



Oulu Capital  
of Northern  
Scandinavia



# VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

## Virpiniemen loma-asutuksen muuttumisesta vakituiseen asumiseen

## Selvitetty, mitä vaikutuksia olisi Meriniemen ja/tai Kellonlahden loma-asutuksen muuttamisella vakituiseksi:



- yhdyskuntarakenteeseen
- kunnallisten palvelujen tarpeeseen
- Kellon alueen tonttitarjontaan ja asuntorakentamiseen
- liikenteeseen ja liikkumiseen
- Virpiniemen matkailu- ja liikuntapalveluiden kehittämiseen
- kaupungin talouteen
- sekä arvioitu muutokseen sisältyviä riskejä.

Arvioinnin perusteena on korttelialueiden, tonttien ja niiden rakennusoikeuksien säilyminen nykyisellään. Loma-asuntotontit on arvioitu omakotitalotontteina ja ryhmärakennustontit ja matkailu-palvelujen tontit rivitalotontteina.

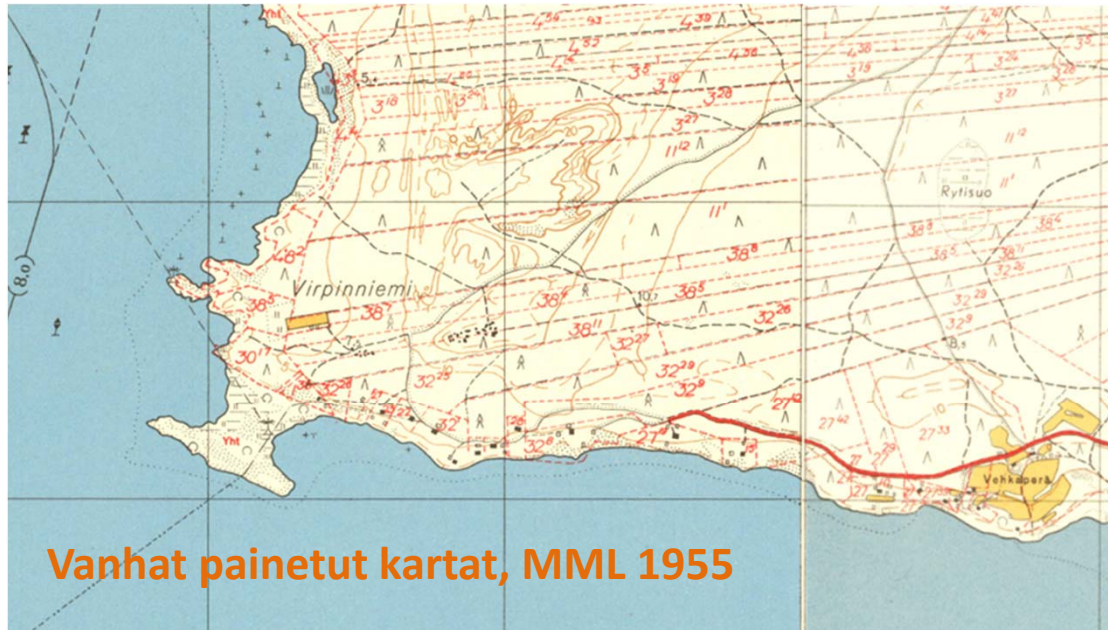
Uusien asukkaiden määrää on arvioitu mitoitusluvuilla: omakotitalot 3 henkilöä/asunto ja rivitalot 35 kem<sup>2</sup>/henkilö.

Muutos edellyttäisi asemakaavojen muuttamista. Asukkaan tulisi hakea rakennuslupa vakituiselle asunnolle.

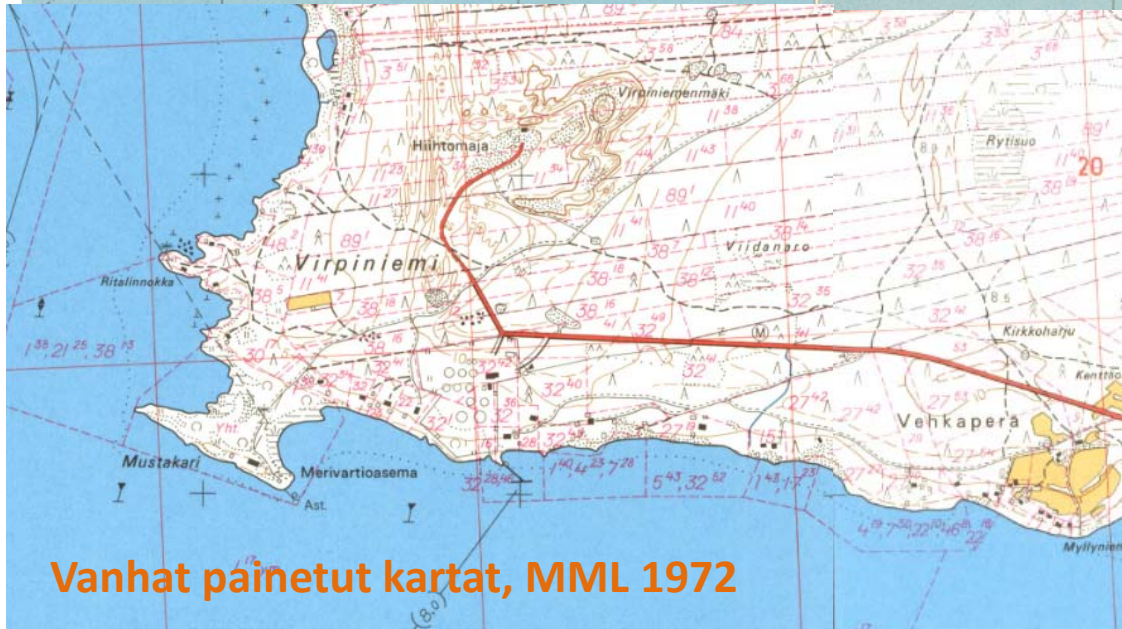


# Virpiniemen kehittymisen historiaa 1

Oulu Capital  
of Northern  
Scandinavia



Vanhat painetut kartat, MML 1955

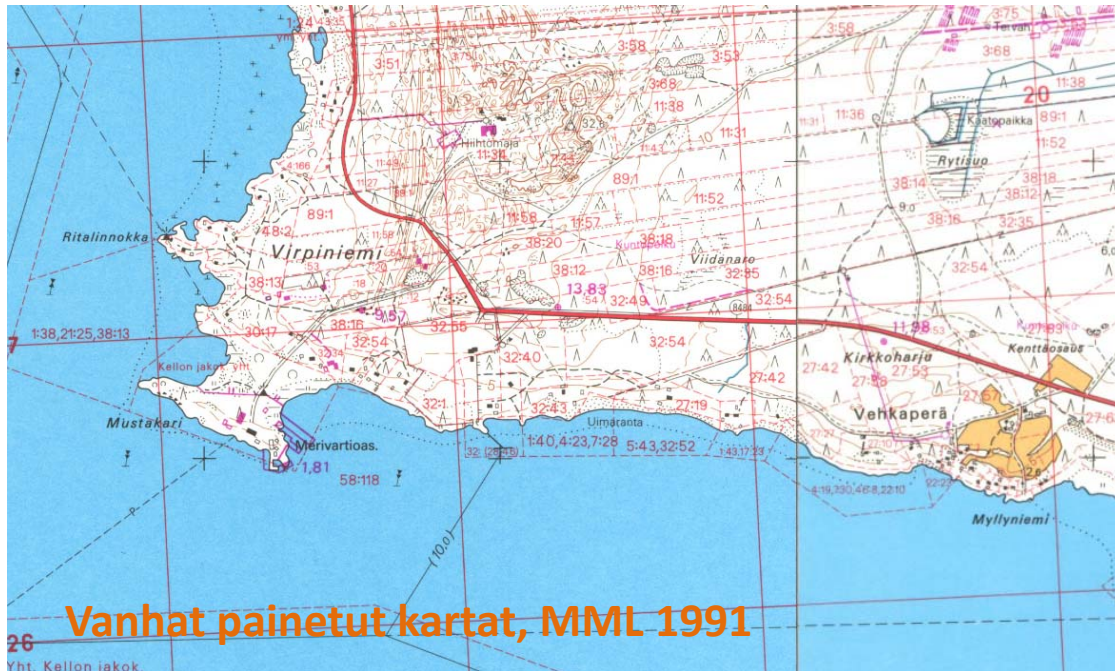


Vanhat painetut kartat, MML 1972

- Hiihtoa ja mäenlaskua, Haukiputaan heitto järjesti ensimmäiset kisat 1951
- Hiihtomaja rakennettiin 1953
- Ensimmäinen hyppymäki 1956
- Virpiniementie rakennettiin 1950-luvun lopulla
- Esson öljysatama 1950-luvun lopulta vuoteen 1982
- Syväväylä
- Merivartioasema rakennettiin 1960-luvulla

