

Loimaan kaupungin maapoliittinen ohjelma

Kaupunginvaltuusto XX.XX.20XX



luonnos 12.10.2023



Loimaan kaupunki
PL 9, 32201 Loimaa
Ylistaronkatu 36, 32200 Loimaa

Kaavatoimikunta	26.9.2023
Kaupunginhallitus	XX.X.2023
Hyväksyjä Kaupunginvaltuusto	XX.X.2023

Sisällys

1. Johdanto	2
1.1. Mitä on maapolitiikka?	2
1.2. Loimaan kaupunki	2
2. Maapoliittinen tavoite	3
2.1. Välitavoite A: Maapolitiikan resurssit.....	3
2.2. Välitavoite B: Maapolitiikan tehokas prosessinhallinta.....	4
2.3. Välitavoite C: Riittävä raakamaan hankinta ja omistus	4
2.4. Välitavoite D: Riittävä ja kohtuuhintainen tonttitarjonta.....	4
2.5. Välitavoite E: Olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden ja alueiden vahvuuksien hyödyntäminen	4
3. Työkalut maapoliittisten tavoitteiden edistämiseksi.....	5
3.1. Maanhankinnat ja maaomaisuuden hallinta	5
3.1.1. Vapaaehtoiset kaupat ja maanvaihdot	5
3.1.2. Etuosto-oikeuden käyttäminen	5
3.1.3. Lunastaminen	5
3.1.4. Maaomaisuuden hallinta, tonttituotannon ketju ja kaavatalous.....	6
3.2. Kaavoitusperiaatteet ja kaavoitukseen liittyvät sopimukset	7
3.2.1. Yleiset kaavoitusperiaatteet.....	7
3.2.2. Yksityisen maan kaavoittaminen	7
3.2.3. Kaavoitus sopimus ja maankäyttösopimus	8
3.2.4. Kehittämiskorvaus	8
3.3. Tonttien ja muiden alueiden luovutusperiaatteet	8
3.3.1. Asuintontit.....	9
3.3.2. Yritystontit.....	9
3.3.3. Muut tontit.....	9
3.3.4. Yleiset alueet	9
3.3.5. Viljelysmaat ja metsätalousalueet sekä muut alueet	9
3.4. Tonttivarannon aktivointi ja kaavojen toteutuksen edistäminen	10

3.4.1.	Tonttivaranto.....	10
3.4.2.	Tonttutuotannon ja kehittämishankkeiden optimointi	10
3.4.3.	Asemakaavan mukaisten käyttötarkoitusten uudelleenarviointi ja tiivistämisen edistäminen 10	
3.4.4.	Rakentamisvelvoite.....	10
3.4.5.	Rakentamiskehotus	10
4.	Maapoliittinen seuranta.....	11

1. Johdanto

1.1. Mitä on maapolitiikka?

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

MRL 20 §:n mukaisesti kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta ja maapolitiikan harjoittamisesta sekä kunnalla tulee olla käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus.

Maapolitiikan toteuttajat määritellään maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä kunnan hallintosäännössä. Maankäyttö- ja rakennuslain nimi muuttuu Alueidenkäyttölaki 1.1.2025.

Maapoliittisessa ohjelmassa määritellään tavoitteet, joita toteutetaan maanhankinnalla, kaavoituksella, tonttien luovutuksella sekä sen jälkeen tonttien toteuttamisen edistämällä ja alueiden käytön lisäkehittämällä muuttuvan ajankuvan, etenkin elinkeinoelämän ja väestörakenteen, mukaisesti. Ohjelmassa esitettyjä keinovalikoimia ja linjauksia tullaan käyttämään johdonmukaisesti sitoutuen päättäjien ja viranhaltijoiden toimesta.

