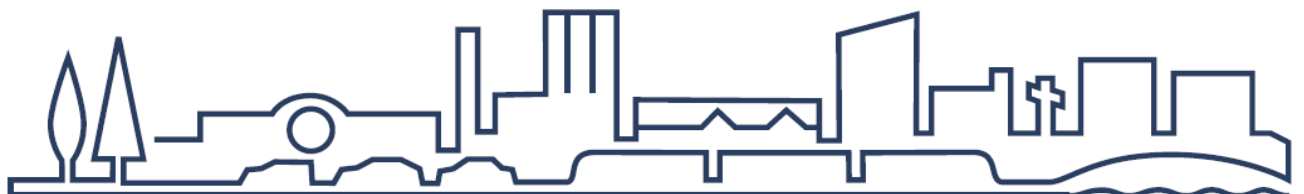




YLIVIESKA

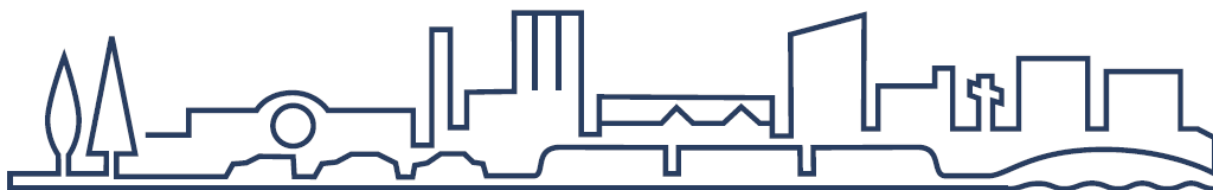
YLIVIESKAN KAUPUNGIN MAAPOLIITTINEN OHJELMA 2017-2021

YLIVIESKAN KAUPUNKI
Tekninen palvelukeskus
Maankäyttöyksikkö



Ylivieskan kaupunki
Maapoliittinen ohjelma 2017-2021

1	JOHDANTO	1
2	YLIVIESKAN KAUPUNGIN VISIO JA STRATEGISET TAVOITTEET	2
3	YLIVIESKAN MAAPOLITIIKAN NYKYTILANNE	3
4	YLIVIESKAN MAAPOLITIIKAN TAVOITTEET	5
5	KEINOT JA TOIMENPITEET MAAPOLITIIKAN TOTEUTTAMISEKSI	6
5.1	Kaupungin kasvun ja kehittymisen ohjaaminen, tukeminen ja vahvistaminen	6
5.2	Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen	8
5.3	Rakentamisen edistäminen monipuolisella ja kohtuuhintaisella tonttitarjonnalla	9
5.4	Maankäytön suunnittelusta ja kaavoituksen ajantasaisuudesta huolehtiminen	10
5.5	Kylien kehittymisen, rakentumisen ja elinvoimaisuuden turvaaminen	11
5.6	Seudullisten tavoitteiden huomioiminen maankäytössä	11
6	TONTTIEEN LUOVUTTAMINEN	12



1 JOHDANTO

Maapoliittisen ohjelman tarkoitus on ohjata maapolitiikkaa. Maapoliittinen ohjelma on julkinen asiakirja, josta jokainen saa tietoa kaupungin maapoliittisista toimintatavoista ja pelisäännöistä. Maapoliittisen ohjelman tavoitteena on luoda edellytykset pitkäjänteiselle ja kestäväälle maapolitiikalle. Tavoitteena on myös linjata maapoliittisten välineiden käyttöä sekä varmistaa päättäjien ja viranhaltijoiden sitoutuminen yhteisiin maapoliittisiin tavoitteisiin.

Maapoliittinen ohjelma sisältää maapoliittiset tavoitteet sekä keinot niiden toteuttamiseksi. Ohjelmassa on myös tonttien luovuttamisen yleiset periaatteet ja velvoitteet sekä maankäytösopimusten keskeiset periaatteet ja sopimusehdot.

Maapoliittinen ohjelma tarkistetaan valtuustokausittain. Ohjelmaa voidaan tarkistaa tai laatia uudelleen myös tavoitteiden tai strategioiden oleellisesti muuttuessa.

