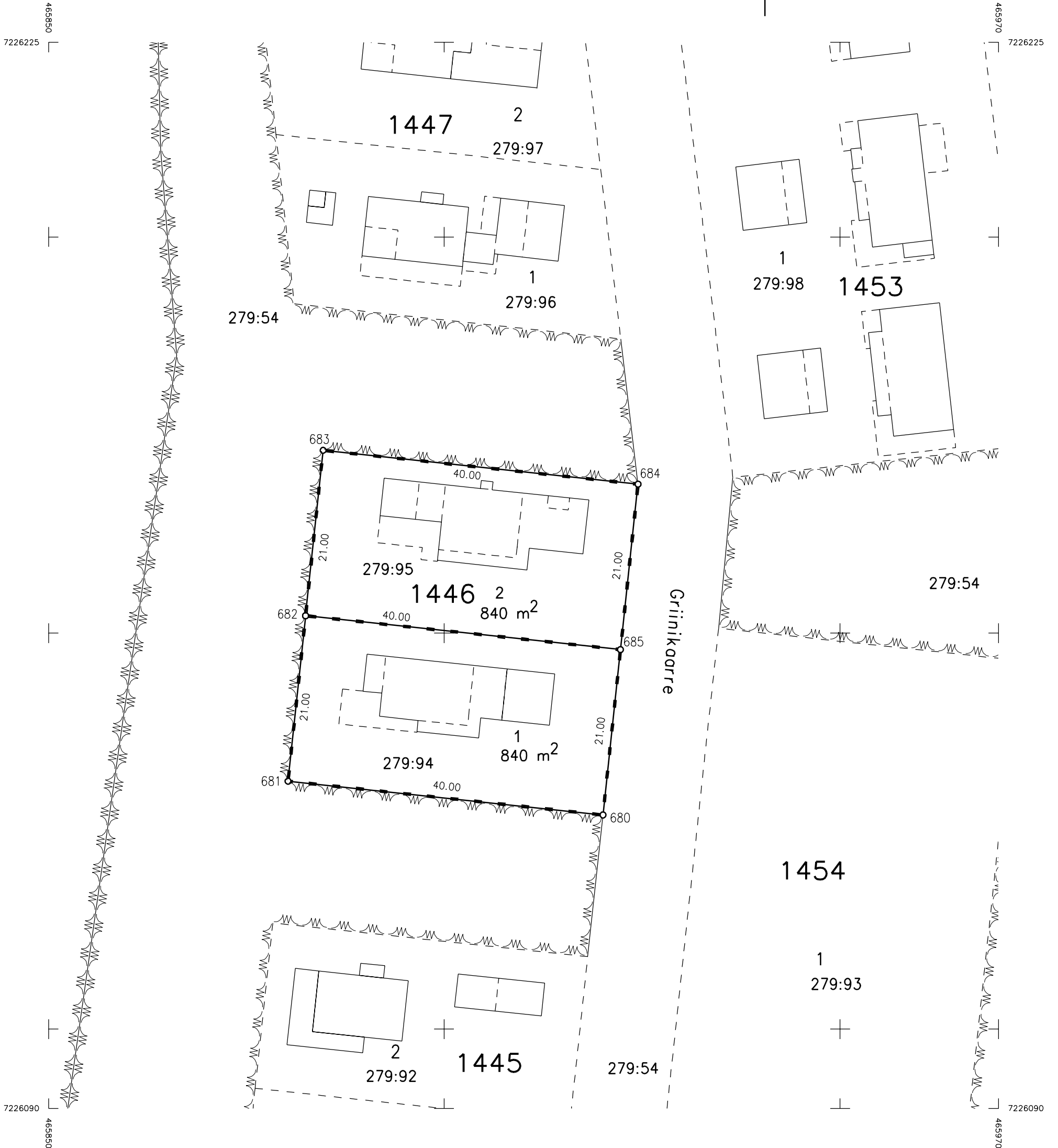
TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646974
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121 Kello
LASKI ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie		KORTTELI 1446
PIIRSI JS			TONTIT 1,2
TARK PM			MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
680	7226127.035	465920.060
681	7226131.305	465880.291
682	7226152.189	465882.502
683	7226173.071	465884.715
684	7226168.800	465924.486
685	7226147.917	465922.273

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1446 0001	840	840	401 0279 0094	
121 1446 0002	840	840	401 0279 0095	



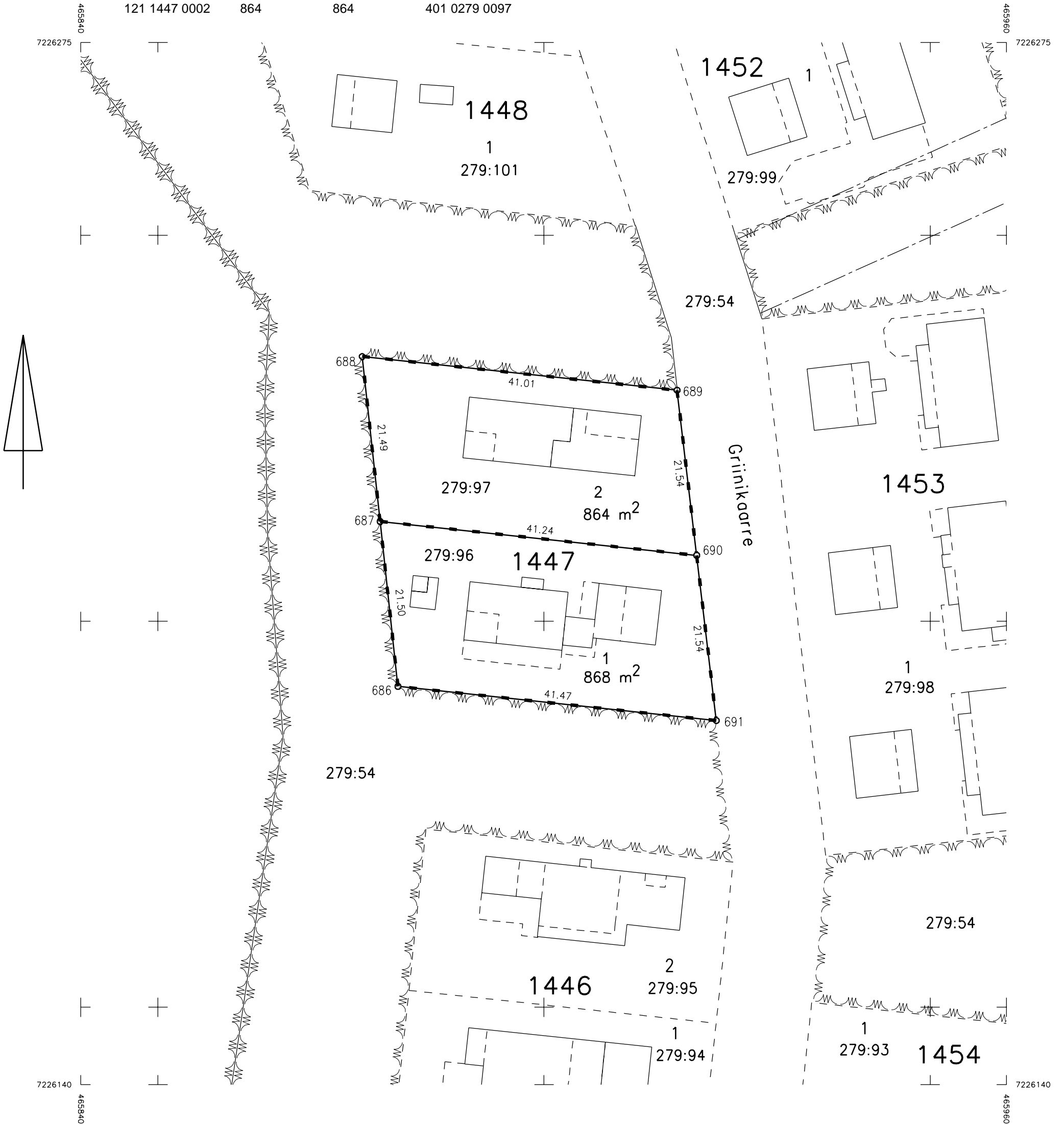
TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646975
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121 Kello
LASKI ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie		KORTTELI 1447
PIIRSI JS			TONTIT 1,2
TARK PM			MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
686	7226191.564	465881.080
687	7226212.934	465878.764
688	7226234.302	465876.449
689	7226229.923	465917.226
690	7226208.531	465919.767
691	7226187.137	465922.308

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1447 0001	868	868	401 0279 0096	
121 1447 0002	864	864	401 0279 0097	



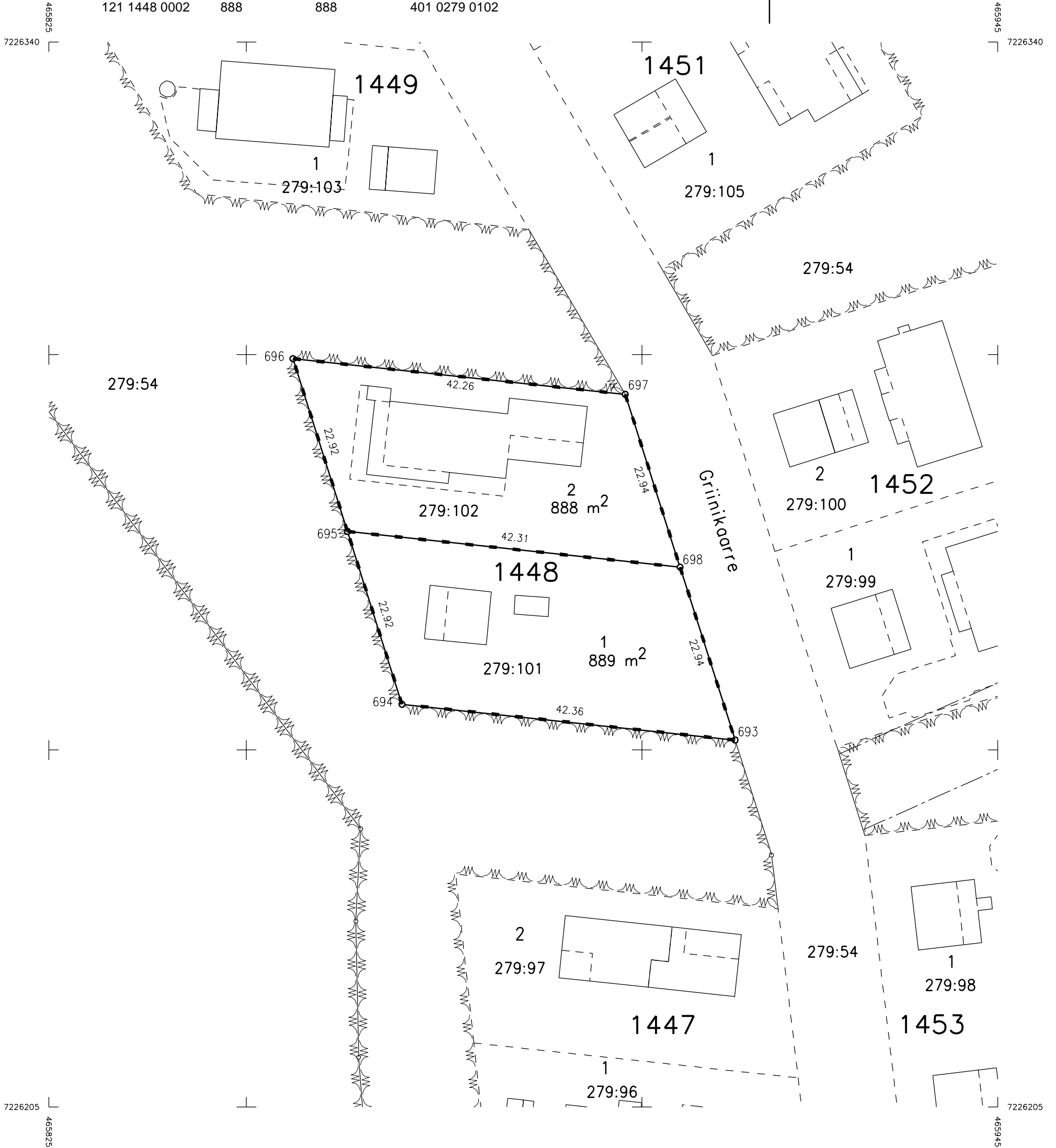
TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646976
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121 Kello
LASKI ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie		KORTTELI 1448
PIIRSI JS			TONTIT 1,2
TARK PM			MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
693	7226251.256	465911.796
694	7226255.777	465869.675
695	7226277.637	465862.777
696	7226299.498	465855.881
697	7226294.987	465897.904
698	7226273.122	465904.849

