

**Hजारакентamisen  
hallinnan tilanne Oulun  
seudulla**

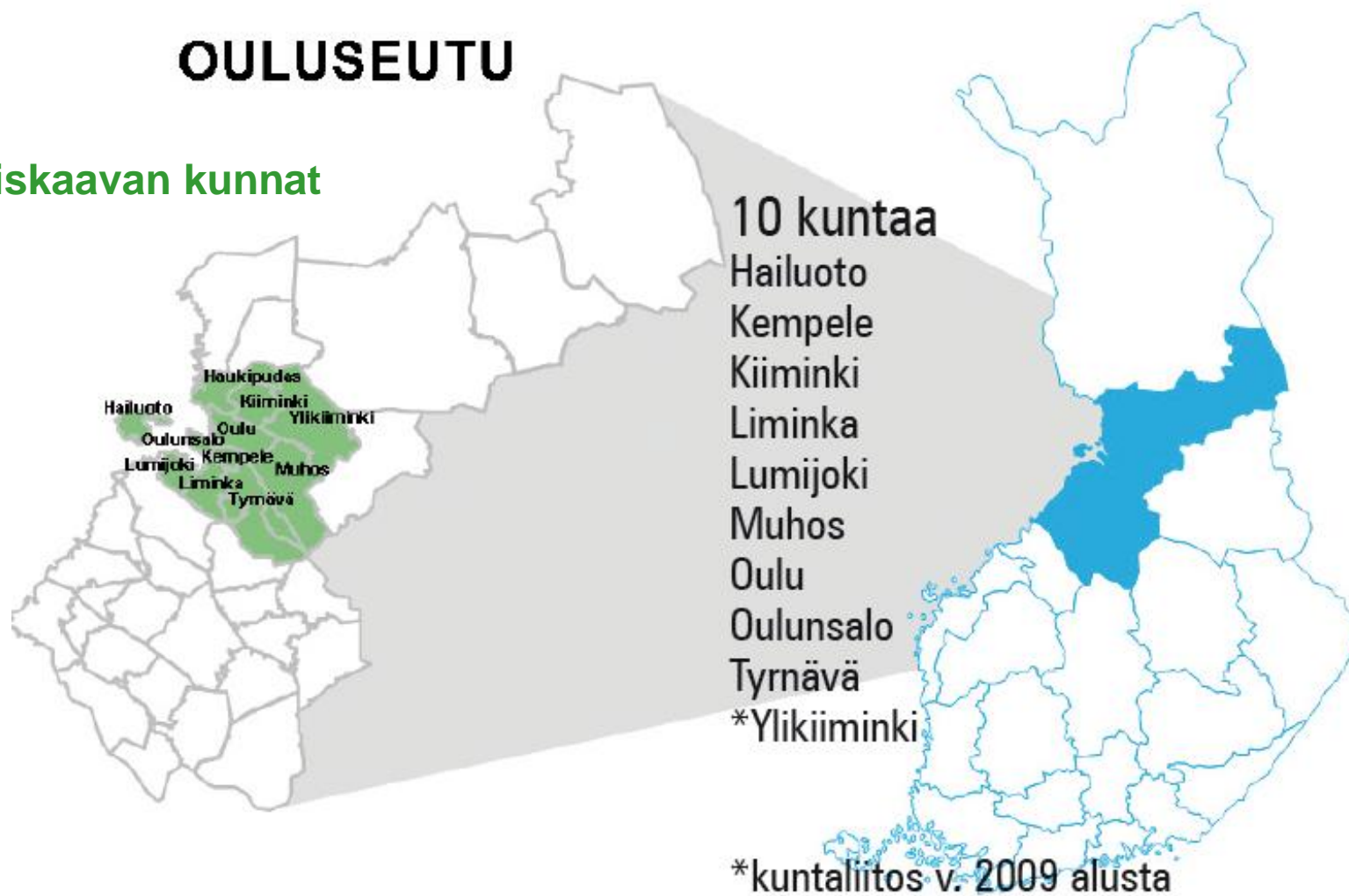
Markku Uusimaa  
Kaavoituspällikkö  
Haukiputaan kunta

10.5.2010



## OULUSEUTU

Seudun yleiskaavan kunnat

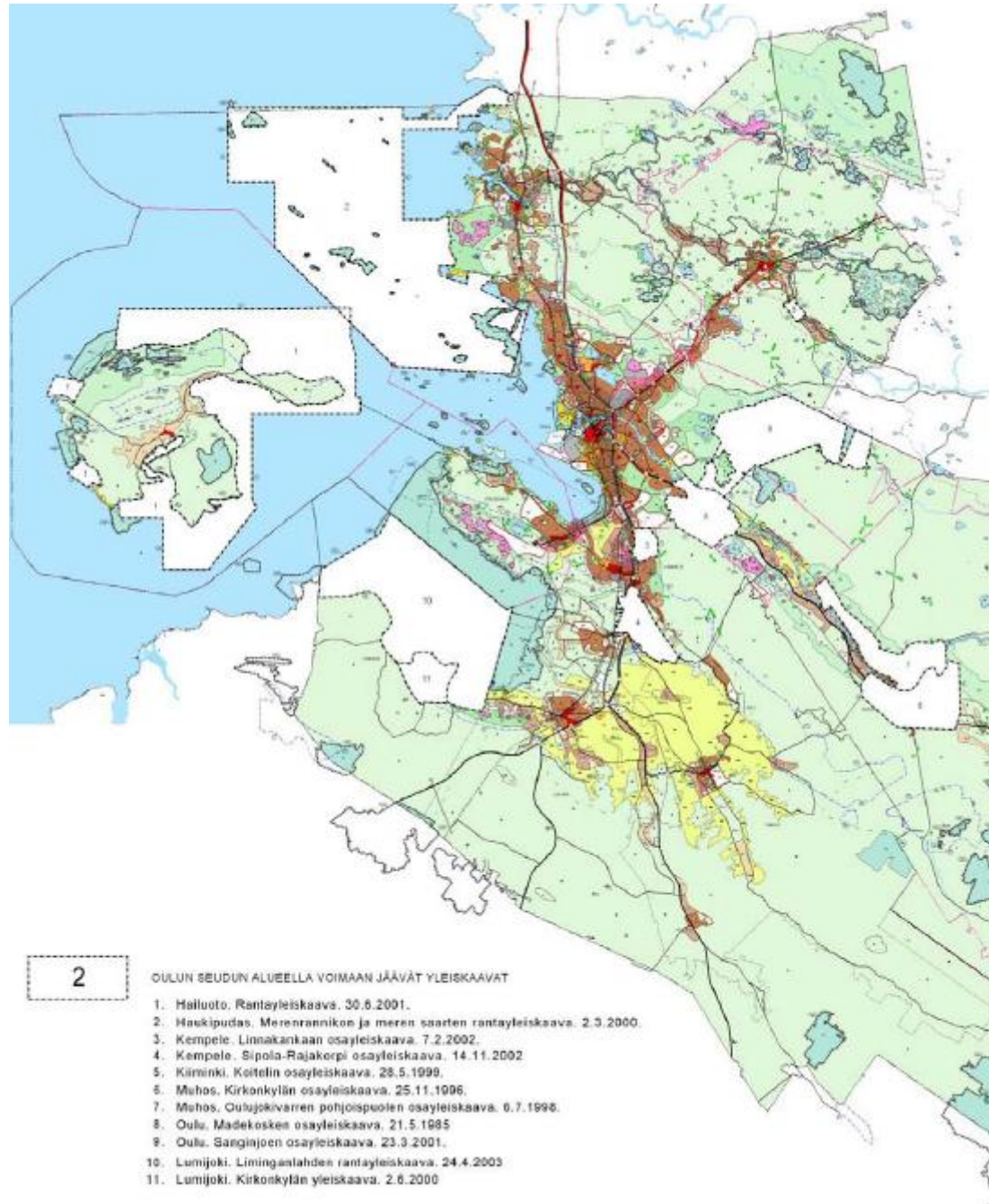


## Seudun yleiskaava 2020

Hajarakentamisen  
seudullisten vaikutusten  
arviointi

Seudun hajanainen  
rakenne, valtatie,  
jokivarret, meren ranta

Uudet  
moottoriliikennetiet,  
aikamatkat lyhenevät,  
painetta  
hajarakentamiseen

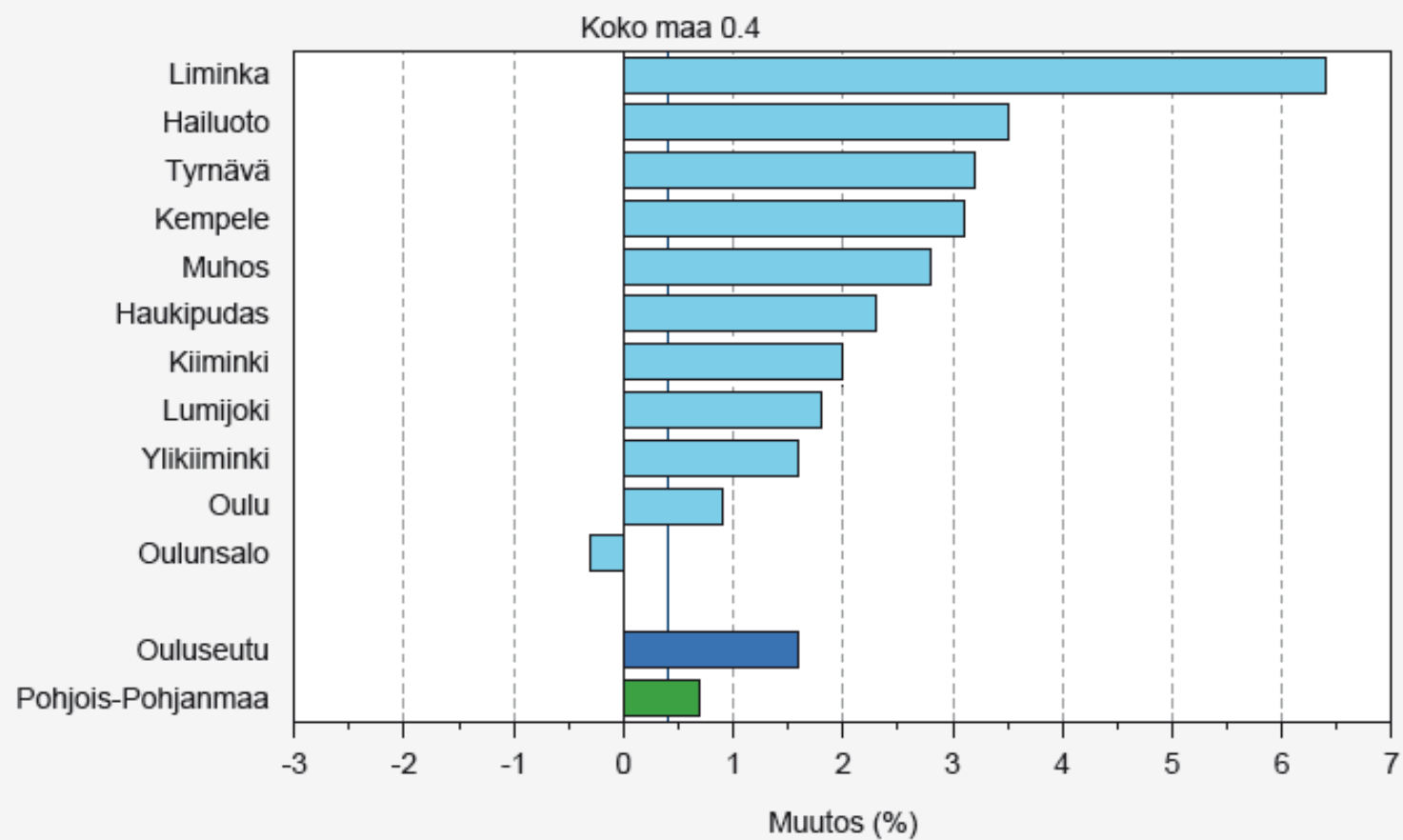


Taulukko 3. Oulun seudun väestöennuste vuoteen 2030 (Tilastokeskus).

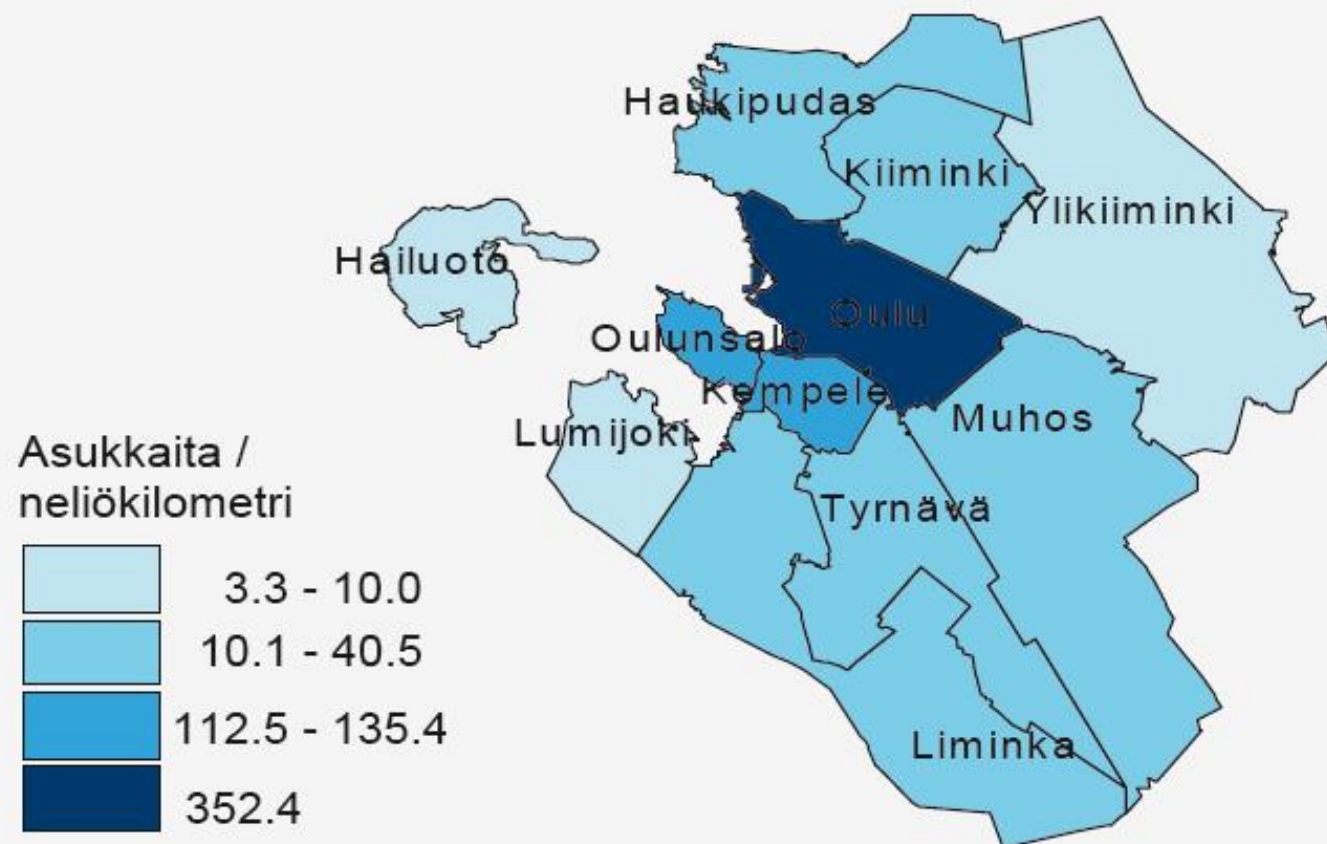
	2008	2015	2020	2025	2030	Muutos 2008-2020	Muutos 2008-2030
Hailuoto	1 028	1 125	1 187	1 236	1 271	159	243
Haukipudas	18 371	20 728	22 084	23 112	23 822	3 713	5 451
Kempele	15 320	17 478	18 645	19 483	20 071	3 325	4 751
Kiiminki	12 766	14 428	15 291	15 892	16 273	2 525	3 507
Liminka	8 576	11 121	12 571	13 584	14 263	3 995	5 687
Lumijoki	1 941	2 131	2 251	2 339	2 402	310	461
Muhos	8 751	9 644	10 167	10 524	10 750	1 416	1 999
Oulu	137 061	147 818	153 755	158 913	163 491	16 694	26 430
Oulunsalo	9 511	10 559	11 135	11 548	11 823	1 624	2 312
Tyrnävä	6 148	7 111	7 677	8 068	8 312	1 529	2 164
<b>Oulun seutu</b>	<b>219 473</b>	<b>242 143</b>	<b>254 763</b>	<b>264 699</b>	<b>272 478</b>	<b>35 290</b>	<b>53 005</b>

