

Keskustan Oulun kunnallisjärjestö

MAAPOLITIIKAN JA MAANKÄYTÖN TAVOITTEET OULUSSA

TAUSTAA

Oulun kaupunki on laatimassa maapoliittista ohjelmaa, jonka ensimmäinen versio valmistuu vuoden 2014 alussa. Edellinen, voimassa oleva maapoliittinen ohjelma on vuodelta 2003.

Vanhan Oulun vahva maapolitiikka ja edityksellinen kaavoitus ovat olleet kaupungille tärkeitä menestystekijöitä. Pitkään jatkunut kehitystyö kaupunkiorganisaation sisällä ja yhteistyö kunnallisten ja yksityisten toimijoiden välillä on tuottanut kohtuuhintaisia tontteja yrityselämän ja asumisen tarpeisiin. Harjoitetun kaavoitus- ja maapolitiikan ansiosta rakennusalan kilpailutilanne Oulun seudulla on säilynyt terveenä.

Uusi Oulu pyrkii menettelytavoissaan hyödyntämään liittyneiden kuntien parhaita käytäntöjä. Maankäytön suunnittelu ja maapoliittiset linjaukset ovat uuden kunnan rakentamisen avainasiakirjoja, joilla vaikutetaan osa-alueiden tulevaisuuteen, kaupungin tasapuoliseen kehittämiseen, järkevän yhdyskuntarakenteen muotoutumiseen ja erilaisten asumismuotojen tarjontaan. Tämän vuoksi kaupungin maapoliittisten linjausten määrittelyssä tarvitaan myös poliittista valmistelua ja ohjausta.

Keskustan Oulun kunnallisjärjestö on nimennyt työryhmän valmistelemaan ohjelmaa Oulun kaupungin maapolitiikan ja maankäytön tavoitteiksi. Valmisteluryhmään ovat kuuluneet: Matti Karhula, Lauri Kauppila, Matti Kontio, Arvi Mäläskä, Eeva-Maria Parkkila ja Risto Päckilä.

TOIVEIDEN OULU

Oululaisilla on käytettävissään laaja ja monipuolinen asumismuotojen kirjo ja asuinpaikkojen valikoima. Meidän kaupungissamme asumistoiveet voivat aidosti toteutua.

Oulun kaupunkia suunnitellaan, kehitetään ja rakennetaan kokonaisuutena ja tasapuolisesti. Kaupungissa on tiivis ydinkeskusta, pikkukaupunkimaisia aluekeskuksia, kerrostaloalueita, kaupunkimaisia pientaloalueita, puutarhakaupunginosia, kyliä ja maaseutua. Oulussa asuminen on nyt ja tulevaisuudessa kohtuuhintaista. Kaupunkilaisilla on mahdollisuus sekä omistus- että vuokra-asumiseen viihtyisässä ja turvallisessa ympäristössä.

Kaupungin panostukset tonttituotantoon jatkuvat tasaisina. Oulu tarjoaa kaupunkilaisille erilaisia ja erikokoisia tontteja ja asumismuotoja erilaisiin asumistarpeisiin. Myös kaupungin kaikkien osa-alueiden kehittäminen niiden ominaispiirteistä ja vahvuuksista lähtien on seutukunnan kokonaisedun mukaista.

Oulu on päättänyt ladata elinvoimaa kaupungin ydinkeskustaan. Investoinnit keskustan suunnitteluun ja toteutukseen on osoittaneet tehokkuutensa. Rakennusala on työllistynyt ja hankkeiden valmistuttua taloudellinen toimeliaisuus vilkastuu koko kaupungissa. Koska keskustakehityksen päämäärä on elävä kaupunki ympäri vuorokauden, keskustan asumismahdollisuuksia tulee lisätä. Oululainen kaupunkikulttuuri kukoistaa.

Oulun kaupunkirakennetta eheytetään ottamalla uuteen käyttöön vajaakäyttöisiä, aiemmin kaavoitettuja alueita. Keskustan kortteleiden täydennysrakentamista jatketaan. Ruutukaava-alueella kortteleita täydennetään, asuntojen määrä kasvaa, pysäköinti sijoitetaan pihakansien alle, pihat rauhoitetaan asukkaille. Myös palvelut lisääntyvät ja monipuolistuvat. Kivikaupungissakin voi olla hyvä asua.