1973 perustettiin Pohjois-Pohjanmaan urheilusäätiö ja Haukiputaan kunta lupautui lahjoittamaan liikuntaopistolle tontin Virpiniemestä.

# Virpiniemen kehittymisen historiaa 2

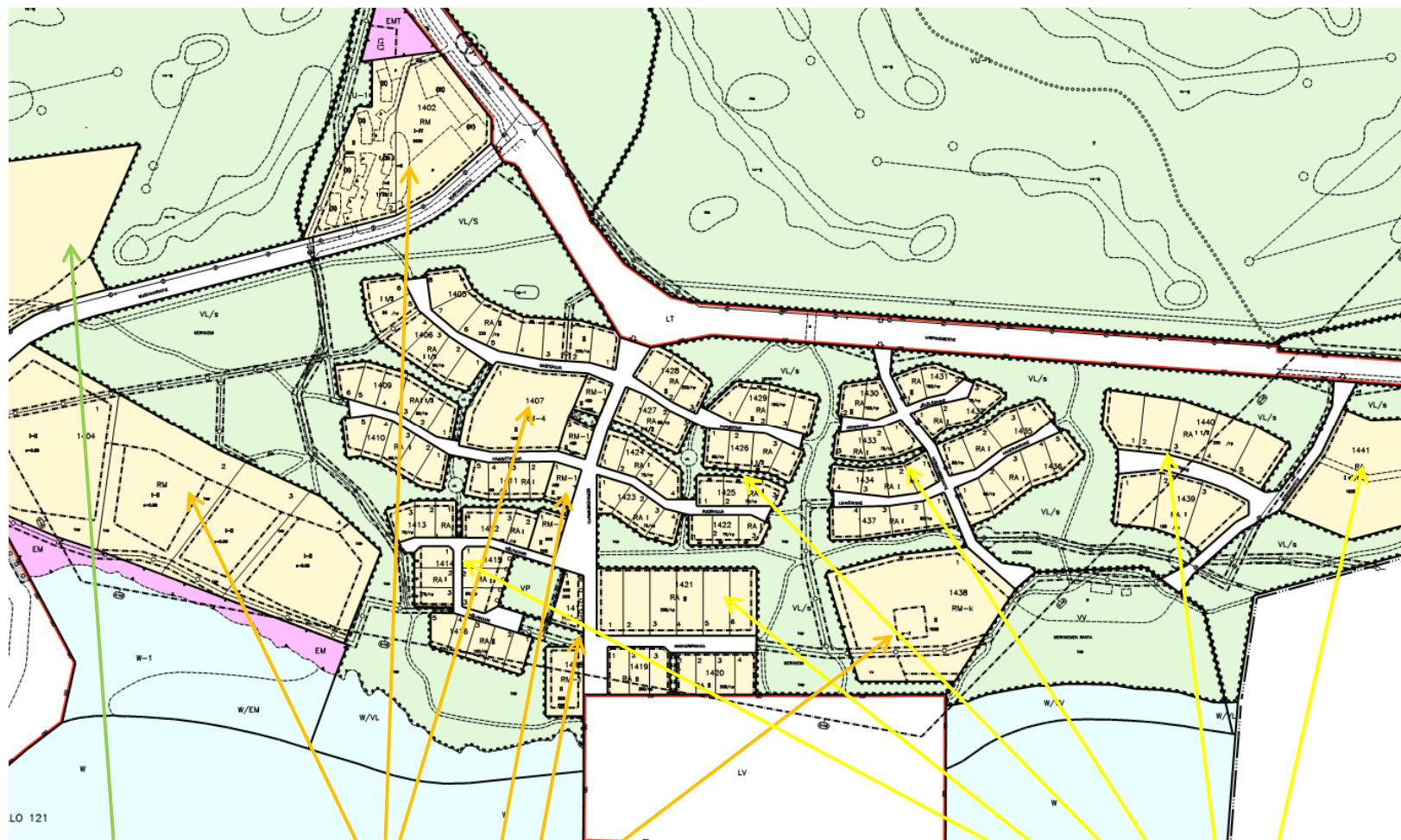


Meriniemen ja Kellonlahden alueita markkinoitiin loma-asuntoalueina, tontit myytiin tai vuokrattiin loma-asuntotontteina ja kaikki rakennusluvut on myönnetty asemakaavojen mukaisesti loma-asunnoille.

- 1980 luvulla rakennettiin hiihtokeskuksen huolto- ja toimitsijarakennuksia sekä ulkoilureitit keskukseen ja Kiviniemeen
- 1985 valmistuivat urheiluopiston majoitus- ja kurssitilat
- Haukiputaan kunta käynnisti 1991 loma-asuntoalueen suunnittelun kutsukilpailulla, jonka tulosten pohjalta laadittiin Virpiniemen osayleiskaava 1993
- Osayleiskaavan pohjalta laadittiin loma-asuntojen ja matkailupalvelujen sekä erilaisten virkistys- ja urheilupalvelujen kehittämisen mahdollistavia asemakaavoja.
- Meriniemen asemakaava hyväksyttiin 1996
- Kellonlahden asemakaava hyväksyttiin 2008
- Eläinurheilualan asemakaava hyväksyttiin 2011
- Ensimmäiset asemakaavan mukaiset vapaa-ajan asunnot valmistuivat Meriniemeen 1998 ja Kellonlahteen 2010.

