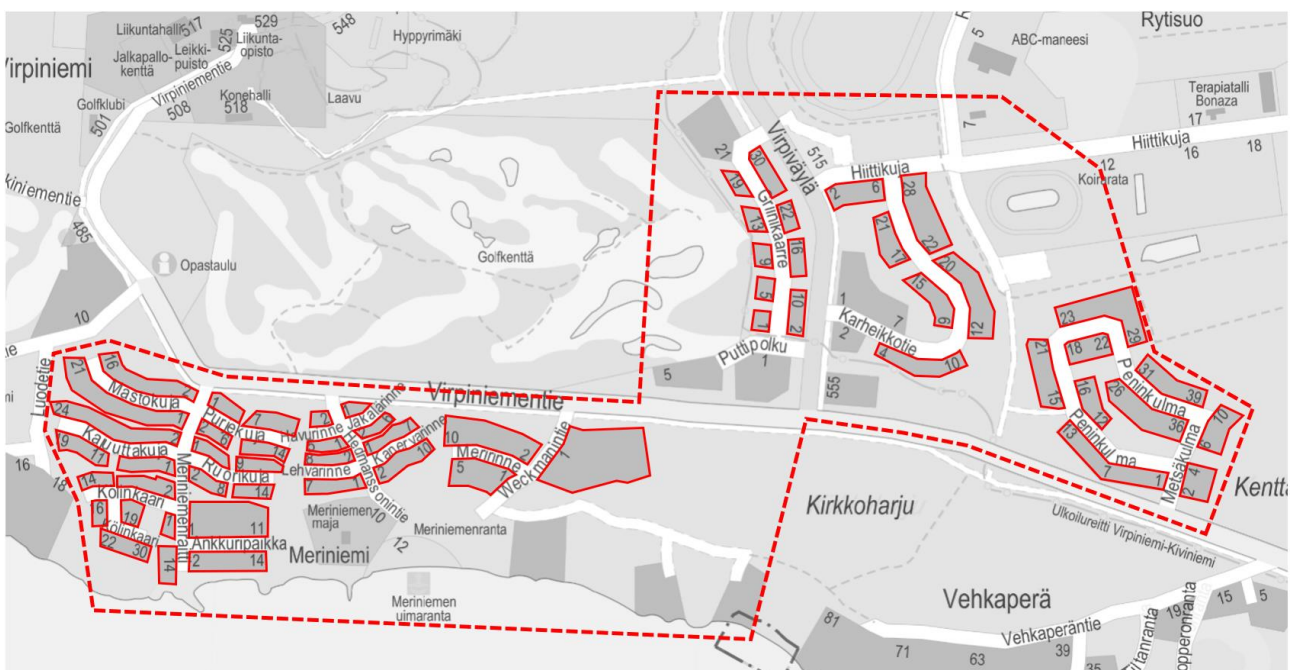


Virpiniemen Meriniemi ja Kellonlahti

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kellon kaupunginosassa, Virpiniemessä, on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on mahdollistaa loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos pysyväksi asunnoksi maanomistajan / maanvuokraajan oman tarpeen mukaan. Tavoite koskee niitä tontteja, joiden maanomistajat tai haltijat ovat hakeneet muutosta. Samalla kaikkien tonttien kaavamerkinnät ja -määräykset päivitetään nykymääräysten mukaisiksi ja vanhentuneet merkinnät/määräykset poistetaan. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2023 aikana.



Kuva 1 Kartalle on rajattu punaisella yhtenäisellä viivalla alueet, joille suunnitellaan asemakaavan muuttamista. Punaisella katkoviivalla on esitetty alue, jonka asukkaita ja toimijoita tiedotetaan erikseen suunnittelutyön käynnistymisestä.

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeesta, siihen liittyvistä vaikutusten arvioinneista ja vuoro vaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asukkaille ja toimitilojen haltijoille.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon on sivulla 5.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2531**

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on Kellon kaupunginosan korttelit 1405-1407, 1409-1437, 1439-1441, 1445-1449, 1451-1454 ja 1458-1472. Korttelit on asemakaavoitettu loma-asuntojen ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialueiksi. Koko alueella on 207 tonttia, joista 160 tonttiin ovat yksityiset maanomistajat/-haltijat hakeneet asemakaavan muutosta. Kaupungin omistamia rakentamattomia tontteja on alueella 24.

Asemakaavan muutoksen päätavoitteena on sallia ja mahdollistaa pysyvä asuminen niiden tonttien osalta, joiden maanomistajat tai -haltijat ovat hakeneet kaavamuutosta. Kaikkien tonttien kaavamääräykset ja -merkinnät päivitetään nykymääräysten ja Oulun kaupungissa yleisesti käytössä olevien kaavamerkintöjen ja -määräysten mukaisiksi. Vanhentuneet kaavamerkinnät/-määräykset poistetaan.

