

Pornaisten kunnan maapoliittinen ohjelma



Pornaisten kunta

11.12.2008

Pornaisten kunnan maapoliittinen ohjelma 2009–2012

sivu

1 Johdanto	1
2 Lähtökohdat	2
2.1 Seudulliset lähtökohdat	2
2.2 Taloudelliset lähtökohdat	2
2.3 Muut maapolitiikkaan liittyvät lähtökohdat	3
2.4 Kaavoitustilanne.....	4
3 Tavoitteet	6
3.1 Kunnan strategiset tavoitteet	6
3.2 Kunnan maankäyttöön liittyvät tavoitteet	6
4 Keinot	8
4.1 Raakamaan hankinta	8
4.1.1 Vapaaehtoinen kiinteistökauppa ja maanvaihto	8
4.1.2 Lunastaminen	9
4.1.3 Etuosto-oikeuden käyttäminen	9
4.2 Yksityisen maan kaavoittaminen ja asemakaavoitukseen liittyvät sopimukset	10
4.2.1 Yksityisen maan kaavoittaminen – milloin sopimuksia?	10
4.2.2 Asemakaavoituksen käynnistäminen maankäytösopimuksella	11
4.2.3 Kehittämiskorvaus	13
4.2.4 Kehittämisalueet	13
4.2.5 Kadut, puistot ja muut yleiset alueet	14
4.3 Tontinluovutus.....	15
4.3.1 Asuintonttien luovutus	15
4.3.2 Elinkeinotonttien luovutus	16
4.3.3 Muiden asemakaavoitettujen alueiden luovutus	17
4.4 Asemakaavojen toteutumisen edistäminen	18
4.4.1 Rakentamisvelvoite	18
4.4.2 Korotettu kiinteistövero	18
4.4.3 Rakentamiskehotus	18
4.4.4 Asemakaavojen ajantasaisuuden arvioiminen	18
4.5 Kaavoituksen ja maapolitiikan yhteensovittaminen	19
4.6 Seudullinen maankäytön yhteistyö	20
4.6.1 Yleispiirteisen kaavoituksen yhteistyö sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittaminen	20
4.6.2 Raja-alueiden maankäytön yhteistyö	20
4.7 Hajarakentamisen ohjaaminen ja kakkosasuminen.....	21
4.7.1 Rakennusjärjestys, suunnittelutarvealue ja rakennuskiellot.....	21
4.7.2 Kylien kehittäminen	21
4.7.3 Kakkosasuminen	22
5 Maapoliittisen ohjelman seuranta	22

1 Johdanto

Kunnan maapolitiikalla tarkoitetaan niitä kunnan toimintoja, jotka liittyvät maa-alueiden hankintaan, luovuttamiseen, näihin johtavien sopimusten laatimiseen, maanhallintaan sekä asemakaavojen toteutumisen edistämiseen.

Maapolitiikka on kaavoituksen ohella osa kunnan suunnittelukokonaisuutta, jota kutsutaan maankäyttöpolitiikaksi. Maankäyttöpolitiikalla on suuri merkitys kunnan strategioiden toteuttamisessa. Se luo myös edellytykset kunnan menestykselliselle asunto- ja elinkeinopolitiikalle. Parhaimmillaan maankäyttöpolitiikka ja sen osana maapolitiikka myös noudattavat ja tukevat kunnan ympäristöpolitiikan periaatteita.

Pornaisten maapoliittisen ohjelman laadinta käynnistettiin työn ohjelmoinnilla ja sisällön määrittelyllä tammikuussa 2008. Maapoliittista ohjelmaa käsiteltiin kunnanhallituksen ja valtuuston yhteisessä seminaarissa helmi-maaliskuun vaihteessa. Tärkeän tausta-aineiston ohjelman valmistelussa muodostavatkin seminaarissa valtuutetuille tehdyn kyselyn tulokset.

Seminaarissa valmisteltiin myös kunnassa vireillä olevien osayleiskaavojen linjauksia. Osayleiskaavatyön jatkamista ja sisällöllisiä ratkaisuja koskevat periaatepäätökset tehtiin valtuustossa 26.5.2008 § 60. Samalla päätettiin, että maapoliittinen ohjelma tulee hyväksyä ennen osayleiskaavojen hyväksymistä. Sekä maapoliittinen ohjelma että kylien osayleiskaavat ovat tulossa valtuuston käsittelyyn 11.12.2008.

Pornaisten kunnan maapoliittisen ohjelman sisältörunko perustuu Uudenmaan liiton kuntien käyttöön valmistelevaan aineistoon, josta on poimittu Pornaisten kannalta keskeiset asiat. Maapoliittinen ohjelma on valmisteltu pääosin kunnan omana työnä ja omaa asiantuntemusta käyttäen. Ohjelman valmistelutyöstä on vastannut työryhmä, johon kunnanjohtajan Hannu Haukkasalon lisäksi ovat kuuluneet rakennuspäällikkö Jukka Pietilä ja aluearkkitehti Ulla-Maija Upola. Ohjelman on yhdessä kunnanjohtajan kanssa kirjoittanut konsultti, DI Samuel Kiviranta.

2 Lähtökohdat

2.1 Seudulliset lähtökohdat

Pornainen sopi v. 2005 yhtenä Helsingin seudun 14 kunnasta valmistelevansa yhteisen maankäytön, asumisen ja liikenteen strategian. Tämän päätöksen nojalla myös Pornaisten kunnassa hyväksyttiin v. 2008 Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelma 2017 sekä valtion kanssa keväällä 2008 tehty aiesopimus seudun asunto- ja tonttitarjonnan lisäämiseksi.

Pornaisten kunta on myös mukana suunnittelualueessa, jolle on v. 2007 hyväksytty PARAS lainsäädännön mukainen kaupunkiseutusunnitelma sekä kuntien yhteisvoimin toteuttama kansainvälinen ideakilpailu Greater Helsinki Vision 2050.

Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman laadinta on käynnistynyt syksyllä 2008 14 pääkaupunkiseudun kunnan yhteistyönä. Käynnissä on myös saman alueen kattava ruuhkamaksuselvitys. Sitä koskevat mahdolliset jatkotoimenpiteet (esim. tietullit) voivat vaikuttaa paljonkin Pornaisten kunnan maankäyttöön ja kunnan kehittämismahdollisuuksiin.

Edellä mainittuihin suunnitteluhankkeisiin Pornaisten kunta on osallistunut yhtenä Keski-Uudenmaan Kuuma kunnista. Taustaa tähän pääkaupunkiseudun ja valtion kanssa käytävään vuoropuheluun on antanut vuosien 2004–2006 aikana laadittu Kuuma kuntien yhteinen kehitys- ja ympäristökuva.

Maankäytön suunnitteluun liittyvää yhteistyötä Kuuma kunnissa toteutetaan käytännössä mm. säännöllisillä kaavoittajien tapaamisilla. Tavoitteena on kehittää yhtenäistä ja tarkoituksenmukaista aluerakennetta Kuuma kunnissa ja löytää yhteinen näkemys toimintojen sijoittumisesta etenkin raja-alueilla. Tärkeimmistä yhteistyön kohteista on laadittu erilliset hankekortit. Työryhmän yhtenä tavoitteena vuoden 2008 osalta on ollut maapolitiikan yhteistyön tiivistäminen.

Pornaisten kunnan osalta maankäyttö- ja rakennuslain sekä ympäristönsuojelulain mukaiset lupa-asiat hoidetaan Askolan kunnassa neljän kunnan (Pornainen, Askola, Pukkila ja Myrskylä) yhteisessä rakennus- ja ympäristöyksikössä.

2.2 Taloudelliset lähtökohdat

Maapolitiikan taloudelliset reunaehdot

Taloudellisia reunaehtoja ovat muun muassa se, paljonko kunnalla on vuosittain käytettävissä rahaa maahankintoihin, mikä on maaomaisuuden tuotto, onko kunnalla käytettävissä maanhankintarahastoja ja voidaanko lisämäärärahoihin rahoittaa maahankintoja, jos kannattava kauppa olisi syntymässä.

Pornaisten kunnassa on noudatettu periaatetta, jonka mukaan talousarviomenettelyn yhteydessä on varattu määrärahat silloin tiedossa olleisiin maanhankintoihin. Yksittäisiä maakauppoja on rahoitettu lisämäärärahoihin silloin, kun perusteet kaupan tekemiselle ovat riittävät. Menettely on toiminut hyvin eikä sitä ole tarpeen muuttaa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannukset

Kunnan on tarpeen selvittää, mitkä ovat yleiskaavassa esitetyn tai muutoin tavoitteeksi asetetun tulevan yhdyskuntarakenteen kunnallistekniset kustannukset.

Tällaista tavoitteeksi asetetun yhdyskuntarakenteen kustannustarkastelua on Pornaisissa tehty yleiskaavoituksen yhteydessä vain yleispiirteisellä tasolla. Kunnallistekniikan rakentamiskustannusten jakautumista eri vuosille on arvioitu lähinnä talousarvion laadinnan yhteydessä. Pornaisten kokoisessa kunnassa menettely on riittävän tarkka ja systemaattinen.