Väestönkasvu ja ennuste ennakoivat hajakentämiskysynnän jatkuvan

## Väkiluvun muutos kunnittain 2006



## Väestötiheys Ouluseudun kunnissa 1.1.2007

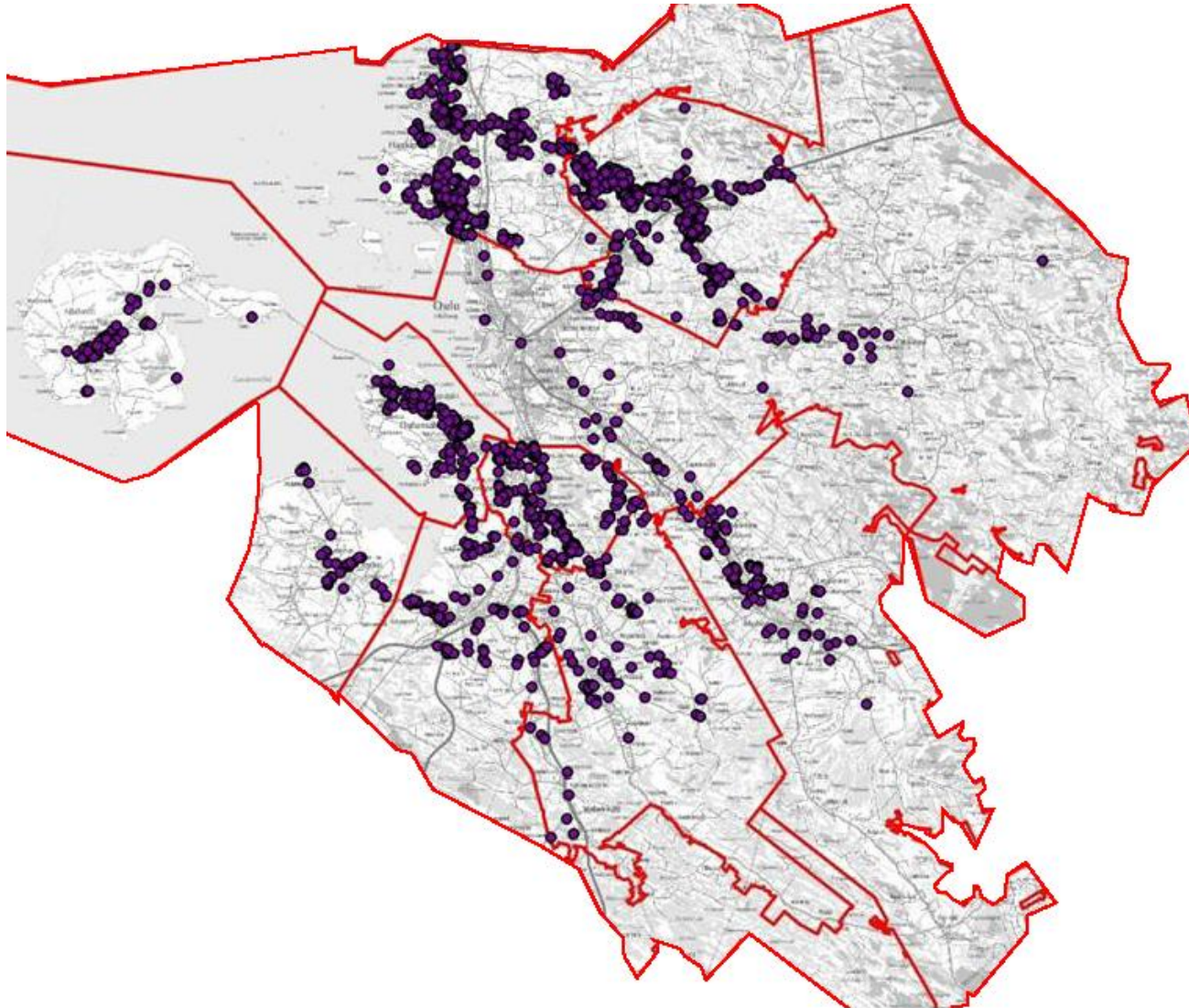


	Väkiluku vuoden 2008 alussa	Väkiluku vuoden 2007 alussa
<b>Oulu</b>	<b>131 611</b>	<b>130 178</b>
Hailuoto	989	998
Haukipudas	18 115	17 810
Kempele	15 215	14 917
Kiiminki	12 454	12 351
Liminka	8 407	7 963
Lumijoki	1 896	1 890
Muhos	8 646	8 472
Oulunsalo	9 434	9 291
Tyrnävä	6 089	5 916
Ylikiiminki	3 477	3 414
<b>Ouluseutu</b>	<b>216 333</b>	<b>213 200</b>
Pohjois-Pohjanmaa	387 088	384 280
Oulun lääni	467 293	465 018
<b>Koko maa</b>	<b>5 301 692</b>	<b>5 276 955</b>

Seudun väestön kasvu v. 2007 oli yli 1400 asukasta

Seudun kuntien suunnittelutarveratkaisut  
2000-2009

yhteensä 1673 kpl, joista uusia  
rakennuspaikkoja 1242

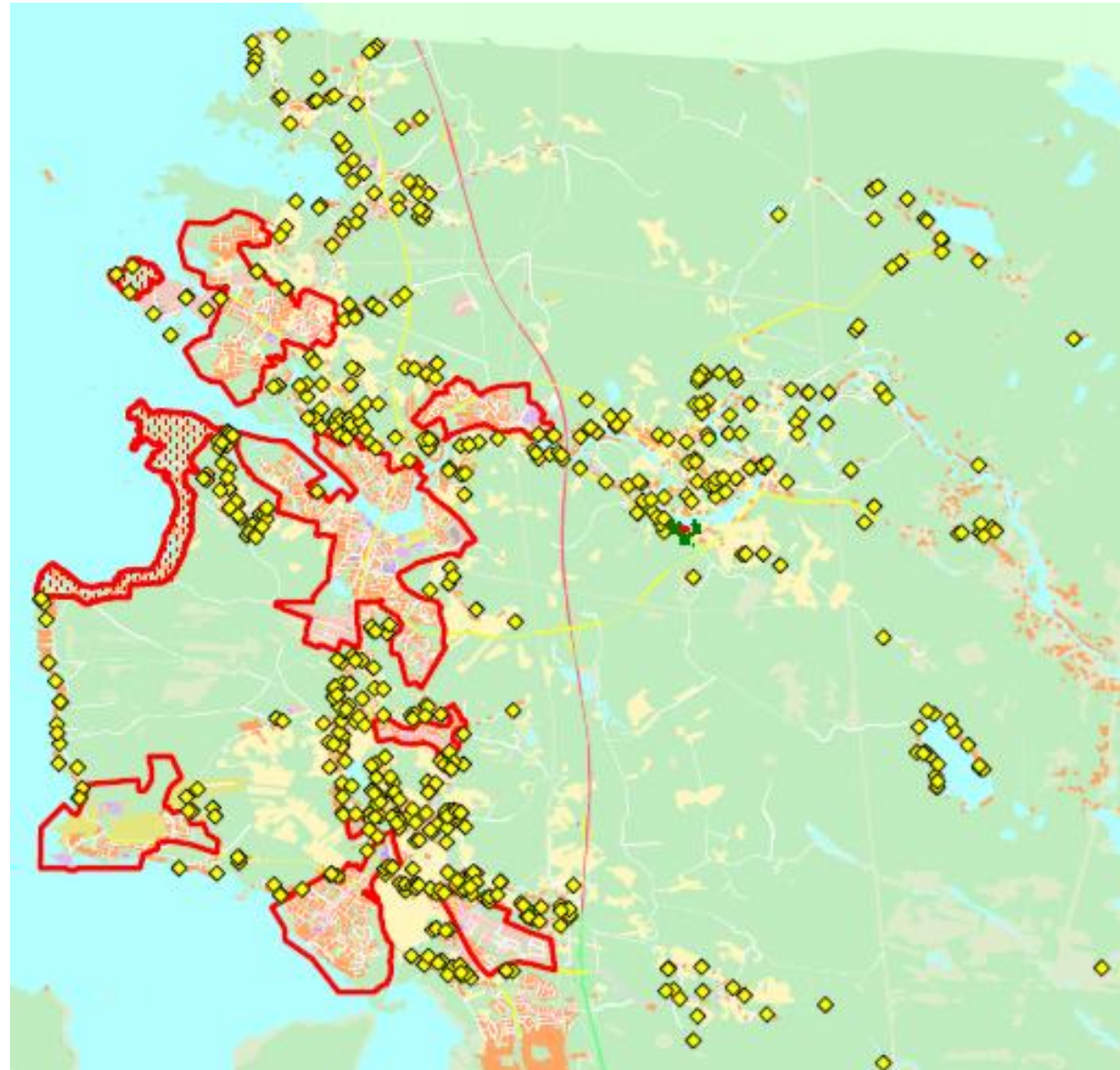




## Haukiputaan poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisut 2000 - 2009

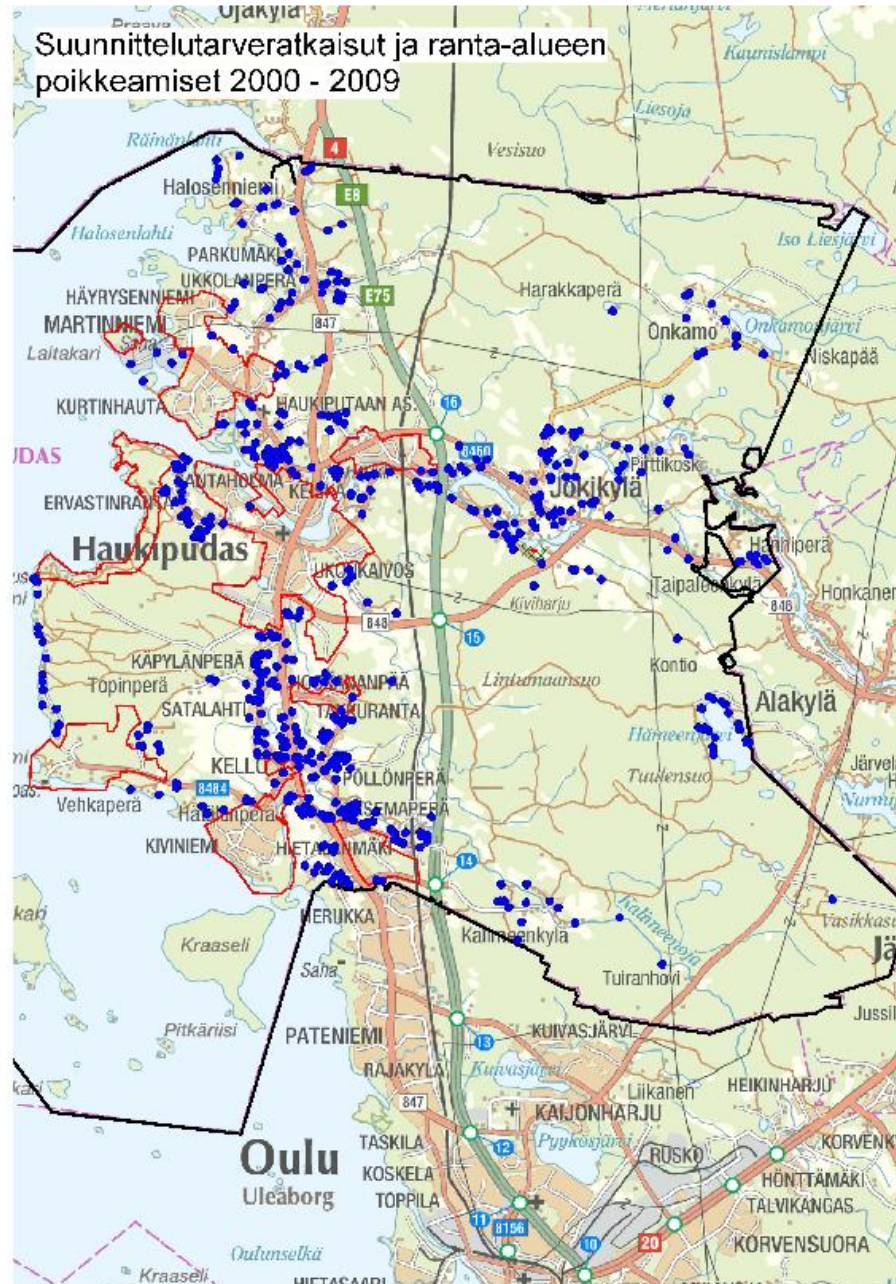
Suunnittelutarveratkaisuja 447, joista kokonaan uusia hankkeita 321 eli uusia asukkaita haja-alueille n. 1200

Lautakunta ei näe tässä mitään moitittavaa



## Starvealue Haukiputaalla

Kolmannes luvista sijoittuu täysin nykyisen asutusrakenteen ulkopuolelle kauaksi kaikista palveluista vailla joukkoliikennettä tai kevyen liikenteen yhteyksiä



## RAKENNUSPAIKKAKOHTAISET SUUNNITTELUTARVERATKAISUT KUNNITTAIN 2005-2009

	2005			2006			2007			2008			2009			Yht.
	Yht			Yht			Yht			Yht			Yht			
Kunta	k	m	.	k	m	.	k	m	.	k	m	.	k	m	.	
Hailuoto	0	10	10	0	4	4	0	9	9	0	11	11	0	4	4	38
<b>Haukipudas</b>	<b>12</b>	<b>43</b>	<b>55</b>	<b>12</b>	<b>55</b>	<b>67</b>	<b>7</b>	<b>31</b>	<b>38</b>	<b>10</b>	<b>23</b>	<b>33</b>	<b>5</b>	<b>25</b>	<b>30</b>	<b>223</b>
Kempele	7	37	44	2	27	29	1	13	14	1	14	15	1	8	9	111
<b>Kiiminki</b>	<b>24</b>	<b>63</b>	<b>87</b>	<b>16</b>	<b>41</b>	<b>57</b>	<b>9</b>	<b>46</b>	<b>55</b>	<b>16</b>	<b>38</b>	<b>54</b>	<b>3</b>	<b>29</b>	<b>32</b>	<b>285</b>
Liminka	0	28	28	1	19	20	0	29	29	0	10	10	0	12	12	99
Lumijoki	1	3	4	1	2	3	0	1	1	0	3	3	0	1	1	12
Muhos	3	14	17	2	22	24	1	14	15	0	13	13	0	11	11	80
<b>Oulu</b>	<b>3</b>	<b>12</b>	<b>15</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>47</b>
Oulunsalo	3	23	26	0	32	32	0	23	23	2	11	13	0	4	4	98
Tyrnävä	2	9	11	1	9	10	2	8	10	0	5	5	0	4	4	40
Yli-li	0	0	0	0	6	6	0	0	0	0	3	3	0	0	0	9
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>55</b>	<b>242</b>	<b>297</b>	<b>37</b>	<b>226</b>	<b>263</b>	<b>23</b>	<b>180</b>	<b>203</b>	<b>31</b>	<b>138</b>	<b>169</b>	<b>9</b>	<b>101</b>	<b>110</b>	<b>1042</b>

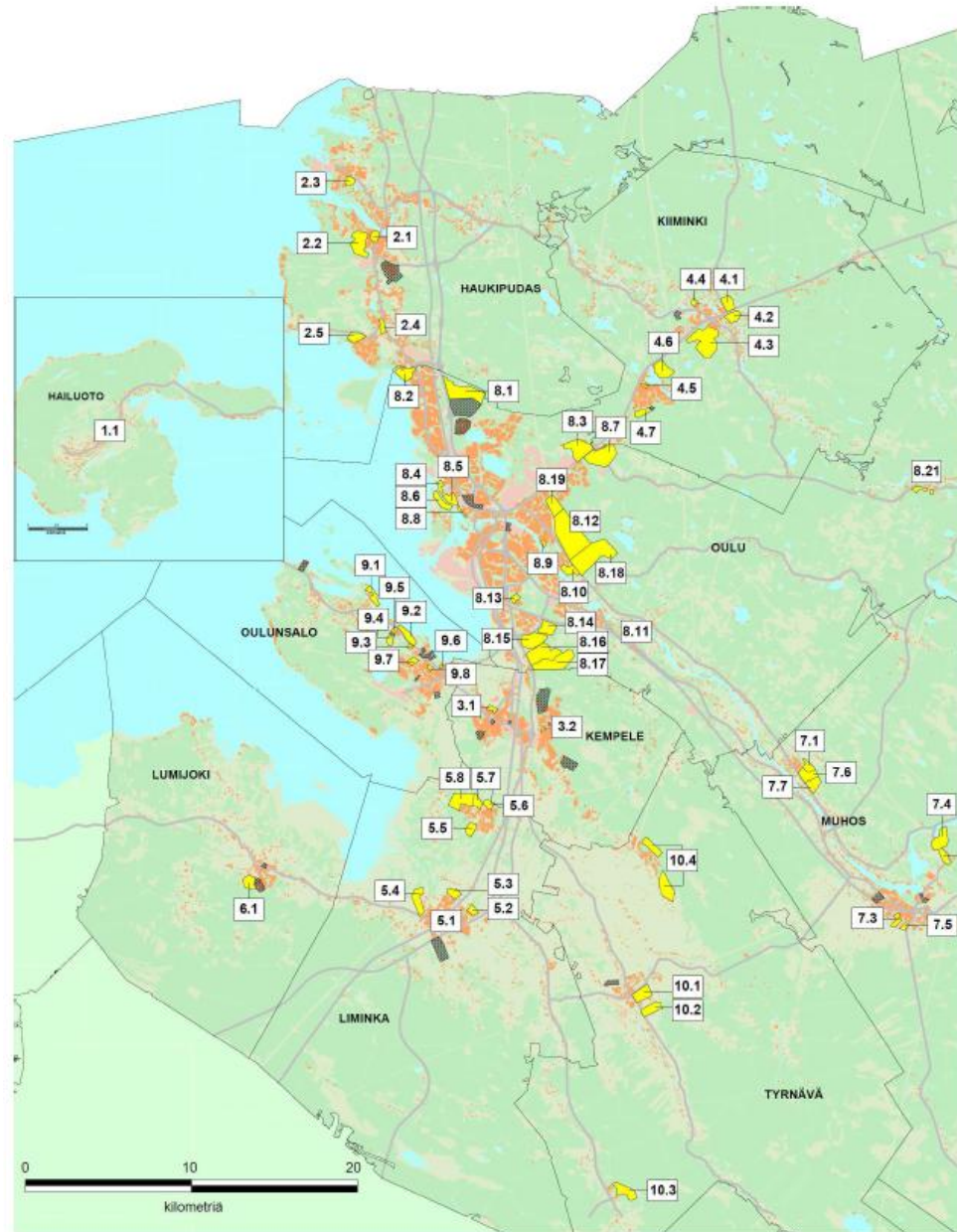
Haukipudas ja Kiiminki kärkikuntina >>pohjoisen suunnalla vielä tilaa ja maanomistajalähtöistä politiikantekoa, päätösvaltaa ei delegoida

Oulussa tiukempi linja

**Oulun seudun  
kuntien maankäytön  
toteuttamisohjelma  
2009**

Pyritään tukemaan monipuolista  
kaavallista tonttitarjontaa ja  
vähentämään hajakentämisen  
tarvetta

Taloudellisten vaikutusten  
kattava tarkastelu



Kuva 7. Uudet asuntoalueet (Oulun seutu 2009).



