

Khall 25.3.2019 § 106  
Kvalt 8.4.2019 § 31

# MAAPOLIITTINEN OHJELMA



*Kempeleen keskusta-alue idästä kuvattuna. (Viistoilmakuva Lentokuva Vallas Oy / H. Vallas 8.10.2018)*

# SISÄLLYSLUETTELO

ESIPUHE.....	3
1. MAAPOLITIIKAN NYKYTILANNEARVIOINTI (SWOT) .....	4
2. MAAPOLITIIKAN KESKEISET TOIMINTALINJAT .....	5
3. KESKEISET SUUNNITTELU- JA TOTEUTTAMIS-KOHTEET 2017 – 2021 .....	6
4. MAANHANKINTA .....	8
5. KUNNAN MAAOMAISUUDEN HALLINTA JA TONTTIEN LUOVUTUS .....	9
6. MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET .....	11
7. KEHITTÄMISALUEMENETTELY .....	12
8. SUUNNITTELUTARVERATKAISUT .....	13
9. MAAPOLIITTISEN OHJELMAN TARKISTAMINEN .....	14



# ESIPUHE

Maapolitiikassa tehdyt ratkaisut ovat usein kauaskantoisia ja niiden vaikutukset esimerkiksi kunnan talouteen ovat merkittäviä, joten niukkojen resurssien suuntaaminen oikein esimerkiksi maanhankinnassa on tärkeää.

Kempele-sopimuksen mukaan kunnan yksi keskeinen strateginen päämäärä on kasvaa kestävästi. Kriittisenä menestystekijänä on mainittu kunnan vetovoimaisuuden lisääminen, johon liittyen on esitetty tavoitteeksi mm. tarjota jatkuvasti erilaisia tontteja yrittäjien tarpeisiin ja asuinrakentamisen osalta turvata noin viiden tai vähintään kahden vuoden tonttivaranto. Kempeleen keskeisenä maapoliittisena tavoitteena on turvata hyvä maareservi strategisesti tärkeillä alueilla, jotka ovat liikenteellisesti houkuttelevia. Kunnan rakennetta tiivistetään siten, että tavoitellaan vähintään 80 % asuntojen uustuotannosta sijoittuvaksi joukkoliikennevyöhykkeelle. Tulevaisuuden mahdollisuutena nähdään sekä asemanseudun kehittäminen että ohikulkuliikenteen hyödyntäminen erityisesti matkailun, mutta myös muun yritystoiminnan ja palveluiden kehittämiseksi. Edellä mainituilla kuntastrategian tavoitteilla on suora yhteys kunnan maapolitiikkaan, joka sisältää periaatteet kunnan maanhankinnalle ja maankäytölle.

Tämän maapoliittisen ohjelman valmistelun yhteydessä kunnassa on käynnistetty jatkuva maankäytön kehitystyö, joka kiteytyy kuntastrategiaa tukevaan maankäytön kehityskuvaan 2050 ja ensi kertaa laadittuun Kempeleen maankäytön toteutusohjelmaan 2019-2025. Maapoliittisessa ohjelmassa on määritelty maanhankinnan ja -luovutuksen päälinjat, maankäyttösopimusten ja muiden maanhankintakeinojen käyttö sekä maaomaisuuden hallinnan periaatteet. Maapoliittista ohjelmaa tarkistettiin edellisen kerran vuonna 2015, jolloin siinä pyrittiin selventämään kunnan maapoliittisia linjauksia maankäyttösopimusten soveltamisesta erilaisiin maankäytön kehittämistarpeisiin. Näiltä osin tätä maapoliittista ohjelmaa valmisteltaessa on edelleen pyritty selkeyttämään kunnan linjauksia sekä päivitetty keskeiset suunnittelu- ja toteuttamiskohteet valtuustokaudella 2017-2021.

Maapoliittinen ohjelma tulee voimaan valtuuston hyväksymispäätöksellä ja korvaa vuonna 2015 hyväksytyt ohjelman.



# 1. MAAPOLITIIKAN NYKYTILANNEARVIOINTI (SWOT)

<b>Maapolitiikan vahvuudet</b>	<b>Maapolitiikan heikkoudet</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• kompakti yhdyskuntarakenne</li> <li>• kohtuullinen raakamaavaranto asuntotuotantoa ajatellen</li> <li>• raakamaan hinta pysynyt kohtuullisena</li> <li>• kehittämiskohteissa kunnan maan-omistusta</li> <li>• kokenut ja asiantunteva henkilöstö</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lain sallimia mahdollisuuksia ei ole käytetty strategisesti tärkeiden alueiden hankkimiseen</li> <li>• rakentamista toteutettu aiemmin paljon suunnittelutarveratkaisuilla, asemakaavan lievealueilla pirstoutunut maanomistus</li> <li>• haja-asutusalueiden rakentamista ohjaavat osayleiskaavat ovat osittain vanhentuneita.</li> <li>• kunnalla on niukasti yritystonttien kaavoitukseen raakamaata</li> <li>• maankäyttösopimusten laatimisen käytäntöjen puuttuminen</li> </ul>
<b>Maapolitiikan mahdollisuudet</b>	<b>Maapolitiikan uhat</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• kunnan hyvä logistinen sijainti ja potentiaaliset kehittämisalueet liikenteellisesti hyvillä paikoilla</li> <li>• Kempele-sopimus ja siihen liittyvämaankäytön kehityskuva sekä niihin perustuva maankäytöntoteutusohjelma antavat erinomaiset mahdollisuudet kunnan hallittuun kehittämiseen kestäväälle pohjalle</li> <li>• MRL:n mukaisilla sopimuksilla mahdollisuus toteuttaa kunnan visioita ja yleiskaavaa</li> <li>• suunnittelujärjestelmän muutoksen positiiviset vaikutukset</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• maanhankinta epäonnistuu keskeisillä kehittämisalueilla</li> <li>• raakamaan hinta nousee ja kunnan taloudelliset resurssit eivät riitä maanhankintaan</li> <li>• kehittämisalueiden tarvitsemat suuret investoinnit hidastavat toteuttamista</li> <li>• asemakaavoituksen ajoitus ei vastaa toteuttamisen tarpeita</li> <li>• jatkuvasti muuttuva lainsäädäntö</li> <li>• seudullisen tahtotilan puute tiettyjen alueiden kehittämisessä</li> </ul>



## 2. MAAPOLITIIKAN KESKEISET TOIMINTALINJAT

- Maankäyttö Sopimuksia käytetään pääsääntöisesti asemakaavoitetuilla alueilla käyttötarkoituksen muutoksiin; maanomistajat maksavat korvausta saamastaan rakennusoikeuden- ja maan arvonnoususta. Erityisesti maankäyttö Sopimuksia käytetään keskustamaisen alueen muutostarve-/tiivistämisalueilla etenkin ns. EXIT-kohteiden toteuttamiseen (kohteet, joissa entinen käyttö on lakannut, ja jotka sisältävät purettavaa toiminnallisuutta).
- Maata hankitaan kunnan omistukseen ensisijaisesti yleiskaavoissa osoite-tuilla rakentamisalueilta sekä tärkeiltä virkistysalueilta.
- Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi suunnittelutarveratkaisuja ei myönnetä alueille, joihin on oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa edellytetty yksityiskohtaisempaa suunnittelua/kaavoitusta asuinrakentamisen, virkistys-alueiden, tiestön ym. toteuttamiseen.
- Strategisesti tärkeillä kehittämis-/laajentumisalueilla harjoitetaan aktiivista maanhankintaa ensisijaisesti vapaaehtoisilla kaupoilla. Näillä alueilla voidaan tehdä myös maankäyttö Sopimuksia, joiden tavoitteena on asemakaavoittamattomien rakennettujen alueiden liittäminen asemakaava-alueeseen ja kunnan maanomistuksen lisääminen kaavoitusalueella. Erityisen painavista syistä tärkeällä yhdyskuntarakenteen toteuttamisalueella voidaan kunnanvaltuuston päätöksellä käyttää lunastusmenettelyä, mikäli aiemmissa neuvotteluissa ei ole päästy vapaaehtoiseen kauppaan eikä molempia tyydyttävään maankäyttö Sopimukseen.
- Tontit hinnoitellaan siten, että niistä saatavilla tuloilla voidaan rahoittaa alueen hyödyntämisen kannalta tarpeelliset tie- ym. investoinnit. Kehittämisalueilla etsitään myös muita rahoitustapoja (positiivinen kaavatalous).
- Rakentamiseen osoitettujen alueiden käyttöönottojärjestyksellä ohjataan palvelujen tehokasta käyttöä (toteuttamis- ja asuntotuotanto-ohjelmat).



### 3. KESKEISET SUUNNITTELU- JA TOTEUTTAMIS- KOHTEET 2017 – 2021

#### **YRITYS- JA LIIKEALUEET**

- Komeetantien pohjoispuoli
- Zateelliitti
- Zeniitti
- Kempele-Liminka logistiikka-alue
- Vihiluodon yritysalue
- Hakamaan laajennus

#### **ASUINALUEET**

- Keskusta-alue ja Asemanseutu
- Pirilä
- Paituri (Savikorpi)
- Linnakangas
- Ylikylä

#### **KUNNALLISET PALVELUALUEET**

- Kunnantalon korttelialue
- Aurinkokuja
- Pirilä

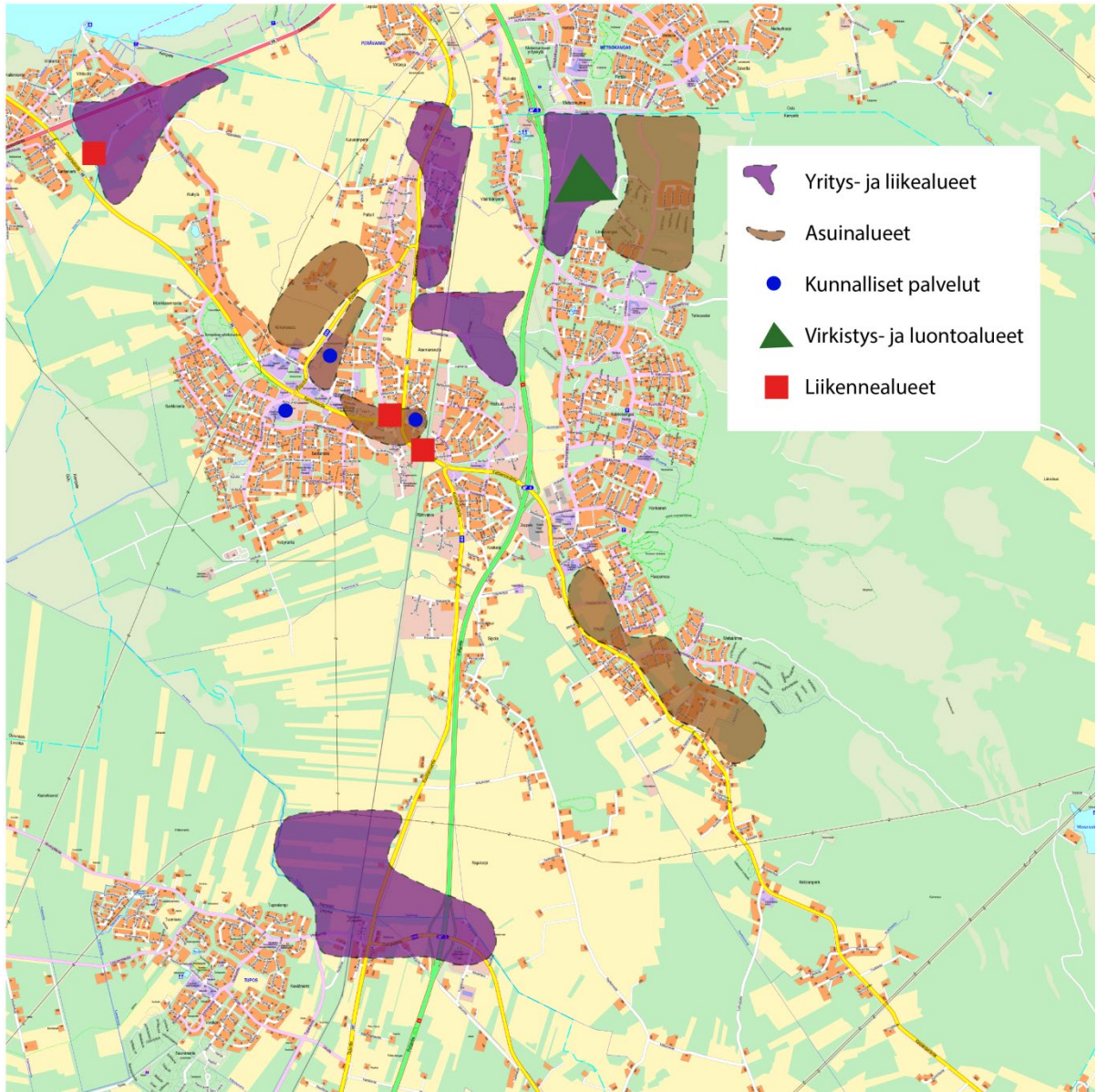
#### **VIRKISTYS- JA LUONTOALUEET**

- Zeniitti

#### **LIIKENNEALUEET**

- Kuntakeskuksen liikennejärjestelyt
- Ollakan liikennejärjestelyt (Ketolanperäntien alikulku ja uusi liittymä)
- Vihikarin jatke





