



624 §

## **Virpiniemen vaiheasemakaavanmuutoksen kustannukset**

**Dno**

OUKA/4998/10.02.03/2021

**Tiivistelmä**

Yhdyskuntalautakunta päätti toukokuussa 2021 Virpiniemen vaiheasemakaavanmuutoksesta perittävistä kaavan käsittely- ja laatimiskustannuksista. Päätöksen jälkeen alueen maanomistajat ja haltijat ovat esittäneet mm. kustannusten alentamista ja mahdollisista selvityksistä aiheutuvien kustannusten päättämistä etukäteen. Esitykseen suostumiseksi kaavan käsittely- ja laatimiskustannuksista on tehtävä uusi päätös, jotka Oulun kaupungin voimassa olevasta hinnastosta poiketen arvioidaan etukäteen kiinteänä kustannuksena.

**Päätösesitys**

Asemakaavoitus on arvioinut, että asemakaavatyötä varten tarvittavien selvitysten ja suunnittelutyön kustannus tulee olemaan 90 000 €. Hinta perustuu arvioon työhön kuluvaan tuntimäärästä ja arvioon työhön tilattavista selvityksistä. Hinta sisältää kaavan kuulutus- ja laatimiskustannukset. Alustavan aluerajauksen alueella voi kaavan mukaan olla arviolta 260 kpl:tta asuntoja.

Yhdyskuntalautakunta päättää, että Virpiniemen vaiheasemakaavanmuutoksen alueella kaavan käsittely- ja laatimiskustannuksina peritään hinta, joka on rakennetuilla tai rakenteilla olevilla tonteilla 350 €/ loma-asunto ja rakentamattomilla tonteilla 350 €/ asemakaavamerkinnoissa erikseen mainittu asuntojen enimmäislukumäärä tai jos lukumäärää ei ole mainittu 350 €/ tontti. Hinta on kiinteä.

Voimassa olevan hinnaston kohdat, jotka koskevat maksun perimistä ja asemakaavatyön keskeyttämistä koskevat myös Virpiniemen vaiheasemakaavanmuutoksen kustannuksia.

Yhdyskuntalautakunnan aiemmassa päätöksessä hyväksymät alustavat rajaukset Kellonlahden ja Meriniemen korttelialueista, joilla vaiheasemakaavanmuutos voitaisiin käynnistää, pysyvät ennallaan. Käynnistyksen edellytyksenä on, että hakijat täyttävät ja lähettävät asemakaavanmuutosta koskevan hakemuksen kaupungin kirjaamoon.

**Päätös**

Jäsen Esa Aalto esitti Aino-Kaisa Mannisen ja Ville Luotolan kannattamana, että uutta päätöstä Virpiniemen asemakaavamuutoksen kustannusten perimisestä ei tehdä. Yhdyskuntalautakunnan 11.5.2021 § 257 päätös kaavan käsittely- ja laatimiskustannuksista sekä alustava rajaus pysyvät voimassa.

Voimassa oleva päätös 11.5.2021 § 257 kohtelee asemakaavamuutoksen hakijoita tasapuolisesti ja varmistaa, ettei kaupungille koidu merkittäviä kustannuksia.



Puheenjohtaja totesi, että koska on tehty yhdyskuntajohtajan päätösesityksestä poikkeava kannatettu muutosesitys, on suoritettava äänestys. Puheenjohtaja esitti suoritettavaksi kädennostoäänestyksen siten, että ne jotka kannattavat yhdyskuntajohtajan päätösesitystä, äänestävät ensin ja ne jotka kannattavat Esa Aallon muutosesitystä, äänestävät seuraavana. Enimmät äänet saanut esitys tulee yhdyskuntalautakunnan päätökseksi ja äänten mennessä tasan ratkaisee puheenjohtajan ääni. Äänestystapa ja -järjestys hyväksyttiin.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin ääniä seuraavasti: yhdeksän (9) jäsentä (Jani Törmi, Jorma Leskelä, Eeva-Maria Parkkinen, Tuija Patana, Mikko Merihaara, Sami Pikkuaho, Hanne-Mari Juntunen, Annemari Enojärvi ja Joni Meriläinen) kannatti yhdyskuntajohtajan päätösesitystä ja neljä (4) jäsentä (Esa Aalto, Ville Luotola, Mette Nissinen ja Aino-Kaisa Manninen) kannatti Esa Aallon muutosesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että yhdyskuntalautakunta on äänin 9-4 hyväksynyt yhdyskuntajohtajan päätösesityksen.

