



---

**Valtuustoaloite: Virpiniemen kaava**

**Dno** OUKA/5554/00.02.00/2017

**Päätöshistoria** -

**Tiivistelmä** Vastauksena Annemari Enojärvi aloitteeseen kerrotaan Virpiniemen alueen suunnittelun taustoja sekä Haukiputaan kunnan ja Oulun kaupungin kehittämistoimista alueella. Lisäksi selvitetään maistraattien kirjauskäytännön muutos 2014, jonka jälkeen loma-asuntoja ei ole kirjattu ihmisten vakinaisiksi asunnoiksi. Uuden Oulun yleiskaavan jatkotyönä Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut/kaavoitus on käynnistänyt Kellon-Virpiniemen alueen yleiskaavallisen tarkastelun, johon sisältyy myös ehdotetusta kaavamuutoksesta aiheutuvien vaikutusten ennakoarviointi.

**Esittelyteksti**

Annemari Enojärvi on jättänyt kaupunginvaltuuston kokouksessa 5.6.2017 liitteenä oleva valtuustoaloitteen. Siinä esitetään, että Oulun kaupunki käynnistää Virpiniemen alueella kaavamuutoksen, joka mahdollistaa nykyisten ja tulevien asukkaiden vakituisen asumisen alueella. Lisäksi Enojärvi kysyy, miksi Virpiniemen alueen kehittäminen on pysähtynyt?

Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden vastaus aloitteeseen

Virpiniemen alueen kehittäminen

Virpiniemen aluetta on kehitetty pitkäjänteisesti ja johdonmukaisesti seudullisesti merkittävänä virkistys- ja vapaa-ajanvietto-alueena jo Haukiputaan kunnan aikana ja viime vuosina Oulun kaupungin toimesta. Tavoite näkyy eri kaava- ja suunnittelutasoissa sekä suunnitteluvaiheiden historiassa.

Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus vahvisti ensimmäisen rakennuskaavan Virpiniemen alueelle vuonna 1996 ja rakennuskaavan muutoksen vuonna 1999. Tämän jälkeen Haukiputaan kunnanvaltuusto on hyväksynyt Virpiniemen ja Kellonlahden alueille viisi asemakaavan muutosta ja laajennusta, joista viimeisin oli eläinurheilukeskuksen asemakaava vuonna 2011.

Alueella voimassa oleviin asemakaavoihin on merkitty korttelialueita ainoastaan loma-asunnoille ja matkailua palveleville rakennuksille. Haukiputaan kunnan esitteissä sekä myynti- ja vuokrausilmoituksissa on johdonmukaisesti markkinoitu Virpiniemen tontteja lomarakennustontteina. Alueen tontit on myyty/vuokrattu rakentajille loma-asumiseen. Esimerkiksi maanvuokrasopimuksissa



määrätään, että tontteja ei saa käyttää muuhun kuin loma-asumiseen ja lisäksi mainitaan sopimussakosta, mikäli sopimuksen ehtoja tai määräyksiä rikotaan. Kaikki alueelle rakentaneet ovat saaneet rakennusluvut loma-asunnoille eli alue on myös rakennettu asemakaavan mukaisesti.

Kuntaliitoksen jälkeen Oulun kaupungin asemakaavoitus ja rakennusvalvonta jatkoivat Virpiniemen rakentamisen ohjausta Haukiputaan kunnan linjausten mukaisesti. Vuonna 2013 valmistui esite Virpiniemen eläinurheilualueen tonttien markkinointia varten. Oulun kaupunginvaltuusto hyväksyi Virpiniemen venesataman asemakaavamuutoksen vuonna 2014. Vuonna 2016 valmistui Business Oulun teettämä Virpiniemen matkailun kehittämissuunnitelma.

Vuonna 2016 Oulun kaupunginvaltuusto hyväksyi Uuden Oulun yleiskaavan, jossa Virpiniemen alue on osa maaseutukehittämisen vyöhykettä. Lisäksi ranta-alueelle on merkitty vapaa-ajan asumisen vyöhyke ja matkailupalvelujen keskittymä, jota tulee kehittää osana Oulun seudun matkailupalveluiden kokonaisuutta sekä virkistys- ja vapaa-ajanalueiden verkostoa. Alueelle voidaan sijoittaa matkailupalveluiden lisäksi matkailua tukevaa yritystoimintaa. Uuden Oulun yleiskaavan merkinnät ja määräykset jatkavat Haukiputaan kunnan linjaamaa kehittämistä Virpiniemen alueella.

