

Hirsitaloteollisuus ry:n vuosikokousseminaari 2017



Pientalo- ja täydennysrakentaminen Oulussa

Jari Heikkilä
Kaupunginarkkitehti
6.4.2017

Kaupungin kasvun ja kehityksen mahdollistaminen

➔ johdonmukainen prosessi

Kaupunki- strategia

➔ Ympäristöpolitiikka

➔ Elinkeinpolitiikka

➔ Asuntopolitiikka

➔ Omistajapolitiikka

Yleiskaava 2014

- Maankäytön tavoitteellinen suunta

Oulun maapolitiikka 2014

- Työvälineet yleiskaavan toteuttamiselle

Rakentamisen ja investointien edellytysten luominen:



OULU



Oulun kaupungin maapoliittiset linjaukset

Oulun kaupunginvaltuusto 16.6.2014 § 53

2014 OULU

OULU





**Oulun maankäytön
toteuttamishjelma 2016–2020**

Oulu Capital
of Northern
Scandinavia 

OULU



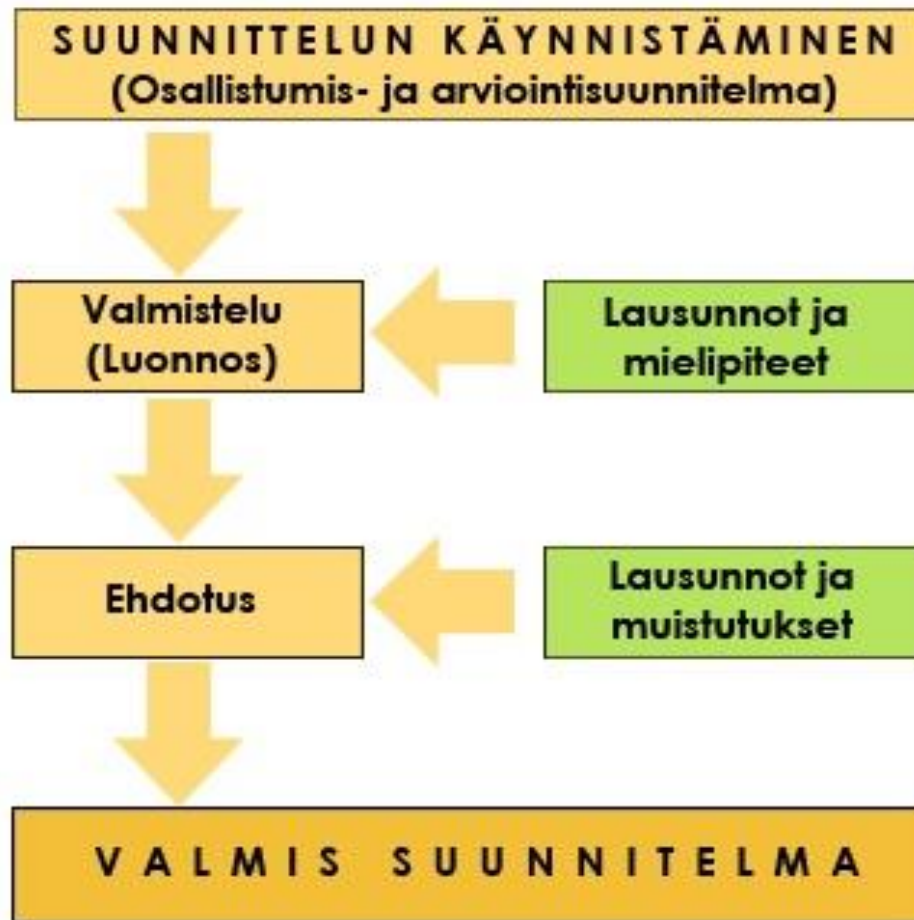

Kyläselvitykset

Maankäyttökysymyksiä käsitelleen työryhmän yhteenveto kyläalueiden suunnitteluvälineistä ja kyläkaavoituksen kehittämisestä hyväksyttiin kaupunginhallituksen kokouksessa 17.10.2016 § 290.