**Yhteisen yleiskaavan toteutumisen ja merkityksen vahvistamiseksi ja yhtenä keinona hajarakentamisen ohjaamiseksi**



**OULUN SEUDUN  
YLEISKAAVA 2020**

**SOVELTAMISOHJEET**

Hyväksytty seuturakennetiimissä 26.9.2006  
Hyväksytty seutuhallituksessa x.x.2006



## Otetaan kantaa kaavamerkinnöittäin suunnittelutarveharkintaan yhtenäisen seudullisen käytännön vahvistamiseksi

### 3. Yleiskaavamääräysten ja – merkintöjen tulkinta

#### 3.1. Asumisen alueet

*Asuntorakentaminen tulee ensisijaisesti ohjata asumiseen varatuille alueille, joille kunta myös kohdistaa investointinsa ja sitoutuu palvelujen järjestämiseen.*

AP

#### UUSI ASUNTOALUE

*Alueen maankäyttö ratkaistaan asemakaavalla.*

Uudet asuntoalueet ovat alueita, jonne pääosa uudesta rakentamisesta tulee sijoittaa. Alueille laaditaan asemakaavat, joiden mukaan alueet toteutetaan. MRL:n perusteella pääosa uusista asuntoalueista on suunnittelutarvealuetta. Seudun suositus on, että nämä alueet määrättäisiin myös kunnan rakennusjärjestyksessä tai yleiskaavassa suunnittelutarvealueeksi. Kun asemakaavoitus käynnistyy, alue asetetaan tarvittaessa rakennuskieltoon.

A

#### NYKYINEN ASUNTOALUE

Nykyiset asuntoalueet ovat pääosin jo rakennettuja alueita, joille voidaan sijoittaa lisärakentamista yksityiskohtaisen kaavan perusteella. Alueiden vesihuolto- ja liikennejärjestelyt on ratkaistava kaavalla.

A

#### KEHITETTÄVÄ ASUNTOALUE

*Alueen maankäyttö ratkaistaan oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla tai asemakaavalla.*

Kehitettävät asuntoalueet sijaitsevat seudun yhdyskuntarakenteessa hyvillä paikoilla ja ovat väljästi tai osittain rakentuneita alueita, joille on edullista täydentää ja tiivistää. Alueiden lisärakentamisen tulee perustua yksityiskohtaiseen kaavan, jolla ratkaistaan myös vesihuolto- ja liikennejärjestelyt. Valintakriteereitä ovat olleet hyvät sijainti yhdyskuntarakenteessa, palveluiden läheisyys, hyvät liikenneyhteydet ja ainakin osittain rakennettu vesihuolto. Jatkossa alueille tulee laatia pääsääntöisesti asemakaava. Alueella sovelletaan AP-alueen kaavamääräystä ja suunnittelusuositusta.

Ennen kaavoitusta toimitaan seuraavasti:

1. Mikäli alueella ei ole ajanmukaista osayleiskaavaa eikä asemakaavaa, alue asetetaan tarvittaessa rakennuskieltoon ja kaavoitus käynnistetään mahdollisimman pian
2. Mikäli alueella on ajanmukainen oikeusvaikutuksen osayleiskaava, rakentamista ohjataan toistaiseksi sen mukaisesti.

A-1

#### KEHITETTÄVÄ MAASEUTUMAISEN ASUMISEN ALUE

*Alue on tarkoitettu kylärakennetta tukevaa maaseutumaista asumista, palveluja ja työpaikkatoimintoja varten.*

*Suunnittelusuositus: Alueen rakennukset on sijoitettava olevaa rakennetta täydentäen siten, että ympäröivä rakennuskanta, kyläkuva ja etäisyys oleviin palveluihin otetaan huomioon. Alueen vesihuolto on järjestettävä siten, ettei jätevesien käsittelystä aiheudu ympäristöhaittaa. Maiseman kannalta tärkeät pellot tulee säilyttää rakentamattomina.*

Alue on väljästi rakennettu perinteinen kyläalue tai jokivarren asutuskeskittymä. Sijainti on kohtuullisen hyvä ja peruspalvelut saavutettavissa. Aluetta halutaan kehittää ja palvelut säilyttää.

Alueiden rakentamista voidaan ohjata oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla tai asemakaavalla. Liikenneverkko ja vesi-

### Erityinen syy

Erityisen syyn olemassaolo ratkaistaan tapauskohtaisesti.

Erityinen syy liittyy maankäyttöön, ei hakijan henkilökohtaiseen tilanteeseen. Esimerkiksi perintömaa tai lahjoitettu määräala ei ole erityinen syy. Hakijan on osoitettava, ettei hanke vaikeuta niitä tavoitteita, joihin yhteisellä yleiskaavalla pyritään. Päätöksentekijän on aina perusteltava erityisten syiden olemassaolo tai niiden puuttuminen.

## Arvioitiin tapauskohtaisten perustelujen merkitystä lupaharkintaan

### 3.4. Maa- ja metsätalousalueet

M

#### MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

*Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouksikäyttöön. Alueelle voidaan sijoittaa maa- ja metsätalouteen tai muuhun alueelle soveltuvaan elinkeinotoimintaan liittyviä asuinrakennuksia. Erityisistä syistä alueelle voidaan sijoittaa myös muita asuinrakennuksia. Rakennukset on sijoitettava siten, ettei niistä aiheudu maisema- eikä ympäristöhaittaa.*

#### *Suunnittelusuositus:*

*Asuinrakennukset on pyrittävä sijoittamaan olevien yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin. Asuinrakentamisesta ei saa aiheutua kunnalle kohtuuttomia kustannuksia pitkälläkään aikavälillä.*

Maa- ja metsätalousalueilla muuhun kuin maa- ja metsätalouteen sekä alueelle soveltuvaan elinkeinotoimintaan liittyvälle asuinrakentamiselle tulee olla erityisiä perusteita.

Rakentamisella ei tule muodostaa uutta taaja-asutusta. Joskus jopa yhden luvan myöntäminen on alku taaja-asutukselle, jonka kasvua on vaikea rajoittaa hakijoiden vedotessa tasapuolisuus ym. syihin. Lupia käsiteltäessä on erityisesti arvioitava, aiheuttaako rakennushanke yhdyskuntarakenteen hajautumista.





## Lupahakemuksen valmistelulomake

Pyritään korostamaan kaikkien lupaharkintaan vaikuttavien tekijöiden huomioon ottamista

Rakennuspaikkakohtaiset kysymykset

### TARKISTUSLISTA SUUNNITTELUTARVERATKAISUA VARTEN

Kunta: \_\_\_\_\_ Kylä: \_\_\_\_\_

Kiinteistötunnus: \_\_\_\_\_

Rakennuspaikan pinta-ala: \_\_\_\_\_

Rakennushankkeen kerrosala: \_\_\_\_\_

Käyttötarkoitus: (vakituinen asunto, loma-asunto, muu) \_\_\_\_\_

Rakennustoimenpide: (uusi, laajennus, peruskorjaus, käyttötarkoituksen muutos, muu) \_\_\_\_\_

Hakija: \_\_\_\_\_

Päiväys: \_\_\_\_\_

Täyttäjän nimi: \_\_\_\_\_

#### Yleistä:

Kyllä / Ei / Huom.

1. Tulisiko rakentaminen ratkaista asemakaavalla?   \_\_\_\_\_

2. Onko alueelle tarkoituksenmukaista laatia yleiskaava?   \_\_\_\_\_

#### Rakennuspaikka:

3. Onko rakennuspaikalla

a) oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jota voidaan käyttää rakennusluvun perusteena (MRL 137.3 §),   \_\_\_\_\_

b) oikeusvaikutuksetonta yleiskaavaa, tai   \_\_\_\_\_

c) muuta maankäytön suunnitelmaa   \_\_\_\_\_

4. Muodostetaanko uusi rakennuspaikka?   \_\_\_\_\_

5. Onko kyseessä vanha rakennuspaikka?   \_\_\_\_\_

6. Onko rakennuspaikalle haettu aiemmin poikkeamislupaa tai rakennuslupaa?   \_\_\_\_\_

7. Sijaitseeko rakennuspaikka asemakaavan lievealueella?   \_\_\_\_\_

8. Onko rakennuspaikka sopiva tulvavaaran ja sortumisvaaran kannalta katsottuna (MRL 116§)?   \_\_\_\_\_

9. Sijaitseeko rakennuspaikka pohjavesialueella?

a) I-alueella   \_\_\_\_\_

b) II-alueella   \_\_\_\_\_

c) III-alueella   \_\_\_\_\_

## Kaavatilanne ja vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

## Vesihuolto ym. tieyhteydet ja verkostot

## Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja mahdollinen naapurin kanta

	Kyllä /	Ei /	Huom.
10. Voidaanko viemärointi ja vedensaanti järjestää siten, että se ei aiheuta kunnalle erityisiä kustannuksia?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
11. Täyttääkö rakennuspaikka YSL:n 19§:n haja-asutuksen jätevesihuoltoon koskevista kuntien ympäristön suojeleumääräyksistä asettamat vaatimukset?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
12. Onko rakennushanke rakennusjärjestyksen vaatimusten mukainen? (rakennuspaikka, rakennuksen koko, sijoittuminen, rakentamistapa, istutukset, aidat, muut rakennelmat)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
13. Onko alueella sähköverkkoa?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
14. Onko kulku rakennuspaikalle järjestettävissä yleiseltä tai yksityiseltä tieltä?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
15. Onko rakennuspaikka melualueella?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
<b>Yhdyskuntarakenne (MRL 5§ 1, 2, 7, 8, 9, 10, 11 ja 137 §)</b>			
16. Onko hanke maakuntakaavan kanssa ristiriidassa?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
17. Onko hanke yleiskaavan kanssa ristiriidassa?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
18. Aiheuttaako rakentaminen haitallista yhdyskuntakehitystä? (MRL 137 §)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
19. Onko alueelta kohtuulliset etäisyydet palveluihin (esim. kunnalliset palvelut, joukkoliikenne)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
20. Aiheuttaako rakentaminen haittaa kaavoitukselle (MRL 137§)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
21. Aiheuttaako rakentaminen haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle (MRL 137 §)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
<b>Tasapuolisuus ja kuuleminen</b>			
22. Toteutuuko maanomistajien tasapuolinen kohtelu?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
23. Onko kiinteistön rakentamisoikeus jo käytetty kantatilatarkastelun perusteella?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
24. Ovatko naapurit huomauttaneet kuulemisessa?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
25. Ovatko annetut lausunnot myönteisiä?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
<b>Virkistyskäyttö (MRL 5§ 3)</b>			
26. Sopeutuuko rakentaminen ja muu maankäyttö maisemaan ja muuhun ympäristöön?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
27. Vaikeuttaako rakentaminen virkistystarpeiden turvaamisesta (137§)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____



## Suojelu- ja ympäristökysymykset

	Kyllä /	Ei /	Huom.
<b>Luonnonsuojelu ja ympäristö (MRL 5§ 4, 5, 6)</b>			
28. Aiheuttaako hanke merkittäviä ympäristövaikutuksia?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
29. Onko hankkeen ympäristövaikutuksia arvioitu riittävästi?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
30. Vaikeuttaako rakentaminen luonnonympäristön arvojen säilyttämistä (MRL 137 §)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
31. Vaikeuttaako rakentaminen kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä (MRL 137 §)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
32. Onko rakentaminen sopivaa maisemalliselta kannalta MRL 137 §)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
33. Onko hankkeessa huomioitu vesiensuojelu (MRL 73§)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
34. Huomioidaanko rakennushankkeessa maaston ja luonnon ominaispiirteet (MRL 73§)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
35. Onko alueella inventoituja			
- luonnonsuojelualueita tai -ohjelmia	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
- Natura-alueita	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
- merkittäviä maisema-alueita	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
- perinnemaisema-alueita	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
- kulttuurihistoriallisesti merkittäviä alueita	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
- muinaisjäänneksiä	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
- uhanalaisia lajeja	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____

LISÄSELVITYKSIÄ TAI LAUSUNTOJA (esim. Tiepiiri, P-P liitto, P-P ympäristökeskus, P-P museo):

JOHTOPÄÄTÖS:

**Puolletaan**, edellä kohtiin nro:t \_\_\_\_\_ viitaten

Mahdolliset ehdot:

**Ei puolleta** kohtiin nro:t \_\_\_\_\_ viitaten

Perustelut:

Tämä asialista lähetetään lupahakemuksen tai lupapäätöksen mukana ympäristökeskukseen.

**Tietopaketti  
hajarakentamisen määrästä,  
vaikutuksista ja  
kustannuksista**

Vertailu vaihtoehtoisen mallin  
vaikutuksiin tavoitevuodelle  
2020

Vertailu esimerkein  
asemakaavan mukaisen  
rakentamisen kustannuksiin

OULUN SEUDUN  
HAJARAKENTAMISSELVITYS

21.9.2006



### Hajamalli – nykymeno jatkuu

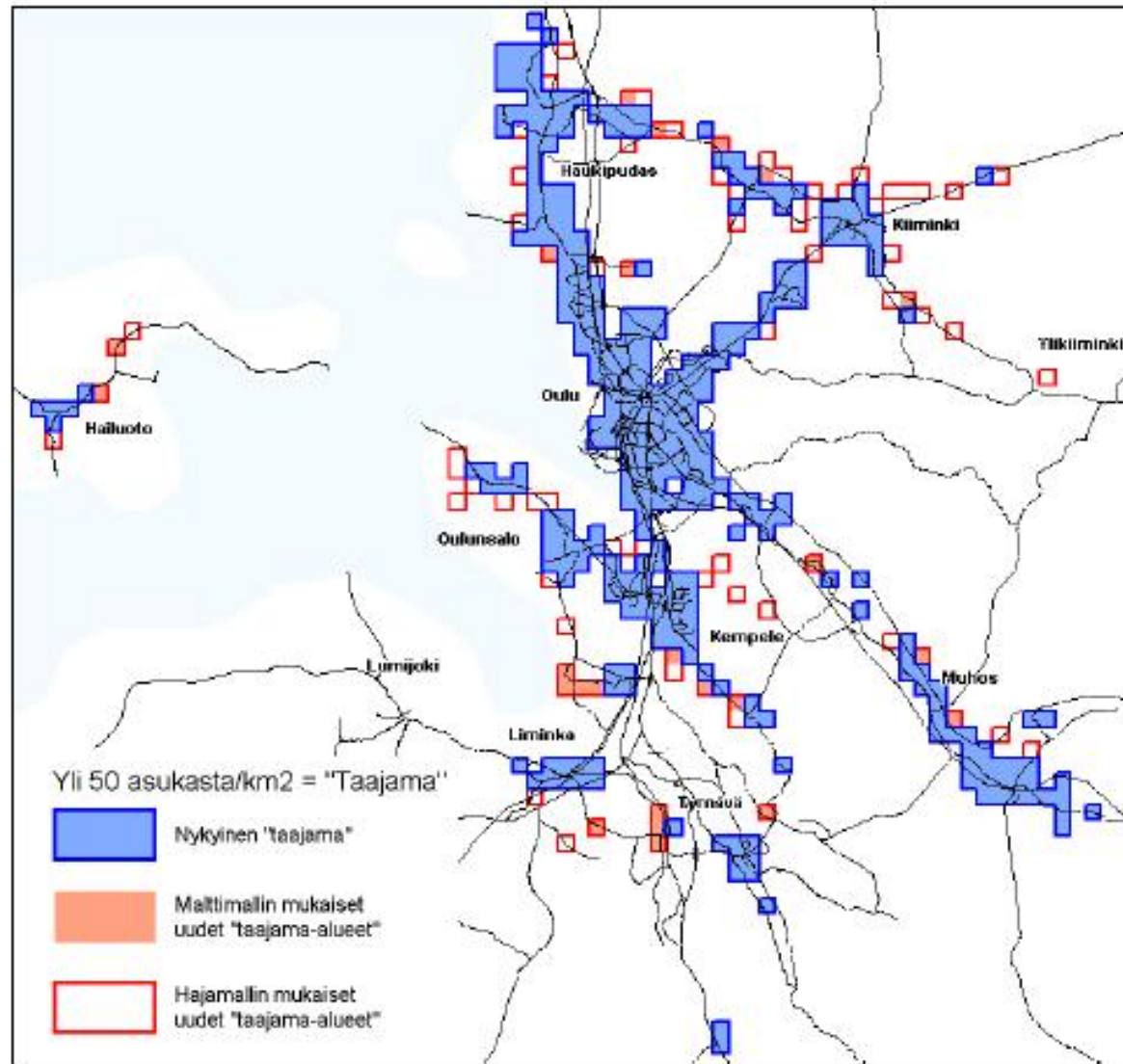
- haja-asutusalueiden uusien omakotitalorakennuspaikkojen määrä säilyy vuoden 2005 tasolla eli 213 kpl/v
- vuosina 2006–2020 haja-asutusalueelle sijoittuu 3195 uutta omakotitaloa
- vuosien 2006–2020 väestönlisäyksestä noin kolmannes sijoittuu asemakaavoitetun alueen ulkopuolelle
- 

### Malttimalli – hajarakentaminen vähenee

- vuosittainen haja-asutusalueiden omakotitalorakennuspaikkojen määrä on kymmenen prosenttia vuoden 2005 omakoti- ja paritalojen rakennuslupien määrästä eli 79 kpl/v
- vuosina 2006–2020 haja-asutusalueelle sijoittuu noin 1185 omakotitaloa