2 YLIVIESKAN KAUPUNGIN VISIO JA STRATEGISET TAVOITTEET

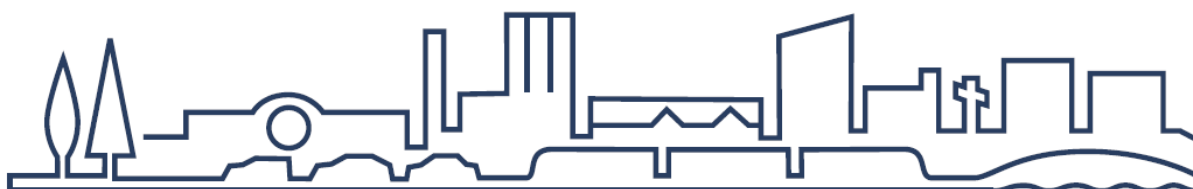
Ylivieskan kaupungin visio ja strategiset tavoitteet antavat suuntaviivat Ylivieskan kaupungin maapolitiikalle ja maankäytön suunnittelulle.

Ylivieskan visio 2021

Elinvoimainen Ylivieska – työtä, kauppaa, koulutusta ja hyvinvointia

Ylivieskan strategiset tavoitteet

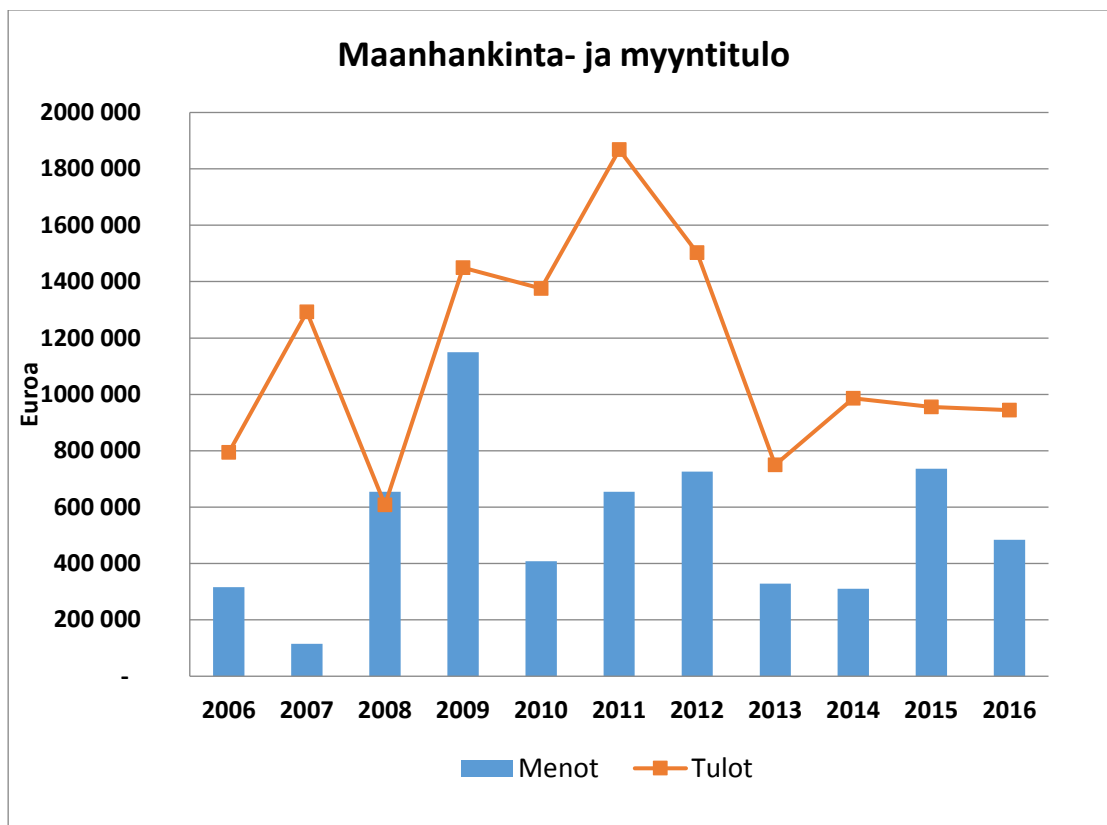
1. Elinvoiman vahvistaminen
2. Kasvun hallittu ohjaaminen
3. Strategisen johtamisen kehittäminen
4. Talouden aktiivinen tasapainottaminen
5. Tehokas palvelutuotanto



