



Oulujokivarren maankäyttösopimusten periaatteet, Heikkilänkangas-Madekoski ja Pikkarala

Dno	OUKA/3721/10.00.01.06/2025
Tiivistelmä	Yhdyskuntalautakunnalle esitetään Heikkilänkangas-Madekosken ja Pikkaralan asemakaavojen yhteydessä noudatettavia maankäyttösopimuslähtökohtia.
Päätösesitys	Yhdyskuntalautakunta esittää seuraavia periaatteita Heikkilänkangas-Madekoski ja Pikkaralan kaavahankkeiden yhteydessä noudatettaviksi: - maankäyttösopimukset laaditaan niiden maanomistajien kanssa, joille laaditaan uusia rakennuspaikkoja. - Loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta vakituiseen asumiseen peritään 5000 euron maksu siinä vaiheessa, kun kiinteistön omistaja hakee rakentamislupaa. - Maanomistajilta peritään maankäyttösopimuksen yhteydessä kaavan toteuttamiskustannukset, jotka ovat Heikkilänkangas-Madekoskella 140 €/kem ja Pikkaralassa 127 €/kem. Korvaukset lasketaan tonttien pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeudesta. - Maankäyttösopimuksissa uusille tonteille ei kirjata rakentamisvelvollisuusaikaa. - Sopimuskorvauksen maksamiselle asetetaan aikaraja, joka on 6 kuukautta asemakaavan lainvoimaiseksi tulosta niillä tonteilla, joilla on olemassa oleva ajoyhteys. Tontit, jotka edellyttävät kadun rakentamista, sopimuskorvaus maksetaan, kun alueen katuyhteys on rakennettu. - Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut oikeutetaan neuvottelemaan perustellusta syystä edellä mainitun sopimuskorvauksen maksuaikataulun vaihteistamisesta useammalle vuodelle (esimerkiksi perusteltu syy voi olla sopimuskorvauksen määrän nouseminen yli 100.000 euroon). Tällöin korvaus voidaan sitoa elinkustannusindeksiin. - Maanomistajat luovuttavat asemakaavan mukaiset yleiset alueet, kuten kadut ja puistot, korvauksetta kaupungille. - Mikäli maanomistaja ei sitoudu edellä mainittuihin periaatteisiin, jätetään kyseiseltä kohdalta uusi tontti kaavoittamatta ja alue kaavoitetaan esimerkiksi puistoksi. - Kaupunki harkitsee omaa sitoutumistaan maankäyttösopimukseen ja asemakaavojen eteenpäin vientiä sen perusteella, kuinka moni maanomistaja on valmis sitoutumaan näihin periaatteisiin.



Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin.

Merkittiin, että jäsen Eeva-Maria Parkkinen ilmoitti olevansa esteellinen tässä asiassa (Hallintolain 28 §:n 1. momentin 3. kohta) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Esittelyteksti

Oulujokivarressa Heikkilänkankaan, Madekosken ja Pikkaralan alueilla on käynnistynyt asemakaavan laatiminen ja asemakaavan muutos. Kaavahankkeiden tunnuksot ovat 564-2565 ja 564-2617.

Kaavatyön myötä alueilla muodostuu uusia rakennuspaikkoja ja jo rakennettuja rakennuspaikkoja kaavoitetaan tonteiksi. Alueilla on tehty kaavoitusta aikaisemmin vuosina 2016-2021. Maankäyttösopimuksilla pyrittiin siihen, että asemakaavoitettavien alueiden toteuttamiskustannukset kohdistetaan sopimuksilla kaavasta hyötyvien maanomistajien kustannuksiksi. Lähtökohtana oli aikaisemman kaavatyön aikana se, että kaavoitettavan alueen kaikki maanomistajat sitoutuvat maankäyttösopimukseen. Kaavamuutos raukesi, koska kaikkien alueen maanomistajien kanssa ei saatu sovittu alueen toteuttamisen kustannusten kattamisesta.

Alueidenkäyttölaki edellyttää, että asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Näitä kaava-alueita palveleviksi yhdyskuntarakentamisen kustannuksiksi voidaan muun muassa lukea suunnittelu- ja rakentamiskustannukset sekä kunnalle aiheutuvat kaavoituskustannukset.

Yhdyskuntalautakunnalle esitetään, että Heikkilänkangas-Madekoskella ja Pikkaralassa asemakaavojen 564-2565 ja 564-2617 myötä aiheutuvia yhdyskuntarakentamisen kustannuksia peritään niiltä maanomistajilta, joille kaavoitetaan alueelle uusia rakennuspaikkoja. Uusi rakennuspaikka on tontti, jolla ei sijaitse kaavan voimaantullessa asumiskäyttöön tarkoitettua rakennusta. Lisäksi 5000 euron maksu peritään loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta vakituiseen asumiseen siinä vaiheessa, kun kiinteistön omistaja hakee tätä koskevaa rakennuslupaa.



