

maapoliittinen ohjelma 2030



SISÄLLYSLUETTELO

1. ALKUSANAT	2
2. JOHDANTO	2
3. MAAPOLITIIKAN TAVOITTEET	3
3.1 STRATEGISET TAVOITTEET.....	3
3.2 MAANKÄYTÖN SUUNNITTELUN TAVOITTEET.....	4
4. KAUPUNGIN NYKYTILANNE	6
4.1 VÄESTÖ.....	6
4.2 KAUPUNGIN MAANOMISTUS JA KAAVOITETUT ALUEET.....	7
4.3 MAANHANKINTA JA MYYNTI.....	9
4.4 KAAVATILANNE.....	11
4.5 KESKUSTAN KASVUSUUNNAT.....	13
4.6 TONTTIVARANTO.....	14
5. MAAPOLITIIKAN KEINOT	15
5.1 MAANHANKINTA.....	15
5.2 MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET.....	16
5.3 KAAVAN TOTEUTTAMISTA EDISTÄVÄT TOIMENPITEET.....	17
5.4 TONTTIEN LUOVUTUSPERIAATTEET.....	18
6. JOHTOPÄÄTÖKSET	19
6.1 TOIMENPITEET.....	20

1. ALKUSANAT

Uudenkaupungin ensimmäinen maapoliittinen ohjelma on laadittu v. 2005. Maapoliittisen ohjelman toteuttaminen on jatkuva prosessi ja ollakseen toimiva, tulee ohjelmaa tarkistaa määräajoin. Ensimmäistä ohjelmaa laadittaessa elettiin taloudellisen nousukauden aikaa, mutta kaupungin väestökehitys oli negatiivista. Asuntotonttikysyntä kohdistui pääosin omakotitontteihin ja vaikka rivi- ja kerrostalotonttivarantoa löytyi, kysyntää ei juurikaan ollut. Kaupungin asukasluku on tasaisesti laskenut vuodesta 2005 aina vuoteen 2017 saakka. Vuoden 2016 lopulla Valmet Automotive julkisti tiedot uusien automallien valmistamissopimuksista ja siitä johtuvista rekryointitarpeista. Viime vuosina kaupunki on ollut pitkästä ajasta positiivisen ongelman äärellä, kun erityisesti rivi- ja kerrostalotonttien kysyntä on kasvanut. Viimeisten kymmenien vuosien hidas asuntotuotanto on aiheuttanut vuokra-asumisen hintatason nousun ja tarvetta uusille asunnoille on. Yhdessä asuntotuotannon lisääntymisen kanssa on myös teollisuustonttien kysyntä lisääntynyt.

Valmet Automotiven positiivinen vire on tuonut kilpailua uusista asukkaista naapurikaupunkien kanssa. Miten pärjätä tässä kilpailussa? Miten uudisrakentaminen sijoitetaan kaupungin alueelle? Täydennysrakentamista vai kokonaan uusia alueita?

2. JOHDANTO

Maapolitiikalla tarkoitetaan kaupungin maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä, joilla luodaan edellytyksiä yhdyskuntien kehittymiselle (MRL 5 a§ 204/2015). Maapolitiikan tavoitteiden ja toimintalinjan suunnittelu on osa kaupungin strategista suunnittelua. MRL 20 §:n mukaisesti kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta. Kunnalla tulee olla käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus. Päätösvalta maapoliittisen keinovalikoiman käytöstä säilyy kunnalla.

Maapoliittinen ohjelma on työkalu, jolla varmistetaan maapolitiikan johdonmukainen toimintatapa; sen tulee olla päättäjien ja virkamiesten tukena ja ohjeena. Maapoliittinen ohjelma antaa myös tietoa kunnan maankäyttöön liittyvästä toimintapolitiikasta niin maanomistajille, yrityksille, tontin hakijoille kuin myös uusille päättäjille.

Erityisesti kuntatalouden näkökulmasta on huomioitava, miten hyödyt ja kustannukset saadaan oikeudenmukaisesti jakaantumaan maan myyjän, kaupungin ja uusien asukkaiden kesken. Kaupungin maaomaisuuden käytössä ensisijainen tavoite ei ole tuottaa suurinta mahdollista taloudellista hyötyä, vaan maapolitiikan keinoin pyritään edistämään ja tukemaan elinkeino- ja asuntopolitiikan tavoitteita.

Maapoliittisen ohjelman päivittäminen on myös osa Uudenkaupungin strategisen osayleiskaavan laatimisprosessia. Yleiskaavaratkaisujen takana tulee olla myös näkemys siitä, miten ratkaisut toteutetaan. Maapolitiikan keinot ovat niitä välineitä, joilla varmistetaan, että suunnitelmien mukaan tarvittavat alueet saadaan käyttöön. Kaupunki ratkaisee päätöksillään yhdyskuntarakenteen kehittymisen suunnan, laadun ja kustannukset

Maankäytön ratkaisuissa on otettava huomioon sekä markkinoilla tällä hetkellä vallitseva kysyntä että tulevaisuuden tarpeet ja toisaalta myös ekologisesti ja sosiaalisesti kestävä ja taloudellisen yhdyskuntarakenteen toteutuminen. Tämän päivän ratkaisujen tulee kestää myös tulevien sukupolvien tarkastelu.

3. MAAPOLITIIKAN TAVOITTEET

- ➔ riittävä ja monipuolinen tonttitarjonta sekä asumiseen että yrittämiseen. Erilaiset asumismuodot ja vaihtoehtoja yritystoiminnalle
- ➔ yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, keskustan täydennysrakentaminen
- ➔ yhdyskuntarakenne ja kunnallistekniikka laajoina kokonaisuuksina, kustannustietoisuus
- ➔ raakamaan hintatason pitäminen kohtuullisena kaikkia maapoliittisia keinoja käyttäen
- ➔ johdonmukaisuus ja pitkäjänteisyys - maanhankinnalle ja luovutuksille linjaukset ja toimintaohjeet, joita sitoudutaan noudattamaan
- ➔ avoimuus, läpinäkyvyys ja maanomistajien tasavertainen kohtelu.
- ➔ elinkeinotoiminnan edellytykset
- ➔ virkistysalueiden riittävyys

3.1. STRATEGISET TAVOITTEET

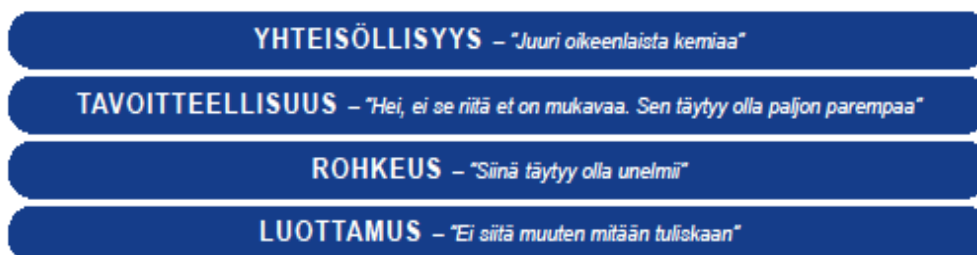
Kaupunginvaltuusto hyväksyi Uudenkaupungin strategian 2018-2030 #UKI20300. Tavoitteena on 20300 asukasta vuonna 2030. Kantavana ajatuksena on uusikaupunkilainen asukasnäkökulma ja yhteisöllisyys. Työpaikkojen lisääntyminen on edellytys kaupungin kasvulle. Kasvu puolestaan turvaa edellytykset julkisille ja yksityisille palveluille.

