



296 §	Muutos palveluhinnastoon koskien kaavoituksen poikkeamispäätöksiä Virpiniemen Meriniemi – Kellonlahti asemakaavan muutosalueella, 564-2531
Dno	OUKA/5140/10.02.03/2021
Tiivistelmä	Virpiniemen Meriniemi – Kellonlahti asemakaavan muutoksesta (564-2531) on peritty kaavan käsittelystä ja laatimisesta muodostuvia kustannuksia kaavamuutoksen hakijoilta. Kaavamuutos ei kuitenkaan tullut voimaan eikä maksulla siten ole saavutettu haluttua tavoitetta. Vuoden 2025 alusta voimaan tullut rakentamislaki antaa kunnalle mahdollisuuden, harkintansa mukaan, myöntää asemakaavasta poiketen rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksen asumiseen. Mikäli Virpiniemen asemakaavan muutoksessa mukana olleelle tontille haetaan poikkeamista rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamiseksi asumiseen ja tontista on maksettu em. asemakaavan muutoksen käsittely- ja laatimiskustannukset, voidaan poikkeamispäätöksestä perittävästä maksusta vähentää em. kaavamuutoksen käsittely- ja laatimiskustannuksia, jotka on maksettu poikkeamisen kohteena olevasta loma-asunnosta tai tontista. Poikkeamispäätöstä koskevaa maksua voidaan alentaa kuitenkin korkeintaan 50 %. Menettely koskee vain Virpiniemen Meriniemi – Kellonlahti asemakaavan muutoksessa mukana olleita tontteja, joilla asemakaavan muutoksessa oli osoitettu pysyvän asumisen mahdollisuus. Menettely poikkeaa Oulun kaupungin voimassa olevasta palveluhinnastosta, jolla on pyritty mm. varmistamaan kuntalaisten tasapuolinen kohtelu.
Päätösesitys	Yhdyskuntalautakunta päättää, että voimassa olevasta palveluhinnastosta poiketen maanomistajalta tai -haltijalta ei peritä kaavoituksen poikkeamiskäsittelystä maksua täysimääräisesti, jos: - poikkeamisen kohteena olevasta loma-asunnosta tai tontista on maksettu Virpiniemen Meriniemi – Kellonlahti asemakaavanmuutoksen (564-2531) käsittely- ja laatimiskustannukset ja - maanomistaja tai -haltija on esittänyt poikkeamishakemuksen liitteenä tositteen em. maksun suorittamisesta ja - poikkeaminen koskee vain rakennuksen tai sen osan tai tontin käyttötarkoituksen muutosta asumiseen. Poikkeamispäätöksen hinnasta voidaan vähentää Virpiniemen Meriniemi- Kellonlahti asemakaavan muutoksen käsittely- ja laatimiskustannuksia, jotka on maksettu poikkeamisen kohteena olevasta loma-asunnosta tai tontista. Poikkeamispäätöstä koskevaa maksua voidaan alentaa kuitenkin korkeintaan 50 %.



Päätös on voimassa vuoteen 2027 asti ja koskee vuoden 2027 loppuun mennessä haettuja poikkeamispäätöksiä. Päätös ei koske poikkeamisen naapureiden kuulemisesta perittäviä maksuja.

Päätös

Varajäsen Taru Hallikainen esitti jäsen Maria Kekkosen kannattamana seuraavaa:
Yhdyskuntalautakunta päättää, että palveluhinnastosta ei poiketa.

Puheenjohtaja totesi, että koska on tehty esittelijän päätösesityksestä poikkeava kannatettu muutosesitys on suoritettava äänestys. Puheenjohtaja esitti suoritettavaksi nimenhuutoäänestyksen siten, että ne, jotka kannattavat esittelijän päätösesitystä äänestävät "jaa" ja ne, jotka kannattavat Taru Hallikaisen muutosesitystä äänestävät "ei". Puheenjohtaja totesi, että myös tyhjää voi äänestää. Äänestystapa ja -esitys hyväksyttiin.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin ääniä seuraavasti: kymmenen (10) jäsentä (Heiskanen, Stenfors, Arponen, Huotari, Lehtisaari, Leinonen, Lukka, Parkkinen, Räisänen, Torro) kannatti esittelijän päätösesitystä ja kolme (3) jäsentä (Hekkala, Hallikainen, Kekkonen) kannatti Taru Hallikaisen muutosesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että yhdyskuntalautakunta on äänin 10-3 hyväksynyt esittelijän päätösesityksen yhdyskuntalautakunnan päätökseksi.

