



Virpiniemen osayleiskaava

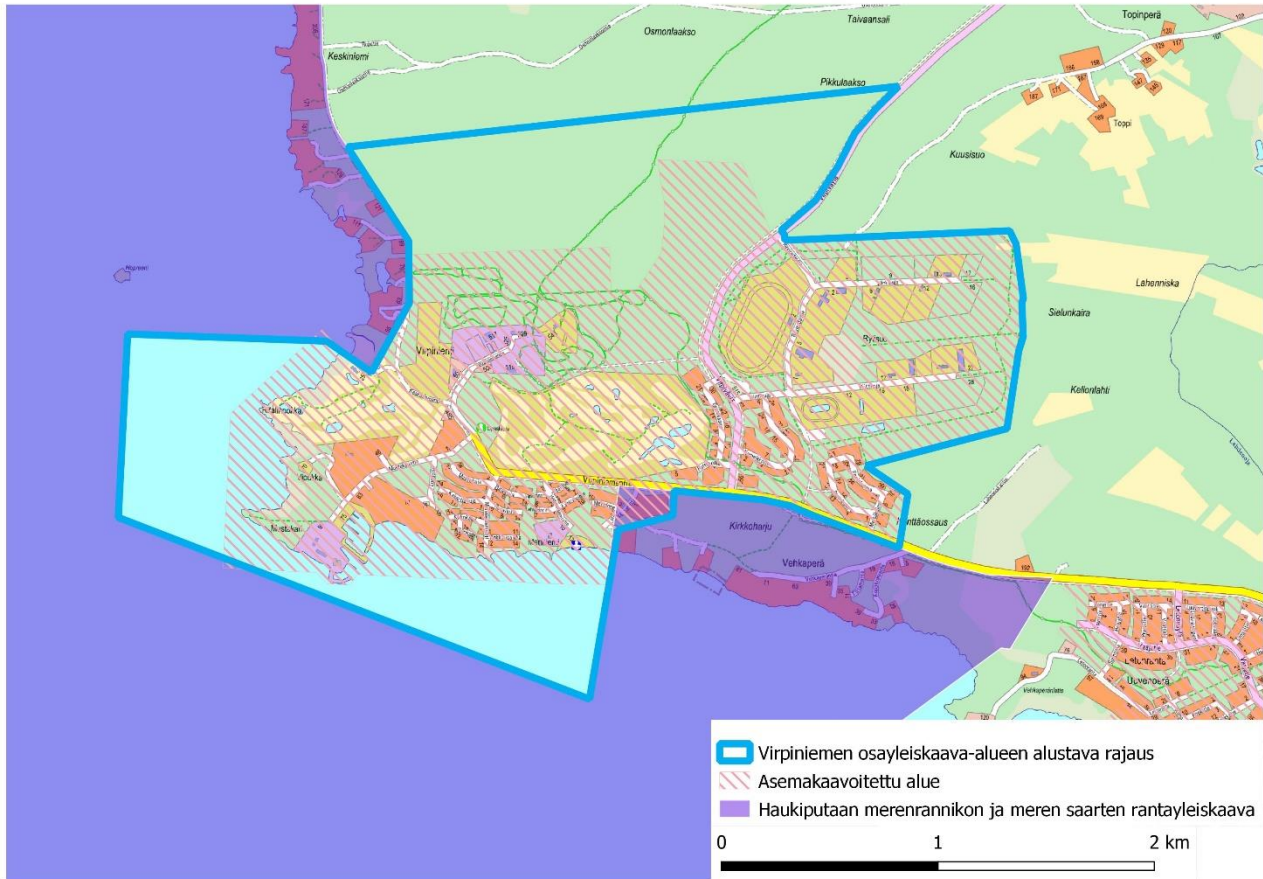
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Virpiniemen alueelle on tullut vireille osayleiskaavan laatiminen. Osayleiskaavalla halutaan tarkentaa voimassa olevan yleiskaavan merkintöjä ja mahdollistaa Virpiniemen kehittäminen Oulun kaupungin merellisenä kärkihankkeena.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on lakisääteinen (alueidenkäyttölaki 63 §) kaavan laatimiseen liittyvä asiakirja, jossa esitetään suunnitelma kaavan laatimisessa noudatettavista osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Tässä suunnitelmassa kerrotaan kaavoituksen lähtökohdista ja etenemisestä sekä osallistumis- ja arviointimenettelyistä osayleiskaavan kaavaprosessissa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkennetaan tarvittaessa kaavatyön edetessä.



