

NÄRPIÖN KAUPUNGIN

Maapoliittinen ohjelma



Kaupunginhallitus 12.04.2016 § 57

Kaupunginvaltuusto 25.04.2016 § 26

Sisällysluettelo

Yleistä	1
Tausta	1
Maanhankinta	2
Maanhankinta vapaaehtoisin kaupun	2
Etuoosto-oikeuden käyttö	3
Katualueen luovuttaminen.....	3
Maankäyttösopimus.....	3
Tontinluovutus	4
Tonttikauppa	4
Kauppakirja.....	4
Maanvuokrasopimus	4
Rakentamiskehotus	4
Lunastamiskäytäntö	5
Raakamaan lunastaminen (MRL §§ 99-100)	5
Asemakaavan toteuttamiseen perustuva lunastusoikeus (MRL § 96)	6
Tontin osittainen lunastaminen (KML § 62).....	6
Lunastusvelvollisuus (MRL §§ 101-102)	6
Kehittämiskorvaus.....	6
Tavoite.....	7
Tavoitteita ja periaatteita.....	7
Maapoliittisen ohjelman päivitys ja jatkotoimenpiteet	7
Seuranta	8

Yleistä

Maapoliittisessa ohjelmassa esitellään kaupungin maapoliittiset päämäärät sekä keinot näiden saavuttamiseen. Maapolitiikan avulla turvataan että kaikkia maanomistajia kohdellaan yhdenvertaisesti, että kaavoitus toteutetaan tarkoituksenmukaisesti ja että kaupungin talous pysyy tasapainossa. Tärkein päämäärä on vastata tonttien kysyntään, sekä asumistarkoitukseen että elinkeinotoimintaa varten.

Tausta

Kunnan maapolitiikalla tarkoitetaan päämääriä ja toimenpiteitä, jotka edistävät kunnan maanhankintaa ja –luovutusta sekä myös yksityisomisteisen maan kaavoitusta ja rakentamista rakennuskelpoisille tonteille. Maapolitiikalla varmistetaan ja luodaan edellytyksiä Närpiön kaupungin maankäytön, rakentamisen ja muun toiminnan suunnittelulle ja toteuttamiselle pitkällä tähtäimellä. Kunnan maapoliittiset ratkaisut vaikuttavat huomattavasti kunnan toimintaan ja kuntalaisten elämään. Tässä maapoliittisessa ohjelmassa vahvistetaan Närpiön kaupungin maapoliittiset päämäärät ja periaatteet. Asemakaava-alueiden ulkopuolista rakentamista ohjataan strategisella yleiskaavalla, osayleiskaavoilla ja rakennusjärjestyksellä sekä pienemmillä maankäyttösuunnitelmilla joita laaditaan pienemmille kunnan omistamille alueille.

Maapolitiikan, yleiskaavoituksen, asunto- ja elinkeinopolitiikan sekä muun kuntasuunnittelun vuorovaikutuksen kautta varmistetaan kunnan onnistunut strateginen suunnittelu. Maapolitiikka ja kaavoitus täytyy yhdistää kunnan kehityksen käsittelemiseksi. Maapolitiikalla varmistetaan että alueet joita maankäytön suunnittelun mukaan tarvitaan voidaan ottaa käyttöön. Maapoliittisen suunnittelun tulee olla osa yleis- ja asemakaavoitusta.

Maapolitiikan kautta pyritään yhtenäiseen, viihtyisään, kunnan kannalta toimivaan ja taloudelliseen yhdyskuntarakenteeseen. Maapolitiikalla varmistetaan kaavoituksen tarkoituksenmukainen toteuttaminen, maanomistajien mahdollisimman tasavertainen kohtelu, kunnan investointien kannattavuus ja kustannusten optimointi. Maapolitiikalla luodaan toimintaedellytyksiä asuntotuotannolle ja elinkeinotoiminnalle. Se vaikuttaa maan kysyntään ja tarjontaan sekä hinnan muodotumiseen alueellisesti. Kunta voi aktiivisella maapolitiikalla vakauttaa maan hintatasoa.

