



Nousiaisten kunta

Maapoliittinen ohjelma
2011 - 2020

Kunnanhallitus 7.11.2011
Valtuusto 14.11.2011

Sisällysluettelo

1. JOHDANTO	4
1.1 KÄYTETYT LYHENTEET	4
2. LÄHTÖTILANNE	5
2.1 SEUDULLISET LÄHTÖKOHDAT	5
2.2 MAAPOLIITTINEN OHJELMA	6
2.3 KUNNAN SIJAINTI JA VÄESTÖ.....	7
2.4 MAANOMISTUS	8
2.5 KAAVOITUSTILANNE.....	8
2.5.1 <i>Maakuntakaava</i>	8
2.5.2 <i>Rakenneyleiskaava</i>	8
2.5.3 <i>Yleiskaavoitus</i>	9
2.5.4 <i>Asemakaavoitus</i>	9
2.5.5 <i>Rakennusjärjestys</i>	10
2.6 MAANHANKINTA	10
2.7 TONTIN LUOVUTUS	10
2.8 TONTTIVARANTO.....	11
2.9 RAKENNUSLUVAT	11
2.10 RESURSSIT	11
3. MAAPOLITIIKAN NYKYTILANNE	12
4. MAAPOLIITTINEN STRATEGIA	12
4.1 KUNNAN MAAPOLIITTINEN VISIO	12
4.2 KUNNAN STRATEGIA	12
4.3 MAAPOLITIIKAN TAVOITTEET	13
5. MAAPOLIITTISET LINJAUKSET:	13
5.1 MAAN HANKINTA	14
5.1.1 <i>Vapaaehtoiset kaupat</i>	14
5.1.2 <i>Etuosto-oikeuden käyttäminen</i>	15
5.1.3 <i>Lunastaminen</i>	15
5.1.4 <i>Katualueen ilmaislouutus</i>	17
5.1.5 <i>Liikennealueen ilmaislouutus</i>	17
5.1.6 <i>Maanhankinnan alueelliset tavoitteet</i>	17
5.2 MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET	17
5.3 KEHITTÄMISKORVAUS	19
5.4 KEHITTÄMISALUEMENETTELY.....	20
5.5 TONTIN LUOVUTUS	21
5.5.1 <i>Asuntorakentaminen</i>	21
5.5.2 <i>Yritys- ja liiketontit</i>	21
5.6 YKSITYINEN TONTTIVARANTO	21
5.6.1 <i>Yksityisen maan kaavoittaminen</i>	21
5.6.2 <i>Asemakaavoituksen käynnistämissopimus</i>	22
5.7 KUNNAN MAAOMAISSUUDEN HALLINTA.....	22
5.7.1 <i>Vuokratonttien hallinta</i>	22
5.7.2 <i>Yleisten alueiden hallinta</i>	22
5.8 ASEMAKAAVOJEN TOTEUTUMISEN EDISTÄMINEN	23
5.8.1 <i>Rakentamiskehitys</i>	23
5.8.2 <i>Korotettu kiinteistövero</i>	23
5.8.3 <i>Yksityisten tonttien välitys ja markkinointiyhteistyö</i>	24
5.8.4 <i>Asemakaavojen ajantasaisuuden arviointi</i>	24

5.9	HAJARAKENTAMISEN OHJAAMINEN	25
5.9.1	<i>Rakennusjärjestys, suunnittelutarvealue ja rakennuskiellot</i>	25
5.9.2	<i>Kylien kehittäminen</i>	26
6.	MAAPOLIITTISEN OHJELMAN SEURANTA JA MAAPOLIITTINEN ANALYYSI	27

1. Johdanto

Maapolitiikka, maankäytön kehityskuva ja yleiskaavoitus ovat kunnan strategisen suunnittelun välineitä. Maapolitiikan, maankäytön kehityskuvan, yleiskaavoituksen, asunto- ja elinkeinopolitiikan sekä muun kuntasuunnittelun vuorovaikutuksella varmistetaan kunnan strategisen suunnittelun onnistuminen.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisilla kaavoilla suunnitellaan kunnan maankäyttöä. Maapolitiikan keinoilla toteutetaan kaavojen mukaisia maankäyttöratkaisuja sekä varmistetaan kaavoitukseen soveltuvien maa-alueiden suunnitelmallinen käyttö sekä se, että tarvittavat alueet saadaan suunnitelmien mukaiseen käyttöön. Kunnan maankäytön ohjaus koostuu maankäytön strategisista linjauksista, kaavoituksesta, maapolitiikan toimenpiteistä sekä hajarakentamista ohjaavista päätöksistä.