Kyläalueiden suunnittelussa pyritään hallittuun kasvuun sekä yhdyskuntarakenteen että kuntatalouden näkökulmasta. Suunnittelun lähtökohtina ovat nykyiset liikenne- ja kunnallistekniset verkostot sekä niiden kapasiteetti.

Ensimmäisessä vaiheessa kylälle laaditaan kyläselvitys vuorovaikutuksessa kyläläisten kanssa. Selvityksessä määritellään maankäytön lähtökohdat, tavoiteaikataulu, rakentamisen mitoitus ja mitoitusperusteet sekä käytetäänkö mahdollisesti laadittavaa yleiskaavaa suoraan rakennusluvan perusteena (MRL 44§ ja 72§).

Yhdyskuntalautakunta käsittelee ja hyväksyy kyläselvitykseen perustuvan kyläkaavoitushankkeen. Tätä uutta menettelytapaa noudatetaan vireillä olevien Jokikylän ja Murron sekä Alakylän, Tirinkylän, Haipuskylän ja Hanhiperän osayleiskaavojen alueilla sekä Huttukylässä, jossa ei tällä hetkellä ole vireillä olevaa kaavahanketta.



Poikkeaminen

Poikkeamispäätös tarvitaan:

- lainvoimaisen asemakaavan ja jossain tapauksissa oikeusvaikutteisen yleiskaavan määräyksistä poikkeamiseen
- asemakaavan hyväksymisestä johtuvasta rakennuskiellosta poikkeamiseen
- rantavyöhykkeelle rakentamisesta alueella, jossa rakentamista ei ole määrätty kaavalla

(Maankäyttö- ja rakennuslaki **72 §** ja **171 §**)

Suunnittelutarveratkaisu

Ennen kuin rakennuslupa voidaan myöntää alueelle, jolla ei ole voimassa asemakaavaa, tarvitaan usein suunnittelutarveratkaisu, jossa harkitaan edellytykset rakennusluvan myöntämiselle. Ratkaisu edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa. (Maankäyttö- ja rakennuslaki **137 §**)

Hakeminen

Rakennushanke voi edellyttää asemakaavan muutosta/laatimista. Tästä syystä poikkeamisesta tai suunnittelutarveratkaisusta on syytä keskustella ennen hakemuksen jättämistä asemakaavoituksen lupavalmistelijoiden kanssa. Myönteisen poikkeamispäätöksen ja suunnittelutarveratkaisun jälkeen tulee hakea kahden vuoden kuluessa erikseen **rakennuslupaa**.

