

Huittisten kaupungin maapoliittinen ohjelma 2019-



KH 3.6.2019 § 128
KV 10.6.2019 § 35

Sisällysluettelo

1.	JOHDANTO.....	3
2.	LÄHTÖKOHDAT.....	3
2.1	Yleistä.....	3
2.2	Kaupungin maaomaisuus.....	5
2.2.1	Maanomistustilanne.....	5
2.2.2	Maanhankinta ja tonttien luovutus.....	5
2.2.3	Tonttivaranto.....	6
2.3	Kaavoitustilanne.....	7
2.3.1	Maakuntakaavoitus.....	7
2.3.2	Yleiskaavoitus.....	8
2.3.3	Asemakaavoitus.....	9
2.3.4	Rakennusjärjestys.....	9
2.3.5	Rakennusvalvonta.....	9
2.4	Maapoliittisten asioiden hoito-organisaatio.....	9
2.5	Kaupungin strategiat ja ohjelmat.....	10
3.	MAAPOLITIIKAN TAVOITTEET.....	11
4.	MAAPOLITIIKAN LINJAUKSET JA KEINOT.....	12
4.1	Raakamaan hankinta.....	12
4.2	Vapaaehtoinen kauppa.....	12
4.3	Etuosto-oikeuden käyttäminen.....	13
4.4	Lunastaminen.....	13
4.5	Yleisten alueiden hankinta.....	14
5.	YKSITYISEN MAAN KAAVOITTAMINEN JA ASEMAKAAVOITUKSEEN LIITTYVÄT SOPIMUKSET.....	14
5.1	Yksityisen maan kaavoittaminen.....	14
5.2	Maankäytösopimus.....	14
5.3	Kehittämiskorvaus.....	15
5.4	Kehittämisalue.....	15
6.	TONTTIEN LUOVUTUS.....	16
6.1	Asuntotontit.....	17
6.2	Yritystontit.....	17
6.3	Muu maan luovutus.....	17
6.4	Maanvuokrausperiaatteet.....	17
7.	ASEMAKAAVOJEN TOTEUTTAMISEN EDISTÄMINEN.....	17
7.1	Rakentamiskehotus.....	17
7.2	Korotettu kiinteistövero.....	18
7.3	Asemakaavojen ajantasaisuuden arviointi.....	18
7.4	Yksityisten tonttien välitys ja markkinointiyhteistyö.....	18
8.	SEUDULLINEN MAANKÄYTÖN YHTEISTYÖ.....	19
9.	HAJARAKENTAMISEN OHJAAMINEN.....	19
10.	SEURANTA JA ANALYYSI.....	20
11.	LÄHTEET.....	20

1. JOHDANTO

Maapolitiikan hoitaminen on maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetty kunnan tehtäväksi (MRL 20 §). Kunnan maapolitiikalla tarkoitetaan yleisesti niitä toimintoja, jotka liittyvät maa-alueiden hankintaan, luovuttamiseen, näihin johtavien sopimusten laadintaan, kunnan maaomaisuuden hallintaan sekä asemakaavojen toteuttamisen edistämiseen. Maapolitiikka yhdessä kaavoituksen kanssa muodostavat kunnan maankäyttöpolitiikan, jonka avulla suunnitellaan ja toteutetaan kunnan eri toimintojen tarvitsemat maankäyttöratkaisut. Maankäyttöpolitiikalla on suuri merkitys kunnan strategioiden toteuttamisessa.

Kunnan maapolitiikka voidaan määritellä työvälineeksi, jolla luodaan ja varmistetaan edellytykset suunnitella ja toteuttaa pitkäjänteisesti kaupungin maankäyttöä, elinkeinotoimintaa, rakentamista sekä muuta toimintaa. Hyvin hoidetulla maapolitiikalla varmistetaan kaavoituksen tarkoituksenmukainen toteutuminen, maanomistajien yhdenvertainen kohtelu, kaupungille aiheutuvien investointien kannattavuus sekä kustannusten optimointi. Se luo myös edellytykset kunnan menestykselliselle asunto- ja elinkeinopolitiikalle.

Maapolitiikan keskeisin ja samalla kuntatalouden kannalta tärkein tavoite on hankkia kaupungin kehittämisen kannalta tärkeimmät maa-alueet kunnan omistukseen ennen asemakaavoitusta. Tällä tavoin varmistetaan kaavoituksen sujuvuus, kaavan oikea-aikainen ja taloudellinen toteuttaminen, maanomistajien tasa-puolinen kohtelu sekä riittävä ja kohtuuhintainen tonttitarjonta.

Maapoliittisessa ohjelmassa kunta päättää maapolitiikan strategiset tavoitteensa, toimintaperiaatteensa sekä tarpeen mukaan käytettävät maapolitiikan keinot. Ohjelman keskeisenä päämääränä on sitouttaa kunnan viranhaltijat ja luottamushenkilöt yhteisiin maapoliittisiin tavoitteisiin. Ohjelma on myös julkinen asiakirja, jonka tarkoituksena on antaa tietoa kunnan maankäyttöön liittyvästä toimintapolitiikasta tontin hakijoille, maanomistajille, uusille päättäjille sekä kaikille maapolitiikasta kiinnostuneille kuntalaisille. Maapoliittinen ohjelma on kunnan maapolitiikan läpinäkyvyyden kannalta tärkeä väline, koska sen avulla maapolitiikan tavoitteet ja pelisäännöt tehdään näkyviksi kaikille kuntalaisille.

Huittisten kaupungin maapoliittinen periaateohjelma vuosille 2008 – 2016 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.2.2008. Tämä maapoliittinen ohjelma on laadittu nykytilanteen pohjalta tukemaan kaupungin strategioita ja taloutta. Kaupungin maapolitiikka on tähänkin asti ollut johdonmukaista ja toimivaa, mutta uuden maapoliittisen ohjelman laatimisella haetaan ennen kaikkea edellä mainittua läpinäkyvyyttä.

Maapoliittisen ohjelman laadinnasta ovat vastanneet maankäyttöpäällikkö Seija Holmi, paikkatietoinsinööri Juha Mustanoja ja tekninen johtaja Ulla Ojala. Kaupunginhallitus on maapoliittisessa seminaarissa evästännyt ja ohjannut valmistelua.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Yleistä

Huittisten kaupunki sijaitsee Satakunnan maakunnassa ja kuuluu Porin seutukuntaan. Naapurikuntia ovat Satakuntaan kuuluvat Kokemäki ja Säskylä, Pirkanmaan maakuntaan kuuluvat Sastamala ja Punkalaidun sekä Varsinais-Suomeen kuuluva Loimaa. Liikenteellisesti Huittinen sijaitsee Porin, Turun ja Tampereen kaupunkien muodostaman kolmion keskellä. Välittömästi Huittisten keskustan tuntumassa risteävät Pori-Helsinki –

valtatie ja Tampere-Huittinen-Rauma –valtatie sekä Tampere-Turku –kantatie. Sijaintinsa vuoksi Huittinen on vilkas linja-autoliikenteen risteämipaikka.

Huittinen on kehittyvä seutukaupunki valtateiden risteyksessä. Elinkeinorakenne on monipuolinen ja perustuu vahvaan pk-teollisuuteen. Tärkeimmät toimialat ovat ruuan tuotanto alkutuotannosta jalostukseen, kauppa, rakennusala sekä metalli- ja teknologiateollisuus. Myös teollisuuden tarvitsemat palvelut ovat kehittyneet merkittäväksi kokonaisuudeksi. Sijaintinsa vuoksi Huittinen tunnetaan myös vilkkaana henkilö- ja tavaraliikenteen sekä autokaupan keskuksena. Huittisten keskustaajama Lauttakylä on talousalueensa ja työssäkäyntialueensa kaupallinen keskus lukuisten erikoisliikkeitten ja markettien ansiosta.