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1448 0001	889	889	401 0279 0101	
121 1448 0002	888	888	401 0279 0102	



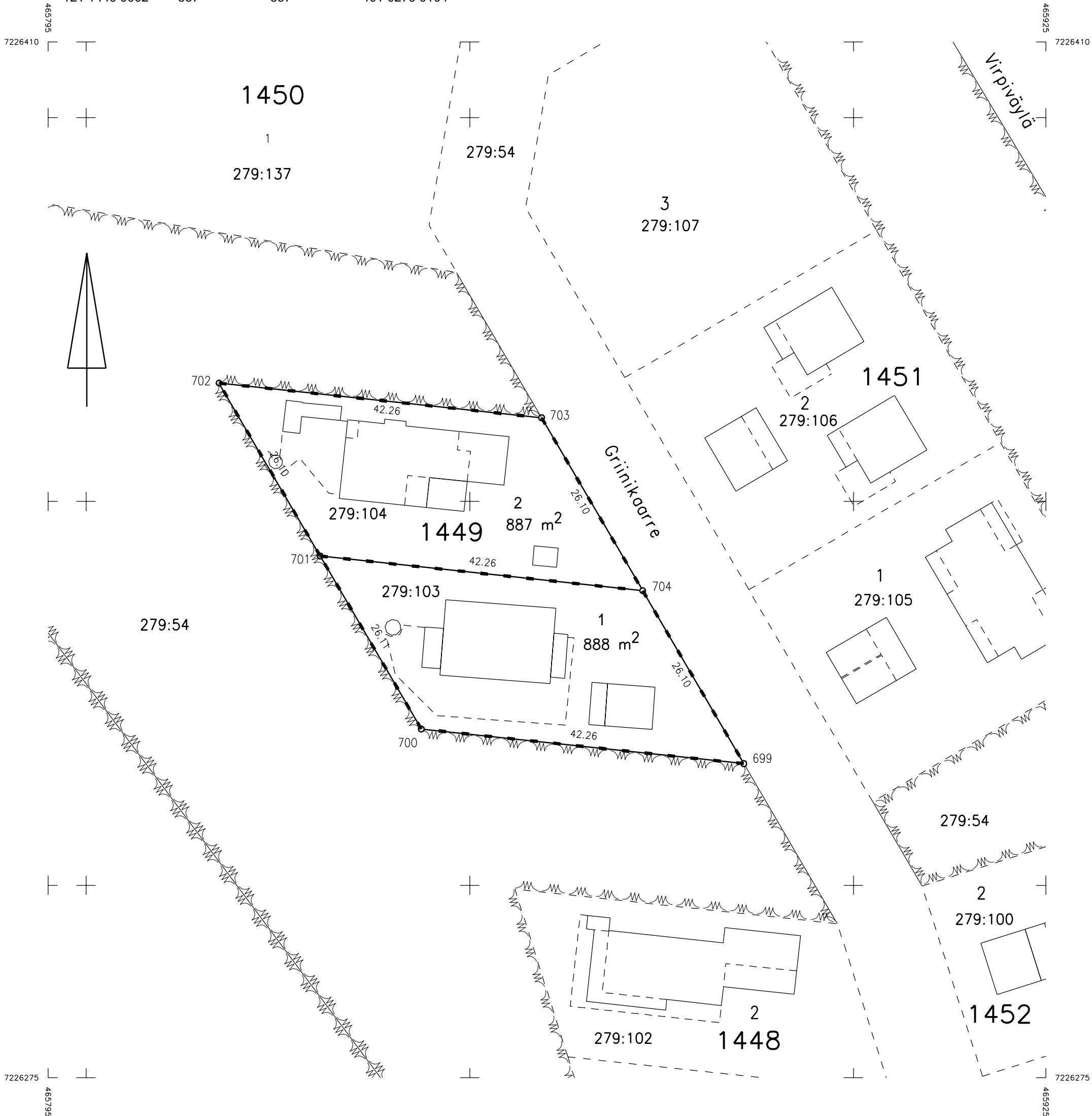
TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646977
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121 Kello
LASKI ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie		KORTTELI 1449
PIIRSI JS			TONTIT 1,2
TARK PM			MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
699	7226315.843	465885.708
700	7226320.353	465843.687
701	7226342.888	465830.509
702	7226365.422	465817.332
703	7226360.911	465859.354
704	7226338.377	465872.532

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1449 0001	888	888	401 0279 0103	
121 1449 0002	887	887	401 0279 0104	



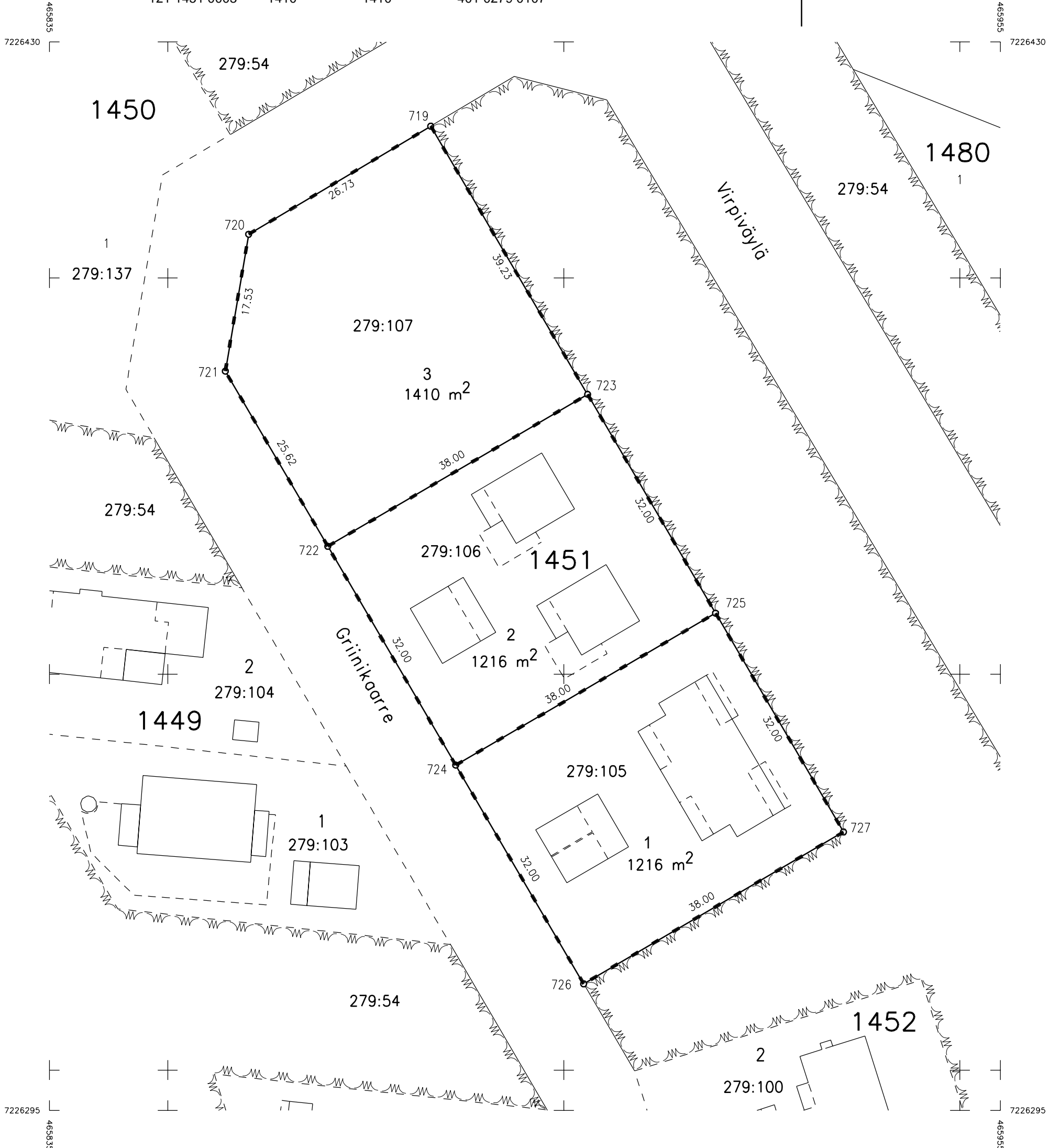
TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646978
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121 Kello
LASKI ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie		KORTTELI 1451
PIIRSI JS			TONTIT 1-3
TARK PM			MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
719	7226419.175	465883.202
720	7226405.530	465860.219
721	7226388.250	465857.269
722	7226366.132	465870.202
723	7226385.314	465903.004
724	7226338.509	465886.354
725	7226357.691	465919.156
726	7226310.887	465902.507
727	7226330.068	465935.309

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1451 0001	1216	1216	401 0279 0105	
121 1451 0002	1216	1216	401 0279 0106	
121 1451 0003	1410	1410	401 0279 0107	



TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646981
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121 Kello
LASKI ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie		KORTTELI 1454
PIIRSI JS			TONTIT 1
TARK PM			MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

