

18.1.2024

Patamäen purettu voimalinja (asemakaavan muutos 564-2564)**KESKUSTELUTILAISUUS**

Aika	Keskiviikko 17.1.2024 klo 17.00–18.10		
Paikka	Ympäristöotalo, Solistinkatu 2, Kahvila Leeta		
Osallistujat	13 tontinhaltijaa		
	Tuula-Mari Kurikka	Oulun kaupunki, Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut	
	Pia Kangaskorte	Oulun kaupunki, Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut	
	Antti Määttä (siht.)	Oulun kaupunki, Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut	

Käsitellyt asiat

1. Tilaisuuden avaus

Määttä avasi tilaisuuden ja toivotti osallistujat tervetulleiksi. Patamäen purettu voimalinjan varren tontinhaltijat on kutsuttu keskustelemaan mahdollisuudesta muuttaa alueen asemakaavaa.

2. Esittely

Määttä kertoi keskustelun taustaksi:

- Patamäen läpi on mennyt Nuottasaaren ja Ruskon Leväsuon välinen 110 kV:n voimajohto. Fingrid Oyj:n johto kävi tarpeettomaksi Poikkimaantien voimajohtoreitin valmistuessa vuonna 2015.
- Maikkulan täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelmassa (2019) esitetään Mäntyrinteen lähellä sijaitsevien tonttien täydennysrakentamista. Voimajohton vaara-alue voidaan poistaa. Asemakaavan muuttaminen voi käynnistyä tontinhaltijan aloitteesta.
- Puranpolun varren tontinhaltija on hakenut kaavamuutosta. Oulun kaupunki haluaa tarkastella kerralla laajan kokonaisuuden, ja on lähettänyt kutsun Kajaanintien ja Oulujoen välissä olevan vaara-alueen tontinhaltijoille. Tavoitellaan koko alueen asemakaavan muuttamista.
- Kaavaprosessi käsittää 1) kaavamuutoksen hakemisen; 2) kaavoituksen käynnistämisen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman; 3) valmisteluvaiheen (kaavaluonnos); 4) ehdotusvaiheen (kaavaehdotus) sekä 5) hyväksymisvaiheen.
- Rakennusoikeuden lisäämistä tai rakennusalan laajentamista tavoittelevat maanomistajat hakevat kaavamuutosta sekä hankkivat kaikki kaavamuutoksen pohjaksi tarvittavat selvitykset ja viitesuunnitelmat. Oulun kaupunki laatii kaavakartan ja -selostuksen, ja perii näistä yhdyskuntalautakunnan päättämän hinnaston mukaisen korvauksen: 3 630 € / muodostuvaa (tai säilyvää) omakotitalotonttia kohti sekä kaavan käsittely- ja kuulutus kustannukset, yhteensä 1 875,50 €. Lisäksi peritään mahdollisesta tonttijaosta ja tonttien lohkomisesta aiheutuvat kustannukset. (Hinnastot: <https://www.ouka.fi/media/7469/download>, <https://www.ouka.fi/media/2592/download>.) Myös infrarakentamisesta aiheutuvia kustannuksia voidaan periä hakijoilta. Kustannuksista ja niiden jaosta sovitaan tarvittaessa hakijoiden kesken.
- Hakemukset on pyydetty toimittamaan 26.3.2024 mennessä Oulun kaupungin kirjaamoon. Kirjaamisen helpottamiseksi hakemuksessa on syytä mainita tunniste 564-2564 ja/tai OUKA/6200/2023. Lisätietoja antavat kaavoitusarkkitehti Antti Määttä ja kaavasuunnittelija Tuula-Mari Kurikka.

18.1.2024

3. Keskustelu

Keskustelussa kysyttiin mm. seuraavaa:

- Mitä käytännön merkitystä on asemakaavalla ja siinä osoitetulla vaara-alueella? Voiko voimajohdon vaara-alueelle rakentaa talousrakennusta ilman kaavamuutosta? Voiko talousrakennuksia rakentaa, jos vaara-alue poistetaan asemakaavoista mutta rakennusala ei laajenneta? Entä voivatko poikkeamispäätökset toimia asemakaavan muuttamisen tai rakennusalan laajentamisen vaihtoehtona?
- Mitä muutoksia on kaavailtu Patamäen ulkopuolelle?
- Kuinka valmiita suunnitelmia kaupunki odottaa hakijoilta?
- Jos haetaan kaavamuutosta, edellytetäänkö muodostuvan asemakaavan pikaista toteuttamista?