Jäsenet Esa Aalto, Ville Luotola, Mette Nissinen ja Aino-Kaisa Manninen jättivät päätöksestä eriävän mielipiteen.

## **Esittelyteksti**

Yhdyskuntalautakunta päätti toukokuussa 2021 Virpiniemen vaiheasemakaavanmuutoksesta hakijoilta perittävistä kaavan käsittely- ja laatimiskustannuksista. Päätös perustui Oulun kaupungin voimassa olevaa hinnastoon, joka koskee asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimisesta ja käsittelystä perittäviä maksuja ja josta yhdyskuntalautakunta on päättänyt 15.12.2020. Päätöksen mukainen hinta (3300 € + kuulutus- ja selvityskustannukset jaettuna hakijoiden kesken) perustui omakotitonttikohtaiseen taksaan, joka sidottiin asuntomäärään. Samassa yhteydessä yhdyskuntalautakunta hyväksyi alustavat rajaukset Kellonlahden ja Meriniemen korttelialueista, joilla vaiheasemakaavan muutos voitaisiin käynnistää, mikäli kaavamuutoksen hakijat täyttävät ja lähettävät asemakaavanmuutosta koskevan hakemuksen kaupungin kirjaamoon. Hakemuksella maaomistajat ja maanvuokralaiset sitoutuvat Oulun normaalin käytännön mukaisesti asemakaavaprosessiin ja maksamaan kaavatyöstä aiheutuvat kustannukset.

Päätöksestä tiedotettiin kirjeitse alustavan rajauksen ja Oulun kaupungin maanomistajaluettelon mukaisesti. Alueella on yhteensä

Päivämäärä  
16.11.2021

183 yksityisen omistamaa tonttia, joista 77 tonttiin tuli hakemuksia. 106 tontista ei tullut hakemusta ollenkaan. Hakemuksista 29 suostui suoraan yhdyskuntalautakunnan 11.5.2021 päättämään hintaan. Näiden hakemusten kohteena olevat tontit sijoittuvat hajanaisesti Kellonlahden ja Meriniemen alueille eikä tonteista muodostu korttelikokonaisuuksia. Lopuissa hakemuksista ei suostuttu hintaan ja/tai esitettiin mm. enimmäishintaa, hinnan alentamista, selvitysten aiheuttamien kustannusten ilmoittamista etukäteen, kustannusten perimistä rakennusoikeuteen perustuen ja mm. maksun perimistä vasta käyttötarkoituksen muutosta haettaessa.

Hakemuksissa esitetyt enimmäishinnat, rakennusoikeuteen perustuvat hintaesitykset ja maksun perimistä koskevat esitykset eivät perustu voimassa olevaan hinnastoon. Voimassa oleva hinnasto ei määrittele yksittäisen kaavan käsittely- ja laatimiskustannuksia kiinteästi. Hinnoittelun perustana on joko tuntihinnat tai tonttikohtainen hinta. Näiden lisäksi kustannuksia peritään mm. selvityksistä, joiden tarve ja kustannukset selviävät kaavatyön aikana. Kaupungin käytäntönä on ollut, että maksun alentamista on voitu arvioida vasta kaavatyön loppuvaiheessa, ennen laskun lähettämistä. Tuolloin työmäärä ja tehdyt selvitykset kustannuksineen ovat selvillä. Arvion on tehnyt kaavoittaja/kaavoitus. Maksun alentamista on käytetty erittäin harvoin. Käytännön mukaan kustannukset peritään ennen kaavan lainvoimaistumista ja kustannukset maksaa taho, joka on hakenut kaavamuutosta.