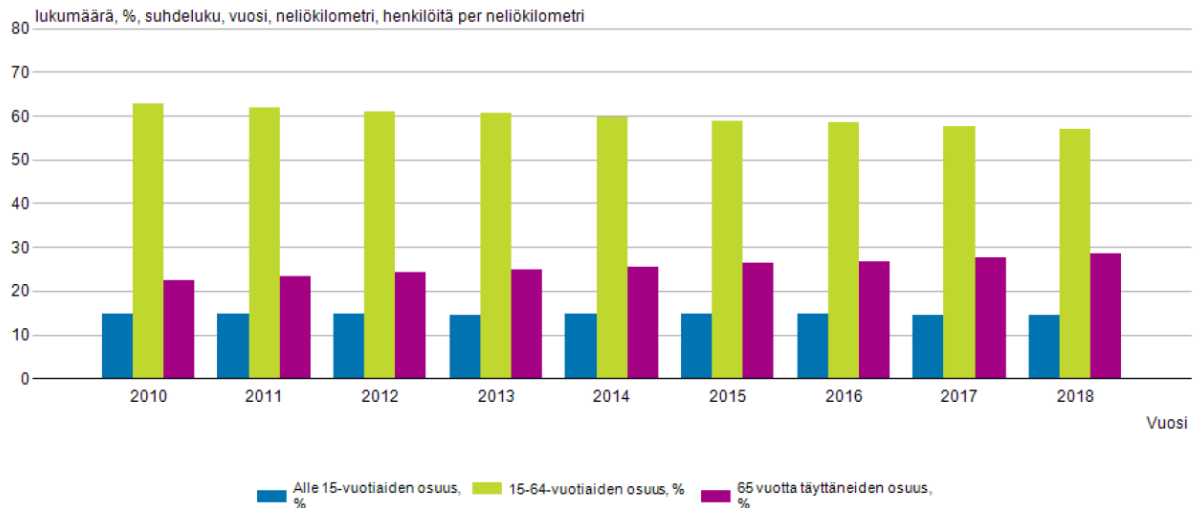
Vampulan kunta liittyi vuoden 2009 alusta Huittisten kaupunkiin. Yhdistyneen uuden kaupungin väkiluku 31.12.2010 oli 10 663 asukasta. Asukasluku on tästä supistunut ja 31.12.2018 se oli 10 093. Kunta koostuu kahdesta taajamasta (Lauttakylä ja Sallila), kylistä, tiheään asutuista maaseutualueista ja harvaan asutuista maaseutualueista. Kaupungin kokonaispinta-ala noin 540 neliökilometriä, josta noin 7 km² on vesialueita. Kaupungin taajama-aste on 70,2 %, mikä tarkoittaa sitä, että yli kaksi kolmasosaa kaupungin väestöstä asuu taajama-alueella. Taajama-aste tarkoittaa taajamissa asuvien osuutta väestöstä, jonka sijainti tunnetaan. Taajamaksi määritellään kaikki vähintään 200 asukkaan rakennusryhmät, joissa rakennusten välinen etäisyys ei yleensä ole 200 metriä suurempi. Vuonna 2017 koko maan taajama-aste oli 85,8 %.(Tilastokeskus 2017)

Taulukko 1. Huittisten kaupungin väestö sukupuolen mukaan 2010 – 2018. (Tilastokeskus 2018)

31.12.	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Miehiä	5 257	5 270	5 278	5 246	5 203	5 183	5 144	5 061	5 009
Naisia	5 406	5 368	5 345	5 297	5 284	5 290	5 146	5 146	5 082
Yhteensä	10 663	10 638	10 623	10 543	10 487	10 473	10 207	10 207	10 093

Taulukko 2. Huittisten kaupungin väestö iän mukaan prosentteina 2010 – 2018. (Tilastokeskus 2018)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
- 14	14,8	14,8	14,8	14,6	14,7	14,8	14,7	14,6	14,4
15 - 64	62,8	61,9	61,0	60,5	59,8	58,8	58,6	57,7	57,1
65 -	22,4	23,3	24,1	24,9	25,5	26,4	26,7	27,7	28,5



Lähde: Väestörakenne, Tilastokeskus

Kuva 1. Huittisten kaupungin väestö iän mukaan prosentteina 2010 – 2018. (Tilastokeskus)

Huittisissa suositaan pientaloasumista. Vuonna 2018 Huittisissa oli 4 032 erillistä pientaloa, 201 rivitaloa, 51 kerrostaloa ja 3 muuta asuntoa sekä 444 loma-asuntoa. Kuntaliitoksen jälkeen asuntopuueistoja on rakennut keskimäärin 40 vuodessa, joista alle puolet pientaloasuntoja.

Vuonna 2017 Huittisissa työllisen työvoiman määrä oli 4097 henkeä ja työllisyysaste oli 72,2 %. Työpaikkoja Huittisissa oli 4075 ja näin ollen työpaikkaomavaraisuus oli 98,9 %. Työllisestä työvoimasta omassa asuinkunnassaan työssäkäyvien osuus oli 67,2 %. Pendelöinti kasvaa vuosittain samalla, kun työvoiman kohtaan to heikentyy eli on tilanne, jossa avoimien työpaikkojen määrät kasvavat ja työttömien työnhakijoiden määrät laskevat. Työttömyysprosentti vuonna 2018 Huittisissa oli keskimäärin 6,9 %. Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2017 Huittisissa oli 1238 yritysten toimipaikkaa. (Tilastokeskus)

2.2 Kaupungin maaomaisuus

2.2.1 Maanomistustilanne

Kaupungin maaomaisuuden tasearvo oli vuoden 2018 tilinpäätöksessä noin 5,66 miljoonaa euroa. Keskustan osayleiskaavassa kaupungin omistuksessa olevaa asemakaavoittamatonta asuntoaluetta on noin 15 ha ja liikealuetta 4,6 ha. Kaupungilla on omistuksessa metsää n. 420 ha, jota voidaan käyttää vaihtomaana. Peltoa sitä vastoin kaupungilla ei käytännössä ole käytettäväksi vaihtomaana.

2.2.2 Maanhankinta ja tonttien luovutus

Kaupunki on harjoittanut 2000-luvulla pitkäjänteistä maanhankintapolitiikkaa. Raakamaata on pyritty hankkimaan kaupungin omistukseen kunnan kehittämisen kannalta keskeisiltä alueilta hyvissä ajoin ennen asemakaavoitusta. Tällä on mahdollistettu kaupungin suunnitelmanmukainen kehittäminen ja kaavojen toteuttamisesta aiheutuneiden kustannusten kattaminen osin tonttien myyntituloilla.

Kaupungin talousarviossa on vuosittain varattu 100 000 euron määräraha maanhankintaa varten.

Taulukko 3. Maanhankinnan menot ja tulot vuosina 2009 – 2018 (Huittisten kaupunki, Taloushallinto)

Vuosi	Maanhankinta- menot €	Maan-/tonttien myyntitulot (kauppahinta €)	Tasearvo	Tuotto
2009	349 383,38	523 335,23	304 642,96	218 692,27
2010	39 456,20	510 938,56	188 878,42	322 060,14
2011	212 176,88	236 351,72	102 098,39	134 253,33
2012	244 270,77	310 900,70	76 079,30	234 821,40
2013	4 289,17	171 069,65	33 908,55	137 161,10
2014	114 599,05	350 074,00	151 417,57	198 656,43
2015	184 252,93	147 935,00	103 316,56	44 618,44
2016	26 402,90	385 203,05	70 373,40	314 829,67
2017	1 300,00	144 158,00	54 177,33	89 980,67
2018	357,00	678 450,20	238 541,84	439 908,36
YHTEENSÄ	1 176 488,28	3 458 416,11	1 030 715,15	1 573 383,96

Tehtyjen maanhankintojen ansiosta kaupungin raakamaatilanne asuinrakentamista varten on tällä hetkellä melko hyvä. Valmiudet asemakaavoitukseen kaupungin omistuksessa oleville maille ovat hyvät asuinrakentamisen tarpeisiin strategisesti tärkeille paikoille. Raakamaavaranto teollisuuden tarpeisiin on lähes olematon, joten tähän on kiinnitettävä huomiota ja resursseja tulevana vuosina.

Taulukko 4. Kaupungin omistamien tonttien luovutus vuosina 2011 – 2018 (Huittisten kaupunki, suunnittelu- ja maankäyttöpalvelut)

Vuosi	Omakotitontti	Rivi- ja kerrostalo- tontti	Teollisuustontti	Liiketontti
2011	4		5	
2012	3		1	
2013	3	1	2	
2014	5			
2015	2			
2016	1	1	1	1 (Y)
2017	1		3	
2018	7	1	6	2
YHTEENSÄ	26	3	18	3

2.2.3 Tonttivaranto

Vuoden 2018 lopussa kaupungilla oli myynnissä:

- 34 omakotitonttia keskusta-alueella ja 34 kpl Vampulassa
- 3 rivitalotonttia
- 8 teollisuustonttia, joista 3 varattua
- 2 liiketonttia

Huittisissa on yksityisomistuksessa olevilla maa-alueilla asemakaavoitettuja rakentamattomia asuntotontteja noin 200, liiketontteja 17 ja teollisuustontteja 6 kpl. Osalta tontteja puuttuu katuyhteys ja/tai liittymismahdollisuus kunnallisteknisiin verkostoihin.