Oulun kaupungin edustajat vastasivat mm. seuraavaa:

- Vuoden 2024 alussa tulee voimaan rakentamislaki, jonka on tarkoitus helpottaa pienten piharakennusten rakentamista. Talousrakennuksia tuskin kuitenkaan voi rakentaa asemakaavan vastaisesti. Rakennusvalvontaviranomainen voi toisinaan myöntää rakennusluvan yhteydessä vähäisiä rakennusalan ylityksiä (naapureiden suostumuksella), mutta voimajohdon vaara-alueelle rakentaminen lienee epävarmaa. Tontinhaltija voi hakea myös poikkeamislupaa. Asemakaavan muuttaminen ja vaara-alueen poistaminen selkeyttäisi tilannetta. Poikkeamisen myöntäminen rakennusluvan ylitykselle lienee helpompaa, jos vaara-aluetta ei ole osoitettu kaavassa. Kaupunki perii luvista voimassa olevan hinnaston mukaisen maksun. Poikkeamispäätös voi olla voimassa enintään kaksi vuotta, minkä kuluessa on haettava rakennuslupaa. Asemakaavan muuttaminen, vaara-alueen poistaminen sekä rakennusoikeuden ja rakennusalan tarkistaminen voi antaa selvän ja pysyvän oikeuden rakentaa.
- Voimajohdon vaara-alue on osoitettu voimassa olevissa asemakaavoissa. Vanhentuneita kaavoja muutetaan kuitenkin harvoin ilman ajankohtaista rakentamisen tarvetta. Kajaanintien eteläpuolelle on vireillä erillinen kaavamuutos, jossa tavoitellaan voimajohdon varaa-alueen poistamista ja täydennysrakentamista.
- Valmistelijoiden kesken on keskusteltu, että vaara-alue pyritään poistamaan kerralla koko Kajaanintien ja Oulujoen väliseltä osuudelta. Tehtävä lienee helpoimmin perusteltavissa, jos tontinhaltijat tahtovat muutosta ja näkevät muutoksen hyödylliseksi. Vähintään rakennusoikeuden lisäystä tai rakennusalan laajennusta tavoittelevien tontinhaltijoiden odotetaan hakevan kaavamuutosta ja osallistuvan kustannuksiin.
- Suunnitelmien sisällöstä keskustellaan kaavaprosessin aikana. Asemakaavan lopputulosta ei voida sopia etukäteen, vaan osallisilla ja kuntalaisilla tulee säilyä aito mahdollisuus vaikuttaa kaavaan.
- Jos kaavan toteuttamiseksi tarvitaan maankäyttösopimus (esim. kun muodostuu runsaasti uutta rakennusoikeutta ja useita uusia tontteja), määritellään tonttien toteuttamisen aikataulu yleensä sopimuksessa. Niissäkin tapauksissa, joissa ei ole sopimusta, kaupunki voi antaa maankäyttö- ja rakennuslakiin pohjautuvan rakentamiskehotuksen, kun kaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta. Jos tonttia ei ole rakennettu kolmen vuoden kuluessa rakentamiskehotuksen antamisesta, voi kaupunki lunastaa tontin ilman erillistä lupaa. Rakentamiskehotusta ei kuitenkaan voi antaa, jos tontilla on käytössä oleva asuinrakennus. *)

Läsnäolleiden aloitteesta järjestettiin käsiäänestys: kaikki läsnäolleet tontinhaltijat toivoivat vaara-alueen poistamista asemakaavoista.

18.1.2024

***) Maanmittausinsinööri Sini Selin huomiot kokouksen jälkeen (18.1.2024)**

Rakentamiskehotusten tavoitteena on edistää asemakaavan mukaista rakentamista, saada alueen rakennettu kunnallistekniikka tehokkaampaan käyttöön ja tiivistää yhdyskuntarakennetta.

Rakennuskehotukseen pohjautuvaa lunastusta on haettava vuoden kuluessa siitä, kun rakentamiseen varattu kolmen vuoden määräaika on päättynyt. Rakentamiskehotusta ei kuitenkaan voi antaa enintään kaksi asuntoa käsittävän asuinrakennuksen rakentamiseen tarkoitetun asemakaavan mukaisen tontin omistajalle, jos tontilla jo on käytössä oleva asuinrakennus.

Oulun kaupungilla on omana toimintamallinaan rakentamissopimus rakentamiskehotuksen saaneiden tonttien tai rakennuspaikkojen osalta. Rakentamissopimuksen myötä rakentamiseen on mahdollista saada lisäaikaa, mikäli tontti tai rakennuspaikka on saanut rakentamiskehotuksen, eikä kohde ole rakentunut kolmen vuoden aikana. Maanomistajalla tulee olla aito tahtotila rakentaa tontti siihen valmiusasteeseen, että se on kolmen vuoden kuluessa kehotusajan päätymisestä asuinkäyttökelpoinen (käyttöönottokatselmus tehty). Rakentamissopimuksen laiminlyönnistä seuraa sopimussakko. Rakentamissopimuksen myötä kaupunki luopuu oikeudestaan rakennuspaikan tai tontin lunastamiseen.

Rakentamiskehotussuunnitelmat laaditaan aina kolmeksi vuodeksi eteenpäin, mutta suunnitelmat elävät mm. kohteiden rakentumisen myötä eivätkä siten ole sitovia. Suunnitelman laatimisessa on otettu huomioon mm. tontin tai rakennuspaikan käyttö, sijainti, asemakaavan voimassaolo ja kaupungin tontinluovutusalueet sekä alueen tonttikysyntä.

Suunnitelmassa on pyritty kehotettavien kohteiden sijoittamiseen siten, että niitä on eri puolilla kaupunkia. Pääpainon on kuitenkin kanta-Oulun alueella.