

MAAPOLIITTINEN OHJELMA



Maapoliittinen ohjelma

Sisällysluettelo

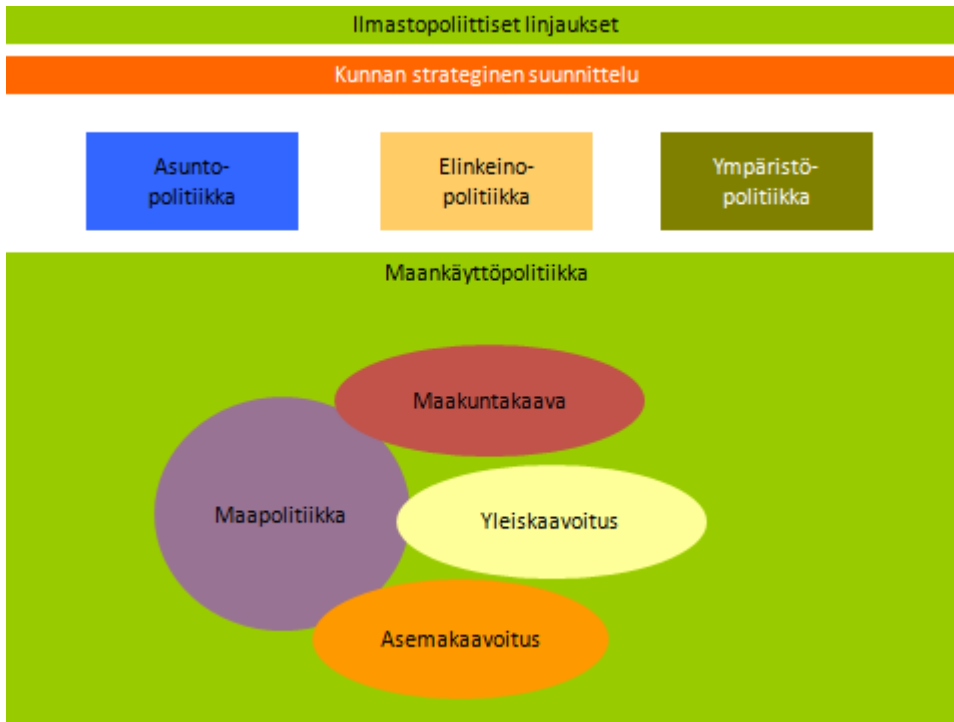
1. Johdanto.....	1
1.1. Maapolitiikan toiminta-ajatus ja keskeiset tavoitteet	2
1.2. Maapolitiikka osana Someron kaupungin strategiaa	3
2. Maanhankinnan keinot	3
2.1. Vapaaehtoinen maanhankinta	3
2.2. Lunastaminen.....	4
2.3. Maankäytösopimukset	4
2.4. Etuosto	4
2.5. Kehittämiskorvaukset	5
3. Kaavoitus.....	5
3.1. Yleistä	5
3.2. Asuminen	6
3.3. Elinkeinot.....	6
3.4. Ympäristö	7
4. Tonttien käyttöönoton varmistaminen ja keinot.....	7
4.1. Korotettu kiinteistövero	7
4.2. Rakentamiskehoitus	7
4.3. Tonttien luovutus	7
5. Hajarakentamisen hallinta	7
6. Maanomistuspolitiikka	8

1. Johdanto

Maapolitiikan tavoitteiden ja toimintalinjan suunnittelu on osa kaupungin strategista suunnittelua. Kaupungin on hyvä päättää toimintatavoista, joita maapolitiikassa käytetään sen tavoitteisiin pyrittäessä. Hyvä ja toimiva tapa varmistaa maapolitiikan johdonmukainen käyttäminen on laatia maapoliittinen ohjelma.