Kuva 1. Viistoilmakuva Virpiniemen alueelta (Oulun kaupunki/Suomen Ilmakuva Oy 2019).



Kuva 2. Osayleiskaava-alueen alustava raja.

Suunnittelualue

Osayleiskaava-alue käsittää Virpiniemen keskeisen alueen. Raja on tehty siten, että se kattaa Haukiputaan merenrannikon ja meren saarten rantayleiskaavaan kuulumattoman Virpiniemen ranta-alueen sekä Virpiniemen asemakaavoitetun alueen. Pohjoisessa rajausta on ulotettu asemakaavoitettua aluetta pohjoisemmas siten, että arvokas harjuaalue on kokonaisuudessaan osayleiskaava-alueen sisällä.

Tavoitteet

Osayleiskaavalla toteutetaan kaupunkistrategian strategisista painopisteistä erityisesti seuraavaa:

- Oulu on Suomen yritysmyönteisin kansainvälinen kasvukeskus
- Oulussa jokaisella on mahdollisuus elää terveellistä ja turvallista elämää

Lisäksi yleiskaavalla toteutetaan kaupunkistrategian toimenpidettä edistää Merellinen Oulu - kärkihanketta. Osayleiskaavan tavoitteena on tukea ja mahdollistaa Virpiniemen kehittämistä merellisenä matkailun ja virkistyksen kärkekohteena kaupungin tavoitteiden mukaisesti.

Merikaupunki Oulu -tavoitesuunnitelma hyväksyttiin yhdyskuntalautakunnassa keväällä 2021. Tavoitesuunnitelmassa tuotettiin yhdessä eri sidosryhmien kanssa näkemys siitä, mitä Merikaupunki Oulu voisi tulevaisuudessa olla ja minkälaisilla kärjillä Oulun kaupungin meri- ja ranta-alueita tulisi kehittää. Jatkotyönä laadittiin toimenpideohjelma, joka hyväksyttiin yhdyskuntalautakunnassa loppuvuodesta 2024.



Merikaupunki Oulu -tavoitesuunnitelman visiossa kuvataan Virpiniemi merellisten palveluiden ja rakentamisen ydinalueena, jossa merellisyyttä tulee tuoda esiin matkailupalvelu- ja virkistysrakentamisessa. Virpiniemi kuvataan kehitettävänä merellisen rakentamisen kärkikohteena, jossa pyritään mahdollistamaan entistä monipuolisempia matkailu- ja ohjelmapalveluita, mm. merimaisemaa hyödyntävää majoitusrakentamista. Lisäksi on nostettu esiin rantareitin yhteystarve eli Pohjoinen rantareitti välillä keskusta – Virpiniemi.

Toiminnallinen merellisyyden osalta Virpiniemeen on esitetty vahvistettavan nykyisen harrastus- ja retkeilyalueen linkittymistä merellisyyteen. Esille tuodaan Virpiniemen roolia mm. tukikohtana vesille ja saarille pääsyyn sekä harrastamiseen perustuvan ympärivuotisen matkailun keskuksena. Lisäksi mainitaan hyvinvoiva kalastus, luonnontilaisuuden ja rauhan vetovoima, omalaatuinen maisemarakenne sekä vanhojen huviloiden vaaliminen.

Alueella sijaitsee jo nyt monenlaisia liikuntaan ja virkistykseen liittyviä toimintoja, mm. hiihtolatuja, lenkkeily- ja pyöräilyreittejä, frisbeegolfrata sekä tekonurmi- ja padelkenttiä ja ulkokuntopuisto. Golfkentän laajentamisen mahdollistaminen on yksi keskeisistä osayleiskaavan tavoitteista. Lisäksi tullaan tarkastelemaan hevos- ja koiraurheilun tarvitsemat aluevaraukset.