Myös lähiöuudistusta jatketaan. Tarpeettomat tienvarsiviheralueet ja kortteleiden käyttämätön laajennusvara otetaan hyötykäyttöön. Aluiden ominaispiirteitä rikkomatta täydennysrakentamisella hidastetaan, jopa estetään

alueiden taantuminen ja palveluiden alasajo. Eheyttävä ja tiivistävä rakentaminen auttaa myös hyödyntämään tehtyjä kunnallisteknisiä investointeja ja olevaa palvelurakennetta tehokkaammin ja pidempään.

Maaseudun elinkelpoisuuden kannalta on erityisen tärkeää, että maatilat säilyvät asuttuina. Tulevaisuuden Oulussa maaseudun tilakeskusten yhteyteen sallitaan asuinrakennusten uudisrakentaminen, kun rakentaminen sopeutuu maisemaan eikä siitä aiheudu ympäristöhaittaa, yhdyskuntarakenteen hajautumista tai kohtuuttomia kustannuksia pitkälläkään aikavälillä. Tällä tavoin voidaan turvata maatalojen sukupolven vaihdokset, sukupolvien välinen yhteys ja keskinäisen avun periaatteet.

Oulun kaupunki lisää kaavoituksen ja maapolitiikan kautta myös maaseudun elinvoimaisuutta. Tulevaisuudessa kaupunkimme edistää maaseutuelinkeinoja; maa- ja metsätaloutta, kalastusta, matkailua, vapaa-aika- ja virkistystoimintoja, ulkoilua ja liikuntaa sekä niihin liittyvää asumista ja yritystoimintaa.

Suunnitelmallinen ja pitkäjänteinen yhdyskuntarakenteen kehittäminen edellyttää maaseudun kaavoitusta. Kaupungin tulee jatkuvasti panostaa osayleiskaavojen ja kyläkaavojen laatimiseen ja samalla siirtyä yksittäisten suunnittelutarveratkaisujen käsittelystä laajempien kokonaisuuksien suunnitteluun. Tällä tavoin maankäytönsuunnittelu ottaa sille kuuluvan aseman tulevaisuuden tekijänä ja rakentamisen ohjaajana.

Maalla on hyvä asua. Parhaimmillaan maaseutuasuminen edistää kestävästä kehitystä. Mahdollisuus rakentaa omalle maalle tilan tuottamista raaka-aineista on yksityistaloudellisesti ja yhteisön kannalta edullinen ratkaisu. Omat metsät ja maalämpö tarjoavat energian. Kotitarveviljelyksellä ja karjanhoidolla asukkaat hankkivat omalla työllään lähiravintoa.

OULUN MAAPOLITIikka

Hyvällä maapolitiikalla varmistetaan yleiskaavan ja asemakaavojen tarkoituksenmukainen toteutuminen, maanomistajien yhdenvertainen kohtelu, kaupungille aiheutuvien investointien kannattavuus sekä talouden optimointi. Maapolitiikalla luodaan toimintaedellytyksiä asuntotuotannolle ja elinkeinotoiminnalle. Koska maapolitiikalla voidaan ohjata paikallisia maamarkkinoita, maanhinnan muodostumista sekä hinta- ja vuokratason kautta asumiskustannuksia, harjoitettu maapolitiikka vaikuttaa laaja-alaisesti ja merkittävästi kaupungin toimintaan ja kaupunkilaisten hyvinvointiin.

