

Pohjois-Visuveden asemakaavan muutos ja laajennus

Esittelytilaisuus 27.5.2021

Illan ohjelma

- Tervetuloa Visuveden kaavailtaan – Terhi Källi, vs. kunnanjohtaja
- Taustaa kaavatyölle- Heidi Tanhua, Heidi Tanhua Oy
- Visuveden pohjoisosan asemakaavahankkeen esittely- Minna Lehtonen, Ramboll
- Maankäyttösopimusluonnos- Heikki Penttilä, asianajotoimisto Heikki Penttilä Oy
- Kaavoitusprosessin ja kunnallistekniikan kustannukset- Heidi Tanhua
- Illan puheenjohtajana toimii tekninen johtaja Harri Apell

Taustaa

- Kaavatyö käynnistyi 11 Visuveden kylän asukkaan aloitteesta
- Ruoveden kunnan väestömäärä on ollut jo pitkään laskeva. Tällä hetkellä Visuveden asukasluku on noin 510 henkilöä.
- Visuvesi on kasvualue, jonne on viime vuosien aikana tullut lähes 100 uutta työpaikkaa ja jonka kehitys on tärkeää koko Ruoveden kunnan kehitykselle.
- Alustavan kaavaehdotuksen perusteella uusi kaava mahdollistaisi noin 35-40 uutta asuntoa.
- Jos asukkaita saataisiin 3,5/asunto, kaava mahdollistaisi 25%:n väestömäärän kasvun. Käytännössä tämä tarkoittaisi 140 uutta asukasta.

Kunnan päätökset kaavatyöhön

- Kunnanhallitus 29.10.2018 § 141
 - Pusunvuolteen asemakaava-alueen päivitys ja laajennus
 - Pusunvuolteen alue ja pohjoispuoli sekä Vuolleniemi
 - Valmis 2019 lopulla
 - Ramboll Oy
- Ympäristölautakunta 29.11.2018 § 69
 - Kaavahankkeen kokonaiskustannus on 66 900 euroa, josta Vuolleniemen osuus on 48 450 euroa.
 - Vuolleniemen osalta kunta ei omista maata. Kaavasta saatava etu on näin yksityisen maanomistajan etu. Kaavoituksen kulut esitetään sopimuksin siirrettäväksi maanomistajille saaman hyödyn perusteella, joka katsotaan samaksi kuin Vuolleniemen osuus. Sopimus voidaan sopia, kun kaavaehdotus on ollut nähtävillä toukokuussa 2019 (MRL 59§). Ehdotus hyväksyttiin

Kunnan päätökset kaavatyöhön

- Ympäristölautakunta 21.2.2019 § 18
 - Pirkanmaan ELY-keskuksen kanssa on pidetty työneuvottelu 14.12.2018. Pusunvuolteen sillan osalta pyritään löytämään ratkaisu tulevan peruskorjauksen yhteydessä. Maisema- ja kulttuuriarvojen inventointi päivitetään.
 - Ensimmäinen viranomaisneuvottelu pidetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon jälkeen ennen kaavaluonnoksen julkaisemista
 - Lautakunta hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asetti sen nähtäväksi. Nähtävillä oloaika päättyi 29.3.2019 klo 15.00

Kunnan päätökset kaavatyöhön

- Ympäristölautakunta 27.11.2019 § 73
 - Kaavaluonnokset pohjautuvat kunnanhallituksen antamaan ohjeistukseen. Luonnokset asetetaan nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla
 - Nähtävillä olon jälkeen ennen kaavaehdotuksen laadintaa pidetään kiinteistönomistajien ja kunnan välinen neuvottelu, jossa vahvistetaan maanomistajien sitoutuminen kaavan laadintaan ja tuodaan tiedoksi kaavan laadinnasta koituvat kustannukset (MRL 59 §).
 - Lautakunta hyväksyi osaltaan kaavaluonnokset ja kaavaselostusluonnoksen ja päätti että luonnokset toimitetaan erikseen kaikille maanomistajille
 - Lautakunta päätti, että maanomistajat kutsutaan neuvottelutilaisuuteen tammikuussa 2020

Avoin tilaisuus maanomistajille ja kyläläisille 27.5.2021

- Alustava kaavaehdotus on valmistunut ja se esitellään ympäristölautakunnan mukaan maanomistajille ja kyläläisille tässä tilaisuudessa
- Alustavan kaavaehdotuksen aineisto toimitetaan ympäristölautakunnan päätöksen mukaisesti maanomistajille
- Luonnos Ruoveden kunnan ja maanomistajien välisestä maankäyttösopimuksesta on tehty
- Sopimus tulee ympäristölautakunnan käsiteltäväksi kesäkuussa
- Mikäli ympäristölautakunta hyväksyy maankäyttösopimusluonnoksen, käynnistetään sopimusneuvottelut maanomistajien kanssa
- Kun neuvottelut maanomistajien kanssa on käyty ja mikäli sopimukset on hyväksytty myös maanomistajien kanssa, kaava etenee valtuustoon.

Kaavan ja kunnallistekniikan kustannukset

- Kaavatyön kokonaiskustannukset ovat 66 900€. Ympäristölautakunnan päätöksen mukaisesti näistä kustannuksista 48450 euroa jyvitetään maanomistajille
- **KUNNALLISTEKNIIKAN JA VESI- JA VIEMÄRITEKNIIKAN KUSTANNUSARVIOT TARKENTUVAT, ALLA TÄMÄN HETKEN ARVIOT KUSTANNUKSISTA**
- **KUSTANNUSTEN JAOSTA MAANOMISTAJIEN JA KUNNAN VÄLILLÄ EI OLE TEHTY MITÄÄN ESITYKSIÄ, EIKÄ PÄÄTÖKSIÄ VIELÄ, VAAN NÄMÄ ASIAT TULEVAT VALMISTELUUN JA PÄÄTÖKSENTEKOON SYKSYLLÄ.**
- Päätöksenteon tueksi tullaan teettämään myös ulkopuolinen puolueeton kaavataloudellinen kokonaistarkastelu, jossa selvitetään kaavan kustannusten lisäksi kaavan positiivisia vaikutuksista kunnan elinvoimaan ja talouteen
- Kunnallistekniikan kustannusarvio arvioidaan olevan noin 720 000 euroa
 - Niillä asemakaavoitettavan alueen maanomistajilla, joille asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kaavan toteuttamisesta kunnalle aiheutuviin kustannuksiin.
 - Yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin osallistumisvastuun toteuttaminen voi tapahtua sopimuksella tai perimällä maanomistajalta kehittämiskorvaukseksi kutsuttu maksu
 - Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajien kanssa
 - Visuveden pohjoisosan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kunnallistekniikan kustannuksilla on vaikutusta Ruoveden kunnan talouteen ja talousarvioon. Näin ollen Ruoveden kunnanvaltuusto tekee päätöksen yhdyskuntarakentamisen kustannusten jakautumisesta kunnan ja maanomistajien kesken.
- Vesi- ja viemäritekniikan kustannusarvio 540 000 euroa
 - Alueen kiinteistöt on suunniteltu liitettäväksi Ruoveden kunnan vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston piiriin.
 - Vesihuollon taksoista päättää tekninen lautakunta

Kiinteistö-tunnus	Korttelinro	Rakennus-oikeuden lisäys m ²	Kaavoituksen kustannus €	Rakennusoikeuden lisäys Yhteensä 15598 m ²	Kunnallistekniikan kokonaiskustannus 700 000€	Vesi- ja jätevesi
702-427-1-73	120-2	400 m ²	1242€	2,6 %	18464€	
702-427-1-127	121-5					
702-427-1-127	121-2					
702,427-1-127	121-3	Yht. 796,65 m ²	2475€	5,1 %	36773€	
702-427-1-74	126-2					
702-427-1-74	126-1	Yht. 1078,15 m ²	3349€	6,9 %	49767€	
702-427-1-178	120-3	227,45 m ²	706€	1,5 %	10499€	
702-427-1-179	121-1	229,5 m ²	713€	1,6 %	10594€	
702-427-1-71	120-1	1329 m ²	4128€	8,5%	61346€	
702-427-1-70	111-1	0	0		0	
702-427-1-129	125-3					
702-427-1-237	125-2	Yht. 213 m ²	662€	1,4 %	9559€	
702-427-1-132	125-1	376,15 m ²	1168€	2,4%	16881€	

Kiinteistö- tunnus	Korttelinro	Rakennus- oikeuden lisäys m ²	Kaavoituksen kustannus €	Rakennusoike- uden lisäys Yhteensä 15598 m ²	Kunnallistekniikan kokonaiskustannus 700 000€	Vesi- ja jätevesi
702-427-1-131	121-7					
	124-1					
	124-2					
	124-3					
	124-4					
	122-1					
	112-1					
	107-1					
	127-1					
	127-2					
	127-4					
	127-5					
	128-1					
	128-2					
	129-1					
	129-2					
	129-3					
702-427-1-128	121-6	Yht. 7303,85 m ²	22687 €	47%	337143 €	