Ohjelman päämäärä on pitkäjänteinen ja hallittu maapolitiikka joka mahdollistaa maltillisen väestönkasvun. Monipuolisen tontti- ja asuntotarjonnan varmistaminen edellyttää aktiivista maapolitiikkaa.

Maanhankinta

Närpiön kaupunki voi hankkia maata ostamalla tai vaihtamalla maata vapaaehtoisesti, hyödyntämällä kaupungin etuosto-oikeutta, lunastamalla tai katualueen luovuttamisella ilman korvausta. Maanoston tulisi pohjautua strategiseen yleiskaavaan ja/tai hyväksytyihin osayleiskaavoihin. Raakamaa tulisi, mikäli mahdollista, ostaa viimeistään ennen asemakaavoituksen aloittamista. On pyrittävä hankkimaan kokonaisuuden ja kunnallistekniikan kannalta tarpeeksi suuria alueita.

Maanhankinnassa käytettävät arviointiperusteet ovat:

- *alueen yleinen sijainti (liikenneväylät, lähipalvelut, koulut ja kunnallistekniikka)*
- *maanomistussuhteet*
- *alueen rakennustekninen soveltuvuus*
- *alueen puoleensavetävyys*
- *kunnallistekniikan saatavuus*
- *alueen hankintamahdollisuudet*
- *alueen käyttömahdollisuudet vaihtomaana*

Maanhankinta vapaaehtoisin kaupoin

Maanhankinta vapaaehtoisin kaupoin on Närpiön kaupungin ensijainen keino hankkia maata. Täytyy pyrkiä ennakoimaan siten, että kaupunki voi hankkia strategista maata niin aikaisessa vaiheessa kuin mahdollista. Kaupungin virkamiesten on aktiivisesti neuvoteltava maanomistajien kanssa kaupungin tulevalle kehitykselle tärkeiden alueiden hankkimisesta. Kaupungilla tulee myös olla riittävästi sopivia alueita maanvaihtoa varten, jotta maatalouden jatkuvuus voidaan turvata.

Kaupunki ostaa asemakaavoitettuja alueita ainoastaan erityisistä syistä. Näitä ovat esim.

- *yleisten rakennusten alueet*
- *viheralueet ja puistot*
- *muut erikoistapaukset*

Etuosto-oikeuden käyttö

Kunnalla on oikeus lunastaa myyty kiinteistö samoilla ehdoilla kuin kiinteistönluovutusta koskevassa ostosopimuksessa. Etuosto-oikeutta voi käyttää kohteisiin jotka ylittävät 5000 m² ja joissa valtio tai valtionlaitos ei ole osapuolena kaupassa. Etuosto-oikeutta ei voi käyttää lähisukulaisten tai pakkohuutokaupan kohdalla. Kaupunki voi käyttää etuosto-oikeutta ainoastaan maan hankinnassa yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Etuosto-oikeus on tarkemmin säädelty etuostolaissa (608/77).

Etuosto-oikeutta voidaan käyttää kaupungin kehittämisen kannalta keskeisten alueiden ostamiseksi.

- *etuosto-oikeutta tulee käyttää erittäin varovaisesti ja erityisen painavista syistä*

Kaupunginhallitus tekee mahdollista etuosto-oikeuden käyttöä koskevan päätöksen.

Katualueen luovuttaminen

Alueen ensimmäisen asemakaavan mukaiseen katualueeseen liittyy tietty velvollisuus luovuttamiseen kunnalle ilman korvausta. Tällä velvollisuudella viitataan kaupungin oikeuteen ottaa haltuun katualue maanomistajalta ilman korvausta tiettyjen erityisehtojen täytyessä. Luovutusvelvollisuus on tarkasti säädetty MRL 104 – 105 §.