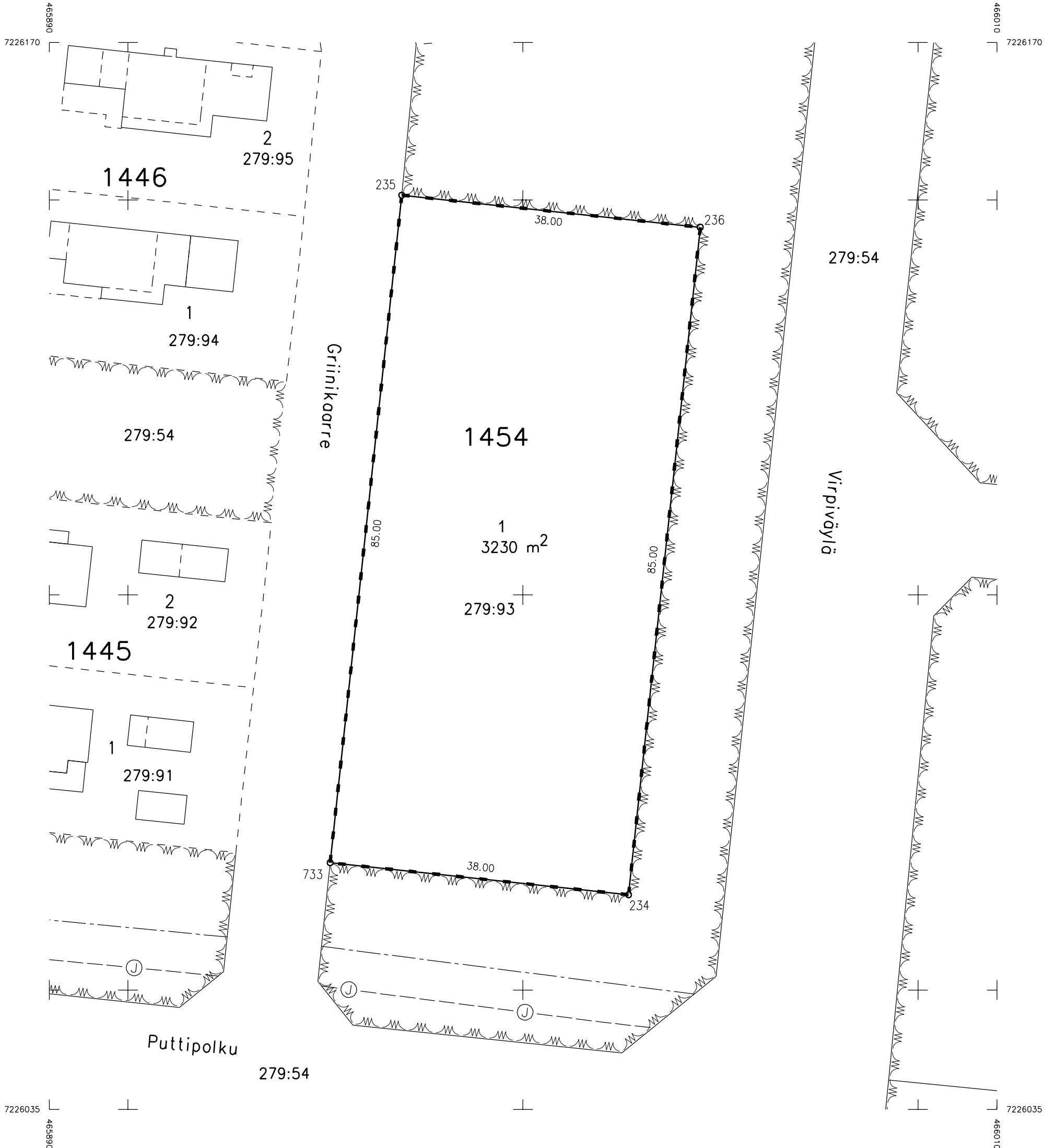
KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
234	7226062.041	465963.367
235	7226150.610	465934.661
236	7226146.553	465972.442
733	7226066.099	465925.585



MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1454 0001	3230	3230	401 0279 0093	



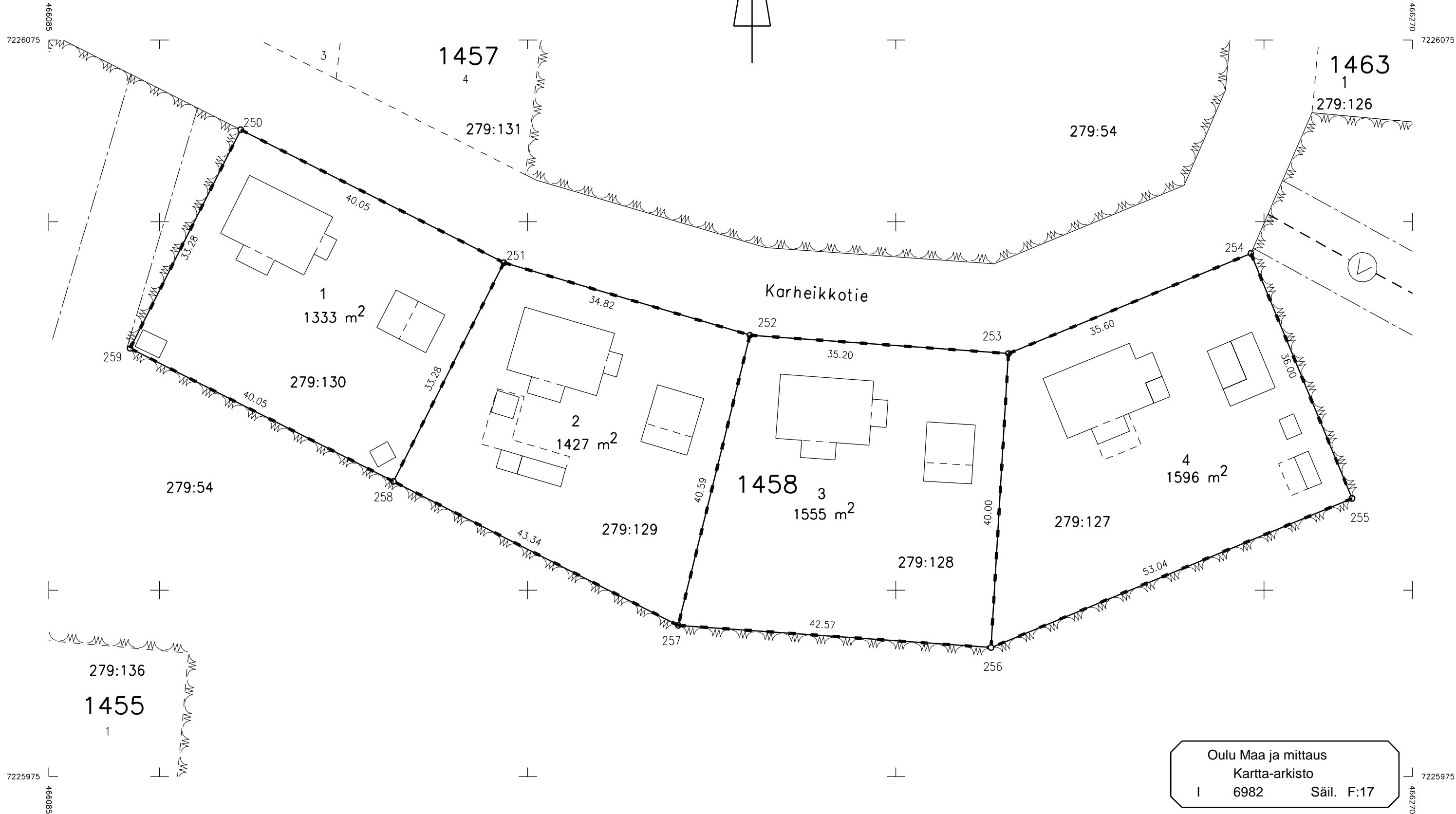
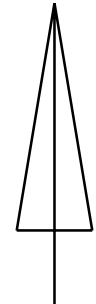
TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646982
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121 Kello
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIE TOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie	KORTTELI 1458
PIIRSI	JS		TONTIT 1-4
TARK	PM		MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
121 1458 0001	1333	1333	401 0279 0130
121 1458 0002	1427	1427	401 0279 0129
121 1458 0003	1555	1555	401 0279 0128
121 1458 0004	1596	1596	401 0279 0127

KOORDINAATTILUETTELO

M-ALN:o	X	Y
250	7226062.524	466111.036
251	7226044.460	466146.779
252	7226034.619	466180.181
253	7226032.124	466215.288
254	7226045.715	466248.196
255	7226012.443	466261.938
256	7225992.193	466212.912
257	7225995.211	466170.446
258	7226014.758	466131.769
259	7226032.822	466096.026



Oulu Maa ja mittaus
Kartta-arkisto
I 6982 Säil. F:17

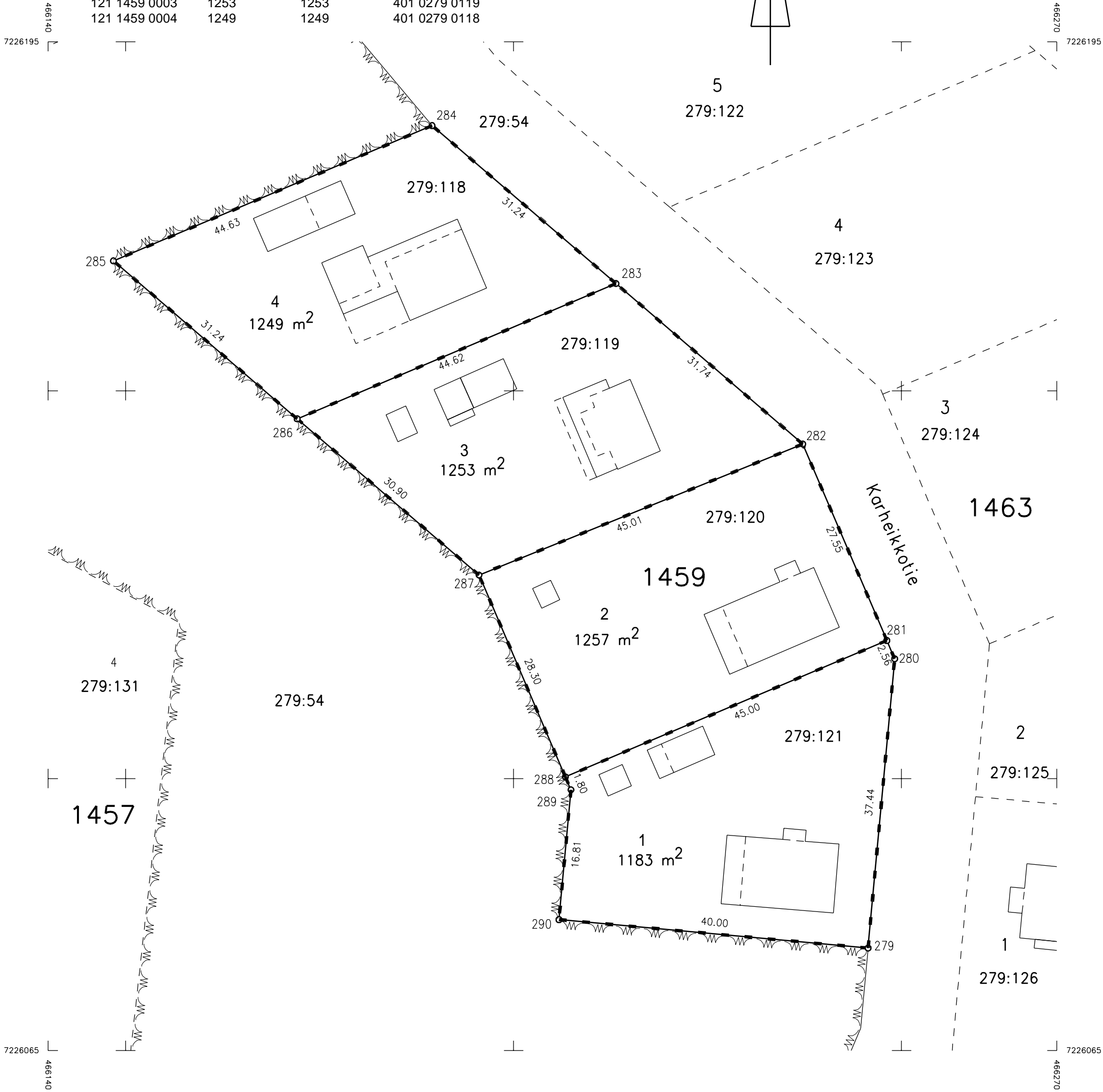
TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646983
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121 Kello
LASKI ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie		KORTTELI 1459
PIIRSI JS			TONTIT 1-4
TARK PM			MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
279	7226078.155	466245.686
280	7226115.442	466249.112
281	7226117.796	466248.104
282	7226143.120	466237.267
283	7226163.810	466213.192
284	7226184.170	466189.502
285	7226166.731	466148.426
286	7226146.372	466172.116
287	7226126.232	466195.548
288	7226100.211	466206.684
289	7226098.554	466207.393
290	7226081.815	466205.856