Osayleiskaavalla on mahdollista tarkentaa Uuden Oulun yleiskaavassa alueelle osoitettua matkailupalvelujen keskittymä -kaavamerkinnän suunnittelusuositusta: *Aluetta kehitetään monipuolisena liikuntaopiston ja liikuntapalveluihin sekä merellisyyteen tukeutuvana matkailu- ja virkistyskohteena.*

Iso muutos Virpiniemen alueella on liikuntaopiston poistuminen, joka avaa mahdollisuuksia uudentulaiselle toiminnalle. Retkeilijöille taukopaikkoja tarjoavat laavut ja nuotiopaikat sekä lintutorni. Liikuntapaikkojen läheltä löytyy myös SF-Caravan-leirintäalue sekä runsaasti vapaa-ajan asuntoja. Alueella on viihtyisä uimaranta, venesatama ja merivartioasema. Talvisin jäällä voi harrastaa muun muassa retkiluistelua.

Osayleiskaavan tavoitteena on lisäksi mahdollistaa Meriniemen ja Kellonlahden alueille pysyvä asuminen, vaikka pääkäyttötarkoitus nykyisillä loma-asumisen korttelialueilla säilyy ennallaan. Em. muutos ei koske nykyisiä laajempia matkailupalveluiden korttelialueita, joilla on tunnistettu erityistä potentiaalia matkailun näkökulmasta. Oulussa on todettu uudentyyppisiä asumisen tarpeita, ja kaupunki haluaa mahdollistaa monimuotoista etätyökuultuuria. Virpiniemen alueella on luontevaa yhdistää matkailua ja asumista. Osayleiskaavaratkaisu edistää elinkeinoelämää ja mahdollistaa työntekijöiden houkuttelun alueelle.

Osayleiskaavan laadinta tulee perustumaan laadittaviin selvityksiin. Keskeisiä osayleiskaava-alueen ominaispiirteet huomioiden ovat mm. luonto- ja maisema-arvoihin liittyvät selvitykset.

Osayleiskaavan arvioitu valmistumisajankohta on vuonna 2026.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaava-alueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on muun muassa yhdyskuntakuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, asumiseen sekä liikenteen turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset alueidenkäyttölain mukaisesti. Lisäksi arvioidaan yritysvaikutukset.



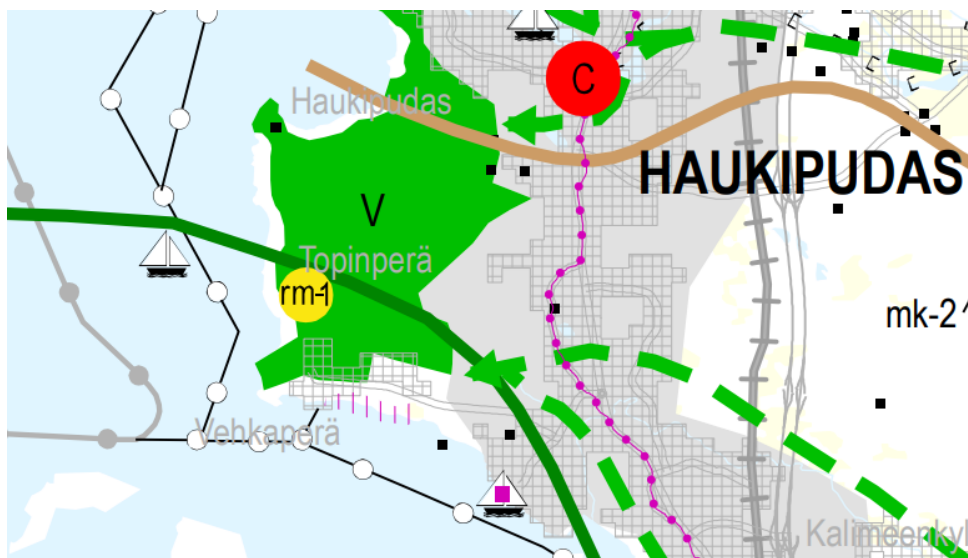
Kaupunkistrategia, kiertotalouden tiekartta sekä valtakunnalliset ilmasto- ja kestävyystavoitteet ohjaavat osaltaan osayleiskaavan laatimista. Vaikutusten arvioinnilla todennetaan ympäristöllinen, taloudellinen ja sosiaalinen kestävyys.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelu on tullut vireille kaupungin omasta aloitteesta. Suunnittelualue on pääosin kaupungin omistamaa maata.