# Meriniemen asemakaava

Oulu Capital  
of Northern  
Scandinavia



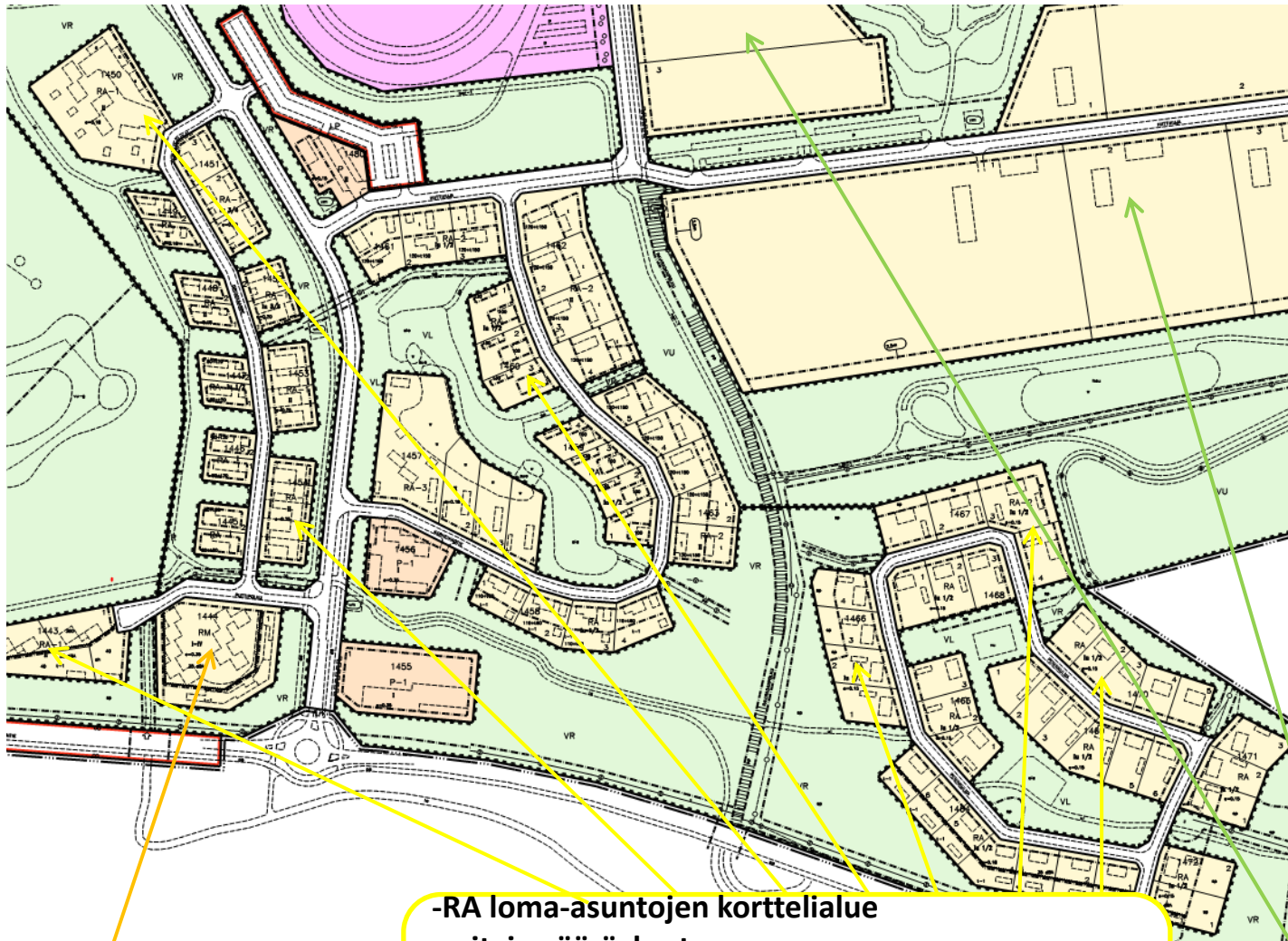
-RV yhteisöjen  
lomarakennukset

-RM matkailua palvelevien rakennusten  
korttelialue  
-erityismääräykset: RM-k= varattu kunnan  
tarpeisiin, RM-1= henkilökunnan asunnot,  
RM-4= pilaantunut maa-aines vaihdettava

-RA loma-asuntojen korttelialue

# Kellonlahden asemakaava

Oulu Capital  
of Northern  
Scandinavia



-RM matkailua palvelevien  
rakennusten korttelialue

-RA loma-asuntojen korttelialue  
-erityismääräykset:  
-RA-1= ryhmäpuutarhatyyppisten loma-asuntojen  
korttelialue  
-RA-2= eläinurheilua tukeva loma-asuminen  
-RA-3= yhtiömuotoinen loma-asuminen

-RHU hevosurheilualue  
-REU eläinurheilualue

# Loma-asuntojen käyttö vakituiseen asumiseen

- **1.3.2000 tuli voimaan uusi perustuslaki, jonka 9§:n mukaisesti kansalaisilla on "vapaus valita asuinpaikkansa". Tällöin osa Suomen maistraateista alkoi kirjata loma-asuntoja henkilöiden vakituisiksi asunnoiksi.**
- **20.4.2011 Kangasalan rakennus- ja ympäristölautakunta päätti sakon uhalla vaatia lopettamaan loma-asunnon luvattoman käytön vakituiseena asuntona.**
- **Päätöksestä valitettiin hallinto-oikeuteen, joka totesi:  
"Suomen perustuslain 9 §:n liikkumisvapautta koskeva säännös ei turvaa kenellekään oikeutta maankäyttö- ja rakennuslain säädösten vastaisesti asettua asumaan omistamalleen maa-alueelle."**
- **Hallinto-oikeuden päätöksestä valitettiin edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen, joka 24.9.2013 hylkäsi valituksen ja Kangasalan rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös jäi voimaan.**
- **23.9.2014 maistraatit ottivat yhtenäisen valtakunnallisen käytännön, jonka mukaan loma-asuntoa ei voida rekisteröidä henkilön vakituiseksi asuinpaikaksi.**

# Muutokset Virpiniemen loma-asuntojen käytössä

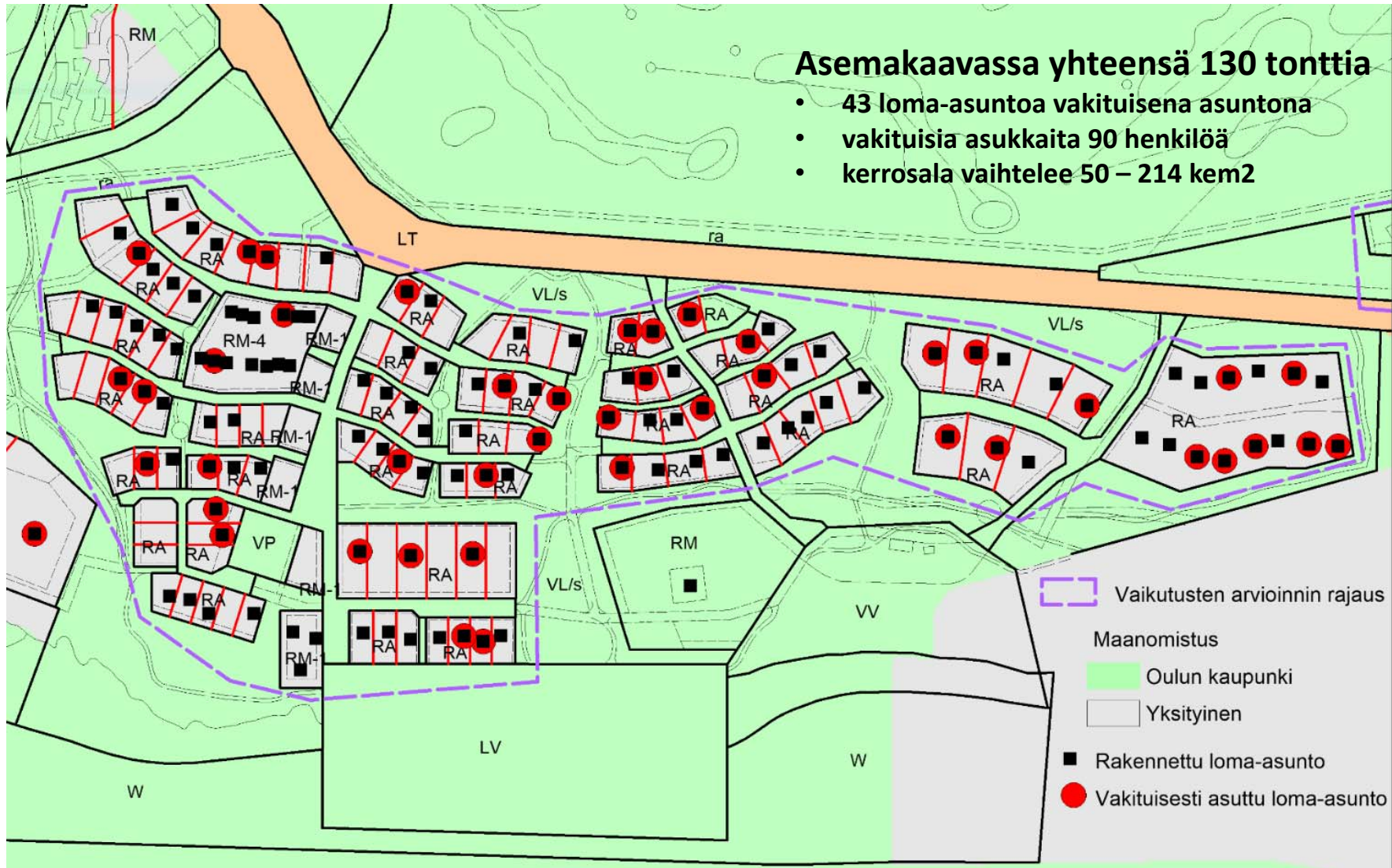
Oulu Capital  
of Northern  
Scandinavia