Keskeisinä maapolitiikan tavoitteina ovat yhtenäinen, kustannustehokas ja toimiva yhdyskuntarakenne, kohtuuhintaisen tonttimaan tarjonnan edistäminen sekä yhdenvertaisuusperiaatteen toteuttaminen. Yhdyskuntarakenne ja maankäytön ratkaisut vaikuttavat palvelutuotannon kustannuksiin kaikilla palvelusektoreilla. Kuntatalouden tasapaino ja kuntalaisten verorasitus ovat tiiviisti kytköksissä maapolitiikan tavoitteisiin ja niiden saavuttamiseen. Maapolitiikka ja maankäytön suunnittelu sekä kaavoitus onkin nähtävä erityisen tärkeinä kysymyksinä, sillä muuttovoittoisessa kunnassa asumisen ja rakentamisen ohjaaminen haja-asutusalueille aiheuttaa pidemmällä aikavälillä taloudellisia rasitteita kunnan toiminnalle ja elinvoimaisuudelle.

Kunnan maapoliittinen ohjelma on strateginen asiakirja, jossa valtuusto määrittelee maapoliittiset tavoitteet ja toimenpidesuositukset. Ohjelman yhtenä keskeisenä päämääränä on sitouttaa viranhaltijat ja luottamushenkilöt kunnan yhteisiin maapoliittisiin tavoitteisiin. Ohjelma on julkinen asiakirja, josta jokainen kuntalainen, tontinhakija, maanomistaja, kunnan päättäjät ja muut asianosaiset sekä muutoin kiinnostuneet tahot voivat saada informaatioita kunnan maapoliittisista toimintalinjoista.

Maapoliittinen ohjelma tulisi käydä läpi ja tarvittaessa tarkistaa valtuuston vaihtuessa neljän vuoden välein sekä tarvittaessa kuntastrategian ja elinkeino-ohjelman linjausten tai yleiskaavoituksen niin vaatiessa.

Maapoliittisen ohjelman työryhmään ovat kuuluneet kunnanhallituksen puheenjohtaja Jouko Heikkilä, valtuutettu Heikki Hellevara, tekninen johtaja Pirkkoliisa Heinonen, sivistysjohtaja Jyrki Lumiainen (1.8.2011 saakka), kunnanjohtaja Juhani Kylämäkilä (1.8.2011 alkaen) ja rakennustarkastaja Samu Virtanen.

1.1 Käytetyt lyhenteet

Maapoliittisessa ohjelmassa käytetyt lyhenteet:

EoL	= Etuostolaki
KML	= Kiinteistönmuodostamislaki
KVL	= Kiinteistöverolaki
MRA	= Maankäyttö- ja rakennusasetus
MRL	= Maankäyttö- ja rakennuslaki
VHL	= Vesihuoltolaki

2. Lähtötilanne

2.1 Seudulliset lähtökohdat

Nousiaisten kunta on mukana Turun kaupunkiseudun kuntien PARAS -yhteistyössä, jossa tavoitteena on palveluiden saatavuuden turvaaminen kohtuullisin kustannuksin asuinpaikasta riippumatta.

Paras -hanke tarkoittaa kunta- ja palvelurakenteiden vahvistamista sekä toiminnan tehostamista. Ratkaistavana on kysymys siitä, miten kunnat pystyvät tulevaisuudessa huolehtimaan perustehtävästään eli asukkaiden hyvinvoinnista ja kestävästä kehityksestä.

Samanaikaisesti Nousiaisten kunnan maapoliittisen ohjelman laadintaprosessin kanssa Turun kaupunkiseudulle laaditaan vuoden 2011 aikana kestävää kehitystä ja alueen vetovoimaisuutta edistävää kaupunkiseudun rakennemallia. Se on jatkoa kunta- ja palvelurakennemuutoksen eli PARAS -hankkeen kaupunkiseutusunnitelmalle. Rakennemallityöhön osallistuu kaupunkiseudun työssäkäyntialueen 14 kuntaa: Aura, Kaarina, Lieto, Länsi-Turunmaa, Masku, Mynämäki, Naantali, Nousiainen, Paimio, Raisio, Rusko, Sauvo, Tarvasjoki ja Turku. Mukana rakennemallin valmistelussa on myös Varsinais-Suomen liitto sekä Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY).

Työn tärkeimpänä tavoitteena on löytää yhteinen näkemys kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen pitkän tähtäimen päälinjoista. Rakennemallityössä haetaan periaatelinjauksia seudullisesti merkittäviin toimintoihin, kuten asuin- ja työpaikka-alueiden kehittämiseen ja profilointiin, palvelujen järjestämiseen sekä liikenne- ja viherverkon luomiseen kaupunkiseudulle tavoitteena kestävä kaupunkirakenne vuonna 2035.