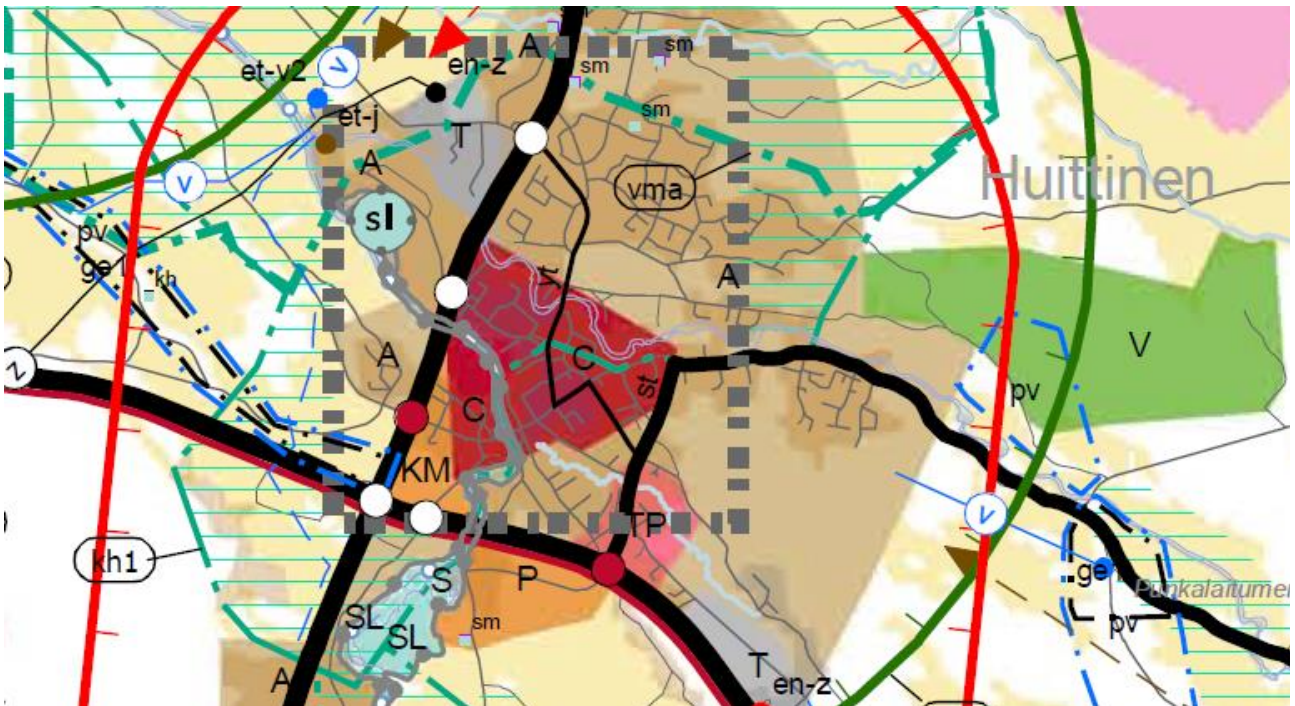
2.3 Kaavoitustilanne

2.3.1 Maakuntakaavoitus

Viranomaisten on suunnitellussaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista.

Satakunnan maakuntakaava

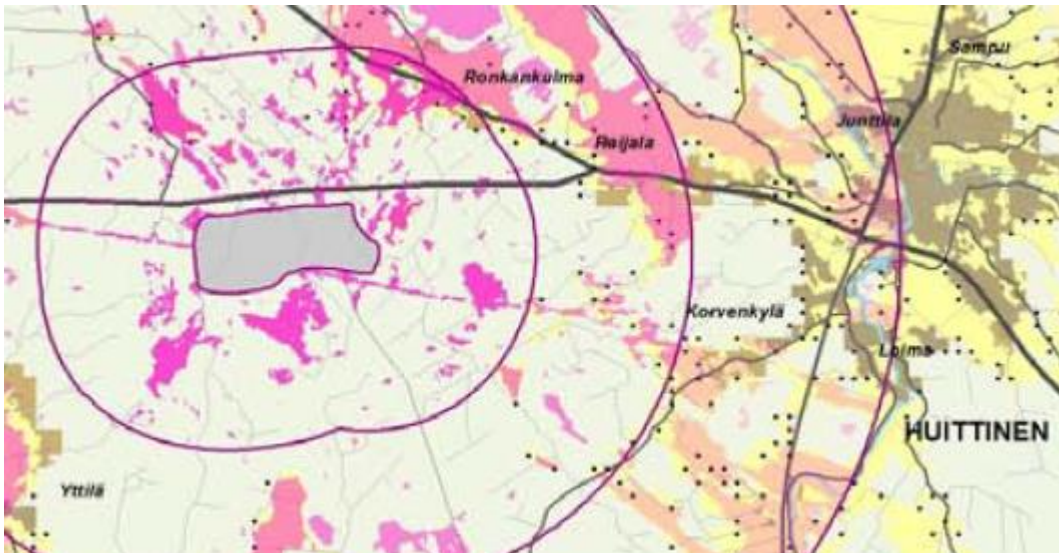
Huittisten alueella on voimassa ympäristöministeriön 30.11.2011 vahvistama Satakunnan maakuntakaava. Maakuntakaava on yleispiirteisin maankäytön suunnittelujärjestelmän kaavoista. Se välittää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kuntakaavoitukseen ja sovittaa ne yhteen maakunnallisten ja paikallisten tavoitteitten kanssa. Maakuntakaavan laatimisesta huolehtii maakunnan liitto.



Kuva 2. Ote Satakunnan maakuntakaavasta

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1

Satakuntaliitossa on laadittu Satakunnan vaihemaakuntakaava 1, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 4.12.2014. Siinä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät tuulivoimatuotannon alueet sekä niihin liittyvä energiahuolto. Kaavassa on osoitettu Huittisten ja Säköylän Köyliön rajalle Korpilämmän tuulivoima-alue.



Kuva 3. Satakunnan vaihemaakuntakaava 1, Selostus, ote sivulta 126

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

Satakuntaliitossa on ollut valmisteilla Satakunnan vaihemaakuntakaava 2, jonka teemana on energiantuotanto; turve, bioenergia, tuulivoimatuotanto ja aurinkoenergia. Muita teemoja ovat soiden moninaiskäyttö (kasvuturve, soiden suojelu ja virkistyskäyttö), kauppa, maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt. Satakuntaliiton maakuntavaltuusto on (MV 17.5.2019) hyväksynyt Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2. Voimaan tullessaan Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 yhdessä Satakunnan maakuntakaavan ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 1 kanssa on maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Kaavassa on mm. osoitettu Huittisiin kaksi aurinkoenergian tuotannon kehittämisen kohde-alueita (au) Nanhiansuolle ja Heposuolle sekä turpeenottoon soveltuva maa-ainesten ottoalue (EO-5) Kii-masuolla.

2.3.2 Yleiskaavoitus

Yleiskaava määrittelee yleispiirteisesti kaupungin alueidenkäytön mm. asumisen, työpaikkojen, palvelujen, liikenteen ja virkistyksen tarpeisiin. Yleiskaavoituksella ratkaistaan tavoitellun kehityksen periaatteet, ja yleiskaava ohjaa alueen asemakaavojen laatimista. Kunta vastaa yleiskaavan laatimisesta ja se voidaan laatia joko koko kaupungin alueelle tai rajatulle alueelle, jolloin sitä kutsutaan osayleiskaavaksi. Huittisten kaupungissa olevat oikeusvaikuttaiset osayleiskaavat:

- Huittisten keskustan ja sen lievealueiden osayleiskaava
- Yhdystien-Punolan osayleiskaava
- Jokilevon teollisuusalueen laajennuksen osayleiskaava
- Saaren tilan osayleiskaava
- Rantayleiskaava

Huittisten keskustan ja sen lievealueiden osayleiskaava tuli pääosin voimaan vuonna 2011 ja kokonaisuudessaan 2014. Osayleiskaavan tavoitevuosi on 2030. Yleiskaavan yleisenä periaatteena on tiivistää aluerakennetta ja ohjata rakentamista olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen. Asuinrakentamisen laajennusalueet ovat pääosin keskustan tuntumassa sekä vähäisessä määrin Loiman kyläkeskittymän alueella.