Maapoliittisella ohjelmalla ja sen noudattamisella pyritään

- hyvän ja suunnitelmallisen yhdyskuntarakenteen turvaamiseen
- kohtuuhintaisen tonttimaan tarjonnan edistämiseen
- kaupungin ohjaavan roolin vahvistamiseen
- yhdenvertaisuusperiaatteen toteuttamiseen
- asukkaiden terveyden ja hyvinvoinnin edistämiseen



Maankäytön sekä asunto-, elinkeino- ja ympäristöpolitiikan strategiat ja niiden toteuttaminen ovat tiivis kokonaisuus. Maapoliittisessa ohjelmassa linjataan kunnan maapoliitiikan toimintaperiaatteet.

1.1. Maapoliitiikan toiminta-ajatus ja keskeiset tavoitteet

Maapoliitiikalla tarkoitetaan maahan ja maankäyttöön liittyvää toimintaa, jolla pyritään osaltaan edesauttamaan yhdyskuntaelämän kysymysten ratkaisuja.

Someron kaupungin harjoittama maapoliitiikka ja kaupungin yleis- ja asemakaavoitus muodostavat yhdessä kaupungin maankäyttöpoliitiikan, jonka avulla suunnitellaan ja toteutetaan kaupungin eri toimintojen tarvitsemat maankäyttöratkaisut. Toteutus edellyttää muitakin kaupungin toimia, erityisesti kunnallistekniikan ja muun yhdyskuntatekniikan sekä julkisten palvelujen edellyttämää rakentamista.

Maapoliitiikan keskeisin tavoite on hankkia kaupungin kehittämisen kannalta tärkeimmät maa-alueet kaupungin omistukseen hyvissä ajoin ennen asemakaavoitusta. Tällöin yhdyskuntarakentamisen hallinta ja ohjaus on helpompaa, eikä tuleva kaavoitus ole ehtinyt korottaa kohtuuttomasti maan hintatasoa.

Maapoliitiikka on:

- maan hankkimista yhdyskuntarakentamisen ja suojelu- ja virkistyskäytön tarpeisiin
- maan hankinta- ja luovutushintojen pitämistä kohtuullisella tasolla
- tonttien luovuttamista kohtuullisella hinnalla asunto- ja elinkeinoelämän tarpeisiin
- kaavoitukseen liittyvien sopimusten tekoa
- asemakaavoitetun maan hyödyttömän tai vajaakäytön tehostamista
- yksityisessä omistuksessa olevien tonttien rakentamisen edistämistä
- maakeinottelun estämistä ja yhdenvertaisuusperiaatteen toteuttamista maanhankinnassa

Kaupungin onnistuminen maapolitiikan hoidossa edellyttää toimivaa yhteistyötä kaupungin ja maanomistajien välillä. Someron kaupungin maankäyttöpolitiikka on pitkäjänteistä, suunnitelmallista ja johdonmukaista.

1.2. Maapolitiikka osana Someron kaupungin strategiaa

Valtuusto on hyväksynyt Someron kaupungin strategian kokouksessaan 9.11.2009 § 85. Strategiatyön yhteydessä on arvioitu kaupungin toimintaympäristön muutosta ja muutoksen tuomia strategisia haasteita. Valtuuston tavoitteiden yhteydessä esittämät toimenpiteet sisältävät linjaukset mm. peruspalveluista, väkiluvun kasvusta, hyvien asumisen, yrittämisen ja työnteon edellytyksistä, uuden teknologian hyödyntämisestä sekä seudullisesta yhteistyöstä.

Maapoliittinen ohjelma on operatiivinen osa kaupungin strategiaa, joka ottaa huomioon erilaiset maankäyttötarpeet ja edistää asukkaiden hyvinvointia ja maankäytön toteutumista kestäväen kehityksen periaatteiden mukaisesti.

Maapoliittisen ohjelman toteutumista tarkastellaan ja ohjelma päivitetään vähintään kerran valtuustokaudessa. Tuorein kaavoituskatsaus liitetään maapoliittiseen ohjelmaan taustatiedoksi.

Asunto- ja elinkeinopoliittiset päämäärät ohjaavat maapolitiikan tavoitteiden asettamista siten, että prosessi raakamaasta yhdyskuntarakentamisen kautta loppukäyttäjää palvelevaksi hyödykkeeksi kuten tontiksi, virkistysalueeksi, katu-, tie- ja puistoalueeksi, on mahdollisimman sujuva ja onnistunut.