Pornaisten kannalta on sen sijaan tärkeää, että uusia alueita hankittaessa arvioidaan niiden toteutuksesta syntyvät kunnallistekniset kustannukset sekä niitä toteutettaessa seurataan näiden kustannusten syntymistä sekä verrataan niitä saataviin maanmyynti- ja muihin tuloihin.

Myös eri alueiden käyttöönottojärjestyksellä on selvä vaikutus syntyviin yhdyskuntarakenteen kustannuksiin. Tämä tosin edellyttää, että käyttöön otettavissa on useita vaihtoehtoisia alueita.

2.3 Muut maapolitiikkaan liittyvät lähtökohdat

Väestö ja työpaikat

Pornaisten kunnan väestömäärä on tällä hetkellä hieman alle 5.000 asukasta. Kunnan väestönkasvussa on ollut suuria vuosittaisia vaihteluita, mutta kahtena viime vuotena kasvu on ollut vain hieman yli yhden prosentin. Aikaisempaa hitaampi kasvu on johtunut siitä, että kunnalla on ollut pulaa luovutuskelpoisista asemakaavatonteista. Myös osayleiskaavoituksen tueksi asetettu rakennuskielto kaavan laatimista varten on saattanut vaikuttaa ihmisten asenteisiin ja rakentamishalukkuuteen. Kuntastrategiassa v. 2005–2008 kasvutavoitteeksi on vuositasolla määritelty korkeintaan 2,5 %.

Pornaisten kunnassa on tällä hetkellä likimain 900 työpaikkaa ja kunnan työpaikkaomavaraisuus on alle 42 %. Luku on varsin alhainen, ja esim. Kuuma kuntien keskimääräinen työpaikkaomavaraisuus on n. 63 %. Sen sijaan työttömyysaste Pornaisissa on Uudenmaan maakunnan alhaisimpia.

Kunnan strategiat

Kuntastrategiassa v. 2005–2008 maankäytön tavoitteiksi on asetettu seuraavat:

- maaseutumainen joki- ja kylämaisema säilytetään
- kunnan yhdyskuntarakenne tiivistetään siten, että nykyistä suurempi osa väestöstä asuu asemakaavoitetuilla alueilla ja loput pohjoisen ja eteläisen kylätaajama-alueella
- nykyiset yhtenäiset metsäalueet säilytetään rakentamattomina
- työpaikka- ja teollisuusalueiden varausten määrä kaksinkertaistetaan
- kunnan maankäytön suunnittelu nivelletään Kuuma kuntien maankäytönsuunnitteluun
- kaavoituksen ja rakentamisen yhteydessä otetaan huomioon yhdyskuntarakenteen turvallisuuteen vaikuttavat tekijät

Kunnan asuintonttivaranto ja sen riittävyys ja sijainti suhteessa kasvutavoitteeseen ja kehityssuuntiin

Kunnalla on tällä hetkellä omistuksessaan vain seitsemän asemakaavoitettua omakotitalojen rakennuspaikka (AO) ja neljä kytkettyjen pientalojen/rivitalojen rakennuspaikkaa. Omakotitonteista vain yksi on tällä hetkellä kunnallistekniseltä valmiudeltaan sellainen, että se on heti käyttöön otettavissa. Yksityisessä omistuksessa on moninkertainen määrä uusilla asemakaava-alueilla (Kartanorinne ja Koskitie) ja jonkin verran myös kirkonkylän vanhalla kaava-alueella.

Kunnan elinkeinotonttivaranto ja sen riittävyys

Uusi Pornaisten Portin yritysalue on lähes kokonaan Pornaisten kunnan omistuksessa. Luovutusvalmiita työpaikkatontteja alueella on 13 ja myöhemmin toteutettavaksi tulevia kuusi kappaletta. Lisäksi kunnan omistuksessa on neljä sellaista tonttia, joilla voi yhdistää asumisen ja yrittämisen. Alueen ensimmäisen vaiheen kunnallistekniikka valmistuu vuoden 2008 loppuun mennessä.

Vanhalla Kulmatien työpaikka-alueella on yhdeksän rakentamatonta teollisuustonttia, joista kunta omistaa viisi kappaletta. Yhdelle kunnan omistamista tonteista on suunnitteilla pienjäteasema. Alueella on tarkoitus toteuttaa pienimuotoinen työpaikka-alueen kehittämishanke v. 2009 aikana.

Kunnan raakamaavaranto ja sen riittävyys ja sijainti suhteessa kasvutavoitteeseen ja kehityssuuntiin

Kunnalla on raakamaata yhdelle isolle asemakaavan laajennukselle (Hyötinmäki II), mutta pidemmällä tähtäimellä maanhankintaa täytyy tehostaa. Tälle alueelle on tarkoitus kaavoittaa n. 90 AO/AP tonttia n. 270 uutta asukasta varten. Alueen asemakaavoitus käynnistyy v. 2009.

Henkilöresurssit

Kunnan maankäyttöasioita (kaavoitus, lausunnot, rakentamisen ohjaus) hoitaa aluearkkitehti (80 % työpanos). Hänen työpanostaan täydennetään konsulttiostoin. Maapolitiikan kokonaisuutta koordinoi kunnanjohtaja yhteistyössä rakennuspäällikön ja aluearkkitehdin kanssa.

Hajarakentamisen ohjaaminen kunnassa

Pornaisten kunta on asettanut osayleiskaavoitettavia alueita koskevan rakennuskiellon yleiskaavan laatimista varten. Rakennuskielto koskee uusien asuinrakennusten rakentamista eikä ole voimassa asemakaavoitetuilla alueilla. Kunta on lisäksi tehnyt valtuustossa päätöksen, jonka mukaan osayleiskaavojen ulkopuoliset alueet määritellään rakennusjärjestyksessä suunnittelutarvealueeksi.

Rakennuskiellosta poikkeamisten sekä suunnittelutarveratkaisujen osalta on kunnassa noudatettu vielä keskeneräisten osayleiskaavojen mukaisia rakentamisen ohjausperiaatteita ja tilakohtaisia mitoitusperusteita.

2.4 Kaavoitustilanne

Maakuntakaava

Maakuntakaava on yleispiirteisin maankäytön suunnittelujärjestelmän kaavoista. Se välittää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kuntakaavoitukseen ja sovittaa ne

yhteen maakunnallisten ja paikallisten tavoitteitten kanssa. Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleis- eikä asemakaavan alueella muutoin kuin näitä kaavoja muutettaessa.

Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006. Maakuntakaava on ristiriidassa Pornaisten kunnan maankäyttöä koskevien tavoitteiden osalta Hyötinmäen alueella, joka ei sisälly maakuntakaavan taajamatoimintojen alueeseen.

Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava tulee täydentämään Uudenmaan maakuntakaavaa. Vaihemaakuntakaavassa käsiteltäviä aiheita ovat: jätehuollon pitkän aikavälin aluetarpeet, kiviaineshuolto, moottoriurheilu- ja ampumarata-alueet, liikenteen varikot ja terminaalit sekä laajat yhtenäiset metsätalousalueet. Kaavatyön yhteydessä on tarkasteltu myös hiljaisia alueita. Vaihemaakuntakaavassa tarkistetaan Uudenmaan maakuntakaavan ratkaisua Hyötinmäen osalta osoittamalla alue taajamatoimintojen alueeksi. Vaihemaakuntakaava on menossa maakuntavaltuuston hyväksymiskäsittelyyn joulukuussa 2008.

Yleiskaavatilanne

Pornaisten kunnassa on voimassa kolme oikeusvaikutuksetonta yleiskaavaa, jotka valtuusto on hyväksynyt vuonna 1993. Voimassa olevat osayleiskaavat ovat vanhentuneita eivätkä vastaa enää tämän päivän tarpeita rakentamisen ohjausvälineinä.

Eteläisten ja pohjoisten kylien osayleiskaavoitus käynnistyi rakennetun ympäristön inventoinnilla sekä luonto- ja maisemaselvityksillä vuosina 2002–2004. Varsinainen kaavan laadintatyö käynnistyi v. 2004. Kaavat olivat ehdotuksina nähtävillä syys-lokakuussa 2008, ja ne ovat tulossa valtuuston hyväksymiskäsittelyyn joulukuussa 2008. Osayleiskaavat on laadittu oikeusvaikutteisina.

Myös Pornaisten kirkonkylän osayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena kaavana. Se on tulossa ehdotuksena nähtäville vuoden 2009 alussa ja hyväksymiskäsittely ajoittuu maaliskuuhun 2009.

Asemakaavatilanne

Kirkonkylän keskustan asemakaava-alue on kaavoitettu useassa osassa 1970-luvulta lähtien. Kunnan uusista asemakaava-alueista Hyötinmäki on suurin (n. 450 asukasta). Alue on lähes kokonaan kunnan omistuksessa ja sille on kaavoitettu 66 AO ja 23 AP rakennuspaikkaa. Linnunlaulun alueelle (n. 150 asukasta) on kaavoitettu kunnan omistukseen 32 AO rakennuspaikkaa. Molemmista kaavoista on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen syksyllä 2008.