Maankäyttösopimus

Maankäyttösopimus on yksityisoikeudellinen maanomistajan ja kunnan välinen sopimus. Sopimuksessa käsitellään vastuunjakoa, oikeuksia ja velvollisuuksia sekä kustannusten jakaantumista asemakaavan laadinnassa ja toteutuksessa. Maankäyttösopimukset ovat maapoliittisia menetelmiä joilla täydennetään maanhankintaa vapaaehtoisin kaupoin.

Kunta voi tehdä maankäyttösopimuksia seuraavissa tapauksissa:

- *asemakaavaa täytyy muuttaa ja maanomistaja saa muutoksesta huomattavaa etua*
- *kaavoitettava alue ei sovi kunnan hankittavaksi ja maanomistaja saa huomattavaa etua kaavasta*
- *maanomistaja tekee aloitteen asemakaavoittamiseen ja kaavan tavoite käy yksiin kaupungin päämäärien kanssa.*

Tontinluovutus

Närpiön kaupunki luovuttaa tontteja joko myymällä tai vuokraamalla. Hakijan ei tarvitse täyttää mitään tiettyjä vaatimuksia koskien kotikuntaa, työssäkäyntikuntaa, sosiaalista taustaa jne. tontinluovutusta varten. Närpiön kaupunki ei pisteytä hakijoita.

Uuden asuntoalueen avautuessa tästä kuulutetaan paikallislehdessä. Tämän jälkeen kaikilla on mahdollisuus hakea tonttia määrätyn ajan puitteissa. Yksi perhe voi jättää yhden hakemuksen tonttia kohden. Mikäli samaan tonttiin kohdistuu useampia hakemuksia, ratkaistaan asia arpomalla. Kun ensimmäinen jako on tehty jaetaan loput hakemusten saapumisjärjestyksessä. Rakennusliikkeet ovat etusijalla rivitalo- ja kerrostalotonttien kohdalla.

Tonttikauppa

Närpiön kaupunki pyrkii olemaan nostamatta tonttimaan yleistä hintatasoa seudulla hinnoittelullaan. Kaupunki myy omakustannehintaan, johon sisältyy kaavoituskustannukset ja infrastruktuurin rakennuskustannukset. Pyrkimys on pystyä tarjoamaan tonttimaata kaikista kylistä.

Kauppakirja

Suoraan myytävien tonttien kauppakirjoihin sisältyy ehto velvollisuudesta aloittaa päärakennuksen rakentaminen tietyn ajan kuluessa. Kauppakirjaan sisältyy tontinluovutukseen liittyvä ehto. Kunnan luovuttamaa tonttia ei saa luovuttaa eteenpäin rakentamattomana ilman kaupungin suostumusta. Mikäli tontti luovutetaan rakentamattomana, tulee rakennusvelvollisuusehto sisällyttää luovutusasiakirjaan.

Maanvuokrasopimus

Maata vuokrattaessa tontin hallintaoikeus siirtyy, mutta kaupunki pitää omistusoikeuden. Vuoralainen maksaa kaupungille korvauksen vuosivuokran muodossa. Maanvuokra on sidottu rakennuskustannusindeksiin. Vuokralaisella on oikeus lunastaa tontti kun rakennustyöt tontilla on aloitettu.

Rakentamiskehotus

Kunta voi sen jälkeen, kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta, antaa rakentamiskehotuksen sitovan tonttijaon mukaisen tontin omistajalle ja haltijalle, jos tontin sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta tai asemakaavan mukaista tonttia ei sillä olevien rakennusten käyttötarkoitus, sijainti, rakentamistapa ja muut seikat huomioon ottaen ole rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti (MRL 97 §).