Merkittiin, että kaupunginhallituksen edustaja Mikko Merihaara poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon jälkeen klo 16.55 ja hänen tilalleen tuli varaedustaja Susanna Kisner.

Esittelyteksti

Virpiniemen asemakaavan muutos ja perityt kustannukset
Virpiniemen Meriniemi – Kellonlahti asemakaavan muutoksesta (564-2531) on peritty kaavan käsittelystä ja laatimisesta muodostuvia kustannuksia kaavamuutoksen hakijoilta. Kaavamuutoksen tavoitteena on ollut mahdollistaa loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos pysyväksi asunnoksi maanomistajan / maanvuokraajan oman tarpeen mukaan. Tarve kaavamuutokselle on syntynyt maistraatin valtakunnallisen menettelyn muututtua, minkä seurauksena maistraatti ei enää kirjaa vakituista osoitetta vapaa-ajanasuntoihin. Oulun kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavamuutoksen marraskuussa 2023 mutta Pohjois-Suomen



hallinto-oikeus kumosi päätöksen maaliskuussa 2025. Hallinto-oikeus muun muassa totesi päätöksessään, että yleiskaava ei ollut riittävästi ohjeena ko. asemakaavan muutosta laadittaessa.

Virpiniemen Meriniemi – Kellonlahti asemakaavan muutoksesta on peritty kaavan käsittely- ja laatimiskustannuksia rakennetuilla tai rakenteilla olevilla tonteilla 350 €/ loma-asunto ja rakentamattomilla tonteilla 350 €/ asemakaavamerkinnoissä erikseen mainittu asuntojen enimmäislukumäärä tai jos lukumäärää ei ole mainittu 350 €/ tontti. Hinta on ollut kiinteä ja se on perustunut arvioon työhön kuluvaan tuntimäärästä ja arvioon työhön tilattavista selvityksistä. Kustannukset on peritty voimassa olevaan hinnastoon perustuen tehdystä työstä, vaikka asemakaavan muutos ei ole saanut lainvoimaa.

Rakentamislaki ja voimassa oleva palveluhinnasto

Rakentamislaki on tullut voimaan vuoden 2025 alusta ja antaa kunnalle mahdollisuuden, harkintansa mukaan, myöntää asemakaavasta poiketen rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksen asumiseen. Muutos ei saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä se saa aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamiselle on aina oltava erityinen syy. Rakentamislain 57 § mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä. Perusteltu erityinen syy on aina hakijan esitettävä poikkeamishakemuksessa. Ilman erityistä syytä ei poikkeamista voida myöntää.

Yhdyskuntalautakunta on päättänyt yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden palveluhinnastosta vuodelle 2025 viimeksi 21.1.2025. Hinnaston 3.2 mukaan poikkeamispäätöksestä peritään poikkeamisen suuruuden mukaan maksua seuraavasti: poikkeaminen asemakaavasta 1121,70 €, merkittävä poikkeaminen asemakaavasta 3115,80 € tai erittäin merkittävä poikkeaminen asemakaavasta 6231,50 €. Kielteisestä poikkeamispäätöksestä peritään 685,50 €. Mikäli poikkeaminen perutaan ja valmistelu on edennyt hakijan kuulemisvaiheeseen, peritään käsittelykuluja 187 €. Maksua voidaan erityisestä syystä alentaa tai korottaa enintään 50 %. Päätöksestä perittävällä maksulla katetaan päätöksen valmisteluun ja poikkeamishakemuksen käsittelyyn käytettyä työaika.