#UKI20300 - Oikeenlaista kemiaa

PÄÄMÄÄRÄT JA TAVOITTEET, JOIDEN AVULLA TOTEUTAMME VISION



PERUSTANA YHTEISET TOIMINTAAMME OHJAAVAT ARVOT



HINKU- Haasteena ilmastonmuutoksen torjuminen

Energian kulutukseen, päästöjen muodostumiseen ja sitä kautta ilmastonmuutoksen kehittymiseen on mahdollista vaikuttaa mm. yhdyskuntarakenteen suunnittelun ja toteutuksen kautta. Kestävää yhdyskuntarakennetta ei saavuteta ilman suunnitelmallista maankäytön ohjausta.

Uusikaupunki on ollut mukana Kohti hiilineutraalia kuntaa (Hinku) -hankkeessa, jossa kunnat, yritykset, asukkaat ja asiantuntijat ideoivat ja toteuttavat yhdessä ratkaisuja kasvihuonepäästöjen hillitsemiseksi. Hinku-kunnat ovat sitoutuneet tavoittelemaan 80 % päästövähennystä vuoteen 2030 mennessä vuoden 2007 tasosta.

3.2. MAANKÄYTÖN SUUNNITTELUN TAVOITTEET

KAAVOITUS JA MAAPOLITIIKKA

Maankäytön suunnittelujärjestelmästä säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa. Kaavoitusjärjestelmä on hierarkkinen eli yleispiirteisempi ja suuremman alueen käsittävä kaava ohjaa yksityiskohtaisempaa kaavoitusta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma maakuntien alueidenkäytöstä ja se ohjaa kuntien kaavoitusta.

- Vakka-Suomen maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013.
- Maakuntakaavaa päivitetään vaihemaakuntakaavoilla.
- Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuuston kokouksessa kesäkuussa 2018.
- parhaillaan laadittavana on luonnonarvojen ja -varojen maakuntakaava

Maakuntakaavasta poimittuja kohteita Uudenkaupungin osalta ovat:

KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE- keskusta-alue

YHDYSKUNTARAKENTEEN LAAJENTUMISEN SELVITYSALUE – Uki-Kalanti –väli

Pitkällä aikavälillä tapahtuvalle suunnitellulle kehitykselle turvattava alue. Mahdollinen alueiden käyttöönotto tulee ajoittaa aikaan, jolloin seudun yhdyskuntarakenteen kestävä kehitys sen mahdollistaa. Suunnittelulla voidaan tutkia alueen pitkän aikavälin kehittämisedellytyksiä arvioimalla vaikutukset ensisijaisten kaupunkikehittämisen kohdealueiden toteuttamiseen. Rakentaminen alueella ei saa laadullaan ja määrällään heikentää kaupunkikehittämisen alueiden ja taajamatoimintojen alueiden toteuttamista. Alueen suunnittelun tulee tukea kestävästä liikennejärjestelmän tavoitteita.

Kaupungin oma maankäytön ohjaus tukeutuu yleiskaavoihin.

Voimassa olevat yleiskaavat: Uudenkaupungin yleiskaava 1994 (keskeisen alueen yk, Pyhämaa, Kammela, Lokalahti).

Kalannin alueen osayleiskaava on luonnosvaiheessa. Kalannin yleiskaavassa osoitetaan laajenemissuunnat asumiselle, teollisuudelle ja yritystoiminnalle. Haja-asutusalueilla osoitetaan kyläkeskusten alueet, maatilojen talouskeskukset sekä maatalouden suuryksiköt.

Yleiskaavatyötä tehdään parhaillaan Uudenkaupungin keskusta-alueella, jossa hanketta on aloitettu arkkitehtuuripoliittisen ohjelman laatimisella. Keskusta-alueen osayleiskaavassa määritellään kaupungin laajenemisen suunnat.

Kettelin ja Pyhäsalmen alueen kyläyleiskaavaluonnos tulee nähtäville 2019.

Asemakaavoitus

Asemakaavoituksella järjestetään alueiden käyttö yksityiskohtaisemmin. Kaupunki laatii ja hyväksyy yleiskaavat ja asemakaavat. Ranta-asemakaavat teettää maanomistaja ja kaupunki hyväksyy kaavat.

Vuosittain laadittavassa kaavoituskatsauksessa tiedotetaan vireillä olevista ja vireille tulevista kaavoista.

Muut maankäytön suunnittelua ohjaavat ohjelmat ja selvitykset:

Uudenkaupungin Arkkitehtuuripoliittinen ohjelma on parhaillaan laadittavana. Työn aikana määritellään kaupungin erityispiirteet, asetetaan rakennetun ympäristön laatutavoitteet ja kuvataan konkreettisia toimenpiteitä, joilla tavoitteisiin päästään.

Museovirasto on inventoinut valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY), jotka on otettava huomioon maankäytön suunnittelussa.

Haja-asutusalueet

Asemakaava-aleuiden ulkopuolella tapahtuvaa rakentamista säädellään maankäyttö- ja rakennuslailla. Lainsäädäntöä täydentää kaupungin rakennusjärjestys, jossa määritellään mm. haja-asutusalueen rakennuspaikan minimipinta-ala ja muut edellytykset. Alueilla, joilla edellytykset rakennusluvan myöntämiselle on selvitettävä tarkemmin, rakentamisen soveltuvuus ratkaistaan suunnittelutarveratkaisulla.

4. KAUPUNGIN NYKYTILANNE

4.1. VÄESTÖ

Uudenkaupungin väkiluku on ollut laskusuuntainen pidemmän aikaa, mutta v. 2017 väestömäärä lähti hienoiseen kasvuun.