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1459 0001	1183	1183	401 0279 0121	
121 1459 0002	1257	1257	401 0279 0120	
121 1459 0003	1253	1253	401 0279 0119	
121 1459 0004	1249	1249	401 0279 0118	



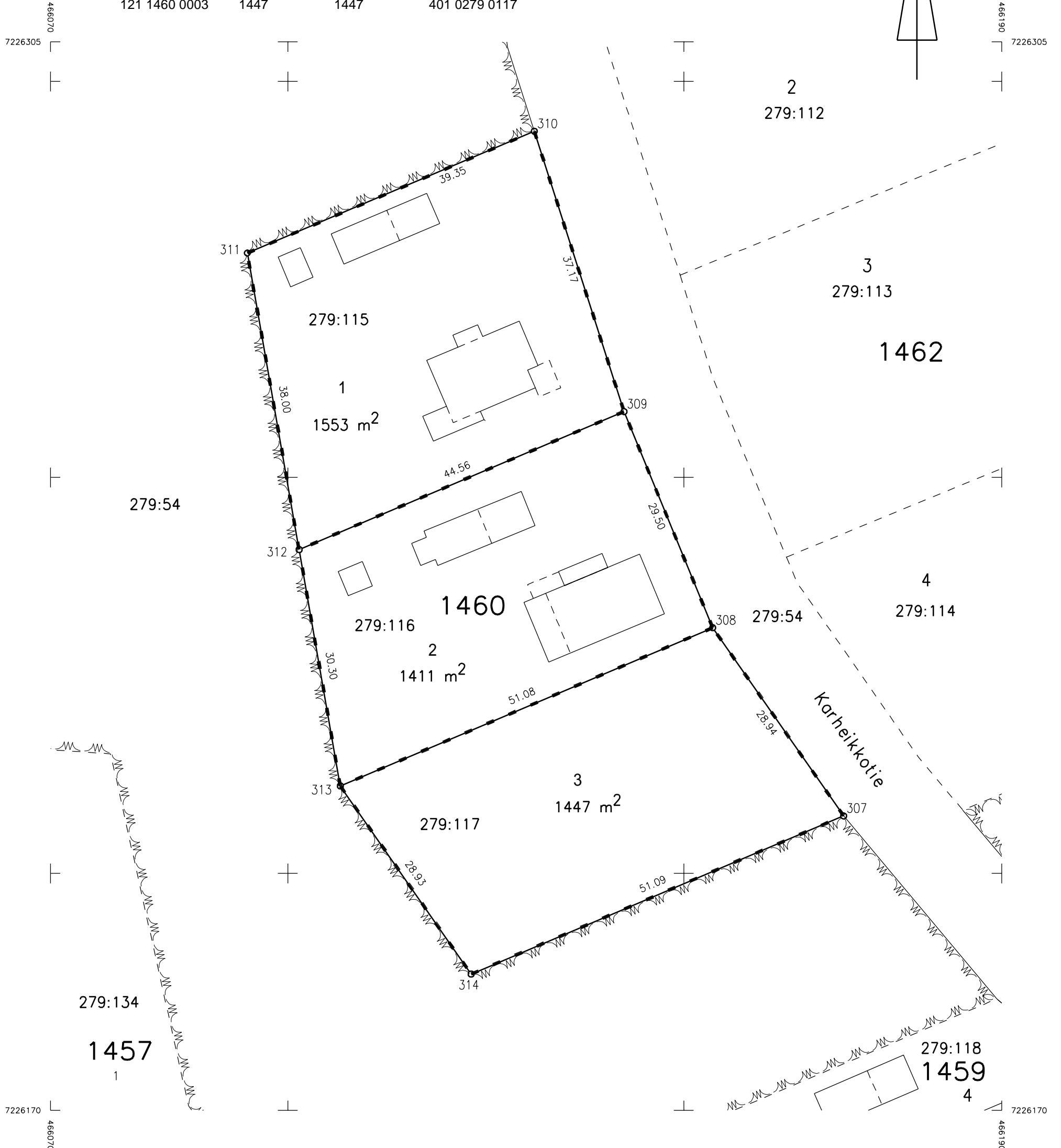
TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646984
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121 Kello
LASKI ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie		KORTTELI 1460
PIIRSI JS			TONTIT 1-3
TARK PM			MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
307	7226207.263	466170.177
308	7226231.019	466153.644
309	7226258.308	466142.446
310	7226293.706	466131.118
311	7226278.326	466094.895
312	7226240.893	466101.427
313	7226211.045	466106.636
314	7226187.296	466123.147

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1460 0001	1553	1553	401 0279 0115	
121 1460 0002	1411	1411	401 0279 0116	
121 1460 0003	1447	1447	401 0279 0117	



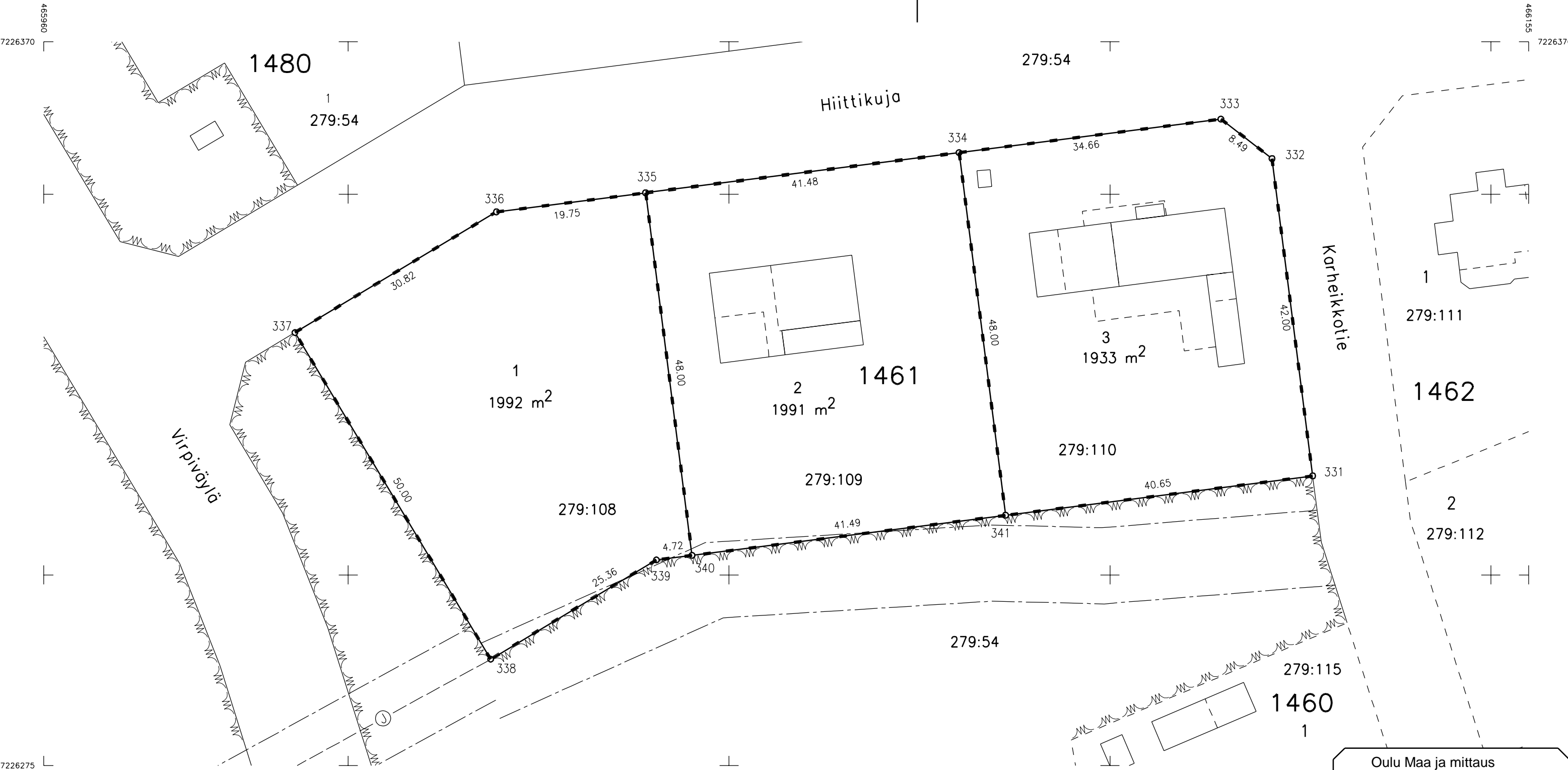
TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIIAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121 Kello
LASKI ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ		KORTTELI 1461
PIIRSI JS	PAIKKATIETOINSINÖÖRI		TONTIT 1-3
TARK PM	Anna-Liisa Kylätie		MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1461 0001	1992	1992	401 0279 0108	
121 1461 0002	1991	1991	401 0279 0109	
121 1461 0003	1933	1933	401 0279 0110	

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
331	7226312.997	466126.613
332	7226354.655	466121.278
333	7226359.844	466114.564
334	7226355.442	466080.190
335	7226350.172	466039.042
336	7226347.665	466019.452
337	7226331.823	465993.011
338	7226288.932	466018.699
339	7226301.962	466040.455
340	7226302.563	466045.138
341	7226307.832	466086.288