Alueiden toteuttamisen kustannukset

Heikkilänkangas-Madecosken kaavaluonnoksen mukaiset katurakentamisen kustannukset ovat arviolta noin 4,5 miljoonaa euroa ja Pikkaralan katurakentamisen kustannukset noin 2,1 miljoonaa euroa.

Heikkilänkangas-Madecosken alueelle syntyy 139 uutta tonttia, joilla on yhteensä 31 860 kem rakennusoikeutta ja Pikkaralaan 82 uutta tonttia, joilla on yhteensä 17 500 kem rakennusoikeutta. Edelle mainitut rakennusoikeuksien määrät ovat tontin pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta.

Kaavan toteuttamiskustannuksiin kuuluu lisäksi noin 500 000 € kaavoitus- ja suunnittelukustannuksia Heikkilänkangas-Madecoskella ja 305 000 € Pikkaralassa.

Kaavan toteuttamisesta syntyy kaupungille kustannuksia kaavoitettavaa tonttia kohden noin 28 000 € Heikkilänkangas-Madecoskella ja 25 500 € Pikkaralassa, jos oletetaan tontilla sijaitsevan tavanomainen 200 kem rakennusoikeutta. Rakennusoikeusneliötä kohden toteuttamiskustannukset ovat 140 €/ kem Heikkilänkangas-Madecoskella ja 127 €/ kem Pikkaralassa.

Maanomistajien kanssa tehtävät maankäyttösopimukset

Karkeasti ottaen puolet uusista kaavoitettavista tonteista syntyy kaupungin omistamalle maalle ja puolet yksityisten omistamalle maalle. Kaupunki osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin siltä osin kuin uutta kaavoitettavaa pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta syntyy kaupungille omistamille tonteille.

Alueen niitä maanomistajia, joille syntyy kaavojen myötä uusia tontteja ja joiden kanssa laaditaan maankäyttösopimukset, lähestytään aluksi kirjeellä siinä vaiheessa, kun asemakaavojen luonnokset asetetaan nähtäville.

Yhdyskuntalautakunnalle esitetään, että uusille tonteille ei tule maankäyttösopimukseen rakentamisvelvollisuusaikaa. Maanomistajien kuulemisessa vuonna 2024 useat maanomistajat ovat todenneet, että he eivät halua sitoutua sopimuksella määriteltyn rakentamisaikaan.



Maksettavalle sopimuskorvaukselle asetetaan aikaraja, joka on 6 kuukautta asemakaavan lainvoimaiseksi tulosta niillä uusilla tonteilla, joilla on olemassa ajoyhteys. Niiden tonttien kohdalla, jotka edellyttävät kadun rakentamista, sopimuskorvaus tulee maksaa siinä vaiheessa, kun alueen katuyhteys on rakennettu.

Asemakaavan mukaiset yleiset alueet, kuten kadut ja puistot, maanomistaja luovuttaa korvauksetta kaupungille maankäyttösopimuksen yhteydessä.

Jos maanomistaja ei halua sitoutua edellä mainittuihin velvoitteisiin, jätetään kyseiseltä kohdalta uusi tontti kaavoittamatta ja alue kaavoitetaan esimerkiksi puistoksi. Tällöin maankäyttösopimusta ei laadita.

Kaupunki harkitsee omaa sitoutumistaan maankäyttösopimukseen ja asemakaavojen eteenpäin vientiä sen perusteella, kuinka moni maanomistaja on valmis sitoutumaan näihin periaatteisiin.

Maankäyttösopimusperiaatteet perustuvat valtuuston hyväksymiin Oulun maapoliittisiin linjauksiin.

Päätöshistoria

-

Liitteet

Oulujokivarren maankäyttösopimusten sopimusperiaatteet

Oheismateriaali

-

Esittelijä

Kaavoitusjohtaja Kari Nykänen

Valmistelijat

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaupungingeodeetti
Veikko Lehtinen, p. 0447032612 ja maanmittausinsinööri
Sini Selin, p. 0404821370

**Täytäntöönpano-
tiedot**

Ote: Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut/ Veikko Lehtinen,
Jukka Kokkinen, Minna Kaunisvaara, Juha Peuraniemi,
Simo Tuppurainen
Ei muutoksenhakuoikeutta.