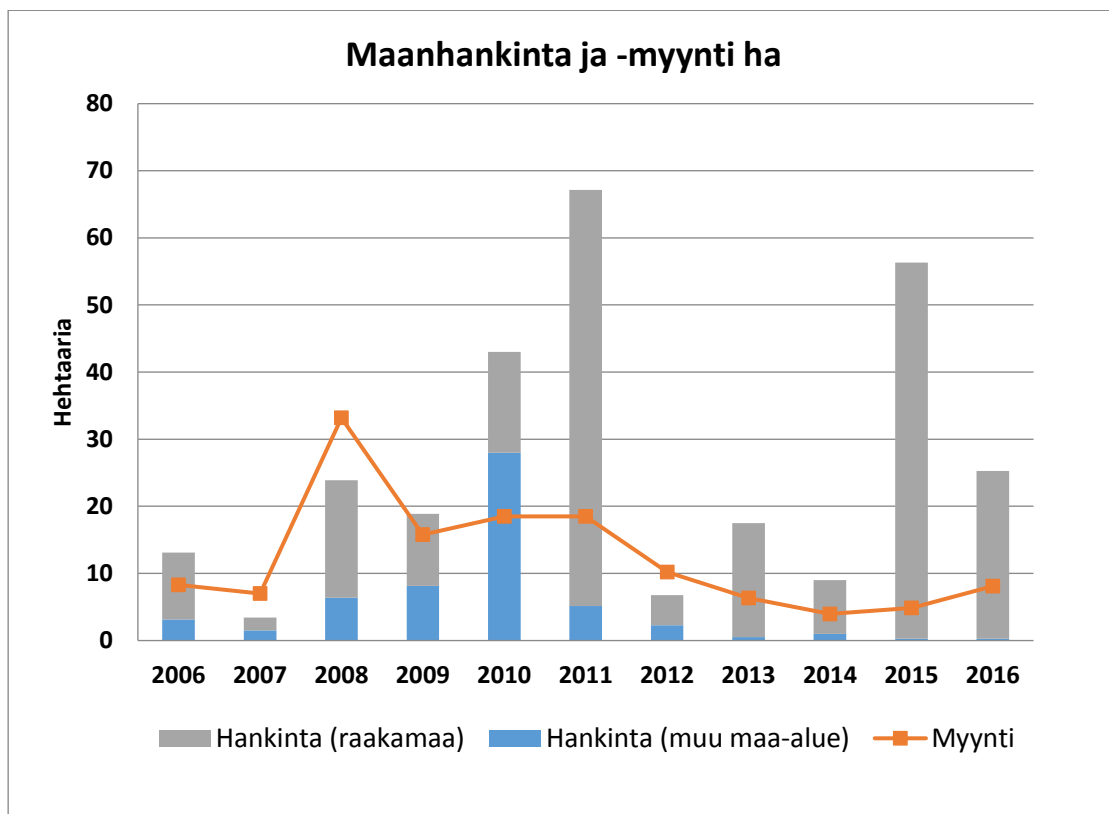
3 YLIVIESKAN MAAPOLITIIKAN NYKYTILANNE

Kaupunki on määrätietoisesti hankkinut maata aina kun se on ollut mahdollista ja järkevää. Maan hankkimisen tärkeys on tiedostettu. Tarvittavat maa-alueet on pyritty hankkimaan kaupungille riittävän ajoissa ennen asemakaavoitusta. (Maaomaisuuskartta liite 1.)