Oulu Maa ja mittaus
Kartta-arkisto
I 6985 Säil. F:17

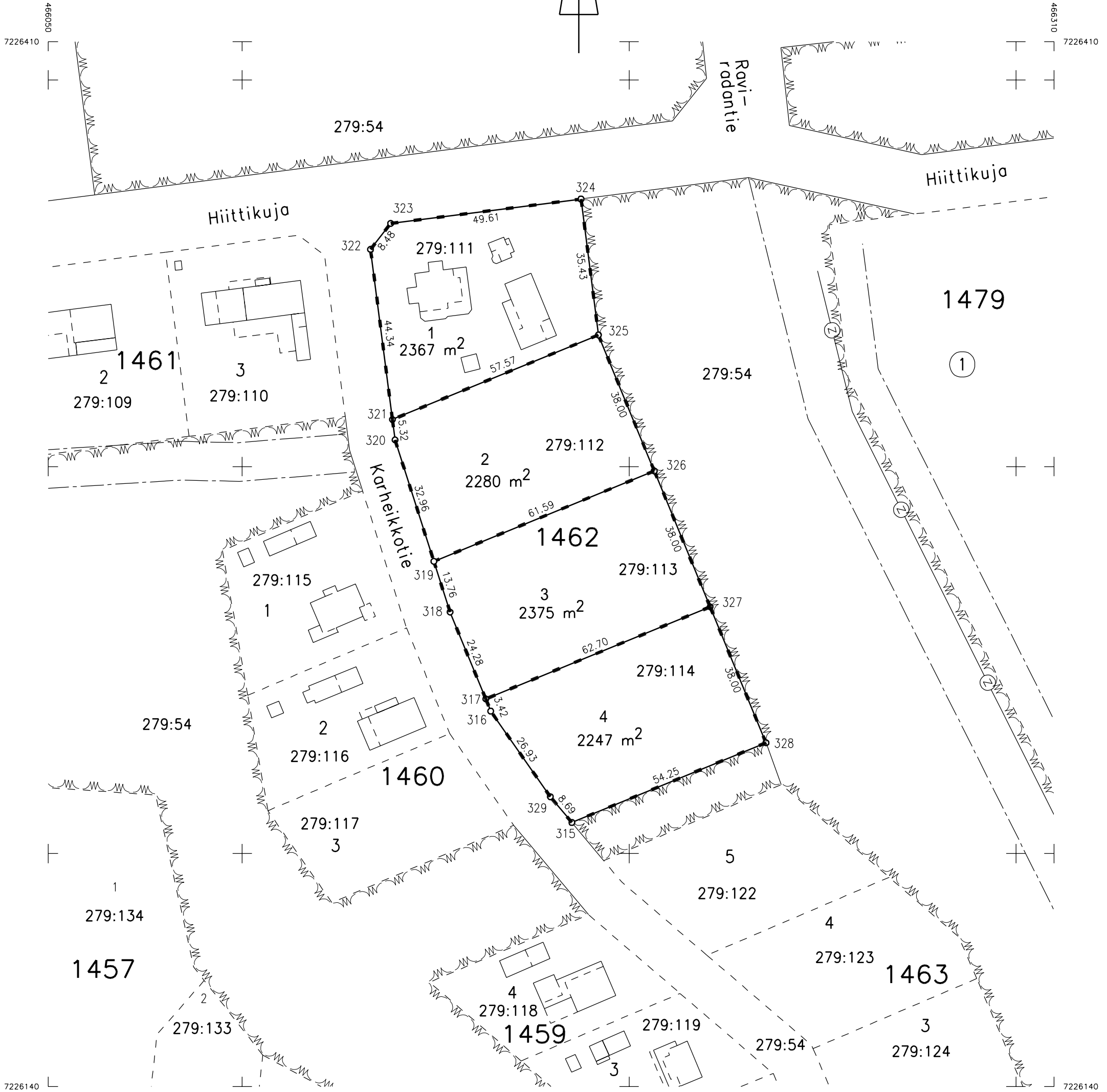
TONTTIJAKO		1:1000	OULU
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646986
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121
			Kello
LASKI ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ		KORTTELI 1462
PIIRSI JS	PAIKKATIETOINSINÖÖRI		TONTIT 1-4
TARK PM	Anna-Liisa Kylätie		MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
315	7226208.012	466185.198
316	7226236.789	466164.246
317	7226239.956	466162.947
318	7226262.421	466153.728
319	7226275.525	466149.535
320	7226306.920	466139.488
321	7226312.199	466138.812
322	7226356.180	466133.180
323	7226362.892	466138.369
324	7226369.194	466187.574
325	7226334.053	466192.074
326	7226298.903	466206.513
327	7226263.756	466220.953
328	7226228.607	466235.392
329	7226214.679	466179.618

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1462 0001	2367	2367	401 0279 0111	
121 1462 0002	2280	2280	401 0279 0112	
121 1462 0003	2375	2375	401 0279 0113	
121 1462 0004	2247	2247	401 0279 0114	



Oulu Maa ja mittaus

Kartta-arkisto

I 6986 Säil. F:17

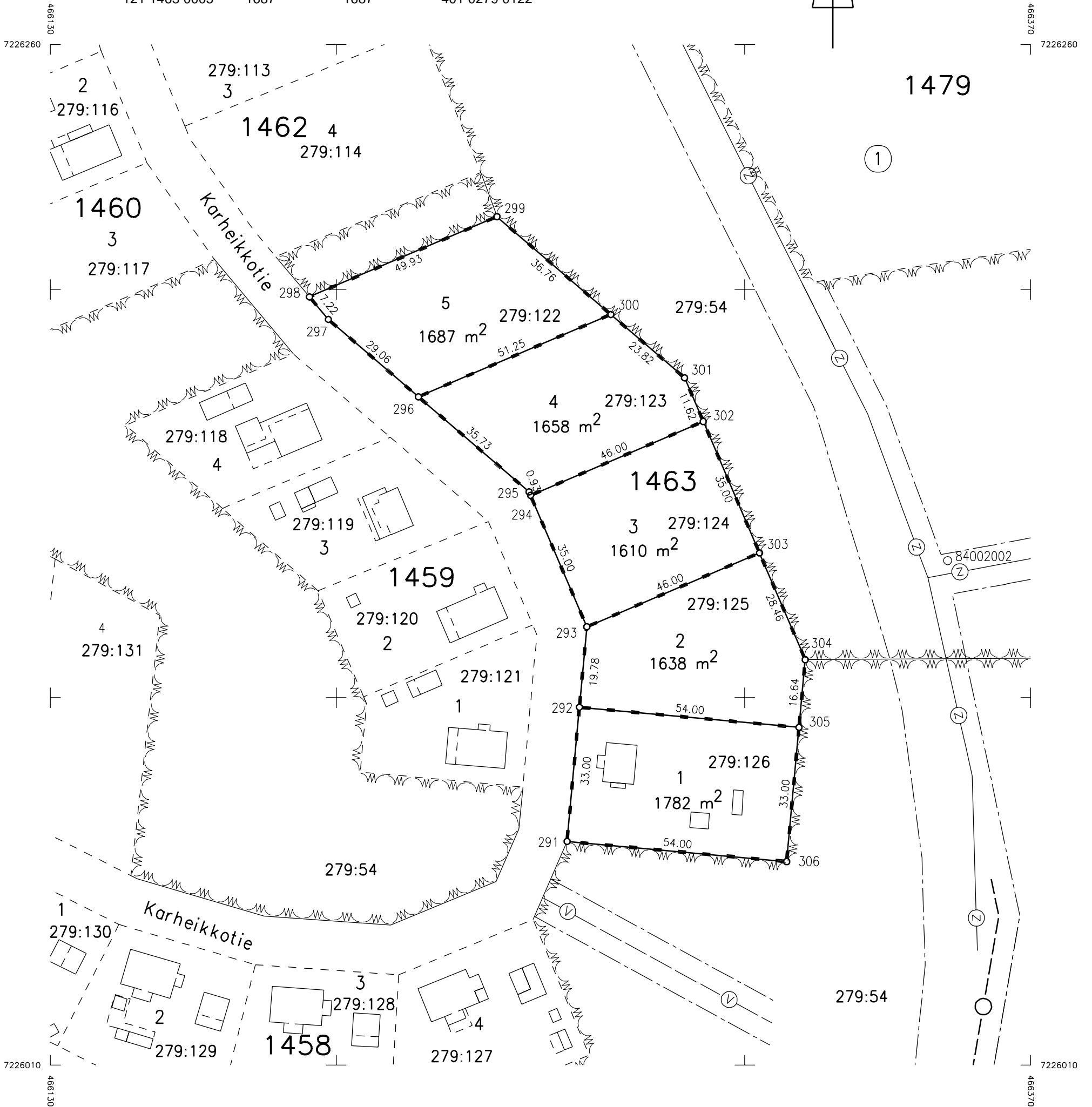
TONTTIJAKO		1:1000	OULU
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646987
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121 Kello
LASKI ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ		KORTTELI 1463
PIIRSI JS	PAIKKATIETOINSINÖÖRI		TONTIT 1-5
TARK PM	Anna-Liisa Kylätie		MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
291	7226064.814	466256.511
292	7226097.675	466259.529
293	7226117.371	466261.339
294	7226149.547	466247.569
295	7226150.404	466247.203
296	7226173.689	466220.109
297	7226192.629	466198.070
298	7226198.167	466193.436
299	7226217.813	466239.341
300	7226193.850	466267.222
301	7226178.325	466285.287
302	7226167.644	466289.858
303	7226135.468	466303.627
304	7226109.306	466314.823
305	7226092.734	466313.300
306	7226059.873	466310.282

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1463 0001	1782	1782	401 0279 0126	
121 1463 0002	1638	1638	401 0279 0125	
121 1463 0003	1610	1610	401 0279 0124	
121 1463 0004	1658	1658	401 0279 0123	
121 1463 0005	1687	1687	401 0279 0122	



TONTTIJAKO		1:1000	OULU	
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU		TJNRO 5646988
		EDELLINEN TONTTIJAKO		
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA	121
			Kello	
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ		
PIIRSI	JS	PAIKKATIETOINSINÖÖRI		
TARK	PM	Anna-Liisa Kylätie		
HYVÄKSYTTY		MUUTT. TONTIT		
VOIMAANTULO				

