

Akaan kaupunki
Maapoliittinen ohjelma 2022

Kaupunginhallitus	6.6.2022
Valtuusto	15.6.2022

1. Tarkoitus ja tavoitteet

Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi (MRL 5a§).

Maapolitiikan tulee määrittää kaupungin maanhankinnan ja tonttien luovutuksen yleiset periaatteet. Näin varmistetaan maaomistajien tasapuolisen kohtelun toteutuminen. Maapoliittinen ohjelma on asiakirja, johon on kirjattu Akaan kaupungin maapolitiikan periaatteet ja se on hyväksytty kaupungin päätöksenteossa. Näin kaikki osapuolet tietävät mikä on kaupungin tahtotila ja toimintamalli maapolitiikassa.

Akaan kaupungin maapolitiikan tärkein tavoite on kaupungin maanhankinnan edistäminen niiltä alueilta, jotka ovat kasvun ja yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta keskeisiä. Näin turvataan kaupungin kehittymisen edellytykset tulevaisuudessa. Maapolitiikan toinen tärkeä tavoite on kohtuuhintaisen tonttimaan tarjonnan turvaaminen. Akaan kaupungin sijainti edellyttää, että maapolitiikka varmistaa kilpailukykyiset tonttien luovutusehdot, joista yksi on rakennusoikeuden kohtuullinen hinta.

Maapolitiikan toteuttaminen on pitkäjänteistä työtä ja siksi on tärkeää, että kaikki maapolitiikkaa toteuttavat osapuolet ovat sitoutuneita sovittuihin periaatteisiin. E erityisen tärkeää tämä on maanhankinnassa, jossa maanomistajien tulee voida luottaa kaupunkiin luotettavana ja tasapuolisena sopimuskumppanina.

Maapolitiikalla on myös vaikutusta kaupungin talouden tasapainon saavuttamiseen. Onnistunut maanhankinta strategisesti keskeisiltä alueilta varmistaa edellytykset tehokkaan palvelutuotannon järjestämiselle ja hallitulle väestönkasvulle. Maanhankinta määrittää myös yhdyskuntarakentamisen kustannuksia. Maanhankinta, jossa tehostetaan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen toimivuutta, tuottaa taloudellisia etuja verrattuna siihen tilanteeseen, jossa maanhankintaa kohdistetaan alueille, joille joudutaan tekemään merkittäviä uusinwestointeja yhdyskuntatekniikkaan ja palvelutuotantoon.

Maapolitiikan onnistuminen mahdollistaa Akaan kaupungin profiloitumisen kohtuuhintaisen ja laadukkaan asumisen paikkana hyvien kulkuyhteyksien varrella. *Riittävän virkistystä palvelevien maa-alueiden tarjonta ja monipuolisen asumisen mahdollistaminen on tärkeitä maapolitiikan onnistumisen mittareita.* Palvelujen sijoittuminen liikkumisen reittien varrelle helposti saavutettavina sekä liikkumisen sujuvuus ovat keskeisiä asumisen laadun tekijöitä. Lähiluonnon ja -virkistysalueiden turvaaminen edellyttää maanhankinnalta näiden toimintojen tarpeiden erityistä huomioimista.

Akaan kaupungin maapolitiikkaa ja -hankintaa ohjaa strateginen yleiskaava ja kaupungin strategiassa maakäytölle asetetut tavoitteet. Näin varmistetaan se, että maata hankitaan kaupungin kehityksen kannalta oikeilta alueilta.

2. Maanhankinta

Toteuttaakseen maapolitiikkaansa Akaan kaupunki hankkii maata. Maata pyritään hankkimaan alueilta, joille strategisessa yleiskaavassa on osoitettu maankäyttövarauksia. Näin maapolitiikka toteuttaa strategisen yleiskaavan toteutumista.

Yksi maanhankinnan painopiste on olemassa olevien asemakaavojen väliin jääneet rakentamattomat maa-alueet. Niiden hankinnalla kaupunki mahdollistaa yhdyskuntarakenteen eheyttämisen ja tehokkaan yhdyskuntatekniikan rakentumisen sekä vähentää liikkumistarvetta.