Esitys poikkeamisesta voimassa olevaan palveluhinnastoon

Virpiniemen Meriniemi – Kellonlahti asemakaavan muutos ei tullut lainvoimaiseksi eikä kaavamutoksesta perityllä maksulla saavutettu haluttua tavoitetta. Oulun kaupunki käynnistää Virpiniemen osayleiskaavan laatimisen keväällä 2025. Tavoiteaikataulun mukaan osayleiskaavan on arvioitu valmistuvan vuonna 2026. Osayleiskaavalla halutaan tarkentaa voimassa olevan yleiskaavan merkintöjä ja mahdollistaa Virpiniemen kehittäminen Oulun kaupungin merellisenä kärkihankkeena sekä mahdollistaa Virpiniemen Meriniemi – Kellonlahti kaltainen asemakaavanmuutos, joka mahdollistaa pysyvän asumisen loma-asunto tonteilla.

Mikäli tontille, jolta on maksettu Virpiniemen Meriniemi – Kellonlahti asemakaavan muutoksen käsittely- ja laatimiskustannuksia, haetaan poikkeamista vuoden 2027 loppuun mennessä, ei poikkeamisesta peritä kaavoituksen poikkeamispäätöstä koskevaa maksua täysimääräisesti. Maksun alentaminen on mahdollista vain, jos poikkeaminen koskee vain rakennuksen tai sen osan tai tontin käyttötarkoituksen muuttamista asumiseen. Maksusta voidaan vähentää Virpiniemen Meriniemi – Kellonlahti asemakaavan muutoksen käsittely- ja laatimiskustannuksia, jotka on maksettu poikkeamisen kohteena olevasta loma-asunnosta tai tontista.

Poikkeamispäätöstä koskevaa maksua voidaan alentaa kuitenkin korkeintaan 50 %. Maanomistajan tai -haltijan on esitettävä poikkeamishakemuksen liitteenä tosite em. maksun suorittamisesta.

Menettely poikkeaa Oulun kaupungin voimassa olevasta palveluhinnastosta, jolla on pyritty mm. varmistamaan kuntalaisten tasapuolinen kohtelu. Lupakustannusten alentaminen ei mahdollista kuntalaisten yhdenvertaista kohtelua vastaavanlaisissa tilanteissa.

Voimassa olevasta palveluhinnastosta poikkeaminen koskee vain Virpiniemen Meriniemi – Kellonlahti asemakaavan muutoksessa mukana olleita tontteja, joilla asemakaavan muutoksessa oli osoitettu pysyvän asumisen mahdollisuus. Tontit on osoitettu päätöksen liitteenä olevalla kartalla. Mikäli hakija jättää naapureiden kuulemisen tehtäväksi virkateitse tai kuuleminen vaatii lehti-ilmoitusta, peritään naapureiden kuulemisesta maksut voimassa olevan hinnaston mukaisesti. Mikäli poikkeaminen koskee muuta kuin loma-asunnon tai tontin käyttötarkoitusta, peritään poikkeamisesta voimassa olevan hinnaston mukainen maksu. Hinnastosta poikkeaminen ei koske palveluhinnaston yhteisiä määräyksiä, joissa on määrätty maksun suorittamisesta.

**Toimivalta**

Oulun kaupungin hallintosääntö 8 § Lautakuntien yleiset tehtävät ja toimivalta: Kohta 10. hyväksyy palvelujen yleiset myöntämisperiaatteet ja palveluista perittävät maksut, mikäli laista, asetuksesta tai valtuuston päätöksestä muuta ei johdu.

Päätöshistoria

Kaupunginvaltuusto 13.11.2023 § 118, asemakaavan hyväksyminen
Yhdyskuntalautakunta 10.6.2025 § 270: Asia jäi pöydälle.

Liitteet

Kartta Virpiniemen Meriniemi – Kellonlahti asemakaavan muutoksen tonteista (vihreät), joilla oli osoitettu pysyvän asumisen mahdollisuus.

Oheismateriaali

-

Esittelijä

Kaupunkiympäristöjohtaja Marko Kilpeläinen

Valmistelijat

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut/kaavoitus,
kaavoitusjohtaja Kari Nykänen p. 040 663 7760,
kaavoitusarkkitehti Hanna Pöytäkanas p. 050 430 4143

**Täytäntöönpano-
tiedot**

Valmistelua. Ei muutoksenhakuoikeutta.
Toimeksi asemakaavoitus.