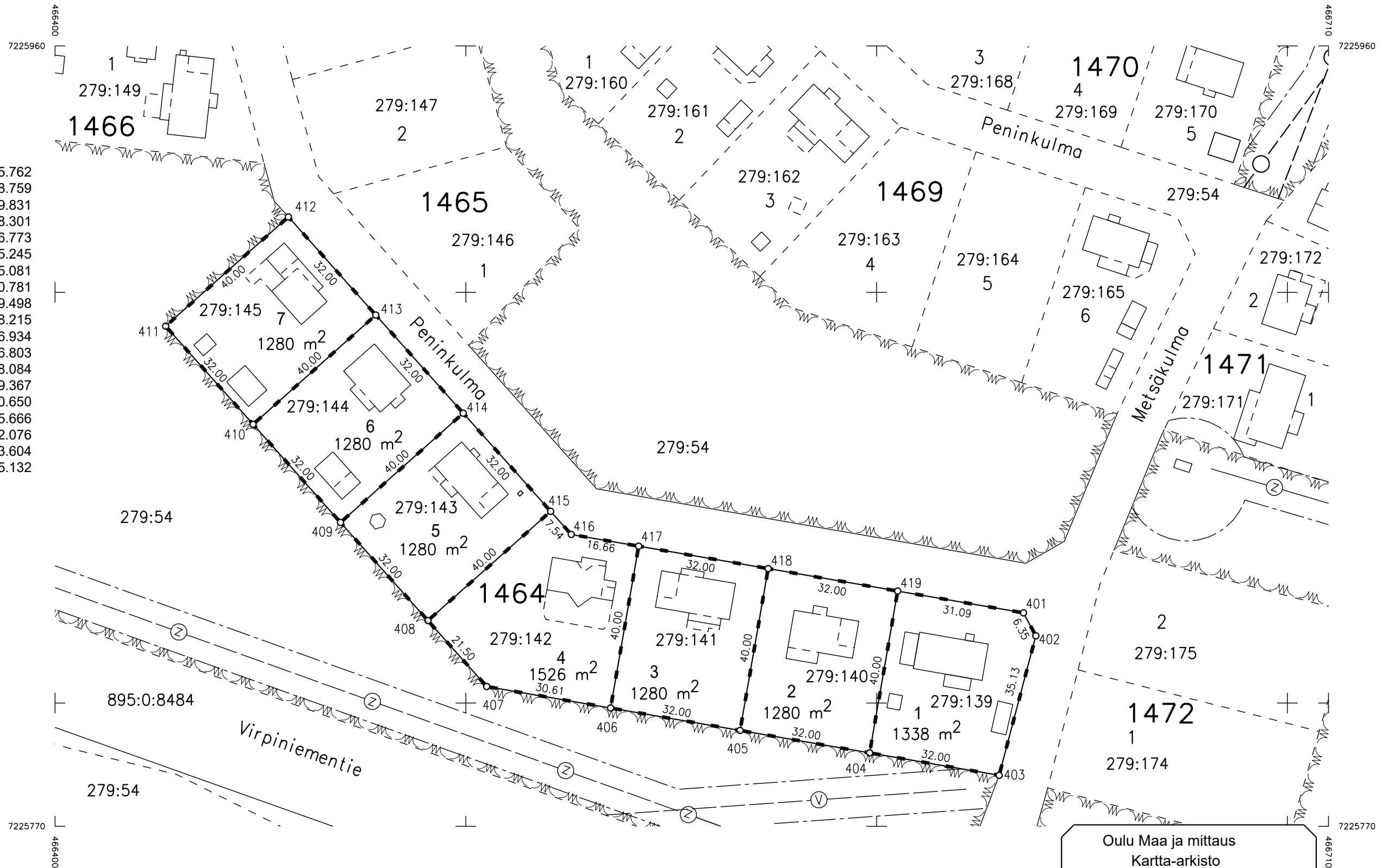
MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1464 0001	1338	1338	401 0279 0139	
121 1464 0002	1280	1280	401 0279 0140	
121 1464 0003	1280	1280	401 0279 0141	
121 1464 0004	1526	1526	401 0279 0142	
121 1464 0005	1280	1280	401 0279 0143	
121 1464 0006	1280	1280	401 0279 0144	
121 1464 0007	1280	1280	401 0279 0145	



KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
401	7225821.965	466635.762
402	7225816.372	466638.759
403	7225782.398	466629.831
404	7225787.863	466598.301
405	7225793.329	466566.773
406	7225798.795	466535.245
407	7225804.024	466505.081
408	7225820.079	466490.781
409	7225843.975	466469.498
410	7225867.870	466448.215
411	7225891.766	466426.934
412	7225918.370	466456.803
413	7225894.474	466478.084
414	7225870.578	466499.367
415	7225846.683	466520.650
416	7225841.050	466525.666
417	7225838.205	466542.076
418	7225832.740	466573.604
419	7225827.274	466605.132



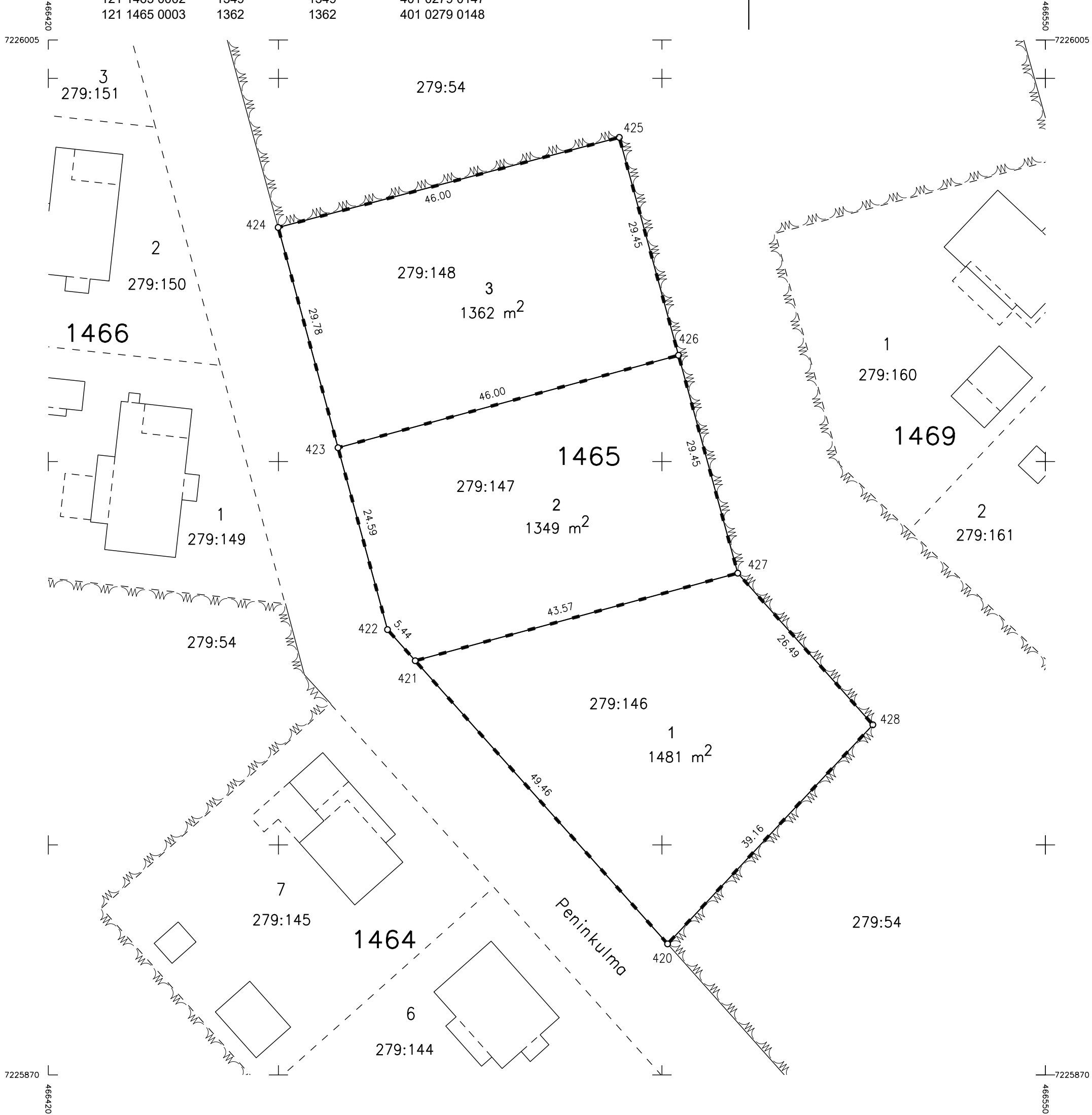
TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646989
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121 Kello
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie	KORTTELI 1465
PIIRSI	JS		TONTIT 1-3
TARK	PM		MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
420	7225887.089	466500.731
421	7225924.025	466467.835
422	7225928.086	466464.217
423	7225951.812	466457.771
424	7225980.548	466449.963
425	7225992.296	466494.438
426	7225963.873	466502.160
427	7225935.450	466509.883
428	7225915.670	466527.498

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1465 0001	1481	1481	401 0279 0146	
121 1465 0002	1349	1349	401 0279 0147	
121 1465 0003	1362	1362	401 0279 0148	



Oulu Maa ja mittaus

Kartta-arkisto

I 6989 Säil. F:17

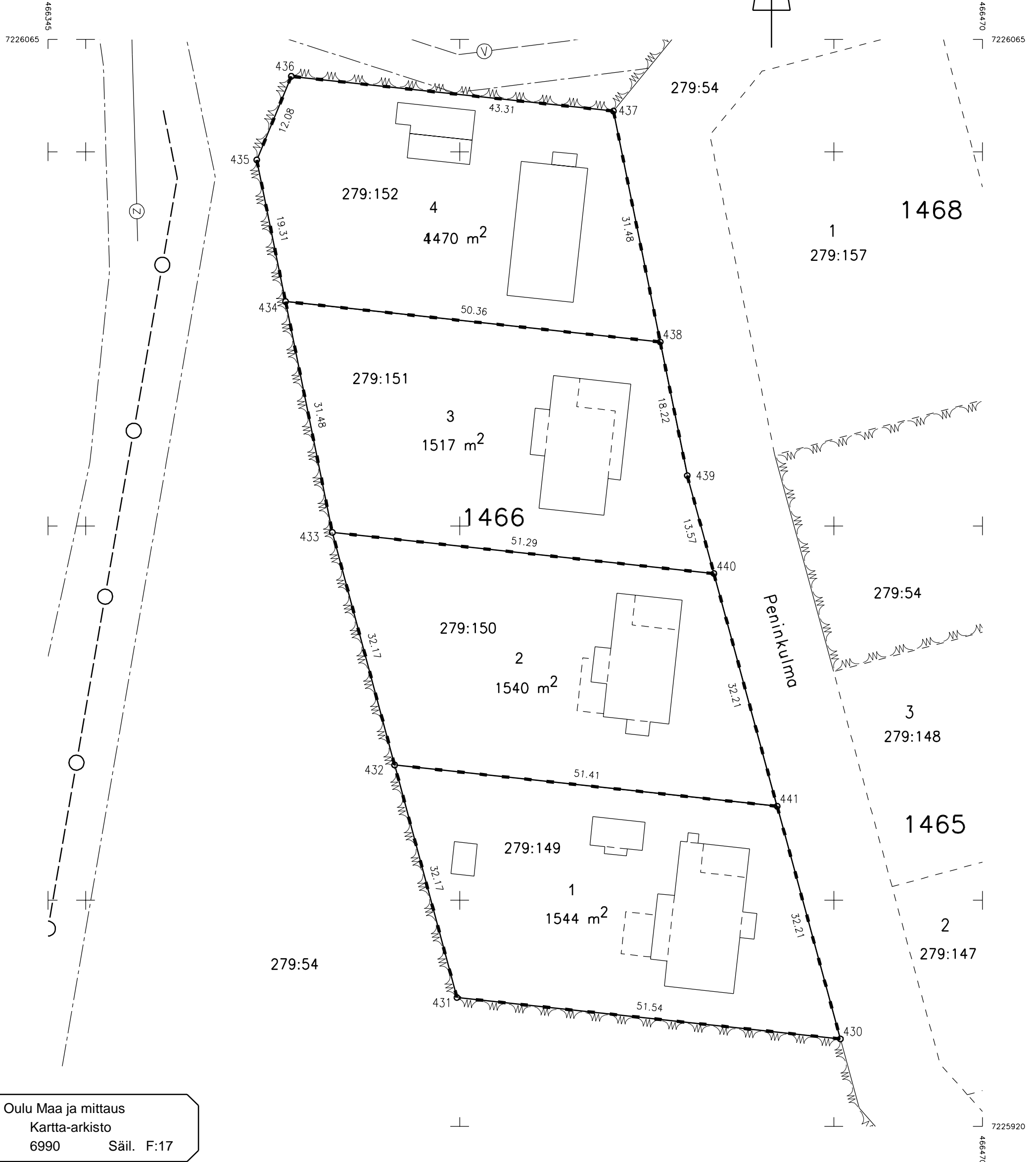
TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646990
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121 Kello
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie	KORTTELI 1466
PIIRSI	JS		TONTIT 1-4
TARK	PM		MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
430	7225931.471	466450.864
431	7225936.997	466399.624
432	7225968.068	466391.302
433	7225999.138	466382.980
434	7226029.986	466376.723
435	7226048.907	466372.885
436	7226060.077	466377.481
437	7226055.434	466420.536
438	7226024.586	466426.793
439	7226006.732	466430.415
440	7225993.639	466433.971
441	7225962.556	466442.417