Suunnittelualueella on voimassa Uuden Oulun yleiskaava, Kaavakartta 1.

Voimassa olevassa Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Virpiniemi on osoitettu virkistysalueeksi ja matkailupalvelujen keskuksiksi.



VIRKISTYSALUE

Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittäviä, viheralueverkoston kannalta tärkeitä retkeily-, ulkoilu-, urheilu- ja virkistysalueita.

Alueita koskee MRL:n 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus

Suunnittelumääräykset:

Alueen maankäyttöä suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen virkistyskäytön kehittämiseen ja ympäristöarvojen säilymiseen.

Alueen maankäyttöä suunniteltaessa tulee kiinnittää huomiota alueen eri käyttömuotojen tarkoituksenmukaiseen yhteensovittamiseen. Oulun Virpiniemen ja Salon Selän alueilla erityistä huomiota tulee kiinnittää maa-ainesten oton ja yleisen virkistyskäytön yhteensovittamiseen sekä maa-ainesten ottoalueiden maisemointiin.



MATKAILUPALVELUJEN KESKUS

Merkinnällä osoitetaan matkailupalvelujen keskittymiä ja kehittämiskohteita.

rm-1

Suunnittelumääräys:

Lisämerkintä -1 osoittaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maankäytösrajoituksen erityispiirteet

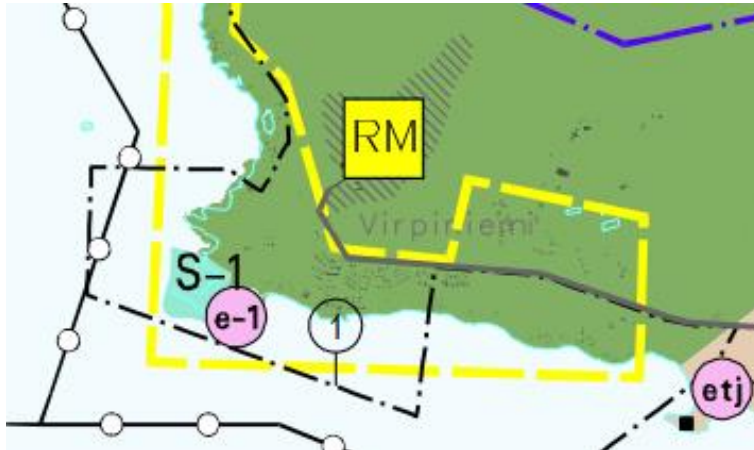
Kuva 3. KARTTAOTE 2. vaihemaakuntakaavasta merkintöineen (Pohjois-Pohjanmaan liitto).



Osayleiskaavan suunnittelua ohjaavat mm. alueidenkäyttölaki sekä -asetus, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, Oulun seudun kehityskuva 2030+, Oulun kaupunkistrategia sekä teemakohtaiset strategiat ja ohjelmat.

Voimassa olevat kaavat ja suunnitelmat

Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartan 1 tavoitevuosi on 2050 ja siinä suunnittelualueelle on osoitettu seuraavia oleellisia kaavamerkintöjä:



MATKAILUPALVELUJEN KESKITTYMÄ.

Merkinnällä on osoitettu merkittävimmät matkailupalveluiden alueet. Alueita tulee kehittää osana Oulun seudun matkailupalveluiden kokonaisuutta sekä virkistys- ja vapaa-ajan alueiden verkostoa. Alueille voi sijoittaa matkailupalveluiden lisäksi matkailua tukevaa yritystoimintaa.

Kohdekohtaiset suunnittelusuositukset:

Oulujoen suisto ja Hietasaari: Aluetta kehitetään kaupunkimatkailuun, luontoon, kulttuurihistoriaan, tapahtumiin ja liikuntaan tukeutuvana matkailu- ja virkistyskohteena.

Virpiniemi: Aluetta kehitetään monipuolisena liikuntaopistoon ja liikuntapalveluihin sekä merellisyyteen tukeutuvana matkailu- ja virkistyskohteena.

Varjakka: Aluetta kehitetään merellisyyteen ja kulttuurihistoriaan tukeutuvana matkailu- ja virkistyskohteena.