- **Kaikki Meriniemen ja Kellonlahden tontit on asemakaavoitettu ja luovutettu matkailun ja loma-asumisen käyttöön.**
- **Loma-asuntojen rakentaminen käynnistyi Meriniemessä 1990-luvun lopulla ja Kellonlahden alueella 2000-luvun lopulla. Kaikki rakennusluvut on myönnetty asemakaavan mukaisesti loma-asunnoille.**
- **2007 korkein hallinto-oikeus velvoitti Haukiputaan kunnan järjestämään maksuttomat koulukuljetukset kahdelle Meriniemessä loma-asunnossa asuvalle oppilaalle.**
- **Oulun maistraatti kirjasi asiakkaiden pyynnöstä loma-asuntoja henkilöiden vakituisiksi asunnoiksi syksyyn 2014 asti.**
- **Haukiputaan kunta ja kuntaliitoksen jälkeen Oulun kaupunki eivät kumpikaan ole käyttäneet pakkokeinoja Virpiniemen loma-asuntojen luvattoman käytön lopettamiseksi. Ehkä tämän johdosta on levinnyt käsitys, että Haukiputaan kunta olisi "sallinut" Virpiniemen loma-asuntojen käytön vakituisen asumiseen ja maistraattien toimintatavan muutoksen johdosta 2014 Oulun kaupunki olisi "kieltänyt" vakituisen asumisen.**
- **2015 Uuden Oulun yleiskaavan ehdotusvaiheessa on jätettiin 79 henkilön allekirjoittama muistutus alueen muuttamisesta vakituisen asumisen alueeksi.**
- **2017 on jätetty Vetoomus Virpiniemen asumisesta ja joukkoliikenteestä sekä valtuustoaloite Virpiniemen kaavan muuttamisesta pysyvään asumiseen.**



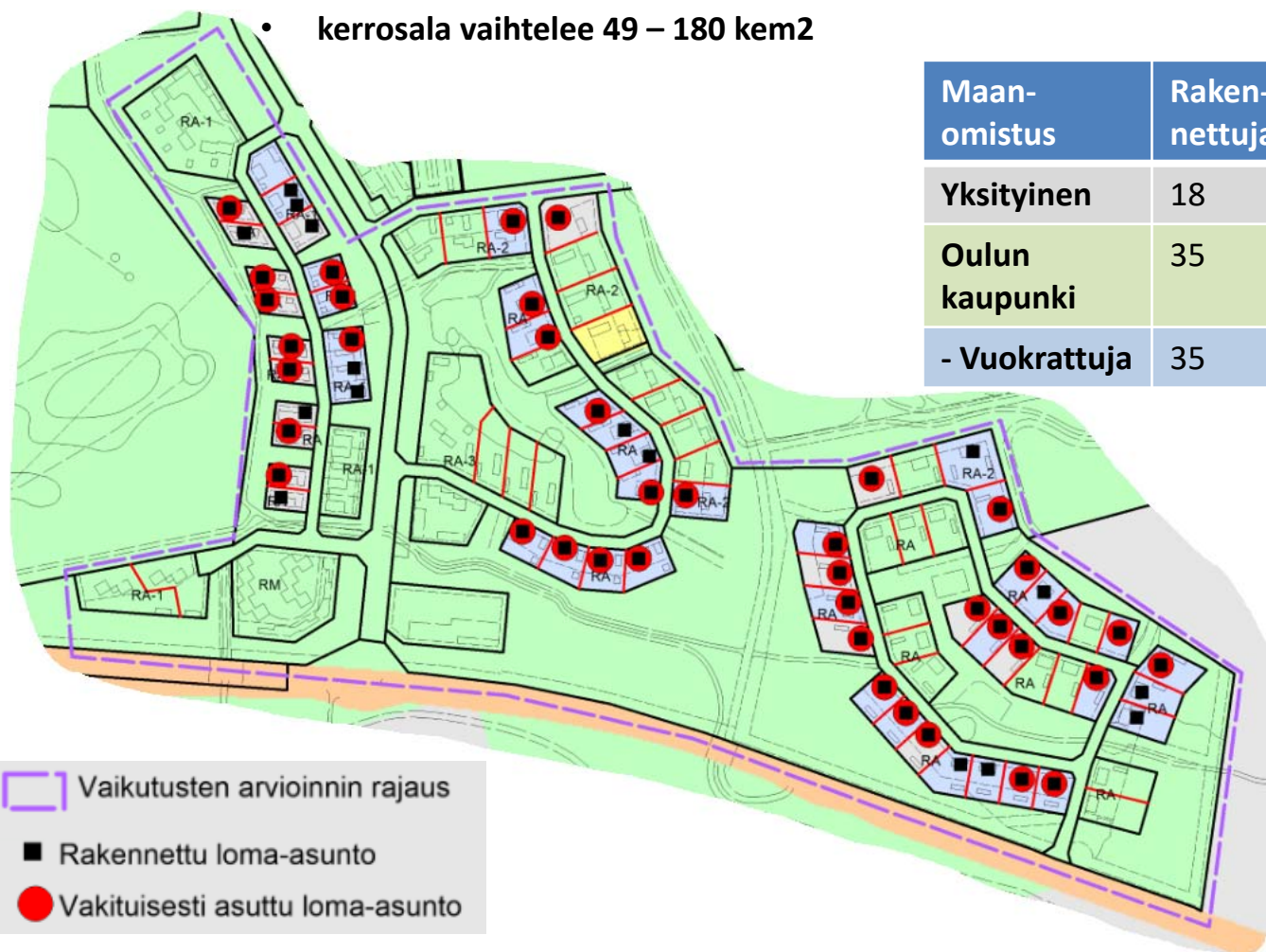
# Nykytilanne Meriniemi (12/2017)



# Nykytilanne Kellonlahti (12/2017)

Asemakaavassa on yhteensä 85 tonttia

- 40 loma-asuntoa vakinaisena asuntona
- vakituisia asukkaita 85 henkilöä
- kerrosala vaihtelee 49 – 180 kem2



| Maanomistus    | Rakennettu | Vakituisesti asuttu | Rakentamattomia |
|----------------|------------|---------------------|-----------------|
| Yksityinen     | 18         | 14                  | 0               |
| Oulun kaupunki | 35         | 0                   | 32              |
| - Vuokrattu    | 35         | 26                  | 0               |

## Maanomistus

- Oulun kaupunki
- Yksityinen
- Vuokrattu
- Varattu

# Tulevan asukasmäärän arviointi

## Laskelman perusteet:

RA-tontit muutetaan omakotitonteiksi (AO)

RM-tontit muutetaan rivitalotonteiksi (AR), samoin RA-ryhmätontit omakotitalossa asuu keskim. 3,0 henkilöä

rivitaloissa ja ryhmäpientaloissa asumisväljyys on 35 kem<sup>2</sup>/henkilö

## Meriniemi

---

Asemakaavan muutoksella alueelle muodostuisi

- 122 AO-tonttia 366 henk.
- AO-ryhmätontti 14 as. 42 henk.
- AR-tontti (4 650 kem<sup>2</sup>) 133 henk.
  
