



Aloite vaiheittaisen asemakaavan laatimisesta Virpiniemeen

Dno

OUKA/11882/10.02.03/2020

Tiivistelmä

265 allekirjoittajaa on jättänyt aloitteen vaiheittaisen asemakaavan laatimiseksi Virpiniemeen. Asemakaavanmuutoksella halutaan mahdollistaa loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos maanomistajan/maanvuokraajan oman tarpeen mukaan.

Päätösesitys

Yhdyskuntalautakunta vastaa aloitteeseen, että vaiheasemakaavanmuutos Virpiniemeen tullaan käynnistämään. Kaavatyöstä aiheutuvat kustannukset tullaan perimään alueen maanomistajilta ja maanvuokralaisilta.

Päätös

Muutettu päätösesitys

Yhdyskuntalautakunta vastaa aloitteeseen, että vaiheasemakaavanmuutos Virpiniemeen voidaan käynnistää, mikäli asemakaavanmuutoksen hakijat täyttävät ja lähettävät tätä varten laaditun lomakkeen kaupungin kirjaamoon. Kaavamuuotos tehdään teknisluontoisena siten, että alueen pääkäyttötarkoitus säilyy loma-asuntoalueena.

Muutettu päätösesitys hyväksyttiin.

Esittelyteksti

Virpiniemen alue

Virpiniemen aluetta on kehitetty pitkäjänteisesti ja johdonmukaisesti seudullisesti merkittävänä virkistys- ja vapaa-ajanviettoalueena Haukiputaan kunnan ja myöhemmin Oulun kaupungin toimesta. Tavoite on ollut ja on nähtävissä eri kaavatasoilla, suunnitelmissa ja niiden historiassa. 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.

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 tai 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 kaavoitus ja rakennusvalvonta ovat jatkaneet Virpiniemen rakentamisen ohjausta Haukiputaan kunnan linjausten ja voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti. Vuonna 2016 Oulun kaupunginvaltuusto hyväksyi Uuden Oulun yleiskaavan, jossa Virpiniemen alue on osa maaseutukehittämisen vyöhykettä monikäyttöinen luonto. 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 alueen kadut ja pyörätiet on rakennettu Haukiputaan kunnan 1997 (Meriniemen alue) ja 2008–2009 (Kellonlahden alue) vahvistamien katusuunnitelmien perusteella. Kadut ja kunnallistekniikan verkostot on rakennettu Meriniemen alueelle vuosina 1997 ja 1998 ja Kellonlahden alueelle vuosina 2008–2010. Katujen ja kunnallistekniikan verkostojen ikärakenne on niin uusi, että niiden peruskorjausta tai parantamista ei ole tarpeen tehdä pitkään aikaan.

Loma-asuntojen käyttäminen vakituisena asuntona

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.

Aloitteen sisältö tiivistetysti

265 allekirjoittajan toimittamassa aloitteessa esitetään vaiheittaisen asemakaavan toteuttamista Virpiniemeen, Meriniemeen ja Kellonlahteen. Asemakaavanmuutoksella halutaan mahdollistaa loma-asunnon käyttötarkoituksen



muutoksen maanomistajan/maanvuokraajan oman tarpeen mukaan.

Perusteluina esitetään muun muassa, että maistraatin päätös 23.09.2014 osoittaa loma-asuntoihin muuttaneet "vailla vakituista asuntoa" oleviksi alentaa ja haittaa arkielämän normaalia laatua sekä on romahduttanut kiinteistöjen arvoa 30–40%.

Vaiheittaisen asemakaavan tarkoituksena esitetään loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos vakituisen asumisen rakennukseksi maanomistajan/maanvuokraajan oman tarpeen mukaan. Vaikutusten ja kustannusten osalta aloitteessa esitetään Kalajoen kaupungin Hiekkasärkkien osa-alueiden 1 ja 2 vaiheittaisen kaavan toteutuneisiin muutostöihin viitaten, että Merinimen ja Kellolahdenvaiheittaisen asemakaavan kustannus on 15.000–20.000 €. Esitys yhdyskuntalautakunnalle on, että mahdollisen vaiheittaisen asemakaavan toteutuskustannuksia ei niiden vähäisyyden ja käsiteltävän asian viivästymisen takia veloiteta maanomistajilta/maanvuokraajilta.

Aloitteessa liitteineen on 145 sivua ja se on kokonaisuudessaan listatekstin liitteenä.

Vastine aloitteeseen

Virpiniemen loma-asuntoalueen muuttamista vakituisen asumiseen on tarkasteltu useissa yhteyksissä, mm. valtuustoaloitteessa, johon yhdyskuntalautakunta vastasi kielteisesti 23.8.2017, ja edellytti samalla kaavallista tarkastelua ja vaikutusten arviointia. Vaikutusten arvioinnin lautakunta hyväksyi 20.3.2018. Sen mukaan muutoksella olisi merkittäviä vaikutuksia kaupungille. Ratkaisu mm. hajauttaisi yhdyskuntarakennetta ja voisi vaikeuttaa alueen matkailu- ja virkistyskäyttöä jatkossa.

Aloitteessa on esitetty, että vaiheittaisen asemakaavan muutoksen kustannuksia ei peritä niiden vähäisyyden vuoksi maanomistajilta tai maanvuokraajilta. Oulun kaupungin normaali käytäntö asemakaavanmuutoksen hakemiseen on täyttää ja lähettää tätä varten laadittu lomake kaupungin kirjaamoon. Lomakkeessa edellytetään hakijaa sitoutumaan kaavahankkeen kustannuksiin, jotka määräytyvät yhdyskuntalautakunnan hyväksymään hinnastoon perustuen.

Asemakaavanmuutoksen laatiminen ilman kustannusten perimistä ei toteuttaisi maanomistajien tasapuolista kohtelua.



Maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n 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 käsityksen mukaan mahdollinen asemakaavanmuutos on aloitteessa kuvattua vaativampi prosessi, josta aiheutuu riskejä ja kustannuksia niin kaupungille kuin maanomistajille.

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."

Edellä esitetyn perusteella Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut esittää vastauksena aloitteeseen, että Virpiniemen alueelle tullaan käynnistämään vaiheasemakaavanmuutos. Kaavaprosessin käynnistäminen edellyttää asemakaavoitettavan alueen maanomistajien ja maanvuokralaisten sitoutumista asemakaavaprosessiin ja maksamaan kaavatyöstä aiheutuvat kustannukset, kuten Oulussa yksityisten maanomistajien hakemuksesta laadittavien asemakaavojen osalta menetellään.

Vaiheasemakaavanmuutoksen vireilletulo edellyttää erillistä yhdyskuntalautakunnan tekemää päätöstä.

Päätöshistoria	Yhdyskuntalautakunta 16.3.2021 § 122, asia jäi pöydälle
Liitteet	Aloite vaiheittaisen asemakaavan toteuttamisesta Virpiniemen, Meriniemen ja Kellonlahden alueille
Oheismateriaali	-
Esittelijä	Asemakaavapäällikkö Kari Nykänen
Valmistelijat	Yleiskaavapäällikkö Paula Paajanen puh. 044 7031233
Täytäntöönpanotiedot	Ote Vesa Karihtala, ei muutoksenhakuoikeutta.