Rakennusjärjestys

Yleiskaavat ja rakennusjärjestys yhdessä ovat tärkeä kokonaisuus hajarakentamisen ohjaamisessa. Pornaisten kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan v. 2002. Uuden rakennusjärjestyksen valmistelu on käynnistynyt syksyllä 2007. Valmistelusta vastaa Askolan, Myrskylän, Pornaisten ja Pukkilan kuntien yhteinen rakennus- ja ympäristölautakunta sekä viranhaltijaorganisaatio.

3 Tavoitteet

3.1 Kunnan strategiset tavoitteet

Riittävän palvelutarjonnan turvaaminen kuntalaisille

Tätä tavoitetta voi hyvä maapolitiikka tukea monella tavalla. Kun maapolitiikkaa hoidetaan taloudellisesti järkevällä tavalla siten, että arvonnousu jää pääasiassa kunnalle, on kunnalla varaa tuottaa myös uusien alueiden asukkaiden tarvitsemat palvelut. Samoin maapolitiikan keinoin voidaan varmistaa kaavojen toteutuminen siten, että palvelurakentaminen ajoittuu oikein alueen muun rakentumisen kanssa.

Kunnan asukasmäärän lisääminen ja huoltosuhteen säilyttäminen suotuisana

Väestön ikääntyminen ja siten työikäisen väestön suhteellisen osuuden väheneminen aiheuttaa huoltosuhteen ja siten kuntatalouden heikkenemistä.

Verotulojen kasvattaminen ja kunnan talouden parantaminen pitkällä tähtäimellä

Maapoliittiset keinot: Raakamaan hankinta kaikin keinoin, kunnan kannalta tarkoituksenmukaiset maankäyttösopimukset yksityisen maata asemakaavoitettaessa, asuintonttien luovutus tavoitetta tukevin ehdoin, maaomaisuuden hallinnan tehostaminen, tontintuotantoketjun optimointi, hajarakentamisen ohjaaminen

Työpaikkaomavaraisuuden nostaminen

Kuntayhteistyön kehittäminen ja hyödyntäminen (esim. KUUMA, MAL)

Vesiosuuskuntien toimintamahdollisuuksien turvaaminen

Maapoliittinen keino on riittävän tonttitarjonnan varmistaminen vesiosuuskuntien (vesilaitoksen) toiminta-alueella.

Siirtovesijohtoon ja siirtoviemäriin sijoitettujen investointien takaisin saaminen

3.2 Kunnan maankäyttöön liittyvät tavoitteet

Viihtyisä ja turvallinen yhdyskunta

Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen

Kun maanhankinta ja kaavoitus kohdistetaan olemassa oleviin taajamiin ja suotuisaan kylä- ja rakenteeseen tukeutuen, voidaan hyödyntää olemassa olevia palveluja, joukkoliikennettä ja kunnallisteknisiä järjestelmiä sekä nostaa niiden käyttöastetta.

Taajama-asteen nostaminen

Tällä tavoitteella tehostetaan maankäyttöä ja mahdollistetaan yhtenäisten, laajojen rakentamattomien alueiden säilyminen maa- ja metsätalousalueina ja virkistystarkoituksiin.

Luonto- ja kulttuuriarvojen säilyttäminen

Riittävän raakamaavarannon varmistaminen

Kunnan tonttivarannon kasvattaminen

Riittävän ja kohtuuhintaisen tonttitarjonnan varmistaminen

Monipuolisen asutokannan turvaaminen (esim. senioriasunnot ja palveluasumisen eri muodot)

Edellytysten luominen elinkeinotoiminnan kehittämiseksi ja yritysten sijoittumiselle kuntaan

Kunnan maapolitiikka on itsensä kannattavaa

Hyvä tapa arvioida maapolitiikan kannattavuutta on arvioida kunnan mahdollisuutta kunnallistekniikan ja palveluiden kustannusten rahoittamiseen tontinmyyntituloilla pitkällä aikavälillä tai tietyn kaava-alueen osalta.

Maanhinnan nousun hillitseminen

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Tasapuolinen kohtelu voidaan tässä tapauksessa nähdä maakauppojen ja maankäyttösopimusperiaatteiden yhteneväisyytenä maanomistajien välillä.

Maakeinottelun estäminen

4 Keinot

4.1 Raakamaan hankinta

4.1.1 Vapaaehtoinen kiinteistökauppa ja maanvaihto

Laajalla omalla maanomistuksella kunta saavuttaa parhaiten rakentamisen ohjaamismahdollisuudet. Raakamaan hankkiminen hyvissä ajoin kunnalle mahdollistaa toimivan ja taloudellisen yhdyskuntarakenteen sekä turvaa riittävän ja kohtuuhintaisen tonttitarjonnan. Tämä edellyttää kunnalta aktiivista ja ennakoivaa maanhankintaa.

Hankkimalla raakamaata omistukseensa yleiskaavallisten selvitysten osoittamilta kasvusuunnilta kunta voi varmistaa, että kunnallistekniikka ja kunnalliset palvelut tulevat kustannustehokkaasti käyttöön ja että niiden rakentamisen kustannukset saadaan katettua tonttien myynnistä saatavilla tuloilla.

Raakamaan hankinnan tulee perustua hyväksytyihin ajan tasalla oleviin yleiskaavoihin. Tuoreet kunnan yleiskaavat (Kirkonkylän, Pohjoisten kylien ja Eteläisten kylien osayleiskaavat) ohjaavat raakamaahankintoja. Kunnalla tulee olla raakamaata (asemakaavoittamaton maa-alue) vähintään 5-10 vuoden tarpeisiin. Raakamaan ostoissa käytetään hintaa, joka on johdettavissa ko. alueella olevasta hintatasosta. Kohteen käyttötarkoitus ja sijainti vaikuttaa hintaan.

Raakamaan ostaminen vapaaehtoisilla kaupoilla edellyttää maanhankinnan rahoituksen järjestämistä joustavasti. Ostomahdollisuudet voivat tulla eteen tilanteissa, joissa talousarviossa ei ole osoitettu hankintaan määrärahoja, ja silti kunnan pitäisi pystyä tekemään ostopäätös nopeasti.

Kunnan maita hyödynnetään myös vaihtomaina. Siksi kunta voi ostaa maata myös sellaiselta alueelta, jotka eivät ole tulossa kaavoituksen piiriin. Tällöin hinta on luonnollisesti edullisempi.

Raakamaan ostopäätösten tukena olisi hyödyllistä käyttää tietoja maaperän rakennettavuudesta. Rakennettavuutta voidaan selvittää käyttämällä maaperäkartoja, tekemällä suuntaa-antavia kairauksia tai kattavia rakennettavuusselvityksiä.

Pornaisten kunnan maapoliittiset linjaukset:

Kunta noudattaa aktiivista maanhankintaa ja on jatkuvassa yhteydenpidossa maanomistajien kanssa (ostotarjoukset jne).

Raakamaan vapaaehtoinen kauppa on ensisijainen keino hankkia kunnalle raakamaata. Kunnan maita voidaan hyödyntää myös vaihtomaina.

Raakamaata hankitaan rakentamisen kannalta edullisilta alueilta aina, kun siihen on mahdollisuus hinta- ja muut arvioinnit huomioiden; myös lisämäärärahoilla.

4.1.2 Lunastaminen

Pornaisten kunta on valmis käyttämään kaikkia maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) tuomia maanhankintamahdollisuuksia, vaikka ensisijaisena maanhankintamuotona säilyy vapaaehtoinen kauppa.

Lunastuslupaan perustuvalla maan lunastamisella (MRL 99.1 §) kunta voi varmistaa keskeisen kasvualueen rakentamisen tai yleisen alueen toteutumisen (syynä esim. koulun laajennustarpeet). Maakauppojen syntymistä ei voida aina odottaa kovin pitkään, kun kyseessä on kunnan kehityksen kannalta tärkeän alueen hankinta.

Lunastaminen voidaan kokea oikeudenmukaiseksi menettelyksi, koska riippumaton lunastustoimikunta määrittelee maan arvon. Maan lunastaminen kunnalle antaa mahdollisuuden järkevään yhdyskuntakehitykseen maanomistajien sopimus- ja myyntihalukkuudesta riippumatta. Samalla se auttaa kohtelemaan maanomistajia tasapuolisesti ristiriitatilanteissa. Lunastuksen kautta saadaan selville raakamaan hintataso, joka voi helpottaa maaneuvotteluja jatkossa.

Raakamaan lunastamiseen tulee varata riittävästi aikaa.

Pornaisten kunnan maapoliittiset linjaukset:

Kunta käyttää lunastusta toissijaisena maanhankinnan keinona. Kunta voi käyttää lunastusmenettelyä raakamaan hankintaan, mikäli

- raakamaa on sijaintinsa tai muun syyn vuoksi luokiteltavissa strategisesti tärkeäksi alueeksi ja se täyttää näin lain edellytykset
- muilla maapoliittisilla keinoilla ei ole mahdollista saada aluetta kunnan omistukseen.