- **yhteensä 541 henk.**

Muutos nykyiseen asukasmäärään +451

## Kellonlahti

---

Asemakaavan muutoksella alueelle muodostuisi

- 75 AO-tonttia 225 henk.
- AO-ryhmätontti (1 425 kem<sup>2</sup>) 41 henk.
- AR-tontti (6666 kem<sup>2</sup>) 190 henk.
  
- **yhteensä 456 henk.**

Muutos nykyiseen asukasmäärään +407

# Lasten, nuorten ja yli 65-vuotiaiden lukumäärän arviointi

Oulu Capital  
of Northern  
Scandinavia



Perusteena Kellon suuralueen ikäjakauma 31.12.2016

## Meriniemi 541 asukasta (ennuste)

|                | 12/2017    | Ennuste      |            |
|----------------|------------|--------------|------------|
| • lapset 0-6   | 3 (3,2%)   | <b>9,6%</b>  | <b>52</b>  |
| • lapset 7-12  | 8 (8,6%)   | <b>11,3%</b> | <b>61</b>  |
| • lapset 13-15 | 3 (3,2%)   | <b>5,5%</b>  | <b>30</b>  |
| • nuoret 16-18 | 3 (3,2%)   | <b>4,8%</b>  | <b>26</b>  |
| yhteensä       | 17         |              | <b>169</b> |
| • 65v -        | 21 (22,5%) | <b>14 %</b>  | <b>76</b>  |

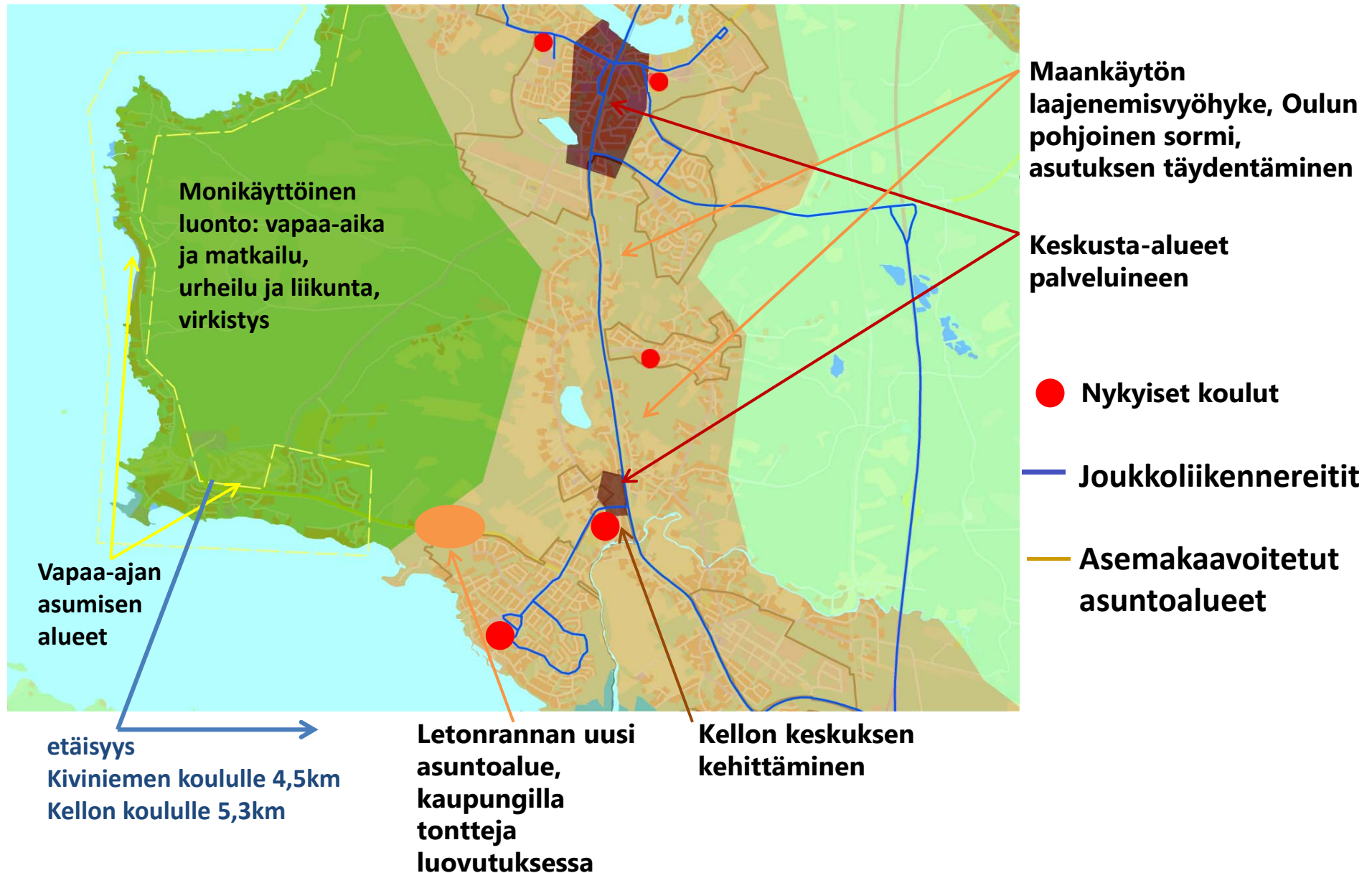
## Kellonlahti 456 asukasta (ennuste)

|                | 12/2017    | Ennuste      |            |
|----------------|------------|--------------|------------|
| • lapset 0-6   | 11 (12,8%) | <b>9,6%</b>  | <b>44</b>  |
| • lapset 7-12  | 5 (5,8%)   | <b>11,3%</b> | <b>52</b>  |
| • lapset 13-15 | 1 (1,1%)   | <b>5,5%</b>  | <b>25</b>  |
| • nuoret 16-18 | 0 (0%)     | <b>4,8%</b>  | <b>22</b>  |
| yhteensä       | 17         |              | <b>143</b> |
| • 65v -        | 5 (5,8%)   | <b>14 %</b>  | <b>64</b>  |

Meriniemen ja Kellonlahden alueilla oli 2017 lopussa yhteensä 34 alle 18-vuotiasta asukasta. Muutoksen jälkeen heidän määränsä arvioidaan kasvavan 310 henkilöön.

Yli 65-vuotiaiden määrän arvioidaan kasvavan nykyisestä 26 henkilöstä 140 henkilöön.

# Yhdyskuntarakenne



# Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

| ALUE \<br>TARKASTELTAVA<br>VAIKUTUS                           | MERINIEMI<br>VIRPINIEMENTIEN<br>ETELÄPUOLI | KELLONLAHTI<br>VIRPINIEMENTIEN<br>POHJOISPUOLI | ALUEET YHT.   |
|---|--|--|---|
| Yhdyskuntarakenteen<br>muutos                                 | Uusi asuinalue,<br>noin 540<br>asukasta    | Uusi asuinalue,<br>noin 456 asukasta           | <ul style="list-style-type: none"><li>• Yhdyskuntarakenne hajautuu, asumista ohjataan kehittämisvyöhykkeen ulkopuolelle.</li><li>• Sekä julkiset että yksityiset palvelut sijaitsevat 4-5 km etäisyydellä.</li><li>• Hajautumisesta aiheutuu merkittäviä lisäkustannuksia pitkällä aikavälillä.</li><li>• Oulun kaupunkistrategian 2026 tavoitteena on kaupungin kasvu kestävästi kaupunkirakennetta tiivistäen ja ympäristöystävällistä liikkumista edistäen. Lisäksi tavoitteena on olla hiilineutraali kaupunki vuonna 2040.</li></ul> |
| Maakuntakaavan<br>mukaisuus                                   |  |  | Maakuntakaavassa alue on varattu virkistysalueeksi, jolla on matkailupalvelujen keskittymä tai kehittämiskohde.   |
| Uuden Oulun<br>yleiskaavan<br>noudattaminen<br>(kv 18.4.2016) | Vapaa-ajan<br>asumisen<br>vyöhyke          | Vapaa-ajan<br>asumisen<br>vyöhyke              | Virpiniemen-Isoniemen alue on varattu loma-asumiseen, virkistykseen ja matkailuun. Vakituinen asuminen sijoittuu Haukiputaantien varteen nykyisin keskuksiin tukeutuen.   |