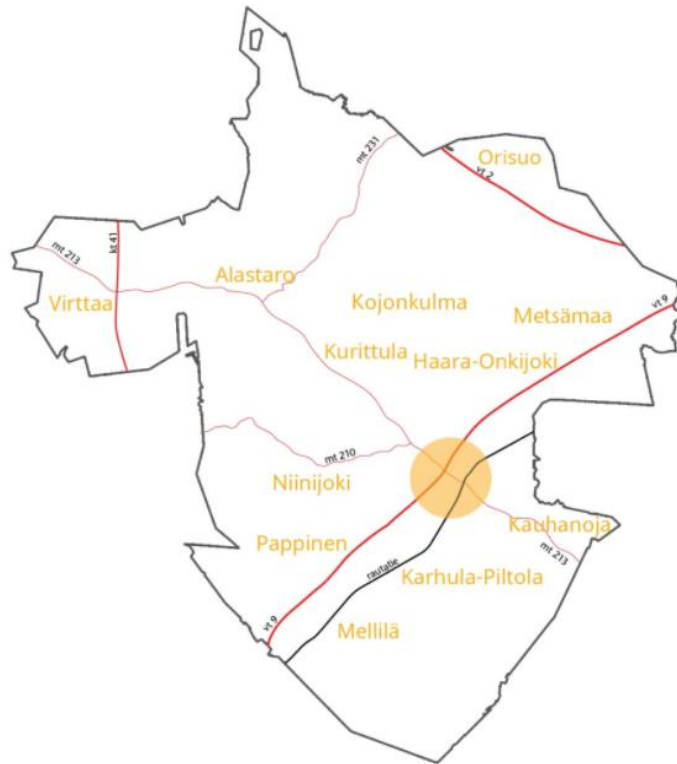
Maapolitiikka on pitkäjänteistä työtä, jonka toteutuneilla ratkaisulla on tavanomaisesti vähintään vuosikymmenien taloudellinen, sosiaalinen, kaupunkikuvallinen ja ympäristöllinen vaikutus.

Maapolitiikka mahdollistaa, mutta tulee huomioida, että toteutus riippuu usein väestörakenteesta, elinkeinoelämästä ja palveluista, jotka ovat ainakin osittain riippuvaisia kuntaa laajemmasta pitkän aikavälin kehityskuvasta. Maapolitiikassa on hyvä tunnistaa paikalliset vahvuudet ja heikkoudet, joita voidaan hyödyntää ja vahvistaa maapolitiikalla.

1.2. Loimaan kaupunki

Loimaan kaupunki on Loimaan seutukunnan keskus ja sijaitsee Varsinais-Suomessa, Etelä-Suomen kasvukolmiossa. Loimaa muodostuu useasta taajamasta, joista (v.2023) on asemakaavoitettu Loimaan keskustan, Hirvikosken, Alastaron, Mellilän sekä Virttaan alueita ja oikeusvaikutteinen yleiskaavoitus kattaa Loimaan keskustan, Hirvikosken, Niinijoen ja näiden alueiden ympäristöä. Loimaa on kokonaisuutena laaja ja moniulotteinen alue, joka sisältää taajamien lisäksi myös elinvoimaisia kyliä ja laajoja maatalousalueita. Asukkaita Loimaalla on noin 15 500 (v. 2023) ja on pinta-alaltaan noin 852 km², josta vesistöä on noin 4 km². Loimaalla on noin 1 500 yritystä

ja työpaikkoja eri aloilla on noin 6 100 (v. 2021). Koneteknologia, metalliala, kauppa ja palvelut sekä maatalous ovat merkittävimpiä toimialoja. [loimaa.fi ja tilastokeskus, luettu 6/2023]



Kuva 1 – Loimaan kartta (loimaa.fi, luettu 6/2023)

2. Maapoliittinen tavoite

Loimaan kaupungin päätavoitteena on elinvoiman, asumisen ja ympäristön kokonaisvaltainen kehittäminen. Hyvällä maapolitiikalla edistetään asukkaiden, palveluiden ja työpaikkojen sijoittumista Loimaalle sekä lisätään nykyisen elinkeinoelämän ja asukkaiden pitovoimaa ja parannetaan kulkuyhteyksiä. Hyvän ja pitkäjänteisen maapolitiikan toteutumisen lopputuloksena verotulot kehittyvät suotuisaan suuntaan ja niitä käytetään järkevästi, sekä rakennettu ympäristö kehittyi haluttuun suuntaan.

Päätavoitetta toteutetaan seuraavien keskeisten välitavoitteiden avulla:

2.1. Välitavoite A: Maapolitiikan resurssit

- Maapolitiikan harjoittamisen resurssit ovat riittävät henkilöstön osalta ja osaaminen varmistetaan riittävällä lisäkoulutuksella.
- Maankäytön suunnittelua ja selvityksiä täydennetään työntekijäresurssien edellyttäessä ja erityisosaamisaiheiden osalta konsulttitöinä, jolle on varattava riittävät resurssit. Resurssoinnissa huomioidaan myös työtä ohjaavan kaupungin henkilöstön työaika.
- Maanhankintaan varataan riittävät resurssit.

2.2. Välitavoite B: Maapolitiikan tehokas prosessinhallinta

- Maapoliittiseen ohjelmaan sitoudutaan viranhaltijoiden ja päättäjien osalta, jolloin toimintatavat mm. kaavoituksessa ja tontinluovutusperiaatteissa ovat selkeät, ennakoitavat ja yhdenmukaiset. Sitoutuminen edistää mm. vakaata maan hintaa osto- ja myyntitilanteissa sekä sujuvaa kaavoitusta.
- Maankäyttöpolitiikan harjoittamista ohjaava hallintosääntö ja organisaatorakenne ovat selkeät, jotka edistävät tehokasta suunnitelmallisuutta ja kokonaisuuden hallintaa.
- Tontintuotantoprosessi tehdään suunnitelmallisesti arvioimalla tonttitarpeita ennakkoon, jolloin aikaa jää maanhankinnalle, kaavoitukselle, kunnallistekniikan rakentamiselle sekä näiden resurssoinnille.