Rakentamiskehotuksen tarkoitus on edistää asemakaavan toteuttamista saamalla käyntiin rakentamisen rakentamattomilla tonteilla ja osittain hyödyntämättömillä tonteilla. Rakentamiskehotus ei näin ollen ole tapa ottaa yksityisomisteisia tontteja kaupungin haltuun, vaan tärkeintä olisi että asemakaavoitettu alue hyödynnetään mahdollisimman hyvin ottaen huomioon mm. Infrastruktuuriin tehdyt investoinnit ja toiveet yhteiskunnan kehityksestä. Samalla vähennetään painetta uusien alueiden kaavoittamiseen.

- *Koska kaikki Närpiön kaupungin asemakaavat on vahvistettu suuntaa-antavine tonttijakoineen ei tätä pykälää voi soveltaa, mutta tällaisissa tapauksissa voisi esim. tiedottamalla muistuttaa tontinomistajia heidän hallussaan olevassa vapaasta tontista jolle voisi rakentaa.*
- *Eräs tapa vähentää tämän pykälän soveltamista tulevaisuudessa olisi että kaupunki laajentaa asemakaavaa ainoastaan kaupungin omistamilla alueilla tai maankäyttösopimuksiin vedoten yksityisomisteisten alueiden kohdalla.*

Lunastamiskäytäntö

Kunnalla on oikeus lunastaa maata kun yleinen tarve sitä vaatii. Lunastus voi perustua erilliseen lupaan ympäristöministeriöltä (MRL §§ 99-100) tai lunastusoikeuteen asemakaava-alueella maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti (MRL § 96).

Tämän lisäksi kunnalle voi lain mukaan tietyin edellytyksin muodostua velvollisuus lunastaa alue. Lunastamiskäytäntöä voi tarvittaessa soveltaa strategiaan maanhankinta-alueisiin mikäli muut keinot hankkia maata eivät sovittujen periaatteiden mukaan ole johtaneet kuntaa tyydyttävään ratkaisuun. Lunastus on käytännössä keino jota käytetään menestyksekkään maapolitiikan harjoittamiseksi erityisesti kasvukunnissa.

Raakamaan lunastaminen (MRL §§ 99-100)

Raakamaan lunastaminen on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan mahdollista kaavoittamattomilla alueilla ja alueilla joilla asemakaavan laatiminen on vireillä. Edellytys kaavoittamattoman raakamaan lunastamiselle on, että kaupunki tarvitsee aluetta yhdyskuntarakentamiseen ja kunnan suunnitelman mukaiseen kehittämiseen. Ympäristöministeriölle tehtävässä lunastuslupahakemuksessa tulee perustella mm. rakennusmaan ja raakamaan tarjonta. Yleiskaavan (vaikka sillä ei ole oikeusvaikutusta) perusteella kunta voi hakea ympäristöministeriöltä lupaa lunastaa alue jota tarvitaan

asuntorakentamiseen sekä siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen, ja jota tarvitaan kunnan kehittämiseksi suunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan toteuttamiseen perustuva lunastusoikeus (MRL § 96)

Kunta voi ilman erityistä lupaa lunastaa asemakaavassa osoitetun yleisen alueen tai asemakaavan mukaisen yleisen rakennuksen tontin, joka on tarkoitettu kunnalliselle laitokselle tai kunnan tarpeisiin.

Tontin osittainen lunastaminen (KML § 62)

Tontinosan omistajalla on kiinteistönmuodostamislain § 62 mukaan oikeus lunastaa tonttiin sisältyvä toiselle kuuluva alue. Mikäli useampi on kiinnostunut lunastamaan asemakaavaan sopivan tontin tai rakennuspaikan osan, on etuoikeus sillä jonka osa rakennuksineen ja laitteineen on arvokkain. Jos osat ovat samanarvoiset, lunastusoikeus on sillä, joka ensiksi on vaatinut lunastamista. Tontinosan omistajana kunnalla on yhtäläinen lunastusoikeus kuin yksityisellä maanomistajalla. Lunastusmenettelyssä huomioidaan lunastuslain määräykset (603/77).