Vaikutusten arviointi ja selvitykset

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, liikenteeseen ja asumiseen kohdistuvat vaikutukset sekä sosiaaliset vaikutukset.

Lisäksi kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutuksia, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa muutosaluetta ja sen lähiympäristöä laajemmin:

- yhdyskuntarakenteeseen
- kunnallisten palvelujen tarpeeseen
- Kellon alueen tonttitarjontaan ja asuntorakentamiseen
- liikenteeseen ja liikkumiseen
- Virpiniemen matkailu- ja liikuntapalveluiden kehittämiseen
- seudullisesti merkittävään virkistysalueeseen
- sekä taloudelliset vaikutukset

Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelutyötä varten on teetetty selvitys huomionarvoisista luontotyyppikuvioista ja upossarpiosta, kevyt maisemaselvitys, luontoselvitys, hulevesiselvitys, meluselvitys sekä luontovaikutustenarviointi (luontotyypit ja niille leimallinen kasvillisuus).

Suunnittelun lähtökohdat

Useat maanomistajat ja -haltijat ovat hakeneet asemakaavan muutosta Meriniemen ja Kellonlahden alueilla sijaitseville tonteille. Alueella on myös kaupungin omistamia tontteja. Suurin osa tonteista on rakennettu. Tontteja ympäröivät katu- ja virkistysalueet ovat Oulun kaupungin omistuksessa.

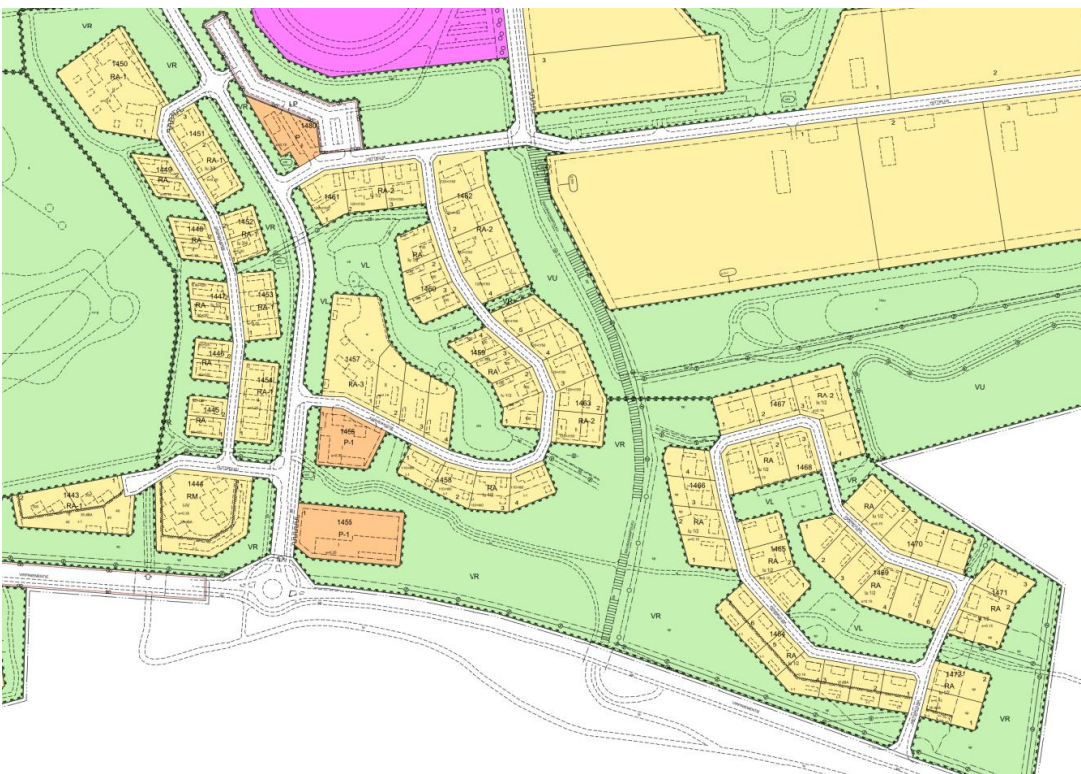
Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Voimassa olevassa asemakaavassa, jota on tarkoitus muuttaa, iso osa kortteleista on osoitettu loma-asuntojen korttelialueiksi (RA), ensisijaisesti yhtiömuotoisten loma-asuntojen korttelialueiksi

(RA-1) sekä eläinurheilua ja muuta vapaa-ajan harrastustoimintoja tukevan loma-asumisen korttelialueiksi (RA-2). Meriniemessä on lisäksi muutama kortteli osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueiksi (RM-4 ja RM-1).



Kuva 2 Ote voimassa olevasta asemakaavasta Meriniemen alueelta.