Maanhankintaa tehdään lievimmän keinon -periaatteen mukaisesti. Ensisijainen keino maanhankinnassa on aina vapaaehtoinen kauppa. Jos kuitenkin maa-alue nähdään strategisesti kaupungin tavoitteiden toteutumisen kannalta tärkeänä, voidaan käyttää myös muita lain sallimia tapoja maanhankinnan toteutumisen varmistamiseksi. Kaupunki voi käyttää etuosto-oikeutta maanhankinnassa tarpeen mukaan. Lunastusmenettely on aina viimesijainen keino hankkia kaupungille strategisesti tärkeitä maa-alueita.

Kaupunki määrittää maanhankinnalle *alueellisesti* vakiintuneen hintatason. Maaomistajat voivat luottaa siihen, että kaupunki tekee maanhankintaa tasapuolisesti ja että hintataso ei vaihtelee *perusteettomasti*. Näin kaupunki koetaan luotettavana ja pitkäjänteisenä kumppanina.

Tarvittaessa kaupunki hankkii ulkopuolisen asiantuntijan arvion maanarvosta tai muulla tavoin varmistuu, että maanhinta on kohtuullinen.

Jotta kaupungin maapolitiikka voisi toimia, tulee maanhankintaan osoittaa riittävät määrärahat vuosittain. Raakamaata tulee pystyä hankkimaan vähintään se määrä vuodessa kuin tontteja luovutetaan. Lisäksi maanhankinnalla tulisi varmistaa, että kaupungin raakamaavaranto vastaa 3-5 vuoden tarvetta. Näin voidaan huolehtia siitä, että kaavoja pystytään laatimaan riittävästi tulevaisuuden tarpeita varten.

Kaupungin maaomaisuudesta laaditaan luokittelu, jonka perusteella maaomaisuutta hoidetaan jatkossa. Näin varmistetaan se, että maaomistus ohjautuu strategisesti keskeisille alueille ja tarpeeton maaomistus voidaan myydä tai käyttää vaihtomaina raakamaahankinnoissa.

3. Maanjalostus ja kaavoitus

Kaavoituksen periaatteet

Kaupunki kaavoittaa pääsääntöisesti hallussaan olevia maita (ns. ensimmäinen kaava). Kaavat pyritään valmistelemaan niin, että ne ovat hyväksytyt hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista. Tämä tarkoittaa riittävän maavarannon hankkimista ja osoittamista kaavoitettavaksi vuosittain.

Kaavoituksen ohjaaminen kaupungin omistamille maille on perusteltua, koska siten kaupunki voi hallita alueiden rakentumisaikatauluja ja rahoittaa tonttien myyntituotoilla

yhdyskuntarakentamisesta aiheutuneita kustannuksia. Merkittävien asemakaavojen laadinnan yhteydessä tehdään kaavan toteuttamisen edullisuusvertailu, jolla pyritään hillitsemään yhdyskuntarakentamisen kustannuksia.

Yksityisten omistuksessa olevia maa-alueita voidaan kaavoittaa tarpeen niin vaatiessa. Kaavoituksen aloittamisesta laaditaan aina maankäyttö- tai kaavoitussopimus.

Kaavoitusaloitteista tehdään vuosittain päätökset, joiden mukaan käynnistetään uusien kaavojen laadinta. Päätöstä tehdessä huomioidaan ensisijaisesti kaupungin kasvun ja kehittymisen tarpeet sekä käytettävissä olevat resurssit. Näin pyritään varmistamaan, että vireille laitettavat kaavat valmistuvat kohtuullisessa ajassa.