4.1.3 Etuosto-oikeuden käyttäminen

Etuistolaki tarjoaa kunnalle neuvotteluvaltin ja yksittäistapauksissa mahdollisuuden maapoliittisesti perusteltuihin maanhankintoihin. Etuosto-oikeuden käyttäminen kunnan keinovalikoimassa parantaa jo olemassa olollaan kunnan mahdollisuuksia raakamaan hankintaan, koska se ohjaa maanomistajia neuvottelemaan maan myymisestä kunnalle.

Etuostolain mukaan kunnalla on mahdollisuus mennä kiinteistökaupassa ostajan sijaan silloin, kun kaupan kohteena oleva alue tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen taikka virkistys- ja suojelutarpeita varten. Etuosto-oikeutta ei ole alle 5000 m² suuruisen alueen kaupassa eikä sukulaisten välisissä kaupoissa. Etuostopäätös on tehtävä ja siitä ilmoitettava käräjäoikeudelle kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta.

Kunta voi laajentaa etuosto-oikeuttaan myös pienemmille kuin 5000 m² suuruisille alueille nimeämällä yhdyskunnan kehittämisen kannalta haasteelliset alueet kehittämisalueiksi, ks. luku 4.2.4.

Pornaisten kunnan maapoliittiset linjaukset:

Kunta käyttää etuosto-oikeutta taajaman laajenemisalueilla, kun hinta on sopiva ja muut edellytykset täyttyvät. Pornaisten oikeusvaikutteiset osayleiskaavat muodostavat lähtökohdan sen arvioimiselle, milloin etuostoa käytetään.

4.2 Yksityisen maan kaavoittaminen ja asemakaavoitukseen liittyvät sopimukset

4.2.1 Yksityisen maan kaavoittaminen – milloin sopimuksia?

Uusien asemakaavojen laadinta ja kaavamuuotokset suunnataan pääasiassa Kirkonkylän osayleiskaavassa kaavoitettaviksi osoitetuille alueille. Maanhankinta kunnan omistukseen ei ole aina mahdollista tai perusteltua, varsinkaan rakennettuja maa-alueita uudelleen kaavoitettaessa.

Maankäyttösopimusten lainsäädännöllinen perusta on MRL 91a §: “Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa.”

Maankäyttösopimukset sopivat moneen tilanteeseen kaavoitettaessa yksityisessä omistuksessa olevaa maata. Sopimusten tyyppillisiä sovelluskohteita ovat tavanomaiset kaavamuuotokset ja pienet kunnan maanomistusta täydentävät raakamaa-alueet, joita ei ole välttämätöntä hankkia kunnan omistukseen ennen kaavoitusta.

Lisäksi erilaisten hankkeiden toteuttamista, kuten matkailukeskusten, lomakyläien, tuotantolaitosten, liikekeskusten, hotellien yms. perustamiseen liittyviä kaavoitushankkeita on yleisesti pidetty sopivina sopimuskohteina.

Pornaisten kunnan maapoliittiset linjaukset:

Sopimuksia yksityisomistuksessa olevien maiden kaavoittamisesta tehdään, jos

- **kaavamuuotostilanteessa maanomistajan saama hyöty ei ole vähäinen (esim. asemakaavan muutos merkitsee kiinteistön arvon huomattavaa nousua) tai**
- **kunnan omistamiin kaavoitettaviin maihin liittyy luontevasti yksityisen maanomistajan maita vähäisissä määrin tai**
- **alueen kaavoittaminen on kunnan kokonaisuutena huomioiden perusteltua alueelle sijoittuvan toiminnan laajuuden ja laadun takia.**

Pelkkä kiinteistönomistajan halukkuus sopimuksen tekemiseen ei ole syy kaavan laatimiseen tai muuttamiseen, jos kaavoitus ei ole MRL:n säännösten mukaan tarpeen tai muutoin kunnan tavoitteiden mukainen. Vastaavasti kiinteistönomistajan kieltäytyminen ei saa olla esteenä kaavan laatimiselle tai muuttamiselle, jos toimenpide on tarpeellinen.

Seuraavassa on esitetty erilaisia tilanteita, jolloin sopimukseen tähtäävää neuvotteluprosessia ei ole syytä käynnistää:

- hanke on ristiriidassa MRL:ssä esitettyjen kaavojen sisältövaatimusten kanssa
 - yleisen tavoitesäännöksen (1 §) mukaan lain tavoitteena on alueiden käytössä ja rakentamisessa luoda edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistää ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestäväää kehitystä
 - asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon (32, 42 ja 54 §)

- hanke ei sijaitse osayleiskaavassa asumiseen tai taajarakentamiseen osoitetulla alueella tai sopimusalueen sijainti ei ole muutoin perusteltavissa
 - hanke ei ole kunnan yhdyskuntarakenteen kannalta tarkoituksenmukainen alueelle tulevat toiminnot ja niiden laatu huomioon ottaen
 - alueiden käyttöönotto ei edistä jo tehtyjen investointien tehokasta hyödyntämistä
- sopimusalueella on terveellisyys, turvallisuus tai viihtyvyyden kielteisesti vaikuttavia ympäristöhäiriöitä tai alue on ympäristötekijöiden perusteella epäsopiva
 - alue on esim. saastunutta, melualueita tai pohjavesialuetta (teollisuusalueet)
 - alue ei esim. rakennettavuudeltaan, maastomuodoiltaan tai pienilmastoltaan sovellu suunniteltuun käyttötarkoitukseen
 - alueelle ei voida sijoittaa yhteistarpeisiin soveltuvia virkistysalueita
- sopimusalueen arvioidaan olevan liian laaja-alainen sopimuksin toteutettavaksi
 - kunnan rakentamisen määrään suhteutettuna suuret sopimukset johtavat helposti sopimusteknisiin vaikeuksiin
 - laajat raakamaa-alueet kannattaa hankkia kunnan omistukseen ennen kaavoitusta
- sopimusalue ei ole toteutettavissa lähivuosien aikana sopimuksen tekemisestä
 - hankkeen toteutusriski (olosuhteiden muutosriski) kasvaa ajan kulumisen myötä
 - vuorovaikutteisen suunnittelutavoitteen näkökulmasta varhain solmittu sopimus antaa epäuskottavan vaikutelman
 - sopimusta ei pitäisi tehdä, jos ei voida olla varmoja hankkeen toteutumisesta seuraavan viiden tai viimeistään kymmenen vuoden aikana
- sopimuksen kohteena olevalla alueella on runsaasti maanomistajia eikä sopimusneuvottelijoiden lukumäärää ole voitu rajoittaa
 - maanomistajien tulisi keskuudessaan järjestäytyä ja valtuuttaa neuvottelijat (max 2 kpl)
 - tarvittaessa voidaan edetä kehittämisalueita koskevien erityisjärjestelyjen mukaisesti
- sopimuskumppani ei sitoudu kunnan asettamiin tavoitteisiin, jotka voivat koskea mm.:
 - hankkeen toteutusaikataulua
 - sopimuskumppanin osallistumista hankkeesta aiheutuviin kustannuksiin
 - sopimuskumppanin toteutumattoman rakennusoikeuden käyttöönottoa

Maankäyttösopimusta ei edellytetä seuraavissa tilanteissa: (kaavoitus ilman sopimusta)

- kaavamuutosten yhteydessä rakennusoikeuden lisäyksestä riippumatta, kun sen taloudellinen merkitys on vähäinen eikä hankkeesta aiheudu yhdyskuntarakenteen kustannuksia (kaavoituskustannukset kuitenkin jaetaan saadun hyödyn suhteessa, mikäli aloitteen tekijänä kaavamuutoksessa on yksityinen maanomistaja)
- kun lainsäädännön mukainen ilmaisluvutusvelvollisuus on suurempi kuin sopimuskäytännön mukainen korvaus

4.2.2 Asemakaavoituksen käynnistäminen maankäyttösopimuksella

Maankäyttösopimus on luonteeltaan joko:

- (1) asemakaavan käynnistämissopimus (esisopimus),
sopijapuolten yhteinen tahdonilmaus, jolla sovitaan alueen kaavoituksen käynnistämisestä, kaavoitusaikataulusta ja kaavoituskustannusten jakamisesta tai
- (2) kaavan toteuttamissopimus (pääsopimus),
liitetään asemakaavan yhteyteen. Sopimuksessa on yksityiskohtaiset ehdot kunnan ja maanomistajan oikeuksista ja velvoitteista koskien sopimuksen perusteena olevan kaavaluonnoksen tai -ehdotuksen toteutusta.

Maankäyttösopimusneuvottelut aloitetaan viimeistään silloin, kun alueen kaavoituksen periaatteet,

kuten mm. käyttötarkoitus, kerrosluku jne. on ratkaistu. Sopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Sopimuksella ei tule heikentää maankäyttöön liittyvää julkisuutta eikä muiden kansalaisten todellisia vaikutusmahdollisuuksia. Kaavan toteuttamista koskeva sopimuskin “tehdään siltä varalta, että kaava tulee voimaan”.