2.3. Välitavoite C: Riittävä raakamaan hankinta ja omistus

- Maanhankintaa tehdään siten, että se kattaa seuraavan viiden vuoden arvioidut tonttitarpeet asumisen ja elinkeinoelämän osalta.
- Maanhankinta keskitetään yhdyskuntarakenteen ja kysynnän kannalta tarkoituksenmukaisiin alueisiin.
- Kaupunki ylläpitää myös riittävää pelto- ja metsävaihtomaan reserviä, joka edistää huomattavasti maanhankintaneuvotteluita.

2.4. Välitavoite D: Riittävä ja kohtuuhintainen tonttitarjonta

- Kohtuuhintaisen tonttitarjonnan tärkeä edellytys on maan hankinta ennakkoon ennen kaavoitusta ja siitä johtuvaa maan arvonnousua.
- Riittävä ja monipuolinen elinkeinolelämän ja asumisen tonttitarjonta edellyttää aktiivista kaavoitustyötä strategisesti keskeisillä alueilla.

2.5. Välitavoite E: Olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden ja alueiden vahvuuksien hyödyntäminen

- Asemakaavoitetut alueet toteutetaan mahdollisimman tehokkaasti, jotta kunnallistekniset investoinnit ja palvelut saataisiin mahdollisimman tehokkaasti käyttöön. Tämä edistää yksityisten ja julkisten palveluiden toimintaedellytyksien lisäksi myös kiertotaloutta ja hiilidioksidipäästöjen vähentämistä.
- Tunnistetaan eri alueiden vahvuudet asumisen, elinkeinoelämän ja matkailun sekä virkistyksen osalta ja vahvistetaan niitä. Tavoitteena on synergiaetuja omaavien toimintojen alueelliset keskittymiset, jotka pidemmällä aikavälillä vahvistavat myös muuta ympäröivää maankäyttöä. Vahvuuksien tunnistamisessa hyödynnetään paikallisten tietoa sekä kolmatta ja neljättä sektoria.
- Tunnistetaan pienemmäksi kasvaminen alueilla, joissa väestön määrään perustuva kasvu ei ole mahdollista. Kehityskeinoina ovat mm.
 - 1. laadun kasvattaminen keskeisillä alueilla
 - 2. pioneerihenki ja kokeilut mahdollistetaan alueilla ja tiloissa, jotka ovat vapaina
 - 3. pehmeät suunnittelukeinot, kun maankäytön ohjauspaine ei edellytä sitovaa kaavoitusta
 - 4. asukkaiden osallistaminen ja sitouttaminen neuvonnan, yhteistyön ja yhdessä kehittämisen keinoin

- Seurataan eri taajamien asuin- työpaikka- ja palvelutonttireservin olemassa oloa ja kaavojen ajantasaisuutta sekä ryhdytään tarvittaessa toimenpiteisiin.
- Edistetään mahdollisuuksien mukaan taajamien keskinäisiä suhteita liikkumisen ja tarkoituksenmukaisen rakentamisen osalta.
- Haja-asutusalueelle rakennettaessa tulisi pyrkiä hyödyntämään toteutuneiden asuinkeskittymien alueita, etenkin lähellä siirtoviemäriinjoja ja taajamien välisiä liikenneväyliä, jolloin toteutunutta infraa ja liikennejärjestelmiä voidaan hyödyntää ja vahvistaa. Keskittyvä rakentaminen vähentää myös pirstaleisempaa asuinrakentamista, joka voi aiheuttaa haasteita haja-asutusalueen maatalouselinkeinon ja uusiutuvan energian potentiaalisille sijoittumisille, jotka voivat edellyttää toiminnalleen suoja-alueita.

3. Työkalut maapoliittisten tavoitteiden edistämiseksi

Alla on otsikoitain jaoteltu eri menetelmiä ja työkaluja, joilla edistetään välitavoitteiden lisäksi maapoliittisen ohjelman toteutusta.

3.1. Maanhankinnat ja maaomaisuuden hallinta

3.1.1. Vapaaehtoiset kaupungit ja maanvaihdot

Vapaaehtoiset kaupungit ja kunnan edun mukaiset maanvaihdot ovat Loimaan kaupungin ensisijaiset maanhankintakeinot. Toissijaisesti kaupunki käyttää muita lainsäädännön mahdollistamia maapoliittisia maanhankintakeinoja.