Asukasluvun kuukausittainen kehitys Varsinais-Suomen kunnissa

Valitse näytettävä kunta oikean reunan listasta



Uudenkaupungin strategian mukainen tavoite väkiluvun kasvamiseksi 20300:n seuraavan kahdentoista vuoden aikana tarkoittaa keskimäärin 400 asukasta vuodessa. Maltillisempikin väestönkasvu aiheuttaa paineita asuntotuotantoon. Miten asukasmäärä saadaan kasvamaan tavoitteeseen, siihen haetaan vastausta laadittavalla arkkitehtuuripoliittisella ohjelmalla- Maa- poliitiikan kannalta mielenkiintoinen kysymys on, mihin uudet asunnot sijoittuvat?

Kartalla esitetään väestön sijoittuminen koko kaupungin alueelle postinumeroalueittain.



Väestön sijoittuminen postinumeroalueittain 8/2018

4.2. KAUPUNGIN MAANOMISTUS JA KAAVOITETUT ALUEET

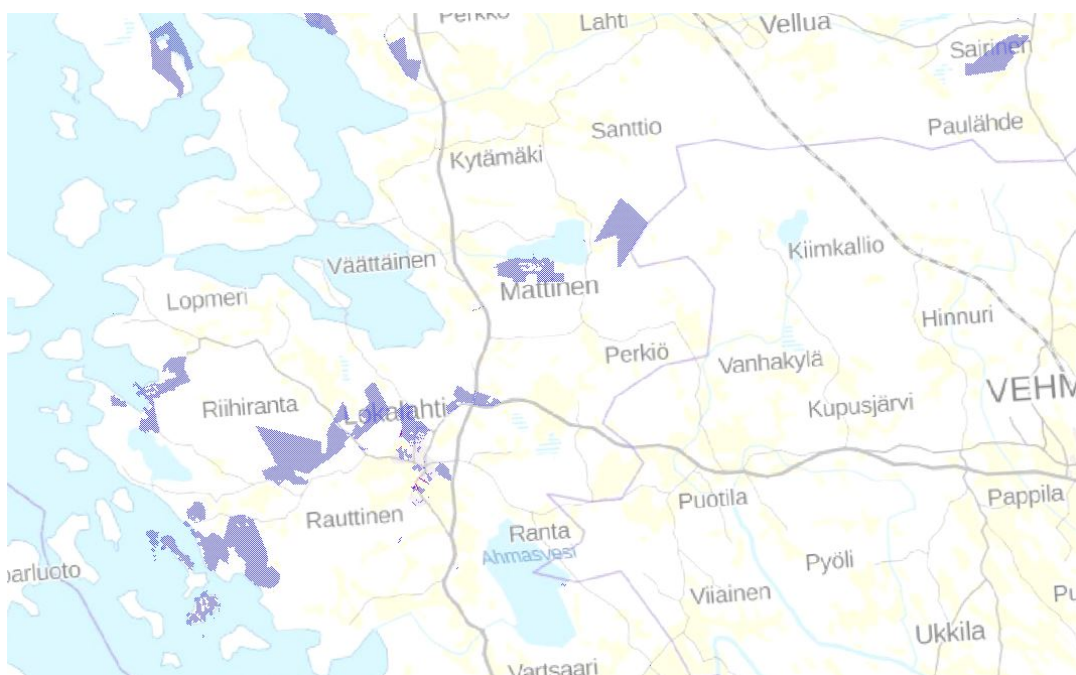
Kaupungin maanomistus perustuu Ruotsin kuninkaalta v.1617 saatuun lahjoitusmaahan, joka oli laaja yhtenäinen alue. Koska kaupungin kasvu oli pitkään maltillista, riitti lahjoitusmaa-alue pitkälle 1900-luvun loppupuolelle. Lahjoitusmaan peruja on Uudenkaupungin keskustan laajeneminen hallitusti, yhdyskuntarakenne on säilynyt eheänä eikä erillisiä satelliittikaupunginosia ole syntynyt. Kuntaliitosten myötä kaupungin maanomistus on hajaantunut ja kaupungin omistuksessa on myös laajoja metsätalousalueita.

Kaupunki omistaa n. 3000 ha maata, josta n. 290 ha on kaavoitettu asunto- ja teollisuusalueiksi. Katualuetta on n. 160 ha ja puisto/lähivirkistysaluetta 390 ha. Asemakaava-alueiden ulkopuolelle jäävää raakamaata on n. 350 ha.

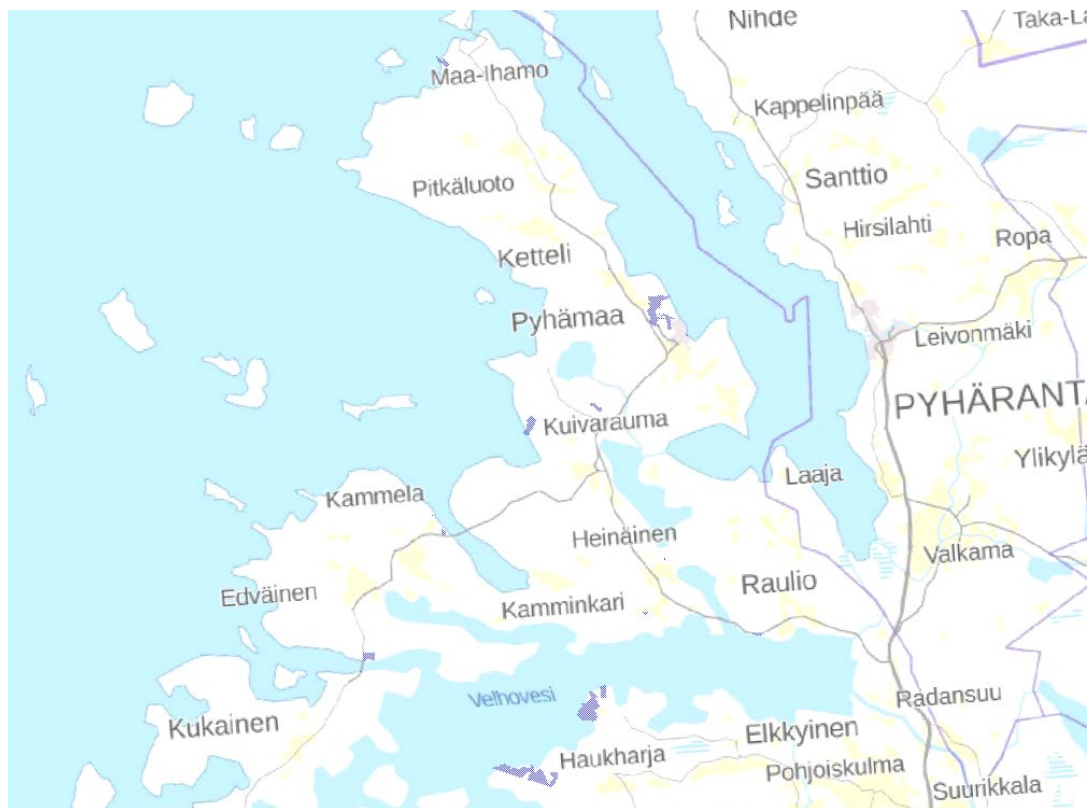
Kaupungin maanomistus inventoitiin 2006 ja inventoinnin lopputuloksena on myyty lähes kaikki kaupungille tarpeettomat haja-asutusalueiden maa-alueet.