# Vaikutukset Kellon alueen tonttitarjontaan ja asuntorakentamiseen

| ALUE \<br>TARKASTELEVA<br>VAIKUTUS  | MERINIEMI<br>VIRPINIEMENTIEN<br>ETELÄPUOLI   | KELLONLAHTI<br>VIRPINIEMENTIEN<br>POHJOISPUOLI  | ALUEET YHT.   |
|---|--|---|---|
| <b>Yhteensä 61 uuden omakotitalotontin tuleminen markkinoille.</b>                  | <b>Kaupunki omistaa yhden rakentamattoman tontin. Yksityisillä omistajilla on 28 rakentamatonta tonttia.</b> | <b>Kaupunki omistaa 32 rakentamatonta tonttia. Yksityisillä kiinteistönomistajilla ei ole rakentamattomia tontteja.</b> | <b>Kaupunki voi suunnitella ja päättää omistamiensa rakentamattomien tonttien luovutusajankohdan.</b><br><br><b>Yksityisten omistamien tonttien totutusaikataulua ei pystytä arvioimaan.</b><br><br><b>Maankäytön toteuttamishjelman 2018-2022 mukaan Letonrannasta ja Kellosta luovutettaisiin vuosittain 10 uutta tonttia. Kunnallistekniikka on jo osin rakennettu.</b><br><br><b>Kaupunki joutuu sopeuttamaan Letonrannan asuntoalueen tonttitarjontaa uuteen tilanteeseen.</b> |
| <b>13 yhtiömuotoiseen rakentamiseen tarkoitettun tontin tuleminen markkinoille.</b> | <b>4 tonttia (yht. 1700 kem2)</b>  | <b>9 tonttia (yht. 8189 kem2)</b>   | <b>Tällaiselle volyymille ei ole kysyntää pidemmälläkään aikavälillä tällä alueella.</b>  |

# Vaikutukset koulu- ja päivähoitopalvelujen tarpeeseen

| ALUE \ TARKASTELTAVA VAIKUTUS   | MERINIEMI VIRPINIEMENTIEN ETELÄPUOLI | KELLONLAHTI VIRPINIEMENTIEN POHJOISPUOLI | ALUEET YHT.   | Huom. |     |     |      |     |     |      |     |     |                         |                         |  |                         |
|---|--------------------------------------|--|---|-------|-----|-----|------|-----|-----|------|-----|-----|-------------------------|-------------------------|--|-------------------------|
| <p>Koulupalvelujen tarve</p> <p>Kouluikäisten määrä Kellon suuralueella (Mato 2018-2022)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>7-12 v.</th> <th>13-15 v.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2017</td> <td>705</td> <td>343</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>711</td> <td>362</td> </tr> <tr> <td>2027</td> <td>682</td> <td>379</td> </tr> </tbody> </table> |                                      | 7-12 v.                                  | 13-15 v.  | 2017  | 705 | 343 | 2022 | 711 | 362 | 2027 | 682 | 379 | 7-15 -vuotiaita noin 90 | 7-15 –vuotiaita noin 77 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kellon suuralueen koulujen kapasiteetti on kokonaan käytössä jo nyt</li> <li>Yläkoulun oppilasmäärä kasvaa jo nykyisellä väestöllä</li> <li>Kellon yläkouluun on yli 5 km Meriniemen alueelta</li> <li>Kouluverkkoratkaisu on kesken</li> <li>Palveluverkkoesityksessä asukastupa siirtyy Kiviniemen koululle (8/2019) ja nuorisotilat Kellon koululle (8/2018)</li> </ul> <p>Koulukapasiteetin kannalta on välttämätöntä, että väestökehitys tapahtuu hallitusti MATOn tontinluovutusmitoituksen mukaisesti.</p> | Tiedot:<br>Siku<br>Kopa |
|   | 7-12 v.                              | 13-15 v.                                 |   |       |     |     |      |     |     |      |     |     |                         |                         |  |                         |
| 2017  | 705                                  | 343                                      |   |       |     |     |      |     |     |      |     |     |                         |                         |  |                         |
| 2022  | 711                                  | 362                                      |   |       |     |     |      |     |     |      |     |     |                         |                         |  |                         |
| 2027  | 682                                  | 379                                      |   |       |     |     |      |     |     |      |     |     |                         |                         |  |                         |
| Päivähoitopalvelujen tarve  |                                      |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Päiväkoti-ikäisten määrä on laskenut ja näyttäisi edelleen laskevan</li> <li>Muutos ei aiheuttaisi päivähoidon lisärakennus- tai laajennustarpeita.</li> </ul> |       |     |     |      |     |     |      |     |     |                         |                         |  |                         |



# Vaikutukset vanhusten kotipalvelujen tarpeeseen

| ALUE \<br>TARKASTELEVA<br>VAIKUTUS | MERINIEMI<br>VIRPINIEMENTIEN<br>ETELÄPUOLI | KELLONLAHTI<br>VIRPINIEMENTIEN<br>POHJOISPUOLI | ALUEET YHT.   | Huom.           |
|------------------------------------|--|--|---|-----------------|
| Vanhusten kotipalvelut             | Arvio 76<br>yli 65 -vuotiasta              | Arvio 64<br>Yli 65 -vuotiasta                  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Oulussa noin 10 % 65-vuotta ja noin 15% 75-vuotta täyttäneistä saa säännöllistä kotihoitoa joko omaan kotiin tai palvelutaloon</li><li>• Oulussa kotihoidossa hyödynnetään ns. monituottajuutta eli käytetään myös yksityisiä kotihoidon yrityksiä.</li><li>• Jos alueelle muuttaa Oulun ulkopuolelta kotipalveluita tarvitsevia asukkaita, kohdentuvat kustannukset heidän osaltaan uusina Oulun sotelle.</li><li>• Kokonaisvaikutukset jäävät vähäisiksi.</li></ul> | Tiedot:<br>Hyve |

# Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja koulukuljetuksiin

| ALUE \<br>TARKASTELTAVA<br>VAIKUTUS | MERINIEMI<br>VIRPINIEMENTIEN<br>ETELÄPUOLI  | KELLONLAHTI<br>VIRPINIEMENTIEN<br>POHJOISPUOLI                | ALUEET YHT.  |
|-------------------------------------|---|---|--|
| Joukkoliikenteen järjestäminen      | Arvio 540 asukasta  | Arvio 456 asukasta  | Alueella vakituisesti asuvien määrä ei riitä joukkoliikennelinjan perustamiseen. Joukkoliikenteen tarve arvioidaan uudelleen OSAOn Virpiniemen koulutustoiminnan kehittymisen myötä. <ul style="list-style-type: none"><li>• Virpiniemen liikuntaopiston toiminta on siirtynyt Oulun seudun koulutuskuntayhtymän omistamalle OSAOlle.</li></ul>              |
| Koulukuljetukset                    | Arvio 90 koululaista, joista suurella osalla koulumatkan pituus Kellon kouluun on yli 5 km. | Arvio 77 koululaista, joiden koulumatkan pituus on alle 5 km. | Koulukuljetukset järjestetään ensisijaisesti julkista joukkoliikennettä ja palveluliikennettä käyttäen ja vasta toissijaisesti erillisin linja-auto- tai taksikuljetuksin. Eri koulujen koulukuljetukset pyritään reitittämään yhteen, joten koulukuljetukseen oikeutetun oppilaan kävelymatka pysäkillä tai koontipaikkaan voi vaihdella tapauskohtaisesti. |