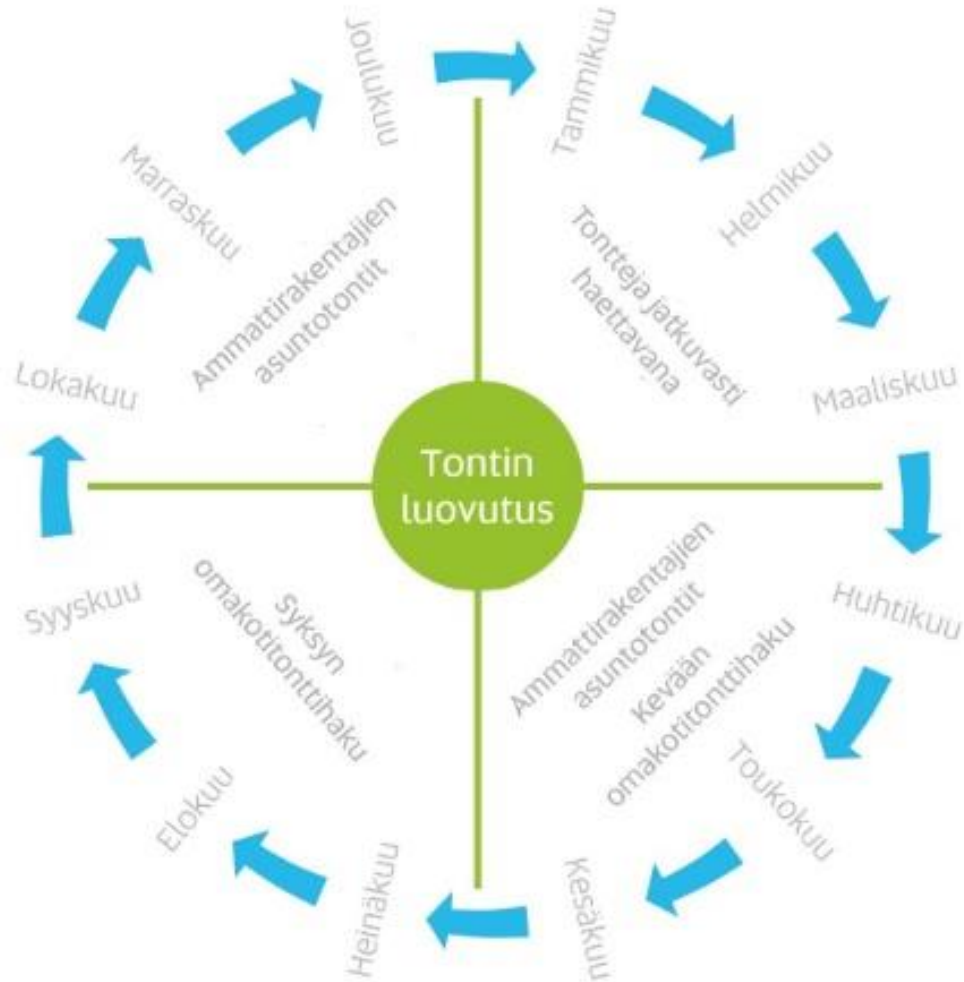
Tonttien luovutusmäärät vuosittain

	AO	AK / AR
Oulu	yht. 250 kpl	
Jyväskylä	100 kpl	30 000-50 000 k-m ² (20–25 kpl)
Kuopio	70–100 kpl	50 000-70 000 k-m ²
Lahti	yht. 120–180 kpl	
Tampere		60 000-120 000 k-m ² (20–40 kpl)
Turku	65 kpl	26 000 k-m ²
Vaasa	80–130 kpl	10–30 kpl