Rakennemallin on tarkoitus ohjata kuntien maankäyttöä yleispiirteisesti, vaikka se ei ohjaa kaavoitusta eikä rakentamista juridisesti. Luonteeltaan rakennemalli on siten kuntien yhteinen maankäyttöstrategia. Rakennemallia on jatkossa tarkoitus käyttää maakunta- ja yleiskaavoituksen pohjana.

Rakennemallityössä hyödynnetään myös tuloksia käynnissä olevasta Itämeren maiden EU-projektista New Bridges, jossa tavoitteena on vahvistaa elämänlaatua parantamalla kaupungin ja maaseudun välisiä vuorovaikutusmenettelyitä. Yhtenä hankkeen erityisenä kohdealueena ja pilottihankkeena on Maskun-Nousiaisten-Mynämäen alue.

MAL -aiesopimusmenettelyn tarkoituksena on tukea suurten kaupunkiseutujen yhdyskuntarakenteen ohjauksen sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) yhteensovittamista. Aiesopimuksen lähtökohdana on pääministeri Kataisen hallituksen hallitusohjelma 2011.

Aiesopimus pohjautuu Turun kaupunkiseudulla valmisteilla olevaan rakennemallityöhön, rakennemallin toteuttamisohjelmaan ja siihen liittyvien investointien toteuttamisen ajoitukseen. Aiesopimus on osapuolten yhteistä tahtotilaa ja tulevaisuuden kehityssuuntia kuvaava suunnitelma.

Sopimuksen sopijaosapuolia ovat Turun kaupunkiseudun kunnat (rakennemallityön kunnat) sekä valtion osalta ympäristöministeriö (YM), liikenne- ja viestintäministeriö (LVM), Liikennevirasto ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Varsinais-Suomen ELY-keskus). Aiesopimuksen valmisteluun osallistuvat myös valtiovarainministeriö (VM), työ- ja elinkeinoministeriö (TEM), ja Varsinais-Suomen liitto.

MAL-aiesopimusluonnosta on valmisteltu ministeriöiden edustajista koostuvan MAL-työryhmän ja seudun ohjausryhmän nimeämän neuvotteluryhmän toimesta. Valmisteluun ovat osallistuneet myös Varsinais-Suomen ELY-keskus ja Varsinais-Suomen liitto. PARAS-ohjausryhmä käsittelee aiesopimusta ennen kuin se lähetetään kuntien ja muiden osapuolien käsiteltäväksi keväällä 2012.

MAL -aiesopimusta on viimeksi työstetty 19.10.2011 laajassa työpajassa Turussa.

Rakennemalli ja aiesopimus ovat tulossa kuntien käsittelyyn siten, että mahdolliset lopulliset hyväksymiset voisivat tapahtua kesään 2012 mennessä.

2.2 Maapoliittinen ohjelma

Nousiaisten kunnassa ei ole aiemmin laadittu maapoliittista ohjelmaa. Konkreettinen tarve maapoliittisen ohjelman laadintaan nousi valtuuston erimielisyyksistä koskien yksityisen maa-alueen asemakaavoittamista sekä siihen liittyen vesihuollon liittymismaksujen sekä kunnallistekniikan rakentamisen kattamista.

Asukkaiden ja veronmaksajien näkökulmasta oleellinen kysymys on se, kuinka suuri osuus maankäytön kehittämisen menoista katetaan maankäytöstä saatavilla maksutuloilla ja mikä osuus katetaan yhteisistä verovaroista. Maankäytön tuloille on asetettava yhteiset tavoitteet suhteessa maankäytön aiheuttamiin maanhankinnan ja kunnallistekniikan sekä muiden kunnallisten palvelujen aiheuttamiin kustannuksiin.

Vesihuoltolain 18 §:

+Vesihuollon maksujen tulee olla sellaiset, että pitkällä aikavälillä voidaan kattaa vesihuoltolaitoksen investoinnit ja kustannukset. Maksuihin saa sisältyä enintään kohtuullinen tuotto pääomalle. Maksujen tulee olla kohtuulliset ja tasapuoliset. Maksun suuruudessa voidaan ottaa huomioon tarve säädellä veden kulutusta, veden erityinen käyttötarkoitus taikka jäteveden poikkeuksellinen laatu tai määrä. Maksujen tulee tarpeen mukaan olla sellaiset, että ne edistävät veden säästäväistä käyttöä ja jäteveden määrän vähentämistä sekä ehkäisevät haitallisten aineiden johtamista viemäriin. Vesihuoltoa voidaan tukea kunnan, valtion ja Euroopan yhteisön varoista. Tuki on otettava huomioon kustannuksia 1 momentin mukaisesti katettaessa. Vesihuollon tukemisesta on lisäksi voimassa, mitä siitä erikseen säädetään.+

Edellä mainitut tavoitteet vaikuttavat edelleen raakamaan hintatasotavoitteisiin sekä tonttien luovutustavoitteisiin. Vastaavasti tulisi asettaa taloudelliset tavoitteet muun muassa maankäytösopimuskorvausten ja ko. hankkeiden kunnalle aiheuttamien kustannusten kattamiselle.