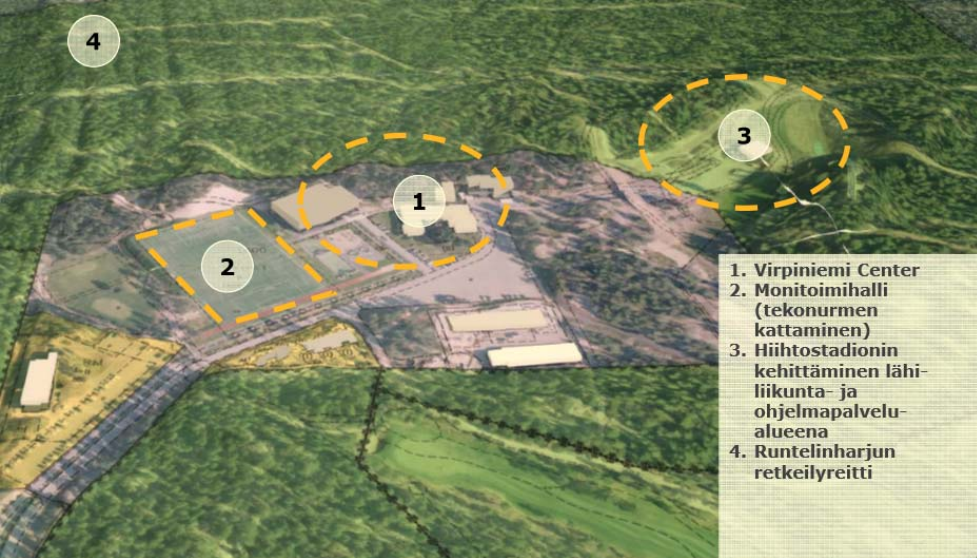
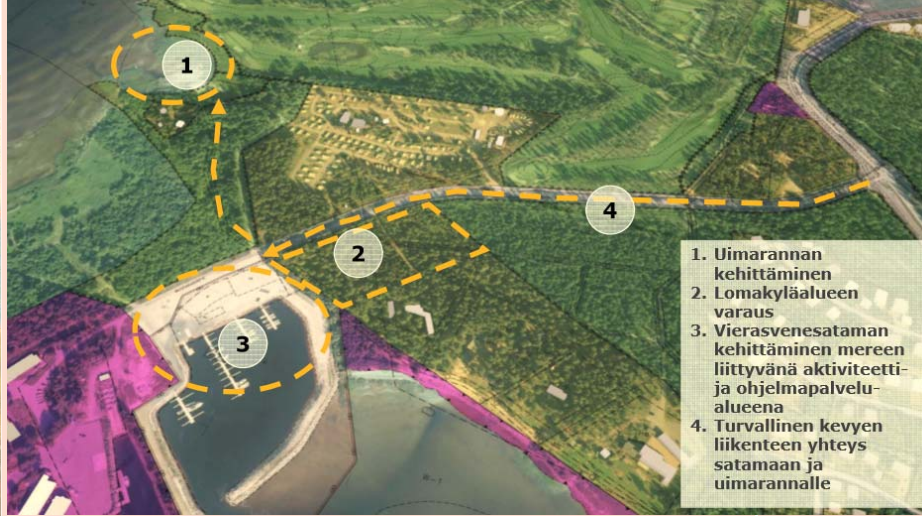
# Vaikutukset liikenteeseen ja liikkumiseen

| ALUE \<br>TARKASTELTAVA<br>VAIKUTUS     | MERINIEMI<br>VIRPINIEMENTIEN<br>ETELÄPUOLI   | KELLONLAHTI<br>VIRPINIEMENTIEN<br>POHJOISPUOLI | ALUEET YHT.   | Huom. |
|---|--|--|---|-------|
| Ajoneuvoliikenteen<br>määrien muutokset |  |  | Virpiniementie on valtion ylläpitämä maantie. Nykyinen liikennemäärä, noin 1600 ajoneuvoa/vrk, kasvaisi noin 2500 ajoneuvoon/vrk. Virpiniementie on kapea, mutta riittää hyvin vielä tähän liikennemäärään. |       |
| Liikenneturvallisuus                    |  |  | Lasten lukumäärän kasvaessa saattaa tulla uusia pyörätietarpeita ja tonttikatujen parannustarpeita.   |       |
| Väylien kunnossapito                    |  |  | Nykyisten tonttikatujen kunnossapitoluokka on 3.  |       |

# Vaikutukset Oulun matkailupalveluihin ja Virpiniemen liikunta-alueen kehittämiseen

Oulu Capital  
of Northern  
Scandinavia



| ALUE \ TARKASTELEVA VAIKUTUS  | MERINIEMI VIRPINIEMENTIEN ETELÄPUOLI | KELLONLAHTI VIRPINIEMENTIEN POHJOISPUOLI | ALUEET YHT.  | Huom. |
|---|--------------------------------------|--|--|-------|
| <p>Matkailupalvelujen ja liikunta-alueen kehittäminen</p>                           |                                      |  | <p>Virpiniemen matkailun kehittämissuunnitelma 23.2.2016:</p>  |       |
|  |                                      |  |    |       |
|   |                                      |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Matkailu- ja majoituspalvelujen sijoittuminen Meriniemeen ja lähelle rantaa olisi vaikeaa ja alueella voisi syntyä ristiriitoja.</li> </ul> |       |


# Vaikutukset Oulun matkailupalveluihin ja Virpiniemen liikunta-alueen kehittämiseen

| ALUE \<br>TARKASTELTAVA<br>VAIKUTUS              | MERINIEMI<br>VIRPINIEMENTIEN<br>ETELÄPUOLI           | KELLONLAHTI<br>VIRPINIEMENTIEN<br>POHJOISPUOLI        | ALUEET YHT.  |
|--|--|---|--|
| Eläinurheilun kehittäminen                       |  | Kaupunki voisi luovuttaa tontteja hevosharrastajille. | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ratsastusreittien suunnittelu ja toteuttaminen vaikeutuu.</li> <li>Suurten tapahtumien järjestäminen aiheuttaa häiriötä vakituiselle asutukselle (melu, liikenne)</li> </ul>                  |
| Vuokrattavien loma-asuntojen tarjonta            | 4 vuokrattavaa loma-asuntoa (Lomarengas Oy välittää) |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Loma-asuntojen tarjonta ei voi kasvaa</li> <li>Muutokset vakituisiksi asuinrakennuksiksi vähentävät vuokrattavien mökkien/huviloiden tarjontaa</li> </ul>                                     |
| Virkistys- ja vapaa-ajanpalveluiden kehittäminen |  |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kaikki lisärakentaminen on sijoitettava Urheiluopiston alueelle</li> <li>Reitit ja retkeilyyn liittyvät rakenteet on kaikki sijoitettava Urheiluopiston pohjoispuoliselle alueelle</li> </ul> |

# Vaikutukset kaupungin talouteen

| ALUE \<br>TARKASTELTAVA<br>VAIKUTUS        | MERINIEMI<br>VIRPINIEMENTIEN<br>ETELÄPUOLI | KELLONLAHTI<br>VIRPINIEMENTIEN<br>POHJOISPUOLI | ALUEET YHT.   |
|--|--|--|---|
| Maankäyttö-<br>sopimukset                  |  |  | On mahdollista periä syntyneiden kustannusten pohjalta kiinteä maankäyttösopimuskorvaus, joka maksetaan, kun tontti otetaan asuinkäyttöön. Arvioitu suuruusluokka 5 000 - 8 000 €.  |
| Kaavoitus-<br>kustannukset                 |  |  | Tontinomistajien ja -haltijoiden on maksettava kaavoituskustannukset:<br>Aikaveloitus työstä + käsittely- ja kuulutusmaksut (yhdltk 28.11.2017).  |
| Maanvuokratulot ja<br>tonttien myyntitulot |  |  | Loma-asuntotontin maanvuokra alueella on 1,52 e/m <sup>2</sup> -<br>> vakituisten asuntojen maanvuokra Kellossa ja Virpiniemessä on 1,45 e/m <sup>2</sup> .<br><br>Vuokrasopimuksissa ei synny merkittävää taloudellista vaikutusta. Omakotitonttien myyntihinta on jonkin verran loma-asuntotonttien hintaa korkeampi. |