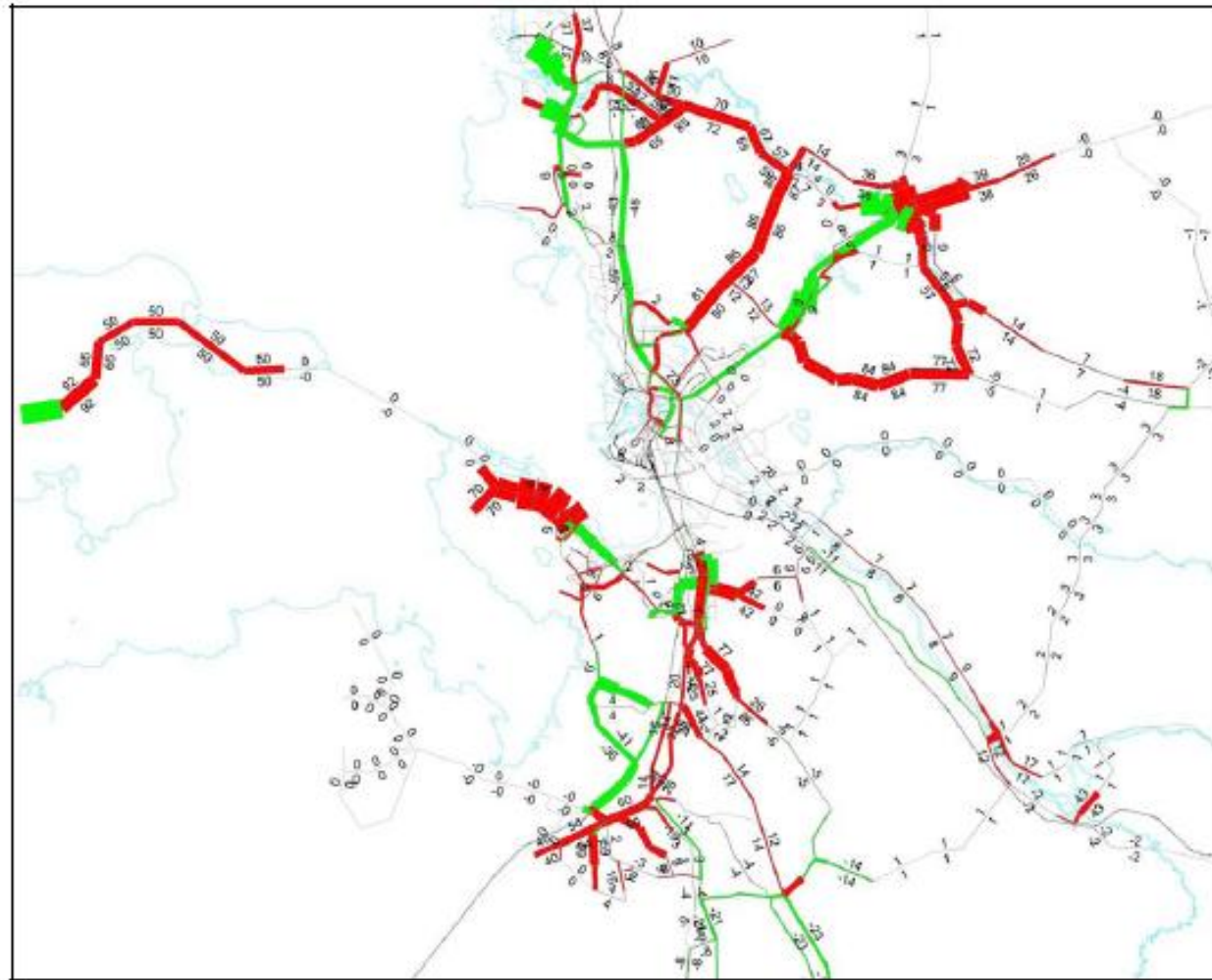
**Malttimalli on seudun kaavoittajien näkemys ja tavoite**

Hajamalli eli  
nykymeno peittää  
alleen malttimallin  
alueet



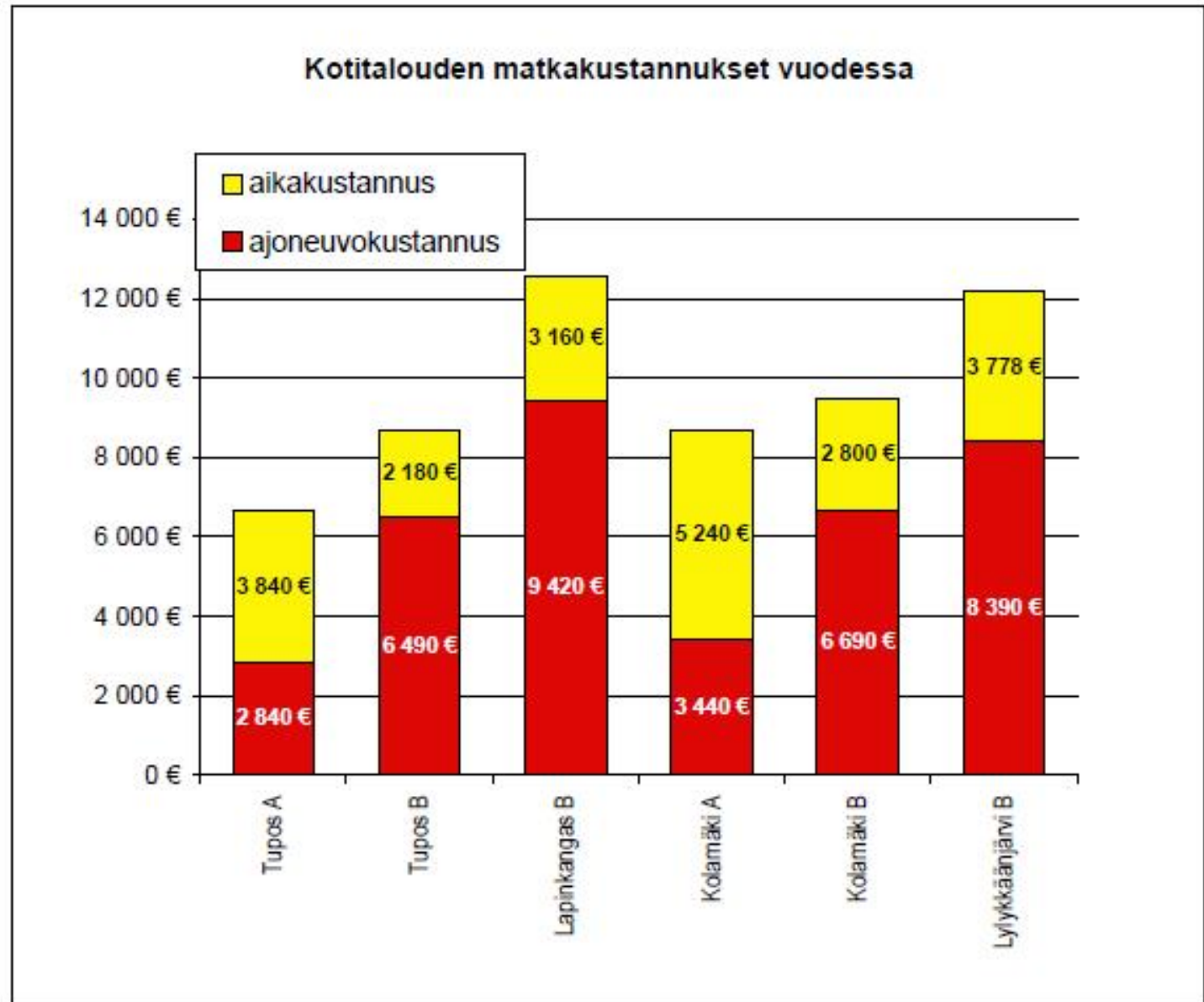
Kuva 1. Asutuksen leviäminen eri vaihtoehdoissa.

**Liikenteen näkökulma  
ja vertailu  
kehitysmallien  
kesken**



*Kuva 2. Liikennemäärien kasvun vertailu Hajamallin ja Malttimallin kesken. Vihreällä värillä on merkitty ne väylät, joilla Malttimalli lisää liikennettä Hajamalliin verrattuna. Punaisella merkityillä väylillä Hajamalli lisää liikennettä Malttimallia voimakkaammin.*

Kustannusvertailua  
hजारakentamisen  
ja asemakaavan  
välillä



## Esimerkkinä Limingassa Tupoksen asemakaavan laajennusalue

### 8.1 Limingan Tupos



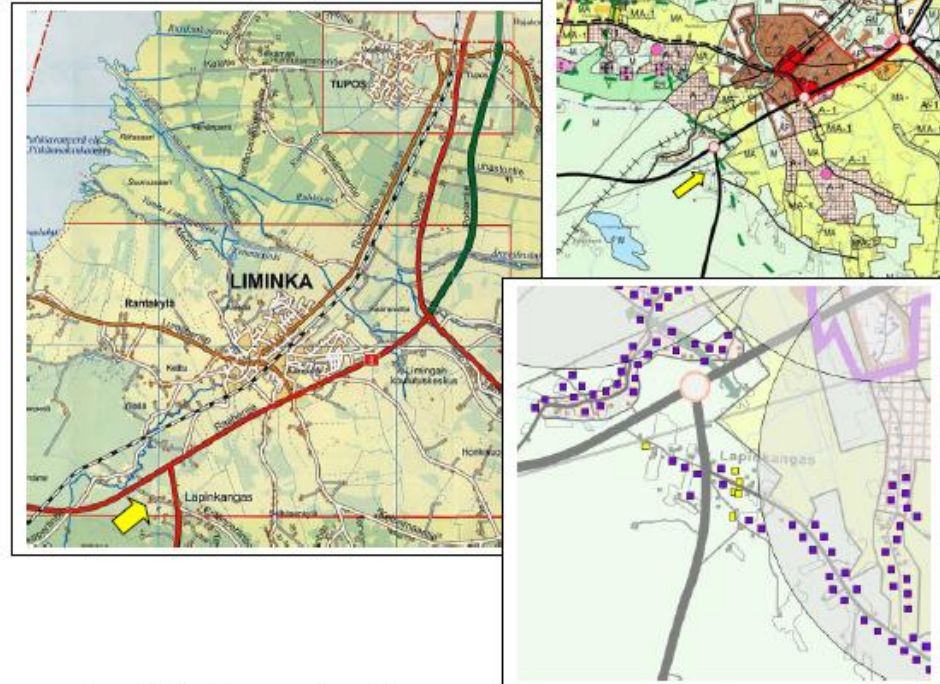
- työmatkat kuljetaan omalla autolla tai linja-autolla
- koululaiset kulkevat omin avuin Tupoksen kouluun (ala-aste) tai koululaiskyydeillä Han-nu Krankan kouluun keskusta (yläaste)
- alueella on kauppa, päiväkotia, seurakunnan toimitiloja
- tontti liitetään yleiseen viemäriverkostoon
- kunta kunnossapitää ja auraa kadut

Taulukko 4. Kunnan ja asukkaan kustannukset Limingan Tupoksessa.

	Kunta	Kotitalous
Liikkumiskustannukset	930 €/v (seutulipputuki)	6 700 – 8 700 €/v
Koulukuljetukset yläasteelle	900 €/v	-
Vesihuolto ja viemäriointi, rakentaminen ja liittymismaksut	Kunnan osittain omistama Limingan Vesihuolto Oy rakentaa vesi- ja viemäri-verkoston. Liittymismaksut kattavat rakentamiskustannukset.	liityntäjohto ja liittymämaksut n. 5 200 €
Raakamaa, kaavoitus, kadut, puistot	12 140 €	-
Kunnossapito ja auraus	150 €/v	-
<b>KERTAKUSTANNUKSET</b>	<b>12 140 €</b>	<b>5 200 €</b>
<b>VUOSIKUSTANNUKSET</b>	<b>1 980 €/v</b>	<b>6 700 – 8 700 €/v</b>

## Vertailukohteena Limingan keskustan lounaispuolinen hajakenttämisen alue

### 8.2 Limingan Lapinkangas



- työmatkat kuljetaan omalla autolla
- koululaiset kulkevat koululaisvuoroilla Rantakylän kouluun (ala-aste) tai Hannu Krankan kouluun (yläaste) keskustaan
- vanhemmat kuljettavat lapset päivähoitoon kunnan osoittamaan paikkaan
- alueelta keskustaan ei ole kevytliikenneväylää
- alueella ei ole palveluja, lähimmät palvelut kunnan keskustassa noin 3 km etäisyydellä
- rakennuspaikan vesihuolto järjestetään rakennuspaikkakohtaisesti (ei vesistön lähellä, ei pohjavesialuetta)
- Tiehallinto kunnossapitää ja auraa yleiset tiet

Taulukko 5. Kunnan ja asukkaan kustannukset Limingan Lapinkankaalla.

	Kunta	Kotitalous
Liikemiskustannukset	-	12 600 €/v
Koulukuljetukset ala- ja yläasteelle	1 814 €/v	-
Vesihuolto ja viemärinti, rakentaminen ja käyttö	Kunnan osittain omistama Limingan Vesihuolto Oy rakentaa vesijohtoverkoston. Liittymismaksut kattavat rakentamiskustannukset.	liittyminen vesijohtoon sekä rakennuspaikkakohtainen jätevedenkäsittely 8 800 € sakokaivon tyhjennys 200 €/v
Yksitystiet, rakentaminen	-	17 500 €
Runko-/yksitystiet, kunnossapito ja auraus	266 €/v	pihatien kunnossapito 100 €/v + auraus 50 €/v
<b>KERTAKUSTANNUKSET</b>	-	26 000 €
<b>VUOSIKUSTANNUKSET</b>	2 080 €/v	13 000 €/v

## KEINOJA OMAKOTIRAKENTAMISEN OHJAAMISEKSI ASEMAKAAVA-ALUEILLE

### Houkuttelevat asemakaava-alueet

- hyvät palvelut ja liikenneyhteydet
- tarjolla erikokoisia, myös isoja tontteja
- luonto lähellä ja sinne helppo pääsy
- vajaasti rakennettujen asemakaava-alueiden parantaminen
- 

### Riittävä kaava- ja tonttutuotanto

- seudullinen maapolitiikka takaamaan raakamaavarannot
- seudun maankäytön toteuttamisohjelmalla riittävä kaavatutuotanto
- kaavatonttien markkinointi kuntien yhteistyönä

### Yleis- ja asemakaavoituksen tehostaminen

- vanhentuneiden kaavojen uudistaminen
- rakentamiskehotukset vajaasti rakentuneilla asemakaava-alueilla
- kiinteistöveroosentien korottaminen rakentamattomilla asemakaavatonteilla
- rakennuskiellot, lunastusmenettely

### Lupaharkinnan periaatteiden muutokset ja uudet painotukset

- käsittelyperiaatteiden yhtenäistäminen
- poikkeamispäätösten perustelevuus

### Suunnittelutarveratkaisujen keskittäminen

- yhteinen tai yhtenäinen rakennusjärjestys

### Rakentajien neuvonnan kehittäminen

- tiedotusta ja koulutusta tontin hakijoille

**Jäikö jotain sanomatta?**



## MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET = yhteistyösopimukset

**Asemakaavan ulkopuolisen rakentamisen ohjaus  
yleiskaavalla vaihtoehtona täysin suunnittelemattomalle  
haja-rakentamiselle**

### YLEISKAAVAMÄÄRÄYS AP-3

- Pientalovaltainen asuinalue
- Yksittäisiä omakotitaloja
- Maankäyttösuunnitelma (kaavaluonnos)
- Liitettävä viemäriverkostoon
- Kaavateiden- ja vesihuollon suunnitelmat
- Kustannusvastuu maanomistajalla (kaavatiet, puistot, vesihuolto)
- Maankäyttösopimus, sitoutuminen kustannuksiin, kunnallistekn. velvoitteet, yleisten alueiden luovuttam. kunnalle jos asemakaavoitetaan, sopimussakko, vakuus.
- **>>Suunnittelutarveharkinta, rakennuslupa em. edellytyksin**



## Kirkonkylän osayleiskaavan vaihtoehto

AP-2

PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

Alue on tarkoitettu maansiirto- tai kuljetusyrittäjien asuntoalueeksi. Alueelle saa asunnon lisäksi rakentaa varasto- ja kalustohallitiloja huoltoväyliseen. Varasto- ja kalustoalueet on aidattava.

AP-3

PIENTALOVALTAINEN ASEMAKAAVAN ULKOPUOLELLA OLEVA ASUNTOALUE.

Merkinnällä osoitetaan pääasiassa asumiskäyttöön siirtyviä asemakaavan ulkopuolisia taajama-alueita.

Alueelle voidaan täydentämISRakentamisena rakentaa yksittäisiä omakotitaloja. Maan omistajan tulee asiantuntijalla laadituttaa alueen käytöstä suunnitelma, jossa osoitetaan mm. alueen sisäiset ajoyhteydet, jalankulkuyhteydet ja puistoalueet. Rakennukset on liitettävä kunnalliseen viemäriverkkoon.

Toteuttamisesta ja kustannusjaosta sovitaan maankäytösopimuksella.

Pääsääntöisesti maan omistaja vastaa ajoyhteyksien, jalankulkuyhteyksien ja puistoalueiden toteuttamisesta ja rakennusten liittämisestä kunnalliseen viemäriverkostoon.

AM

MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE.



## Kaavamerkinnän AP-3 yleiskaavaan liittyvä soveltamisohje

Liite 1.  
AP-3 alueiden soveltamisohje.

### SOVELTAMISOHJE YLEISKAAVAN MUKAISEN HAJARAKENTAMISEN AP-3 KAAVAMERKINNÄLLE:

AP-3 merkintä yleiskaavassa tarkoittaa pientalovaltaista asemakaavan ulkopuolelle jäävää asuntoaluetta. Merkintää on käytetty tämän Martinniemen osayleiskaavan ohella Kirkkonkylän osayleiskaavassa 2020.

AP-3 -kaavamerkinnällä pyritään suunnitelmalliseen hajarakentamiseen asemakaava-alueita suuremmalla tonttikoolla vaihtoehtona täysin suunnittelemattomalle ja sattumanvaraiselle hajarakentamiselle. AP-3 alueen tonttikoon tulee olla vähintään 2000 m<sup>2</sup>.

1. Alueelle voidaan täydennysrakentamisena rakentaa yksittäisiä omakotitaloja laadittavan käyttösuunnitelman mukaisesti. Rakennukset on liitettävä kunnalliseen viemäriverkostoon. Käyttösuunnitelman tulee kattaa toteutuksen kannalta yleiskaavan osoittaman tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden.

2. Maanomistaja vastaa käyttösuunnitelman ja kunnallisteknisten suunnitelmien laatimisesta, alueen vesihuollon rakentamisesta, rakennuksen liittämisestä kunnalliseen viemäriverkostoon, ajoYTEYKSIEN JA JALANKULKUYTEYKSIEN SEKÄ PUISTOALUEIDEN TOEUTTAMISESTA ja ylläpidosta. Suunnitelman mukaisia tontteja edelleen luovutettaessa on näistä vastuista yksilöidysti sovittava.

3. Rakentaminen edellyttää tapauskohtaista suunnittelutarveratkaisua, jonka käsittely kuitenkin edellyttää sopimuksen ehtojen täyttämistä. Rakentamisessa noudatetaan asemakaavatasoista käyttösuunnitelmaa tai maankäyttöluonnosta.