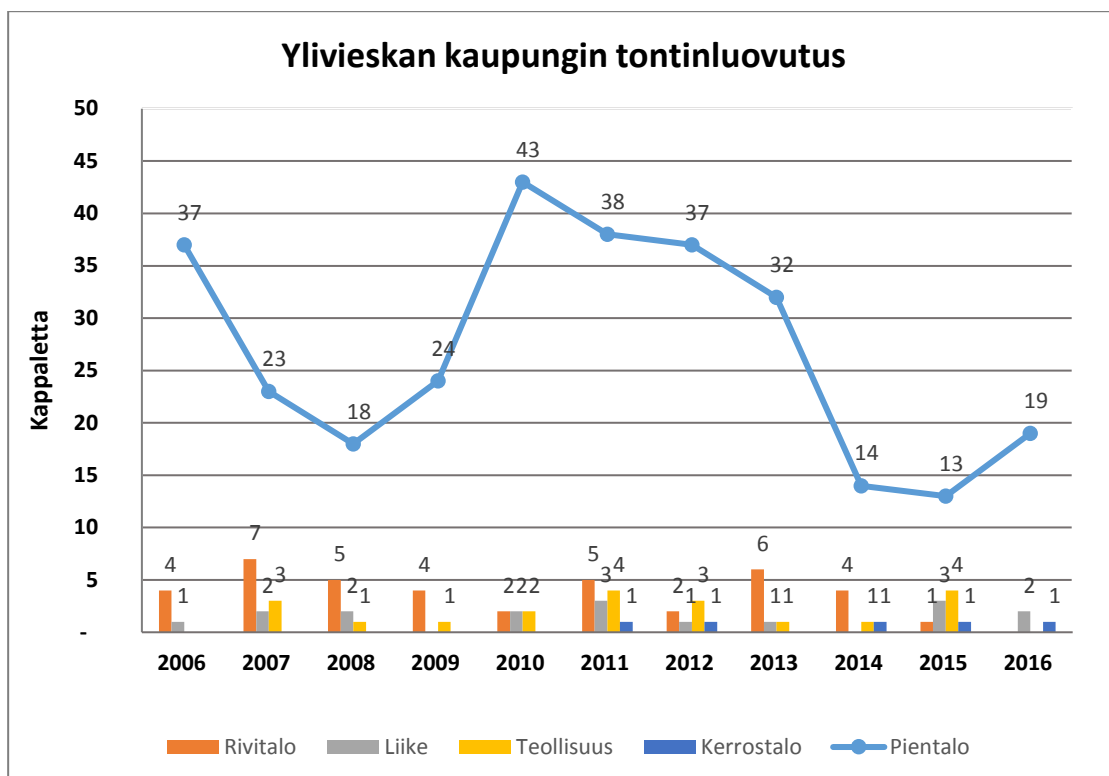
Ylivieskassa maata on luovutettu pääasiassa myymällä. Kaupungin maanluovutuksesta suurin osa on tonttien luovutusta. Vuosittain luovutettavien omakotitonttien määrä on tasaantunut viimeisen kymmenen vuoden aikana. Maanluovutuksesta saatu tulo on ollut suurempi kuin maanhankintameno.



Kuva 1. Maanhankinta ja -myynti euroa 2006 - 2016



Kuva 2. Maanhankinta ja -myynti hehtaaria 2006 - 2016



Kuva 3. Tontinluovutusten määrä kpl 2006 - 2016

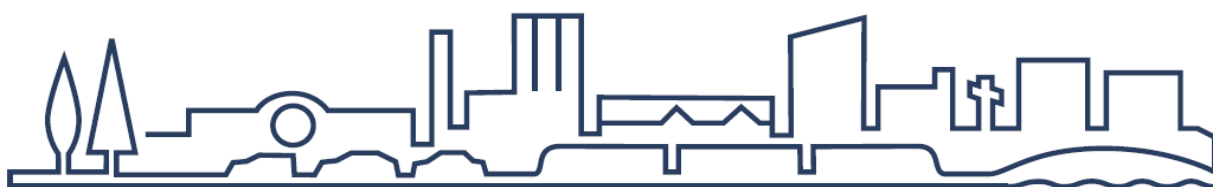
4 YLIVIESKAN MAAPOLITIIKAN TAVOITTEET

Maapolitiikalla on keskeinen merkitys kunnan yhdyskuntarakenteen kehittämisessä. Toimenpiteet maankäytössä vaikuttavat merkittävästi kunnan kehitykseen ja kuntatalouteen. Toimenpiteiden tarkoitus on turvata asukkaille hyvät palvelut sekä luoda edellytykset monipuoliselle yritystoiminnalle. Turvallinen ja viihtyisä asuinympäristö sekä hyvät palvelut ovat kunnan tärkeimpiä imagonluoja ja kilpailutekijöitä.

Maapoliittisena toiminta-ajatuksena on kuntarakenteen tiivistäminen ja suunnitelmallinen laajeneminen. Tämä edellyttää tarvittavan maan saamista käyttöön oikeaan aikaan ja oikeasta paikasta.