Kuva 3 Ote voimassa olevasta asemakaavasta Kellonlahden alueelta.

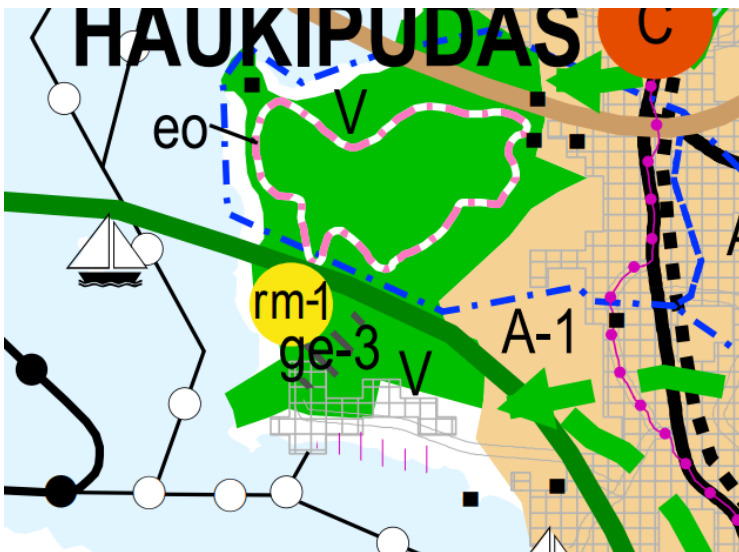
Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä Make-3 (tummanvihreä), monikäyttöinen luonto sekä vapaa-ajan asumisen vyöhyke. Monikäyttöisen luonnon vyöhyke muodostuu kaupunkikehittämisyöhykkeiden läheisistä maaseutu-, virkistys- ja luonnonympäristöstä. Vyöhykettä kehitetään osana, Oulun seudun virkistys- ja vapaa-ajan verkostoa. Vapaa-ajan asumisen vyöhyke (keltainen katkoviiva) merkinnällä on osoitettu kaupunkikehittämisyöhykkeiden läheiset rantavyöhykkeet, joilla on erityistä merkitystä loma-asumisen alueina. Vyöhykkeillä edistetään vapaa-ajanasumisen lisäksi rantojen ja vesistöjen

virikistyskäyttömahdollisuuksia. Meriniemen itäosassa osa suunnittelualueesta sijaitsee Merenrannikon ja meren saarten rantayleiskaavan lähivirkistysalueeksi (VL) osoitetulla alueella.



Kuva 4 Ote Oulun yleiskaavojen yhdelmäkartasta.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu matkailun vetovoima-alue/matkailun ja virikistyskehittämisen kohdealue- rajauksen (mv-4) sisään. Liminganlahti-Hailuoto-Oulu alueen kehittäminen perustuu maankohoamisrannikon luonnon ja kulttuuriympäristöjen erityisiin arvoihin sekä maaseudun ja kaupunkikulttuurin vuorovaikutukseen. Virpiniemi on osoitettu seudullisesti merkittäväksi, virikistysverkoston kannalta tärkeäksi retkeily-, ulkoilu-, urheilu- ja virikistysalueeksi.



Kuva 5 Ote maakuntakaavojen yhdelmäkartasta.

Osallistuminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **Kirjaamo PL 71 90015 Oulun kaupunki, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi.**

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä. **Hankkeen diaarinumero on OUKA/5140/2021.**

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

Kun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee ehdotuksen laatimiseen. Tämän suunnitelman viimeisellä sivulla on kuvattu kaavoituksen eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet sen eri vaiheissa.

Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 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:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulun kaupungin liikuntapalvelut
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Haukiputaan sähkösuuskunta
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Oulun polkupyöräilijät
- Kellon suuralueen asukas yhdistys ry
- Kellon kyläyhdistys ry
- HaVa, Haukiputaan vaikuttajat
- BusinessOulu
- Virpiniemen liikuntaopisto, koulutuskuntayhtymä OSAO
- Virpiniemen Golf Oy
- ABC Ratsastajat ry
- Virpiniemen Hevosystävät ry
- Virpiniemen Greyhoundurheilijat ry
- Oulun Seudun Vinttikoiraharrastajat ry
- SF Caravan Rantasarka
- Oulun Frisbeeseura ry
- Virpiniemen SYKE
- Ravintola Spoon
- PikePadel

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajien hakemuksista toukokuussa 2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä 4 viikon ajan alkuvuodesta 2023. Tänä aikana järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus ja osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä.

Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu kesällä 2023, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

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

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. 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 (maankäyttö- ja rakennuslaki 191 §). 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

Kaavoitusarkkitehti Hanna Pöytäkangas, puh. 050 430 4143

Kaavavalmistelijä Anita Koivikko, puh. 044 499 3352

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi