

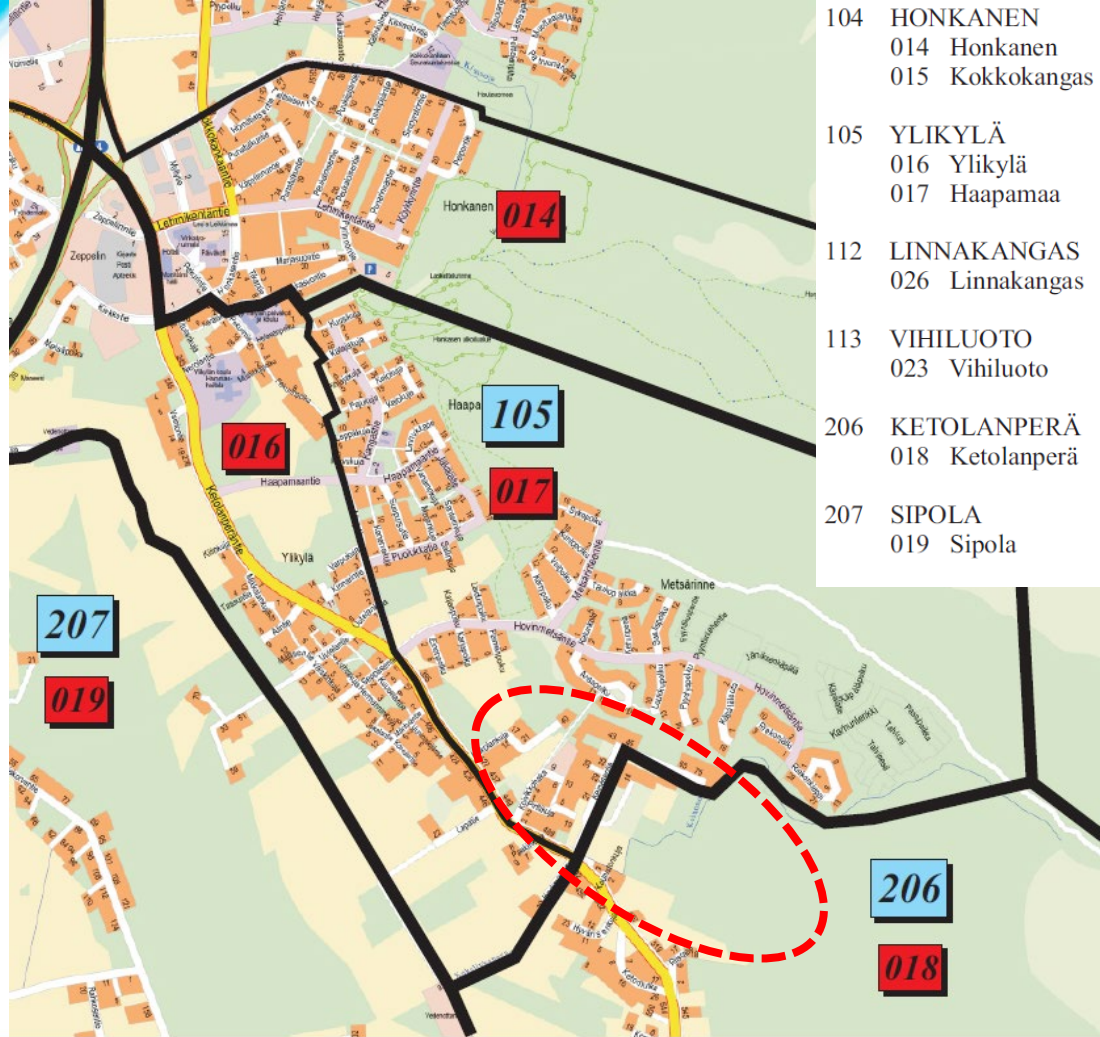
Metsärinteen laajennus

Kaavakorvaustaso



Suunnittelualue

- Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen Ylikylän Haapamaan (105/017) ja Ketolanperän (206/018) tilasto- ja pienalueilla.
- Asemakaavan muutos ja laajennus sijoittuu Hovimetsäntien ja Ketolanperäntien väliselle alueelle.
- Asemakaavan muutos koskee kortteileita 17070-17073 sekä niihin liittyviä katu- ja viheralueita.

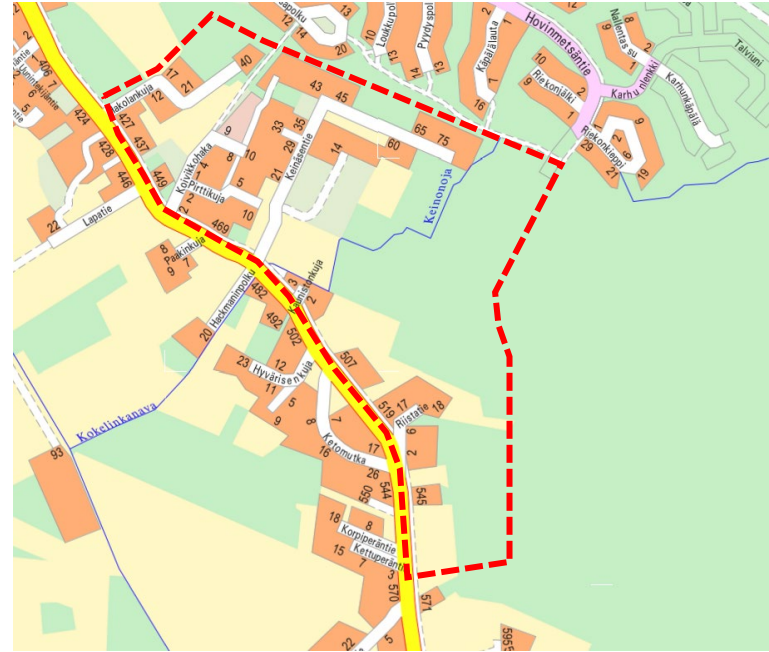


104	HONKANEN
014	Honkanen
015	Kokkokangas
105	YLIKYLÄ
016	Ylikylä
017	Haapamaa
112	LINNAKANGAS
026	Linnakangas
113	VIHILUOTO
023	Vihiluoto
206	KETOLANPERÄ
018	Ketolanperä
207	SIPOLA
019	Sipola

Tavoitteet

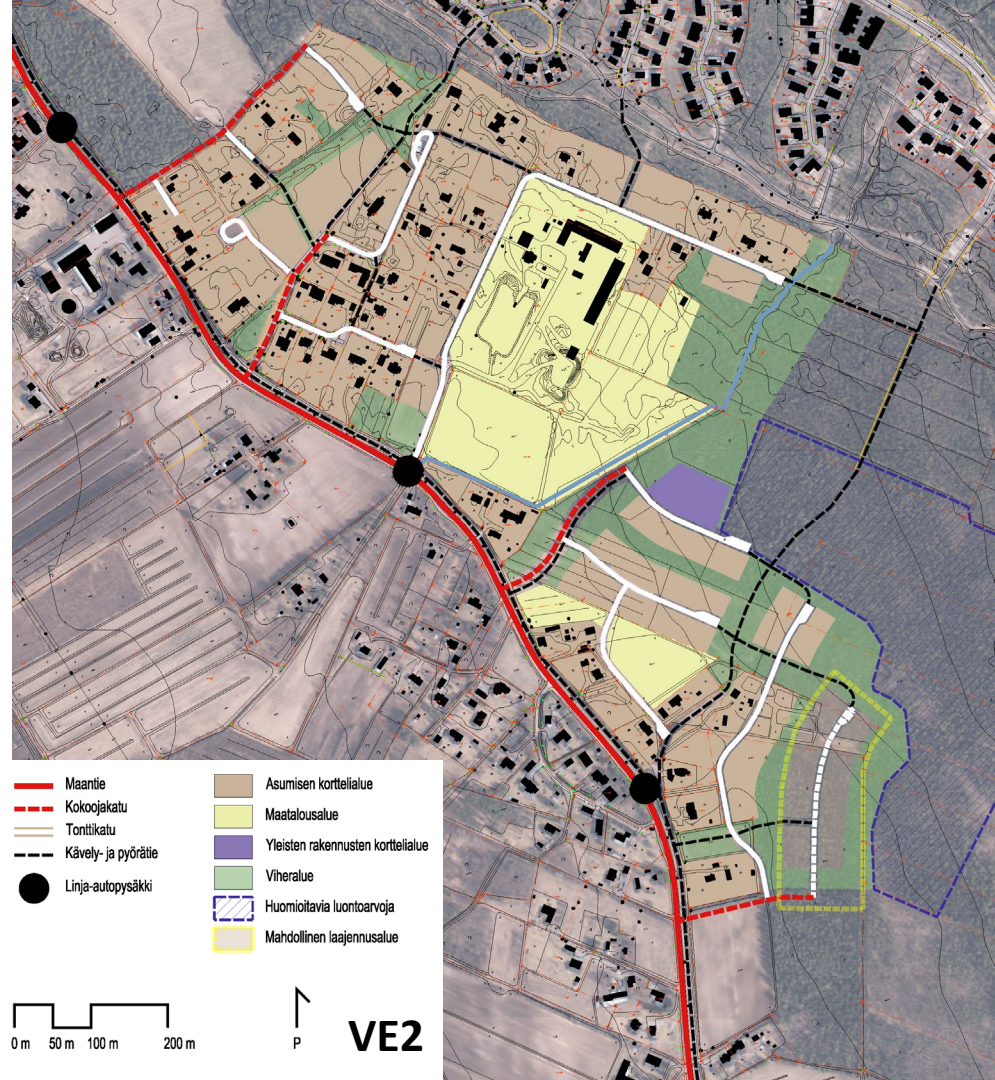
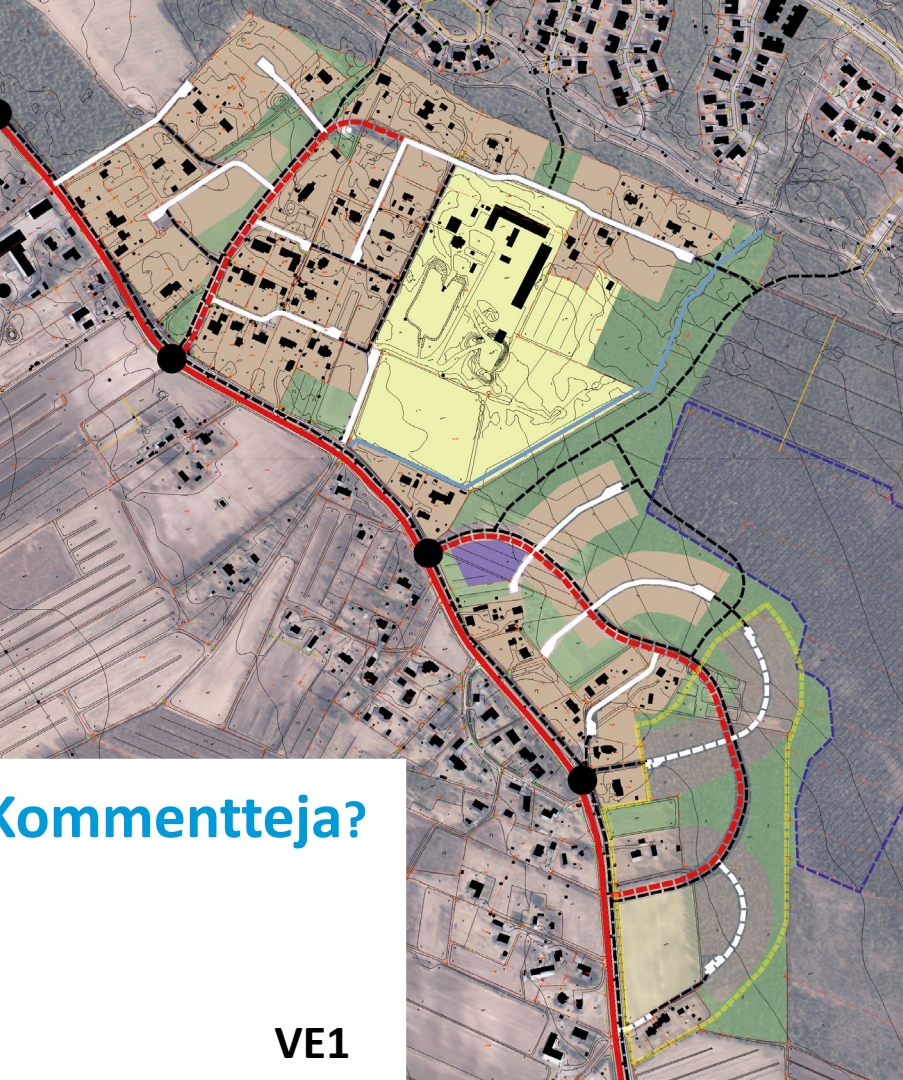
- Tavoitteena on laatia alueelle asemakaava ja osoittaa tavoitteellinen liikenneverkko, jalankulku-, pyöräily- ja ulkoilureittejä sekä yhteyksiä niille ml. Hovinmetsäntien / pyörätien jatkaminen Ketolanperäntien suuntaan.
- Määritellä selvitysten pohjalta tarkoituksenmukainen ja yhtenäinen alue, jolle asemakaavaa muutetaan ja laajennetaan. Alueen rajaus tarkentuu asemakaavaprosessin edetessä.
- Osoittaa olevat rakennuspaikat asemakaavassa.
- Selvittää Hakolankujan ja Keinäsäntien rakennettujen alueiden tiivistämisen ja kunnallistekniikan kehittämisen edellytyksiä
- Lisätä kunnan tonttitarjontaa Metsärinteen alueella. Maankäytön toteutusohjelmassa 2023-2028 n. 40 uutta pientalotonttia.
- Päiväkotivarauksen tms. yleisten toimintojen tarve?
- Ottaa huomioon luonto- ja kulttuuriympäristöarvot, pohjavesialue, hulevesien hallinta.

25.10.2023



Kommentteja?

VE1

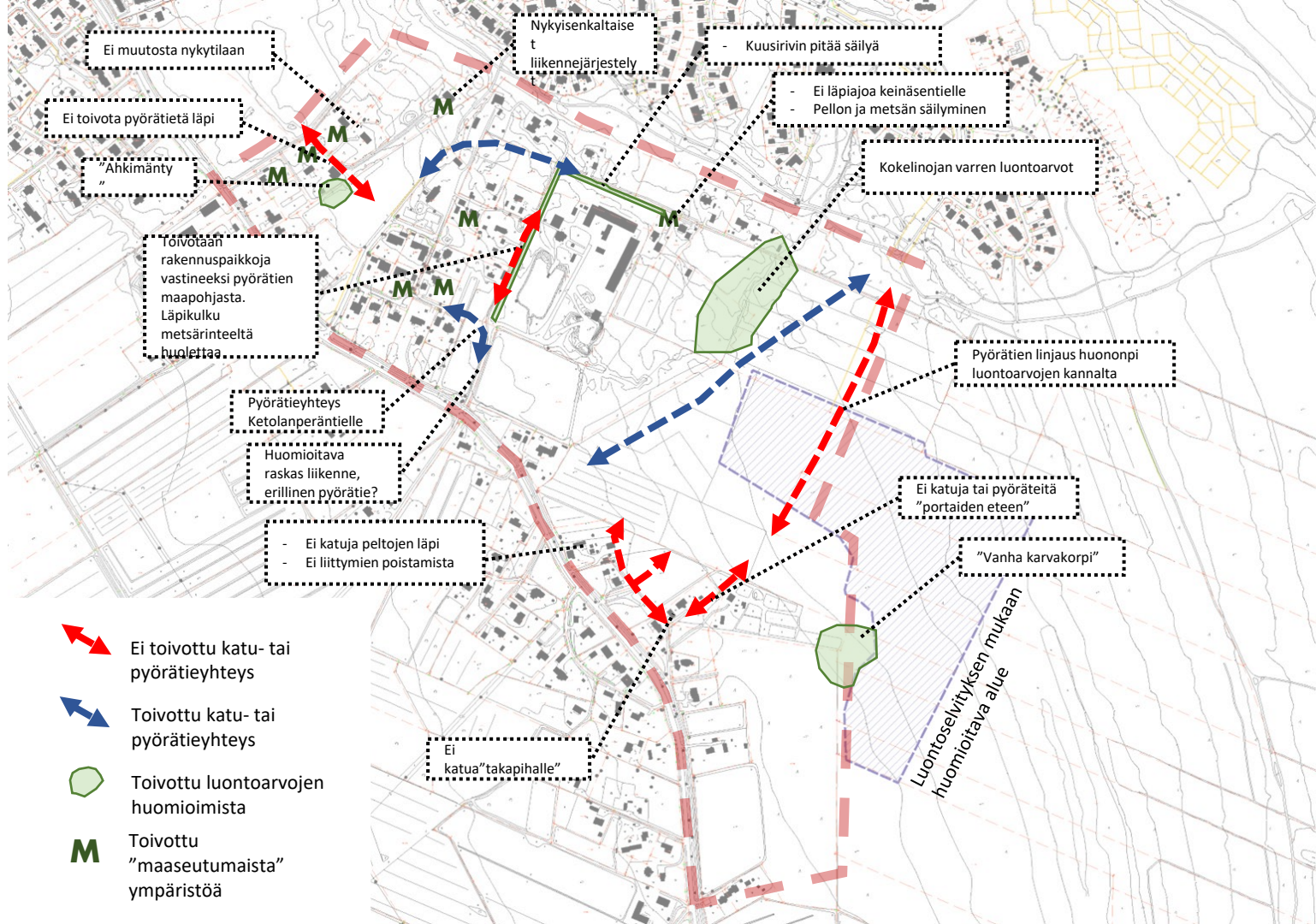


- | | | | |
|--|---------------------|--|-----------------------------------|
| | Maantie | | Asumisen korttelialue |
| | Kokoojakatu | | Maatalousalue |
| | Tonttikatu | | Yleisten rakennusten korttelialue |
| | Kävely- ja pyöräite | | Viheralue |
| | Linja-autopysäkki | | Huomioitavia luontoarvoja |
| | | | Mahdollinen laajennusalue |

0 m 50 m 100 m 200 m



VE2





- Kaavoitusaloite
- Toiveena **kaksi** rakennuspaikkaa
- Lohkottu: 11.6.1996
- 4016 m²

