

Kiinteistöteknisillä toimenpiteillä ketteryyttä ja kustannustehokkuutta

Juha Patana

Hankesuunnittelupäivä 1.2.2018



Milloin kiinteistöteknisillä toimenpiteillä käyttöä

Erityisesti kun hankealue on pääosin maa- ja metsätalouskäytössä ja yksi tai useampi seuraavista edellytyksistä täyttyy:

- Väylä pirstoisi tai on pirstonut maa- ja metsätalouskäytössä olevia palstoja ja/tai yksityistieverkkoa
- Hankealueen kiinteistörakenne on hajanainen, paljon pieniä palstoja.
- Yksityisteiden liittymistä maantiehen on tarkoitus vähentää tai estää kokonaan.
- Suunnitteilla on merkittäviä yksityistiejärjestelyjä esim. ali- tai ylikulkuja.
- Hidas paikallisliikenne halutaan poistaa päätieltä.

Mitä tavoitellaan

Oikein ajoitetuilla kiinteistöteknisillä toimenpiteillä voidaan pienentää väylähankkeen kustannuksia ja parantaa sen hyväksyttävyyttä.

Vaikutus kustannuksiin

- Rakentamiskustannukset pienemmiksi
- Lunastuskorvaukset pienemmiksi
 - Kiinteistöille aiheutuvien haittojen voidaan poistaa tai vähentää, haitankorvaukset pienemmät

Hankkeen hyväksyttävyys paranee

- Huomioidaan maanomistajien tarpeet

Liikenneturvallisuus ja liikenteen sujuvuus paranee

- Hidas liikenne ja maatalousliittymät minimiin

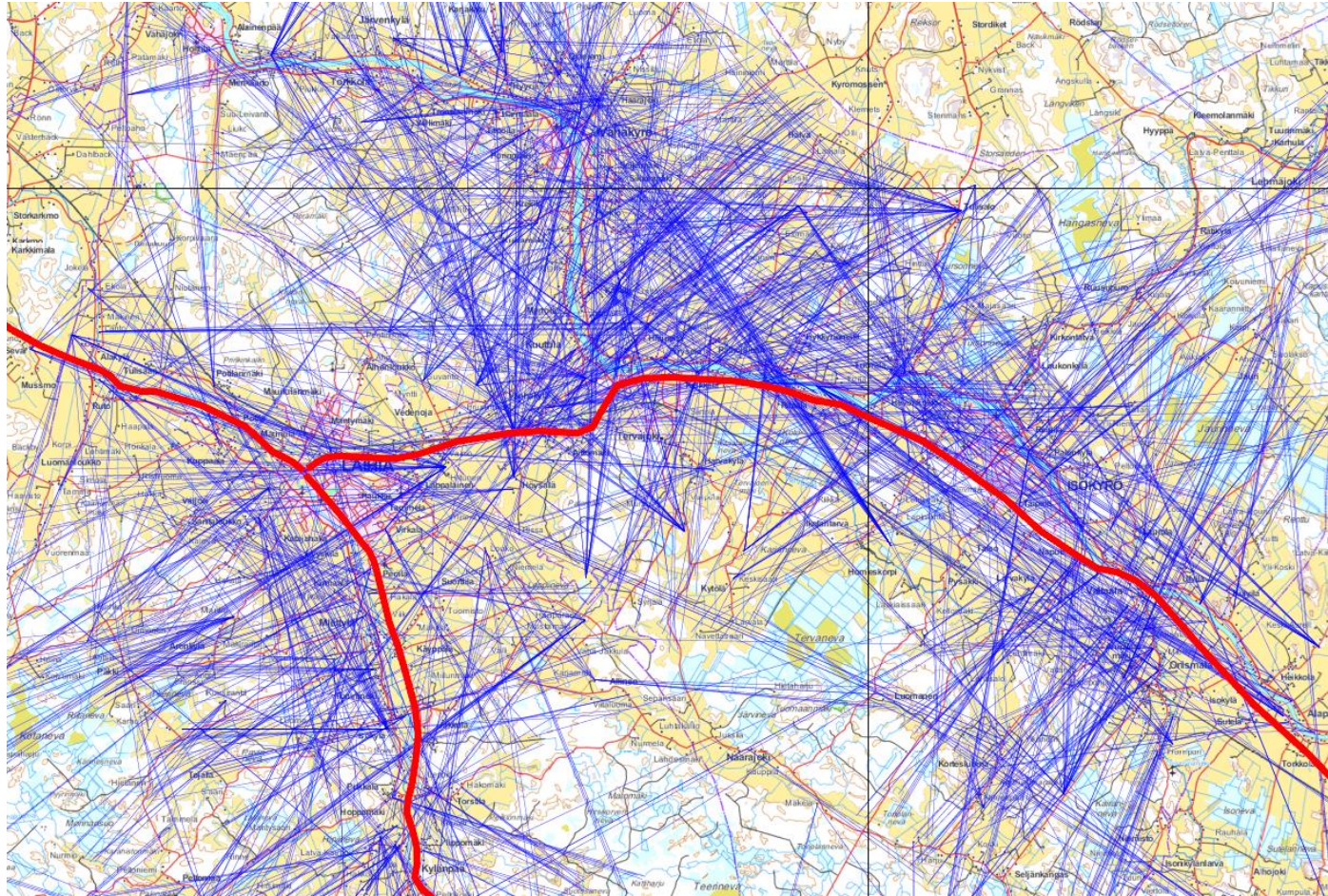
Kiinteistövaikutusten arviointi

- Yleissuunnitelmassa on esitettävä liikenneväylän arvioidut vaikutukset kiinteistörakenteeseen ja maankäyttöön (Maantielaki 19 § ja Ratalaki 12 §).
- Tie- ja ratasuunnitelmassa on otettava mahdollisuuksien mukaan maanomistusolot (Maantielaki 22 §:n ja Ratalain 15 §).
- Yleissuunnitelmassa sekä rata- ja tiesuunnitelmassa on esitettävä arvio väylähankkeen vaikutuksista sekä ne toimenpiteet, jotka ovat tarpeen tien tai radan haitallisten vaikutusten poistamiseksi tai vähentämiseksi.
- Mahdollisia keinoja ovat muun muassa tilusjärjestelyt ja yksityistiejärjestelyt.

Kiinteistövaikutusten arviointi

- **Kevyt KIVA-selvitys** ennen väylän yleissuunnitelmaa
 - Kevyt selvitys, jolla haetaan parhaita vaihtoehtoja suunnittelun pohjatiedoiksi
- **Varsinainen KIVA-selvitys** yleissuunnitelmavaiheessa

Toteutettavien toimenpiteiden vaikutusalue?



Linnuntiematkat yli 6 km päässä oleville peltolohkoille

Kiinteistötekniset toimenpiteet

Hankeuusjako (KML 68 §)

Alueellinen tietoimitus ja yksityisten teiden järjestely
(YksTL 38 c §, Maantielaki 69 §, Ratalaki 59 §)

Tilusvaihdot ja alueiden liittämiset kiinteistöihin
(Maantielaki 63-66 §, Ratalaki 54-56 §)

Lunastuksen laajentaminen (Maantielaki 67 § Ratalaki 57 §)

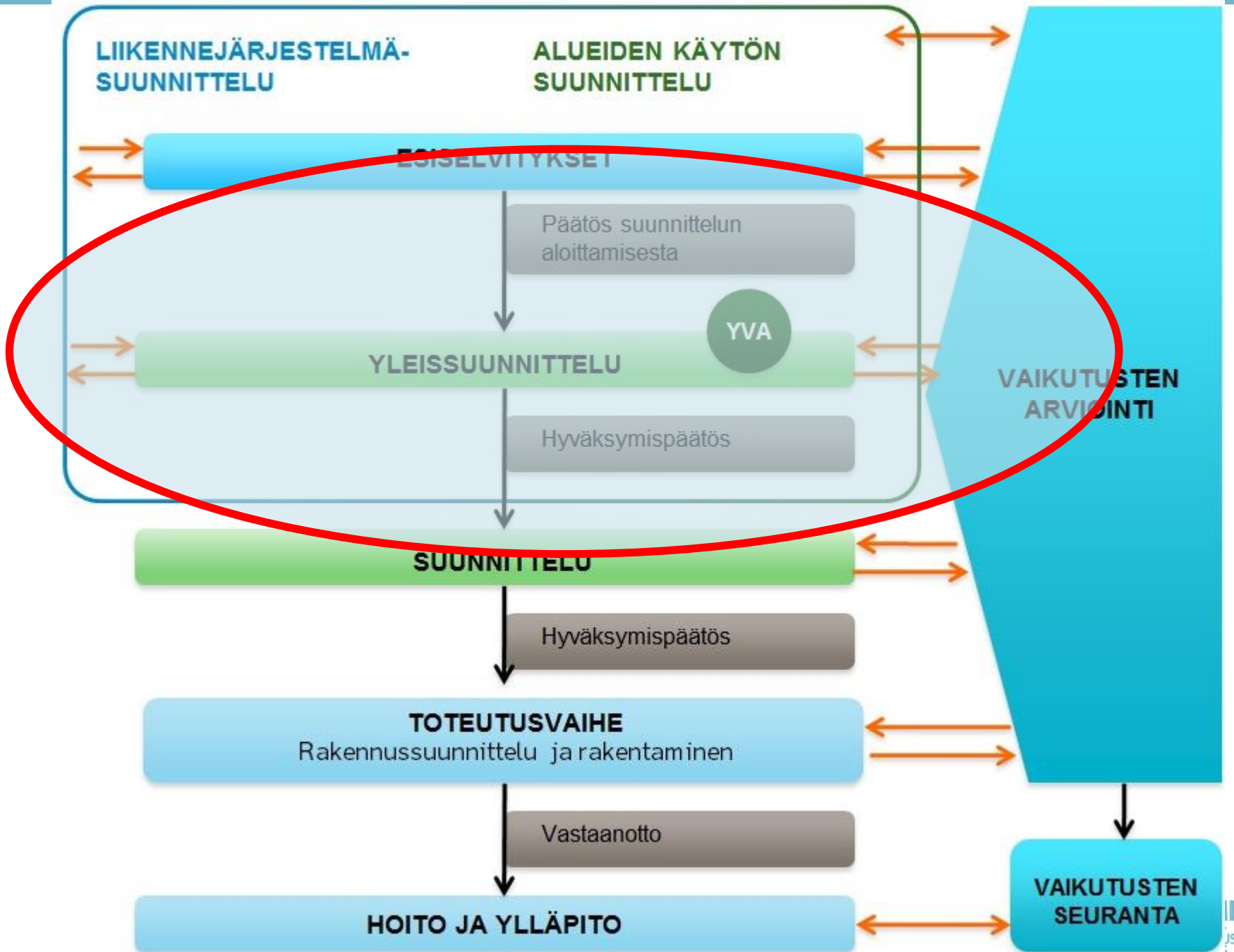
Hankeusjako

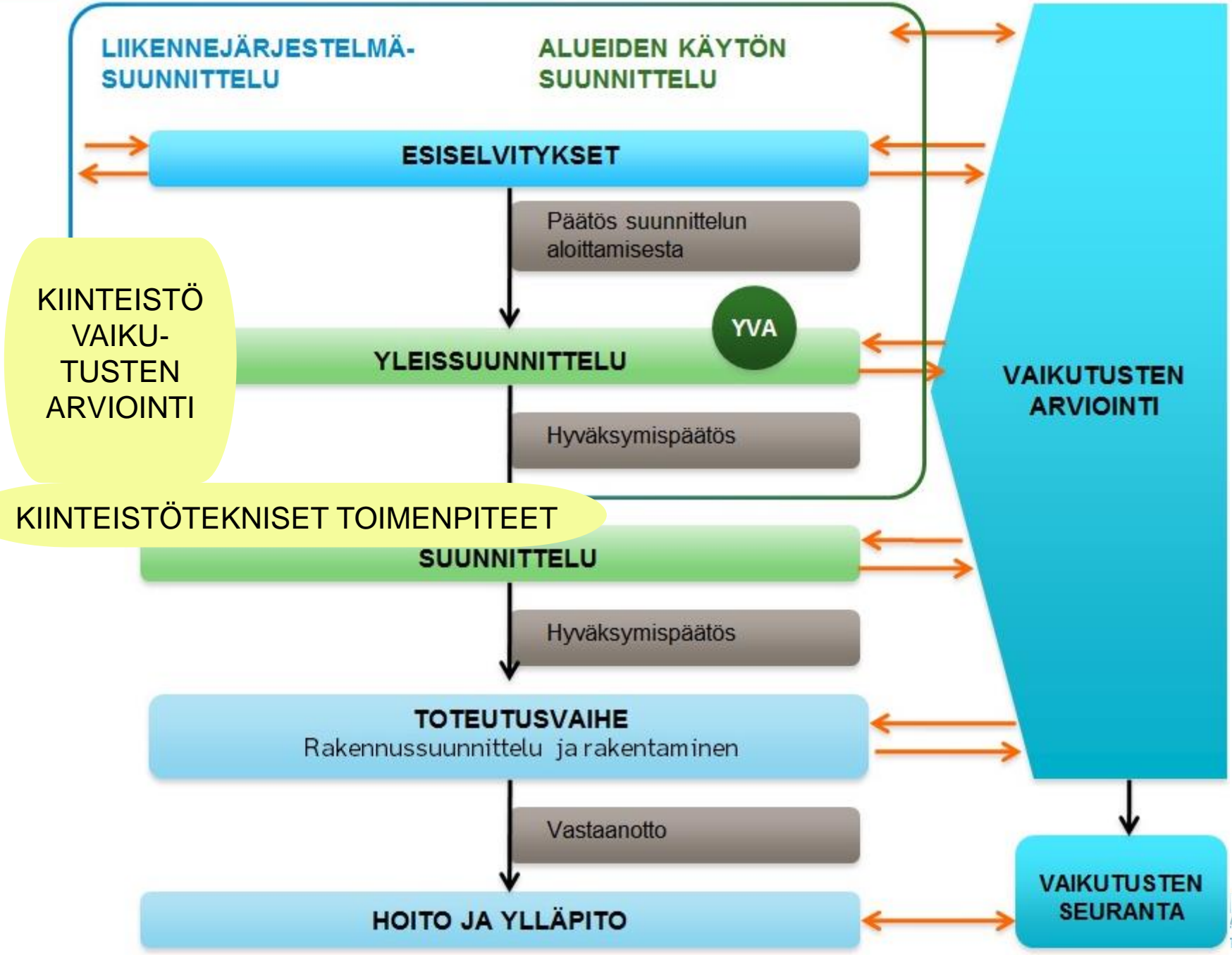
- Kun väylähanke pirstoisi olemassa olevan kiinteistörakenteen, voidaan tilannetta korjata hankeusjaolla järjestelemällä tiluksia ja yksityisteitä pirstoutumishaitan minimoimiseksi
- Soveltuu laajemman alueen tai usean pienemmän kohteen tilusten järjestelyyn
- Toimituksen hakijana on hankkeen toteuttaja.

Maanostotoiminta hankeusajon yhteydessä mahdollistaa parhaat ratkaisut sekä väylänpitäjälle että maanomistajille.

Alueellinen tietoimitus/ tiejärjestely

- Kun uusi väylä rikkoo olemassa olevaa yksityistieverkostoa ja laajemman alueen kulkuyhteydet on järjestettävä uudelleen.
- Mahdollista myös tehdä tilusjärjestelyjä/tilusvaihtoja kulkuyhteyksien järjestämisen helpottamiseksi.
- Alueellisen tietoimituksen hakijana on hankkeen toteuttaja.
- Yksityisten teiden järjestely tehdään väylätoimituksessa

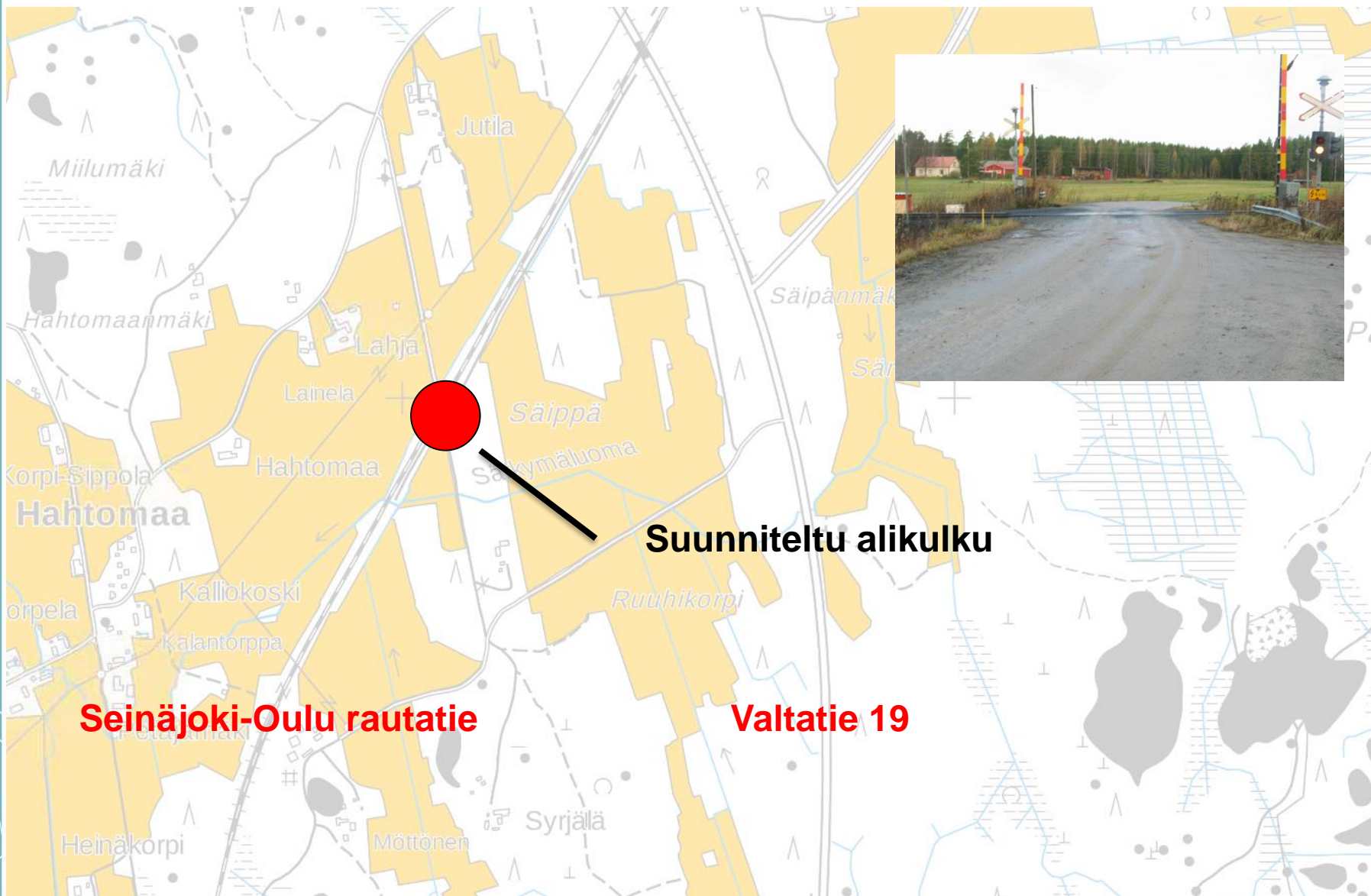




Case 1

Alueellinen tietoimitus

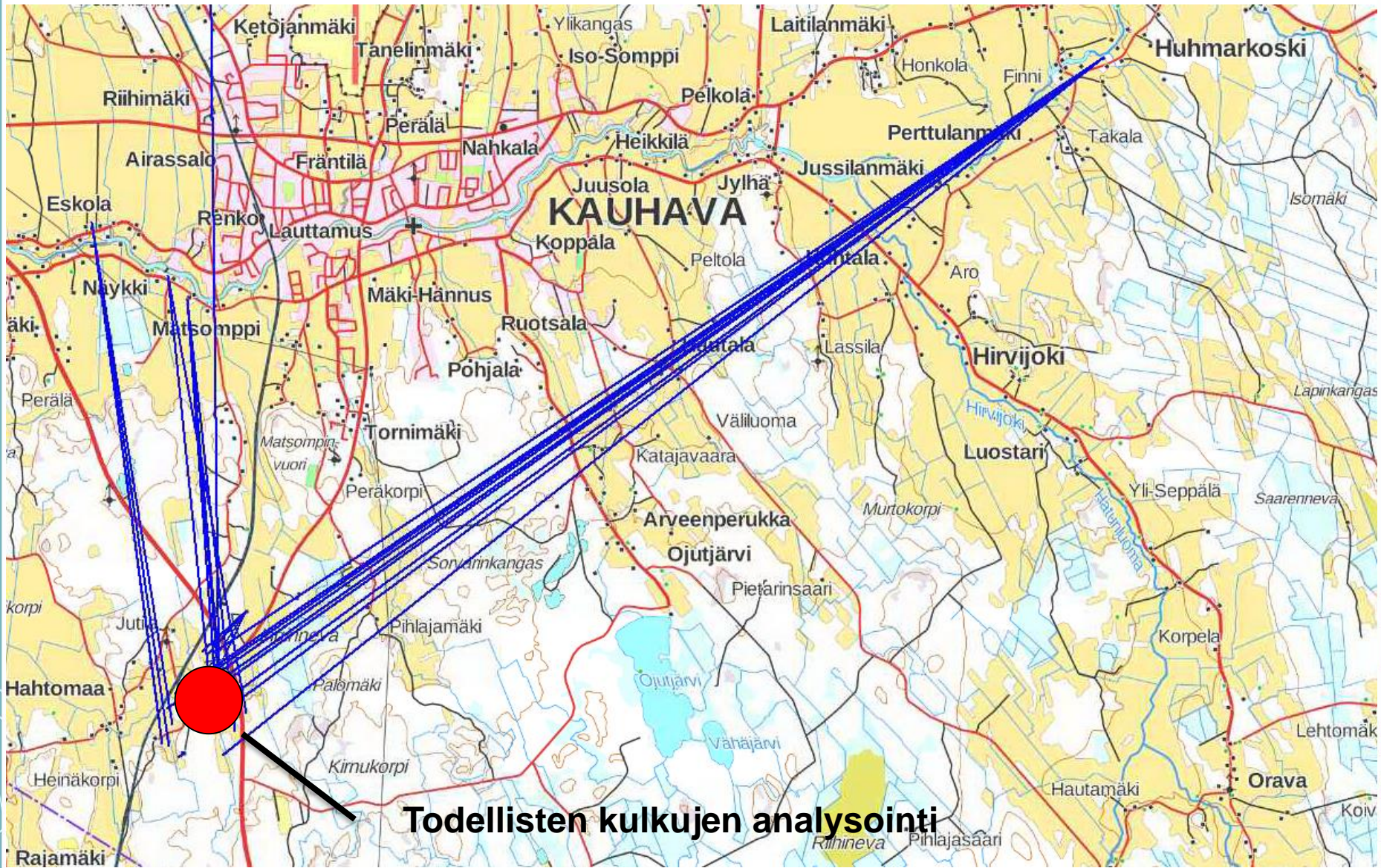
Kolmannes peltoalasta on vuokrapeltoja => omistuksen ohella selvittävää myös pellon todellinen käyttäjä



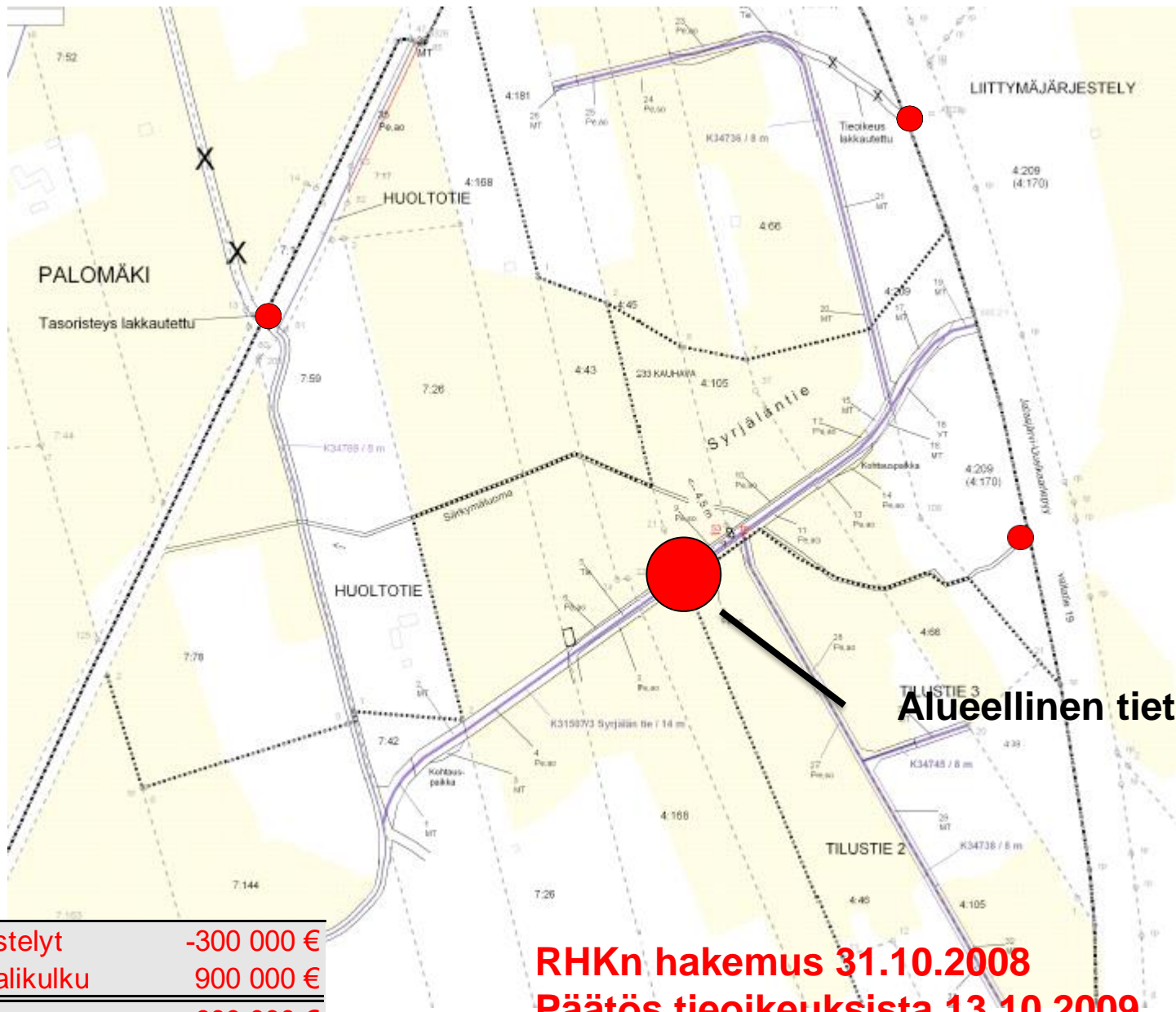
Seinäjoki-Oulu rautatie

Suunniteltu alikulku

Valtatie 19



Todellisten kulkujen analysointi



Alueellinen tietoimitus

Tiejärjestelyt	-300 000 €
Radan alikulku	900 000 €
Säästö	600 000 €

RHKn hakemus 31.10.2008
Päätös tieoikeuksista 13.10.2009



Case 2

Hankeusjako



Valtatie 3



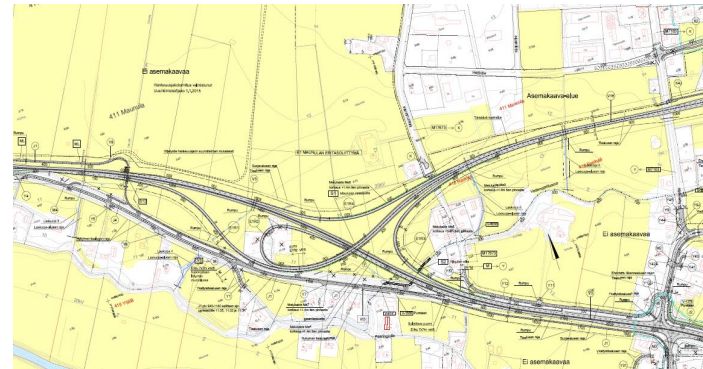
**Seinäjoki-Vaasa
rautatie**

Valtatie 18



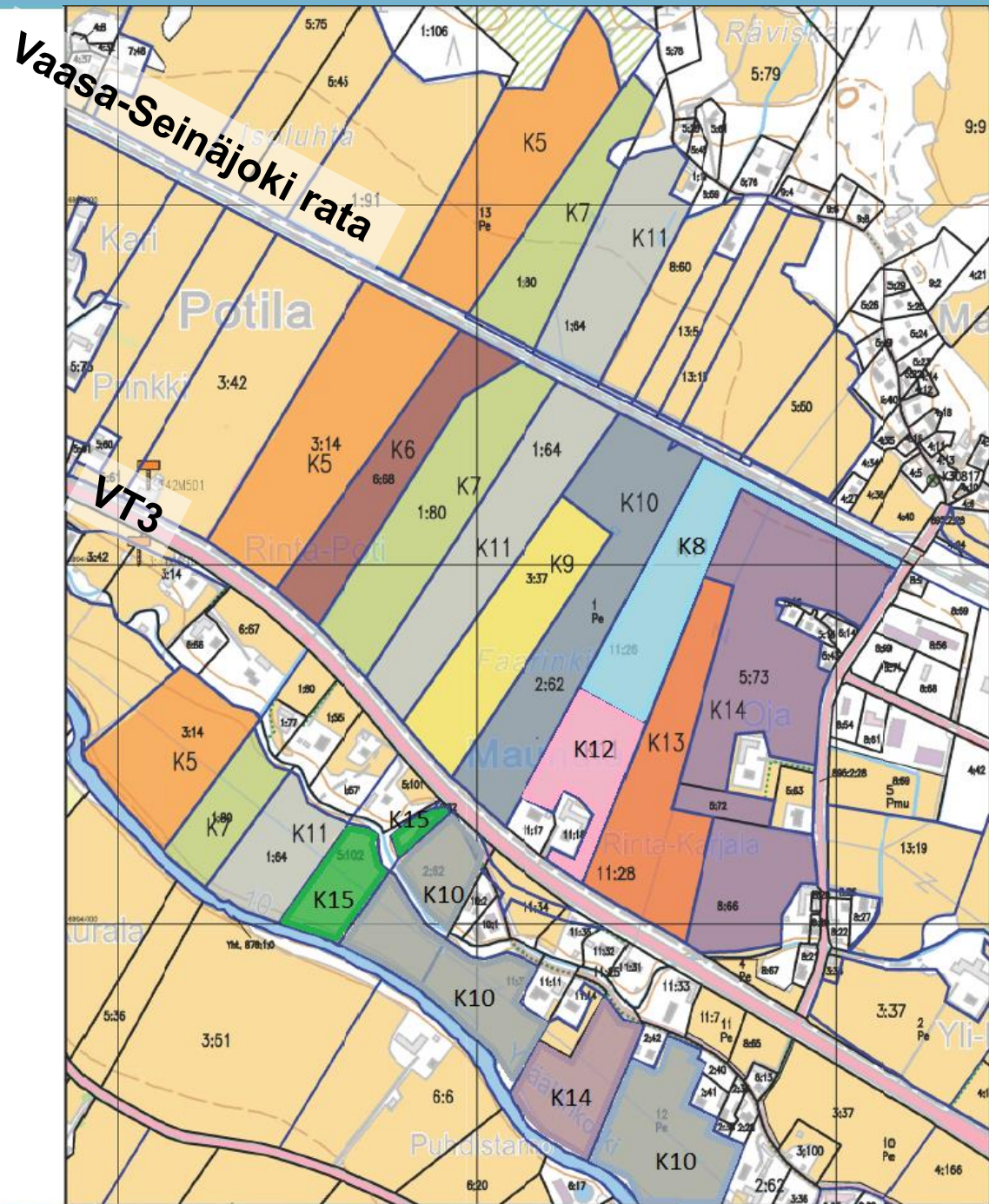
Vaihtoehtoja:

- Lunastettava 6 kiinteistöä tontteineen, joista yhdessä harjoitetaan liiketoimintaa.
- Edetään vesistöalueelle.
- Lunastettava 1 asuinkiinteistö ja yhden vanhan maatilan rakennukset.
- Lunastettava 2,8 hehtaaria peltoa ja pellot pirstoutuvat.
- Hyväksyttävyyys?



Alue

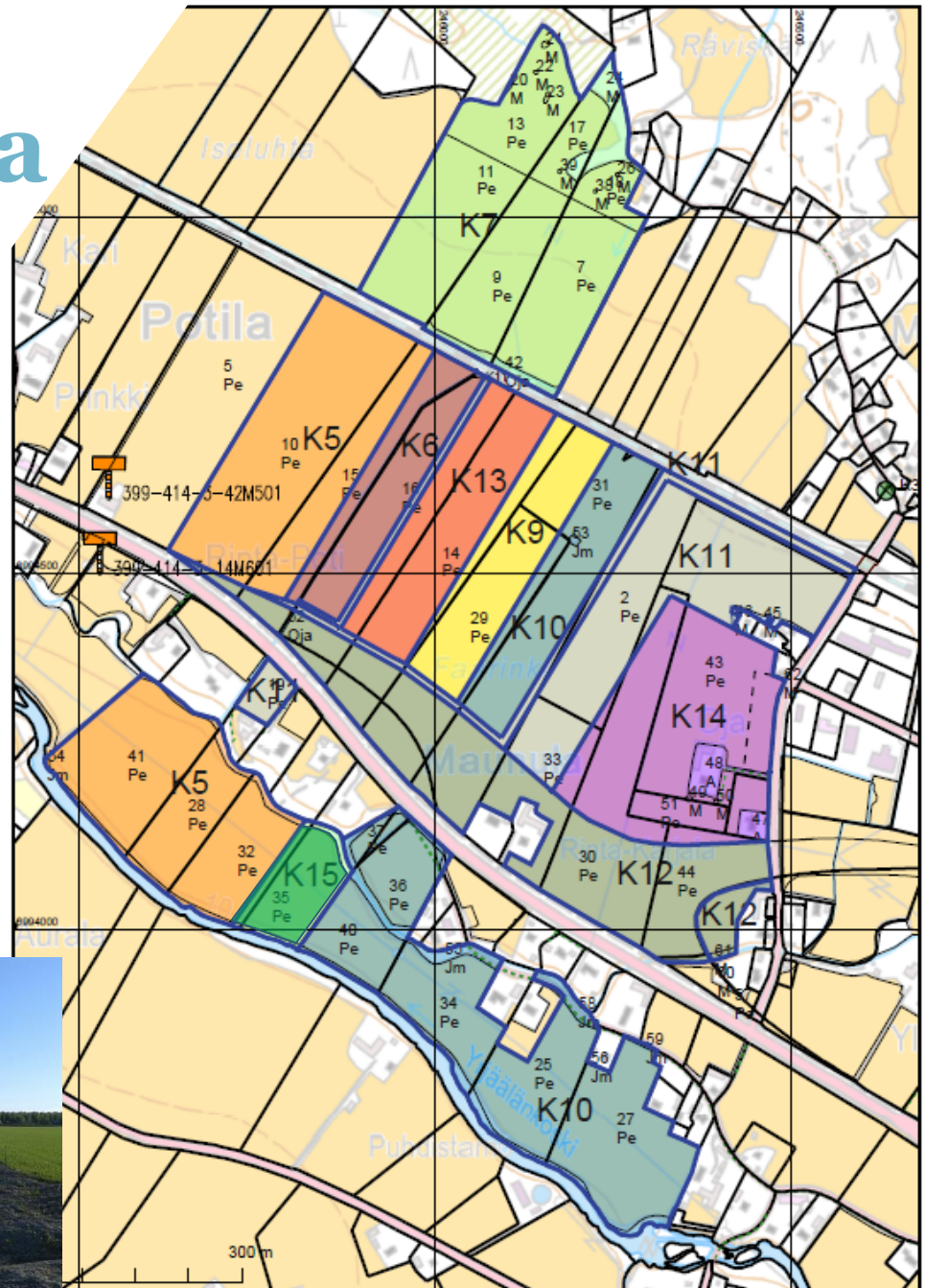
- Toimitusalueen koko n. 80 ha.
 - Keskilohkokoko 2,7 ha
lohkoja 28 kpl
keskietäisyys 3,12 km
käyttöyksiköitä 11 kpl
- Valtatien tekeminen ilman hankeusjako olisi muuttanut tunnusluvut:
 - keskilohkokoko 2,35 ha,
lohkoja 28 kpl,
keskietäisyys 3,36 km
VT:n alle 10 ha peltoa



Jakosuunnitelma

Hankeusjaon

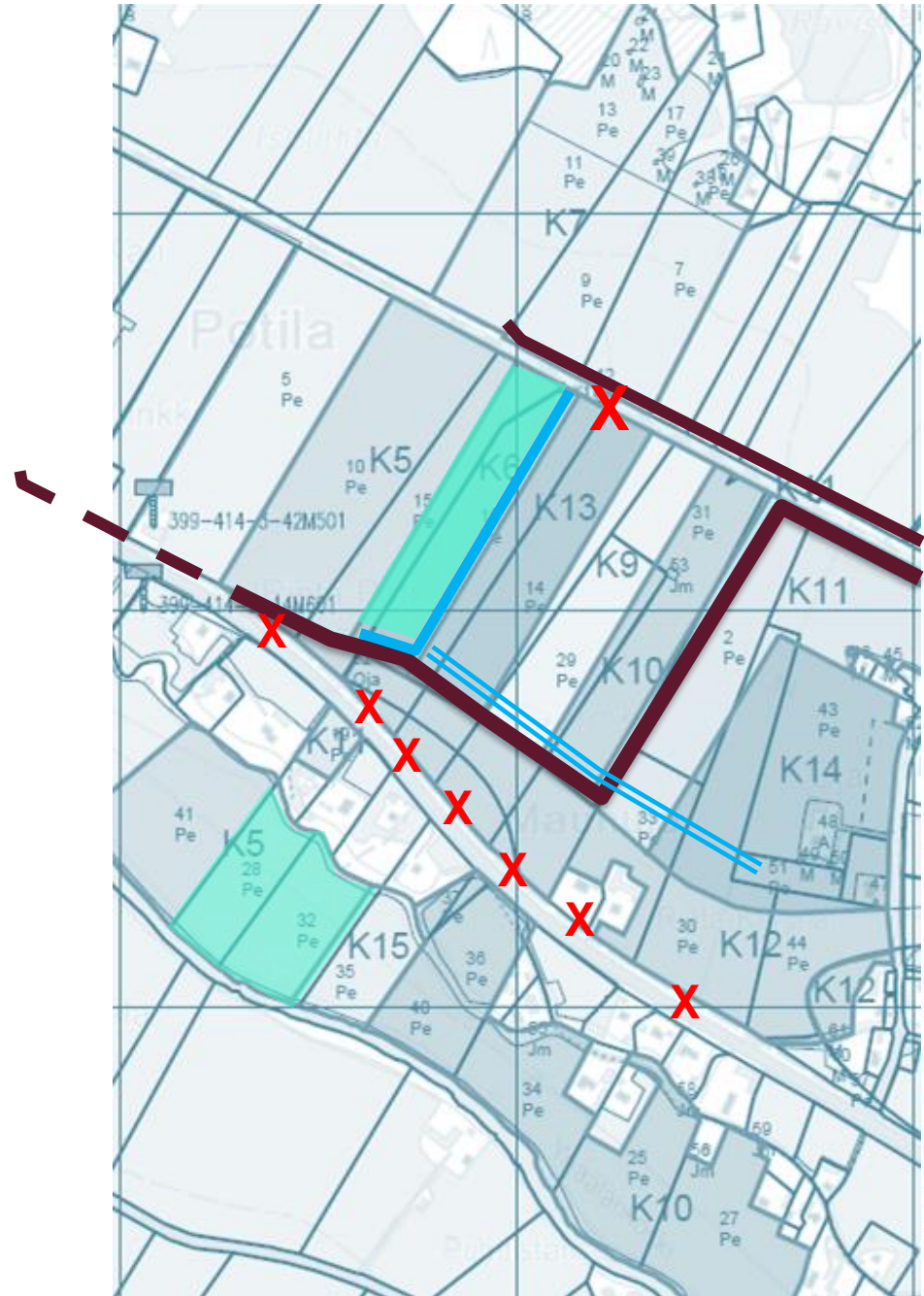
- | | jälkeen | ilman |
|------------------------|---------|--------|
| • keskilohkokoko | 4,7 ha | (2,35) |
| • lohkoja | 16 kpl | (28) |
| • keskietäisyys | 3,35 km | (3,36) |
| • Lohkokoon kasvu | 43% | |
| • Vaihtuvaa | 30 ha | |
| • Kunnan/valtion maata | 17 ha | |



Muutokset

Hankeusjaon jälkeen

- 7 maatalousliittymää pois vt3:lta
- 1 vartioimaton tasoristeys pois Sjk-Vaasa radalta
- Aktiiviviljelijöiden peltoala ei vähentynyt
- Kunta sai teollisuusalueen kaavoitukseen sopivaa maata (K11)
- Ely sai valtatielle pohjan. (K12)
- Rakennettiin uutta tietä 1,1 km
- Parannettiin vanhaa tietä 0,6 km
- Salaojitettiin 6 ha, uutta putkiojaa 800 m
- Valtaojaa siirrettiin 500m matkalta.
- ELY:n hakemus hankeusjaosta 11/2013
- Uusi tilussijoitus vahvistettiin 4/2014



Case 3

Hankeusjako

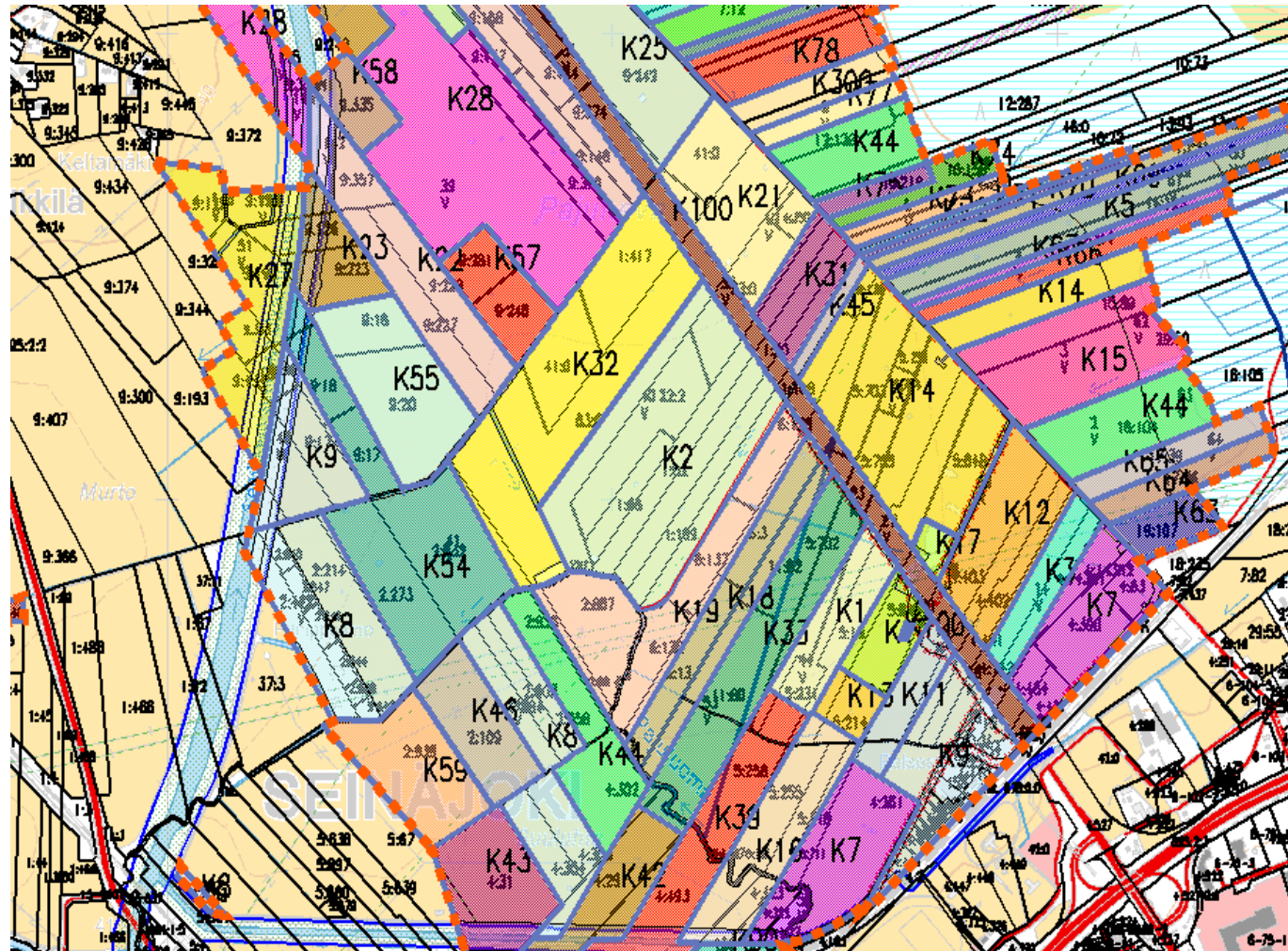


Vt 18 Pajuneva, 500 ha peltoa



Ennen hankeusjakoa

Vt 18 Pajuneva, 500 ha peltoa



Hankeusjaon jälkeen

VT 18 Pajuneva hyödyt Tienpitäjä/maatalous

- **Tienpitäjä**

- Tienrakennus 320 000 €
- Korvaukset 121 000 €
- Liikenneturva 77 000 €
- Alikulku 2030 408 000 €
- Hankeuusjako – 250 000 €
- **Netto 676 000 €**