Asuinrakentamista varten varattuja alueita on ollut riittävästi, eikä sen osalta ole ilmennyt yleiskaavan muutospaineita. Kaupan alan toimintojen laajentuminen on osoitettu yhdyskuntarakennetta tukien ydinkeskustan lähelle valtateiden 12 ja 2 tuntumaan. Kaupallisiin toimintoihin osoitettujen alueiden osalta ei ole kaavan voimassaoloaikana ilmennyt yleiskaavan muutostarpeita, joskin muuttuva kaupan alan ohjauksen lainsäädäntö tai taloudellisen tilanteen koheneminen saattaa tulevaisuudessa aiheuttaa yleiskaavan muutostarvetta kaupan alan ohjauksessa ja sijoittumisessa. Teollisuuden isoimmat laajentamisalueet on osoitettu keskustan lievealueilla oleville Takkulan ja Maurialan teollisuusalueille. Yleiskaavassa osoitettujen teollisuusalueiden riittävyys on kaavan valmistumisen jälkeen arvioitu riittämättömäksi ja kaupunki on laatinut osayleiskaavan muutoksen Jokilevon teollisuusalueen laajentamiseksi.

Entisen Vampulan kunnan alueella on laadittu Yhdystien ja Punolan alueen osayleiskaavat. Punolan kaavassa on ohjattu mm. teollisuuden ja maataloustuotannon suuryksiköiden sijoittumista Turuntien lähelle. Yhdystien alueelle, lähempänä Vampulan keskustaa, on osoitettu mm. työpaikkatoimintojen ja asuinrakentamisen laajennusalueita. Vampulan osayleiskaavoissa on vielä runsaasti käyttämättömiä maa-alueita.

2.3.3 Asemakaavoitus

Asemakaava on kaavoitusjärjestelmän yksityiskohtaisin kaavamuoto, joka laaditaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten. Asemakaava voi koskea laajaa aluetta useine maankäyttömuotoineen tai pelkästään esimerkiksi yhtä tonttia. Asemakaavalla määritetään alueita rakentamista, katuja ja virkistysalueita varten ja osoitetaan mm. rakennusten sijainti, koko ja käyttötarkoitus.

Kaupungin uusimmat asuntotarkoituksiin kaavoitetut alueet sijaitsevat Kuninkaistenmäessä (asemakaava hyväksytty 2011) ja Torkin alueen rivitalokaava (hyväksytty 2013). Uusin teollisuusalueen asemakaava Takkulan teollisuusalueen laajennus on hyväksytty 2018.

Kunnanvaltuustolle valmistellaan vuosittain ehdotus kolmevuotiseksi kaavoitusohjelmaksi. Kaavoitusohjelman tavoitteena on vahvistaa kaavoituksen painopistealueet ja asettaa kaavat kiireellisyysjärjestykseen.

2.3.4 Rakennusjärjestys

Huittisissa on voimassa kaupunginvaltuuston 20.6.2016 hyväksymä rakennusjärjestys. Rakennusjärjestys on kunnan rakentamisen ohjausekso, jolla annetaan paikallisista oloista johtuvia määräyksiä. Rakennusjärjestys ohjaa rakentamista maankäyttö- ja rakennuslain sekä asetuksen ohella, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty. Rakennusjärjestys on yhdessä yleiskaavojen kanssa tärkeä väline kunnan hajarakentamisen ohjaamisessa.

2.3.5 Rakennusvalvonta

Etelä-Satakunnan ympäristötoimisto, isäntä kuntana Säskylä, vastaa rakennusvalvontaviranomaisen tehtävistä Huittisissa. MRL:n mukaiset suunnittelutarveratkaisut ja poikkeamispäätökset kuuluvat Huittisten kaupungin viranhaltijan ratkaistavaksi.

2.4 Maapoliittisten asioiden hoito-organisaatio

Huittisten kaupungissa maapolitiikan hoitamisesta vastaavat kaupunginvaltuusto ja kaupunginhallitus sekä viranhaltijoista erityisesti maankäyttöpäällikkö, kaavoitusinsinööri, tekninen johtaja ja kaupunginjohtaja. Seuraavassa on lueteltu luottamuselimille ja viranhaltijoille kuuluvia maapoliittisia tehtäviä:

Kaupunginvaltuusto

- Maapoliittisesta ohjelmasta päättäminen

- Rakennusjärjestyksen hyväksyminen
- Yleiskaavojen hyväksyminen
- Kaavoituskatsauksen hyväksyminen
- Kiinteistöveroprosenteista päättäminen
- Asemakaavan mukaisten tonttien myyntimenettelyn ja hintojen vahvistaminen
- Talousarvion kautta maankäytön ohjaus

Kaupunginhallitus

- Kiinteän omaisuuden ostaminen ja myyminen 100.000 euroon saakka
- Asemakaavojen hyväksyminen
- Rakentamiskehotuksen antaminen maanomistajalle asemakaava-alueella ja tonttien lunastaminen
- Maankäyttösopimusten ja kehittämiskorvausten hyväksyminen
- Rakennuskiellon tai toimenpiderajoituksen määrittäminen tai pidentäminen
- Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi
- Päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä

Maankäyttöpäällikkö

- Poikkeamispäätökset ja suunnittelutarveratkaisut
- Rakentamattomien tonttien myynti ja vuokralle antaminen valtuuston hyväksymien periaatteiden mukaisesti
- Päätös, että kunta jättää etuosto-oikeuden käyttämättä
- Korotetun kiinteistöveroluettelon ylläpito
- Maanhankinta- ja luovutusneuvottelut

Kaavoitusinsinööri

- Lausunnon antaminen naapurikuntien yleis- ja asemakaavoista

2.5 Kaupungin strategiat ja ohjelmat

Huittisten kaupunki strategia 2017 – 2025

Huittisten kaupunkistrategia 2017 – 2025 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.11.2017. Strategian mukaan Huittinen on turvallinen ja kehittyvä lapsiystävällinen kaupunki, jossa yhteisöllisyys ja hyvän ilmapiirin myötä hyvä elää ja yrittää. Strategia koostuu neljästä pääteemasta ja painopistealueista, jotka muodostavat pohjan varsinaisille toimeenpano-ohjelmille. Maapolitiikalla on suoria ja välillisiä vaikutuksia useaankin eri painopistealueeseen esim.;

- Tarjoamme elinkeinoelämälle houkuttelevaa tonttimaata
 - Ketterä kaavoitusprosessi
 - Tontteja tarjolla monipuolisesti yrityselämän tarpeisiin
- Turvaamme viihtyisän ja turvallisen arjen ja elinympäristön
 - Esteettömyyden, turvallisuuden ja viihtyisyyden korostaminen ympäristösuunnittelussa

Laaja hyvinvointikertomus 2016 – 2020

Laaja hyvinvointikertomus on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.5.2017. Siihen on kirjattu mm., että terveyden edistämisen toiminta on tavoitteellista ja välineellistä eri toimijoiden välistä toimintaa ihmisten terveyden ja hyvinvoinnin aikaansaamiseksi ja sairauksien ehkäisemiseksi, tämä tulee huomioida kunnassa

eri sektoreilla tehtävissä päätöksissä esimerkiksi kaavoituksessa, rakentamisessa, asumisen suunnittelussa ja koulutuksessa (STM 2010).

3. MAAPOLITIIKAN TAVOITTEET

Kunnan tavoitteena on maapolitiikan keinoin varmistaa riittävä tonttitarjonta, laadukas asuinympäristö sekä riittävä palvelutarjonnan taso kuntalaisille. Maapolitiikan avulla kunta pyrkii kasvattamaan verotulojaan, luomaan toimintaedellytyksiä yritystoiminnalle sekä parantamaan kunnan työpaikkaomavaraisuutta. Maapolitiikan tavoitteena on, että kunnalla on jatkuvasti käytössään maa-alueita houkuttelevilta alueilta kaavoitukseen käytettäväksi.

Maapolitiikan avulla tavoitellaan yhdyskuntarakentamisen ja palveluiden kannalta mahdollisimman edullista rakennetta. Yhdyskuntateknisesti edullisinta on, että kehitettävät alueet sijaitsevat nykyisen yhdyskuntarakenteen läheisyydessä, jolloin rakentamiskustannuksia syntyy mahdollisimman vähän. Palveluihin, joihin kunnalla ei pääsääntöisesti ole velvollisuutta järjestää säännöllistä kuljetusta välimatkan perusteella, voivat olla kauempanakin palvelun käyttäjiä. Palveluiden käyttäjien kannalta on kuitenkin hyvä, jos välimatka kotoa palveluihin ei ole pitkä.