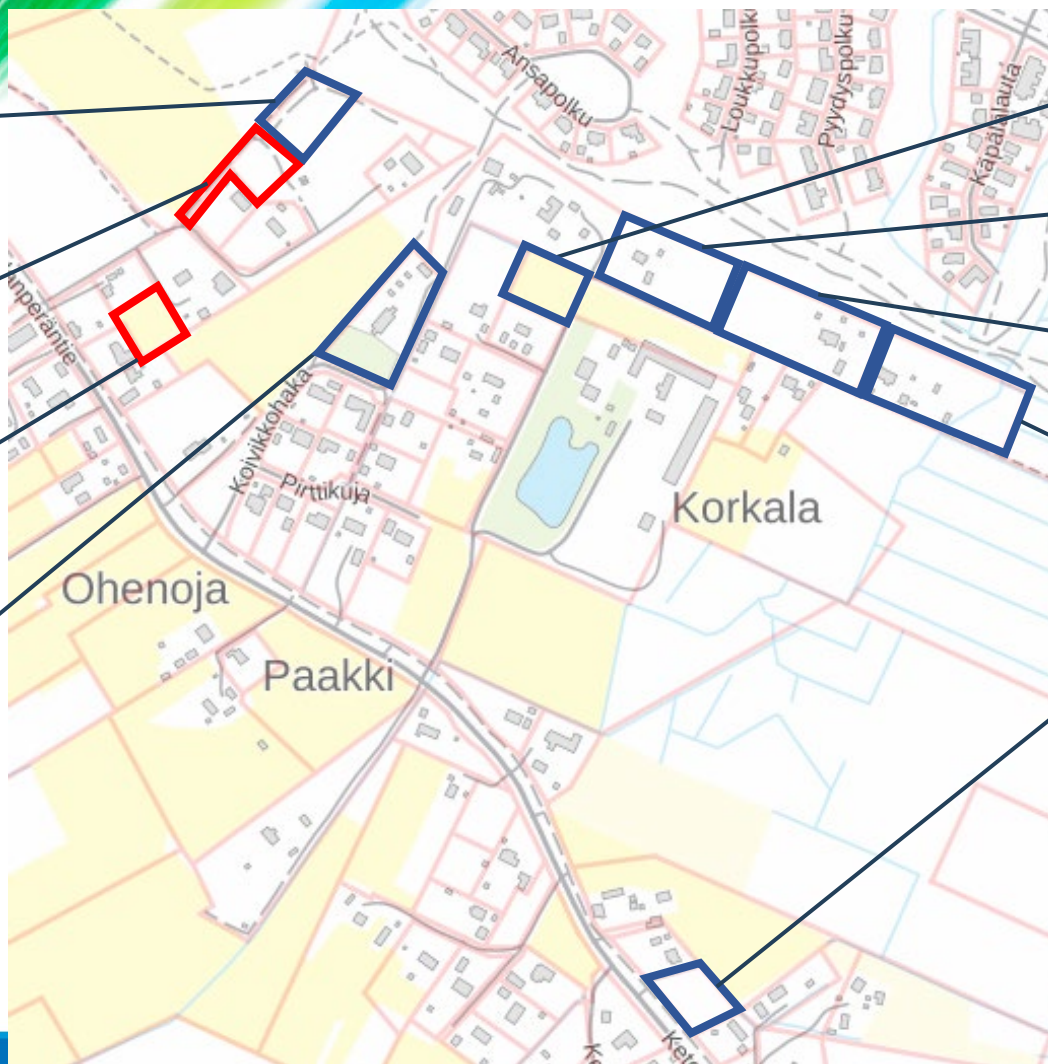
- Rakennuspaikkatoive
- Lohkottu: 27.11.2019
- 3200 m²

- Rakennuspaikkatoive
- Lohkottu: 13.5.2022
- 2544 m²

- Kaavoitusaloite
- Toiveena käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen
- Kaavoitettu
- Lohkottu: 30.6.2009
- 7800 m²

 Rakennuspaikka MAPO:n linjausten mukainen

 Rakennuspaikka ei MAPO:n linjausten mukainen



- Rakennuspaikkatoive
- Lohkottu: 19.8.1993
- 3446 m²

- Rakennuspaikkatoive
- Lohkottu: 13.9.1994
- 8606 m²

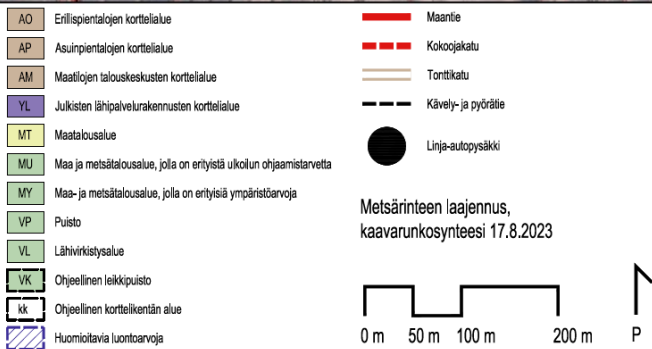
- Toiveena **kaksi** rakennuspaikkaa
- Lohkottu: 6.6.1988
- 10 870 m²