Hankkimalla ajoissa maata keskeisiltä kasvusuunnilta kaupunki voi omia maita kaavoittaen ylläpitää kohtuuhintaista tonttitarjontaa ja luoda eheää yhdyskuntarakennetta, jolloin palvelujen järjestäminen asukkaille ja yrityksille on kuntatalouden näkökulmasta edullisinta.

2. Maanhankinnan keinot

2.1. Vapaaehtoinen maanhankinta

Ensisijainen maanhankinnan muoto Somerolla on vapaaehtoinen maanhankinta. Yleensä maa pyritään ostamaan ennen kaavoitusta. Pääosa maanhankinnasta on ns. raakamaan hankintaa. Raakamaasta kaavoitetaan tontteja, jotka sitten luovutetaan rakentajille. Hankkimalla raakamaa maankäyttöselvitysten osoittamilta kasvusuunnilta hyvissä ajoin ennen kaavoitusta, kaupunki voi varmistaa, että kunnallistekniikka ja palvelut tulevat kustannustehokkaasti käyttöön.

Vapaaehtoinen maanhankinta tulee Somerolla jatkossakin säilymään ensisijaisena maanhankinnan muotona. Hankinta voi tällöin perustua suorakauppaan tai vaihtokauppaan. Ongelmana voidaan mainita, että maakauppojen syntymistä ei aina voida

odotella rajattomasti silloin, kun kyseessä on kaupungin kehityksen kannalta tärkeän alueen hankinta. Myös yleiskaavallisen pohjan puuttuminen kasvusuunnilta heikentää maakauppojen kohdistamista ja kannattavuutta.

2.2. Lunastaminen

Lunastamisella kunta voi varmistaa keskeisten kasvualueiden rakentamisen tai yleisen alueen toteutumisen. Kiinteistömarkkinoiden nopeat muutokset vaikeuttavat kuntien asemaa. Tämä yhdessä taloudellisten vaikeuksien kanssa ohjaa kuntaa suunnitelmallisempaan toimintaan myös raakamaan hankinnassa. Alueita hankitaan aiempaa tarkemman harkinnan perusteella. Hankittavat alueet on saatava kunnan haltuun suunnitelmien mukaisessa aikataulussa eikä ylimääräiseen odotteluun ole varaa. Tällöin tarve lunastusten käyttöön saattaa lisääntyä.

Lunastaminen koetaan varsin oikeudenmukaiseksi menettelyksi, koska riippumaton lunastustoimikunta määrittelee maan arvon. Maan lunastaminen antaa kunnalle mahdollisuuden järkevään yhdyskuntakehitykseen maanomistajien sopimus- ja myyntihalukkuudesta riippumatta. Samalla se auttaa kohtelemaan maanomistajia tasapuolisesti ristiriitatilanteissa. Someron kaupunki tulee tarvittaessa käyttämään tätä lainsuomaa mahdollisuutta maahankinnoissaan.

2.3. Maankäyttösopimukset

Maankäyttösopimuksilla tarkoitetaan sopimuksia, joilla kunta ja maanomistaja keskenään sopivat maanomistajan omistaman alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Maankäyttö- ja rakennuslain voimassa olevan muutoksen mukaan kunnalla on mahdollisuus solmia kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia.

Maankäyttösopimus laajoilla alueilla on varsin kyseenalainen menettelytapa. Kunta ei voi vaikuttaa tonttien hintoihin alueella ja sopimusjuridiikka on varsin hankalaa, kun halutaan varmistaa alueen oikea-aikaista toteutumista, kunnallistekniikan tasoa tms. Maankäyttösopimusneuvottelut etenevät käytännössä yhtä aikaa kaavan valmistelun kanssa. Maankäyttösopimuksilla voidaan sopia myös jo aiemmin voimaan tulleiden kaavojen toteuttamisesta, jolloin tavoitteena on nopeuttaa kaavan toteuttamista ja nostaa sopimusalueen laatutasoa.