Huittisten kaupungin maapolitiikan keskeiset tavoitteet:

Yhdyskuntarakenteen kehittymisen edistäminen maankäytön suunnitelmien mukaisesti

Maapolitiikan yhtenä keskeisimmistä tehtävistä on edistää kaavoitusta ja kaavojen toteuttamista. Parhaiten tämä onnistuu, kun kaupunki hankkii asemakaavoitettavat maa-alueet omistukseensa ennen kaavoitusta. Kaupunki valitsee uudet asemakaava-alueet yleiskaavan linjausten mukaisilta alueilta, jotka sijaitsevat kaupunkirakenteen sekä rakentamis- ja käyttökustannusten näkökulmasta järkevästi.

Asuntorakentamisen riittävä, monipuolinen ja kohtuuhintainen tonttitarjonta

Kaupungin vetovoiman ja imagon kannalta on ensiarvoisen tärkeää, että kaupungilla on tarjota riittävästi houkuttelevia tontteja erityyppisiltä asuinalueilta. Tonttien tulee olla myös hintatasoltaan kilpailukykyisiä.

Elinkeinotonttien riittävä ja monipuolinen tarjonta

Kaupungilla tulee olla tarjolla riittävästi erityyppisiä elinkeinotontteja strategisesti tärkeiltä paikoilta, jotta kaupunkiin saadaan houkuteltua uusia yrityksiä ja mahdollistetaan nykyisten yritysten laajentaminen.

Asemakaavoitettujen alueiden tehokas toteutuminen

Asemakaavoitetut alueet tulisi saada toteutumaan mahdollisimman tehokkaasti, jotta kunnallistekniset investoinnit ja palvelut saataisiin täysimääräisesti käyttöön.

Riittävän raakamaavarannon varmistaminen

Raakamaata tulisi olla aina vähintään viiden vuoden tonttitarpeeseen.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Perustuslain 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta sovelletaan myös maankäytössä.

Kaupungin talouden parantaminen pitkällä tähtäimellä

Kaupungin harjoittama maapolitiikkaa vaikuttaa suuresti ja monella tapaa kunnan talouteen. Osa näistä vaikutuksista on suoria ja osa välillisiä. Onnistuneella maapolitiikan hoidolla kunta voi säästää pitkällä aikavälillä huomattavia summia.

Huittisten kaupungin luottamushenkilöillä ja viranhaltijoilla on yhteinen tahtotila ja näkemys siitä, minkälainen on kaupungin tuleva kehityskuva.

4. MAAPOLITIIKAN LINJAUKSET JA KEINOT

4.1 Raakamaan hankinta

Raakamaalla tarkoitetaan pääasiassa rakentamatonta aluetta, jolla ei ole vielä asemakaavaa, mutta joka lähitulevaisuudessa on tarkoitus kaavoittaa suunnitelmalliseen yhdyskuntarakentamiseen. Kunnalla pitää olla valmius ostaa silloin, kun myyjällä on valmius myydä. Aktiiviset hankintatoimet on aloitettava riittävän aikaisessa vaiheessa ennen tonttien ajateltua luovutusajankohtaa. Parhaisiin tuloksiin päästään, kun maan hinnoittelu on johdonmukaista, poliittinen päätöksenteko tukee maapolitiikkaa ja laajamittaiset rakennushankkeet kaavoitetaan kunnan omistamalla maalle.

Kunta voi saada maata omistukseensa vapaaehtoisella kaupalla, etuosto-oikeutta käyttämällä, lunastamalla tai katualueen ilmaisluovutuksena. Maanhankinnan tärkein tehtävä on hankkia maata tulevan yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin. Riittävällä raakamaavarannolla voidaan parantaa kaavoituksen toimintaedellytyksiä sekä turvata suunnitelmallinen tonttituotanto ja taloudellinen yhdyskuntarakentaminen. Maanhankinnan yhteydessä voidaan tarvittaessa tehdä riskikartoituksia, joissa tunnistetaan terveyttä vahingoittavat tai heikentävät tekijät, sekä selvitys laatutekijöistä kuten maaperästä ja tulvaherkkyydestä. Keskeisillä alueilla kunta on valmis käyttämään kunnan kehityksen ja edun mukaisesti tarvittaessa kaikkia lain tarjoamia keinoja maanhankinnan turvaamiseksi ja maapolitiikan toteuttamiseksi.

Huittisissa asemakaavoitettavat maa-alueet (raakamaa) hankitaan kaupungin omistukseen pääsääntöisesti hyvissä ajoin ennen asemakaavoitusta. Tällä tavoin varmistetaan kaavoituksen sujuvuus, kaavan oikea-aikainen ja kustannustehokas toteutus, maanomistajien tasapuolinen kohtelu sekä tonttien kohtuullinen hintataso ja raakamaan saannin turvaaminen ja edistäminen.

Yleiskaavaa voidaan pitää maanhankinnan lähtökohtana. Maata pyritään hankkimaan ensisijaisesti yleiskaavan mukaisilta kasvusuunnilta. Myös muita alueita voidaan tarvittaessa hankkia vaihtomaaksi, mikäli niitä on kohtuullisin hinnoin tarjolla.

4.2 Vapaaehtoinen kauppa

Kunnan maapolitiikan peruseriaatteena on lievimmän keinon periaatteeseen pohjautuva maapolitiikka. Vapaaehtoinen kauppa on ensisijainen maahankintakeino. Tavoitteena on, että maa hankitaan kunnalle raakamaana (metsä- / peltomaa) mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, ennen asemakaavoituksen aloittamista, jolloin kunta saa kaavoituksen tuoman arvonnousun itselleen.

Ainoastaan erityisestä syystä kunta ostaa asemakaavoitettua maata, esimerkiksi:

- asemakaavoitetut puistot ja muut viheralueet, erityisalueet (E)
- yleisten rakennusten korttelialueet
- kohtuullinen hinta
- muut erityistapaukset, esim. teollisuustontit

Raakamaan hintataso pyritään pitämään vakaana. Raakamaaostoissa käytetään käypää raakamaan hintaa alueella. Kohteiden erityisominaisuudet ja käyttö otetaan huomioon kohteiden hinnoittelussa. Maan myyjää kohdellaan tasapuolisesti. Asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolelle rakentamista pyritään hillitsemään tarjoamalla riittävästi erilaisia pientalotontteja asemakaava-alueilta.

Huittisten kaupunki harjoittaa aktiivista maanhankintaa. Kaupunki on oma-aloitteinen maakauppaneuvotteluissa eikä tyydy ainoastaan odottamaan sopivia myyntitarjouksia. Kaupungilla tulee olla vuosittain riittävästi talousarvioissa varattuna määrärahaa maanhankintaan.

4.3 Etuosto-oikeuden käyttäminen

Kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa, eli kunnalla on oikeus saada kiinteistö omistukseensa myyjän ja ostajan sopimalla kauppahinnalla. Tällöin kunta asettuu ostajan sijaan kauppakirjan mukaisin ehdoin. Kunnalla on etuosto-oikeus tietyin etuostolaissa (608/77) annetuin ehdoin. Kunnalla ei ole etuosto-oikeutta alle 5 000 m²:n suuruisiin alueisiin, eikä myöskään, jos kiinteistön ostaja on myyjän lähisukulainen, myynti tapahtuu pakkohuutokaupalla tai kaupan osapuolena on valtio tai valtion laitos.

Etuoosto-oikeutta voidaan käyttää yksittäistapauksissa täydentämään kunnan maanhankintaa. Sitä voidaan käyttää, kun kaupan kohteena oleva alue tarvitaan yhdyskuntarakentamista tai virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Etuostoa ei saa käyttää maan hankkimiseksi muuhun kuin laissa mainittuihin tarkoituksiin ja sen tavoitteiden toteuttamiseksi.

Etuostoa harkitaan käytettäväksi Huittisissa silloin, kun myytävä alue on yleiskaavan mukaisilla kasvusuunnilla tai muutoin kaupungille tarpeellinen.