Vaiheasemakaavanmuutoksen etenemisen kannalta on oleellista, että kaavatyöstä perittävät kustannukset pitäisi pystyä määrittelemään etukäteen ja hinnan pitäisi olla kiinteä. Kaavoitus on arvioinut koko kaavatyön hinnaksi 90 000 €. Todellinen hinta voi olla hinta-arviota pienempi tai suurempi. Hinta-arvio sisältää kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvat aikaveloituserusteiset kustannukset sekä kuulutus- ja ilmoituskustannukset (50 000 €) ja arvion tarvittavista selvityksistä ja niiden kustannuksista (40 000 €). Koko kaavatyön alueella voi kaavan mukaan olla arviolta noin 260 asuntoa, jolloin kaavatyön kiinteäksi hinnaksi tulisi 350 euroa/asunto. Hinnoittelussa on otettu huomioon yksityisen ja kaupungin omistamat rakennetut ja rakentamattomat tontit. Kiinteää hintaa ei koske voimassa olevan hinnaston mukainen maksun alentaminen eikä maksun korottaminen.

Uudesta hintapäätöksestä tiedotetaan liitteenä olevan rajauksen mukaisesti alueen kiinteistönomistajia tai -haltijoita, kaupungin maanomistajaluettelon mukaisesti. Tieto hinnoittelusta päivitetään



myös internet-sivustolle:

<https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/virpiniemi>.

Vaiheasemakaavan muutokseen voidaan ryhtyä vain, jos hakijat täyttävät ja lähettävät asemakaavanmuutosta koskevan hakemuksen kaupungin kirjaamoon ja vaiheasemakaavan muutosta jo hakeneet sitoutuvat uuteen hintaan. Vaiheasemakaavanmuutosta ei voida laatia tonttikohtaisesti vaan asemakaavan muutoksen on muodostettava tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Näin ollen esimerkiksi useampia tontteja sisältävän korttelin kaavamääräystä voidaan muuttaa vain, jos jokainen tontin omistaja tai haltija sitoutuu kaavan muutokseen ja perittäviin kustannuksiin.

Vaiheasemakaavanmuutoksen vireilletulo rajauksineen edellyttää erillistä yhdyskuntalautakunnan tekemää päätöstä. Vaiheasemakaavan muutoksen tarkoituksena olisi maaomistajien toiveiden mukaisesti mahdollistaa loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asunnoksi sekä päivittää kaavamerkinnot nykymääräysten mukaisiksi. Asemakaavan muutos ei valmistuttuaan automaattisesti muuttaisi jo rakennettujen loma-asuntojen käyttötarkoitusta. Käyttötarkoituksen muutoksen loma-asunnosta vakituiseksi asunnoksi myöntää rakennusvalvonta.

**Päätöshistoria**

Yhdyskuntalautakunta 30.3.2021 § 181, vastine vaiheittaisen asemakaavan laatimista koskevaan aloitteeseen  
Yhdyskuntalautakunta 11.5.2021 § 257, päätös kaavan käsittely ja laatimiskustannuksista sekä alustava rajaus

**Liitteet**

Alustava vaiheasemakaavanmuutoksen rajaus.

**Oheismateriaali****Esittelijä**

Yhdyskuntajohtaja Marko Kilpeläinen

**Valmistelijat**

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut/kaavoitus,  
asemakaavapäällikkö Kari Nykänen p. 040 663 7760,  
kaavoitusarkkitehti Hanna Pöytä Kangas p. 050 430 4143

**Täytäntöönpanotiedot**

Valmistelua. Ei muutoksenhakuoikeutta.  
Ote:  
Asianosaiset,  
Maanomistajaluettelon mukaisesti

# Vaiheasemakaavanmuutoksen alustava rajaus