Virpiniemen virkistys- ja vapaa-ajanalue on kokonaisuus, johon kuuluvat matkailu- ja lomarakentamisen vyöhyke, satama- ja asuntovaunualueet, golfkenttä, liikuntaopiston alueet, hiihto- ja kuntoliikunta-alueet sekä eläinurheilukeskuksen alue. Virpiniemen kehittäminen on yli 20 vuoden ajan kohdentunut matkailu-, urheilu- ja vapaa-ajanpalveluihin, virkistyskäyttöön ja loma-asutukseen. Tästä näkökulmasta katsoen Virpiniemen kehittäminen ei ole pysähtynyt.

#### Loma-asuntojen käyttäminen vakituisina asuntoina

Maistraattien valtakunnallinen kirjauskäytäntö muuttui 23.9.2014 yhtenäistään menettelyä vapaa-ajanasuntoihin muuttamisessa koko Suomessa. Uuden menettelyohjeen mukaan muuttajan asuinpaikaksi ei voida kirjata vapaa-ajanasuntoa, vaan hänet kirjataan "vailla vakinaista asuntoa" olevien ryhmään. Vapaa-ajanasunnon osoite voidaan edelleen merkitä muuttajan pyynnöstä tämän postiosoitteeksi väestötietojärjestelmään.

Maistraatin aikaisemman kirjauskäytännön seurauksena Virpiniemen Meriniemen ja Kellonlahden asemakaava-alueilla loma-asuntoihin on kirjattu vakituisiksi asukkaiksi noin 185 henkilöä 89:ssä eri osoitteessa (webmap 16.6.2017).



Toukokuun alussa 2017 on tullut voimaan maankäyttö- ja rakennuslain pykälä 129 a, jonka mukaisesti "Kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa. Rakennusjärjestyksen muutos voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia." Lakia ei voida soveltaa asemakaava-alueilla olevien loma-asuntojen muuttamiseen vakinaiseen asumiseen, koska rakennusjärjestyksellä ei voi kumota tai muuttaa voimassa olevan asemakaavan määräyksiä. Virpiniemen loma-asuntojen muuttaminen vakinaiseen asumiseen vaatii yleiskaavallisen tarkastelun tai osayleiskaavan laatimisen, asemakaavojen muuttamisen sekä lisäksi vielä kiinteistökohtaiset rakennusluvut jokaiselle loma-asunnolle.

Meriniemen alueen loma-asuntokiinteistöt ovat lähes kaikki yksityisessä omistuksessa ja tällöin asemakaavamuutoksen onnistuminen edellyttää kiinteistöjen omistajilta yhteistä näkemystä muutoksen tavoitteista sekä valmiutta osallistua asemakaavamuutoksen laadinnan kustannuksiin. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnalla on oikeus periä asemakaavamuutoksen laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset, mikäli asemakaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai haltijan aloitteesta.

Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden/kaavoituksen toimenpiteet  
Kaavoitus laatii Kellon-Virpiniemen alueelle yleiskaavallisen tarkastelun Uuden Oulu yleiskaavan jatkotyönä. Siinä selvitetään tarkemmin eri kehittämistavoitteiden ja maankäyttömuotojen yhteen sovittamista sekä myös se, millaisia vaikutuksia aloitteessa esitetyllä asemakaavamuutoksella olisi Oulun kaupungille ja Virpiniemen kehittämiselle seudullisesti merkittävänä matkailu-, virkistys- ja vapaa-ajanviettoalueena. Samalla selvitetään myös tarve osayleiskaavan/-kaavojen laatimiseen Kello-Virpiniemi alueella. Yleiskaavallinen tarkastelu ja vaikutusten arviointi tehdään vuoden 2017 loppuun mennessä.

<b>Liitteet</b>	Annemari Enojärven valtuustoaloite
<b>Oheismateriaali</b>	-
<b>Esittelijä</b>	Yhdyskuntajohtaja Matti Matinheikki
<b>Päätösesitys</b>	Yhdyskuntalautakunta antaa valtuustoaloitteeseen edellä olevan vastauksen.



<b>Päätös</b>	Päätösesitys hyväksyttiin.
<b>Valmistelijat</b>	Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, yleiskaavapäällikkö Paula Paajanen, p. 044 703 1233
<b>Täytäntöönpano- tiedot</b>	Ei muutoksenhakuoikeutta. Ote: Oulun valtuutettu Annemari Enojärvi