4.4 Lunastaminen

Kunta voi lain mukaan lunastaa maata eri tarpeita varten, esimerkiksi kaavoitettavaksi alueeksi tai kaavan toteuttamiseksi, jos vapaaehtoinen maanhankinta ei ole kyseisellä alueella onnistunut. Lunastamalla kunta voi hankkia maata seuraavissa tapauksissa:

- lunastuslupaun perustuva maan lunastaminen yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin (MRL 13 luku)
- asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa yleisen alueen ja yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin (MRL 96 §)
- tontinosan lunastus (KML 8 luku)

Lunastuksen käyttäminen tulee harkittavaksi erityisesti silloin, kun kyse on kunnan kehittämisen kannalta strategisesti merkittävästä maa-alueesta, eikä sitä ole muilla maapoliittisilla keinoilla ollut mahdollista saada kunnan omistukseen.

Huittisten kaupunki hakee ympäristöministeriöltä lunastuslupaa, mikäli vapaaehtoisin neuvotteluin ei päästä kaupungin kannalta kohtuulliseen lopputulokseen, ja kysymyksessä on kaupungin kehityksen kannalta strategisesti tärkeä alue.

4.5 Yleisten alueiden hankinta

Ensimmäisen asemakaavan mukaiset katualueet siirtyvät kunnan omistukseen suoraan yleisen alueen lohkomisella. Lohkottava katualue siirtyy kunnan omistukseen veloituksetta siltä osin, kun luovutettavan alueen pinta-ala ei ylitä 20 prosenttia maanomistajan kyseisellä asemakaava-alueella omistamasta maasta tai ole suurempi sitä rakennusoikeuden määrää, jonka saa rakentaa maanomistajan jäljelle jäävälle maalle tällä asemakaava-alueella. Korvausvelvollisuuden määrittelyssä ei oteta huomioon asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi tai vesialueeksi osoitettua aluetta. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 94 ja 104 §)

Huittisten kaupunki hankkii asemakaavan mukaisia yleisiä alueita resurssien puitteissa. Hankinnat pyritään toteuttamaan ensisijaisesti vapaaehtoisuuteen perustuen.

5. YKSITYISEN MAAN KAAVOITTAMINEN JA ASEMAKAAVOITUKSEEN LIITTYVÄT SOPIMUKSET

5.1 Yksityisen maan kaavoittaminen

Kunnan ensisijainen tavoite on varmistaa kunnan suunnitelmallinen kehittyminen. Yksityisen omistamaa maata kaavoitetaan, mikäli ei ole tarkoituksen mukaista hankkia maata kunnan omistukseen ennen asemakaavan laatimista. Tällainen tilanne syntyy, kun

- yksityisen omistaman alueen kaavoittaminen on kunnan kokonaisuuteen huomioiden perusteltua
- kunnan maille laadittavan asemakaavan yhteydessä kaupungin omistaman maan lisäksi kaava-alueeseen liittyy vähäisessä määrin yksityistä maanomistusta
- asemakaavamuutos laaditaan täydennysrakentamisen tyyppistä rakentamista varten

Huittisten kaupunki laatii asemakaavat ensimmäisen asemakaavan mukaisille alueille pääsääntöisesti kaupungin omistamalle maalle.

5.2 Maankäyttösopimus

Maankäyttösopimukset ovat kunnan ja maanomistajan välillä tehtäviä sopimuksia, joissa sovitaan mm. asemakaavan toteuttamisen vastuista, osapuolten oikeuksista ja velvoitteista sekä kustannusten jakautumisesta. Sopimusten keskeisenä tavoitteena on kaavan toteuttamiskustannusten oikeudenmukainen kohdentaminen yksityisen tahon ja kunnan kesken. Kaavoitettaessa yksityistä maata ilman sopimusta maanomistaja saa hyväksyä kaavan aikaansaaman taloudellisen hyödyn kaavan toteuttamiskustannusten jäädessä kunnan vastattaviksi.

Maankäyttösopimusten lainsäädännöllinen perusta on maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §, jonka mukaan: "Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa."

Maankäyttösopimus voidaan tehdä vasta sen jälkeen, kun asemakaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Ennen kaavoituksen aloittamista voidaan kuitenkin tehdä sopimus kaavoituksen käynnistämisestä. Siinä voidaan sopia suoranaisen kaavoitustyön kustannusjaosta ja kirjata alustavia maankäyttötavoitteita, jotka eivät kuitenkaan ole sopimusosapuolia sitovia asemakaavaa laadittaessa.

Maankäyttösopimuksen tarve arvioidaan tapauskohtaisesti. Maanomistajan aloitteesta käynnistetyissä kaavoitushankkeissa, joissa ei ole tarvetta tehdä maankäyttösopimusta, maanomistajalta veloitetaan kaupunginvaltuuston hyväksymien perusteiden mukainen maksu.

Huittisten kaupunki käyttää maankäyttösopimuksia pienissä, yksittäisissä erityishanke kohteissa, pääasiassa asemakaava-alueella muutostilanteissa. Kaupunki perii maanomistajilta 60 % asemakaavoituksen tuomasta maan arvonnoususta.

5.3 Kehittämiskorvaus

Mikäli maankäyttösopimusneuvottelut eivät johda molempia osapuolia tyydyttävään tulokseen, on kunnalla mahdollisuus periä yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena kehittämiskorvauksena niiltä maanomistajilta, jotka saavat asemakaavasta merkittävää hyötyä. Kehittämiskorvaus on luonteeltaan toissijainen keino, sillä sopimiseen pyrkiminen on kehittämiskorvauksen määrittämisen edellytys. Kehittämiskorvausta ei saa määrätä maanomistajalle, jonka omistamille alueille osoitetaan asemakaavassa rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen eikä rakennusoikeuden tai rakennusoikeuden lisäyksen määrä ylitä 500 kerrosneliometriä.

Kehittämiskorvausta määrättäessä voidaan ottaa huomioon katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden hankinta-, suunnittelu- ja rakentamiskustannukset, yleisten rakennusten maanhankintakustannukset, eräät maanpuhdistus- ja meluntorjuntakustannukset samoin kuin kaavoituskustannukset. Kehittämiskorvaus ositellaan tonteille niiden arvonnousun mukaisessa suhteessa. Laissa yksilöityjä kustannuksia voidaan periä enintään 60 % kaavan tuomasta arvonnoususta. Kehittämiskorvausta koskevien säännösten estämättä voidaan maankäyttösopimuksella laajemminkin sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista.

Huittisten kaupunki perii maanomistajalta kehittämiskorvausta, mikäli vapaaehtoiseen kauppaan tai maankäyttösopimukseen ei päästä, eikä lunastus tule kyseeseen.

5.4 Kehittämialue

Kunta voi nimetä yhden tai useamman alueen kehittämisalueeksi enintään 10 vuodeksi. Kehittämisalueeksi voidaan nimetä rakennettu alue, jonka uudistamista, suojelemista, elinympäristön parantamista, käyttötarcoituksen muuttamista tai muuta yleistä tarvetta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi erityiset kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteet ovat tarpeen. Kehittämisalueeksi voidaan nimetä myös rakentamaton

alue, milloin sen rakentaminen on asunto- tai elinkeinopoliittisista syistä tarpeen ja sen toteuttaminen maanomistuksen pirstoutuneisuudesta, kiinteistöjaotuksen hajanaisuudesta tai muusta vastaavasta syystä edellyttää erityisiä kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteitä. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 110 §)

Kehittämialueella voidaan soveltaa laissa määriteltyjä erityisjärjestelyjä, kuten siirtää alueen toteuttamisvastuu tätä varten perustetun yhteisön tehtäväksi ja periä maanomistajilta erityinen kehittämismaksu. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 112 §)

Huittisissa ei ole tällä hetkellä sellaisia alueita, joissa kehittämialuemenettelyä olisi tarpeen soveltaa, mutta keinovalikoimana tällainenkin lain suoma menettely on hyvä tiedostaa ja pitää mukana ohjelmassa.

6. TONTTIEN LUOVUTUS

Kunnan maapolitiikan ja kaavoituksen yhteisenä päämääränä on turvata riittävä, kohtuuhintainen ja monipuolinen asuin- ja yritystonttitarjonta asuntorakentamisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin. Asuintontteja pyritään tarjoamaan erityyppisiltä alueilta, jotta kaikille tontinhakijoille löytyisi mieluinen asuinympäristö. Yritystontteja pyritään tarjoamaan strategisesti keskeisiltä sijainneilta, jotta kaupunkiin saadaan houkutelua uusia yrityksiä ja mahdollistetaan nykyisten yritysten laajentaminen. Tontteja luovutettaessa muodostetaan kunnallisteknisen rakentamisen kannalta järkeviä kokonaisuuksia.