Maatalous

- lohkokoko
- Muoto
- Kulkumatkat

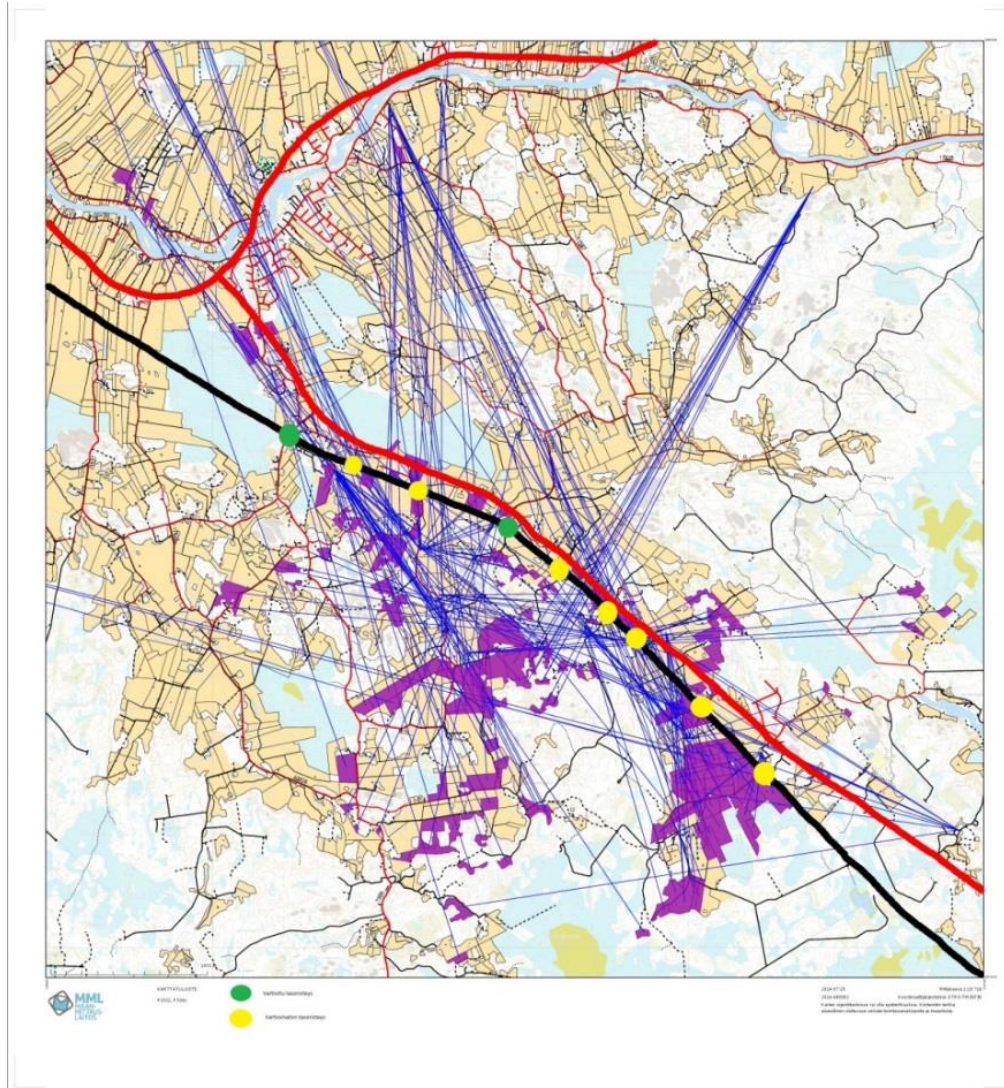
Netto 194 000 €

- Lähde: DI työ 9/2009 I.Mäki-Valkama

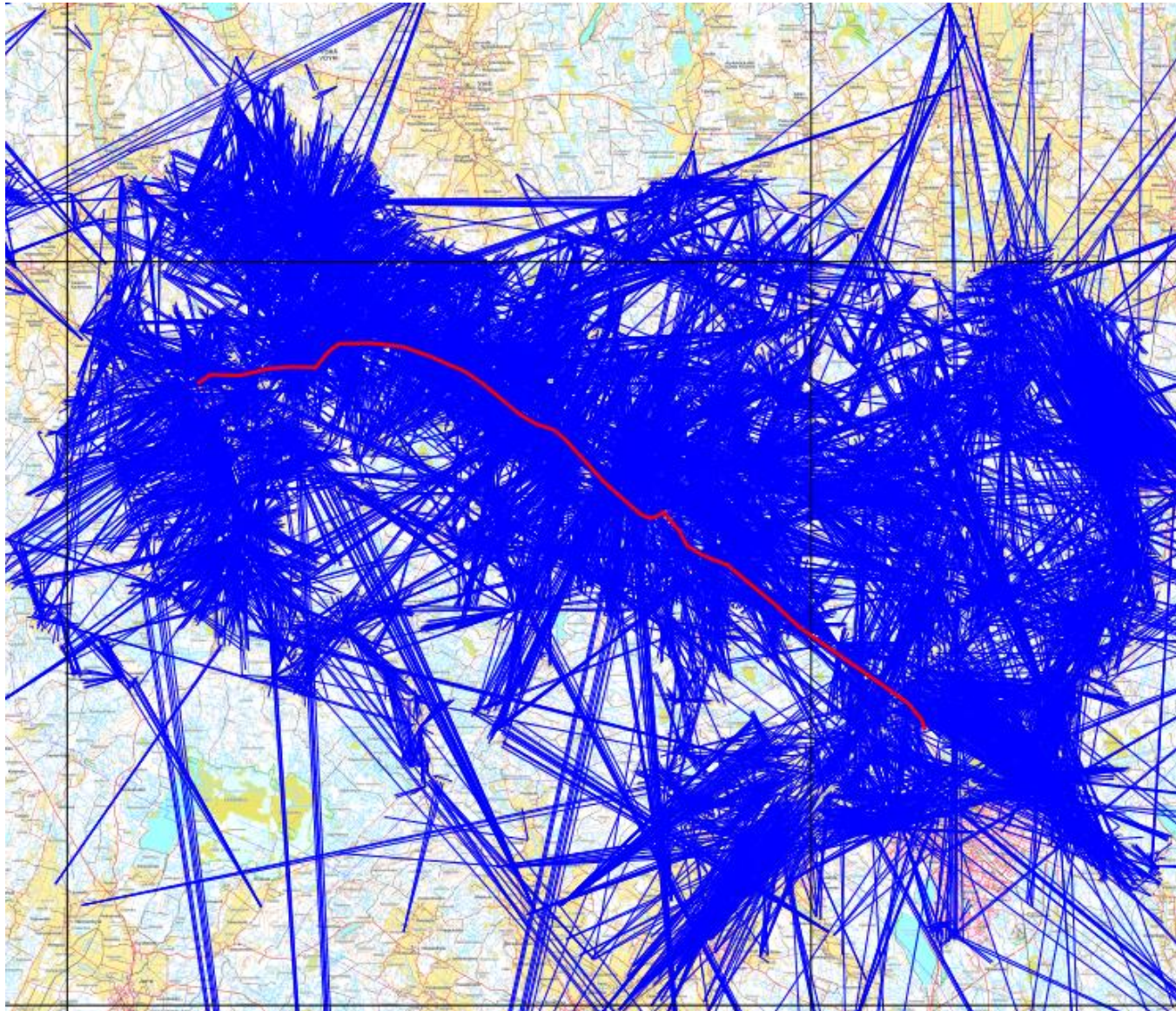
Hankeusjako

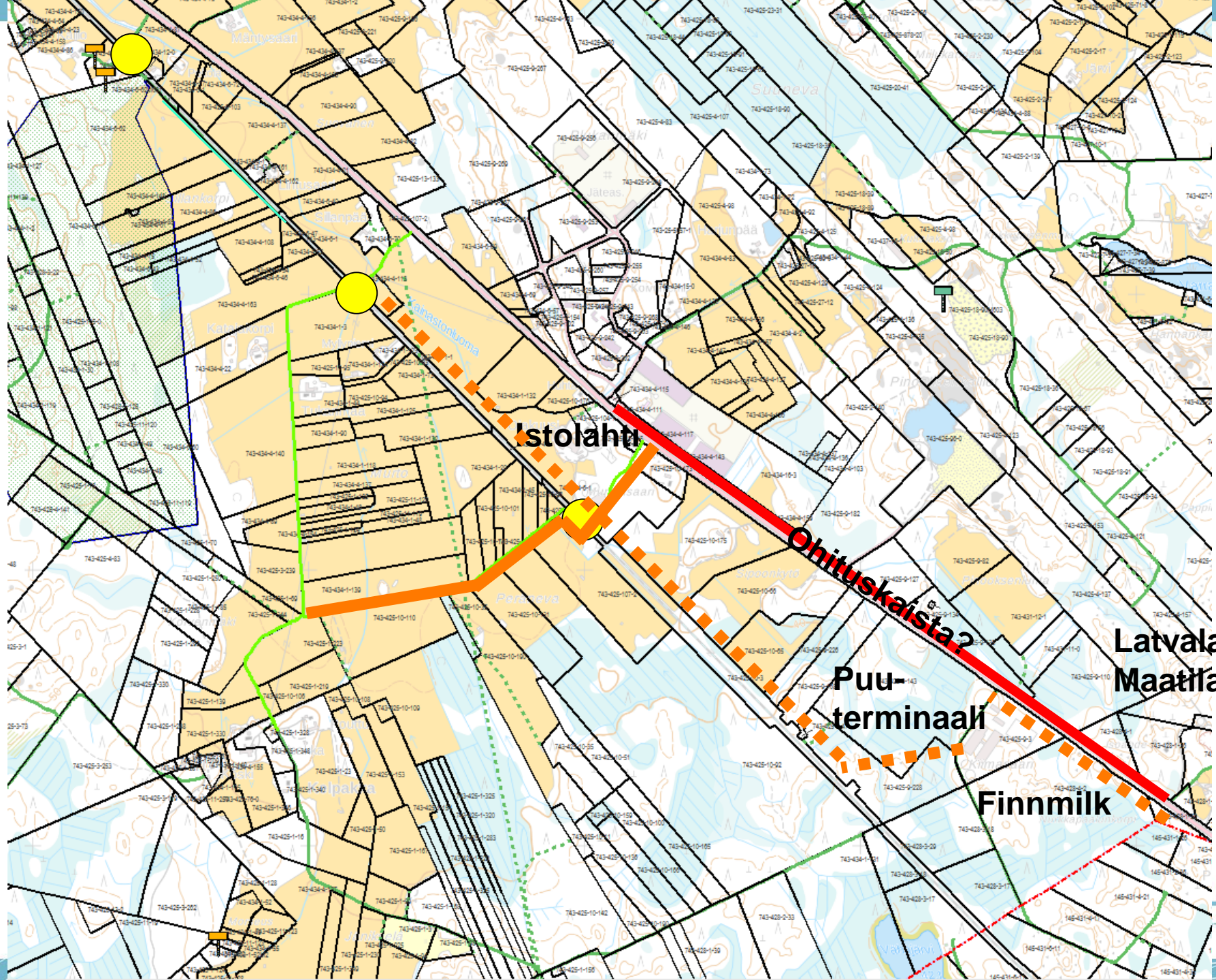
- Hankeusjako on alueelliseen tietöimitukseen verrattuna monipuolisempi työväline.
- Mahdollistaa laajat kiinteistörakenteen muutokset sekä kiinteistöjaotuksen että tie- ja kuivatusverkon osalta.
- Järjestelyyn luovutetun ja järjestelyssä saadun omaisuuden arvo voivat poiketa toisistaan ("osittelusta poikkeaminen").
- Vuokraoikeuksia voi järjestellä.
- Hankeusjaossa on avainasemassa riittävät valtion vaihtomaat ("maapankki")!!

Ylistaro Vt 18, Vaasa-Seinäjäjoki rata



Vt 18, Vaasa-Seinäjoki rata maatalousliikenne





Stolahti

Ohituskaista?