Someron kaupunki on kaavoittanut myös yksityisen omistamia maa-alueita edellyttäen, että ennen kaavan lopullista hyväksymistä tehdään maanomistajan kanssa maankäyttösopimus. Hallintosäännön 63 §:n mukaan maankäyttöinsinööri päättää maankäyttösopimuksista ympäristölautakunnan asettamien periaatteiden puitteissa.

2.4. Etuosto

Etustolaki tarjoaa kunnalle yhden neuvotteluvaltin ja voi tarjota yksittäistapauksissa mahdollisuuden maapoliittisesti perusteltuihin maanhankintoihin. Etustolaki antaa kunnalle mahdollisuuden mennä kiinteistökaupassa ostajan sijaan silloin, kun kaupan

kohteena oleva alue tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen tai virkistys- ja suojelutarpeita varten. Etuosto-oikeus on jo tästä johtuen sattumanvarainen tapa hankkia maata, eikä se koskaan voi olla kunnan maanhankinnan pääasiallinen muoto. Lisäksi etuostolaki antaa usein kunnalle mahdollisuuden neuvotella kaupan osapuolten kanssa kunnan tärkeinä pitämien asioiden ottamista huomioon kaupan yhteydessä.

Etuostomenettelyn tehostamiseen on kunnissa mahdollisuuksia varsinkin nyt, kun etuostolain soveltamisalaa on laajennettu. Somerolla etuostolain käyttö soveltuu mm. tilanteisiin, jossa kaupunki hankkii maa-alueita vaihtomaatarpeisiin.

2.5. Kehittämiskorvaukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tilanteessa, jossa maanomistajan kanssa ei ole syntynyt sopimusta hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, kunta voi periä kehittämiskorvauksen. Kehittämiskorvauksena kunta voi periä maanomistajalta asemakaavan mukaiselle tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksen aiheuttamaan tontin arvonnousuun suhteutetun osuuden kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioiduista kustannuksista. Menettelyn käyttö on ollut hyvin harvinaista.

2.6. Kehittämisalumenettely

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty kehittämisalumenettelystä, jolla mahdollistetaan rajatun alueen toteuttamista tukevien erityiskeinojen käyttäminen lain vaatimien edellytysten täytyessä. Menettely on uusi työkalu erityisesti rakennettujen alueiden esim. käytöstä poistuneiden teollisuusalueiden uudistamiseksi.

3. Kaavoitus

3.1. Yleistä

Suomen kaavoitusjärjestelmä on kolmiportainen ja se jakautuu maakunta- ja kuntatasoihin. Maakuntakaava on yleispiirteisin ja pienimittakaavaisin maankäytön suunnitelma. Ympäristöministeriö vahvisti 12.11.2008 Salon seudun maakuntakaavan, joka ohjaa kaupungin omaa kaavoitusta.

Yleiskaavoja ja muita maankäyttösuunnitelmia laadittaessa noudatetaan valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Kaavoituksella edistetään mm. yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, turvallista ja viihtyisää asuinympäristöä, kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelua, virkistysmahdollisuuksien ja luonnonvarojen kestävä käytön turvaamista sekä yhteysverkostojen ja energiahuollon verkostojen toimivuuden turvaamista ja kehittämistä. Kaavoituksen tavoitteena on sosiaalisesti, taloudellisesti ja ympäristöllisesti kestävä yhdyskuntarakenne.

Yleiskaavoituksella osoitetaan riittävästi alueita eri maankäyttömuotojen tarpeisiin ja ohjataan niiden sijoittumista yhdyskuntarakenteeseen. Maankäytön suunnittelulla ja

ohjauksella pyritään ehkäisemään yhdyskuntarakenteen hajautumista ja edistämään yhdyskuntarakenteen kustannustehokkuutta ja eheyttä sekä kylien kehittämistä. Tarpeeseen suhteutettuna ylimitoitettua kaavoitusta ja yhdyskuntateknistä rakentamista vältetään ja vanhojen kaava-alueiden käyttöaste pyritään saamaan riittävän korkeaksi ennen uuden samaan tarkoitukseen kaavoitettavan alueen kaavoittamista. Näin toimien turvataan kaavan toteutuminen ja kustannustehokkuus.