3.1.2. Etuosto-oikeuden käyttäminen

Etuosto-oikeus tarkoittaa kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö. Etuosto-oikeuden käyttämisellä kunta tulee ostajaksi alkuperäisen ostajan sijaan kauppakirjassa sovituin ehdoin. Sitä voidaan käyttää, kun aluetta tarvitaan yhdyskuntarakentamisen tarpeita, virkistys- tai suojelutarkoituksia varten.

Etuosto-oikeuden mukainen maanhankinta on sattumanvaraista, eikä siten ole ensisijainen lähivuosien tarpeiden maanhankintamentelmä. Etuosto-oikeutta voidaan käyttää yksittäistapauksissa täydentämään kaupungin maanhankintaa strategisesti merkittävillä yhdyskuntarakenne laajenemisaalueilla tai muutoin kaupungille tarpeellisissa kohteissa.

3.1.3. Lunastaminen

Kaupunki voi tarkkaan harkiten käyttää tarpeisiinsa lunastamista, jos se on asumisen, palveluiden, työpaikkojen, liikkumisen, virkistyksen tai kunnan muun edun toteuttamisen kannalta tarpeellinen. Ensisijaisesti kuitenkin pyritään neuvottelemaan vapaaehtoisesta luovutuksesta kohdan 3.1.1 mukaisesti. Jos neuvottelu epäonnistuu, tai sitä ei pystytä järjestämään kohtuulliseksi katsottavalla tavalla, esimerkiksi laajan tai epäselvän omistuspohjan vuoksi, se dokumentoidaan ja arkistoidaan tarkasti perustellen.

3.1.4. Maaomaisuuden hallinta, tonttutuotannon ketju ja kaavatalous

Maaomaisuuden hallintaa ohjataan maapolitiikalla ja kaavoituksella.

Kaupunki hankkii asemakaavoittamatonta raakamaata vähintään viiden vuoden tonttitarpeita varten, jolloin aikaa jää mm. kaavoitukselle, kaupungin talousarviolle, kunnallistekniikan suunnittelulle ja toteutukselle sekä tonttien luovutusvalmisteluille. Kaupungin varhainen maanomistus auttaa myös asemakaavan laadinnassa, koska pirstaleinen maanomistus tai kunnan ja yksityisen väliset näkemyserot voivat viivästyttää suunnittelutyötä ja lisäävät mm. työaikakustannuksia. Maa on myös halvempaa ennen kaavoitukseen perustuvaa arvonnousua.

Yhdyskunnan toimivuuden ja taloudellisuuden kannalta on tarkoituksenmukaista hyödyntää olemassa olevia palveluita ja kunnallistekniikkaa, joka edellyttää suunnitelmallista maanhankintaa aiemmin rakennettujen alueiden ympäristöstä tai maankäyttöpaineeltaan merkittäviltä alueilta.

Riittävä vaihtomaareservi edesauttaa maanhankintaneuvotteluja, koska maanomistaja voi olla kiinnostuneempi maasta, kuin rahallisesta korvauksesta maata luovutettaessa kaupungin tarpeisiin.

Asemakaavoittamattoman maan jalostaminen rakennuskelpoiseksi tonttimaaksi on yleensä monen asiantuntijan työpanosta vaativa useamman vuoden projekti. Yksinkertaistettuna prosessi jakautuu tavanomaisesti seuraaviin vaiheisiin ja kustannuksiin:

- a. Maan hankinta
- b. Asemakaavan suunnittelu ja lisäselvitykset
- c. Kiinteistönmuodostukset ja kunnallistekniikan suunnittelu
- d. Kunnallistekniikan oikea-aikainen rakentaminen
- e. Luovutuskelpoiset tontit

Uuden merkittävän alueen asemakaavoituksen yhteydessä voidaan arvioida suuntaa antavasti kunnallistekniikan kustannuksia ja tonttimaan mahdollista tuottoa tilastotasoisten kustannusten ja toteutuneiden maan myyntitietojen perusteella. Loimaan alueella ei kuitenkaan välttämättä saada katettua suoraan tonttien myyntituloilla tonttimaan tuottamisen kokonaiskustannuksia, vaan tuottoa ja hyötyä saadaan pidemmällä aikavälillä mm. lisääntyvillä verotuloilla, työpaikoilla, palveluiden edistämisellä ja tiivistyvän rakenteen edistämällä kustannussäästöillä, kun kaupunki toteuttaa lakisääteistä (MRL 51 §) veloitettaan pitää asemakaavaa ajan tasalla kunnan kehittämisen ja maankäytön ohjaustarpeen edellyttämällä tavalla.

