



# Oulujokivarsi – Madekoski ja Pikkarala

Maankäyttösopimusten lähtökohtia

20.03.2025



OULU



## Maapolitiikan linjaukset

- [Oulun maapolitiikan linjaukset](#) (2014) toteavat, että asemakaavoitettavien alueiden toteuttamiskustannukset kohdistetaan sopimuksilla kaavasta hyötyvien maanomistajien kustannuksiksi.
- Sopimuksilla varmistetaan, ettei hankkeista synny kaupungille kustannuksia. Kaikkien kaavasta hyötyvien alueen maanomistajien tulee sitoutua sopimukseen.
- Sopimuksia voidaan laatia kaupunkirakenteen sisällä olevilla alueilla tarkoituksenmukaisuusharkinnalla ja hyvän yhdyskuntarakenteen ehdolla, kun ollaan esimerkiksi yleiskaavassa asemakaavoitettaviksi osoitetuilla tiiviiden kyläkeskusten sekä kylien täydennysrakentamisen alueilla.
- Oulujokivarren asemakaavan tavoitteena on kehittää kylien elinvoimaa ja osoittaa Madekosken, Heikkilänkankaan ja Pikkaralan alueille täydentävää asuinrakentamista.



## Kaavasta tuleva hyöty

- Kaavasta tuleva hyöty on mahdollista ajatella
  - ✓ uusina tontteina,
  - ✓ uusina katuina ja kaupungin katujen kunnossapitona,
  - ✓ mahdollisuutena saada pysyvä asuinpaikka lomarakennuspaikan tilalle.
- Esitys on, että maankäyttösopimukset laaditaan Oulujokivarressa niiden maanomistajien kanssa, joille kaavoitetaan uusia tontteja.
- Edellisellä kerralla kaavoitusvaiheessa lähtökohta oli, että kaikkien kiinteistönomistajien tulee sitoutua maankäyttösopimukseen yhdyskuntarakentamisen kustannusten kattamiseksi.
- Tämä esitys kohdistaa kustannukset aikaisempaan verrattuna enemmän niille maanomistajille, jotka saavat kaavan mukana uusia rakennuspaikkoja.



# Alueidenkäyttölaki 91 §

## 91 a § (13.3.2003/222)

Maanomistajan velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin siten kuin jäljempänä säädetään. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa.

Edellä 1 momentissa tarkoitetun velvollisuuden täyttämisessä on maanomistajia kohdeltava yhdenvertaisesti.

Korvattavasta katualueesta säädetään 104 §:ssä ja maanomistajan maksettavaksi määrättävästä katualueen korvauksesta 105 §:ssä.

## 91 d § (13.3.2003/222)

Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset

Edellä tarkoitettuina kaava-alueella palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannuksina voidaan ottaa huomioon sekä kaava-alueella että sen ulkopuolella sijaitsevien kaava-alueella merkittävässä määrin palvelevien katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden hankinta-, suunnittelu- ja rakentamiskustannukset sekä maanhankintakustannukset kaava-alueella merkittävässä määrin palvelevien yleisten rakennusten rakentamiseksi siltä osin kuin ne palvelevat kaava-alueella. Lisäksi voidaan ottaa huomioon kunnalle kaava-alueen maaperän kunnostamisesta ja kaava-alueen välttämättömästä meluntorjunnasta aiheutuvat kustannukset sekä kunnalle aiheutuvat kaavoituskustannukset, joita ei ole peritty 59 §:n nojalla.

Edellä 1 momentissa tarkoitettuina kustannuksina otetaan huomioon sekä arvioidut hyväksytyt kaavan toteuttamisen edellyttämät kustannukset että kaavan toteuttamiseksi ennalta suoritetuista toimenpiteistä kunnalle aiheutuneet kustannukset. Kustannusten tulee olla alueen luonteeseen ja olosuhteisiin nähden kohtuullisia.

Kunnan on pyrittävä toteuttamaan ne toimenpiteet, joiden kustannukset on otettu huomioon kehittämiskorvausta määrättäessä, viimeistään 4 10 vuoden kuluessa siitä, kun kehittämiskorvauksen määräämistä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi.