## 4. MAANHANKINTA

**Vuosittain maanhankintaan käytettävä määräraha päätetään kunnan talousarviota laadittaessa.** Määrärahaan voidaan hakea muutosta, mikäli vuoden aikana ilmenee mahdollisuuksia hankkia maata strategisesti tärkeältä alueelta. Maanhankinnan tulee olla pitkäjänteistä toimintaa, joka tulee toteuttaa kaavoituksen tarpeisiin riittävän ajoissa. Kaavoituksen tavoitteena on turvata Kempele-sopimuksen mukainen tonttivaranto. Raakamaata hankitaan yleiskaavojen keskeisistä toteuttamis- ja kehittämiskohteista asuin-, virkistys- ja yritystoimintaan. Niiden tulee sijaita eri puolilla kuntaa siten, että kaavoitusta voidaan ohjata alueille, jotka ovat kunnan kulloisenkin palvelutarjonnan kannalta tarkoituksenmukaisia.

**Pääasiallinen maanhankintakeino on vapaaehtoinen kiinteistökauppa.** Ajoissa hankitulla ja riittävällä maaomaisuudella mahdollistetaan kaavoituksen eri vaihtoehtojen tutkiminen. Ajoissa käynnistetyt aktiiviset maanhankintatoimet eivät luo raakamaan hinnalle korotuspaineita ja neuvotteluissa voidaan maanomistajan näkemykset ottaa paremmin huomioon. Tällä mahdollistetaan myös hakkuiden ja kuivatuksen järjestämisen tulevalle kaava-alueelle hyvissä ajoin ennen kaavan toteuttamista.

**Maankäyttö sopimukset ovat ensisijainen keino ns. EXIT-alueilla ja lisäksi niitä käytetään pääsääntöisesti asemakaava-alueilla,** joilla kaavan muutoksella lisätään rakennusoikeutta tai käyttötarkoitusta muutetaan siten, että alueen arvo selvästi nousee. Sopimusmenettelyllä pyritään turvaamaan yleiseen käyttöön tulevien alueiden omistusoikeuden siirtyminen kunnalle ja maanomistajan osallistuminen asemakaavojen toteuttamiskustannuksiin. Lisäksi maankäyttö sopimuksia voidaan käyttää yleiskaavojen suunnittelu- ja toteuttamisalueilla. Näiden alueiden sopimusmenettelyllä pyritään mahdollistamaan asemakaavoittamattomien rakennettujen alueiden liittäminen asemakaavahankkeeseen ja kunnan maanomistuksen lisäämiseen hankealueella. Kohdassa 6 esitetään tarkemmin kunnan maankäyttö sopimusten periaatteet.

**Kehittämiskorvauksia (MRL)** voidaan periä kunnalle aiheutuvista kaavan toteuttamisen kustannuksista, jos kaavamuutoksesta aiheutuu maanomistajalle merkittävää hyötyä tilanteessa, jossa maankäyttö sopimukseen ei ole päästy ja asemakaavassa on laadittu sitova tonttijako.

**Kehittämisalueluemenettelyä (MRL) ja siihen liittyviä erityisjärjestelyitä** voidaan soveltaa kehittämisalueluapäätöksen perusteella kunnan kehittämisen kannalta tärkeillä alueilla.

**Maanvaihtoja** käytetään kaavoitukseen tulevilla alueilla siten, että yksityisten maita vaihdetaan kaava-alueiden valmiisiin omakotitontteihin tai vaihtoehtoisesti maa- ja metsätalousalueisiin. Väliroaha muodostuu raakamaan ja valtuuston hyväksymän tonttien yksikköhinnan tai maa- ja metsätalousmaan käyvän hinnan mukaisesti.

**Etuoosto-oikeutta** kunta voi käyttää etuostolain mukaan maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Etuoosto-oikeutta käyttäessään kunnan katsotaan tulleen kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun





ostajan sijaan kaupassa sovitulla ehdoilla. Etuosto-oikeutta käytetään raakamaareservin täydentämiseen sekä virkistysalueeksi suunniteltujen alueiden hankintaan. Kehittämialueilla voidaan tarpeen mukaan käyttää maankäyttö- ja rakennuslain sallimaa laajempaa etuosto-oikeutta.