Oululaisen maapolitiikan periaatteena on, että uudet asuinalueet asemakaavoitetaan pääasiassa kaupungin omistamalle maalle. Erityisesti laajojen, kaavoittamattomien raakamaa-alueiden hankkiminen kaupungin omistukseen ennen asemakaavan laatimista on osoittautunut välttämättömäksi ja tehokkaaksi menettelytavaksi. **Asemakaavan muutosalueilla** kaava voidaan myös laatia maanomistajan aloitteesta yksityisomistuksessa olevalle maalle. Lisäksi yleiskaavoissa osoitetuilla **kyläkeskusten ja kylien alueilla, lomarakentamisalueilla, yritysraakentamisalueilla, vanhojen huvilayhteisöjen alueilla, ranta-asemakaava-alueilla, sekä alueilla, joilla on arvokkaita rakennuksia tai ympäristöriskejä**, asemakaavan voi laatia maanomistaja kaupungin ohjauksessa. Asemakaavan hyväksymisestä päättää kaupunki. Ennen asemakaavoitukseen ryhtymistä kaupunki ja maanomistaja sopivat **yhteistoiminnasta**. Asemakaavan ehdotusvaiheessa maanomistaja ja kaupunki tekevät **maankäyttö sopimuksen**, jolla osapuolet sopivat asemakaavan toteuttamisesta, kehittämiskorvausten perusteista, oikeuksista ja velvoitteista sekä kustannusten jakamisesta.

Kaupunki hankkii tarvittavan raakamaan omistukseensa ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupun yleiskaavallisten selvitysten osoittamilta kasvusuunnilta hyvissä ajoin ennen asemakaavoituksen aloittamista. Kaupunki voi myös käyttää lain suomaa etuosto-oikeutta. Keskeisten kasvualueiden rakentamisen kaupunki voi varmistaa myös lunastamalla. Lunastusmenettelyyn ryhtymisestä päättää yhdyskuntalautakunta. Kaupungin hallitus voi ottaa asian käsiteltäväkseen. Lunastusluvasta päättää ympäristöministeriö.

KAAVOITUSTOIMI

Suomessa kunnan tehtävä on huolehtia alueiden käytön suunnittelusta alueellaan. Oulun kaupungissa yleiskaavoittaja ja asemakaavoittaja on ollut yleensä kaupunki. Kaavoitustoimessa Oulun kaupunki tulee käyttämään enenevässä määrin ulkopuolista asiantuntemusta.

Uudessa Oulussa erityisesti yleiskaavoituksen rooli korostuu. Yleiskaavoituksella kaupunkiyhteisö määrittelee osa-alueiden kehityksen ja kohtalon: kasvaako alue vai taantuuko, onko palvelutarjonnalle kysyntää, missä palvelut lisääntyvät, missä vähenevät ja lakkaavat. Koska kaavoituksen vaikutukset yhteisön ja yksilöiden hyvinvointiin ovat merkittäviä, on poliittinen ohjaus myös kaavoitustoimessa välttämätöntä.

Oulun kaupunki panostaa myös asemakaavoituksen, kunnallistekniikan suunnittelun ja rakentamisen, palvelutuotannon ja tontin luovutuksen toimivuuteen ja koordinaatioon myös tulevaisuudessa. Suunnitelmalliseen kaupunkirakentamiseen Oulun kaupungilla on erinomaiset välineet. Tarvitaan vain tahtoa ja taitoa käyttää resurssit ja ammattitaito oikealla ja tehokkaalla tavalla. Organisaatiota tulee johtaa yhteistyöhön, osaamiseen ja tehokkuuteen kannustavalla tavalla. Esimerkiksi käsitellessään suunnittelutarvehakemuksia ja poikkeamishakemuksia valmistelevalle viranomaiselle tehtävänä on neuvota ja ohjata asiakasta ja hänen kanssaan yhdessä löytää yleisen ja yksityisen edun kannalta paras ratkaisu.

Oulussa kaavoitukseen on saatava lisää tehoa. Ei ole hyväksyttävää, että investoinnit ja hyödyllinen rakentaminen viivästyvät, jopa estyvät alimitoitettuna ja siksi hitaan kaavoituksen vuoksi. Koska kaupungilla ei ole osoitettua lisäresursseja kaavoitukseen, priorisointia on terästettävä ja verkottumista lisättävä. Maankäyttösopimuksiin perustuva kaavoitus antaa mahdollisuuden lisätä kaavasunnittelua yksityisin varoin. Näin menetellen kaavoitustoimi saa käyttöönsä uusia voimavaroja selviytyäkseen tärkeistä tehtävistään tehokkaasti ja viivytyksettä.