Yhdyskuntataloudellisuuteen liittyy tulojen lisäksi merkittävästi myös pitkän aikavälin kustannukset, joita muodostuu mm. liikkumisesta, saavutettavuudesta palveluihin sekä kunnallistekniikan ja yleisten alueiden huoltotarpeesta, koska toteutunut yhdyskuntarakenne vaikuttaa pitkälle tulevaisuuteen. Jos alueella on ajantasainen oikeusvaikutteinen yleiskaava, on siinä käsitelty jo toiminnan sijainti yhdyskuntarakenteessa ja siten suuri osa pitkän aikavälin taloudellisuusasioista, mutta asemakaavoitusvaiheessa etenkin yleiskaavan toteuttamisen vaiheistamisella sekä konkreettisten rakentamisratkaisuiden osalta on merkitystä. Konkreettisia asioita ovat mm. kunnallistekniikan ja yleisten alueiden mitoitus suhteessa tonttien määrään, maaperältään rakentamiseen parhaiten soveltuvien maiden, sekä

olemassa olevan infran hyödyntäminen. Alueen tulee toisaalta olla myös vetovoimainen, eikä vain matemaattisesti kustannustehokas, koska vetovoimaisuus edistää nopeaa toteutusta ja siten vähentää vajaakäyttöisen infran huollon suhteellista kustannusta.

Maaomaisuuden hallinnan näkökulmasta myös toteutumatta olevien asemakaavoitettujen puisto-, lähivirkistys- ja suojaviheralueiden osalta tulee arvioida peltovuokrauksen tai joutomaana pitämisen ohella metsittämistä, jolloin puusto luo suojaa ja virkistysympäristöä nykykäyttäjille ja ennakkoon tuleville käyttäjille. Puuston lajikkeita ja istutustiheyttä arvioidaan kaavamerkinnän luonteeseen sopien. Siitä voi saada joissakin tapauksissa myös tulevaisuudessa puustonmyyntituloja.

3.2. Kaavoitusperiaatteet ja kaavoitukseen liittyvät sopimukset

Alla on lueteltu tavanomaisimmat periaatteet kaavoittamisessa ja siihen liittyvät sopimustavat.

3.2.1. Yleiset kaavoitusperiaatteet

Loimaan kaupunki kaavoittaa uusia yritys- ja asuinalueita pääsääntöisesti omille maille, joka on perusteltua kaavoitusmenettelyn hallinnan, sujuvuuden sekä kaavan toteutumisen kannalta. Toteutuksessa korostuu etenkin kunnallistekniikan rakentamisen vaiheistus ja kustannukset sekä lopulta kohtuuhintaisen tonttimaan myynti.

Loimaan kaupunki myös päivittää omasta aloitteestaan resurssien puitteissa aiempia asemakaavoja maanomistussuhteista riippumatta, jolla edistetään alueiden kokonaisvaltaista toteutusta muuttuvassa väestö- ja elinkeinorakenteessa. Kaupunki voi myös tehdä oman kaavatyön yhteydessä yksityisen palautteen perusteella tarkoituksenmukaiseksi katsomiaan vähäisiä ja pieniä kokonaisuuteen sopivia kaavatarkistuksia, mutta jos muutos on työläs ja/tai aiheuttaa kaupungille yksityisen edun osalta toteuttamiskustannuksia, tulee tehdä sopimus kustannusten jakamisesta.

Kaavoitusperiaatteista päättävä toimielin (kaupunginhallitus, hallintosääntö 12.6.2023) päättää kaavoituksen sopimuksista ja menettelyistä sekä tarvittaessa sillä on oikeus tapauskohtaisen harkinnan perusteella tulkita tarkemmin tai poiketa tässä esitetystä lainsäädännön mahdollistamalla tavalla.

3.2.2. Yksityisen maan kaavoittaminen

Jos asemakaavaa muutetaan, tai erityisestä syystä¹ laajennetaan, yksityisen edun mukaisesti yksityisen aloitteesta, kaavoituskulut sovitaan kaavoitus sopimuksessa yksityisen maksettavaksi ja mahdollisia kunnallisteknisiä kuluja korvattavaksi maankäyttö sopimuksessa. Yksityisen maan kaavoittaminen edellyttää tapauskohtaista arviointia edellytyksistä, joita ovat mm. tarkoituksenmukaisuus ja lainmukaisuus sekä sopimista kaavoituksesta aiheutuvista kuluista.

Jos kaupunki päivittää tai laatii asemakaavaa omasta aloitteestaan, ei yksityisiltä veloiteta kaavoituskuluja.