Kunta voi toteuttaa maapolitiikkaa useilla eri keinoilla. Näitä ovat:

- vapaaehtoinen maanhankinta
- etuoston käyttäminen
- lunastaminen
- maankäytösopimus
- kehittämiskorvaus
- kehittämisaluemenettely
- tonttien luovuttaminen
- yleisten alueiden toteuttaminen
- rakentamiskehotus
- rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero

2.3 Kunnan sijainti ja väestö

Nousiaisten kunta sijaitsee Varsinais-Suomessa osana Turun kaupunkiseutua. Nousiaisten Nummen taajamasta on linnuntietä mitattuna hieman alle 20 km ja tieverkostoa pitkin ajomatkaa noin 22 km Turun ydinkeskustaan. Nousiaisten rajanaapurikuntina ovat Mynämäki, Masku sekä Rusko. Lisäksi Nousiaisten koilliskulmassa oleva Kuhankuonon rajakivi antaa yhteisen rajapisteen kautta naapurikunniksi myös Auran ja Pöytyän kunnat sekä Turun kaupungin. Kunnan kokonaispinta-ala on noin 199 neliökilometriä, josta vettä on noin 0,62 km². Nousiaisten kuntaa halkoo valtatie 8 sekä kunnan lounaisosassa myös Turku-Uusikaupunki -rautatie. Muut merkittävät maantiet ovat Lemuntie, Mietoistentie, Mynämäentie, Maskuntie, Vahdontie ja Koljolantie.

Nousiaisten asukasmäärä on viime vuosina kasvanut jatkuvasti. Viimeisten 10 vuoden aikana väestönkasvu on ollut lähes 16 %. Tarkemmat asukasmäärät käyvät ilmi oheisista taulukoista

Vuoden- vaihe	2001-02	02-03	03-04	04-05	05-06	06-07	07-08	08-09	09-10	31.12. 2010
Miehiä	2171	2190	2203	2251	2306	2357	2430	2448	2463	2475
Naisia	2032	2079	2130	2174	2212	2276	2333	2361	2361	2390
Yhteensä	4203	4269	4333	4425	4518	4633	4763	4809	4824	4865

Taulukko 1: Nousiaisten kunnan asukasmäärä vuodenvaihteessa.

Väestön ikäjakautuma Nousiaisten kunnassa vuosina 2010 ja 2021 (lähde Tilastokeskus):

31.12.2010	0-6 vuotiaat	7-14 vuotiaat	15-64 vuotiaat	65-74 vuotiaat	75-84 - vuotiaat	85-vuotiaat ja yli	Yht.
	475	562	3145	345	253	85	4865
Ennuste v. 2021	0-6 vuotiaat	7-14 vuotiaat	15-64 vuotiaat	65-74 vuotiaat	75-84 vuotiaat	85-vuotiaat ja yli	Yht.
	568	720	3370	550	307	146	5661

Vuoden 2010 lopun väestötilastointien mukaan Nummen alueella (Keskusta, Vuorenpää, Mulja, Rästäsmäki, Linnamäki, Santamala) asuu lähes puolet (46,7 %) kuntalaisista. Valtatien länsipuolella Paijulan haja-alueella (sis. myös Kaitaraisten, Repolan ja Vainiopohjan alueen), asuu noin 15,7 % kunnan asukkaista. Kirkonkylän tilastoalueella (Koljola, Killainen, Paistanoja, Alakylä, Kirkonseutu, Palo, Vadanvainio) asukkaita on 1168 (noin 24,2 %) ja Papumä-

en, Ojankulman, Valpperin ja Saksalan alueista muodostuvalla kunnan pohjoisella tilastoalueella asuu kunnan asukkaista noin 12,8 %. (Noin 0,5 %:lla kuntalaisista asuinpaikka on Tilastokeskuksen mukaan tuntematon.)

2.4 Maanomistus

Tulevaa asemakaavoitusta ajatellen kunta omistaa raakamaata kuntakeskuksen alueella n. 30 hehtaaria. Lisäksi suunnitellulla Kaitaraisten yritysalueella kunta omistaa maata noin 11 hehtaaria. Maanomistus on muutoin pääosin hyvin pirstoutunutta ja tästä syystä kokonaisuuteen sisältyy runsaasti kooltaan pieniä tiloja.