#### AP-3 ALUEELLE RAKENTAMISEN VAIHEET, MENETTELY JA OHEISTUS:

1. Maanomistajan aloite tulevasta rakennushankkeesta
2. Aiotuspalaverit:
  - maanomistajat - maankäyttötoimi - Haukiputaan Vesi - rakennustoimi - muu tekninen huolto (HSO, Oulun Puhelin ym.)
3. Käyttösuunnitelma ei maankäyttöluonnos ja mahdolliset rakentamisohjeet
  - kommentit, ohjeistus, suunnitelman korjaukset
  - mahdollinen ympäristön palaute ja mielipiteet
4. Kunnallistekniset suunnitelmat
  - hyväksyminen, Haukiputaan Vesi ja kunnan rakennustolmi
6. Maankäyttö Sopimus, riittävä vakuus
  - sopijapuolet tekevät rakentamista, kunnallisteknisiä töitä, korvauksia ja käyttöoikeuksia koskevan sopimuksen.
7. Kunnanhallituksen päätös
  - maankäyttö Sopimuksen hyväksyminen
8. Suunnittelutarvemenettely
  - lupahakemus
  - lupakäsittely
  - ehdollinen lupapäätös, ehtona tteyTEYKSIEN JA VESIHUOLLON rakentaminen
  - rakentamista ei voi aloittaa ennen kuin vesihuolto, tteyTEYDET ja alueen kulvatus on rakennettu
9. Vesihuollon ja tteyTEYKSIEN rakentaminen, tarkastus ja hyväksyminen
  - vesihuollon ja tteyTEYKSIEN rakentamisen aloittamisesta on ilmoitettava Haukiputaan Vedelle ja kunnan rakennustolmielle
10. Rakennuslupa

#### ALUEET, JOTKA MAANOMISTAJA LUOVUTTAA KUNNALLE TAI ALUEEN RAKENTAJALLE KÄYTTÖOIKEUDELLA:

Maankäyttö Sopimuksella maanomistaja luovuttaa kunnalle tai kunnallistekniikkaa toteuttavalle muulle yhteisölle, yhtiölle tai toisille tämän yleiskaavan mukaisen AP-3 alueen rakentajalle korvaukselta oikeuden sijoittaa sopimuksessa tarkoitetulle alueelle tarpeelliseksi katsomiaan vesihuoltolaitteita siihen luettuna sadevesiviemärit, kaukolämpöjohtoja, puhelinjohtoja/kaapeleita sekä sähköjohtoja/kaapeleita ja niihin liittyviä laitteita. Korvausta ei suoriteta myöskään sijoittamisesta maanomistajalle aiheutuvasta haitasta. Mikäli alueelle myöhemmin laaditaan asemakaava, maanomistaja sitoutuu luovuttamaan sopimusalueen kaikki tulevan kaavan mukaiset yleiset alueet, kuten puistot ja tealueet, kunnalle korvaukselta.

#### KUNNALLISTEKNISET VELVOITTEET:

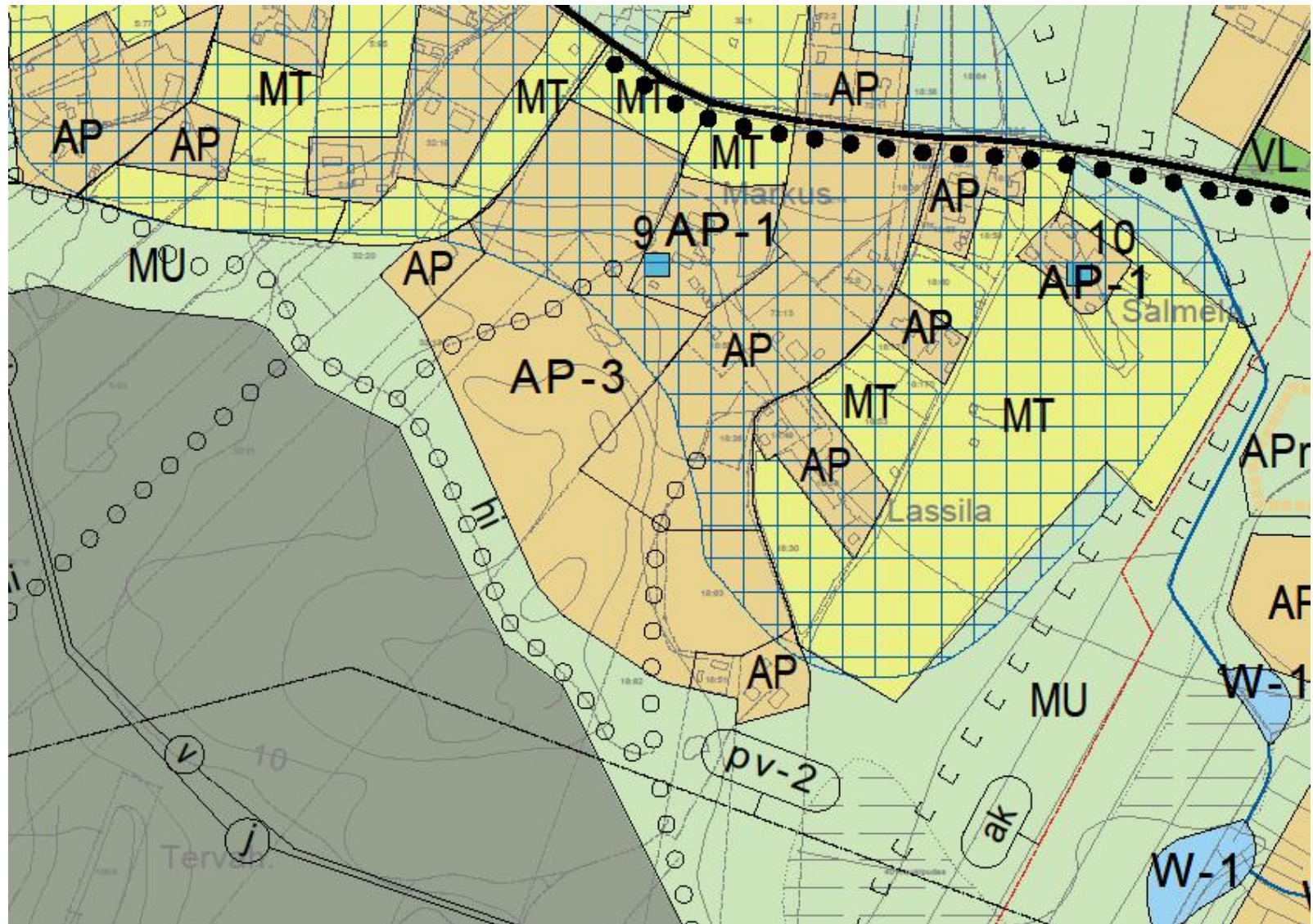
Maanomistaja sitoutuu kustannuksellaan liittymään kunnalliseen vesijohto- ja viemäriverkostoon sekä toteuttamaan sopimusalueelta palvelevan kunnallistekniikan kunnan hyväksymien suunnitelmien mukaisesti siinä määrin kuin se on talonrakennustöiden edistymisen kannalta tarpeellista. Sopimuksen tarkoittama kunnallistekniikka käsittää vesijohdon, viemärin ja tieYTEYDET.

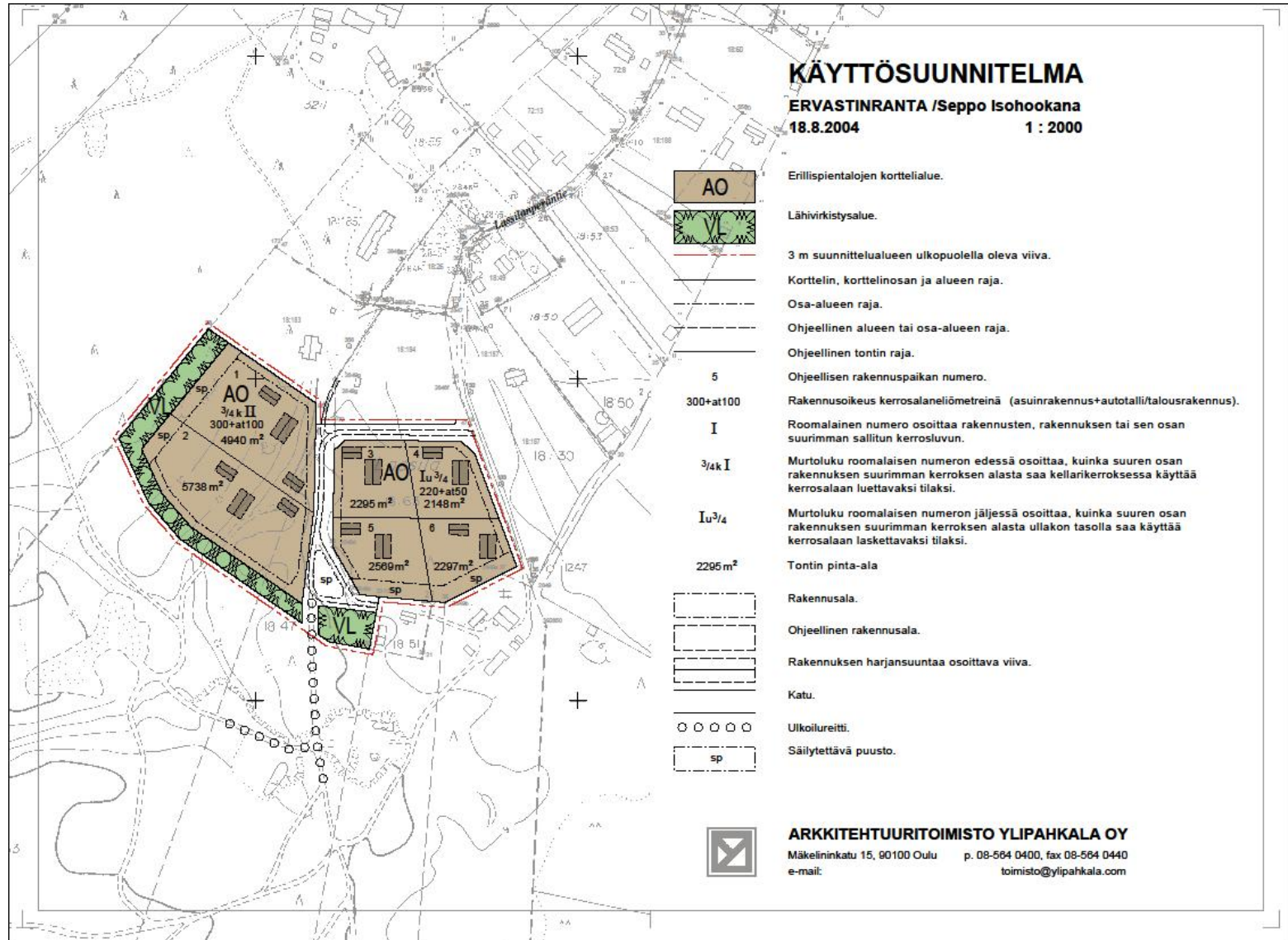
Kunta pidättää oikeuden saada vesihuoltolain (119/2001) ja sen nojalla annetuissa määräyksissä tarkoitetun liittymismaksun kutakin rakennuspaikkaa koskevan liittymissopimuksen teon yhteydessä. Mikäli kunta liittyy maanomistajan toimesta alueelle rakennettaviin runkojohdoksiksi luokiteltaviin kunnallisteknisiin laitteisiin, siirtyy laitteiden kunnossapitovastuu kunnalle ja maanomistaja luovuttaa laitteet kunnan omistukseen korvaukselta.

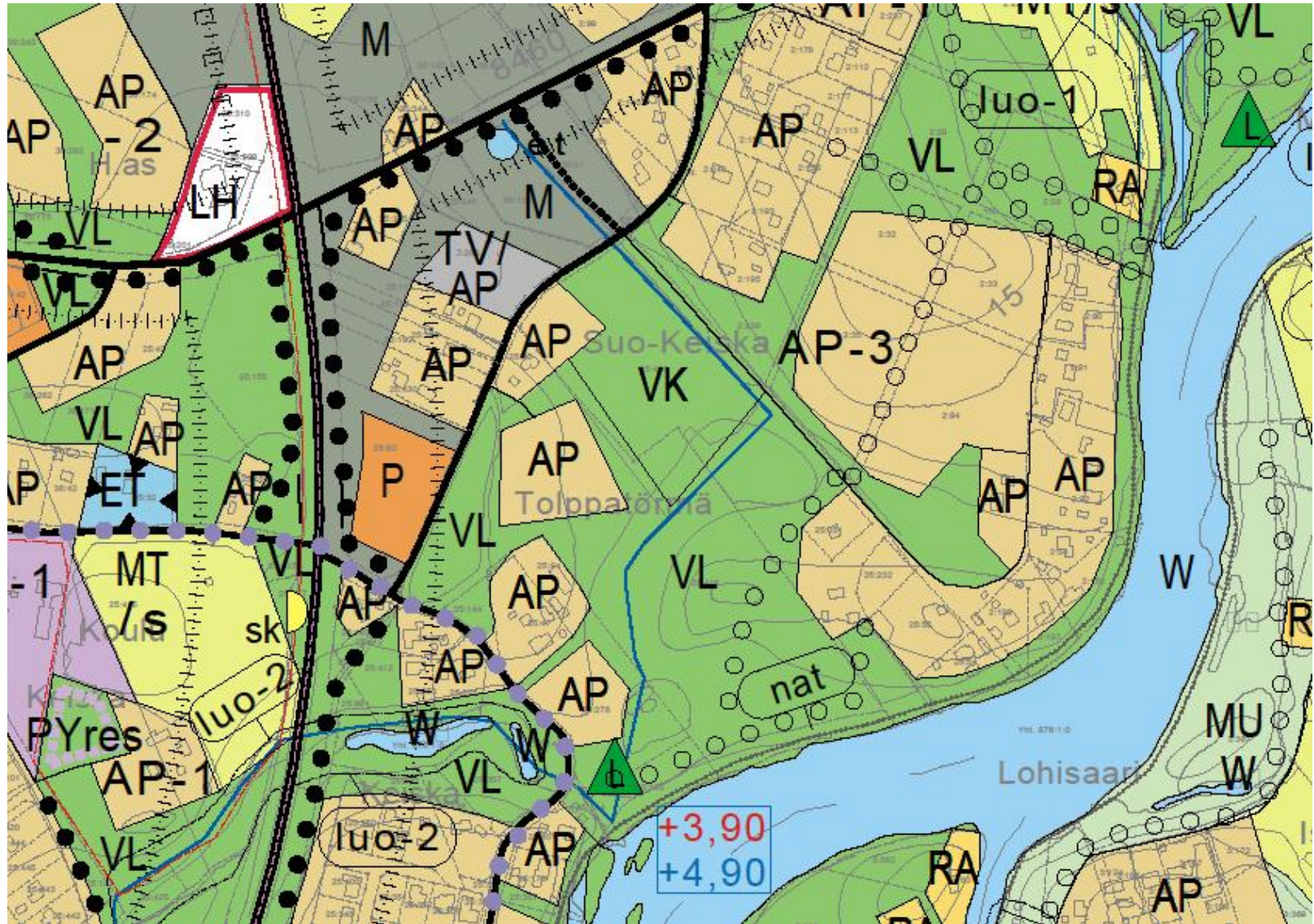
#### SOPIMUKSEN NOUDATTAMISTA KOSKEVAT EHDOT:

Ellei maanomistajalle kuuluvia sopimukseen perustuvia velvollisuuksia ole ajoissa täytetty, maanomistaja suorittaa kunnalle sopimussakkoa kultakin alkaneelta viivästyneeltä vuodelta euroäärin, joka saadaan kertomalla käyttösuunnitelmaluonnoksen mukainen rakennettu kerrosalanelömetrimäärä luvulla (5) viisi. Sopimuksen täyttämisen vakuudeksi maanomistaja luovuttaa kunnalle pankkivakuuden. Vakuus palautetaan maanomistajalle heti, kun sopimusehdot on täytetty.

Maankäyttö Tekniset palvelut Haukiputaan Vesi  
Markku Uusimaa Jukka Sipilä Riitta Lindström









Haukipudas  
TOLPPATÖRMÄN ALUE

Aluesuunnitelma 1:2000

AP Yleiskaavaehdotuksen mukaiset pientalovaltaiset asuinalueet

AP-3

Yleiskaavaehdotuksessa osoitettu AP-3 - alueen rajaus

AP-3 16-7 korttelia AP-3 - korttelialueiden laajennus, alustava korttien määrä ja periaatteelliset sijoittamiskohdat

VL Lähivirkistysalueet, vt. yleiskaavaehdotus

VK Leikkipuisto, vt. yleiskaavaehdotus

M Metsätalousvaltainen alue, vt. yleiskaavaehdotus

AP-3 ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE

Yleiskaavan perusteella toteutettava pientaloalue. Kaikki rakennuspaikat tulee tässä alueella toteuttaa vesihuoltoverkoston. Kullakin rakennuspaikalla tulee osoittaa 1 autoaikka toteutettavaa 80 k-m<sup>2</sup> kohti.