Koiveli: Aluetta kehitetään Kiiminkijokeen ja luonnonympäristöön tukeutuvana matkailu- ja virkistyskohteena.

Kierikki: Aluetta kehitetään arkeologiseen kulttuuriperintöön sekä luontoon tukeutuvana matkailu- ja virkistyskohteena.

Sanginjoki: Aluetta kehitetään erityisesti liikuntapalveluihin ja luontoon tukeutuvana matkailu- ja virkistyskohteena.

MAASEUTUKEHITTÄMISVYÖHYKE 3. MONIKÄYTTÖINEN LUONTO.

Make-3. Monikäyttöisen luonnon vyöhyke muodostuu kaupunkikehittämisyöhykkeiden läheisistä maaseutu-, virkistys- ja luontoympäristöistä. Vyöhykettä kehitetään osana Oulun seudun virkistys- ja vapaa-ajan verkostoa.

Suunnittelumääräykset:

Erityistä huomiota tulee kiinnittää maaseutuelinkeinojen toimintamahdollisuuksien turvaamiseen, virkistykseen, ulkoiluun ja matkailupalvelujen kehittämiseen, rantojen ja vesistöjen yleisen käytön edistämiseen sekä luonnonympäristön arvojen säilymiseen. Metsänhoidossa suositellaan noudatettavaksi kulloinkin käytössä olevia hyvän metsänhoidon suosituksia.

Virpiniemen ja Salonselän alueilla erityistä huomiota tulee kiinnittää maa-aineisten oton, virkistykseen ja vapaa-ajan asumisen yhteensovittamiseen sekä maa-aineisten ottoalueiden maisemointiin.



VAPAA-AJAN ASUMISEN VYÖHYKE.

Merkinnällä on osoitettu kaupunkikehittämisyöhykkeiden läheiset rantavyöhykkeet, joilla on erityistä merkitystä loma-asumisen alueina. Vyöhykkeillä edistetään vapaa-ajan asumisen lisäksi rantojen ja vesistöjen virkistyskäyttämähallisuksia. Rakentamista tulee tarvittaessa ohjata rakennuspaikkakohtaisilla yleiskaavoilla tai ranta-asemakaavoilla.



ARVOKAS GEOLOGINEN MUODOSTUMA.

Merkinnällä on osoitettu luonnon- ja maisemansuojelun kannalta valtakunnallisesti arvokkaat maisemakallioalueet, moreenimuodostumat, tuuli- ja rantakerrostumat sekä Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan mukaiset arvokkaat harjualueet. Alueen maankäyttö tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei maisemakuvaa turmella, luonnon merkittäviä kauneusarvoja tai erikoisia luonnonesiintymiä tuhota eikä luonnonoloissa aiheuteta huomattavia tai laajalle ulottuvia vahingollisia muutoksia.

S-1

SUOJELUALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ LUONTOARVOJA.

Alue varataan suojeltavaksi.

Papinjärven ympäristössä merkinnällä on osoitettu vedenhankinnan ja virkistyskäytön kannalta merkittävän järven vesitasapainon säilyttämisen kannalta tärkeä alue. Alueelle ei saa rakentaa. Metsänhoito-, kuivatus- yms. toimenpiteet on tehtävä siten, etteivät ne vaaranna tai heikennä järven valuma-alueen vesitasapainoa ja veden laatua. Alueella tehtävistä toimenpiteistä on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

Muilla alueilla on erityisiä luontoarvoja, esim. luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen luontotyyppi tai metsälain 10 §:n mukainen tärkeä elinympäristö. Luontoarvoja mahdollisesti vaarantavaan toimintaan on saatava MRL 128 §:n mukainen maisematyöluupa.



ERITYISALUE.

Alue on tarkoitettu merivartioston käyttöön.

Kuva 4. KARTTAOTE Uuden Oulun yleiskaava, Kaavakartta 1 (Oulun kaupunki).