2.5 Kaavoitustilanne

2.5.1 Maakuntakaava

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä on jaettu maakunta- ja kuntatasoihin. Maakuntatason kaavamuoto on maakuntakaava. Maakuntakaava on kartalla esitetty suunnitelma alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteista sekä maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisten alueiden käytöstä. Nousiaisten kunnan alueen osalta Varsinais-Suomen liiton tulee huolehtia maakuntakaavan laatimisesta, sen pitämisestä ajan tasalla ja kehittämisestä.

Maakuntakaava voidaan laatia myös vaiheittain tai osa-alueittain. Vahvistuessaan maakuntakaava korvaa entisen seutukaavan. Lainsäädännöllisesti 1.1.2009 voimassa olleet seutukaavat muuttuivat maakuntakaavoiksi, mutta nämä entiset seutukaavat tullaan kuitenkin päivittämään asteittain uusiksi.

Maakuntakaavan laadinta käynnistyi Loimaan seudun, Turunmaan, Vakka-Suomen sekä Turun seudun kehyskuntien (joihin Nousiainen kuuluu) osalta vuonna 2003. Maakuntakaava hyväksyttiin 13.12.2010. Ympäristöministeriö vahvistaa maakuntakaavan noin vuoden aikana maakuntavaltuuston hyväksymisen jälkeen. Maapoliittista ohjelmaa valmisteltaessa ministeriön vahvistuspäätöstä ei vielä ole saatu.

2.5.2 Rakenneyleiskaava

Kuntaan on päätetty 30.11.2009 laatia rakenneyleiskaava. Rakenneyleiskaava ottaa yleispiirteisesti kantaa kunnan maankäyttöön kunnan eri alueilla. Rakenneyleiskaava ei ole oikeusvaiikutteinen, mutta se on laadittu kuten yleiskaavakin, vuorovaikutteisessa prosessissa kuntalaisten ja sidosryhmien kanssa.

Rakenneyleiskaavassa käsitellään koko kunnan aluetta. Pääpaino on kuitenkin Nummen (keskusta), Koljolan (kirkonkylä), Aseman seudun sekä valtatie 8:n lähialueiden muodostamalla ns. keskeisellä alueella. Tälle alueelle todennäköisesti sijoittuvat kunnan seuraavat asema-kaavoitettavat asunto-, liike- ja yritysalueet sekä suurin osa julkisista palveluista.

Rakenneyleiskaavaehdotus on ollut nähtävillä 15.2. - 1.4.2011 ja siitä on pyydetty lausunnot. Parhailaan valmistellaan rakenneyleiskaavan laadinnan ehdotusvaiheen lausuntojen vastineita sekä rakenneyleiskaavaehdotukseen liittyvää viranomaisneuvottelua, joka pidetään marraskuussa 2011. Tavoitteena on, että rakenneyleiskaava saataisiin valtuuston hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2011 aikana.

Nyt laadittava rakenneyleiskaava luo pohjan juridisen yleiskaavan tai osayleiskaavojen laadinnalle.

2.5.3 Yleiskaavoitus

Kunnassa ei ole vielä koko kunnan kattavaa yleiskaavaa. Tarkoitus on jatkaa yleiskaavoitusta sen jälkeen, kun rakenneyleiskaava on hyväksytty.

Kunnan alueella ovat seuraavat yleiskaavatasoiset kaavat:

Oikeusvaikutteiset osayleiskaavat

- Nummen läntisen alueen osayleiskaava, hyväksytty 25.9.2006

Valtuuston hyväksymät osayleiskaavat

- Kirkonseudun osayleiskaava, hyväksytty 12.2.1987
- Valpperin osayleiskaava, hyväksytty 20.9.1993
- Keskustan osayleiskaava, hyväksytty 13.6.1994

Ainoa oikeusvaikutteinen osayleiskaava on alueeltaan suppea valtatie 8:n ja Nummen keskustan välissä. Kaavan rakentamiseen osoitetut alueet on joko rakennettu tai rakennetaan lähitulevaisuudessa.

Valtuuston hyväksymät muut osayleiskaavat ovat oikeusvaikutuksettomia, joten ne ohjaavat asemakaavoitusta ja rakennuslupien myöntämistä vain yleisellä tasolla. Kuitenkin niissä osoitetuista uusista rakentamisalueista suuri osa on viimeksi kuluneiden 15 vuoden aikana toteutunut.

Oikeusvaikutteisten osayleiskaavojen tai koko kunnan yleiskaavan laatiminen on käytännössä välttämätöntä, kun vähänkin laajempia uusia alueita aiotaan jatkossa asemakaavoittaa.