3m suunnittelualueen ulkopuolella oleva viiva

Alueen raja

Oyhteinen tontin raja

II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun

lu2/3 Murto- ja roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerrosluvun tilasta voidaan käyttää rakennustalteen tarkoitettuihin tiloihin.

e=0,20 Tehokkuusluku eli kerrosluvun suhde rakennuspaikan pinta-alaan

LE Ohjeellinen leikkialue

Rakennusalan raja

Isutettava alueen osa

O O Ohjeellinen ulkoreitti

T Tealäiset

V V Vaihetohtoinen liittymän sijainti

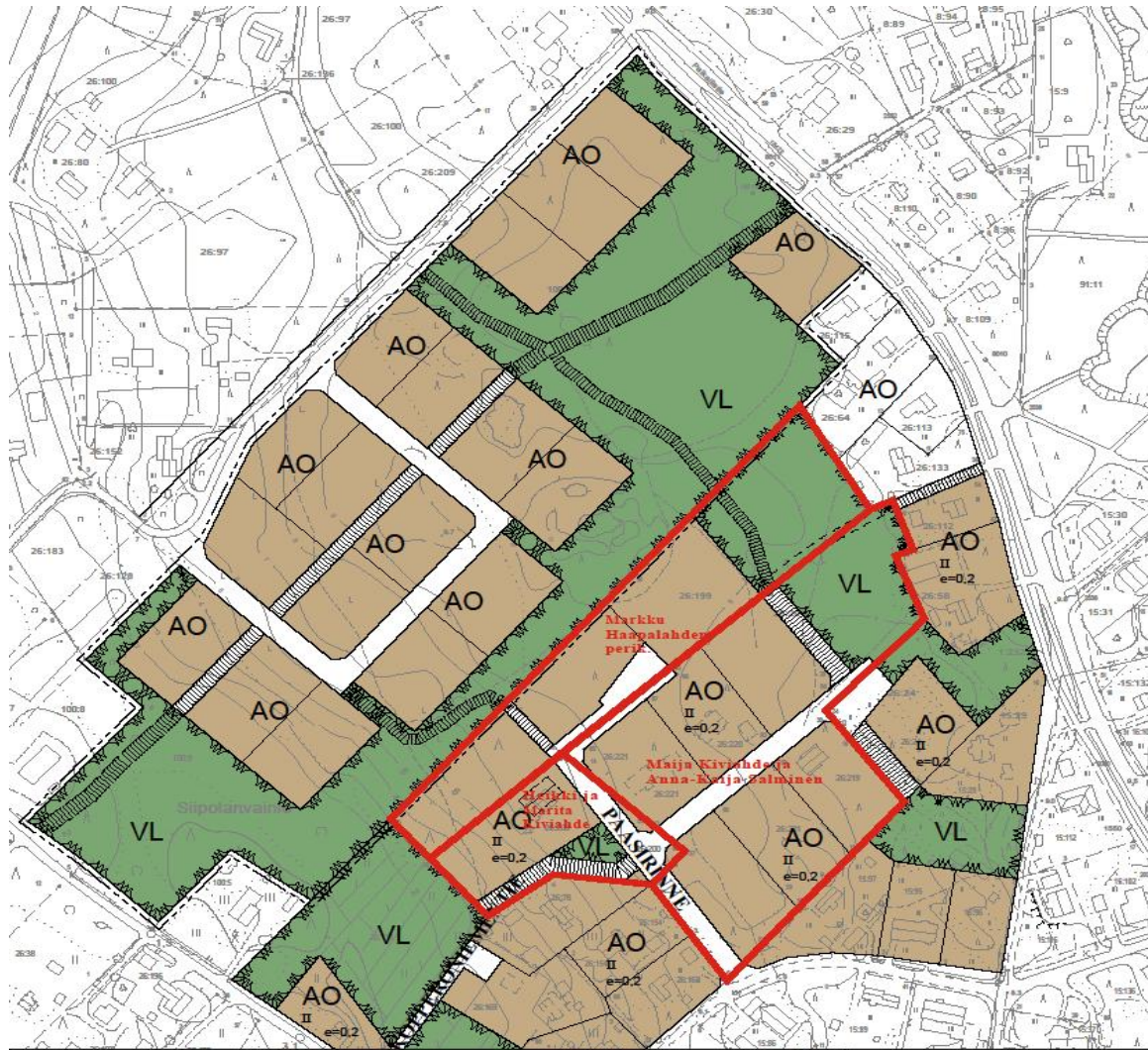


0 100m

Oulussa 12.10.2003

Hari Lindroos  
arkkitehti

ARKTON Suunnitteluryhmä Oy



## HAUKIPUDAS

SANKONIEMI, SIIPOLANVAINIO  
KÄYTTÖSUUNNITELMA 1:2000

Kaavamerkinnyt ja -määräykset:

- AO Erillispientalojen korttelialue.
- VL Lähiyrvikistysalue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Ohjeellinen tontin raja.
- II** Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- e=0,2** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
- Katu.
- Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

OULUSSA 16.2.2006

**ARKKITEHTITOIMISTO**  
**PEKKA LUUKKONEN OY**  
Keskustie 10, 00100 Helsinki  
p. 09 452 2000, f. 09 452 2001  
www.luukkonen.fi

## ASEMAKAAVOJEN ULKOPUOLINEN RAKENTAMINEN

Hyväksytty kunnanvaltuustossa 14.12.2009

Ø hajakennuslupien ja suunnittelutarveratkaisujen ensisijainen pohja on oikeusvaikutteinen yleiskaava tai sen luonnos,

Ø **mikäli ajantasaista yleiskaavaa ei vielä ole, maankäyttö suunnitellaan yhdessä maanomistajien kanssa laajempaa kokonaisuutena siten, että otetaan huomioon tasapuoliset rakentamismahdollisuudet.**

Ø kehitettävillä A-1 –alueilla lisärakentaminen edellyttää oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joka laaditaan nopealla aikataululla,

Ø vakituisen asunnon uusi rakennuspaikka, jota ei liitetä yleiseen viemäriin, on oltava pinta-alaltaan vähintään 5000 m<sup>2</sup>

36 Ø rantarakentaminen edellyttää ympäristökeskuksen myönteistä poikkeamispäätöstä

**Lupaharkintaan ja  
maapolitiikkaan  
johdonmukaisuutta ja  
sitoutumista yhteisiin  
periaatteisiin?**

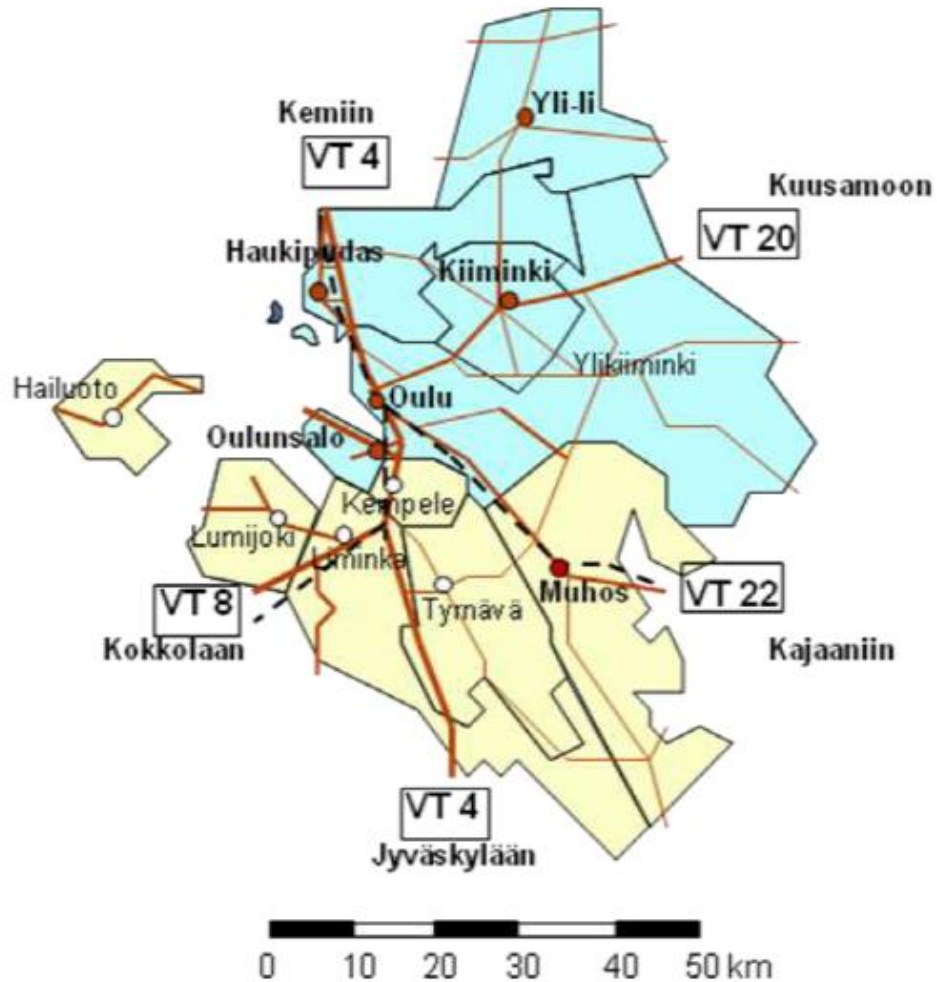
Oulun seudun kuuden (6) kunnan erityinen kuntajakoselvitys

## SELVITYSOSA



Kuntajakoselvittäjä  
Arto Koski  
22.2.2010

Näyttäisi johtavan  
viiden (5) kunnan  
liitokseen

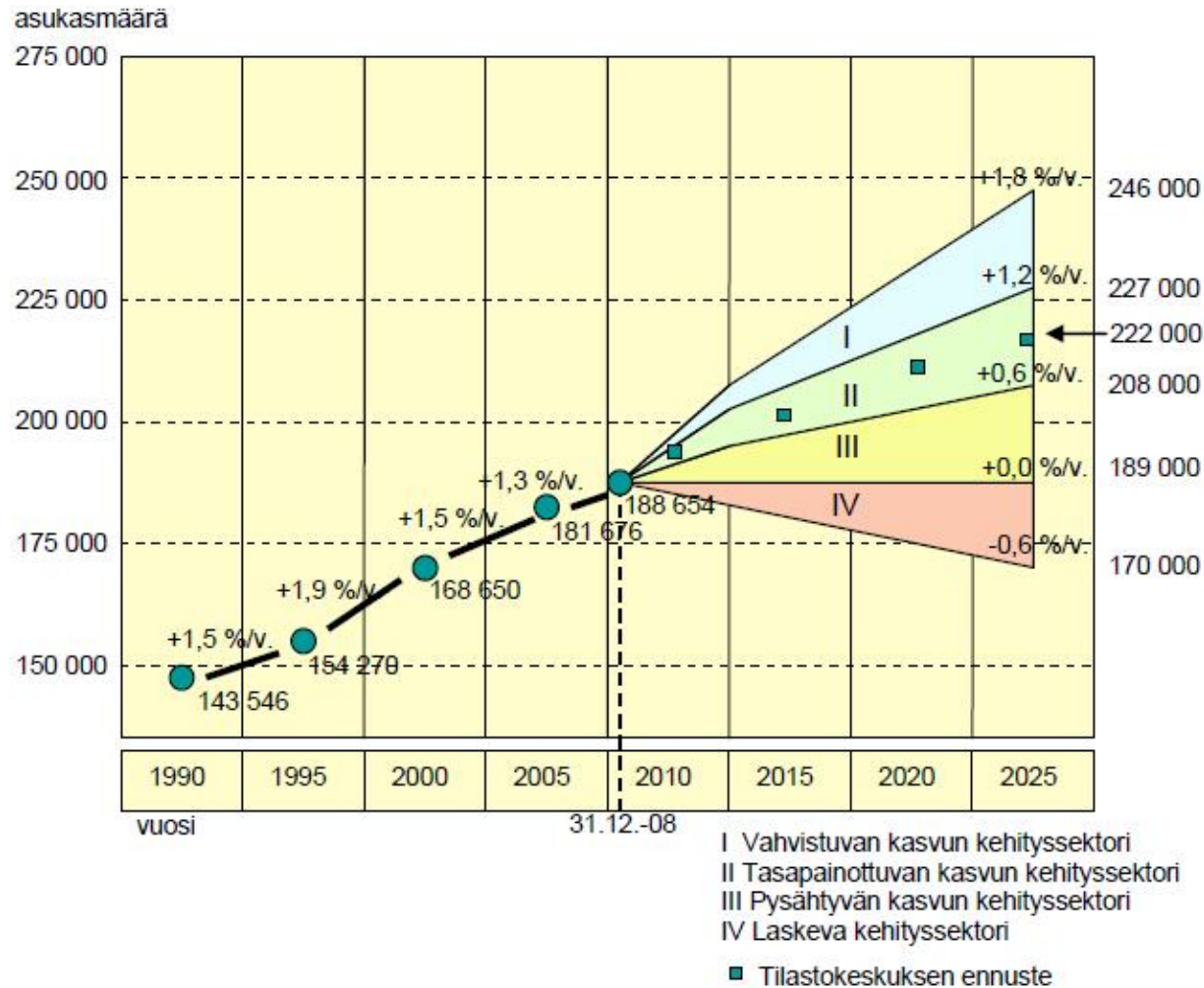


Kuva 2. Oulun seutukunnan kymmenen (10) kunnan ja Yli-Iin maantieteellinen sijainti.

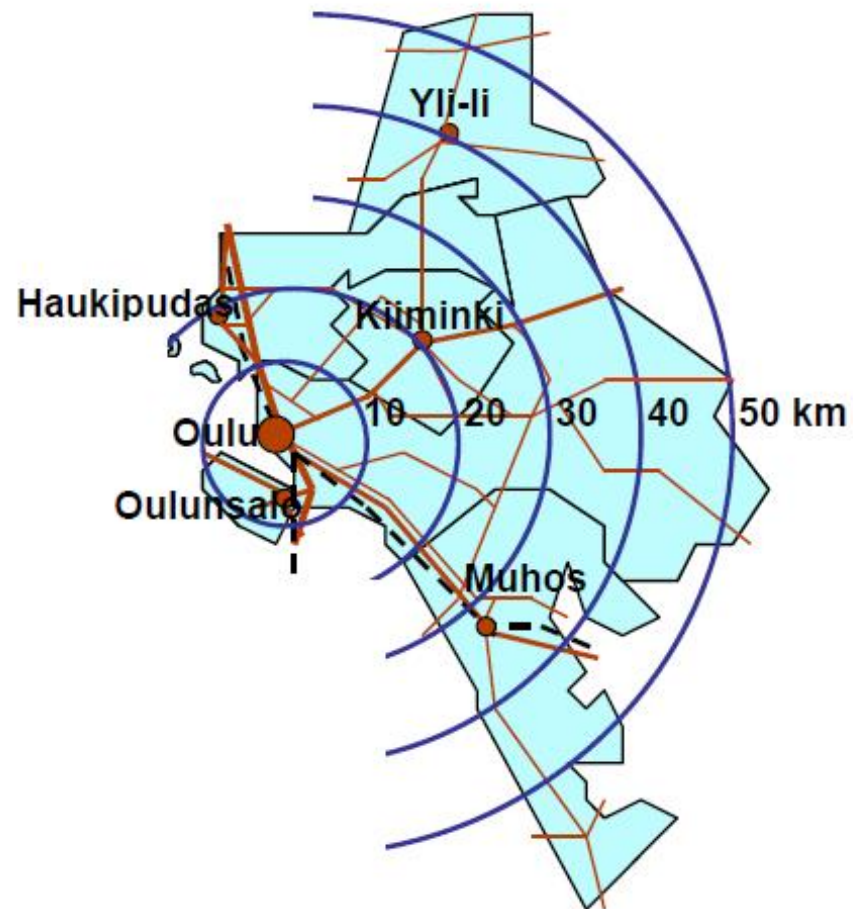
Kunta	1. Vuosikate	2. Lainat €/as.	3. Kum. alij. €/as.	4. Tulovero %	5. Omavar. aste %	6. Suht. velk. %	YHT.
Haukipudas			●	●	●	●	4
Kiiminki		●	●		●	●	4
Muhos		●	●	●	●	●	5
Oulu							0
Oulunsalo		●			●	●	3
Yli-li			●	●			2
YHT.	0	3	4	3	4	4	1

● kunta täyttää kriisikriteerin

Lähde: VM, kuntaosasto 2009




Kuva 16. Oulun seudun kuuden kunnan yhteisen väkiluvun kehitys vuodesta 1990 alkaen ja neljä vaihtoehtoista väestönkasvun kehityssektoria vuoteen 2025 saakka.



Kuva 23. Etäisyyskehäkartta, jossa Oulu on keksipisteenä. Etäisyyskehät ovat linnuntie-etäisyyksiä.

*Taulukko 1. Kunnanvaltuustojen kannanotot 26.4.2010 kuntajakoselvittäjän ehdotukseen kuuden kunnan monikuntaliitoksen toteuttamisesta.*

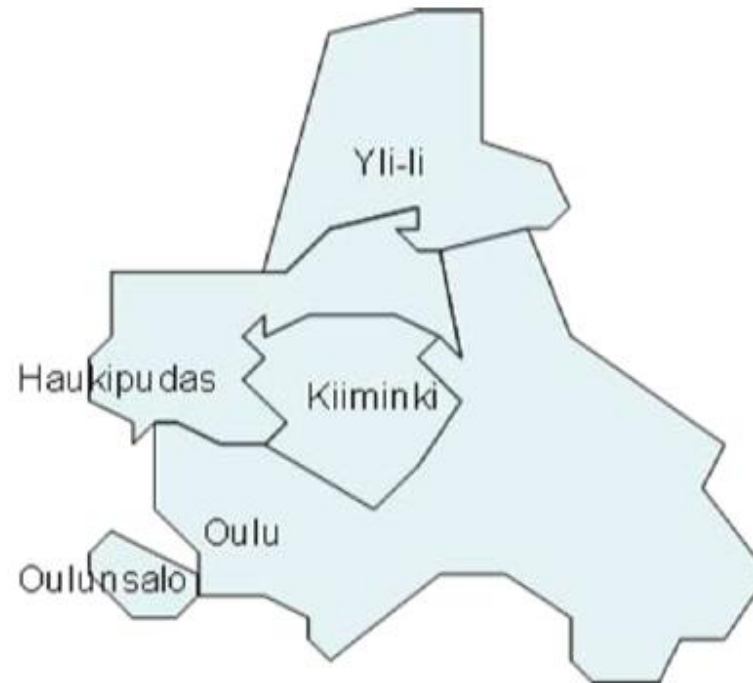
Kunta	Kyllä	Ei	Tyhjä	Tulos
Haukipudas (43)	25	18	0	
Kiiminki (35)	24	11	0	
Muhos (35)	15	20	0	
Oulu (67)	63	2	2	
Oulunsalo (35)	18	17	0	
Yli-li (21)	Hyväksyttiin yksimielisesti			

*Taulukko 3. Muhoksen kunnan poisjäämisen vaikutus eräiden yleisten kuntamuuttujien osalta.*