Maapolitiikan tavoitteet:

1. Kaupungin kasvun ja kehittymisen ohjaaminen, tukeminen ja vahvistaminen
2. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen
3. Rakentamisen edistäminen monipuolisella ja kohtuuhintaisella tontti-tarjonnalla
4. Maankäytön suunnittelusta ja kaa-voituksen ajantasaisuudesta huolehtiminen
5. Kylien kehittymisen, rakentumisen ja elinvoimaisuuden turvaaminen
6. Seudullisten tavoitteiden huomioiminen maankäytössä



5 KEINOT JA TOIMENPITEET MAAPOLITIIKAN TOTEUTTAMISEKSI

5.1 Kaupungin kasvun ja kehittymisen ohjaaminen, tukeminen ja vahvistaminen

Kaupunki pyrkii ohjaamaan rakentamista siten, että olemassa olevaa julkista palveluverkkoa hyödynnetään mahdollisimman tehokkaasti ja tasapainoisesti.

Kaupungin kasvua ja kehitystä tuetaan oikea-aikaisella maanhankinnalla.

Kaupunki laatii ensimmäisen asemakaavan pääsääntöisesti omistamalleen maalle. Maata hankitaan ensisijaisesti ostamalla **vapaaehtoisella kiinteistö-kaupalla**. Tarvittaessa kaupunki käyttää kaikkia lain sallimia keinoja maa-alueiden hankkimiseen.

Maanhankinnassa toteutetaan aktiivista, suunnitelmallista ja pitkäjänteistä maapolitiikkaa. Maanhankinta ja suunnittelu suunnataan taloudellisesti siten, että kunnallistekniikan toteuttaminen ei tule kohtuuttoman kalliiksi ja että uusien julkisten palveluiden lisääminen on suunnitelmallista. Maanhankinnassa huomioidaan kaupungin kasvun ja kehityksen tukeminen monipuolisesti kestävän kehityksen periaattein.

Raakamaan hankinta kohdistetaan ensisijaisesti yleiskaavan mukaisille kasvusuunnille tai kulloinkin rakentamispaineen alaisille alueille.

Maata pyritään hankkimaan aluekokonaisuus kerralla, jolloin kaavasunnittelu voidaan toteuttaa kokonaisvaltaisesti, kustannustehokkaasti ja parhaiten yhdyskuntatekniikkaa palvelevaksi.

Maata hankitaan määrällisesti vuosittain asetettavien tavoitteiden mukaisesti. Maan hankinta tulee tehdä ajoissa, jolloin maan hinta on kohtuullinen ja kaavoituksesta mahdollisesti aiheutuvasta maan arvonnoususta hyöttyy myös kaupunki. Neuvottelut maanomistajan kanssa aloitetaan riittävän ajoissa antaen maanomistajalle aikaa sopeutua maan myyntiin.

Uusia alueita kaavoitettaessa varataan riittävästi aikaa asemakaavoitukselle, kiinteistönmuodostukselle sekä kunnallistekniikan suunnittelulle ja toteuttamiselle.

Asemakaava-alueella kaupunki hankkii omistukseensa ensisijaisesti yleisiä alueita, kuten puisto- ja katualueita sekä rakentamiseen kaavoitettua kohtuuhintaista valmiin kunnallistekniikan piirissä olevaa maata.

Talousarvioon varataan vuosittain rahaa maanhankintaan asetettujen maanhankintatavoitteiden toteuttamiseksi.

Etuosto-oikeutta (EoL) maan hankkimiseksi käytetään silloin, kun se on taroituksenmukaista ja hinta on kohtuullinen. Raakamaan hankkimiseksi etuosto-oikeutta käytetään yleiskaavan mukaisilla kasvusuunnan alueilla.

Etuosto-oikeutta käytetään yksittäistapauksissa tapauskohtaisen harkinnan mukaan. Siinä kunta tulee toteutuksessa kiinteistökaupassa ostajan sijaan kauppakirjan mukaisin ehdoin.

Lunastusta maanhankintakeinona voidaan käyttää, mikäli vapaaehtoisesta kaupasta ei päästä yksimielisyyteen ja alueen hankkiminen on tavoitteiden toteutumisen kannalta välttämätön.