**Lunastusta (MRL)** voidaan käyttää kunnan kehityksen ja yhdyskuntarakentamisen kannalta strategisesti tärkeällä alueella, mikäli aiemmissa neuvotteluissa ei ole päästy vapaaehtoiseen kauppaan tai molempia tyydyttävään maankäyttösopimukseen. Lunastuksen toteuttaminen edellyttää kunnanhallituksen erillisen päätöksen alueen kaavoituksen aloittamisesta sekä kunnanvaltuuston päätöksen lunastuksen hakemisesta asianomaiselta ministeriöltä.

## 5. KUNNAN MAAOMAISUUDEN HALLINTA JA TONTTIEN LUOVUTUS

Asuntotonttien luovutuksessa pyritään siihen, että valtaosa rakentamisen piiriin tulevista tonteista on kunnan myymiä tai sopimusmenettelyllä rakentamisen piiriin tulevia. Rakennettavien asuntojen määrää ja asutuskokoja hallitaan asuntotuotanto-ohjelmalla, joka laaditaan valtuustokausittain ohjaamaan eri asuntoalueiden rakentamista. Maankäytön kokonaisuutta ohjataan kahden vuoden välein päivitettävällä maankäytön toteutusohjelmalla. Näin kunta hallitsee tehokkaimmin väkiluvun kasvua ja pystyy ohjaamaan rakentamista kunnan palvelutarjonnan kannalta edullisimmille alueille. Tonttien luovutushinta on määritelty sellaiselle tasolle, että kunnalle maanhankinnasta, kaavoituksesta ja liikenneverkkoon sisältyvistä investoinneista sekä puistojen ja muiden virkistysalueiden rakentamisesta ao. alueelle kohdistuvat kustannukset saadaan katettua tonttien myyntituloilla. Valtuusto päättää voimassa olevien tonttien myyntihinnat ja tonteista perittävät varausmaksut sekä voimassa olevan vuokraprosentin. Edellä mainitut hinnat ovat voimassa toistaiseksi ja niitä tarkistetaan tarvittaessa.

### **Omakotitontit**

Kunnan pientalotonttiluovutuksen tavoitteet määritellään valtuustokausittain Kempele-sopimuksessa ja asunto-ohjelmassa. Riittävällä tonttimyynnillä varmistetaan kunnalle tasaiset, vuosittaiset tulot, joilla katetaan uusien asukkaiden tarvitseman kunnallistekniikan ja palveluiden vuosittaiset investointikustannukset. Pitämällä kunnan tonttitarjonta tasaisena ja riittävänä sekä tarjoamalla eri kokoisia tontteja kunta vastaa eri elämänvaiheissa olevien rakentajien tarpeisiin. Vaihtoehdoksi haja-asutusalueerakentamiseen kunta pyrkii kaavoittamaan myös laajempia tontteja. Mikäli edellisen vuoden tonttiluovutuksesta on jäänyt myymättä tontteja, voidaan niitä asettaa vuokrattavaksi 4-8 kpl /v ennen seuraavan vuoden tonttitarjontaa. Tontin vuokraajilla on mahdollisuus lunastaa myöhemmin tontti omaksi ostohetkellä olevan myyntihinnan mukaisesti. Tontin vuokramaksuja ei hyvitetä takaisin tontin oston yhteydessä.



## **Yhtiömuotoiset rivitalo- ja pientalotontit**

Kempeleen kunnan yhtiömuotoinen rivitalo- ja pientalotonttitarjonta toteutetaan asuntotuotanto-ohjelman mukaisesti siten, että alueellinen palvelutarjonta pysyy tasapainossa. **Kunta ilmoittaa haettavana olevista tonteista 1-2 kertaa vuodessa. Tontit varataan rakentajille 4-6 kk:n ajaksi, jona aikana heidän on esitettävä hyväksyttävät rakentamissuunnitelmat.**

## **Kerrostalotontit**

Kempeleen kunnan kerrostalotonttitarjonta toteutetaan Kempele-sopimuksen ja asuntotuotanto-ohjelman mukaisesti siten, että Kempeleen keskustaa kehitetään omaleimaisena ja kaupunkimaisena kuntakeskuksena. Tiiviillä asuntorakentamisella mahdollistetaan tehokas joukkoliikenne ja tulevaisuudessa hyvät yhteydet raideliikenteeseen ja kaupallisille alueille. Kuntakeskuksen alueen toteutuksessa pyritään tehokkaaseen ja viihtyisään asuinrakentamiseen, rakenteelliseen pysäköintiin ja tontinluovutuksen yhteydessä etsitään vaihtoehtoisia tontinluovutustapoja. Kuntakeskukselle laaditaan kehittämissisio. Keskustan kehittämissisioilla saatetaan keskusta-alueella yksityiset hankkeet osaksi kunnan strategian mukaista kehittämistä.