2.5.4 Asemakaavoitus

Asemakaavat ovat yksityiskohtaisia kaavoja, joissa tarkentuvat yleispiirteiset kaavat, kuten esimerkiksi maakuntakaava sekä kunnan rakenneyleiskaava ja osayleiskaavat. Asemakaavoitusta ohjaa yleiskaava, jota Nousiaisten kunnassa ei vielä ole. Asemakaavoitus pohjautuu tällä vaiheessa, kun maakuntakaavakaan ei ole vielä ministeriön vahvistama, kunnan osayleiskaavoihin. Asemakaava laaditaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten. Asemakaavassa määritellään rakennuspaikat käyttötarkoituksineen, kerrosluku, rakennusoikeus, rakennusalue, liikenne-, viher-, lähivirkistys- ja puistoalueet ym. yleiset ja erityisalueet. Asemakaavan hyväksyy valtuusto.

Nousiisiin on laadittu asemakaavoja vaihteittain usean vuosikymmenen aikana. Asemakaavoitettua aluetta on yhteensä 271,0 hehtaaria. Asemakaava-alueista yksi on kirkolta noin kilometri Vahdon suuntaan. Muut asemakaavoitetut alueet ovat Nummella ja sen ympärillä mahtuen säteeltään 1900-metrinen ympyrän sisään.

Tärkeimmät asemakaavoitetut kokonaisuudet ovat:

- keskusta (Nummi) ja liikealue (Neste ym.) 50 ha
- Vuorenpää 29 ha
- Rästämäki-Linnamäki-Miekkavuori 85 ha
- Santamala-Lammasvuori 53 ha
- Kirkonseudun alue 49 ha
- ns. Telesten alue 4 ha

Asemakaava-alueet ovat jonkin verran erillään toisistaan. Tämä johtuu lähinnä siitä, että kuntaa ja samalla keskustaa halkovan Hirvijoen savikkoinen laakso on hyvää viljelysmaata ja rakentamiseen huonommin sopivaa. Asemakaava-alueiden sijoittumiseen ovat vaikuttaneet myös ennen kaavoitusta vuosisatojen aikana muodostuneet rakentamisalueet sekä maanomistus. Keskustaa on vähitellen laajennettu myös ympäröiville pelloille. Kylämäki erottuu kuitenkin edelleen selvästi peltojen ympäröimänä kokonaisuutena.

Voimassa olevista asemakaavoista laadittu luettelo on **liitteenä nro 1**. Lisäksi **liitteenä nro 2** on vuosina 2001-2011 hyväksytyjä asemakaavoja koskeva yhteenveto, josta ilmenevät muodostuneet tontit.

2.5.5 Rakennusjärjestys

Kunnassa on voimassa rakennusjärjestys, joka on viimeksi päivitetty 2001 ja tullut voimaan 1.5.2002. Rakennusjärjestyksen ajantasaisuus ja kattavuus sekä yleiskaavoitus ovat yhdessä tärkeä kokonaisuus ohjaamaan haja-asutusalueiden rakentamista.

Kunnanhallitus on 10.10.2011 päättänyt ympäristölautakunnan esityksestä käynnistää rakennusjärjestyksen tarkistamisprosessin. Asia tulee lopulliseen päätöksentekoon kesään 2012 mennessä.

2.6 Maanhankinta

Talousarvioihin vv. 2001-2011 maanhankintaan varattuja määrärahoja ja maa-alueiden ostopäätöksiä koskeva yhteenveto on **liitteenä nro 3**.

2.7 Tonttien luovutus

Kunta on myynyt asemakaava-alueilta tontteja vv. 2001-2011 **liitteenä nro 4** olevan yhteenvetön mukaisesti.

2.8 *Tonttivaranto*

Kunnassa on tällä hetkellä (31.10.2011) asemakaavan mukaisia rakentamattomia rakennuspaikkoja seuraavasti:

	Kunnan omistamat	Luovutuskunnossa	Yksityisten omistamat
AO	36	21	30 (6 katu/kunn.tekn. puuttuu)
AR	2	2	1 (1)
AK			1
AL	1	1	2
KL			1
TY	3	3	
T			2 (1)

2.9 *Rakennusluvut*

Myönnettyjä rakennuslupia koskeva yhteenveto eriteltynä kaava-alueen ja haja-asutusalueen kohteisiin vv. 2000-2010 on **liitteenä nro 5**.

Kunnassa on suhtauduttu varsin suopeasti haja-asutusalueille rakentamiseen. Tämä on aiheuttanut sen, että kunnassa on sellaisia alueita, jotka ovat suhteellisen tiiviisti rakennettuja ja saattaisivat edellyttää alueen asemakaavoittamista, esimerkiksi Alakylän alue.