Asemakaava-alueella kaupungilla on oikeus lunastaa katualue ja kaupungin tarpeisiin osoitettu yleinen alue maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) perusteella. Tontin osa voidaan lunastaa kiinteistönmuodostamislain (KML) perusteella.

Lunastusta käytetään raakamaan saannin turvaamiseksi tilanteissa, jolloin keskeisten alueiden rakentuminen on vaarantunut. Lunastushakemuksen edellytyksenä on, että asianosaiselle maanomistajalle on annettu kirjallisesti tarjous ja neuvottelut eivät ole johtaneet tulokseen kahden kuukauden kuluessa tarjouksen antamisesta. Lunastuslupa haetaan ympäristöministeriöstä. Maanomistaja saa lunastuksessa täyden korvauksen LunL:n mukaisesti.

Kaupunki on myös MRL:n mukaan velvollinen lunastamaan tai korvaamaan asema- tai yleiskaavassa muuhun kuin yksityiseen rakennustoimintaan varatun alueen, jos maanomistaja ei voi kaavamääräysten takia käyttää aluetta kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla hyväkseen.

5.2 Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen

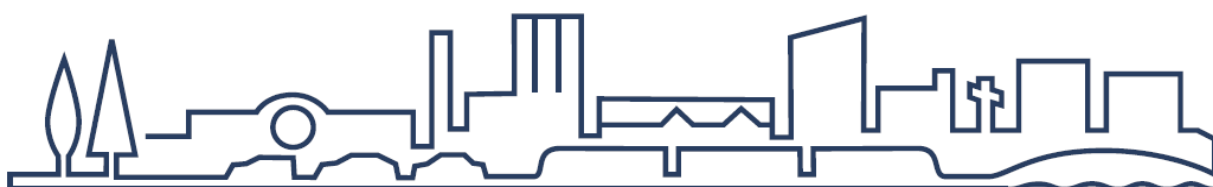
Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen kohdistetaan rakentamattomiin tai vajaasti rakennettuihin alueisiin käyttötarkoitusta tai kaavamääräyksiä muuttamalla. Muutoskohteena olevat alueet määritellään kaavoitusohjelmassa.

Kaavoituksen yhteydessä sovitut MRL:n mukaiset **maankäyttösopimukset** ovat yksi keino ohjata yhdyskuntarakentamista ja varmistaa sen tuleva toteutuminen. Maankäyttösopimuksia käytetään ensisijaisesti kaavamuutosalueella, joka on kokonaan tai osittain yksityisessä maanomistuksessa.

Maankäyttösopimuksia yksityisen maan kaavoittamiseen voidaan käyttää ensimmäisen asemakaavan laatimiseksi, mikäli alue liittyy asemakaavaan, kaupungin omistamiin maa-alueisiin ja alue ei ole merkittävä kaupungin keskeisten tavoitteiden kannalta. Yksityisessä omistuksessa olevan kaavoitettavan maa-alueen pinta-ala voi olla enintään kaksi hehtaaria sekä maa-alue tulee olla maanomistajan omistuksessa pääsääntöisesti vähintään kaksi vuotta.

Yksityisen maata kaavoitettaessa hankkeen tulee olla kaavataloudellisesti perusteltua. Yksityisen maanomistajan tai haltijan kanssa tehtävässä maankäyttösopimuksessa sovitaan asemakaavasta aiheutuvista kuluista mm. osallistumisesta kaavoitettavan alueen sisäisen kunnallistekniikan rakentamiskustannuksiin, yleisten alueiden luovuttamisesta ja sitoutumisesta tonttimaan rakentamiseen määrätyssä aikataulussa. Asemakaavaehdotusta ei esitetä hyväksyttäväksi, ennen kuin maankäyttösopimus on tehty.

Mikäli maanomistajan kanssa ei päästä sopimukseen yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista, peritään **kehittämiskorvaus** maankäyttö- ja rakennuslain mukaan. Kehittämiskorvausta voidaan periä enintään 60 % asemakaavan tuomasta arvonnousta.



5.3 Rakentamisen edistäminen monipuolisella ja kohtuuhintaisella tonttitarjonnalla

Tonttitarjonta on turvattava ennakoivalla raakamaanhankinnalla ja kaa-voittamisella. Ennakoiva maanhankinta pitää luovutettavien tonttien hinnat kohtuullisena.