Maanomistus keskusta ja Kalanti 11/2018



Maanomistus Lokalähti 11/2018



Maanomistus Pyhämaa 11/2018

4.3. MAANHANKINTA JA MYYNTI

Vuosina 2010 -2017 käytetty maanhankintaan yhteensä 1 054 905 €. Myyntituloja samalla aikavälillä on saatu 5 874 403 €.

Maanvuokratuloja kaupunki on saanut vuosittain n. 750 000 €.

Kaupunki on vuokrannut omakotitontteja vv. 2010-2017 yhteensä 48 kpl eli keskimäärin n. 6 kpl vuodessa. Rivi- ja asuinkerrostalotontteja on luovutettu aiemmin satunnaisesti, mutta v. 2017 näiden tonttien varaaminen lisääntyi huomattavasti. Yksityisille toimijoille on hoiva- ja palveluasumiseen tarkoitettuja tontteja luovutettu useita v. 2013 jälkeen.

Kaupungin luovutusehtojen mukaisesti tontit vuokrataan ja tontin rakennuttua se on mahdollista lunastaa omakseen.

KIINTEISTÖKAUPAT 2010 - 2017**Ostot**

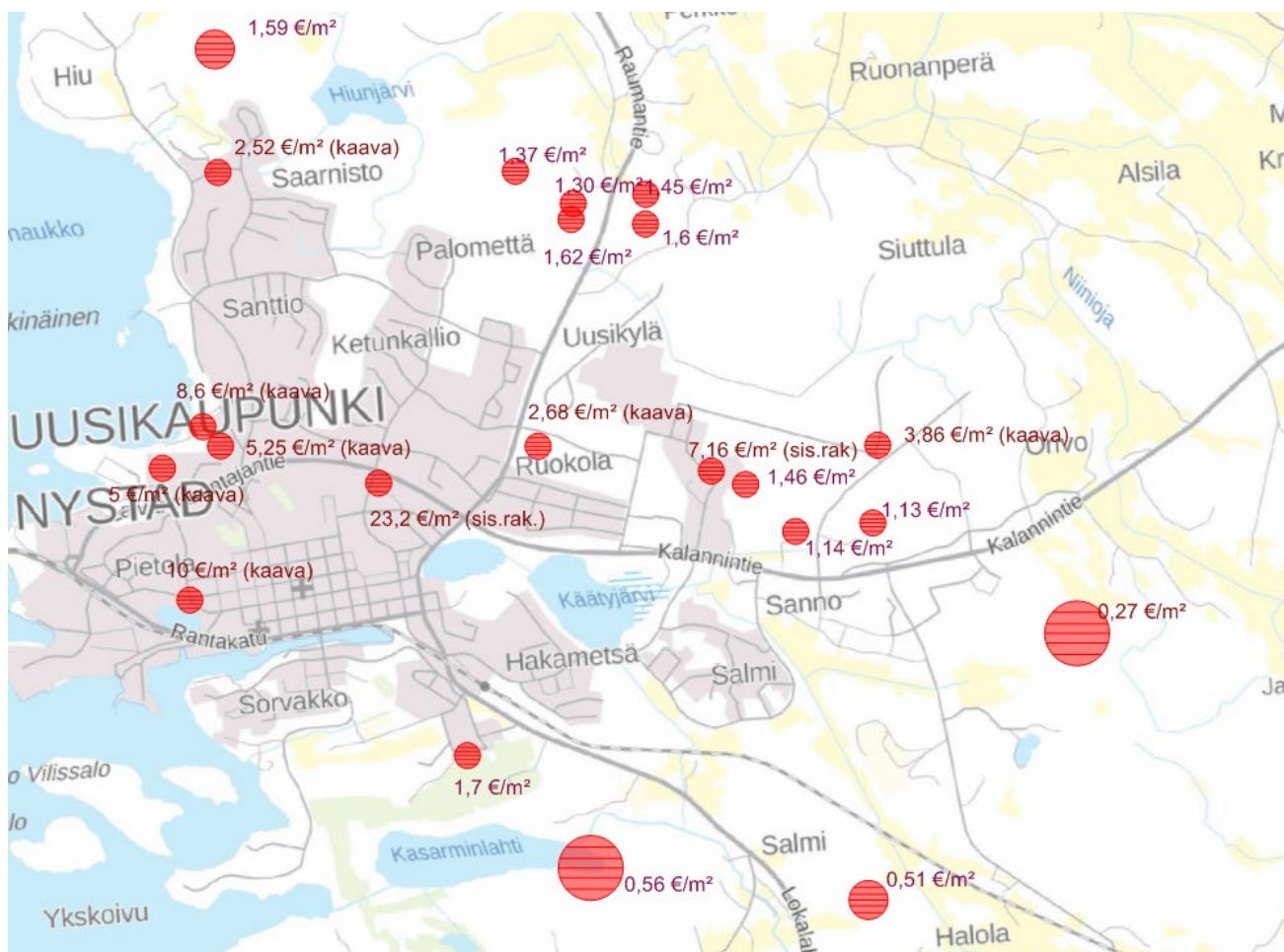
	kpl	ha	€
2010	2	2,42	11 373
2011	3	1,02	31 457
2012	7	2,29	24 930
2013	8	13,91	135 568
2014	4	0,08	1 823
2015	4	38,36	105 740
2016	5	8,48	722 255
2017	7	2,59	21 759

Myynnit

	kpl	ha	€
2010	17	9,68	557 268
2011	37	34,28	1 803 560
2012	34	25,84	1 084 968
2013	7	1,19	240 293
2014	12	1,67	229 650
2015	23	7,01	901 623
2016	27	6,89	639 124
2017	28	26,53	417 917

Uudenkaupungin maapoliittisessa ohjelmassa v. 2005 on asumisen laajenemissuunniksi ja pääasiallisen maanhankinnan kohdealueiksi päätetty Hiun alue, Raumantien suunta ja eteläinen suunta Sundholmantien varrella. Teollisuusalueiden osalta laajenemissuunnaksi osoitettiin Orivon alue. Kaupungin raakamaan hankintaa on viimeisten vuosien aikana kohdistettu näille alueille. Lisäksi keskustan ja sataman alueelta on ostettu strategisesti tärkeiksi arvioituja kohteita.