## Alueen rakentamisen kustannukset

- Sopimuslähtökohdaksi esitetään kaupungille yhdyskuntarakentamisesta syntyviä kustannuksia. Kaupunki osallistuu kustannuksiin uusien kaupungille kaavoitettavien tonttien osuudella.
- Pikkaralan asemakaava-alueella yhdyskuntarakentamisen kustannukset ovat noin 2,4 miljoonaa euroa. Heikkilänkankaan ja Madekosken alueella ne ovat noin 5,0 miljoonaa euroa.



## Kaavoitettavien tonttien rakentamisvelvollisuus

- Alueen maanomistajat ovat nostaneet keskusteluissa esille kaavoitettavien tonttien rakentamisvelvollisuuden. Moni ei halua sitoutua sopimuksella määriteltyyn rakentamisaikaan.
- Esitetään, että kaavoitettaville tonteille ei aseteta rakentamisvelvollisuusaikaa.
- Maankäytösopimuskorvauksen maksuaika on 6 kuukautta asemakaavan lainvoimaiseksi tulosta tai kun alueen katuyhteys on rakennettu.
- Selvyyden vuoksi todetaan, että vaikka tonteille ei sopimuksilla aseteta rakentamisvelvollisuutta, voidaan rakentamiskehotuksia antaa jatkossa myös Pikkaralan ja Heikkilänkankaan-Madekosken asemakaava-alueilla.

## Maankäyttökorvauksen maksaminen

- Maankäytön sopimuskorvaus on Pikkaralan asemakaava-alueella 127 euroa asuinrakennusoikeus-m<sup>2</sup> kohti. Heikkilänkangas-Madekosken alueella sopimuskorvaus on 140 euroa asuinrakennusoikeus-m<sup>2</sup> kohti.
- Yleiset alueet, kuten kadut ja puistot, luovutetaan kaupungille korvauksetta maankäytösopimuksen laatimisen yhteydessä.



## Maankäyttösopimuksen ehtoihin sitoutuminen

- Jos maanomistaja ei sitoudu tässä esitettäviin maankäyttösopimukseen sisältyviin velvoitteisiin, jätetään kyseinen uusi tontti kaavoittamatta.
- Näitä velvoitteita ovat esimerkiksi sopimuskorvauksen määrä ja sen maksaminen kuusi kuukautta kaavan lainvoimaiseksi tulon jälkeen ja katujen ja yleisten alueiden luovuttaminen kaupungille korvauksetta.
- Lähtökohtaisesti puistotkin tulee luovuttaa korvauksetta, koska ne tulevat olemaan kaupunkilaisten yhteisessä käytössä eikä niitä tulla hyödyntämään metsätalouskäytössä. Puistoihin sijoittuu myös yleisessä käytössä olevia venevalkama-alueita.
- Maanomistajan omistama laajempi metsä voidaan merkitä asemakaavaan MY-alueeksi.

## Lomarakennuspaikan muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön



- Heikkilänkangas-Madecosken ja Pikkaralan esitetyillä kaava-alueilla sijaitsee yhteensä 36 sellaista rakennuspaikkaa, joissa rakennus on rekisteröity loma-asumista varten. Asemakaavaa laadittaessa nämä paikat kaavoitetaan vakituiseen asumiseen soveltuviksi.
- Asemakaavan tultua voimaan kiinteistönomistajan tulee erikseen hakea rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista vakituiseksi asunnoksi. Käyttötarkoituksen muutoksen myöntää rakennusvalvonta.
- Yhdyskuntalautakunnalle esitetään, että käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä Heikkilänkankaan-Madecosken ja Pikkaralan loma-asuntojen omistajilta peritään ylimääräinen 5000 e maksu, jolla katetaan kaupungilla yhdyskuntarakentamisesta syntyviä kustannuksia.



## Muuta maankäyttösopimusten laadinnasta

- Alueen maanomistajia, joille kaavoitetaan uusia rakennuspaikkoja eli kaavan mukaisia tontteja, lähestytään maankäyttösopimukseen liittyen ensin kirjeillä vuonna 2025.
- Kirjeessä heiltä kysytään, sitoutuvatko he esitettäviin maankäyttösopimusten ehtoihin. Tarvittaessa kukin maanomistajataho voidaan tavata ja keskustella sopimuksen yksityiskohdista.
- Kaupunki harkitsee omaa sitoutumistaan maankäyttösopimukseen ja asemakaavojen eteenpäin vientiä sen perusteella, kuinka moni maanomistaja on valmis sitoutumaan näihin periaatteisiin.