Kaupungin omistuksessa olevat kaavoitetut alueet otetaan käyttöön toteutus-suunnitelman mukaisesti. Kunnallistekniikan ja viheralueiden rakentamiseen varataan vuosittain riittävästi rahaa kaavan toteuttamiseksi.

Kaupungin tonttitarjonnan lisäksi yksityisessä omistuksessa joko kokonaan tai osittain olevien asemakaavan mukais-ten tonttien rakentamista edistetään maapoliittisin keinoin.

Rakentamattoman rakennuspaikan **korotettua kiinteistövero**a (Kiinteistövero-laki) peritään kaavan mukaisilta raken-tumattomilta omakoti-, paritalo- ja rivi-talotonteilta.

Jos korotetun kiinteistöveron periminen ei edistä riittävästi rakentamista tonteille annetaan **rakentamiskehotus** (MRL). Kaupungilla on oikeus ilman erityistä lu-paa lunastaa rakennuspaikka, jollei sitä ole kolmen vuoden kuluessa rakenta-miskehotuksen antamisesta rakennettu. Kaupungilla tulee olla valmius lunastaa rakentamattomat rakennuspaikat joille kehotus on annettu.

Kiinteistönmuodostamislain mukaista **tontinosan lunastamista** käytetään sil-loin, kun edellytykset siihen ovat ole-massa ja se on välttämätöntä tontin ra-kentumiselle.



5.4 Maankäytön suunnittelusta ja kaavoituksen ajantasaisuudesta huolehtiminen

Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen useampaa kuin yhtä kuntaa koskeva yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Maakuntakaavassa esitetään muun muassa alueiden käyttöä koskevat periaatteet, alueiden käyttöratkaisut, taajamien laajenemissuunnat sekä yhteystarpeet. Maakuntakaava on tärkein kaupan rakentamista ohjaava kaava. Kaavassa osoitetaan mm. merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt. Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa.

Yleiskaavalla ohjataan yleispiirteisesti kaupungin yhdyskuntarakennetta ja maankäyttöä. Yleiskaava ohjaa myös asemakaavoitusta ja muuta yksityiskohtaisempaa suunnittelua. Yleiskaavoituksen avulla sovitaan maakuntakaavassa määritellyjä ja maakunnallisia alueiden käytön tavoitteita kaupungin omiin tavoitteisiin.

Ylivieskan keskustan maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama oikeusvaikutteinen osayleiskaava 2030 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 2011. Yleiskaavassa on osoitettu laajenemisalueet asumiselle, liike-elämälle, teollisuudelle ja muulle maankäytölle.

Yleiskaavan ajanmukaisuutta tarkasteltaessa arvioidaan kaavan ohjausvaikutusta maankäyttöön ja –hankintaan sekä sijoittumiseen. Tarkastelussa huomioidaan ohjaako kaava riittävästi maankäyttöä ja maanhankintaa sekä minne yleiskaava ohjaa rakentamista.

Asemakaava uudistetaan, mikäli se ei ohjaa riittävästi ja tarkoituksenmukaisesti yhdyskunnan kehittymistä ja rakentamisen ohjausta, tai muuttuneet olosuhteet vaikuttavat kaavanmukaisen rakentamisen toteuttamismahdollisuuksiin.

Asemakaava-alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteutumatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kaupunki on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden.

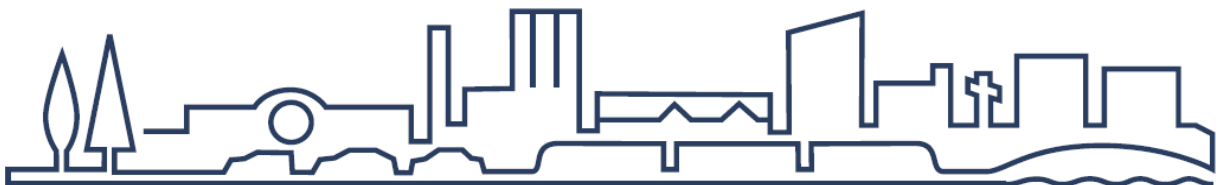
Tulevan kaavoituksen ja maanhankinnan painopistealueilla tulee ilman asemakaavaa tapahtuvaan rakentamiseen suhtautua kriittisesti tavoitteena estää yhdyskuntarakenteen hajautumista, maanhankinnan ja asemakaavoituksen vaikeutumista. Tavoite on myös turvata maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

5.5 Kylien kehittymisen, rakentumisen ja elinvoimaisuuden turvaaminen

Kylien kehittyminen, rakentuminen ja säilyminen elinvoimaisena turvataan tukemalla kylien omia vahvuuksia ja vetovoimatekijöitä sekä huolehtimalla osayleiskaavojen ajantasaisuudesta. Yleiskaavalla ohjataan kyläkeskusten rakentumista niin, että säilytetään maaseutumainen ja luonnonläheinen elinympäristö.