Kaupunki hankkii paitsi raakamaata kaavoituksen tarpeisiin myös virkistysalueita sekä asema-kaava-alueilta katuja ja kaavan toteuttamista varten tarpeellisia tontin osia.



Kaupungin hankkimien maa-alueiden hinnat/m² kartalla

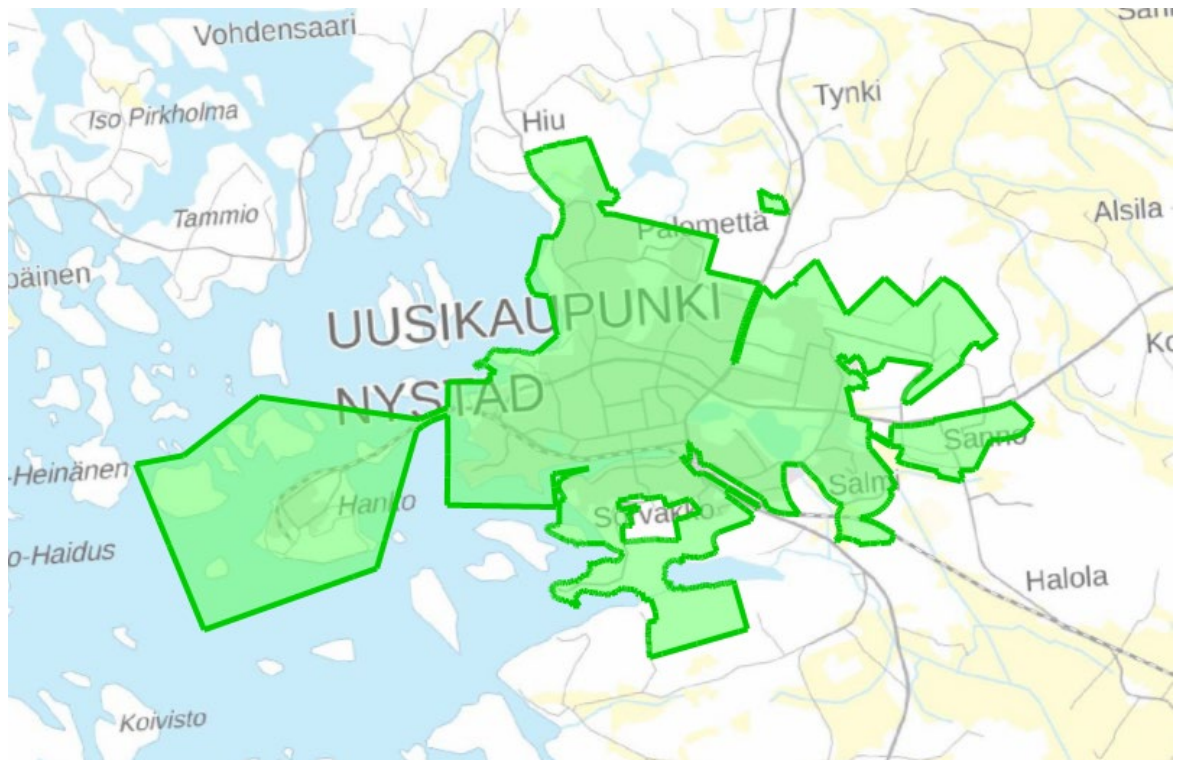
Kaupungilla ei ole käytössä hintavyöhykkeitä ostettaville alueille, mutta neuvotteluiden ja päätösten pohjana käytetään kauppahintarekisteristä saatavia tietoja vertailukaupoista sekä vertaataan kohteita aiemmin toteutuneisiin kaappoihin.

4.4 KAAVATILANNE

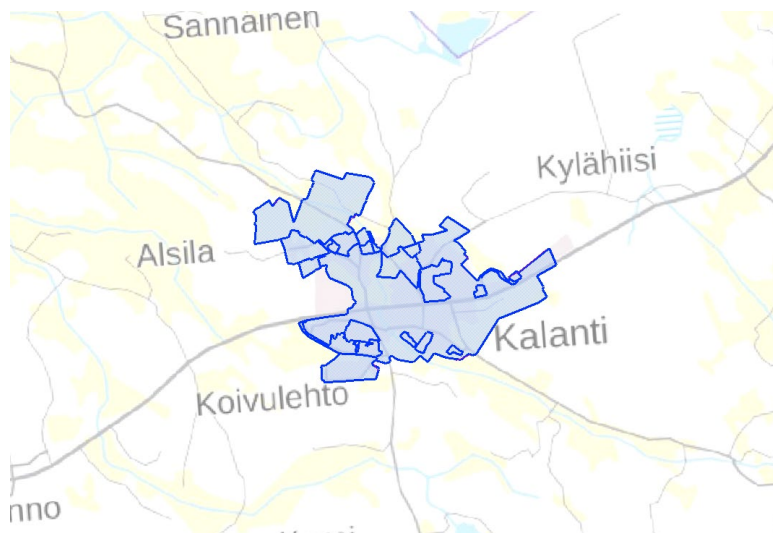
Asemakaavoitettuja alueita kaupungin alueella on yhteensä n. 2300 ha, josta Uudenkaupungin keskustassa 2065 ha, Kalannissa 270 ha ja Lokalahdella 70 ha.

Merkittävin, parhaillaan vireillä oleva asuntoalueen asemakaavoitus on käynnissä Hiun IV -alueen suunnittelemiseksi.

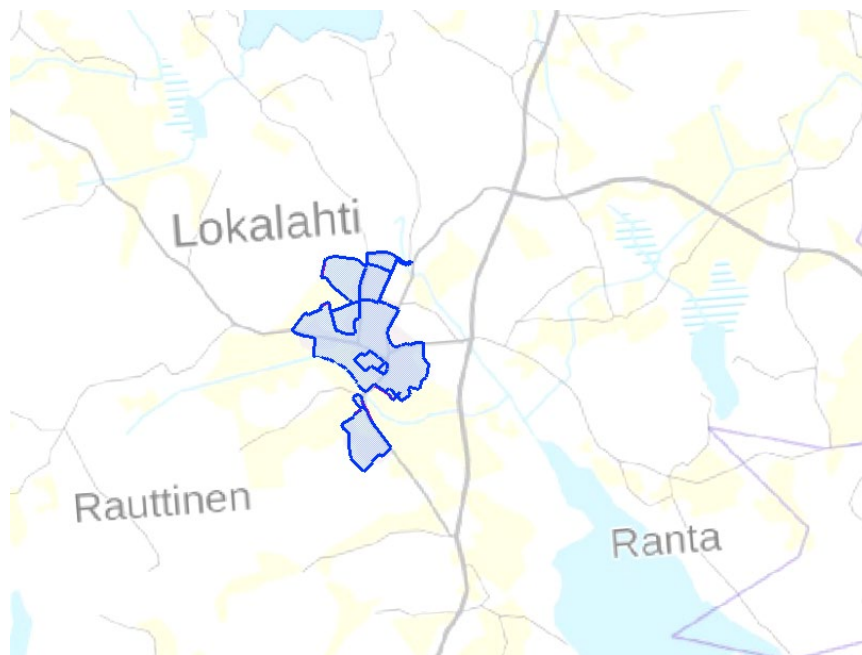
Asemakaavoitetut alueet:



Keskustan asemakaava-alue 11/2018



Asemakaavoitettu alue Kalannissa 11/2018



Asemakaavoitettu alue Lokalahdella 11/2018

Maanomistajien toimesta laadittuja ranta-asemakaavoja on koko kaupungin alueella lähes 5500 ha.