Somerolla aloitetaan yleiskaavan laatiminen keskustan alueella. Kaavaa valmistellaan kattavan perustieto- ja tavoiteraportin pohjalta. Raportissa huomioidaan laajasti alueen erityispiirteet ja kartoitetaan asukkaiden toiveita ja tavoitteita.

Asemakaavoituksella ohjataan yksityiskohtaisemmin asumisen, palvelujen, eri elinkeinotoimintojen, yleisten- ja yhdyskuntateknisten palvelujen sekä suojelu- ja virkistystarpeita varten varattavien alueiden käyttöä. Asemakaavoituksen periaatteina ovat epäyhtenäisen yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, olemassa olevien yhdyskuntateknisten verkostojen hyödyntäminen sekä niiden mahdollisimman taloudellinen uudisrakentaminen uusia asemakaavoitettavia alueita suunniteltaessa. Asemakaavojen aktiivisen ajan tasalla pidon avulla edistetään osaltaan tarkoituksenmukaisen ja eheän yhdyskuntarakenteen säilymistä.

Asemakaavoitettavat maa-alueet hankitaan pääsääntöisesti kaupungin omistukseen. Yksityisten raakamaita kaavoitetaan pääsääntöisesti vain silloin, kun ne luontevasti liittyvät kunnan maiden kaavoitushankkeisiin, eikä niiden hankkiminen kunnalle tai jättäminen siinä yhteydessä kaavoittamatta ole tarkoituksenmukaista.

3.2. Asuminen

Kaupungilla tulee olla asemakaavoitettua omakoti- rivitalo- ja kerrostalotonttitarjontaa kysyntää vastaava määrä. Omakotitonttien osalta tarjontaa tulisi olla vähintään kahdella erityyppisellä alueella ja sen tulisi vastata vähintään kahden vuoden arvioitua tontinluovutustarvetta.

Asumiseen kaavoitettavat alueet sijoitetaan pääsääntöisesti palvelujen läheisyyteen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen. Asumiskäyttöön kaavoitetaan alueita huomioiden ennakoitavan väestökehityksen mukaisesti väestön asuntotarpeet ja erikokoisten asuntojen tarve. Asumisen ja ympäristön suunnittelussa huomioidaan esteettömyyden asettamat vaatimukset (Somero 2020 –strategiasta).

3.3. Elinkeinot

Teollisuudelle ja tuotantotiloille kaavoitetaan yritystontteja logistisesti suotuisille alueille ja niitä tarjotaan kysyntään nähden riittävästi. Valmiiksi kaavoitettuja alueita tulee olla vähintään kahden vuoden arvioitua teollisuus- ja tuotantotilojen tarvetta vastaava määrä. Olemassa olevia palveluja ja elinkeinoja tuetaan kaavoituksellisesti myös sijoittamalla uudet asuntoalueet palvelu- ja elinkeinotoimintojen läheisyyteen.

3.4. Ympäristö

Luonnon- ja ympäristönsuojelun kannalta sekä kulttuurihistoriallisesti merkittävät alueet suojataan muulta maankäytöltä tarvittaessa kaavalla. Virkistysalueita varataan kaavaan riittävästi asuinviihtyvyyden ylläpitämiseksi ja virkistäytymisen tarpeisiin. Virkistysalueita sijoitetaan asuntoalueiden välittömään läheisyyteen ja huolehditaan virkistäytymiseen tarkoitettujen reitistöjen jatkuvuudesta alueelta toiselle tarvittaessa kevyen liikenteen väyliä rakentamalla. Kaavoituksessa otetaan huomioon laajamittaisesti ympäristö- ja energiataloudelliset vaikutukset.

4. Tonttien käyttöönoton varmistaminen ja keinot

4.1. Korotettu kiinteistövero

Rakentamattomilla tonteilla voidaan käyttää korotettua kiinteistöveroa. Kunnallistekniikan piirissä oleville rakentamattomille tonteille kaupunginvaltuusto voi määrätä erillisen, muita kiinteistöveroprosentteja korkeamman veroprosentin, jonka on oltava vähintään 1,00 ja enintään 3,00.