Maankäyttösopimuksissa sopimuskorvaus koskee maanomistajan osallistumista yhdyskunta- ja palvelurakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei rajaa sopimuskorvauksen suuruutta, joka voidaan sopimuksessa esittää prosenttiosuutena asemakaavoituksesta aikaansaadusta arvonnoususta. Korvauksista sovittaessa maanomistajia on kohdeltava tasapuolisesti.

Sopimuskorvaus voi olla maa-alueiden luovutus, rahakorvaus, kunnallisteknisten töiden suorittaminen tai näiden yhdistelmä. Pääsääntöisesti ainakin kadut ja muut yleiset alueet pyritään luovuttamaan kunnalle maa-alueina osana sopimuskorvausta. Kunnalle tulevan hyödyn tulisi kattaa vähintään yhdyskuntarakentamisen kustannukset (kuten kadut, johdot, kevyen liikenteen väylät, muut liikennejärjestelyt ja liittymät).

Yhtiömuotoisesti toteutettavien asuinalueiden ja laajojen elinkeinoalueiden osalta voidaan laajastikin sopia alueen toteuttamisesta kaavamääräyksiä ja rakentamistapaohjeita tarkemmin. Tällöin voidaan sopia mm. asuntotuotannon tyyppijakaumasta, hinta- ja laatutasosta sekä hallinta- ja rahoitusmuotojakaumasta. Mikäli esim. asuntotuotantoa ei ohjata sopimusehdoin, toteutuu se todennäköisesti markkinahintaisena vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Kaikissa merkittävästi rakennusoikeutta sisältävissä kaavoitustilanteissa on syytä varmistaa sovittavien maksusuoritusten ja rakentamisvelvoitteiden toteutuminen esim. sopimussakoin ja vakuuksien asettamisella. Sopimuksen toteutukseen liittyvää epävarmuutta voidaan vähentää myös välttämällä suuria raakamaa-alueita koskevien sopimusten tekemistä, valitsemalla sopimuskumppanit huolella, pitämällä sovittavat asiat yksikäsitteisenä ja varmistamalla kunnan asema sopimusehdoin mahdollisimman hyvin. Esim. sopimukseen voidaan mahdollisesti liittää maanomistajan omistamien muiden alueiden toteuttamisen aikataulu.

Pornaisten kunnan maapoliittiset linjaukset:

Sopimuskorvausta laskettaessa kunnalle tuleva osuus asemakaavoituksen tuomasta hyödystä (maan arvonnousu) on 50 % ja vähintäänkin sen suuruinen, että kunnallistekniikan kustannukset katetaan. Prosenttiosuudesta (50 %) voidaan perustelluista syistä poiketa:

- prosenttiosuutta voidaan harkinnanvaraisesti nostaa, jos
 - + yhdyskuntarakentamisen kustannukset ovat tavanomaista suuremmat
 - + kaavoitushanke edellyttää tavanomaista enemmän selvityksiä ja kunta laatii ne
- prosenttiosuutta voidaan harkinnanvaraisesti laskea, jos
 - yhdyskuntarakentamisen kustannukset ovat tavanomaista pienemmät
 - kaavoitushanke tukee merkittäväällä tavalla kunnan elinkeinopolitiikkaa
 - samassa kaavahankkeessa kaavoitetaan kunnan omistamaa maata arvonnousua tuottavasti

Kunnalle tuleva osuus asemakaavoituksen tuomasta hyödystä korvataan ensisijaisesti luovuttamalla kunnalle rakennusoikeutta ja tonttimaata sekä yleiset alueet kuten kadut, puistot ja yleisten rakennusten tontit. Toissijaisesti kunnalle maksetaan korvaus rahana.

4.2.3 Kehittämiskorvaus

Laadittaessa asemakaavaa yksityisen maanomistajan maalle, on ensisijaisesti pyrittävä solmimaan maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus kaavan toteuttamisvastuusta. Mahdollisuus käyttää kehittämiskorvausmenettelyä syntyy, jos maanomistajan kanssa ei ole päästy sopimukseen hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Maankäyttö- ja rakennuslaki rajaa kehittämiskorvauksen suuruudeksi enintään 60 % asemakaavasta johtuvasta asemakaavan mukaisen tontin arvonnoususta. MRL 91 c §:n mukaan kehittämiskorvauksen määräämisen edellytyksenä on, että asemakaava tuo maanomistajalle merkittävää hyötyä ja että kaavassa on uutta asuinrakentamista osoitettu enemmän kuin 500 k-m².

Korvauksen perimisessä on kysymys vain rahasaatavan perimisestä. Samalla asemakaava-alueella maanomistajien suorittamat maankäyttösopimusten sopimuskorvaukset ja kehittämiskorvaukset tulee olla perusteiltaan yhtä suuria.

Kehittämiskorvauksen käyttö edellyttää, että asemakaavassa on esitetty sitova tonttijako. Pornaisten asemakaavoissa ei ole toistaiseksi käytetty sitovaa tonttijakoa.

Pornaisten kunnan maapoliittiset linjaukset:

Kehittämiskorvausta käytetään vain erityistapauksissa, joissa kaavoitushankkeen strateginen merkitys kunnan kehittämiselle on huomattava.

Kehittämiskorvausta käytettäessä korvauksen määrä on 50 % asemakaavasta johtuvasta asemakaavan mukaisen tontin arvonnoususta. Prosenttiluvusta voidaan poiketa samoilla perusteilla kuin sopimuskorvausta laskettaessa.

4.2.4 Kehittämisalueet (asemakaavoitettavat alueet)

Kehittämisaluen menettely on työkalu erityisesti vaikeasti kehitettävien rakennettujen alueiden uudistamiseen esim. yhdyskuntarakenteen tiivistämiseksi. Menettely voi sopia myös asuntopoliittisista syistä rakentamattoman alueen kehittämiseen tilanteessa kun kunnalla on tarve uudesta tonttimaasta. Rakentamattomalla alueella edellytetään lisäksi maanomistuksen tai kiinteistöjaotuksen pirstoutuneisuutta, jolloin etujen yhteensovittaminen on ongelmallista.

Kehittämisalueeksi voidaan samalla päätöksellä nimetä yksi tai useampi rajattu alue pääsääntöisesti enintään 10 vuodeksi. Päätös kehittämisalueeksi nimeämisestä voidaan tehdä yleis- tai asemakaavan laatimista tai muuttamista koskevan päätöksen yhteydessä taikka oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa. Päätös kehittämisalueesta voidaan tehdä myös erillisenä, milloin kaavan laatiminen tai muuttaminen ei alueen kehittämiseksi ole välttämättä tarpeen.

Kehittämisalueella voidaan:

- osoittaa alueen toteuttamisvastuu katujen ja muiden yleisten alueiden osalta alueen kehittämistä varten muodostetun yhteisön tehtäväksi
- asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa tehdä kunnan ja kiinteistönomistajien kesken

tavallista joustavampia kiinteistöjärjestelyjä

- tarvittaessa periä maanomistajalta hyötyyn suhteutettu kohtuullinen kehittämismaksu
- käyttää etuosto-oikeutta pienemmissäkin kuin 5000 m² suuruisissa kiinteistökaupoissa
- suunnata erityisiä asunto- tai elinkeinopoliittisia tukitoimia

Menettely ei koske keskeisten kyläalueiden tiivistämistä Pohjoisten ja Eteläisten kylien osayleiskaavojen mukaisesti.

Pornaisten kunnan maapoliittiset linjaukset:

Kehittämialuemenettelyä voidaan käyttää kussakin tapauksessa erikseen päätettävällä tavalla asemakaavoitettavaksi tulevalla alueella tai alueella, jonka asemakaavaa on tarkoitus muuttaa.

Menettelyn käyttö tulee erityisesti harkittavaksi yhteisomistuksessa olevien alueiden saamiseksi asemakaavoituksen piiriin.

4.2.5 Kadut, puistot ja muut yleiset alueet

Ensimmäisen asemakaavan alueella katualueet, joita kunta ei omista, se saa hallintaansa haltuunotolla. Ilmaisuovutuksen ylittävistä korvauksista (siltä osin kun luovutettavan alueen pinta-ala ylittää 20 % maanomistajan ko. asemakaava-alueella omistamasta maasta) sovitaan haltuunotto-sopimuksella. Varsinainen omistuksen siirtyminen tapahtuu, kun katualue on erotettu kiinteistötoimituksella.

Asemakaavan mukaiset puistot ja muut kunnan tarpeisiin tarkoitettut alueet, esimerkiksi päiväkotija koulutontit, voidaan hankkia kunnan omistukseen joko vapaaehtoisin kaupoin tai lunastustoimituksella. Lunastukseen ei tarvita lunastuslupaa ja prosessi on muutenkin kevyempi kuin raakamaan lunastuksessa.