## **Yritystontit**

Hyväksytyt kuntastrategian mukaan Kempele tarjoaa yrityksille vetovoimaisen toimintaympäristön ja sen takaamiseksi Kempele-sopimuksessa on määritelty yrityskannan vahvistamiselle mitattavat tavoitteet. Tontit hinnoitellaan siten, että niistä saatavilla tuloilla voidaan rahoittaa alueen hyödyntämisen kannalta tarpeelliset tie- ym. investoinnit. Suunniteltavana olevilla yritysalueilla haetaan aktiivisesti yhteistyötahoja ja etsitään vaihtoehtoisia rahoitustapoja hankkeiden toteuttamiseksi. Keskeisten yritysalueiden sopimusmenettelyillä luodaan mahdollisuudet vetovoimaisen yritystoiminnan sijoittumiselle osayleiskaavojen mukaisesti. Kunnan rakentamattomat yritystontit ovat jatkuvasti haettavissa ja niitä markkinoidaan aktiivisesti sekä uusille että olemassa oleville yrityksille niiden toimintaedellytyksien turvaamiseksi. Yritystontteja voidaan myynnin lisäksi myös vuokrata alueilla, joilla niiden kehittäminen ei edellytä suuria investointeja.



## 6. MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET

Maankäyttösopimus on kunnan ja maanomistajan välinen yksityisoikeudellinen sopimus, joka koskee maankäytön suunnittelua, kaavojen sisältöä, rakentamisaikataulua, alueiden luovuttamista, kustannusten jakamista, ja jossa otetaan kantaa maanomistajan rakentamisvelvoitteeseen. Kaavoitettaessa yksityisten omistamia alueita jäävät kadut, puistot ja muut yleiset alueet sekä uuden alueen palvelut kunnan toteutettaviksi. Näiden kustannusten jakamisesta kunnan ja maanomistajien kesken voidaan sopia maankäyttösopimuksella. Maankäyttösopimus ei kuitenkaan syrjytä maankäyttö- ja rakennuslaissa kaavoitukselle asetettuja tavoitteita tai sisältövaatimuksia. Maankäyttösopimuksia voidaan käyttää asemakaava-alueella ja siihen välittömästi liittyvillä alueilla. Sopimusmenettely soveltuu erityisesti asemakaavan muutosalueille, joiden hankkiminen kunnan omistukseen ei ole tarkoituksenmukaista, vaan niiden toteuttamisesta voidaan sopia kiinteistönomistajien kanssa.

Sopimusmenettelyä sovellettaessa lähtökohdaksi otetaan MRL 91 a §:n mukaisesti maanomistajan velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, kun asemakaavasta aiheutuu maanomistajalle merkittävää hyötyä. Sopimukseen sisältyvä korvaus (myöhemmin kaavakorvaus) tulee perustua kunkin sopimusalueen toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin, joihin maanomistaja osallistuu kaavoituksella saamaansa hyötyä vastaan.

Maanomistaja korvaa kaava-alueen arvioiduista toteuttamiskustannuksista kunnalle sen osan, joka vastaa hänen tonttiansa osuutta kaavamuutoksen mukaisesta uuteen käyttötarkoitukseen osoitetusta rakennusoikeudesta tai hänen maalleen osoitettua osuutta uudesta rakennusoikeudesta. Asemakaavaehdotuksen perusteella arvioidaan kiinteistön arvonnousu ympäristössä vallitsevan hintatason mukaan, jotta voidaan laskea kaavakorvauksen ja arvonnousun suhde. Maankäyttösopimuksella sovittava kaavakorvaus on vähintään 30 % maanarvon noususta. Harkittaessa sopimukseen perustuvan kaavoituksen aloittamista ja kaavakorvauksen prosenttien suuruutta arvioidaan hankkeen merkitystä ja kokonaisyötyä kunnan yleisen kehittämisen kannalta. Sopimuksissa maanarvon nousun määrittelyssä huomioidaan purettavien kiinteistöjen kustannukset ja muut kiinteistön rakennettavaksi saattamisen kustannukset.