Kaava-alue rajautuu Haukiputaan merenrannikon ja meren saarten rantayleiskaavaan (Vahvistettu Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus 2.3.2000, lainvoimainen KHO 10.4.2002). Tässä osayleiskaavassa merenrannikko Virpiniemen ja Letonniemen sekä Virpiniemen ja Martinniemen välillä on osoitettu pääosin virkistysalueeksi ja loma-asuntojen alueeksi. Kyseisen rantayleiskaavan aluetta otetaan mukaan nyt laadittavaan Virpiniemen osayleiskaava-alueeseen vain pieni asemakaavoitettu alue Weckmanintien itäpuolelta. Muutoin em. rantayleiskaavan aluetta ei oteta mukaan laadittavan osayleiskaavan aluerajaukseen, eikä sen muille osille kohdistu muutoksia.

Virpiniemi on keskeiseltä osaltaan asemakaavoitettu. Asemakaavassa on osoitettu alueet urheilutoimintaa palveleville korttelialueille, virkistysalueille, golfkentille, matkailupalveluille, merivartioasemalle sekä loma-asunnoille kuten myös hevos- ja eläinurheilulle. Osalle aluetta on laadittu vuosina 2022-2024 asemakaavanmuutos, jossa haluttiin mahdollistaa pysyvä asuminen Meriniemen ja Kellonlahden loma-asunnoille. Hallinto-oikeus totesi päätöksessään 2025, että yleiskaava ei ollut riittävästi ohjeena ko. asemakaavan muutosta laadittaessa ja kumosi asemakaavan hyväksymispäätöksen. Nyt laadittavalla osayleiskaavan muutoksella on tavoitteena mahdollistaa edellä kuvatun kaltainen asemakaavanmuutos jatkossa.

Osallistuminen

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla: ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös **Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10)**. Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta. Yhteystiedot ovat asiakirjan viimeisellä sivulla.

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset.

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, sekä myöhemmin mielipiteet yleiskaavaluonnoksesta ja muistutukset yleiskaavaehdotuksesta tulee toimittaa kuulutusten mukaisina nähtävilläoloaikoina:

- Postiosoitteeseen: **Kirjaamo, PL 71, 90015 OULUN KAUPUNKI** tai
- Käyntiosoitteeseen: **Kansankatu 55A** tai
- Sähköpostilla osoitteeseen: **kirjaamo@ouka.fi**

Hankkeen diaarinumero on OUKA/5418/10.02.02/2025

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä.



Osalliset

Alueidenkäyttölain 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:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun kaupungin liikuntapalvelut
- BusinessOulu
- Oulun kauppakamari
- Rakennusteollisuus RT Oulu
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- Oulun polkupyöräilijät
- Kellon suuralueen asukas yhdistys ry
- Kellon kyläyhdistys ry
- HaVa, Haukiputaan vaikuttajat
- Virpiniemen neuvottelukunta
- Virpiniemen Golf Oy
- ABC Ratsastajat ry
- Virpiniemen Hevosystävät ry
- Virpiniemen Greyhoundurheilijat ry
- Oulun Seudun Vinttikoiraharrastajat ry
- SF Caravan Rantasarka
- Oulun Frisbeeseura ry
- Ravintola Spoon
- PikePadel
- alueen muut toimijat



Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille kaupungin omasta aloitteesta ja yhdyskuntalautakunnan päätöksellä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osayleiskaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä vähintään 30 vuorokauden ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää mielipiteitä.

Nähtävilläolosta ilmoitetaan lehti-ilmoituksella Kalevassa ja verkkosivulla

www.ouka.fi/kuulutukset. Kaava-alueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavaprosessin edetessä tarpeen mukaan. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma löytyy yleiskaavan verkkosivuilta.

Osayleiskaavan valmisteluvaihe

Osayleiskaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto pidetään nähtävillä vähintään 30 vuorokautta alustavasti vuonna 2025. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä.

Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Kaava-alueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Mielipiteen jättäneille toimitetaan vastine, mikäli he ovat sitä nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Osayleiskaavan ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu alustavasti vuonna 2026, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi.

Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Kaava-alueen 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.

Osayleiskaavan hyväksymisvaihe

Osayleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto alustavasti vuonna 2026. 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 (alueidenkäyttölaki 191 § ja kuntalaki 137 §). 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

Yleiskaavapäällikkö Paula Paajanen, puh. 044 703 1233

Kaavoitusassistentti Minna Puikko, puh. 040 3575 939

Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi@ouka.fi

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu. Henkilökohtaisesti asioitaessa on erittäin suositeltavaa varata käyntiaika etukäteen esimerkiksi sähköpostilla.