¹ Erityinen syy tulee olla kokonaisvaikutuksiltaan kaupungille positiivinen, esimerkiksi positiivinen työllisyys- tai palveluratkaisu tai jos hanke sijoittuu jo olemassa olevaan kunnallistekniikkaan piiriin (tai ei edellytä kunnallistekniikkaa) ja sopii aluerakenteen

kehitykseen (esim. yleiskaavan mukaista tai yleiskaavasta poikkeaminen perusteltua). Tällöin kynnys uuden alueen kaavoittamiselle on huomattavasti matalampi.

3.2.3. Kaavoitus sopimus ja maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisen välisissä sopimuksissa kaupunki ei voi sitovasti sopia kaavan sisällöstä ennakoon, koska kaavaratkaisut selviävät kaavaprosessin selvitysten, arviointien ja vuorovaikutuksen tuloksena.

Yksityisen maata kaavoitettaessa kaavoituksen käynnistämisestä ja kaavan laadinnan kustannuksista sovitaan kaavoitus sopimuksessa. Tätä voidaan soveltaa myös, jos yksityisen aloitteesta kaupungin maata kaavoitetaan yksityisen tarpeisiin.

Maankäyttösopimuksessa voidaan tarvittaessa sopia tarkemmin Loimaan kaupungin ja maanomistajan kesken mm. asemakaavan toteuttamisen vastuista, osapuolten oikeuksista ja velvoitteista sekä kustannusten jakautumisesta. Sopimuksessa voidaan sopia mm. maanomistajan maksamista yhdyskuntarakenteen toteuttamisen kustannuksista sekä maanvaihoista tai -luovutuksista. Keskeinen tavoite on kaavan toteuttamisen oikeudenmukainen kohdentuminen Loimaan kaupungin ja maanomistajan kesken, koska ilman sopimusta maanomistaja saisi merkittävää taloudellista hyötyä yhdyskuntarakenteen toteuttamis- ja ylläpitokustannusten jäädessä kaupungille. Maankäyttösopimuksen laadintaa ja kustannusvelvollisuutta ohjataan lainsäädännöllä (tilanne 6/2023; Maankäyttö-, ja rakennuslaki: 91 a §, 91 b §). Selvyyden vuoksi todetaan, että vähäisistä kunnallisteknisistä töistä ei laadita maankäyttösopimusta ja se varmistetaan Loimaan teknisen ja Loimaan veden edustajilta.

3.2.4. Kehittämiskorvaus

Jos kaupungin ja maanomistajan kanssa ei päästä molempia osapuolia tyydyttävään sopimukseen yhdyskuntarakenteen kustannusten jakamisesta maankäyttösopimuksella, voi kaupunki oman harkintansa mukaan periä kehittämiskorvauksen maanomistajalta. Kehittämiskorvausmenettely on harvinainen ja aina toissijainen keino, koska ensisijaisesti asiasta pyritään sopimaan. Kehittämiskorvausmenettelyä ohjataan lainsäädännöllä (tilanne 6/2023; Maankäyttö- ja rakennuslaki: 91 c §).

3.3. Tonttien ja muiden alueiden luovutusperiaatteet

Maapoliittisessa ohjelmassa on kerrottu asuin- ja yritystonttien yleistason luovutusperiaatteet. Hallintosäännössä määritetään luovutusehdoista tarkemmin päättävä taho, jolla myös on oikeus perustellusta syystä poiketa luovutusehdoista (kaupunginhallitus, hallintosääntö 12.6.2023).

Yleistavoitteena tonttien luovutuksen ohjaamisessa on yhdenmukainen hinnoittelu, vakaa maan hintataso, kuntalain (130 §) ja EU:n valtioneuvoston päätösten huomiointi.

Kaupunki turvaa asunto- ja yritystonttien tarjonnan kaavoittamalla laadittavan kaavoitusohjelman mukaisesti riittävästi tontteja myytäväksi rakentamiseen. Tonttitarjonta suunnitellaan erilaiset tarpeet huomioiden.

Alla mainitulla tontti-termillä tarkoitetaan asemakaavoitettuja tontteja sekä myös yleiskaavoitettuja rakennuspaikkoja, jos yleiskaava on laadittu suoraan rakennus-/rakentamisluvan mahdollistavaksi.

3.3.1. Asuintontit

Omakoti- ja rivitalotontit hinnoitellaan ensisijaisesti pinta-alan tai rakennusoikeuden mukaan sekä kerrostalotontit rakennusoikeuden mukaan. Tontin ominaispiirteet huomioidaan hinnoittelussa. Esimerkiksi kiinteistökohtaisen jätevedenpumppaamon edellyttäminen kompensoidaan luovutushintaa laskevana. Erityiskohteissa voidaan toteuttaa myös erillisiä hakuaikoja sekä laatu- tai tarjouskilpailuja.