Taulukossa on esitetty uudisrakentamiseen myönnetyt rakennusluvut vuosittain. Aineistosta on poimittu erikseen asumistarkoitukseen liittyvät luvat.

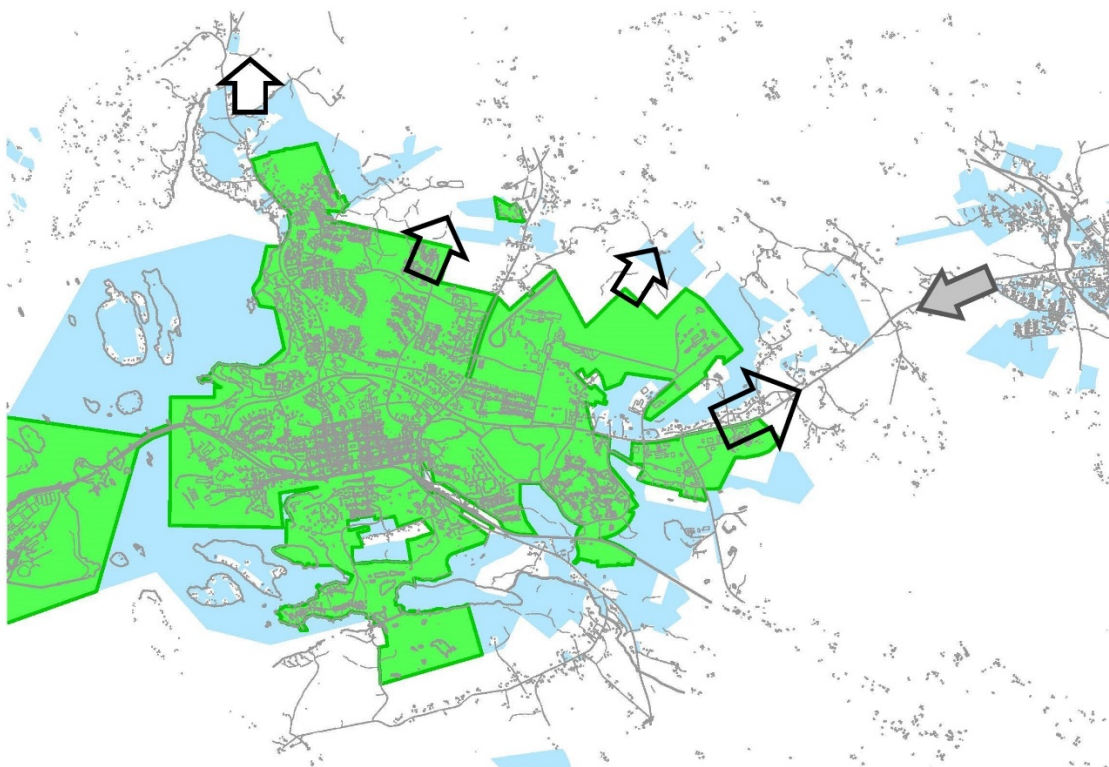
vuosi	yht.	ok	rivitalo	kerrostalo	vapaa-aika
2014	157	18	-	1	30
2015	128	10	2	1	19
2016	133	6	-	-	31
2017	116	11	5	2	26
2018	104	15	1	6	22

Suunnittelutarveratkaisuja myönnetään vuosittain kymmenkunta koko kaupungin alueella.

4.5 KESKUSTAN KASVUSUUNNAT

Aktiivinen maanhankinta kohdistuu keskeisille kasvualueille oheisen kartan mukaan. Hiun ja Raumantien suunnat ovat suunnitelmissa asumiseen ja virkistykseen tarkoitettuja alueita. Orivon alue ja kantatien varsi sekä Uusikaupunki- Kalanti- että Kalanti -Laitila -välillä, ovat potentiaalista teollisuusaluetta.

Uudenkaupungin keskustan ja Kalannin välinen alue, joka on maakuntakaavassa osoitettu yhdyskuntarakenteen laajentumisen selvitysalueeksi, on pidemmän aikavälin maanhankinnan kohdealue.



Maanhankinnan painopistealueet

4.6 TONTTIVARANTO

Kaupungin AO-tonttivaranto on kohtalaisen hyvä, mutta rivitalotonttien ja kerrostalotonttien osalta tilanne on hieman hankalampi.

Kaupungin lisäksi myös yksityiset tahot omistavat asemakaavoitetuilla alueilla rakentamattomia rakennuspaikkoja.

Vapaat tontit

Keskusta ympäristöineen

	kaupungin omistuksessa	yksityisten omistamat
AO	28	15
AR	3	1
AK	1	2
ALT/T	8	1
T	13	10

Kalanti

	kaupungin omistuksessa	Yksityisten omistamat
AO	12	8
AR	6	2
T	0	10

Lokalahti

	kaupungin omistuksessa	yksityisten omistamat
AO	19	>20
AR	4	3
T	5 ha yleiskaavan TY	

Pyhämaa

	kaupungin omistuksessa
AO	1

Lisäksi kaupungilla on Kalannissa ja Lokalahdella runsaasti asemakaavoitettuja tontteja, joille ei ole rakennettu kunnallistekniikkaa eivätkä ne näin ollen ole luovutuskelpoisia tontteja. Yksityisessä omistuksessa olevat tontit taas ovat potentiaalisia rakennuspaikkoja vain siltä osin kuin omistajat ovat halukkaita niistä luopumaan.

5. MAAPOLITIIKAN KEINOT

5.1 MAANHANKINTA

Maanhankinnan tärkein tehtävä on hankkia maata tulevan yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin. Suunnitelmallisen raakamaan hankkimisen edellytyksenä on, että maan hankinnalle on määritelty painopistealueet. Tavoitteena on hankkia raakamaa ennen alueen kaavoittamista ja turvata suunnitelmallinen tonttituotanto ja taloudellinen yhdyskuntarakentamisen sillä, että kaavoituksen painopiste olisi kaupungin omistamilla alueilla.