2.10 *Resurssit*

Nousiaisten kunnassa on niukat resurssit käytettävissä kunnan maankäytön (kaavoitus, maapolitiikka) hoitamiseen. Käytännössä maankäytön suunnittelusta vastuu on kunnanjohtajalla, jota kunnan tekniseltä osastolta lähinnä rakennustarkastaja sekä tekninen johtaja avustavat maankäyttöön liittyvien asioiden valmistelussa.

ELY-keskus on kiinnittänyt syksyllä 2010 käydyssä kehittämiskeskustelussa huomiota siihen, että maankäyttöön liittyvien henkilöresurssien kasvattamista tulisi kunnassa vakavasti harkita. Yli 6000 asukkaan kunnalla on maankäyttö- ja rakennuslain 20 § mukaan oltava oma kaavoit-

taja. Nousiaisten asukasmäärä on tällä hetkellä hieman alle 4900 asukasta, joten omaa kaavoittajaa kunnassa ei ole. Kunta käyttää tällä hetkellä kaavan laatijana kaavoituskonsulttitoimistoja.

3. Maapolitiikan nykytilanne

Nousiaisten kunnassa maapolitiikkaa on harjoitettu pääasiassa kunnanhallituksen sekä valtuuston päätöksin, joissa sekä asemakaavojen laadinnassa että maan hankinnassa ja tonttien myynnissä on pyritty mahdollisimman hyvään johdonmukaisuuteen verrattuna aiempiin käytäntöihin. Selkeitä kirjallisia periaatteita maapolitiikan harjoittamiseen ei ole aiemmin ollut olemassa.

Kunnassa on laadittu asemakaavoja yksityisten omistamille maa-alueille siten, että on laadittu kaavoitussopimuksia, ja maanomistajille kaavoituksesta aiheutuvaa hyötyä on kompensoitu luovuttamalla kunnalle tontteja.

Nousiaisten kunta on vastuussa maankäytön ja rakentamisen ohjaamisesta kunnan alueella. Kunta ratkaisee päätöksillään, miten ja mihin suuntaan yhdyskuntarakenne kehittyy. Päätökset vaikuttavat sekä asumisen ja elämisen laatuun että kustannuksiin.

4. Maapoliittinen strategia

4.1 *Kunnan maapoliittinen visio*

Kunnan tavoitteena on maapolitiikan keinoin varmistaa riittävä tonttitarjonta, laadukas asuin- ympäristö sekä riittävä palvelutarjonnan taso kuntalaisille. Maapolitiikan avulla kunta pyrkii kasvattamaan verotulojaan, luomaan toimintaedellytyksiä yritystoiminnalle sekä parantamaan kunnan työpaikkaomavaraisuutta.

4.2 *Kuntastrategia*

Nousiaisten kuntastrategian päivitystyö on tehty vuoden 2011 aikana. Strategia-asiakirjaan on kirjattu seuraavia maapolitiikkaa ohjaavia tavoitteita:

- Kunnan talouden tasapaino
- Työpaikkaomavaraisuuden parantaminen
- Suunnitelmallisuuden ylläpitäminen muun muassa talouden, maapolitiikan, elinkeinopolitiikan ja yhteistoimintojen osalta

- Viestinnän ja markkinoinnin kehittäminen
- Tonttitarjonnan monipuolisuuden säilyttäminen
- Kestävän kehityksen huomioiminen
- Turvallinen kunta

4.3 Maapoliittikan tavoitteet

1. Korkeatasoinen, viihtyisä, vihreä ja kulttuurimaisemaa kunnioittava elinympäristö, joka noudattaa kestävän kehityksen periaatteita
2. Tasapainoinen väestönkasvu ja väestörakenne sekä siihen vastaava riittävä ja monipuolinen tonttitarjonta
3. Dynaaminen ja monipuolinen elinkeinoelämä
4. Monipuolinen ja laadukas palvelutarjonta eheässä yhdyskuntarakenteessa
5. Seutuyhteistyö, erityisesti kunnan raja-alueet
6. Kunnan raakamaavarannon riittävyys suhteessa kasvutavoitteisiin ja kehityssuuntiin
7. Vakaa kuntatalous
8. Luonto- ja kulttuuriarvojen säilyttäminen
9. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

5. Maapoliittiset linjaukset:

Kunnan maapoliittiset linjaukset:

- Asemakaavoja laaditaan ensisijaisesti vain kunnan omistamille maille. Yksityisten omistamille maille asemakaavan laadinta edellyttää erityistä perusteltua syytä
- Pääosa uudesta rakentamisesta suunnataan asemakaavoitetuille alueille sekä niiden välittömään läheisyyteen
- Maapoliittisten keinojen käytön harkinnassa on huomioitava kaavoitustilanne sekä elinkeinoelämän tarpeet
- Käytettävien maapoliittisten keinojen on oltava sekä yleisen edun mukaisia että maankäytön suunnittelun kannalta tarkoituksenmukaisia
- Kunta varautuu kaikkien lain mahdollistamien maapoliittisten keinojen käyttämiseen.