Hinnoittelu pidetään kohtuullisena ja hakumenettely oikeudenmukaisena ja tasapuolisena. Myyntihinnan tavoitteena on omakustannusperiaate, joka käsittää maan hankinnasta ja kunnallistekniikan rakentamisesta aiheutuvat kustannukset. Lisäksi tontinmyynnistä tulisi saada tuloja palvelurakenteen kustannusten kattamiseen.

Tontti on rakennettava kolmen vuoden kuluessa tontin luovutuksesta rakennuksen käyttöönottoon, ellei kaupan yhteydessä muuta sovita. Tonttien luovutus ehtoihin sisällytetään sopimussakko, jonka tarkoituksena on nopeuttaa tonttien rakentamista.

Esimerkki kauppakirjan sopimussakko pykälästä:

”Mikäli Ostaja laiminlyö edellä X. kohdassa tarkoitetun rakentamisveloitteen määräajassa, Ostaja on velvollinen suorittamaan Myyjälle sopimussakkoa 10 % tontin kauppahinnasta kohdassa X tarkoitetun määräajan umpeuduttua ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisveloite on täytetty. Sopimussakko sitoo Ostajaa, vaikka tontti olisi vastoin tätä sopimusta luovutettu rakentamattomana eteenpäin.

Mikäli Myyjä hakemuksesta erityisen painavista syistä pidentää X. kohdassa tarkoitetun rakentamisveloitteen määräaika, on Ostaja velvollinen suorittamaan Myyjälle sopimussakkoa 10 % tontin kauppahinnasta uuden määräajan umpeuduttua ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisveloite on täytetty. Sopimussakko sitoo Ostajaa, vaikka tontti olisi vastoin tätä sopimusta luovutettu rakentamattomana eteenpäin.

Mikäli Ostaja luovuttaa kiinteistön kauppakirjan vastaisesti rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan Myyjälle kertsuoritukseksi sopimussakon, jonka määrä on tämän kauppakirjan mukainen kauppahinta, ellei Myyjä harkintansa mukaan vapauta Ostajaa joko kokonaan tai osittain sopimussakon suorittamisesta.

Mikäli Ostaja jättää kohdassa 10 edellytetyllä tavalla ottamasta kohdassa X ja X tarkoitetut ehdot vastaiseen luovutuskirjaan, Ostaja on velvollinen suorittamaan Myyjälle sopimussakkona tämän kauppakirjan mukaisen kauppahinnan.

Mikäli Ostaja muutoin rikkoo tätä sopimusta, on hän velvollinen korvaamaan Myyjälle tästä aiheutuvan vahingon.”

Rakentamisvelvoitteen määräaika voidaan jatkaa vain erityisen painavista syistä. Tämän maapoliittisen ohjelman kohdan 7.1 rakentamiskehotus on myös mahdollinen käytettävä menettelytapa.

6.1 Asuntotontit

Omakotitalotonttien luovuttaminen tapahtuu ensisijaisesti kaupunginvaltuuston etukäteen päättämin hinnoin haku- ja arvontamenettelyllä myymällä. Erikseen päätettävillä alueilla tontit tai osa tonteista voidaan luovuttaa myymällä tarjouskilpailun perusteella niin, että alin hyväksyttävä hinta on kaupunginvaltuuston päättämä myyntihinta.

Yhtiömuotoiseen asumistarkoitukseen tarkoitettut asuntotontit - muut kuin omakotitalotontit - luovutetaan ensisijaisesti kaupunginvaltuuston etukäteen päättämin hinnoin myymällä. Tapauskohtaisesti voidaan päättää tontin luovuttamisesta arviokirjan mukaisella hinnalla tai myymällä tarjouskilpailun perusteella.

6.2 Yritystontit

Liike- ja teollisuustontit luovutetaan ensisijaisesti kaupunginvaltuuston etukäteen päättämin hinnoin myymällä. Erityistapauksissa, mm. perustelluista elinkeinopoliittisista syistä tontti voidaan luovuttaa myymällä suoraan ilman tarjouskilpailua, kuitenkin niin, että hinta vastaa yleistä käypää hintaa. Hinoittelussa on tärkeää huomioida EU:n valtioneuvoston päätökset eli että tonttien hintoihin ei piiloteta laitonta yritystukea. Käyvän hinnan määrittelyssä käytetään puolueetonta asiantuntijaa, joka laatii arviokirjan. Vaihtoehtoisesti yksittäiset, erityissijainnin omaavat tontit myydään tarjousten perusteella.

6.3 Muu maan luovutus

Kaupunki myy lähtökohtaisesti vain jalostettua maata. Maata voidaan luovuttaa poikkeustapauksissa myös muihin tarkoituksiin. Alueita, jotka eivät ole tarkoitettu asemakaavoitettavaksi, voidaan käyttää vaihtomaa-
na. Puistoalueita ei luovuteta lisäalueeksi ennen asemakaavan muutosta.

6.4 Maanvuokrausperiaatteet

Muuta kuin asemakaavoitettua maata voidaan myös vuokrata. Vuosivuokran suuruus on 5 % maan myyntihinnasta. Vuokrasopimuksen pituus on vapaasti sovittavissa. Vuokraajalle on mahdollisuus ostaa maan itselleen vuokrasopimuksen voimassaolon aikana. Maksettuja vuokria ei vähennetä kauppahinnasta.

Huittisten kaupungin tonttien luovutuksen päämääränä on turvata riittävä, kohtuuhintainen, oikea-aikainen ja monipuolinen tonttitarjonta eri asumismuotoihin ja elinkeinoelämän tarpeisiin.

7. ASEMAKAAVOJEN TOTEUTTAMISEN EDISTÄMINEN

7.1 Rakentamiskehotus

Rakentamiskehotuksen tarkoituksena on edistää asemakaavan toteutumista lisäämällä rakentamattomien ja vajaakäyttöisten tonttien rakentamista. Kunnalla on oikeus ilman erityistä syytä lunastaa tontti, jolle sitä ole kolmen vuoden kuluessa rakentamiskehotuksen antamisesta rakennettu kehotuksen osoittamalla tavalla (MRL 97 §). Vaikka rakentamiskehotus voi johtaa kunnan lunastusvelvoitteeseen, toimenpiteen tarkoituksena ei ole hankkia yksityisten omistamia tontteja kunnan omistukseen. Rakentamiskehotuksen perusteluna on se, että asemakaava-alueen vajaan rakentaminen luo painetta uusien alueiden kaavoitukselle ja lisää alueen palvelujen vajaakäyttöä.

Menettelyä voidaan käyttää silloin, kun kunnan oma tonttitarjonta on vähäistä tai kunnan strategioiden toteuttaminen edellyttää tonttien rakentumista. Kehotusmenettelyä on tarkasteltava myös markkinatilanne huomioiden siten, että kehotusta käytetään, kun markkinat kaipaavat tonttitarjontaa.

Huittisten kaupunki antaa rakentamiskehotuksia sellaisille alueille, joilla tonteista on kysyntää. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi rakentamiskehotukset annetaan kaikille tonteille valitulla alueella. Mikäli kehotuksen saaneita tontteja ei rakenneta määräajassa, kaupungilla on oikeus lunastaa tontit.

7.2 Korotettu kiinteistövero

Asemakaavan mukaisten tonttien rakentumista voidaan edistää myös korotetun kiinteistöveron avulla. Kaupunginvaltuusto voi määrätä asuntotarkoitukseen kaavoitetulle rakentamattomalle rakennuspaikalle erillisen, muita kiinteistöveroprosentteja korkeamman veroprosentin, joka voi olla vähintään 2 ja enintään 6 prosenttia (tilanne vuonna 2018). Tärkeitä edellytyksiä korotetun kiinteistöveron määrittämiselle ovat kunnallistekninen valmius ja vaatimus asuinkäytössä olevan rakennuksen puuttumisesta. Korkeampi kiinteistöveroprosentti ei koske loma-asutusta varten kaavoitettuja rakennuspaikkoja. (Kiinteistöverolaki 12 a §)

Korotettu kiinteistövero on rakentamiskehotusta huomattavasti lievempi maapoliittinen keino. Se ei puutu kiinteistönomistajan mahdollisuuteen määrätä rakennuspaikkansa käyttötarkoituksesta ja se kohdistuu tasapuolisesti kaikkiin rakentamattomien rakennuspaikkojen omistajiin. Korotetun kiinteistöveron määrittämisen jälkeen omistajalle jää mahdollisuus päättää tonttia koskevista toimenpiteistään (korotetun veron maksu, tontin myynti tai rakentaminen). (Hovila 2013)

Huittisten kaupungissa on käytössä rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero. Korotetusta kiinteistöverosta ja sen suuruudesta päättää vuosittain kaupunginvaltuusto. Tällä hetkellä (2019) se on 6,0 prosenttia.