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1466 0001	1544	1544	401 0279 0149	
121 1466 0002	1540	1540	401 0279 0150	
121 1466 0003	1517	1517	401 0279 0151	
121 1466 0004	1470	1470	401 0279 0152	



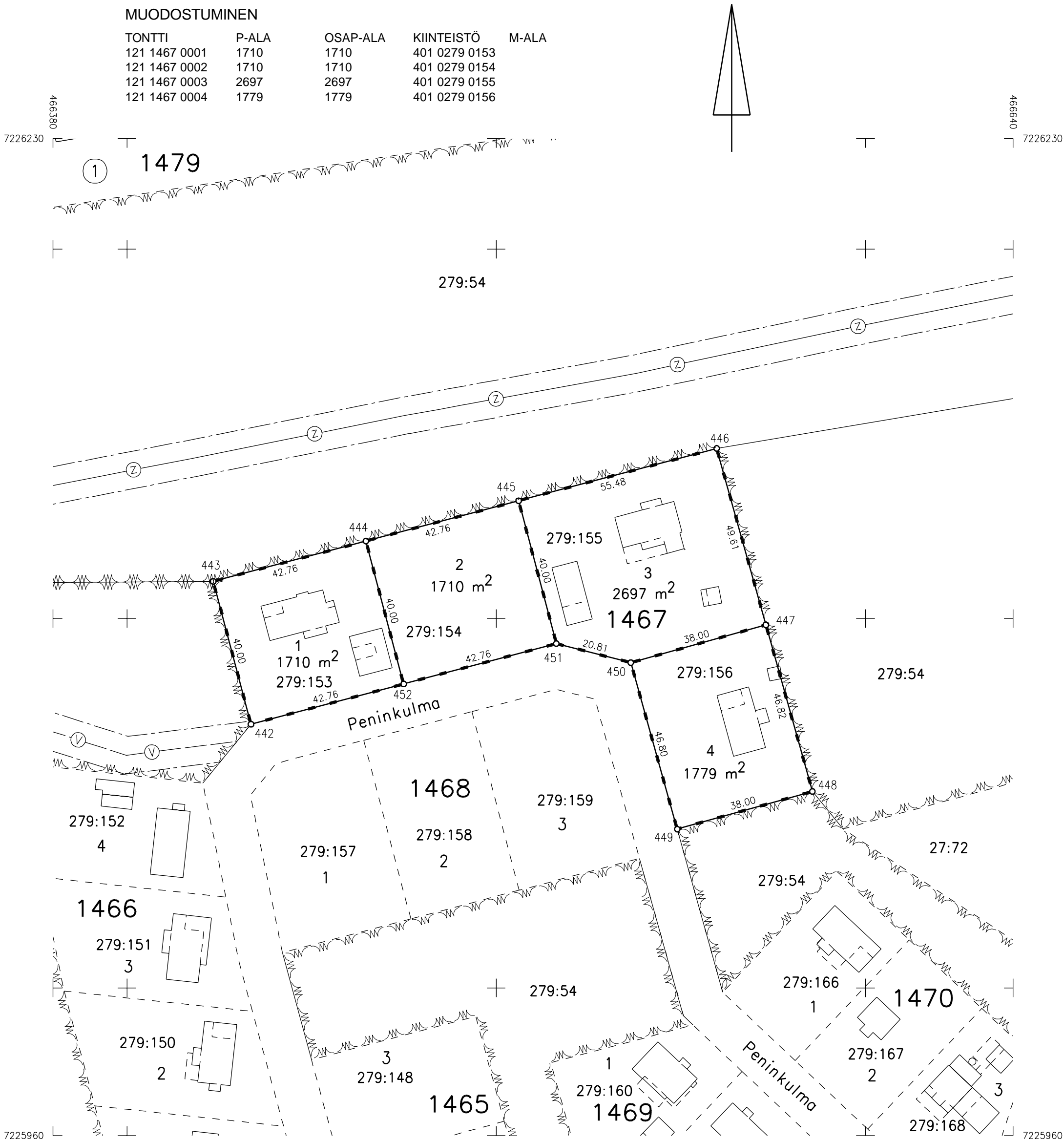
TONTTIJAKO		1:1000	OULU	
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU		TJNRO 5646991
				EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA	121 Kello
LASKI ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ		KORTTELI	1467
PIIRSI JS	PAIKKATIETOINSINÖÖRI		TONTIT	1-4
TARK PM	Anna-Liisa Kylätie		MUUTT. TONTIT	
HYVÄKSYTTY				
VOIMAANTULO				

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
442	7226071.376	466433.586
443	7226110.049	466423.372
444	7226120.969	466464.717
445	7226131.889	466506.062
446	7226146.058	466559.704
447	7226098.278	466573.039
448	7226053.179	466585.625
449	7226042.988	466549.018
450	7226088.062	466536.438
451	7226093.216	466516.277
452	7226082.297	466474.931

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1467 0001	1710	1710	401 0279 0153	
121 1467 0002	1710	1710	401 0279 0154	
121 1467 0003	2697	2697	401 0279 0155	
121 1467 0004	1779	1779	401 0279 0156	



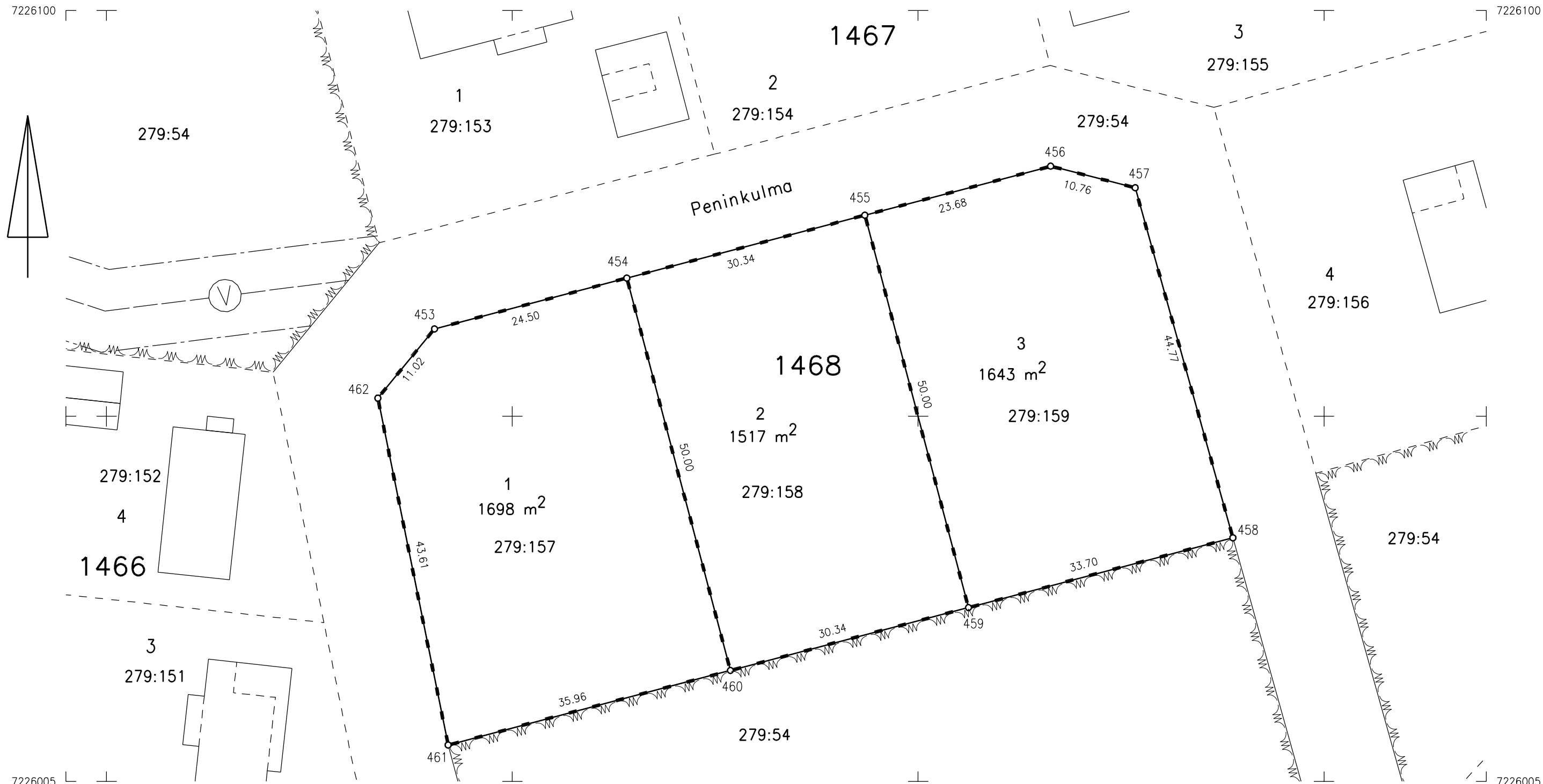
TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646992
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121 Kello
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie	KORTTELI 1468
PIIRSI	JS		TONTIT 1-3
TARK	PM		MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1468 0001	1698	1698	401 0279 0157	
121 1468 0002	1517	1517	401 0279 0158	
121 1468 0003	1643	1643	401 0279 0159	

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
453	7226060.767	466440.410
454	7226067.024	466464.100
455	7226074.771	466493.431
456	7226080.818	466516.326
457	7226078.155	466526.746
458	7226035.036	466538.779
459	7226026.430	466506.198
460	7226018.683	466476.867
461	7226009.500	466442.097
462	7226052.239	466433.428