- Toiveena **kaksi** rakennuspaikkaa
- Lohkottu: 6.6.1988
- 10 960 m²

- Rakennuspaikkatoive
- Lohkottu: 19.12.1988
- 3094 m²

Alustava kaavarunkosynteesi

ELE





Maapolitiikka

- Maapoliittinen ohjelma tarjoaa keinovalikoiman ja pohjan sopimusten neuvottelemiselle.
- Kaavahankkeen alueelle yhtenäiset periaatteet.
- Olemassa olevat asuinrakennuspaikat osoitetaan maksutta asemakaavassa vähintään 2000 m² kokoisina AO-tontteina, joilla rakennusoikeutta 300 k-m².
- Olemassa oleva tiestö pyritään osoittamaan kaduiksi siltä osin, kuin niiden kautta ajetaan tonteille tai ovat osa pyörätieverkkoa. Katujen saneeraus tapahtuu tarpeen mukaan ja toteutetaan katusuunnitelman mukaan.
- Maa- ja metsätalousalueeksi osoittaminen ei maksa mitään.



Uudet rakennuspaikat

- MaPo mahdollistaa yhden uuden rakennuspaikan osoittamisen kaavakorvausta vastaan maanomistajalle, joka myy kunnalle asemakaavoitettavaa maata raakamaan hinnalla siten, että se edistää yhtenäistä kaavarakennetta ja tasapainoista kaavataloutta.
- Myytävä maa voi olla esim. tonteiksi, kaduiksi ja/tai virkistysalueeksi kaavoitettava pelto/metsäpalsta.
- Uuden rakennuspaikan osoittamisesta tälle kaava-alueelle sovitaan maakaupan yhteydessä aiesopimuksella.
- Yksityiselle muodostettavan uuden rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 2000m².
- Muunlaisista menettelyistä, kuten maanvaihdosta, keskustellaan tapauskohtaisesti, kuitenkin yhdenvertaista linjaa noudattaen.



Sopimuskaavan prosessin vaiheet

- Aiesopimusvaihe: kaavan valmistelun aikana sovitaan kaavaan mukaan tulon edellytyksistä ja tavoitteista
- Kaava julkisesti nähtävillä luonnoksena ja/tai ehdotuksena
- Maankäyttösopimusvaihe: sitova sopimus
 - kunta kaavoittaa sovitun tyyppisen rakennuspaikan ja sitoutuu mm. kadunrakentamiseen
 - maanomistaja sitoutuu maksamaan sovitut korvaukset
- Kaavan hyväksyminen valtuustossa
- Kaavan lainvoima ja kunnallistekniikan toteuttaminen -> kaavakorvausten maksu



Kaavakorvausposentin määrittely

- Uusista rakennuspaikoista maksettava kaavakorvaus on 30-60% maanarvonnoususta.
- Tällä alueella tavoitteena vähintään 2000 m² tontit, joilla rakennusoikeus osoitettu lukuna 300 k-m².
- Arvonnousu kytkeytyy asemakaavan yhteydessä osoitettuun rakennusoikeuteen, 145 €/k-m².
- Uuden rakennuspaikan arvonnousu 43 500 €, jolloin uuden rakennuspaikan ”hinta” on 13 050 – 26 100 €.

Kaavakorvausprosentin määrittely

Elinvoimavaliokunta on hyväksynyt 28.4.2020 seuraavat kriteerit maankäyttösopimuksia varten kaavakorvausprosentin määrittelyyn.