# Vaikutukset kaupungin talouteen, tonttikatujen parannustarpeet

| ALUE \<br>TARKASTELOVA<br>VAIKUTUS  | MERINIEMI<br>VIRPINIEMENTIEN<br>ETELÄPUOLI  | KELLONLAHTI<br>VIRPINIEMENTIEN<br>POHJOISPUOLI   | ALUEET YHT.   |
|---|---|--|---|
| <p><b>PIMA-tarkastelu</b></p>  | <p>Entinen Esson öljyvarasto</p> <p>MATTI-kohte</p> <p>Kohteessa on merkintä maankäyttö-rajotteesta.</p>                          | <p>Ei PIMA-kohteita vaikutusten arviointialueella.</p>   | <p>Maankäyttörajoite tarkoittaa sitä, että alueen maaperässä on haitta-aineita sellaisissa pitoisuuksissa, että kaivuutyöt kyseisellä rajoitusalueella edellyttävät ilmoitusta ja suunnitelmaa ELY-keskukselle. Myös muuttuva maankäyttö voi edellyttää uutta riskitarkastelua.</p> <p><b>Mahdollisia kustannusvaikutuksia ei pystytä arvioimaan tässä vaiheessa.</b></p> |
| <p><b>Tonttikatujen parannustarpeet</b></p>   | <p>Tonttikadut ovat kapeita (4 m) ja päällystämättömiä, katuvalaistus puuttuu. Asemakaavassa katualueiden leveys on noin 8 m.</p> | <p>Tonttikadut ovat 5-6 m leveitä ja päällystämättömiä, katuvalaistus puuttuu. Asemakaavassa katualueiden leveys on noin 12 m.</p> | <p>Meriniemen ja Kellonlahden tonttikadut eivät nykyisellään yllä suunnitteluohjeen tavoitetasolle. Meriniemessä tavoitetasolle pääsy edellyttäisi asemakaavaan merkittyjen katualueiden leventämistä ja lisäalueen lunastamista kaupungille.</p> <p><b>Tonttikatujen leventäminen tai uudelleenrakentaminen eivät ole kustannuksiltaan realistisia tavoitteita.</b></p>  |

# Vaikutukset kaupungin talouteen

| ALUE \<br>TARKASTELTAVA<br>VAIKUTUS                    | MERINIEMI<br>VIRPINIEMENTIEN<br>ETELÄPUOLI | KELLONLAHTI<br>VIRPINIEMENTIEN<br>POHJOISPUOLI | ALUEET YHT.   |
|--|--|--|---|
| Kunnallisverotulot                                     |  |  | Ei merkittäviä muutoksia.<br>90 % loma-asuntojen omistajista<br>(luonnollisista henkilöistä) on jo oululaisia.  |
| Kiinteistöverotulot                                    |  |  | Ei merkittäviä muutoksia.<br>Vakituisen asuinrakennuksen vero-% on 0,50<br>ja muiden asuinrakennusten 0,93.<br>Rakennusten ja -tonttien verotusarvot<br>kuitenkin kasvanevat.   |
| Vesihuollon<br>rakentamistarpeet ja<br>liittymismaksut | Ei vesihuollon<br>rakentamistarpeita.      | Ei vesihuollon<br>rakentamistarpeita.          | Ei merkittäviä vaikutuksia.<br><br>Vesihuoltoverkoston uudistaminen ei ole<br>tarpeen.<br><br>Loma-asunnon liittymismaksu on 50 %<br>korkeampi kuin vakituisesti asutun<br>omakotitalon, mutta pitkällä aikavälillä<br>vakituisen asunnon käyttömaksut ovat<br>suuremmat. |



# Muutokseen sisältyviä riskejä 1

Oulu Capital  
of Northern  
Scandinavia



## RISKIT KAUPUNGIN KANNALTA

- Syntyy uusi asuinalue irralleen muusta yhdyskuntarakenteesta sen sijaan, että Kiviniemen asemakaava-alue laajentuisi. Letonrannan asemakaava-alueen rakentuminen hidastuu.
- Kaikki asukkaat eivät sitoudu kaavamuutokseen ja sen kustannuksiin. Kaavamuutos edellyttää maankäytösopimusta kaikkien yksityisten maanomistajien kanssa.
- Asukkaat alkavat vaatia alueiden tonttikatujen merkittävää parantamista ja katuvalaistuksen rakentamista.

## RISKIT NYKYISTEN ASUKKAIDEN JA KIINTEISTÖJEN OMISTAJIEN KANNALTA

- Alueeseen ei ollakaan tyytyväisiä sen sijainnin takia.
- Palvelut ja joukkoliikenneyhteydet jäävät odotettua vaatimattommiksi.
- Osa asukkaista vastustaa muutosta, syntyy ristiriitoja vakinaisen ja loma-asutuksen välille.
- Muutokseen liittyvät pakolliset kustannukset ovat oletettua suuremmat: kaavoitus, rakennuslupa, maankäytösopimuskorvaus
- Kiinteistöjen markkina-arvot eivät kehity toivotulla tavalla.
- Kellon suuralueelle syntyy ylitarjontaa sekä valmiista omakotitaloista että rakentamattomista tonteista.

# Muutokseen sisältyviä riskejä 2

| RISKIT KAUPUNGIN KANNALTA   | RISKIT NYKYISTEN ASUKKAIDEN JA KIINTEISTÖJEN OMISTAJIEN KANNALTA  |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Virpiniemen kehittyminen merkittäväksi loma- ja matkailualueena hidastuu</li><li>• Kaupungilla ei ole enää vapaiden rakentamattomien loma-asuntotonttien tarjontaa.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Matkailu- ja liikunta-alueet reitteineen ja erilaisine aktiviteetteineen koetaankin myöhemmin haittana. Etenkin eläinurheilualueen kasvava käyttö voi aiheuttaa ristiriitoja.</li></ul> |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Merkittävä poikkeaminen kaavoitusohjelmasta. Muutoksia väestösuunnitteeseen ei pystytä arvioimaan, edellyttää uudelleenarviointia.</li></ul>                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Kasuvat liikennemäärät koetaan haittana.</li></ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Yhdyskuntarakenteen eheyttämisen sijasta edistetään hajautumista, mikä voi levitä muillekin alueille.</li></ul>   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Käyttötarkoituksen muutos edellyttää rakennukseen muutostöitä esimerkiksi turvallisuuden osalta.</li></ul>  |

# Yhteenveto

- Meriniemen ja Kellonlahden loma-asuntoalueiden muuttamisella vakituisen asumisen alueeksi on merkittäviä vaikutuksia kaupungille.
- Alueet sijaitsevat etäällä maankäytön kehittämisvyöhykkeestä ja nykyisistä palveluista. Ratkaisu hajauttaa yhdyskuntarakennetta.
- Muutos voi vaikeuttaa jatkossa alueen virkistys- ja matkailukäyttöä.
- Väestöpohja jää liian pieneksi joukkoliikenteen järjestämiselle. Koulukuljetuksia tarvitaan nykyistä paljon enemmän.
- Saattaa aiheuttaa kaupungille merkittäviä kustannuksia liikenneratkaisujen osalta.
- Kellon suuralueella ei ole omakotitonteista pulaa, johon tällä muutoksella tulisi vastata. Tällöin kaupungin tulisi hidastaa omaa tontinluovutustaan Letonrannassa.
- Vakituisen asumisen mahdollistaminen edellyttää maanomistajilta ja haltijoilta osallistumista kaavoituskustannuksiin ja sitoutumista maankäyttösopimuskorvausten maksamiseen.