5.6 Seudullisten tavoitteiden huomioiminen maankäytössä

Kaupungin maankäytössä vaikutukseltaan merkittävät ratkaisut arvioidaan myös seudullisesti jotta seutu voi kokonaisuutena menestyä. Maankäytön osaamista hyödynnetään alueen yhteisissä hankkeissa. Kuntayhteistyötä maankäytössä lähikuntien kanssa tehostetaan ja kehitetään mahdollisuuksien mukaan.



6 TONTTIEN LUOVUTTAMINEN

Pientalotontit omakoti- ja paritalorakentamiseen sekä **rivitalotontit** luovutetaan myymällä joko kiinteällä kauppahinnalla tai tarjouskilpailun perusteella. Tontteja voidaan luovuttaa myös suunnittelukilpailun perusteella. Tontit asetetaan pääsääntöisesti alueittain yleiseen hakuun. Tonttien hinnat ja muut luovutusehdot päätetään samassa yhteydessä.

Asuinkerrostalotontit luovutetaan pääsääntöisesti myymällä. Tontin luovuttamisesta, luovutusehdoista ja -hinnasta neuvotellaan tonttikohtaisesti ostajan kanssa. Tontteja voidaan luovuttaa myös tarjouskilpailun perusteella tai suunnittelukilpailulla.

Teollisuustontit luovutetaan myymällä tai vuokraamalla. Tontin luovuttamisesta, luovutusehdoista ja -hinnasta neuvotellaan tonttikohtaisesti ostajan kanssa.

Liikerakennusten tontit luovutetaan myymällä. Tonttien luovuttamisesta, luovutusehdoista ja luovutushinnasta neuvotellaan tonttikohtaisesti ostajan kanssa.

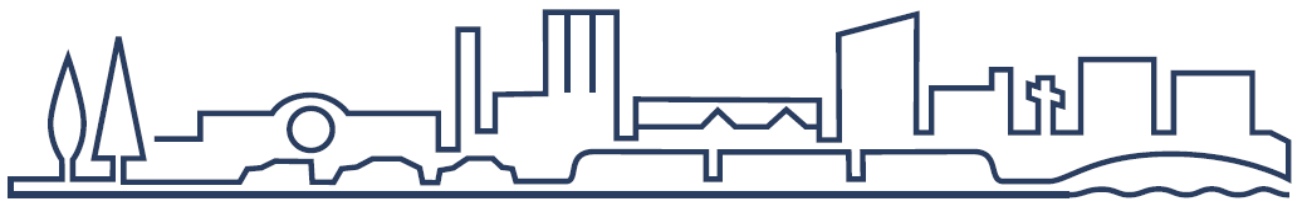
Asemakaavassa määrätyn käyttötarkoituksen mukaisten **muiden tonttien** kuten julkisten rakennusten sekä palveluasumista ja päiväkotitoimintaa palvelevien tonttien luovuttamisesta, luovutusehdoista ja luovutushinnasta päätetään tapauskohtaisesti neuvotellen tontin ostajan kanssa.

Tonttien luovuttamisesta päättää hallintosäännön mukaan joko teknisten palveluiden lautakunta, kaupunginhallitus tai -valtuusto.



Lainsäädäntö

1. Maakaari (540/1995) (MK)
2. Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) (MRL)
3. Etuostolaki (608/1977) (EoL)
4. Tuloverolaki (1535/1992)
5. Lunastuslaki (603/1977) (LunL)
6. Kiinteistönmuodostamislaki (554/1995) (KmL)
7. Kiinteistöverolaki (654/1992) (KivL)
8. Maanvuokralaki (258/1966)



YLIVIESKA

Ylivieskan kaupunki | Kyöstintie 4 | 84100 Ylivieska

www.ylivieska.fi