Maakäyttö- ja kaavoitussopimukset

Yksityisten omistuksessa olevien maa-alueiden kaavoituksesta sovitaan aina maakäyttö- tai kaavoitussopimuksella, missä määritellään laadittavalle kaavalle tavoitteet ja periaatteet, joiden pohjalta kaavaa lähdetään valmistelemaan. Sopimuksessa määritellään myös korvaukset, joita osapuolet toisilleen tulevat suorittamaan, kun laadittava kaava on tullut lainvoimaiseksi. Sopimukset tulevat sitoviksi vasta kun laadittava kaava on tullut lainvoimaiseksi. Näin varmistetaan ja turvataan riittävä vuorovaikutus ja kuuleminen maakäyttöä suunnitellessa.

Periaatteena sopimuksia laadittaessa on, että sopimuksessa huomioidaan maanomistajan saama maan arvonnousu ja yhdyskuntarakentamisen arvioidut kustannukset. Kaupunki käyttää ns. ensimmäisen kaavan mahdollistamaa yleisten alueiden ilmaisluovutusvelvollisuutta.

Mikäli maanomistajan kanssa ei *neuvotteluista huolimatta* päästä maankäyttö- tai kaavoitussopimukseen, kaupunki voi käyttää MRL 91 c §:n mukaista kehittämiskorvausmenettelyä.

Kaavan laadinnan maksut

Jos asemakaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset (MRL 59§).

Asemakaavoituksessa käytetään kulloinkin voimassa olevia ja vahvistettuja taksoja, joita sovelletaan niiden asemakaavojen laadinnassa, jotka ovat merkitykseltään vähäisiä. Merkitykseltään kaava on vähäinen, kun arvioitu maan arvonnousu on alle 20 000€.

Asemakaavan toteuttamisen välineet ja vanhat kaavat

Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi (MRL 60§).

Kaava voidaan katsoa vanhentuneeksi, kun se on yli 13 vuotta vanha ja on jäänyt merkittävältä osalta toteutumatta (MRL 60§). Kaupungin tulee aktiivisesti seurata kaavojen toteutumista ja huolehtia tontin luovutuksen ehdoilla siitä, että luovutettavat tontit tulevat rakennetuiksi. Akaan

kaupunki tekee suunnitelman minkä perusteella vanhentuneita kaavoja lähdetään ajantasaistamaan.

Akaan kaupungin asemakaavoitetuille alueille on muodostunut rakentamattomia tontteja. Maapolitiikan yksi tavoite on saada nämä tontit rakennetuiksi. Tähän pyritään mm. korotetulla kiinteistöverolla rakentamattomille tonteille. Tarpeen mukaan kaupunki voi antaa rakentamiskehoituksia (MRL 97§), jos tontti on ollut luovutuksen jälkeen yli kaksi vuotta rakentamattomana.

Alueita kaavoitettaessa voidaan kaavan laadinnan ajaksi alueelle asettaa rakennuskielto, jos se nähdään tulevan kaavan toteuttamisen kannalta tärkeänä (MRL 53§).

4. Tonttien luovutus

Kaupungin luovutettaessa tontteja niin asumis- kuin yrityskäyttöön, asetetaan tonteille pääsääntöisesti vallintarajoite ja rakentamisvelvoite. Tarkemmin velvoitteen määrästä päätetään tontinluovutusehdoissa, jotka vahvistetaan *alueittain* erikseen. Periaatteena on, että kaupungin luovuttamille tontille tulee rakentaa vähintään 30% kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

Akaan kaupunki hinnoittelee luovuttamansa tontit kilpailukykyisesti. Tonteista tehdään erilliset hinnoittelupäätökset alueittain, jossa huomioidaan alueen yhdyskuntarakentamisen ja muut kustannukset. Tavoitteena uutta kaavaa laadittaessa on tehdä kattava kaavoituksen edullisuusvertailu, jolla pyritään hillitsemään alueiden rakentamisen kustannuksia. Yritystonttien hinnoittelussa huomioidaan mitä yritystukilainsäädännössä on määrätty.

Kaupunki pyrkii tonttien hinnoittelussa turvaamaan vakaan ja *kilpailukykyisen* hintatason. Asuintonttien hinnoittelussa huomioidaan monipuolisen rakentamisen mahdollistaminen.