Someron kaupunki tulee vuosittain kiinteistöveroprosenteista päättäessään ottamaan huomioon myös korotetun kiinteistöveron mahdollisuuden asemakaava-alueelle, jolle on rakennettu kunnallistekniikka.

4.2. Rakentamiskehoitus

Kunnallistekniikan piirissä olevien yksityisten, yritysten ja yhteisöjen tonttien käyttöön saamista tullaan edistämään antamalla rakentamiskehotuksia. Kunnalla on oikeus ilman erityistä syytä lunastaa tontti, jollei sitä ole kolmen vuoden kuluessa rakentamiskehotuksen antamisesta rakennettu kehotuksen antamalla tavalla. Mikäli rakentamiskehotusta käytetään, taataan riittävät resurssit viedä lunastusmenettely loppuun. Kehotusmenettelyä on tarkasteltava markkinatilanne huomioon ottaen siten, että kehotusta käytetään silloin, kun markkinat kaipaavat tonttitarjontaa.

4.3. Tonttien luovutus

Tonttien luovutuksessa varmistetaan tonttien nopea rakentuminen. Tontti on rakennettava kolmen vuoden kuluessa tontin luovutuksesta rakennuksen käyttöönottoon, ellei kaupan yhteydessä muuta sovita. Tonttien kauppaehtoihin sisällytetään edelleen sopimus-sakkoja, joiden tarkoitus on nopeuttaa tonttien rakentumista. Omakotitonttien luovuttaminen tapahtuu ensisijaisesti kaupunginvaltuuston etukäteen päättämin hinnoin. Yksittäiset, erityissijainnin omaavat tontit myydään normaalisti tarjousten perusteella.

5. Hajarakentamisen hallinta

Haja-asutusalueiden tulee pysyä elinvoimaisina. Mahdollisuudet rakentaa haja-asutusalueelle säilytetään. Erityisesti panostetaan kyläalueiden säilymiseen asuttuina ja

mahdollisuutena elinkeinojen harjoittamiseen. Kyläyhdistyksiä kannustetaan tonttimarkkinointiin ja yhteiskäyttöalueiden ylläpitoon.

Hajarakentamisen tulee olla yhdyskuntarakenteen ja ympäristön kannalta hallittua, uuden hajarakentamisen tulee tukeutua olemassa olevaan rakennuskantaan. Haja-asutuksesta peruselinkeinolle aiheutuvaa haittaa tulee välttää. Rakentamisen sijoittumista asemakaava-alueen ulkopuolella voidaan ohjata esim. edullisuusvyöhyketarkasteluun perustuen.

Kyläasutusta edistetään vapaamuotoisten kyläkaavojen ja palstoitussuunnitelmien kautta. Kylissä asumisvaihtoehtoja ja asuintonttivarantoja kehitetään nykyistä monipuolisemmiksi (Somero 2020 –strategiasta)

6. Maanomistuspolitiikka

Someron kaupungin omistuksessa on n. 1700 ha metsämaata ja n. 60 ha peltomaata. Lisäksi kaupungin hallinnassa on sekä yleiskaava- että asemakaava-alueella maa- ja tonttialuetta. Metsämaasta suurin osa on talousmetsää ja sitä hoidetaan metsätaloussuunnitelman mukaisesti. Osa metsämaasta on Natura-aluetta ja pieni osa luonnonsuojelualuetta.

Peltomaa on pääosin vuokrattu viljelytarkoituksiin. Vähäiset joutomaa-alueet sijaitsevat lähinnä taajama-alueen tuntumassa ja niitä hyödynnetään tilapäiskäytössä.

Kaupungin omistamia ja hankkimia maa-alueita tulee tarkastella hyöty ja hoito näkökulmasta. Maaomaisuus tulee luokitella esim. kehitettävään omaisuuteen, omassa käytössä olevaan omaisuuteen, vaihto-omaisuuteen, hyötytuottoiseen omaisuuteen sekä hyödyttömään ja tuottamattomaan maaomaisuuteen. Kaupungin tulee myös asettaa käyttötarkoituksen mukaan tietty odotusarvo maan tuotolle.