Lunastusvelvollisuus (MRL §§ 101-102)

Kunta voi olla velvollinen lunastamaan maa-alueen joka on asemakaavassa tai rakennusrajoituksin yleiskaavassa osoitettu muuhun käyttöön kuin yksityiseen rakennustoimintaan eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan. Kunta vapautuu lunastus- tai korvausvelvollisuudesta, jos yleiskaavan tai asemakaavan muutoksen johdosta aluetta voidaan käyttää kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla yksityisiin tarpeisiin eikä lunastus- tai korvausvelvollisuutta koskevaa asiaa ole vielä lainvoimaisesti ratkaistu. Lunastusvelvollisuus koskee yleensä kaavoitettuja puistoalueita ja viheralueita.

- *kaavoituksella ja muilla toimenpiteillä tulee tosin pyrkiä välttämään tämän kaltaisia tilanteita.*
- *terveellä maapolitiikalla ja ennakoivalla kaavoituksella voidaan välttää lunastusmenettelyä vaativat tilanteet*

Kehittämiskorvaus

Maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on maankäyttö- ja rakennuslain § 91 c mukaan velvollisuus osallistua kunnalle asemakaavan toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Kustannuksiin osallistumisesta tulee pyrkiä sopimaan ensisijaisesti kunnan ja maanomistajan välisellä maankäyttösopimuksella. Mikäli osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, on kunnalla mahdollisuus määrätä maanomistaja jolle aiheutuu asemakaavasta merkittävää hyötyä maksamaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista kehittämiskorvaus. Kehittämiskorvausta ei määrätä maanomistajan maksettavaksi mikäli asemakaavan alueenkäytössä vain lisätään rakennusoikeutta asuntotarkoituksiin korkeintaan 500 m².

Tavoite

Hyvällä maapolitiikalla varmistetaan kaavoituksen tarkoituksenmukainen toteuttaminen ja varmistetaan kunnan tekemien investointien kannattavuus sekä optimoidaan kustannukset. Samalla luodaan toimintaedellytyksiä tarvittavalle asuntotuotannolle vaihtelevilla asumisympäristöillä sekä elinkeinoelämän toiminnalle. Kunnan maanhankinnan avulla varmistetaan kunnan mahdollisuus ohjata väestönkasvua ja toteuttaa tavoitteiden mukainen monipuolinen, viihtyisä ja toimiva yhdyskuntarakenne.

Tavoitteita ja periaatteita

Maapolitiikassa kunnan tulee pyrkiä seuraaviin tavoitteisiin noudattaen näitä periaatteita:

- *maanomistajien tasapuolinen kohtelu*
- *maanhankinta keskittyy osayleiskaavoissa merkittyihin asunto- ja teollisuusalueisiin sekä strategisen yleiskaavan mukaisissa laajenemissuunnissa sijaitseviin alueisiin*
- *myös alueilta joilla on valmis kunnallistekniikka tai niiden välittömästä läheisyydestä voidaan hankkia useamman rakentamattoman tontin (ei yksittäisiä tontteja) alueita*
- *omistaa riittävästi maanvaihtoon sopivia alueita jotta maatalouden jatkuvuus voidaan varmistaa*
- *uusia alueita voidaan kaavoittaa maankäyttösopimuksin yhteistyössä kunnan, maanomistajan ja toteuttajien kanssa alueilla joilla maanhankinta ei ole mahdollista tai järkevää*

Maapoliittisen ohjelman päivitys ja jatkotoimenpiteet

Yllä olevia periaatteita sovelletaan nykyisten olosuhteiden vallitessa. Ohjelma astuu voimaan kaupunginvaltuuston hyväksytyä sen. Maapoliittista ohjelmaa tarkastetaan tarvittaessa kuntarakenteen tai muiden olosuhteiden muuttuessa huomattavasti.

Seuranta

Ohjelmaa päivitetään tarvittaessa ja tarkastetaan aina uuden valtuustokauden alussa.