Määrälliseksi maanhankinnan tavoitteeksi on talousarviossa asetettu 5 vuoden tonttivaranto, joka tarkoittaa raakamaan pinta-alassa n. 8 ha/vuosi ja ostoon on varattu 100 000 €. Tapauskohtaisesti on maanhankintaan saatu lisämäärärahoja valtuustolta.

Vapaaehtoinen kiinteistökauppa ja maanvaihto

Ensisijaiset ja tärkeimmät maanhankinnan keinot ovat vapaaehtoiset kaupat ja vaihdot. Vapaaehtoisilla kaupoilla ja vaihdoilla hankitaan etenkin raakamaata, mutta myös asemakaavan mukaisia yleisiä alueita, kuten puisto- ja katualueita.

Raakamaan hankinnan peruseriaatteena on, että maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti, siksi raakamaan hintatason linjauksiin on sitouduttava poliittisilla päätöksillä.

Etuosto

Etuostolain (608/77) mukaan kaupungilla on oikeus käyttää etuosto-oikeutta yksityisten välisessä kaupassa, mikäli aluetta tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen tai virkistys- ja suojelutarpeita varten. Kaupunki tulee tällöin ostajan sijaan sovituilla ehdoilla eli kaupunki ei voi muuttaa kaupan sisältöä. Etuosto-oikeutta ei ole alle 5000 m² suuruisiin alueisiin.

Kaupunki on valmis käyttämään etuostomenettelyä yksittäistapauksissa, jos ostettava alue on kaupungille tarpeellinen ja kauppahinta on käypä.

Lunastus

Kunta voi maankäyttö- ja rakennuslain mukaan lunastaa maata esimerkiksi kaavoitettavaksi alueeksi tai kaavan toteuttamiseksi, jos vapaaehtoinen maanhankinta ei ole alueella onnistunut.

Kiinteistönmuodostamislain 62 § mukaisen tontinosan lunastuksen saa tontin osan omistaja ja tietyin edellytyksin myös kunta vireille ilman lunastuslupaa. Samoin kunnalla on oikeus lunastaa MRL 96 §:n mukaisesti asemakaavan mukainen yleinen alue ja yleisen rakennuksen tontti.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 99 ja 100 §§:n nojalla kunta voi saada lunastusluvan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tarvittaviin alueisiin. Lunastusluvan myöntää ympäristöministeriö

Lunastuksen käyttäminen tulee harkittavaksi ainoastaan, kun on kyse kaupungin kehittämisen kannalta strategisesti merkittävästä alueesta eikä sitä ole muuten ollut mahdollista saada kaupungin omistukseen.

Katualueen ilmaisluovutus

Ensimmäisen asemakaavan mukaiseen katualueeseen liittyy ns. ilmaisluovutusvelvollisuus. Kunnalla on oikeus saada maanomistajalta korvauksetta haltuunsa ja käyttöönsä katualue MRL 104-105 §§:ssä säädetyllä tavalla. Katualueen ilmaisluovutusvelvollisuutta käytetään aina ensimmäisen asemakaavan mukaisia katualueita haltuunotettaessa.

5.2 MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET

Ensimmäinen asemakaava kaavoitetaan pääsääntöisesti kaupungin omistamalle maalle. Pirstoutuneesta maanomistuksesta johtuen alueella voi sijaita yksityisten

omistamia alueita, jolloin selvitetään, onko yksityisen maan kaavoittaminen tarkoituksenmukaista.

Asemakaavasta tai asemakaavan muutoksesta merkittävää hyötyä saavan maanomistajan kanssa laaditaan maankäyttösopimus. Hyöty arvioidaan kaavassa maanomistajalle tulevan maa-alueen arvonnousun (=rakennusoikeuden lisääntymisen) perusteella. Maankäyttösopimuksella maanomistajalta peritään korvausta, joka suhteutetaan kaavan toteuttamisesta aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja maanomistajan kaavoituksesta saamaan taloudelliseen hyötyyn. Sopimuskorvaus on n. 30 % kaupungille aiheutuvista kunnallistekniikan rakentamiskustannuksista. Kaupunki saa maankäyttösopimuksen mukaisen sopimuskorvauksen joko rahana tai maanomistajan luovuttamina, asemakaavan mukaisina tontteina tai yleisinä alueina.

Maankäyttösopimuksia käytetään tapauskohtaisesti ja harkinnan perusteella lähinnä kaavamuutostilanteissa ja täydennyskaavoituksessa, tiivistämään yhdyskuntarakennetta kaupungin maa-alueiden yhteydessä. Yksityisten omistamaa raakamaata kaavoitetaan vain perustellusta syystä.

Pääsääntöisesti kaupunki kaavoittaa uusia asuntoalueita ainoastaan omalle alueelleen; syynä tähän on paitsi suunnitelmallisuus myös taloudellisuus. Raakamaa-alueella ei maankäyttösopimuksella päästä kunnan omaa maanhankintaa ja tontinluovutusta vastaavaan taloudelliseen tulokseen. Asemakaava-alueeseen rajoittuvat laajemmat kaavoittamattomat alueet on syytä rajata pääsääntöisesti maankäyttösopimusten ulkopuolelle, kaupungin maanhankinnan kohteeksi.

Elinkeinoelämän tarpeisiin yksityisen omistamaa maata voidaan asemakaavoittaa raakamaan oston sijaan, mikäli on mahdollista tehdä molempia osapuolia tyydyttävä maankäyttösopimus ja kaupungin ei ole tarkoituksenmukaista hankkia aluetta omistukseensa ennen kaavoittamista.

Maankäyttösopimus on hyödyllinen työkalu, jos sillä voidaan edistää yksityisten maiden käyttöönottoa eikä kaupungilla ole välttämätöntä saada maa-aluetta omistukseensa.

Maankäyttösopimusten tulee aina olla kaupungin etujen mukaisia ja kohdella maanomistajia tasapuolisesti.

5.3 KAAVAN TOTEUTUMISTA EDISTÄVÄT TOIMENPITEET

Kaupungilla on käytettävissä lainsäädäntöön perustuvia mahdollisuuksia, joilla pyritään edistämään asemakaavojen toteutumista.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella rakentamiskehotuksella pyritään saamaan rakentamiskäyttöön yksityisessä omistuksessa olevat kaava-alueen tyhjät tontit. Itse rakentamisen sijaan tontinomistaja voi luonnollisesti myydä tonttinsa toiselle

rakentamista varten. Jollei tontin omistaja noudata kehotusta määräajassa, seuraa siitä kaupungin lunastusoikeus.