Kaupunki tarkistaa tonttien hintatasot säännöllisesti eri alueilla. Hinnoittelun perusteena on koko Akaan alueelle tehtävä vyöhykehintaselvitys, jonka perusteella voidaan arvioida eri alueiden välisiä hintatasoja.

Akaan kaupunki asettaa luovutettavat tontit julkisesti nähtäville riittävän aikaisin ennen suunniteltua luovutusajankohtaa. Samassa yhteydessä luovutettavien tonttien hinnat ja luovutusehdot tulee olla vahvistettu päätöksenteossa.

Kaupunki myy tarpeettomat kohteet pääsääntöisesti tarjouskilpailun perusteella.

Tonttikoot ja rakennusoikeudet asuintonteissa pyritään pitämään reiluina. Tonttimarkkinan kehittymistä seurataan aktiivisesti ja tarpeen mukaan kaavoitetaan kysyntää vastaavia tontteja.

Maapoliittisen ohjelman tavoitteena on, että kaupungilla on riittävä kaavavaranto niin asuin- kuin yritystonteissa. Erityisesti yritystonttivarannossa tulee huomioida yritysten erilaiset tonttitarpeet ja huolehtia siitä, että tarpeisiin pystytään vastaamaan joustavasti ja nopeasti.

5. Haja-asutusalueiden rakentamisen ohjaus

Asemakaavan ulkopuolisten alueiden rakentamista pyritään ohjaamaan alueille, joissa uusi rakentaminen tukee olemassa olevien palvelujen säilymistä. Tavoitteena on tukea kylien ja taajamien kehittymistä ja säilymistä.

Haja-asutusalueille tehdään edullisuusvyöhyketarkastelu, jossa arvioidaan eri haja-asutusalueiden rakentamisen vaikutuksia palvelutarpeisiin. Edullisuusvyöhyketarkastelussa huomioidaan mm. koulujen sijoittuminen ja saavutettavuus, julkinen liikenne, liikenneyhteydet, kunnallistekniikan saatavuus sekä muut julkiset ja yksityiset palvelut. Tarkastelu tehdään strategisen yleiskaavan yhteydessä.

Kaupunki suhtautuu vapaa-ajanasuntojen muuttamiseen vakituisiksi asunnoiksi pääsääntöisesti myönteisesti, kun hanke täyttää rakennusjärjestyksen ja muiden määräysten ehdot. Rantarakentamisen mitoituserusteita uudistetaan helpottamaan poikkeamislupien käsittelyä.

Lupamenettelyssä huomioidaan viherverkoston ja -käytävien turvaaminen ja kaupungin kasvun mahdollistaminen tulevaisuudessa. Tämä koskee erityisesti asemakaava-alueiden lievealueiden rakentamista (rakennusjärjestyksessä mainitut suunnittelutarvealueet).

6. Toteuttaminen

Maapoliittisen ohjelman hyväksyy valtuusto ja sen toimeenpanoa seurataan vuosittain. Arviointia tehdään seuraamalla ohjelman toimenpanolle asetettujen tavoitteiden toteutumista sekä sitä, miten vaikuttavuusmittarit ovat toteutuneet.

Ohjelman toteuttamis- ja seurantavastuu on elinvoimalautakunnalla.

Ohjelman tavoitemittarit:

Hankittu raakamaa vuosittain, pinta-ala

Strategisen yleiskaavan osoittamilta varausalueilta hankittu maa, pinta-ala

Kaavoitettu maa-alue vuosittain, pinta-ala

Tonttien luovutukset vuosittain, määrät ja pinta-alat, asuin- ja yritystontit

Virkistykseen osoitetut maa-alueet, pinta-ala

Ohjelman vaikuttavuusmittari:

Luovutettujen tonttien arvioidut asukasluku ja työpaikat 1-5 vuoden kuluessa tontin luovutuksesta
Asukas- ja yritystytyväisyystutkimuksen tulokset