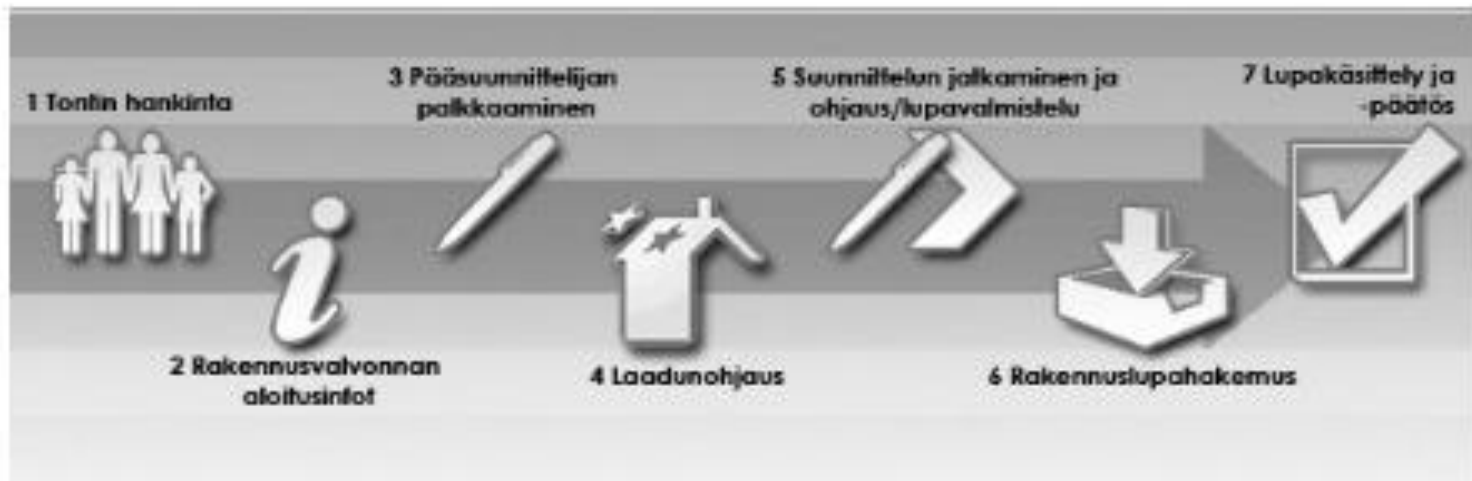
Tontinluovutus kaupungeittain

Oulu	<p>Neljällä julkisella haulla vuodessa, myytävät AO:t alkuvuodesta, vuokrattavat AO:t elokuussa, ammattilaisten tontit huhti- ja lokakuussa</p> <p>Järjestetään myös erityisiä hakuja tontinluovutuskilpailuilla</p> <p>Julkisten hakujen välillä tontteja myydään jatkuvalla haulla</p>
Jyväskylä	<p>pientalotontit: vapaana olevat haettavissa kuukausittain</p> <p>uudet pientalotontit: erilliset hakuajat yleensä keväisin ja syksyisin</p> <p>AR ja AK: jatkuvassa haussa</p> <p>osa uusista AR/AK-tonteista menee julkiseen hakuun ja osa neuvottelumenettelyyn tai kumppanuuskaavoitushankkeisiin</p> <p>erityisen halutut tontit voidaan luovuttaa myös tontinluovutuskilpailulla</p>
Kuopio	<p>AO: kerran vuodessa vuokratonttihaku, vapaaksi jääneet menevät</p> <p>jatkuvaan kuukausittaiseen hakuun</p> <p>Erytyisiä arvoja sisältävät tontit myydään tarjouskilpailulla</p> <p>AK/AR: tavalliset tontit neuvottelumenettelyllä</p> <p>omarantaiset AK/AR tontit luovutetaan tarjouskilpailulla</p>
Lahti	<p>AO, T ja AR: jatkuva haku</p> <p>AK: neuvottelumenettely</p>
Tampere	<p>Vuosittain kaksi julkista hakuja</p> <p>Vuosittain myös kilpailuja, joko ihan hintakilpailu tai arkkitehtikilpailu tai niiden yhdistelmä</p> <p>kumppanuuskaavoitus ja neuvottelumenettelykin mahdollinen</p>
Turku	<p>AO: 2 krt/vuosi tarjouskierros (75 % tonteista tarjousten perusteella, 25 % lapsiperheille arvontamenettelyllä), jos eivät mene niin tontit siirtyvät jatkuvaan hakuun</p> <p>AK- ja AR: 1 krt/vuosi tarjouskierros uusille tonteille, jos eivät mene niin tontit siirtyvät jatkuvaan hakuun tarjousten perusteella luovutettavaksi</p> <p>T: internetissä näkyvillä jatkuvasti vapaat tontit</p> <p>erityistontit: osalla neuvottelumenettely</p>
Vaasa	<p>AO: julkinen haku uusista tonteista kerran vuodessa (syksy 2015 40 kpl)jatkuvassa haussa noin 100 kpl tarjouskilpailulla 10–20 tonttia/vuosi</p> <p>AR: julkinen haku kerran vuodessa, erityiskohteista luovutuskilpailu</p> <p>AK: julkinen haku kerran vuodessa samaan aikaan rivitalotontit, erityiskohteista luovutuskilpailu (laatu) tai muu erillinen hakmenettely</p>

Asuntotontit luovutetaan vuosittain neljässä yleisessä haussa, joista kaksi on suunnattu omakotirakentajille ja kaksi ammattirakentajille alla olevan kuvan mukaisesti:



Oulun rakennusvalvonnan kokonaisvaltainen laadunohjaus sisältää sekä arkkitehtonisen että teknisen laadunohjauksen.



Pientalon laatu - kokonaisuus