Maapolitiikan hoitoa ja seurantaan palvelevat tiedot kunnan maaomaisuuden määrästä. Kunnan olemassa olevia tonttivarantoja voidaan myös kehittää edelleen ja epätarkoituksenmukaisilla paikoilla sijaitsevia rakentamattomia tai rakennettuja Y-tontteja voidaan esim. kaavoittaa asuintonteiksi. Tämä on normaalia asemakaavojen ajantasaisuuden arviointia.

Pornaisten kunnan maapoliittiset linjaukset:

Asemakaavassa kunnan tarpeisiin tarkoitettut alueet hankitaan ensisijaisesti vapaaehtoisin keinoin. Tarvittaessa kunta voi käyttää kaavan toteuttamista helpottavaa lunastusta.

Uusien asemakaavojen kohdalla maankäyttösopimuksissa varmistetaan yleisten alueiden (kuten kadut, puistot ja yleisten rakennusten tontit) siirtyminen kunnan omistukseen.

Laaditaan kunnan maanomistuskartat ja luodaan tarvittaessa muitakin työkaluja parantamaan maankäytön suunnitteluun ja toteutukseen liittyviä valmiuksia. Käynnistetään Kirkonkylän keskustan ideasuunnitelma. Pornaisten kaavoitusohjelmassa toimenpide on ajoitettu vuodelle 2010.

4.3 Tontinluovutus

4.3.1 Asuintonttien luovutus

Pornaisten kunta panostaa tasaiseen vuosittaiseen tonttitarjontaan ja hallittuun väestönkasvuun, joka turvaa palvelujen saatavuuden ja laadun. Uudet tonttialueet tarjoavat laadukkaan rakennetun elinympäristön, jossa myös viihtyisyyteen on kiinnitetty huomiota.

Seuraavassa esitetään kunnan luovuttamien tonttien luovutusperiaatteet sekä omakotitonteille että muille asuintonteille (kuten Hyötinmäen kytketyille pientalotonteille, AP-tontit). Luovutusmenettelyä täsmennetään tarvittaessa siinä vaiheessa, kun tehdään päätös tonttien asettamisesta myyntiin.

Pornaisten kunnan maapoliittiset linjaukset: (omakotitonttien luovutusperiaatteet)

Omakotitontteja markkinoidaan mm. lehti-ilmoittelulla ja myydään valtuuston päättämällä kiinteällä hinnalla. Tonttien vuokraaminen ei ole mahdollista.

Tontit asetetaan kunnanhallituksen päätöksen mukaisesti haettaviksi avoimena hakuna yksityishenkilöille, samassa taloudessa asuvat voivat jättää vain yhden hakemuksen. Määräaikaan saapuneet hakemukset tarkastetaan ja jatkosta karsitaan tarvittaessa ne hakijat, joilla ei arvioida olevan taloudellisia edellytyksiä hankkeen toteuttamiselle. Kriteerit asian arvioimista varten esitetään hakuohjeissa.

Tonttien saajat valitaan arpomalla erikseen järjestettävässä tonttien valintatilaisuudessa. Arvonta suoritetaan aluekohtaisena arvontana. Hakijat valitsevat itselleen tontin arvannon mukaisessa järjestyksessä. Mikäli hakijoita on paljon, heitä voidaan arpoa varasijoille siltä varalta, että tontin valinnut luopuu tontista.

Mikäli tontteja jää valitsematta, siirrytään ensisijaisesti jatkuvaan hakumenettelyyn ja tontinluovutuksiin valtuuston hyväksymin luovutushinnoin. Eriksään päätettäessä voidaan järjestää uusi haku aika.

Tontin saajilta peritään 1000 euron suuruinen varausmaksu, joka hyvitetään kauppahinnassa. Jos varausmaksua ei makseta, tonttivaraus raukeaa ja kunta voi luovuttaa tontin edelleen eteenpäin. Mikäli varausmaksu on maksettu, mutta luovutussopimusta ei allekirjoiteta määräajassa, varaaja menettää varausmaksun.

Rakennushanke tulee aloittaa kolmen (3) vuoden kuluessa kaupantekohetkestä. Rakentamisvelvollisuuden rikkomisesta peritään viivästysajalta sopimussakkoa, joka on vuosittain 20 % kohteen kauppahinnasta, kuitenkin enintään viideltä (5) vuodelta.

Rakentamatonta tonttia ei saa luovuttaa edelleen ellei kunta anna siihen kirjallista suostumusta. Sopimusrikkomustilanteessa tontinsaaja sitoutuu maksamaan kunnalle korvauksen, jonka määrä on kauppahinnan suuruinen. Tonttien luovutusehdoissa edellytetään tonttialueelle laadittujen rakennustapaohjeiden noudattamista.

Pornaisten kunnan maapoliittiset linjaukset: (muiden asuintonttien luovutusperiaatteet)

Yhtiömuotoiseen asuntotuotantoon tarkoitettut tontit myydään kiinteällä hinnalla yksi tai useampi tontti/kortteli kerrallaan valtuuston hyväksymin luovutushinnoin. Tonteista voidaan niin erikseen päätettäessä järjestää tarjous- tai toteutuskilpailu esim. silloin, kun tontit sijaitsevat erityisen hyvällä paikalla.

Tontinsaajien kanssa tehdään varaussopimus ja peritään varausmaksu, joka on 10 % myyntihinnasta. Tonttien luovutuksessa varmistetaan alueen toteutumisen yhtenäisellä tavalla (laatu ja toteutusaika).

Tonttien luovutusehdoissa edellytetään tonttialueelle laadittujen rakennustapaohjeiden noudattamista.

4.3.2 Elinkeinotonttien luovutus

Pornaisten kunta on avaamassa noin 20 ha suuruisen ympäristöltään viihtyisän Pornaisten Portti -yritysalueen Järvenpää-Pornainen tien varresta. Tiet ja kunnallistekniikka valmistuvat vaiheittain vuoden 2008 loppupuolelta lähtien. Ensimmäisessä vaiheessa luovutettavaksi tulee 3-12 uutta toimitila- ja teollisuusrakennus-paikkaa (KTY ja TY -tontit). Myöhemmin luovutettavaksi tulee vielä seitsemän rakennuspaikkaa sekä kunnan omistuksessa olevat neljä tonttia (KTY-1), joille toimitilarakentamisen lisäksi voi rakentaa yhden enintään 300 k-m² suuruisen asunnon.

Kunta on hyväksynyt vuonna 2008 alueen KTY ja TY -tonteille seuraavat luovutusperiaatteet:

- tontit luovutetaan myymällä kiinteään hintaan 10 eur/m²
- ostajan tulee sitoutua rakentamaan tontille toimitilarakennus kolmen vuoden kuluessa kaupantekopäivästä siihen valmiusasteeseen, että käyttöönottokatselmus voidaan suorittaa
- rakennuksen tulee olla kooltaan vähintään 15 % tontin pinta-alasta, sekä vähintään 300 k-m²
- mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkoa 20 % kauppahinnan määrästä määräajan umpeuduttua ja jokaiselta seuraavalta vuodelta, kunnes velvoite on täytetty (sopimussakon enimmäismäärä on tontin kauppahinta)
- mikäli ostaja luovuttaa kiinteistön sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan kunnalle kauppahinnan suuruisen sopimussakon kertasuorituksena

Pornaisten kunnan maapoliittiset linjaukset: (yritystonttien luovutusperiaatteet)

Jatkuvaan hakumenettelyyn perustuvien yritystonttien (KTY, TY) myynnistä päätetään tonttikohtaisesti edellä esitettyjen luovutusperiaatteiden mukaisesti. Yritystontteja luovutetaan ensisijaisesti vain loppukäyttäjille.

Alueelle otetaan vastaan tonttivarauksia ja rakennuspaikka voidaan räätälöidä korttelialueen sisällä yrityksen tarpeiden mukaiseksi. Myyntipäätöstä tehtäessä tulee erityisesti huomioida:

- **syntyykö hankkeessa uusia työpaikkoja**
- **soveltuuko yritys alueelle (ympäristönäkökohdat, toimialan suhde muihin yrittäjiin)**
- **onko yrityksellä laajentumismahdollisuuksia myytävällä tontilla tai sen läheisyydessä**

Myöhemmin myytävien asumisen ja yrittämisen yhdistävissä KTY-1 tonteissa sovelletaan jatkuvaa hakumenettelyä valtuuston hyväksymän luovutushinnoin.

Kunnan vanhalla Kulmatien yritysalueella käynnistetään kehittämisprojekti, jossa parannetaan yhteistyön keinoin alueen imagoa, ympäristökuvaa ja opastusta. Tavoitteena on edistää rakentamattomien tonttien käyttöön saamista ja tehdä alueesta houkutteleva toimintaympäristö siellä toimiville yrityksille.