Oulussa panostetaan edelleen yhteistyöhön kaupungin, kaupunkilaisten ja yritysten välillä. Työnjako on: Kaupunki ohjaa ja mahdollistaa, yksityinen tahotoimii, investoi ja rakentaa. Oikean maapolitiikan ja aktiivisen kaavoituksen avulla kaupunki kykenee reagoimaan ketterästi ja ennakoiden muuttuviin olosuhteisiin ja haasteisiin.

MAASEUDUN KAAVOITUS

Uuden Oulun yhdistymissopimuksen mukaisesti kaupungissa on sekä kaupunkimaisen asumisen alueita että **maaseutumaisen ympäristön alueita, joille voidaan sijoittaa väljiä pientalotontteja maaseudulle ominaista elämäntyyliä arvostavien tarpeisiin.**

Uudet asuntoalueet tulee ensisijaisesti rakentaa asemakaava-alueille. Yhdistymissopimus määrittelee asuntotuotannon ohjattavaksi toissijaisesti yleiskaavan osoittamille kyläalueille, joissa myös yksityisomisteinen maa voidaan asemakaavoittaa rakennuskelpoiksi. Koska kyläalueiden eli maaseututaajamien uusi asuinrakentaminen edellyttää yleiskaavoitusta ja asemakaavoitusta, Oulun kaupungin on panostettava kaavojen suunnitteluun ja valmiiksi saattamiseen. Välittömästi osayleiskaavoitettavia alueita ovat esim. Jokikylä, Alakylä, Huttukylä, Ervastinkylä, Salonpää ja Peherrys.

Kyläalueiden asemakaavoitus on luonteeltaan täydentävää. Kaavoituksella voidaan laajentaa kyläaluetta kylän ominaispiirteitä hyödyntäen. Maaseudun asemakaavoitettavilla alueilla sijaitsevien asuttujen tilojen käyttötarkoituksen ja pihapiirin tulee olla kaavoituksen lähtökohtana. Kaavoituksessa varaudutaan lisärakentamiseen. Asutun kiinteistön yhteyteen osoitetusta uudesta rakennuspaikasta maanomistaja ei ole velvollinen kehittämiskorvaukseen.

Maanomistaja- ja asukaslähtöinen kylien asemakaavoitus on parhaimmillaan vuorovaikutteista, kansanvaltaista ja asuinyhteisöä aktivoivaa sekä yhteisöllisyyttä lisäävää toimintaa. Maaseutua voidaan kehittää asukkaiden yhteisin ponnistuksin, jolloin perinteinen osuustoiminta, talkoohenki ja yhteisvastuu otetaan käyttöön yhteiseksi hyödyksi.

Oulu on meren ja kolmen virran kaupunki. Pohjoinen luonto on komea ja ainutkertainen. Oulussa matkailuelinkeino ponnistaa nousuun. Luonto tarjoaa hyvät lähtökohdat matkailuelinkeinon vahvistua. Alueella tarvitaan myös majoituskapasiteettia, tarvitaan loma-asutusta. Kaupunkimme turvaa matkailuelinkeinon menestyksen mahdollistamalla uusien loma-asuntoalueiden kaavoituksen. Kaavoituksen aloitteentekijä ja toimija voi olla maanomistaja, joka sopii yhteistyöstä kaupungin kanssa.

Suurten ikäluokkien siirtyessä eläkkeelle, varttuneemman väestönosan asumismuodot tulevat muuttumaan. Yhä useammat perheet asuvat kahdella paikkakunnalla, talvet etelässä, kesät pohjoisessa. Koti kahdella paikkakunnalla on yleistyvää tulevaisuutta. Oulussa varttuneempi väestö voi merkitä asuinpaikakseen myös loma-asunnon.

YHTEENVETO

Rakennamme yli sukupolvien kestäväää, tasa-arvoista ja turvallista yhteiskuntaa.

Oulun kaupungin monipuolinen yhdyskuntarakenne säilyy ja kehittyy. Osa-alueista suunnitellaan ja rakennetaan paikallisia vahvuuksia tasapuolisesti hyödyntäen.

Ihmiset voivat valita asuinpaikkansa. Oululaisilla on käytettävissään laaja asumismuotojen kirjo. Oulussa asuminen on kohtuuhintaista.

Oulussa 14.03.2014

Keskustan Oulun kunnallisjärjestö