Uusien asuinaluekokonaisuuksien luovutettavaksi tulosta tiedotetaan julkisesti, jolloin hakumenettely on tasapuolinen ja oikeudenmukainen.

3.3.2. Yritystontit

Teollisuus-, liike-, toimisto-, ja toimitilatontit hinnoitellaan pinta-alan tai rakennusoikeuden mukaan. Tontin ominaispiirteet huomioidaan hinnoittelussa. Erityiskohteissa voidaan toteuttaa myös erillisiä hakuaikoja sekä laatu- tai tarjouskilpailuja.

Tonttien luovutuksessa voidaan huomioida kuntalain 130 §:n puitteissa yrityksen työllistävä vaikutus, toiminnan laatu, merkitys kaupungin elinkeinorakenteelle ja alueella jo olevaan yritystoimintaan, sekä keskeiselle paikalle sijoittuville myös enemmän rakentamisen korkea laatu. Jos tontin hintaa ei ole vahvistettu ja se myydään suoraan ilman tarjouskilpailua, niin siihen ei saa piilottaa laitonta yritystukea (EU:n valtiontukisäännökset). Se varmistetaan sillä, että käyvän hinnan määrittelyssä käytetään puolueetonta asiantuntijaa.

3.3.3. Muut tontit

Muiden tonttien, kuten esimerkiksi yleisten rakennusten tontit, energiatuotannon tontit ym. hinnoittelu ja luovutusperiaatteet arvioidaan tapauskohtaisesti ja huomioidaan yleishyödylliset tarpeet.

3.3.4. Yleiset alueet

Maa-alueiden hallinnollisten/käyttöoikeudellisten epäselvyyksien välttämiseksi Loimaan kaupunki ei myy tai vuokraa asemakaavan mukaisia yleisiä alueita, eli esimerkiksi katu- tai puistoalueita, ellei myynti tai vuokraus ole esimerkiksi toteutettavan asemakaavan muutoksen nojalla perusteltua. Yleisiä alueita voidaan tarvittaessa erityisperusteluin vuokrata tilapäisesti tai kun kyseessä on lyhytaikainen tapahtumaluonteinen käyttö.

3.3.5. Viljelysmaat ja metsätalousalueet sekä muut alueet

Loimaan kaupunki voi vuokrata omistamiaan viljelysalueita viljelykäyttöön kaavatilanteesta riippumatta. Vuokraukseen sisällytetään aina ehto, että kaupunki voi kesken vuokrakauden katkaista sopimuksen. Vuokrauksen tarkoitus on, että maita hyödynnetään, ne pysyvät siistinä ja niistä saadaan vuokratuloja, ennen kuin Loimaan kaupunki tarvitsee itse maitaan esimerkiksi yhdyskuntarakentamisen tai vaihtomaan tarpeisiin. Metsätalousalueita voidaan vuokrata mm. metsästyseuroille.

Maa- ja metsätalousalueiden osalta arvioidaan tapauskohtaisesti kaupungin yhdyskuntarakentamisen tarpeiden lisäksi maan käyttö esimerkiksi metsätaloustoimintaan, vaihtomaaksi tai kaava-alueiden mukaiseen virkistykseen, ennen kuin tehdään päätöstä luovuttamisesta muuhun tarkoitukseen.

Uusiutuvan energiantuotannon tarpeisiin luovuttaminen arvioidaan tapauskohtaisesti, jos sitä ei ole kaavalla osoitettu.

Muiden maa-alueiden osalta arvioidaan tapauskohtaisesti, onko luovutukselle perusteita ja otetaan huomioon erityisesti kaupungin tarvitsema riittävä vaihto- ja raakamaan reservi pitkän aikavälin kehityksen kannalta.

3.4. Tonttivarannon aktivointi ja kaavojen toteutuksen edistäminen

3.4.1. Tonttivaranto

Tonttivarantoa ylläpidetään riittävällä kaavoittamisella. Tarkoituksenmukaista on myös edistää yksityistonttien toteutumista neuvonnan keinoin sekä edistää asuinympäristöjen kehittämistoimintatapoja.

3.4.2. Tonttutuotannon ja kehittämishankkeiden optimointi

Kohtuuhintaisen tonttimaan tarjoamisen sekä sujuvan kaavoituksen lähtökohtana on aktiivinen maan hankinta hyvissä ajoin ennakkoon ennen kaavoitusta sekä riittävän vaihtomaan tarjoamismahdollisuus. Kadun- ja muun yhdyskuntarakentamisen ja ylläpidon osalta pitkän tähtäimen suunnitelma toteutuksesta on hyvä ajoittaa jo kaavoitusvaiheeseen, jolloin kunnallistekniikan rakentamisen kustannusten varaaminen talousarvioon on selkeämpää.