4.3.3 Muiden asemakaavoitettujen alueiden luovutus

Asemakaavoituksen jälkeen voi syntyä erilaisia lähtökohtia tilanteelle, että kunta on maanomistajan ominaisuudessa luovuttamassa kaavoitettua aluetta toiselle osapuolelle:

- **kunnan omistuksessa on yleisten rakennusten tontteja, jotka on tarkoitettu esim. kirkollisille rakennuksille, yksityisille päiväkodeille tai erityisryhmien asuntolapalveluille**
- **kunnan omistuksessa on puisto- ja urheilualueita, joita halutaan hankkia kunnalta lisäalueeksi**
- **kunnan omistuksessa on pieniä tontinosia, joista kunnan tulee luopua isompien tontinosien hyväksi**

Pornaisten kunnan maapoliittiset linjaukset:

Kunta pyrkii asemakaavoitettujen alueiden luovutuksissa (yleisten rakennusten tontit, puisto- ja urheilualueet, tontinosat) vapaaehtoiisiin kauppoihin.

Kustakin myyntikohteesta päätetään tapauskohtaisesti. Puistoalueita ei luovuteta lisäalueeksi ennen asemakaavan muutosta.

Hintaneuvottelun lähtökohtana on käypä hinta. Tontinosien luovutuksissa käyvästä hintatasosta voidaan poiketa harkinnanvaraisesti alaspäin, mikäli sen katsotaan edistävän asemakaavan toteutumista.

4.4 Asemakaavojen toteutumisen edistäminen

Tontitarjonnan varmistamiseksi ja tehtyjen kunnallisteknisten investointien ja kunnallisten palveluiden käyttöönoton varmistamiseksi on tärkeää varmistaa asemakaavojen toteutuminen.

Lähtökohtaisesti tontintuotantoketju (kaavoitus, tontinmittaus, yhdyskuntarakentaminen ja tontinmyynti) tulisi optimoida siten, että tontit saadaan markkinoille mahdollisimman nopeasti asemakaavan valmistuttua.

4.4.1 Rakentamisvelvoite

Asemakaavojen toteutuminen jatkossa on tehokkainta varmistaa asettamalla rakentamisvelvoitteita. Kunnan maata kaavoitettaessa rakentamisvelvoite sopimussakkoineen tulee asettaa tontinostajalle kauppakirjassa.

Yksityisen maata kaavoitettaessa rakentamisvelvoite on kirjattava maankäyttösopimukseen, jolloin maanomistaja sitoutuu toteuttamaan kaava-alueen tiettyyn kunnan kunnallistekniikan valmistumiseen sidottuun aikaan mennessä. Sanktiona voidaan käyttää sopimussakkoa tai velvoitetta myydä tontit kunnalle erikseen sovittavin hinnoin.

4.4.2 Korotettu kiinteistövero

Vuoden 2006 alusta lähtien on pääkaupunkiseudun 14 kunnalla ollut velvoite määrätä erikseen rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti, joka on vähintään yhden prosenttiyksikön yleistä kiinteistöveroä korkeampi, kuitenkin enintään 3,0 %.

Pornaisissa on käytössä asemakaava-alueiden 12 rakentamattomalla tontilla korotettu kiinteistövero (2 %), joka vastaa lähialueen kuntien keskitasoa. Korotettua kiinteistöveroä voidaan käyttää alueella, joissa kunnallistekniikka on rakennettu ja tonteille on tie- tai katuyhteys (sisältää lukuisia ehtoja). Sitä ei kuitenkaan peritä yhdestä tontin omistajan vakituksessa asuinkäytössä olevan rakennuksen pihapiirissä sijaitsevasta asemakaavoitetusta tontista.

4.4.3 Rakentamiskehotus

Rakentamiskehotus voidaan antaa koskemaan koko kunnan asemakaavoitettuja alueita kuten korotettu kiinteistövero, mutta tyypillisimmin rakentamiskehotus annetaan jollekin tietylle alueelle, jonka rakentuminen, esim. tehdyn suuren palvelurakentamisinvestoinnin takia, on erityisen tärkeää.

Rakentamiskehotus voidaan antaa, kun asemakaava on ollut lainvoimainen vähintään kaksi vuotta. Jos tonttia ei rakenneta kolmen vuoden kuluessa rakentamiskehotuksen antamisesta, on kunnalla oikeus ilman lunastuslupaa lunastaa rakennuspaikka käyväällä kauppahinnalla. Ennen kuin päätös rakentamiskehotuksesta tehdään, on syytä selvittää kunnan mahdollisuus lunastuksen käyttöön ja mahdollisesti lunastamalla saatavien tonttien myyntikelpoisuus.

4.4.4 Asemakaavojen ajantasaisuuden arvioiminen

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

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

Pornaisten kunnan maapoliittiset linjaukset:

Kunta käyttää rakennusvelvoitetta sopimussakkoineen kunnan maata luovutettaessa sekä maankäyttösopimusten yhteydessä.

Kunta käyttää harkinnanvaraisesti rakentamiskehotusta, mikäli toimenpide katsotaan kaavan toteuttamisen kannalta tarkoituksenmukaiseksi.

Kirkonkylän alueella käynnistetään vanhojen kaavojen saneeraus / ajanmukaisuuden arviointi.

4.5 Kaavoituksen ja maapolitiikan yhteensovittaminen

MAL 2017 toteutusohjelmassa on esitetty Helsingin seudulle ajallisesti ohjelmoidut tavoitteita ja toimenpiteitä, joilla yhteisesti määritellyt asuntotuotantotavoitteet voidaan saavuttaa. Lähtökohtana ovat jo olemassa olevat suunnitelmat. Pornaisten kunnan asuntotuotantotavoitteeksi on asetettu vuosille 2008–2017 keskimäärin 120 asuntoa/vuosi.

Pornaisissa asemakaavoitettujen alueiden kaavavaranto riittää muutaman lähivuoden tarpeisiin, arviolta vuoteen 2011 asti, joskin lukuisat kaavavalitukset ovat aiheuttaneet viivästyksiä asuntotuotantoon. Taajaman keskeinen laajenemissuunta, missä kunnalla on merkittävä maanomistus, tukeutuu Pornainen-Nikkilä -maantiehen. Tämän laajenemissuunnan ja koko kunnan asuntotuotannonkin kannalta merkittävä hanke on tämän maantien perusrantaminen ja siihen liittyen kevytliikenneväylän rakentaminen. Ko. maantie toimii myös julkisen liikenteen pääreitinä.

Kirkonkylän osayleiskaavassa asemakaavoitettavaksi osoitetut uudet alueet turvaavat ohjelmakauden loppuosan, vuosien 2012–2017 rakentamismahdollisuudet. Kylien osayleiskaavoja laaditaan tavoitteena ohjata hajarakentamisen määrää ja sijaintia. Hajarakentaminen on ollut kunnassa voimakasta ja väljää asumista haetaan edelleen.

Pornaisissa kaavoituksen ja maapolitiikan yhteensovittaminen on lähtökohdiltaan haasteellista. Kirkonkylän osayleiskaavan uusista asemakaava-alueista merkittävä osa ei ole kunnan omistuksessa. Tulevaan väestökehitykseen varautuminen edellyttää lisäpanostamista maanhankintaan, kaavoitukseen, kunnallistekniikkaan ja palvelutuotantoon. Kuntien asemakaava-alueilla pitäisi pystyä luomaan tarjontaa, joka kilpailisi hajarakentamisen kanssa. Myös rakennettujen kaava-alueiden maankäyttöä uudistetaan yhä useammin ja hankekohtainen kaavoitus lisääntyy.

Pornaisten maapoliittisen ohjelman laadinnan kannalta on hedelmällistä, että ohjelman ja oikeusvaikutteisten osayleiskaavojen keskeiset linjaukset voidaan tehdä samanaikaisesti.

Maankäyttöprosessin alussa, maanhankinnassa ja kaavoituksessa, vaikutetaan ratkaisevasti prosessin loppuun sijoittuvan palvelurakentamisen ja kunnallistekniikan

toteuttamismahdollisuuksiin. Kunnan maanomistuksella voidaan parhaiten edistää kuntatalouden positiivista kehittymistä. Kunnan maanhankinnassa myyjien hintaodotusten hallinta on keskeistä. Maankäyttösopimus soveltuu hyvin täydennysrakentamiseen liittyvien kaavojen ja kaavamuutosten toteutusvälineeksi. Sopimusmenettelyn käyttöalan laajentamiseen liittyy riski, että kunnan tekemät raakamaakaupat jäävät kokonaan pois.

Pornaisten kunnan maapoliittiset linjaukset:

Maapoliittisia keinoja tarvitaan erityisesti edistämään Kirkonkylän osayleiskaavan ja uusien asemakaavojen toteuttamista (mm. Linnunlaulun ja Hyötimäen asemakaavat).

Keskeisillä kyläalueilla selvitetään tiiviimmän rakentamisen mahdollisuuksia erillisellä kehittämishankkeella. Tavoitteena on aikaansaada oikeudelliselta, taloudelliselta ja ympäristökuvalliselta pohjaltaan hyvän kylärakentamisen malli.

Pornaisten kunta käyttää täysimääräisesti kaavoitus- ja maapolitiikan välineitä riittävän, kohtuuhintaisen ja laadukkaan asuntotuotannon turvaamiseksi. Kunta hyväksyy esitetyt periaatteet ja noudattaa niitä johdonmukaisesti päätöksenteossaan.