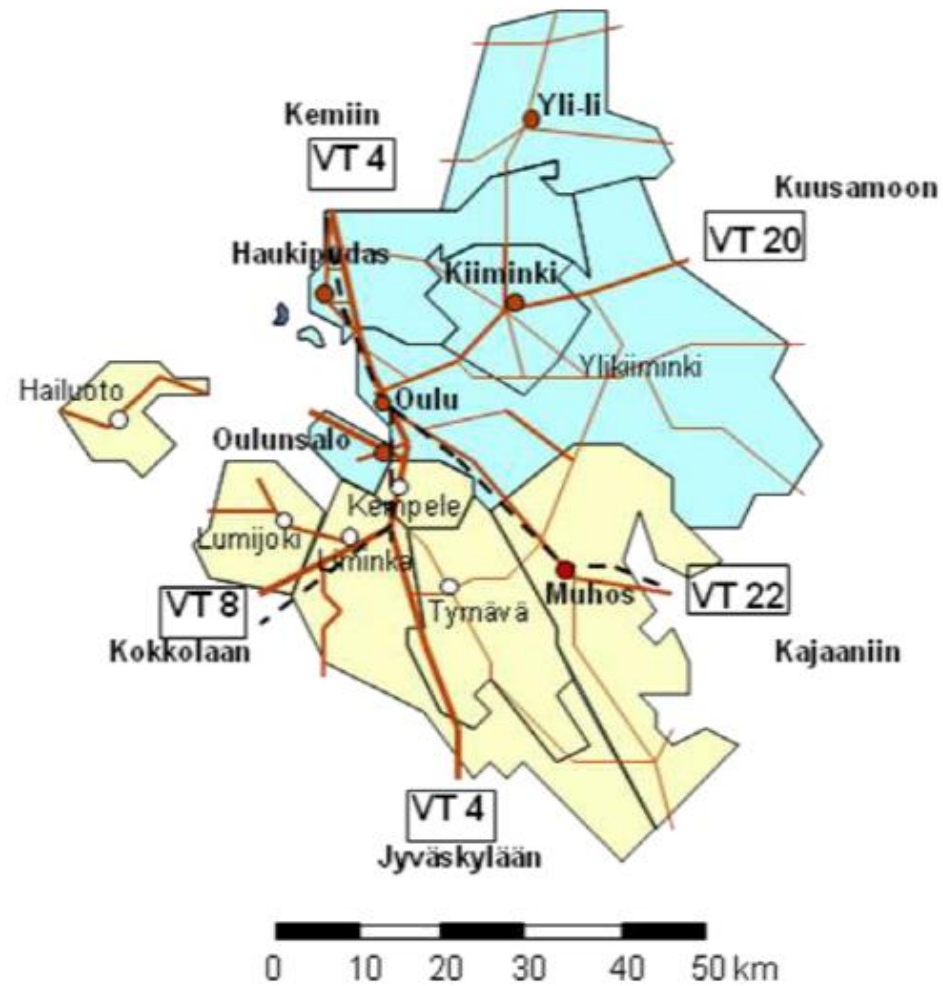
<b>Muuttuja</b>	<b>Kuusi kuntaa</b>	<b>Viisi kuntaa (Muhos puuttuu)</b>	<b>Erotus</b>
<b>1. Asukasluku</b> (31.12.2009)	191 384	182 528	8 856 (-4,6 %)
<b>2. Pinta-ala</b>	3 813 km <sup>2</sup>	3 029 km <sup>2</sup>	784 km <sup>2</sup> (-20,6 %)
<b>3. Henkilöstömäärä</b> (V/2009)	12 912	12 318	594 (-4,6 %)
<b>4. Työpaikkoja</b> (31.12.2007)	85 225	82 673	2 552 (-3,0 %)
<b>5. Kuntien lainakanta</b> 2009 (1 000 €)	309 109	285 685	23 424 (-7,6 %)
<b>6. Kuntien lainakanta</b> 2009 (€/as.)	1 615	1 565	50 (-3,1 %)

## SELVITYSOSAN TÄYDENNYS KOSKIEN

Haukiputaan, Kiimingin, Oulun, Oulunsalon ja Yli-lin  
kuntien yhdistymistä



## ”Uusi Oulu”



Kuva 2. Oulun seutukunnan kymmenen (10) kunnan ja Yli-Iin maantieteellinen sijainti.

Oulun)seutu

*Naupudas*

The logo consists of the word "Naupudas" in a dark blue, cursive script. A small red dot is positioned above the letter 'i'. Below the text, there is a green swoosh that starts under the 'u' and extends to the right. Underneath the swoosh are three blue wavy lines representing water.



**HAUKIPUTAAN KUNTA**

**Maankäyttötoimi**

PL 14, 90831 Haukipudas

p. (08) 887 4111

faksi (08) 547 1126

**Haukiputaan kunta**

**Lunastaminen maapoliittisena keinona**

Markku Uusimaa  
Kaavoituspäällikkö

25.2.2010





HAUKIPUTAAN KUNTA

Maankäyttötoimi

PL 14, 90831 Haukipudas

p. (08) 887 4111

faksi (08) 547 1126

## Lunastuksen käyttämisen lähtökohdat

### 1. Maapoliittiset ohjelmat Haukiputaalla

- 1992 – 1997
- 1997 – 2001
- 2001 – 2005
- 2006 – 2010
- **lunastus hyväksytty käytettäväksi kasvusuuntien maanhankinnoissa**

### 2. Suunnitelmallinen maanhankinta

- riittävät määrärahat
- kasvusuuntavalinnat yleiskaavalla, **sitoutuminen tietynlaiseen yhdyskuntarakenteen laajenemiseen**

### 3. Kunnan kohtuullinen raakamaa- ja tonttireservi

- maanhankinnoille jää aikaa, **tarvittaessa myös lunastus**

### 4. Maapolitiikan henkilöresurssit, aikaa neuvotteluille

### 5. Päättäjien sitoutuminen hyväksytyihin maapolitiikan periaatteisiin

- **valmius päättää lunastusluvan hakemisesta**



## HAUKIPUTAAN KUNTA

Maankäyttötoimi

PL 14, 90831 Haukipudas

p. (08) 887 4111

faksi (08) 547 1126



Lunastuslupa



Lupaharkinta



Uusi lunastushakemus





# HAUKIPUTAAN KUNTA

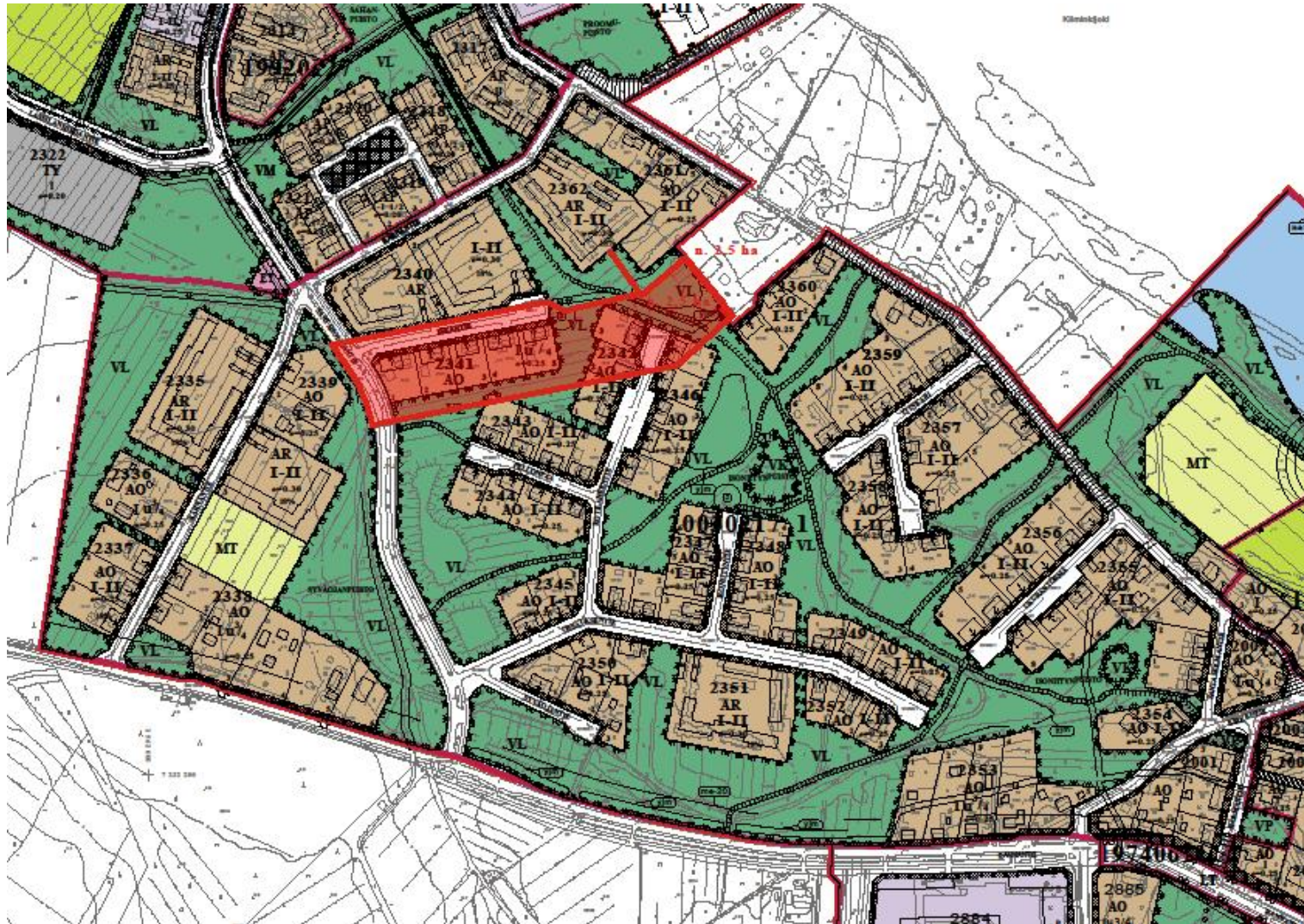
Maankäyttötoimi

PL 14, 90831 Haukipudas

p. (08) 887 4111

faksi (08) 547 1126

## Santaholma





HAUKIPUTAAN KUNTA

Maankäyttötoimi

PL 14, 90831 Haukipudas

p. (08) 887 4111

faksi (08) 547 1126

## Santaholma

Lunastuslupa 26.6.1999 rakennuslain 53 §:n 1 mom. perusteella, mutta ei lunastuslain 58 §:n mukaista ennakkohaltuunottolupaa, ei riittäviä selvityksiä

- hakemus 9.6.1998, **käsittelyaika n. 1vuosi**
- pinta-ala n. 2,5 ha peltoa keskeiseltä kaavoitettavalta alueelta
- vanha riihi, muutoin rakentamatonta, vuokraviljelyksessä
- kunta oli jo hankkinut ympäröivät alueet
- Kirkonkylän osayleiskaava oli vanhentunut, uusi kaava vireillä
- Maapoliittinen ohjelma 1997 – 2001, **kasvusuunnat ja maanhankintatavoitteet**
- kaksi evakkoveljestä olivat omin käsin raivanneet pellot
- eivät halunneet luopua mistään järkevästä hinnasta
- neuvoteltiin useamman kerran
- omistajat eivät valittaneet lunastuspäätöksestä
- lunastushinta oli alueen raakamaahinnan mukainen



HAUKIPUTAAN KUNTA

Maankäyttötoimi

PL 14, 90831 Haukipudas

p. (08) 887 4111

faksi (08) 547 1126

## Kiviniemi Vaajatie





HAUKIPUTAAN KUNTA

Maankäyttötoimi

PL 14, 90831 Haukipudas

p. (08) 887 4111

faksi (08) 547 1126

## Kiviniemi Vaajatie

Lunastuslupa 7.1.2002 MRL 45 §:n ja 99 §:n 3 mom perusteella, mutta ei lunastuslain 58 §:n mukaista ennakkohaltuunottolupaa

- hakemus 25.5.2000, **käsittelyaika n. 1,5 vuotta**
- pinta-ala n. 2,54 ha osin peltoa, pääosin metsämaata
- lunastuslupahakemus koski n. 8,5 ha:n aluetta
- ennen lunastuslupapäätöstä tehtiin kaupat muusta alueesta
- lunastuslupahakemus edisti kaupantekoa
- alun perin 3 perikuntaa, 6 tilaa, lunastus lopulta koski yhtä perikuntaa
- Kellon osayleiskaavan mukaista AP ja VL aluetta
- Ympäristökeskuksen puoltava ja hyvin perusteltu lausunto
- omistajat esittivät laajoin lakimiehen laatimin perusteluin lunastuslupahakemuksen hylkäämistä
- kaavoituksen kannalta keskeinen alue



HAUKIPUTAAN KUNTA

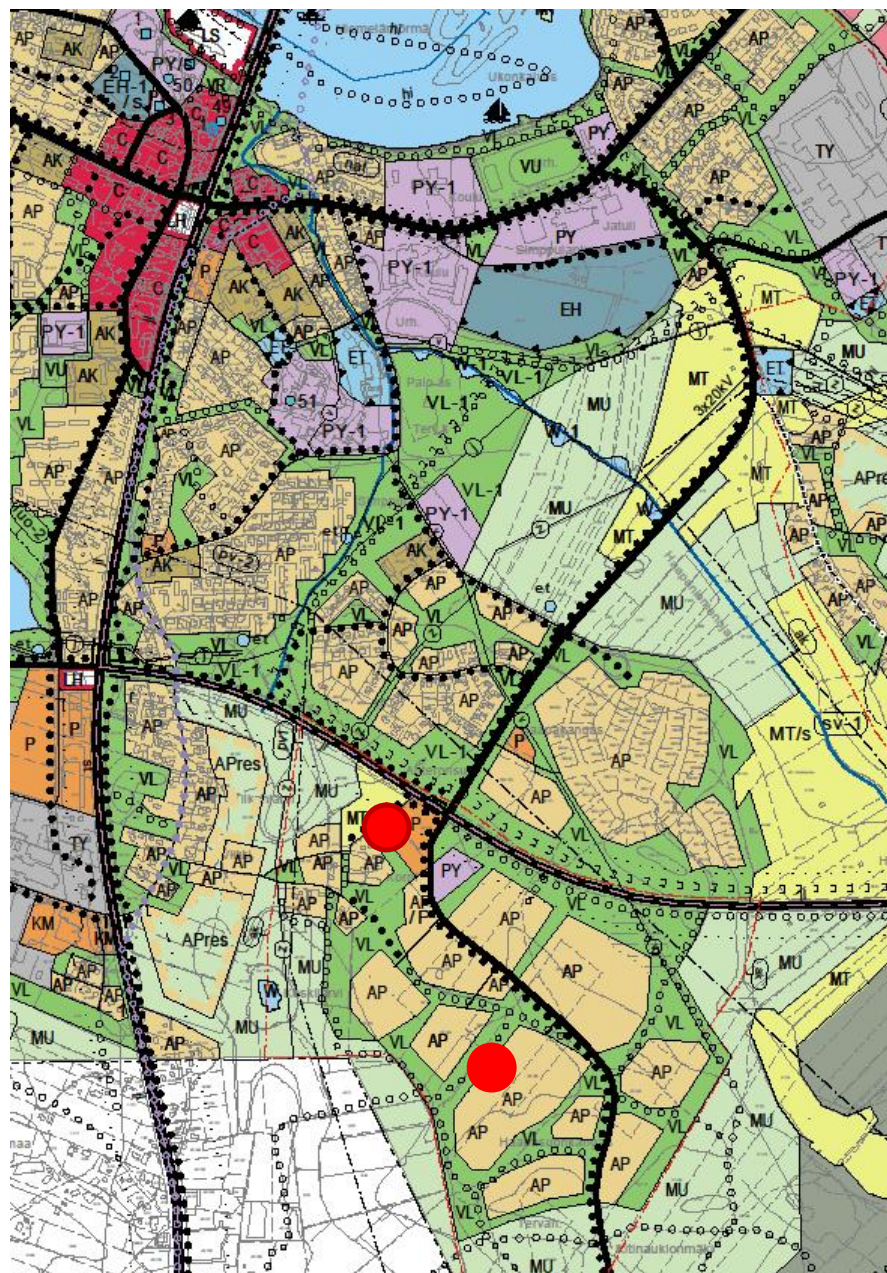
Maankäyttötoimi

PL 14, 90831 Haukipudas

p. (08) 887 4111

faksi (08) 547 1126

## Kirkonkylän osayleiskaava



Uuden osayleiskaavan  
mukaiset lunastukset  
Haapakankaalla



## HAUKIPUTAAN KUNTA

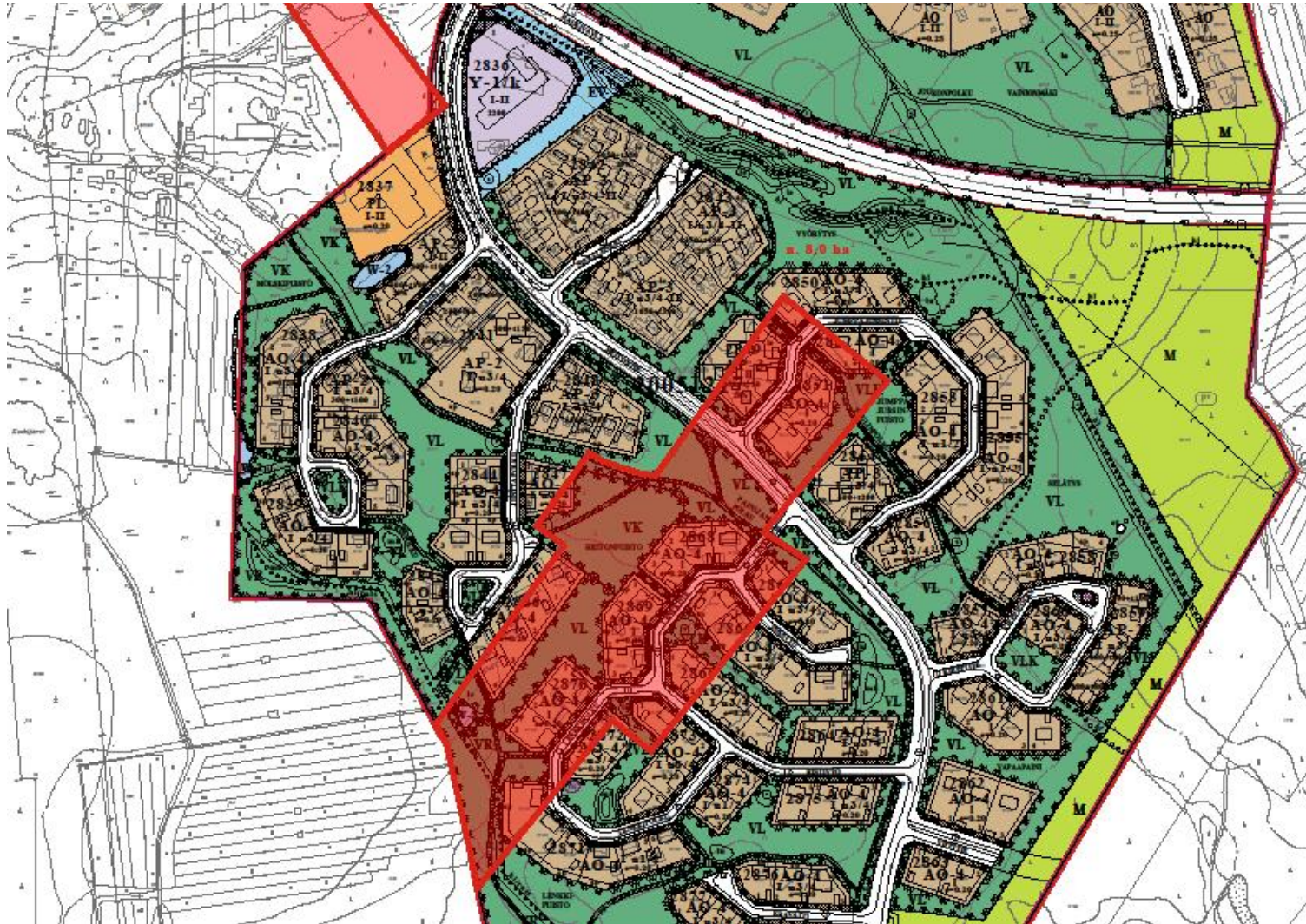
Maankäyttötoimi

PL 14, 90831 Haukipudas

p. (08) 887 4111

faksi (08) 547 1126

## Haapakangas 3





HAUKIPUTAAN KUNTA

Maankäyttötoimi

PL 14, 90831 Haukipudas

p. (08) 887 4111

faksi (08) 547 1126

## Haapakangas 3

Lunastuslupa 7.10.2003 MRL 99 §:n 1 mom. perusteella

- hakemus 21.10.2002, **käsittelyaika n. 1 vuosi**
- n. 2,20 ha metsämaata, 2 omistajaa, 2 tilaa
- hakemus koski n. 8,0 ha:n aluetta, 3 maanomistajaa, 3 tilaa
- ennen lunastuslupapäätöstä tehtiin kaupat muusta alueesta
- lunastuslupahakemus edisti kaupantekoa
- seudun yleiskaavan ja kunnan osayleiskaavan laatiminen olivat vireillä
- Maapoliittinen ohjelma 2001 – 2005
- lunastusluvasta ei valitettu
- lunastushinta oli likimain kunnan tarjoama raakamaan hinta 1,40 €/m<sup>2</sup>
- **vahingonkorvausta 1500 € toiselle omistajalle, joka oli hankkinut n. 1 ha:n palsta rakennuspaikaksi, mutta ei saanut siihen rakennuslupaa**
- kunta valitti vahingonkorvauksesta
- Maaoyikeus hylkäsi valituksen