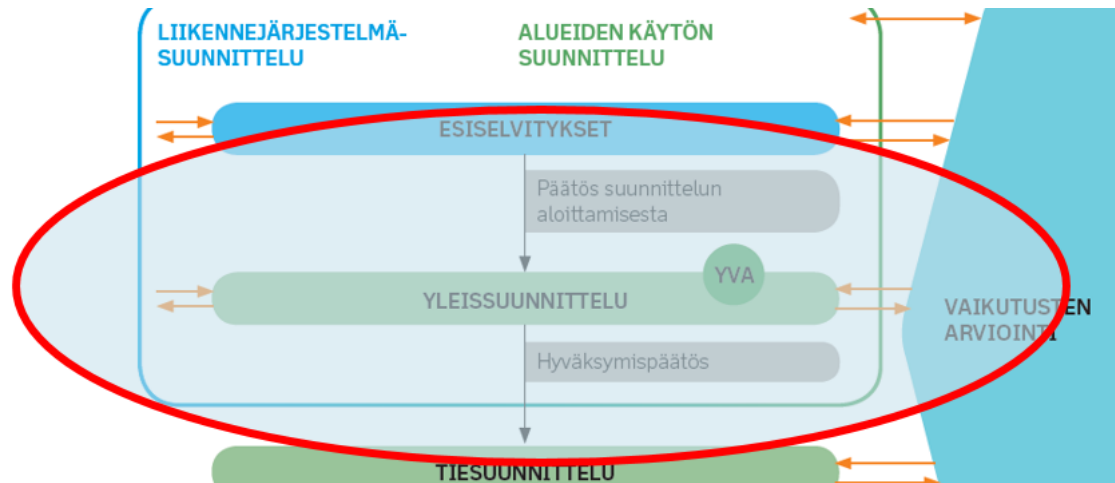
Puu-terminaali

Finnmilk

Latvalan Maatila

Miksi?

- Kiinteistöteknisillä toimenpiteillä on saavutettavissa win-win-tilanne.
- Hyötyjen saavuttaminen edellyttää kuitenkin kiinteistötekniisten toimenpiteiden oikea-aikaisen käynnistämisen ja toimivaa vuoropuhelua tiehankkeen toimijoiden välillä.



Maankäyttö vs. liikennejärjestelmä

Maankäytön ja liikennejärjestelmän suunnittelussa huomioidaan ihmisten ja elinkeinoelämän tarpeet.

Liikennejärjestelmän kehittäminen liittyy läheisesti maankäytön, asumisen, palvelujen ja elinkeinoelämän toimintaedellytysten yhteensovittamiseen.

Kiinteistövaikutusten arviointi, hankeusjako ja alueellinen tietoimitus ovat välineitä maankäytön ja liikennejärjestelmän yhteensovittamiseen.

Kiitos!