4.6 Seudullinen maankäytön yhteistyö

Maapoliittisessa ohjelmassa kunta voi ottaa kantaa siihen, minkälaiseen maankäytön yhteistyöhön kuntarajojen ylitse kunnalla on tarvetta ja kunta on valmis sitoutumaan. Se voidaan esittää yleisinä tarpeina ja tavoitteina yhteistyölle ja/tai konkreettisina hankkeina.

4.6.1 Yleispiirteisen kaavoituksen yhteistyö sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittaminen

Pääkaupunkiseudun asumisen aiesopimuksessa ja MAL 2017 toteutusohjelmassa myös Pornaisten kunnan edellytetään varaavan tontteja aravarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon siten, että tämä asumismuoto kunnan kokonaisrakentamisesta olisi vuosittain 20 % kysyntä- ja tarjontatekijät huomioon ottaen. Mahdollisia rakentamiskohteita voisivat olla nuorisoasunnot, senioriasunnot, työsuhdeasunnot tai muut vuokra-asunnot kuntalaisille.

Valtion tukemaan asuntotuotantoon luovutettavissa tonteissa käytetään valtion asuntorahaston vuosittain vahvistamaa enimmäistonttihintaa.

Antaessaan lausunnon Uudenmaan tiepiirin toimenpideohjelmasta, Pornaisten kunnanhallitus kytki aiesopimuksen toteuttamismahdollisuudet Pornainen-Nikkilä – maantien (mt 1494) perusparantamiseen ja erityisesti tien parantamiseen sekä kevyen liikenteen väylän rakentamiseen välillä Porvoontien-Vähä-Laukkosken tie.

4.6.2 Raja-alueiden maankäytön yhteistyö

Pornaisten ja naapurikuntien kesken ei tällä hetkellä ole sellaista raja-alueiden maankäytön yhteistyön tarvetta, joka edellyttäisi kunnalta erityisiä panostuksia. Kuuma kuntien raja-alueyhteistyöstä on tosin laadittu erillinen hankekortti, jossa Pornainen on mukana Haarajoen alueen kehittämisessä. Kuitenkin yhteistyö näyttää jatkossakin kohdistuvan Pornaisten osalta

lähinnä maankäyttöä tukeviin tieratkaisuihin sekä joukkoliikenteen kehittämiseen.

4.7 Hajarakentamisen ohjaaminen ja kakkosasuminen

Kuntien maapoliittiset keinot ulottuvat yleensä pääasiassa asemakaavoitettaville tai asemakaavoitetuille alueille. Pornaisten kunnan osalta haasteena on, miten tavoitellaan yhdyskuntarakenteen eheyttämistä samalla, kun otetaan kantaa siihen, miten hajarakentamista ohjataan ja kyläasumista kehitetään mittavat vesihuolto- ja viemärintiratkaisut huomioon ottaen.

Hajarakentamisen ohjaamisessa on kolme keskeistä asiaa. Nämä ovat kilpailukykyinen tonttitarjonta asemakaava-alueilla, lupien (suunnittelutarveratkaisut, poikkeamiset) käsittelyn toimiva järjestelmä, jolla kaavoitus, maapolitiikka ja rakennusvalvonta tulevat huomioiduksi sekä kolmantena seikkana kylien kehittäminen.

Maapoliittisessa ohjelmassa on tarpeen ottaa kantaa myös kakkosasumiseen; sen tavoiteltuun laajuuteen sekä kakkosasumisen muuttamiseen pysyväksi asumiseksi.

4.7.1 Rakennuskiellot, rakennusjärjestys ja suunnittelutarvealue

Rakennuskiellot yleiskaavan laatimista varten päättyvät, kun eteläisten ja pohjoisten kylien osayleiskaavat sekä Kirkonkylän osayleiskaava ovat saaneet lainvoiman. Tämän jälkeen oikeusvaikutteiset osayleiskaavat ohjaavat suoraan rakentamista. Osayleiskaava-alueiden ulkopuolella rakentamista ohjaa rakennusjärjestys.

Pornaisten kunnan maapoliittiset linjaukset:

Uudistettavana olevassa rakennusjärjestyksessä osayleiskaavojen ulkopuoliset alueet osoitetaan suunnittelutarvealueeksi.

Osayleiskaavojen ulkopuolisilla alueilla tilakohtainen rakentamisen määrä kytketään vesiosuuskunnan toiminta-alueisiin siten, että kunnan hyväksymällä vesilaitoksen toiminta-alueella tilan rakennuspaikkojen määrä lasketaan kuten osayleiskaava-alueella; toiminta-alueen ulkopuolella määrä on $\frac{1}{2}$ osayleiskaavan mukaisesta määrästä.

4.7.2 Kylien kehittäminen

Eteläisten ja pohjoisten kylien osayleiskaavoissa on rajattu keskeiset kyläalueet Halkiaan, Metsäkylään ja Jokimäkeen. Näillä alueilla mahdollistetaan alueiden tiivistäminen osayleiskaavan mitoituksesta poiketen erilliseen kehittämishankkeen tulosten mukaisesti.

Pornaisten kunnan maapoliittiset linjaukset:

Keskeisellä kyläalueella kaavan mitoitusta tehokkaampi rakentaminen selvitetään erillisellä kehittämishankkeella oikeudelliset, taloudelliset ja ympäristölliset näkökulmat huomioon ottaen. Hankkeisiin mahdollisesti liittyvää kokeilutoimintaa toteutetaan kylissä kunnan omistamilla alueilla. Kehittämiseen haetaan ulkopuolista hankerahoitusta.

4.7.3 Kakkosasuminen

Maapoliittisessa ohjelmassa voidaan ottaa kantaa kakkosasumiseen; sen tavoiteltuun laajuuteen sekä kakkosasumisen muuttamiseen pysyväksi asumiseksi. Pääsääntöisesti kunnat, joissa väestö vähenee, suhtautuvat kakkosasumiseen positiivisemmin, koska sillä on kuntaa ja sen kaupallisia palveluja elvyttävä vaikutus. On myös kuntia, jotka eivät myönnä lupia, jos kakkosasunto sijaitsee koulukuljetusten varassa olevilla alueilla. Käytännössä on kuitenkin osoittautunut vaikeaksi rajata kunnan koulukuljetusten järjestämisvelvoitetta, sillä oikeuskäytännössä oppivelvollisen oikeus maksuttomaan perusopetukseen on johdettavissa perustuslaista lähtien. Mikäli kakkosasumista halutaan lisätä, tämä voidaan huomioida myös kaavoituksessa ja tontinluovutuksessa.

Eteläisten ja pohjoisten kylien osayleiskaavoissa on otettu kanta, jonka mukaan nykyisillä lomaa-asuntoalueilla olevat lomarakennukset voidaan muuttaa vakituisiksi asunnoiksi seuraavien ehtojen täyttyessä:

- rakennuspaikan koko on vähintään 3000 m²
- rakennuspaikan lähistöllä on pysyvää asutusta ja muutos tukee kylärakennetta
- rakennuspaikka liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon tai muuhun alueelliseen vesihuoltoverkostoon
- asuinrakennus on riittävän (vähintään 40 m) etäisyyden päässä rannasta (rakennusjärjestys)
- rakennuspaikka on olemassa olevan päätieverkon tuntumassa
- uudisrakentaminen tai rakennuksen kunnostus- ja laajennustyöt toteutetaan ympäröivään rakennuskantaan ja maisemaan sopeuttaen

Osayleiskaavoissa ei ole osoitettu uusia lomarakennuspaikkoja. Poikkeuksen muodostaa Eteläisten kylien osayleiskaavassa rajattu alue, jossa mitoituksen mukainen uusi rakentaminen tulisi ensisijaisesti toteuttaa lomarakentamisena (alueen sijainti rakenteessa on syrjäinen).

5 Maapoliittisen ohjelman seuranta

Maapoliittisen ohjelman tarkistamiseen liittyen tehdään maapoliittinen analyysi kunkin valtuustokauden viimeisenä vuotena. Maapoliittisen analyysin käsittelee kunnanhallitus, joka esittää tarvittaessa valtuustolle hyväksyttäväksi suosituksia tai muutoksia maapoliittiseen ohjelmaan tehdyn analyysin pohjalta. Tarvittaessa pyydetään eri hallintokuntien lausunnot.

Maapoliittisen ohjelman seurannassa voidaan kiinnittää huomiota mm.

- raakamaavarannon kehittymiseen
- tonttien myyntitulojen kehittymiseen
- luovutettavien tonttien lukumäärään
- taajama-asteen muutokseen kyläalueilla
- kaavataloudellisiin seikkoihin
- asemakaavojen toteutuneisuuteen ja sen muutoksiin.

Pornaisten kunnan maapoliittiset linjaukset:

Maapoliittinen ohjelma tarkistetaan maapoliittisen analyysin avulla kunkin valtuustokauden viimeisen vuoden aikana.