HAUKIPUTAAN KUNTA

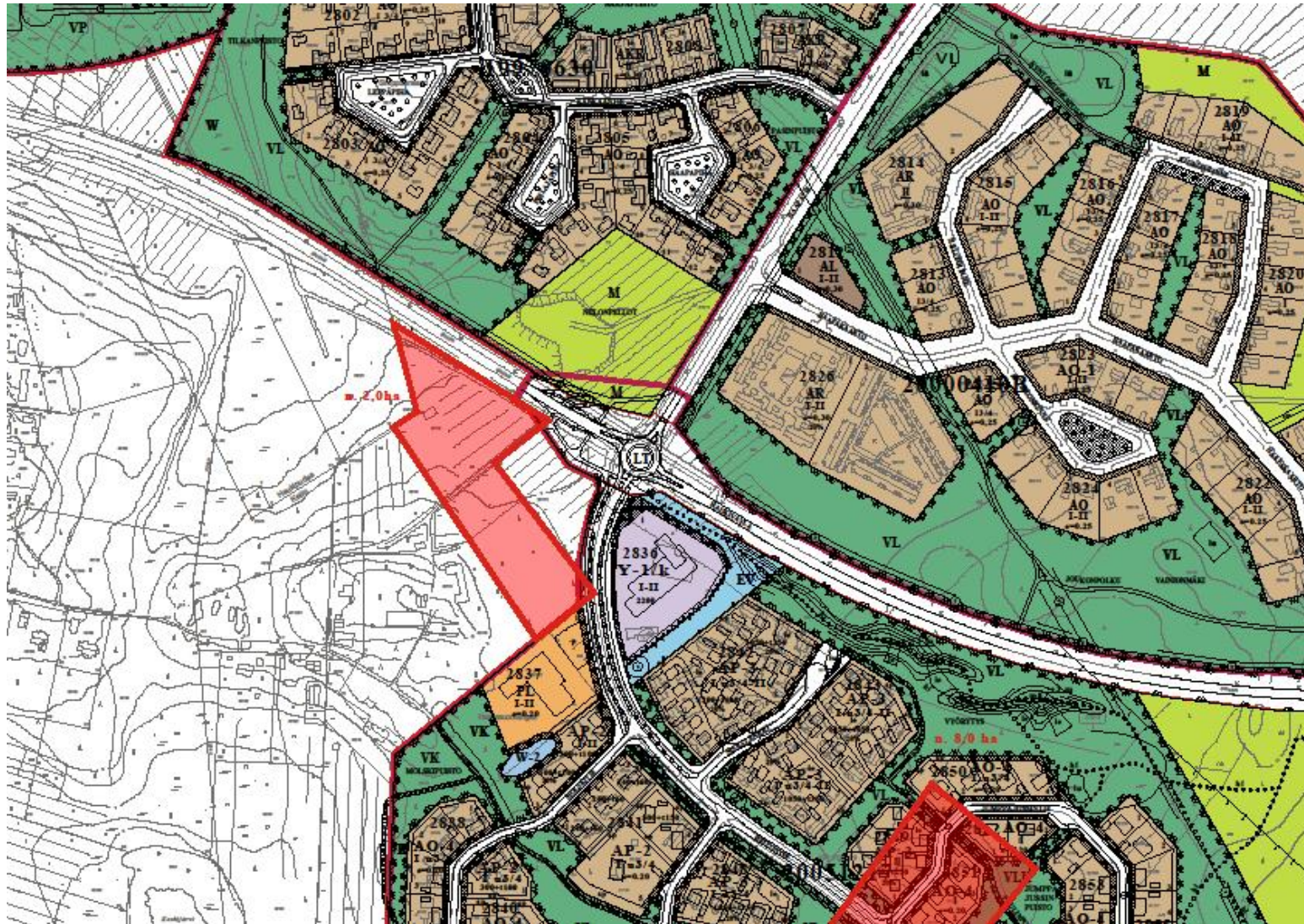
Maankäyttötoimi

PL 14, 90831 Haukipudas

p. (08) 887 4111

faksi (08) 547 1126

## Haapakangas 4





HAUKIPUTAAN KUNTA

Maankäyttötoimi

PL 14, 90831 Haukipudas

p. (08) 887 4111

faksi (08) 547 1126

## Haapakangas 4

Lunastuslupa 19.11.2006 MRL 99n §:n 1 ja 3 mom. perusteella

- hakemus 1.3.2006, **käsittelyaika n. 8 kk**
- n. 2,0 ha entistä peltoa
- Kirkonkylän osayleiskaavassa palvelujen- ja hallinnon aluetta (P), osin lähivirkistysaluetta (VL)
- asemakaavaluonnoksen mukainen kauppapaikka
- tarjottiin neuvotteluissa mm. vaihtoa omakotitalotonttiin
- sopimukseen ei kuitenkaan päästy ja vireillä oli ”markethanke ” ko. risteysalueelle
- lunastustoimituksessa raakamaan hinnaksi 2,0 €/m<sup>2</sup> perusteluina mm. yleiskaavavaraus (P)
- **yleiskaavasta aiheutuva arvonnousu luetaan korvauksensaajan hyväksi**
- ei valitettu puolin eikä toisin



## HAUKIPUTAAN KUNTA

Maankäyttötoimi

PL 14, 90831 Haukipudas

p. (08) 887 4111

faksi (08) 547 1126



Lunastuslupa



Lupaharkinta



Uusi lunastushakemus





HAUKIPUTAAN KUNTA

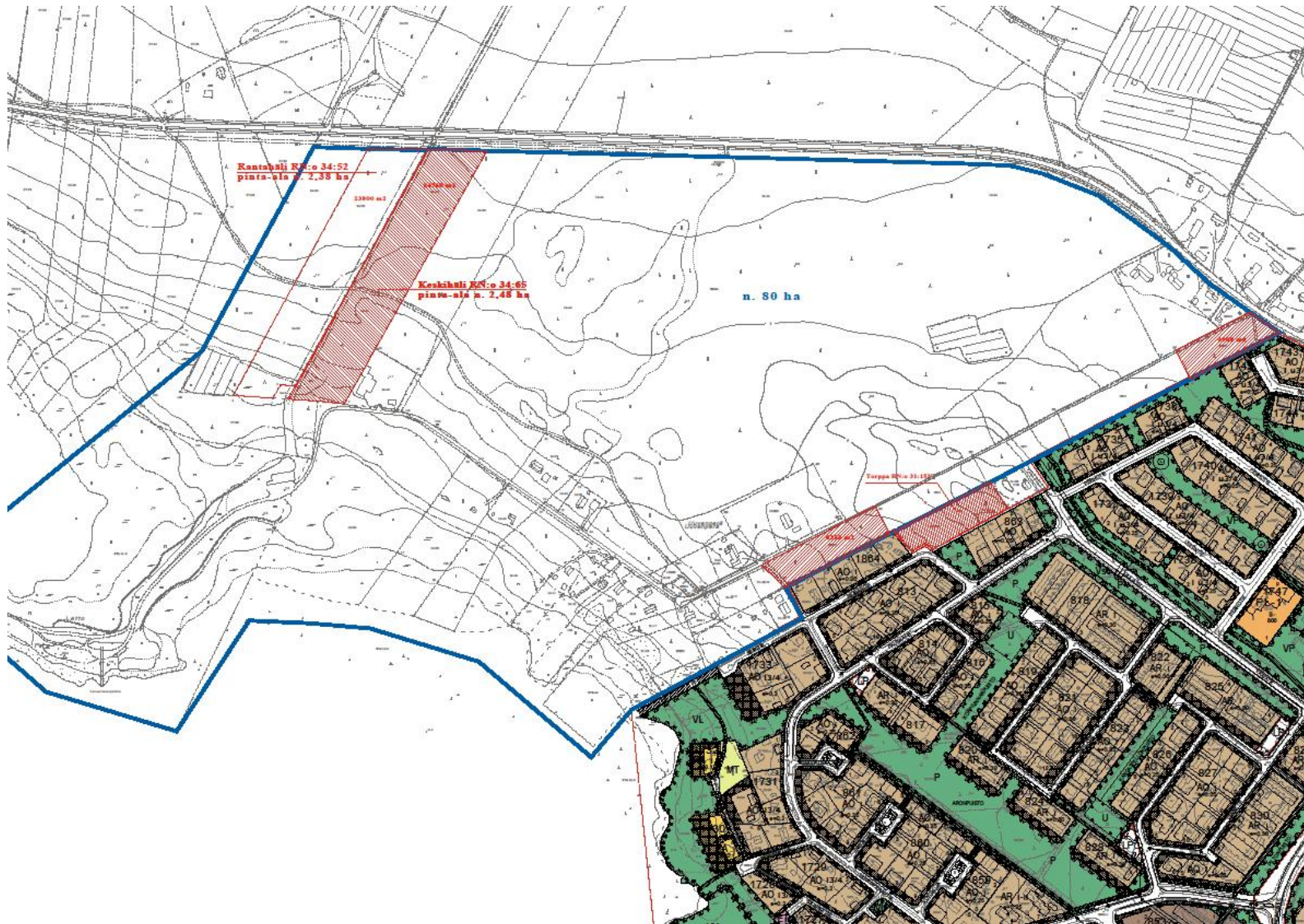
Maankäyttötoimi

PL 14, 90831 Haukipudas

p. (08) 887 4111

faksi (08) 547 1126

## Kiviniemen uusi asuinalue





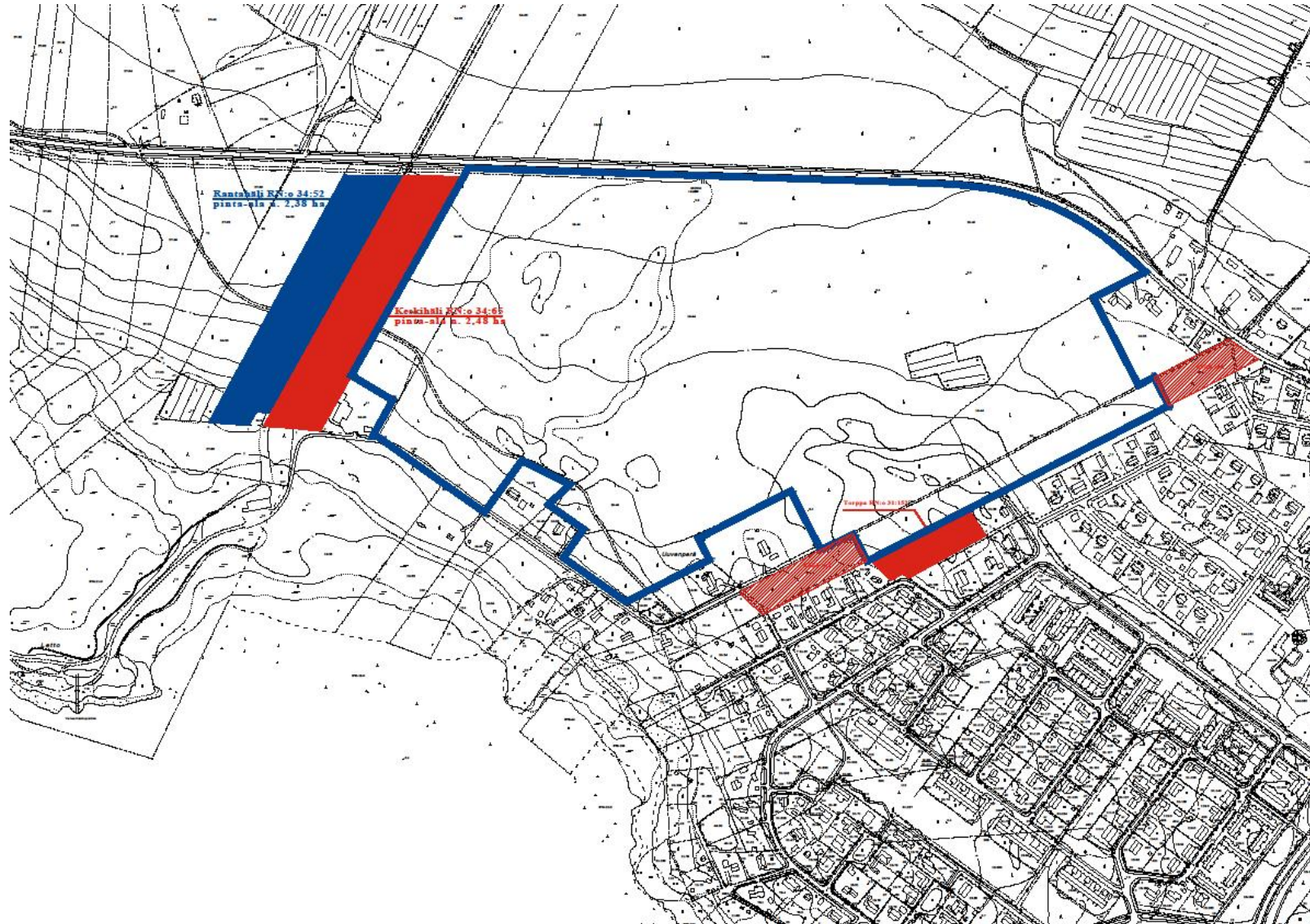
# HAUKIPUTAAN KUNTA

## Maankäyttötoimi

PL 14, 90831 Haukipudas

p. (08) 887 4111

faksi (08) 547 1126





HAUKIPUTAAN KUNTA

Maankäyttötoimi

PL 14, 90831 Haukipudas

p. (08) 887 4111

faksi (08) 547 1126

## Kiviniemi, lunastuslupahakemus valmisteilla

- uusi asuinalue merenrannan ja Virpiniemen tuntumassa
- yleiskaavan mukaista asuinaluetta AP
- erittäin rakennuskelpoinen ja kunnallisteknisesti edullinen
- laajentaa oikeaoppisesti kuntarakennetta olevien palvelujen vieressä
- kunta hankkinut jo n. 43 ha raakamaata
- n. 6,5 ha palstoista ei päästy sopimukseen kaupasta
- maanomistajat vaativat tonttisopimuksia 2 tonttia/ha
- kh 1.3.2010 lunastuslupahakemus



HAUKIPUTAAN KUNTA

Maankäyttötoimi

PL 14, 90831 Haukipudas

p. (08) 887 4111

faksi (08) 547 1126

## Lunastamisen hyödyt:

- + lisää kunnan maapolitiikan uskottavuutta, **lunastuskortti hihassa**
- + oikeudenmukainen ja tasapuolinen maaomistajien suhteen
- + vakauttaa raakamaan hintaa
- + varmistaa kaavoitettavan maan hankinnan suunnitelmallisesti
- + vältetään huonot tonttisopimukset
- + varmistaa kaavojen toteutumisen
- + huomattavasti parempi taloudellinen tulos



HAUKIPUTAAN KUNTA

Maankäyttötoimi

PL 14, 90831 Haukipudas

p. (08) 887 4111

faksi (08) 547 1126

## Lunastamisen haitat ja haasteet:

- - työläs ja aikaa vievä menettely
- - valmistelija koetaan syylliseksi ja osapuoleksi, sijaiskärsijä
- - lunastuslupahakemuksesta päättäminen vaikeahkoa (kh)
- - edellyttää hyvää yleiskaavallista valmiutta
- - hajarakentaminen voi vaikuttaa lunastushintaan
- - haetaan ennakkoon rakennuslupia alueille, jotka kunnan tiedetään pyrkivän hankkimaan

## Haukiputaan ”kielleyt alueet”

- Kellonväylän valtatie risteysalue, Arinan valtaukset, ei lunasteta
- Kellon suunta, yksittäiset maanomistajaintressit ja poliittiset suhteet





**HAUKIPUTAAN KUNTA**

**Maankäyttötoimi**

PL 14, 90831 Haukipudas

p. (08) 887 4111

faksi (08) 547 1126

## Hätälä-Vehkaperä