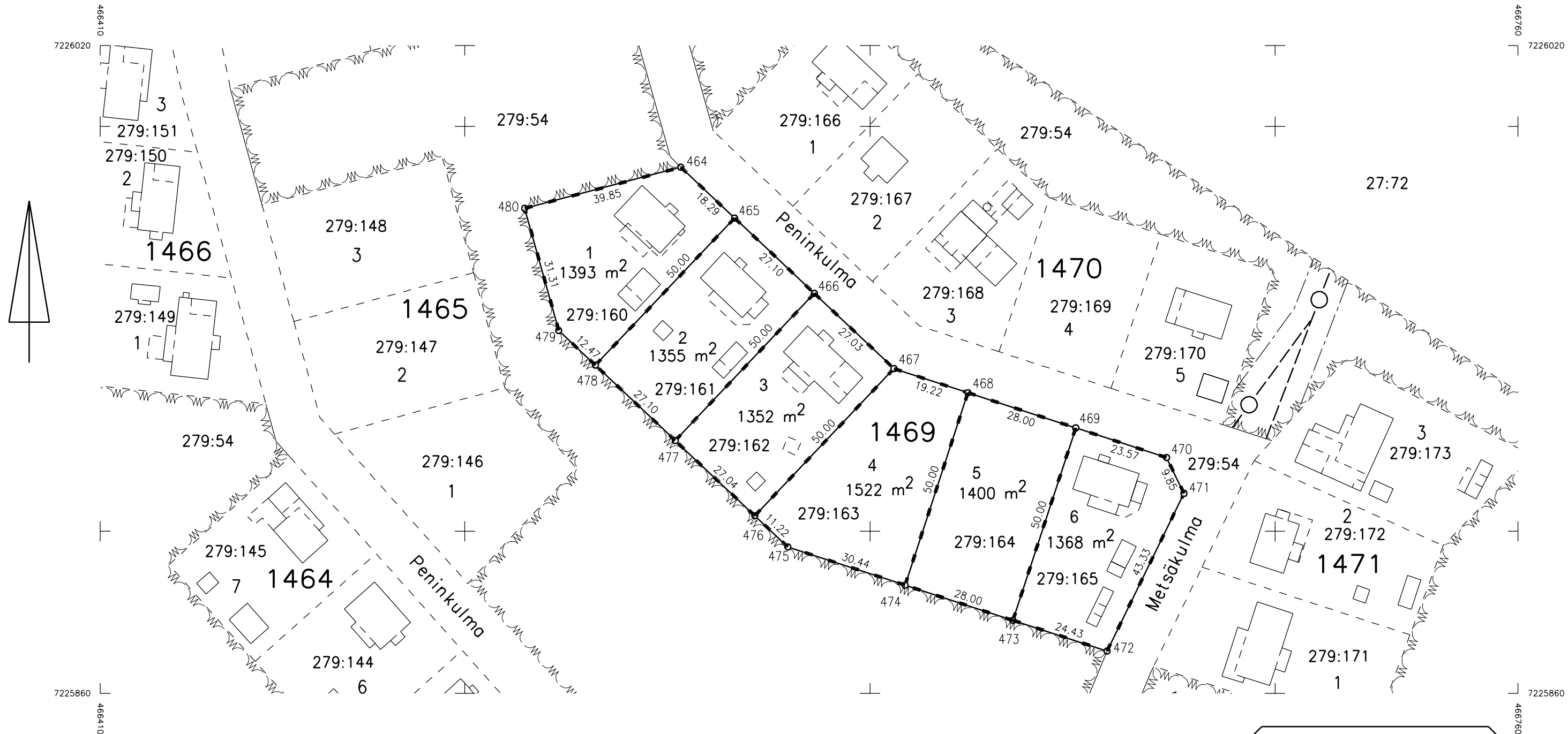
TONTTIJAKO		1:1000	OULU
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646993
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121 Kello
LASKI ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI	Anna-Liisa Kylätie	KORTTELI 1469
PIIRSI JS			TONTIT 1-6
TARK PM			MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
464	7225989.934	466553.284
465	7225977.372	466566.576
466	7225958.758	466586.276
467	7225940.190	466605.925
468	7225934.228	466624.192
469	7225925.541	466650.809
470	7225918.227	466673.217
471	7225909.369	466677.532
472	7225870.428	466658.523
473	7225878.009	466635.296
474	7225886.697	466608.677
475	7225896.141	466579.743
476	7225903.849	466571.587
477	7225922.417	466551.937
478	7225941.032	466532.237
479	7225949.596	466523.174
480	7225979.757	466514.757

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1469 0001	1393	1393	401 0279 0160	
121 1469 0002	1355	1355	401 0279 0161	
121 1469 0003	1352	1352	401 0279 0162	
121 1469 0004	1522	1522	401 0279 0163	
121 1469 0005	1400	1400	401 0279 0164	
121 1469 0006	1368	1368	401 0279 0165	



Oulu Maa ja mittaus
Kartta-arkisto
I 6993 Säil. F:17

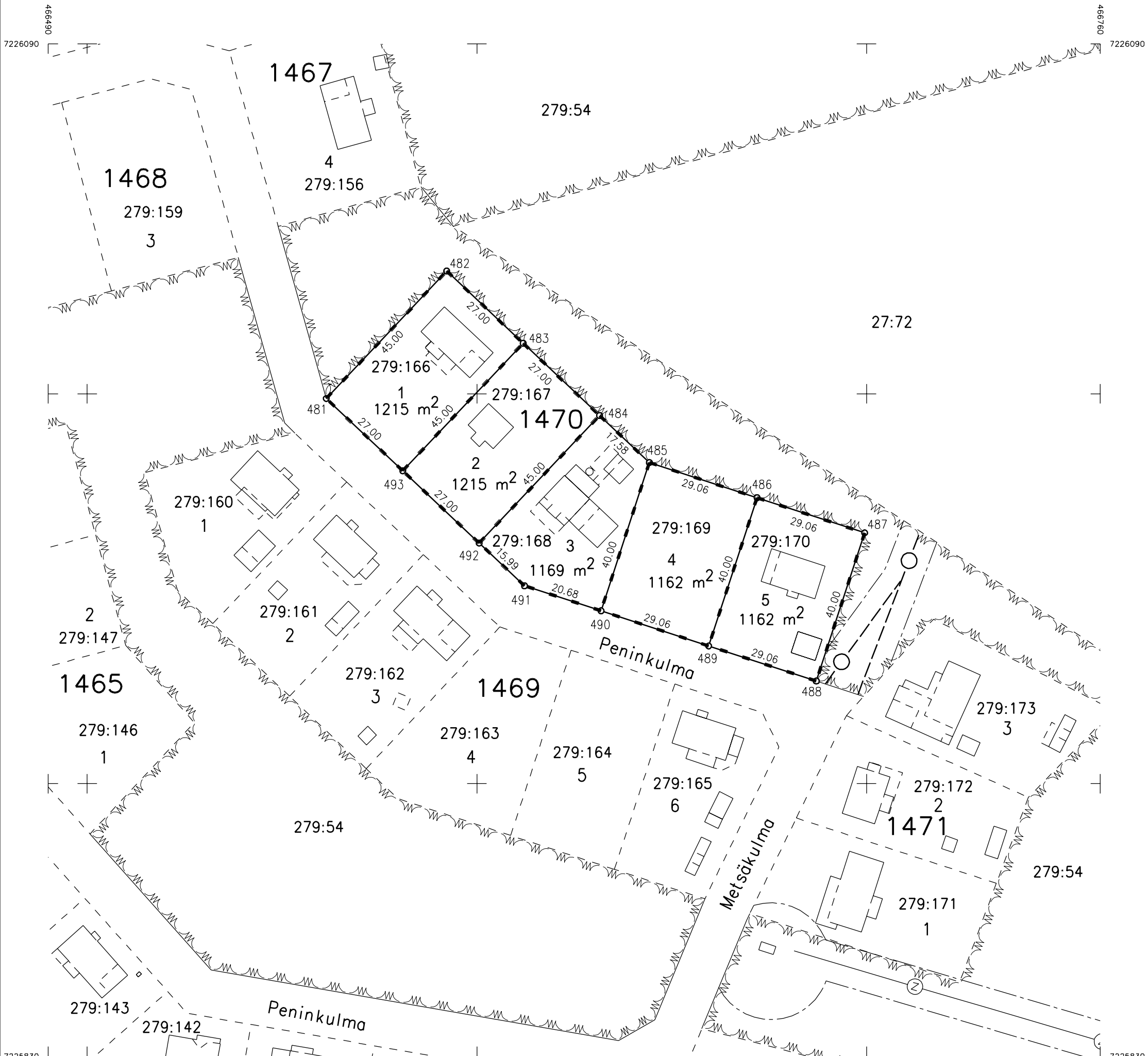
TONTTIJAKO		1:1000	OULU
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646994
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121
			Kello
LASKI ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI		KORTTELI 1470
PIIRSI JS			TONTIT 1-5
TARK PM		Anna-Liisa Kylätie	MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
481	7225998.828	466561.343
482	7226031.534	466592.249
483	7226012.991	466611.872
484	7225994.448	466631.496
485	7225982.371	466644.276
486	7225973.356	466671.898
487	7225964.340	466699.521
488	7225926.315	466687.109
489	7225935.331	466659.487
490	7225944.346	466631.865
491	7225950.762	466612.209
492	7225961.741	466600.591
493	7225980.284	466580.968

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1470 0001	1215	1215	401 0279 0166	
121 1470 0002	1215	1215	401 0279 0167	
121 1470 0003	1169	1169	401 0279 0168	
121 1470 0004	1162	1162	401 0279 0169	
121 1470 0005	1162	1162	401 0279 0170	



TONTTIJAKO		1:500	OULU	
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU		TJNRO 5646995
				EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA	121
				Kello
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ		KORTTELI
PIIRSI	JS	PAIKKATIETOINSINÖÖRI		1471
TARK	PM	Anna-Liisa Kylätie		TONTIT
				1-3
HYVÄKSYTTY				MUUTT. TONTIT
VOIMAANTULO				

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
495	7225942.213	466717.177
496	7225918.875	466763.424
497	7225896.467	466741.510
498	7225874.414	466733.325
499	7225849.083	466723.921
500	7225866.669	466670.041
501	7225891.167	466682.000
502	7225917.456	466694.833

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1471 0001	1494	1494	401 0279 0171	
121 1471 0002	1383	1383	401 0279 0172	
121 1471 0003	1586	1586	401 0279 0173	



TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2531		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646996
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 121 Kello
LASKI ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie		KORTTELI 1472
PIIRSI JS			TONTIT 1,2
TARK PM			MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
503	7225837.128	466657.735
504	7225821.920	466716.074
505	7225793.090	466707.746
506	7225764.259	466699.419
507	7225779.312	466641.665
508	7225808.080	466649.041
509	7225829.100	466654.429

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
121 1472 0001	1795	1795	401 0279 0174	
121 1472 0002	1835	1835	401 0279 0175	