7.3 Asemakaavojen ajantasaisuuden arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointia niiden asemakaavojen osalta, jotka ovat olleet lainvoimaisia 13 vuotta ja jotka ovat vielä merkittävältä osalta toteutumatta.

Tämän lakisääteisen arvioinnin lisäksi kunnan on syytä tehdä ajanmukaisuuden arviointia kaikkien asemakaavojen osalta, joissa on käyttämätöntä rakennusoikeutta. Rakentamiskehotuksia ei tulisi antaa, jos asemakaava ei ole toteutettavissa tai jos toteuttaminen johtaa epätarkoituksenmukaiseen yhdyskuntarakenteeseen alueella.

7.4 Yksityisten tonttien välitys ja markkinointiyhteistyö

Kunta ei toimi yksityisten maanomistajien tonttien myyjänä eikä välittäjänä. Kunta voi kuitenkin edesauttaa yksityisten omistamien tonttien (sekä asuin- että yritystonttien) markkinoille tuloa esimerkiksi linkittämällä tontin yhteystietoja kaupungin karttapalveluun.

8. SEUDULLINEN MAANKÄYTÖN YHTEISTYÖ

Porin kaupunkiseudulle on laadittu vuonna 2011 valmistunut yhteinen elinkeinoelämää edistävä maankäytön rakennemalli 2020. Rakennemalli on seudun kuntien vahva tahdonilmaus tulevasta, yhteisestä kehittämisestä ja maankäytön ratkaisuista. Porin kaupunkiseudun rakennemallia ja sen vaikutuksia on tarve arvioida uudelleen toimintaympäristössä, maankäytössä ja rakenteissa tapahtuneiden muutosten pohjalta sekä lähteä päivittämään rakennemallia, erityisesti elinkeinoelämän toimintaedellytysten näkökulmasta.

Rakennemallin arviointi on osa prosessia, jonka tavoitteena on edistää proaktiivisesti uuden yritystoiminnan sijoittumista Porin kaupunkiseudulle, löytää yhteinen kehittämisen tahtotila ja uusi toimintatapa kehittämiseen seudun kuntien, Satakuntaliiton ja alueen elinkeinotoimijoiden kesken. Arviointityö kytkeytyy myös maakuntakaavan uudistamiseen. Perusajatus ja johtopäätös yhteisten arviointien pohjalta on lähteä päivittämään rakennemallia yhteistyössä Pori - alueen kunnat - Satakuntaliitto. (Satakuntaliitto 2018)

9. HAJARAKENTAMISEN OHJAAMINEN

Kuntien maapoliittiset keinot ulottuvat yleensä pääasiassa asemakaavoitettaville ja asemakaavoitetuille alueille. Huittisten kaupungin haasteena on, miten tavoitellaan yhdyskuntarakenteen eheyttämistä samalla, kun otetaan kantaa siihen, miten hajarakentamista ohjataan ja kehitetään vesihuolto- ja viemäröintiratkaisut huomioon ottaen. Asemakaavan lievealueilla tulee säilyttää riittävä suunnitteluvара myöhempää yleis- ja asemakaavoitusta varten.

Haja-asutusalueidenkin tulisi pysyä elinvoimaisina. Hajarakentamista on erityyppistä. Karkeasti hajarakentamisen voi jakaa kahteen ryhmään: kyliin sijoittuva tiiviimpi hajarakentaminen ja muu edellistä hajaantuneempi hajarakentaminen. Mahdollisuudet rakentaa haja-asutusalueelle tulisi säilyttää. Erityisesti kyläalueiden säilymistä asuttuina tulisi edistää ja mahdollisuutta elinkeinojen harjoittamiseen. Hajarakentamisen ohjaamisessa ovat keskeisiä asioita mm.:

- lupien (suunnittelutarveratkaisut, poikkeamiset) käsittelyn toimiva järjestelmä
- kylien omaehtoinen kehittäminen

Hajarakentamisen tulee olla yhdyskuntarakenteen ja ympäristön kannalta hallittua. Haja-asutusalueille haettavan vakituisen asuinrakennuspaikan valinnassa tulisi huomioida myös seuraavat edellytykset:

- Rakentamisen tulee tukeutua olemassa olevaan rakennuskantaan
- Rakennuspaikan tulee sijaita riittävän lähellä toimivaa koulua tai sen on sijaittava olemassa olevan koulukuljetus- tai linja-autoreitin vaikutuspiirissä.
- Rakennuspaikan on sijaittava ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvoilla ajettavan tien varrella.
- Haja-asutuksesta peruselinkeinolle aiheutuvaa haittaa tulee välttää

Hajarakentamisessa on otettava huomioon siitä seuraavat kustannukset. Tiivis suunniteltu yhdyskuntarakenne mahdollistaa lähipalveluiden kustannustehokkaan järjestämisen (koulut, päiväkodit, ikääntyvien palvelut). Hajarakentamisen lupamenettelyyn liittyy myös runsaasti selvitystyötä, joka suunnittelutarveratkaisujen ja poikkeamisten osalta sitoo maankäytön suunnittelun resursseja. Asemakaava-alueiden ulkopuolella rakentamista ohjaa rakennusjärjestys.

Kunnallisten palveluiden tarjonnan ja yhdyskuntarakenteen eheyttämisen näkökulmasta Huittisten kaupunki pyrkii ohjaamaan asutusta olemassa olevan palveluverkoston läheisyyteen ja asemakaavoitetuille alueille.

10. SEURANTA JA ANALYYSI

Vuositasolla seurataan raakamaanvarannon kehittymistä, tonttien myyntitulojen kehittymistä, luovutettujen tonttien lukumäärää sekä kaavoitusohjelman toteutuneisuutta ja sen muutoksia ohjelmakaudella. Kaupunginhallitus seuraa maapoliittisen ohjelman tavoitteiden toteutumista. Maapoliittinen ohjelma tarkistetaan valtuuston vaihtuessa sekä tarvittaessa kuntastrategian, elinkeinopoliittisten linjausten tarkentuessa tai yleiskaavoituksen niin vaatiessa. Kaupunginhallitukselle esitetään maapoliittinen selonteko vähintään kahdesti vuodessa: maapoliittinen kevätkatsaus ja - syyskatsaus. Valmistelussa olevia maapoliittisia asioita voidaan ja tulee tuoda ennakolta kaupunginhallitukseen keskusteluasioina.

11. LÄHTEET

Maankäyttö- ja rakennuslaki (1999/132)

Maanmittauslaitos

Suomen Kuntaliitto. *Maapoliitiikan opas*. www.kunnat.fi

Suomen Kuntaliitto (2002). *Selviytymisen käsikirja maankäyttäjille. Miten varautua vähenevään kysyntään?* Helsinki. Multiprint Oy. ISBN 951-755-666-7

Suomen Kuntaliitto ja ympäristöministeriö (2009). *Maapoliittisen toimintatavat ja kuntatalous – tietoa kuntapäätäjille*. Helsinki. ISBN 978-952-213-474-5.

Suomen Kuntaliitto ja ympäristöministeriö (2006). *Yhdyskuntarakenne eheäksi – ajateltavaa kuntapäätäjille*. Soprano Oyj.

Suomen Kuntaliitto ja ympäristöministeriö (2004). *Asumisen ja yrittämisen edellytykset kuntoon – tietoa maapoliitikasta kuntien päätäjille*. Multiprint Oy.

Hovila, Ilari (2013). *Kunnan maapoliitikka: oikeudelliset ohjauskeinot*. Tampere. Juvenes Print. ISBN 978-952-484-654-7.

Takalo-Eskola, Tapio (2005). *Kunnan maapoliitiikan keinojen vaikuttavuus ja kehittämistarpeet*. Helsinki. Edita Prima Oy. ISBN 951-731-334-9

Uudenmaan liitto (2007). *Kunnan maapoliittinen ohjelma – valmistelijan käsikirja*. Helsinki. Kyriiri Oy. ISBN 978-952-448-228-5