Myös verotuksellisesti voidaan pyrkiä edesauttamaan yksityisessä omistuksessa olevien tonttien rakentumista. Kiinteistöverolain mukaan kaupunki voi määrätä rakentamattomille tonteille korotetun kiinteistöveron, joka on 1 – 3 % tontin verotusarvosta.

Näiden käytölle ei ole kaupungissa toistaiseksi nähty tarvetta.

5.4 TONTTIEN LUOVUTUSPERIAATTEET

Kaupunki luovuttaa uusia rakennuspaikkoja asuntorakentamiseen sekä elinkeinoelämän tarpeisiin. Maan luovutuksella toteutetaan kaupungin asunto- ja elinkeinopoliittisia tavoitteita.

Vuosittain luovutettavien tonttien määrä riippuu kysynnästä sekä siitä, paljonko tontteja saadaan rakentamiskelpoiseksi. Rakentamiskelpoinen tontti on kiinteistörekisteriin merkitty, kaavan mukainen tontti, jolle on rakennettu katuyhteys sekä liittymisvalmiudet vesijohto- ja viemäriverkostoon.

Tonttien luovutustavat ovat vuokraus ja myynti. Uudessakaupungissa on vanhastaan vahva tontinvuokrauksen perinne ja pääsääntöisesti uudetkin tontit vuokrataan. Tontti on kuitenkin mahdollista lunastaa heti sen tultua rakennetuksi.

Tonttien varaamisesta peritään varausmaksu, joka palautetaan, kun vuokrasopimus on solmittu.

Asuntotontit

Uusilla alueilla tontit luovutetaan erillishakujen kautta. Näiden yhteydessä varaamatta jääneet sekä muut vanhat tontit ovat jatkuvan haun piirissä.

Asuntotonttien luovutushinnat päätetään alueittain erikseen. Luovutushintoja määriteltäessä otetaan mm. huomioon alueen kunnallistekniikan rakentamiskustannukset ja maanhankintakustannukset. Kaikkia tonttien toteuttamiskustannuksia ei kuitenkaan pyritä perimään tonttien vuokraajalta, vaan hinnoittelussa seurataan myös käypää hintatasoa. Vuotuinen vuokra on 5 % lunastushinnasta.

Teollisuustontit

Teollisuustonttien luovutukset tapahtuvat jatkuvan haun ja neuvottelumenettelyn perusteella. Teollisuustonteille on vahvistettu luovutushinnat aluekohtaisesti. Uusien tonttien hinnoittelussa päätökset perustetaan ulkopuolisen asiantuntijatahon laatimaan markkinahinta-arvioon. Vuosivuokra on 5 % myyntihinnasta laskettuna.

Liikerakennusten tontit

Liikerakennusten tonttien hinnoittelu tehdään ulkopuoliseen arvioon perustuen tapauskohtaisesti. Liiketontit luovutetaan neuvottelumenettelyn perusteella tai tarjousten perusteella.

Palvelurakennusten tontit

Palvelurakennusten tontteihin kuuluvat mm. hoiva- ja palveluasumisen sekä päiväkotitontit. Tontit vuokrataan ja niiden tultua rakennetuiksi, ne on mahdollisuus lunastaa. Tonttien hinta perustuu ulkopuoliseen arvioon tai tarjouskilpailuun.

Muu maan luovutus

Muuta maata luovutettaessa noudatetaan kohteen käypää hintatasoa. Asemakaava-alueilla voidaan vuokrata pieniä tonttien lisäalueita lyhytaikaisilla vuokrasopimuksilla. Vuokrille on asetettu minimihinta, jotta vuokraamisesta aiheutuvat kulut saadaan katettua.

EU:n valtioneuvoston säännökset ja niiden soveltaminen

Yritysten kanssa toimittaessa on otettava huomioon EU:n valtioneuvoston säännökset määräykset, jotka koskevat myös kuntia. Säännösten mukaan kiinteistöjen osto- ja myyntihinnat eivät saa sisältää liian alhaista myyntihinnan tai liian korkean ostohinnan muodossa yrityksille ohjautuvaa tukea. Tällaisen tuen voidaan katsoa vääristävän kilpailua. Tämän vuoksi kaupungin maan luovutuksen tulee tapahtua joko avoimella, riittävästi julkistetulla tarjouskilpailulla tai luovutushinnasta on pyydettävä etukäteen riippumattoman asiantuntijan arvio. Kaupungin toimien markkinaehtoisuus tulee osoittaa ennen päätöksentekoa!

6. JOHTOPÄÄTÖKSIÄ

Parhaaseen lopputulokseen päästään, jos

- maanhankinnat tehdään ajoissa
- kaupungilla on riittävä maavaranto
- maan hinnoittelu on johdonmukaista poliittinen päätöksenteko tukee maapolitiikkaa
- maankäytösopimukset eivät vaikeuta maanhankintaa
- laajamittaiset hankkeet kaavoitetaan kaupungin omistamalle maa-alueelle
- lunastus- ja muut lakisääteiset maanhankintakeinot ovat tarvittaessa käytettävissä

6.1 TOIMENPITEET

- Maanhankinnan painopistealueet asumista ja virkistyskäyttöä varten ovat Hiu ja Raumentien länsipuoli, teollisuusalueita varten suuntana Orivo ja kantatien varsi.
- Asemakaava-alueisiin tai kaupungin maaomaisuuteen rajoittuvat kaavoittamattomat alueet ovat pääsääntöisesti aina maanhankinnan kohdealueita.
- Maapolitiikalla ja muilla toimilla pyritään siihen, että keskustassa ja kirkonkylissä on tarjolla tarpeellinen määrä tontteja ja asemakaavoitusta varten raakamaata hankittuna
- Teollisuus- ja yritystoiminnalle pyritään osoittamaan vaihtoehtoisia sijaintimahdollisuuksia
- Kaupunki kaavoittaa pääasiassa vain omaan omistukseen hankittuja alueita.
- Keskeisillä kasvualueilla ei pääsääntöisesti tehdä maankäytösopimuksia, jos alueen hankkiminen kaupungin omistukseen on taloudellisesti ja suunnitelmallisesti tärkeää.
- Kalannin, Lokalahden ja Pyhämaan kirkonkyläalueilla maankäytösopimuksia voidaan käyttää kehittämiskeinona
- Keskeisillä alueilla ja alueilla, joilla maankäyttö saattaa muuttua, pyritään pitämään maanomistus kaupungilla ja alueet vuokrataan toimijoiden käyttöön.
- vapaaehtoinen kauppa tai vaihto on ensisijainen maanhankintakeino, mutta tarvittaessa valmius on myös lunastusmahdollisuuden käyttämiseen
- tilataan ulkopuolisen asiantuntijan arvio yritystoiminnalle luovutettavien tonttien markkina-arvosta