Valtuustokausittain nimetään yleiskaavan mukaisia **asuntorakentamisen keskeisiä suunnittelu- ja toteuttamiskohteita**. Kunnan omistamiin alueisiin liittyy suunnittelutarveratkaisujen nojalla rakennettuja asuinrakennuksia, jotka voidaan tontteineen ottaa mukaan kaavoitushankkeeseen. Näillä alueilla voidaan soveltaa erityistä menettelyä, jossa maanomistaja sitoutuu myymään kaavahanketta koskevan aiesopimuksen nojalla suunnittelualueella omistamastaan maasta osan kunnalle valtuuston hyväksymällä raakamaan hinnalla. Sopimuksen mukaan maanomistajalle voidaan osoittaa yksi uusi omakotirakennuspaikka, mikäli hän maksaa siitä kaavakorvauksen. Sopimus voidaan kohdistaa 1.1.2013 mukaisen kiinteistöjaotuksen kiinteistöille, joiden pinta-ala on vähintään 3000 m<sup>2</sup>. Kokonaisuudessaan kaavahankkeen tulee pitää sisällään myytäviä tontteja kunnalle siinä määrin, että



myyntituloilla ja kaavakorvauksilla voidaan rahoittaa katujen, puistojen ym. infrastruktuurin rakentaminen. Kaavassa voidaan yksityisten maita osoittaa myös maa- ja metsätalouskäyttöön, jolloin niiltä osin ei kaavakorvauksia tarvitse maksaa.

Kunta päättää asemakaavan toteuttamisajankohdasta ja sopimuksessa määritelty kaavakorvaus tulee maksaa, kun asemakaava on lainvoimainen sekä katuyhteys ja muu kunnallistekniikka maanomistajan tonteille on rakennettu. Maankäytösopimuksessa määritellään, millainen rakentamisvelvoite sopimukseen liittyy. Asemakaavan laajentaminen maankäytösopimusten pohjalta on aina erityistapaus. Kaava-alueet pyritään rajaamaan jo suunnitteluvaiheessa siten, että siihen sisältyvien alueiden omistajien kanssa voidaan solmia maankäytösopimus.

**Kehittämiskorvauksia (MRL)** voidaan periä kunnalle aiheutuvista kaavan toteuttamisen kustannuksista, jos kaavamuutoksesta aiheutuu maanomistajalle merkittävää hyötyä tilanteessa, jossa maankäytösopimukseen ei ole päästy ja asemakaavassa on laadittu sitova tonttijako.

## 7. KEHITTÄMISALUEMENETTELY

Kunta voi nimetä kehittämisalueeksi rakennetun alueen, jonka uudistamista, suojelemista, elinympäristön parantamista, käyttötarkoituksen muuttamista tai muuta yleistä tarvetta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi erityiset kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteet ovat tarpeen. Päätös kehittämisalueeksi nimeämisestä voidaan tehdä yleis- tai asemakaavoitusvaiheessa. Päätös kehittämisalueesta voidaan tehdä myös erillisenä, milloin kaavan laatiminen tai muuttaminen ei alueen kehittämiseksi ole tarpeen.

**Kehittämisalueilla voidaan päättää sovellettaviksi erityisjärjestelyjä:**

- 1) alueen toteuttamisvastuu MRL 84 ja 90 §:ssä tarkoitetuilta osin osoitetaan alueen kehittämistä varten muodostetun yhteisön tehtäväksi;
- 2) asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa tehdään alueen toteuttamisesta kertyvien hyötyjen ja kustannusten jakamiseksi kunnan ja kiinteistönomistajien kesken kiinteistöjärjestely;
- 3) kunnalla on oikeus periä maanomistajalta hyötyyn suhteutettu kohtuullinen kehittämismaksu, jos alueen kehittämistoimenpiteistä koituu maanomistajalle erityistä hyötyä, joka on epäsuhteessa hänen suorittamiinsa kustannuksiin;
- 4) kunnalla on etuosto-oikeus etuostolain (608/1977) 5 §:n 1 momentissa asetetusta pinta-alarajoituksesta riippumatta; sekä
- 5) alueelle suunnataan erityisiä tukitoimia sen mukaan kuin niistä valtion tukitoimien osalta asianomaisen viranomaisen kanssa erikseen sovitaan.

Kehittämisalumenettelyä voidaan tarpeen vaatiessa soveltaa ensisijaisesti jo rakennetuilla alueilla, missä on useita maanomistajia ja missä tarvitaan yhteisiä pelisääntöjä muutoksen hallittuun läpivientiin. Kehittämisalumenettely ei syrjäytä mitään muita maapoliittikan toteuttamisen keinoja ja kehittämisalueella sopimusmenettely on aina ensisijainen menettelytapa.