- Merkittävän hyödyn raja: 500 asuinkerrosneliömetrin lisäys tai tätä vastaava maanarvon nousu
- Kaavakorvauksen suuruus 30-60%, vain poikkeustapauksissa yli 60%.
- **Vertailutaso on 45%**. Suuruuden määrittelyyn vaikuttavat seuraavat tekijät:
 - Korvausprosenttia nostavat tekijät:
 1. Uusi asemakaava yleiskaava-alueelle tai maa- ja metsätalousalueelle (voi nostaa merkittävästikin)
 2. Paljon uutta infraa (voi nostaa merkittävästikin)
 3. Kilpailee toteutuksessa kunnan hankkeiden kanssa (voi nostaa merkittävästikin)
 4. Sijainti syrjässä keskeisistä kehitysalueista (voi nostaa merkittävästikin)
 5. Maanomistajan hyöty kaavasta huomattavan suuri (voi nostaa vähäisesti)
 - Korvausprosenttia laskevat tekijät:
 1. Kyseessä asemakaavamuutos (voi laskea vähäisesti)
 2. Vähän tai ei lainkaan uutta infraa (voi laskea vähäisesti)
 3. Täydentää kunnan tonttitarjontaa (voi laskea merkittävästikin)
 4. Sijainti keskeisellä kehitysalueella (voi laskea merkittävästikin)
 5. Maanomistajan hyöty merkittävä, mutta maltillinen (voi laskea vähäisesti)
 6. Kyseessä EXIT-hanke (voi laskea merkittävästikin)



Kaavakorvausprosentin määrittely

Maankäytön ja kaavoituksen esitys

- Kriteeri ja sen vaikutus kaavakorvausprosenttiin. Lähtötaso 45 % maanarvonnoususta.
- 1. Kyseessä on asemakaavan muutos/laajennus, jossa tavoitteena maankäytön muuttuminen asumisen alueeksi. Järkevän kaavarakenteen kannalta olisi tärkeää saada yksityiset maanomistajat mukaan: **vaikutus vähäisesti laskeva –**
- 2. Syntyy uutta infraa, toisaalta olevan infran ääreen saadaan käyttäjiä: **vähäisesti laskeva –**
Tonttimyyntitulot kattavat infrakustannukset, joten positiivinen kaavatalous toteutuu.
- 3. Monipuolistaa kunnan tonttitarjontaa -, mutta myös kilpailee kunnan tonttitarjonnan kanssa + ja vähentää maan myyntihalukkuutta +: **vähäisesti nostava +**
- 4. Sijainti ei ole keskeisellä asumisen kehittämisalueella. – Ei sijaitse intensiivisellä joukkoliikennevyöhykkeellä +: **vaikutus neutraali 0**
- 5. Maanomistajan hyöty ei ole merkittävä: **vähäisesti laskeva. –**
- 6. (Hanke ekokylä-toimijan kannalta EXIT-hanke, mutta ei yhdyskuntarakenteen kannalta: ei ole laskevaa vaikutusta.) 0
- Yksi tekijä on vaikutuksiltaan neutraali. Yksi tekijä on vähäisesti nostava ja kolme tekijää vähäisesti laskevaa. Yhdellä tekijällä (6) ei ole vaikutusta (muissa kuin Ekokylän korttelissa). Kokonaisuutena kriteerien vaikutus kaavakorvausprosenttiin on kohtalaisesti laskeva (- -). Maankäyttö ja kaavoitus esittävät kaavakorvausprosentiksi $45 - 5 - 5 = 35 \%$.



Valiokunnan ohjaus

- Voidaanko esitellyillä periaatteilla edetä?
- Mikä on yksittäisen omakotitontin kaavakorvausprosentti?
- Miten toimitaan, jos tilanne poikkeaa maposta, onko kiinteistöllä muita suurempi kaavakorvaus?
 - Maanomistaja haluaa enemmän kuin yksi rakennuspaikkaa kiinteistöä kohti
 - Kiinteistössä ei ole myytävää kunnalle
 - Kiinteistö on lohkottu mapon mukaisen poikkileikkausvuoden 2013 jälkeen
 - Kiinteistö on mapon mukaisen alle 3000 m² suuruinen

Kiitos!



Kempeleen kunta | PL 12, 90441 Kempele | puh. (08) 5587 2200 | www.kempele.fi