Yksityistahot omistavat suurimman osan rakennetun ympäristön tonttimaasta, joten tarkoituksenmukaisten hankkeiden osalta yksityisten kaavamuutokset ovat tärkeä osa tonttivarannon monipuolistamista ja toteutusta.

3.4.3. Asemakaavan mukaisten käyttötarkoitusten uudelleenarviointi ja tiivistämisen edistäminen

Loimaan kaupunki suhtautuu positiivisesti tarkoituksenmukaisiin käyttötarkoitusten muutoksiin. Olemassa olevien tonttien tai rakennusten uusiokäyttö on tarkoituksenmukaista yhdyskuntarakenteen hyötykäyttöä, sekä se edistää myös kiertotaloutta.

Myös laadukkaasti toteutettu yhdyskuntarakenteen tiivistäminen on kuntataloudellisesti järkevää, kun olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödynnetään. Edistämistä voidaan toteuttaa mm. kaavaratkaisuun, olemassa olevien tonttien jakamisella useammaksi tai huomioimalla potentiaaliset vajaasti toteutuneet tontit, johon lisätoiminta sopisi. Tiivistämistä ei kuitenkaan ole tarkoitettu yleiseksi suunnitteluperiaatteeksi, vaan huomioidaan monipuolisesti myös Loimaalle sopivat riittävän väljät ja viihtyisät ympäristöt ja tontit, jotka houkuttelevina edistävät tonttien toteutusta.

3.4.4. Rakentamisvelvoite

Rakentamista edistetään tontinluovutuksessa rakentamisvelvoitteella, jolloin tontteja ostavat ne, jotka varmasti aikovat myös toteuttaa hankkeensa. Tällöin tontit eivät ole turhaan poissa markkinoilta niiltä, joilla on rakentamistarve. Tällöin myös kaupungin infran rakentamisen ja ylläpidon kustannukset eivät mene hukkaan.

3.4.5. Rakentamiskehotus

Kunta voi antaa rakentamiskehotuksen kaavan toteutuksen edistämiseksi (tilanne 6/2023; maankäyttö- ja rakennuslaki 97 §). Jos rakentamiskehotuksesta huolimatta tonttia ei ole rakennettu kolmen vuoden kuluessa lain edellyttämällä tavalla, on

kunnalla oikeus ilman erityistä syytä lunastaa tontti. Loimaan kaupungin ensisijaisena tavoitteena ei kuitenkaan ole hankkia itselleen kaavoitettua tonttimaareserviä, eikä menetelmää käytetä säännöllisesti, vaan tavoitteena on tapauskohtaisen harkinnan perusteella saada jokin tärkeä kohde toteutumaan ja samalla vähentää painetta kaavoittaa ja rakentaa lisäalueita veronmaksajien varoin. Menettely voi tulla eteen myös, jos yksityinen on ostanut maan kaupungilta, eikä rakenna tonttia kuten kaupungin ja yksityisen välisessä kauppakirjassa on sovittu. Lähtökohtaisesti tavoitellaan, että yksityinen toteuttaisi tontin ja toissijaisesti kaupunki voi tarpeellisen tontin myös lunastaa ja saada sen siten markkinoille.

4. Maapoliittinen seuranta

Maapolitiikan toteutusta seurataan vuosittain kaavoituskatsauksen yhteydessä toteutuneiden kaavatöiden osalta ja seurataan tarvittaessa riittävää tonttireservin varantoa.

Maapoliittisen ohjelman periaatteet on suunniteltu pitkälle aikavälille, koska maapolitiikan harjoittaminen on useita vuosia kestävä prosessi ja yhdenmukaiset menettelytavat selkeyttävät prosessinhallintaa. Maapoliittisella ohjelmalla ei siten ole tavoitevuotta, vaan sitä päivitetään tarvittaessa esimerkiksi lainsäädännön muuttuessa tai toimintaperiaatteiden muun kehittämisen niin edellyttäessä. Lain muutokset eivät suoraan edellytä tämän ohjelman päivitystä (esimerkiksi lakipykälien viittausten osalta), jos lain tarkoitus ei itsessään muutu tai pienet tarkennukset voidaan huomioida muutoin käytännön työssä. Maapolitiikkaa harjoitetaan aina voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

Maapoliittisen ohjelman taustaliitteeseen "toimintaympäristön kuvaus vuonna..." tehdään tilannekatsaus vähintään kerran valtuustokaudessa kaupunginvaltuustossa. Tällä edistetään maapoliittisen toiminnan suuntaa ja painopisteitä.