## 8. SUUNNITTELUTARVERATKAISUT

Suunnittelutarveratkaisujen tarpeesta ja edellytyksistä säädetään Maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä oikeusvaikutteisissa yleiskaavoissa, joiden mukaisia ratkaisujen ja toteutuksien tulee olla. MRL 16 §:n mukaiseksi suunnittelutarvealueeksi on Kempeleen rakennusjärjestyksessä määritelty kaikki asemakaavan ulkopuoliset alueet. Rakentamispaine on kova näille alueille, joiden rakentamista ohjaavat osayleiskaavat. Suunnittelutarveratkaisujen nojalla rakennetut talot muodostavat alle 10 % omakotirakentamisen vuosittaisesta määrästä.

Asemakaavan laatiminen alueille, joille on rakennettu yksittäisratkaisujen perusteella, on usein hankalaa. Tämän vuoksi myönnettäessä rakennuslupia asemakaava-alueen ulkopuolelle on huomioitava mahdollinen tuleva kaavoitus.

### **Suunnittelutarveratkaisu ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle:**

- Niillä alueilla, jotka on tarkoitus hankkia kunnan omistukseen, ei uutta rakentamista tule sallia ennen asemakaavoitusta.
- Haja-asutusalueen osayleiskaavoja tarkistetaan tarpeen mukaan.
- Ympäristö-, liikenne- tai muilta vaikutuksiltaan merkittävä rakentaminen ei voi perustua suunnittelutarveratkaisuun vaan sitä varten on aina laadittava asemakaava.
- Asemakaavan ulkopuolelle rakennettavalle yksiasuntoiselle pientalolle tulee selvittää rakennusluvan erityiset edellytykset, jolloin seuraavien ehtojen tulee täytyä:

### **Suunnittelutarveratkaisun tulee kohdistua oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa asumiseen varatulle alueelle:**

- Alue on osoitettu Oulun seudun yhteisessä yleiskaavassa tai osayleiskaavassa asumiseen.
- Yleiskaavassa osoitettu asuntoalue vaatii usein tarkempaa maankäytön suunnittelua jotta nähdään hankkeen soveltuvuus tulevaan kaavoitukseen; tällöin on kuultava maanomistajia laajemmin kuin rakennuspaikan naapurustossa.
- Nykyisen rakennuksen laajentaminen tai korvaaminen uudella voidaan tehdä suunnittelutarveratkaisun nojalla myös muilla alueilla, mikäli se ei vaikeuta kaavoitusta.

### **Suunnittelutarveratkaisun mukainen rakentaminen on oltava sopivaa maisemalliselta kannalta:**

- Rakennukset tulee sijoittaa peitteiseen maastoon tai avoimella alueella täydentämään nykyistä rakennusryhmää.
- Rakentaminen ei saa haitata yleiskaavan mukaisten virkistysreittien muodostamista tai käyttämistä.
- Mikäli ympäristössä on kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita, uusien rakennusten sovittaminen niihin on selvítettävä suunnittelutarveratkaisua varten (etäisyys, uusien rakennusten muoto, julkisivumateriaalit ym.).



**Mikäli haetaan lupaa yleiskaavasta poiketen maa- ja metsätalousalueelle, on kaikkien seuraavien ehtojen täytyttävä:**

- Suunnittelutarveratkaisun edellytys on liittyminen nykyiseen asutukseen niin, ettei rakentaminen muodosta erillistä saareketta eikä aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä.
- Rakennuspaikan muodostaminen ei saa vaikeuttaa kaavoittamista eikä tieyhteyksien ja jätevesienkäsittelyn järjestämistä.
- Rakennuspaikan pitää olla pinta-alaltaan vähintään 1 ha ja mikäli ei ole kysymys rakentamisesta maa- ja metsätalouden tarpeisiin, tulee hakemuksessa esittää erityisiä syitä haja-asutusalueelle sijoittumiseen.

## 9. MAAPOLIITTISEN OHJELMAN TARKISTAMINEN

Maapoliittinen ohjelma on voimassa toistaiseksi ja sen sisältöä päivitetään tarvittaessa. Maapoliittiseen ohjelmaan liittyvät keskeiset suunnittelu- ja toteuttamiskohteet (kohta 3) tarkistetaan valtuustokausittain. Tällä menettelyllä ohjataan ja priorisoidaan maankäytön suunnittelua ja toteutusta. Maapoliittiseen ohjelmaan tehtävien tarkistusten yhteydessä tulee huolehtia kunnan pitkäjänteisestä kehittämisestä ja maapoliittisen ohjelman päälinjojen jatkuvuudesta.