Maapoliittiset keinot:

- Raakamaan hankinnassa käytetään ensisijaisesti vapaaehtoisia kiinteistökauppoja
- Maankäyttösopimuksia käytetään pääasiassa asemakaavoitettavilla alueilla
- Kehittämiskorvauksia käytetään, mikäli maanomistajan kanssa käytävillä neuvotteluilla ei päästä maankäyttösopimukseen
- Kunnalla on valmius sekä raakamaan ja yleisten alueiden lunastukseen että etuosto-oikeuden käyttöön.
- Asemakaavoitetulla alueella voidaan käyttää rakentamiskehotusta sekä rakentamattoman rakennuspaikan korotettua kiinteistöveroä.

5.1 Maan hankinta

Kunta voi saada maata omistukseensa vapaaehtoisella kaupalla, etuosto-oikeutta käyttämällä, lunastamalla tai katualueen ilmaisluvutuksena.

5.1.1 Vapaaehtoiset kaupat

Vapaaehtoinen kiinteistökauppa on ensisijainen maanhankintakeino. Tavoitteena on, että maa hankitaan kunnalle raakamaana (metsä- / peltomaa) mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, viimeistään kuitenkin ennen asemakaavoitusta, jolloin kunta saa kaavoituksen tuoman arvonnousun itselleen.

Ainoastaan erityisestä syystä kunta ostaa asemakaavoitettua maata. Näitä ovat:

- asemakaavoitetut puistot ja muut viheralueet
- yleisten rakennusten korttelialueet
- muut erityistapaukset

Vapaaehtoisen kiinteistökauppaan perustuvan maanhankinnan tulee olla kunnan taholta aktiivista toimintaa. Kunnanjohtajan tehtävänä on neuvotella maanomistajien kanssa kunnan suunnitelmallisen kehittämisen kannalta tärkeiden maa-alueiden ostamisesta. Raakamaan hankinnassa pääpainon tulee olla rakennelyleiskaavassa määritellyillä asumisen ja yritystoiminnan mahdollisilla kasvualueilla (jo olemassa olevien alueiden täydennysrakentaminen sekä uudet alueet) ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä kunnan keskeisten liikenneväylien läheisyydessä rakentamiseen soveltuvilla alueilla. Maata voidaan hankkia myös muualta vaihtomaaksi, sillä kunnalla tulee olla riittävästi vaihtomaata, jotta tilojen elinkeinoharjoittamisen edellytykset voidaan turvata.

5.1.2 Etuosto-oikeuden käyttäminen

Etuosto tarkoittaa oikeutta lunastaa myyty kiinteistö myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta. Etuostolain (EoL) mukaan kunta voi käyttää etuosto-oikeutta vastikkeellisissa kiinteistökaupoissa, joissa kohteen pinta-ala on yli 5000 m² ja kaupan osapuolena ei ole valtio tai sen laitos, eikä kyseessä ole lain tarkoittama sukula sluovutus tai pakkohuutokauppa.

Etuosto-oikeutta voi lain mukaan käyttää ainoastaan yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Etuostoa ei saa käyttää muuhun kuin laissa mainittuihin tarkoituksiin.

Koska etuosto-oikeuden käyttäminen on laissa tarkoin rajattu, kunnan on huolehdittava siitä, että etuoston käytön perusteet ilmenevät riittävän kattavasti kunnan päätöksestä. Jos etuoston kohteena olevan maan käyttötarkoituksen peruste ei suoraan ilmene asema- tai yleiskaavasta, päätöksen perusteluihin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Kunnassa etuosto-oikeutta käytetään harkinnan mukaisesti seuraavista kiinteistökaupoissa:

- alue on tärkeä tulevan yhdyskuntarakentamisen kannalta ja tukee kunnan suunnitelmallista kehittämistä (rakenneyleiskaava)
- etuosto-oikeuden käyttäminen parantaa kiinteistöomistuksen pirstoutuneisuutta tuleville suunnittelualueille
- alue on keskeinen kuntalaisten virkistysalue
- kauppahinta ei ole ylihintainen; kunnalla on mahdollisuus harkita lunastusmenettelyn käyttöä myös alueen uutta omistajaa kohtaan
- etuosto ei ole ilmeisen kohtuutonta (EoL 6 §)

5.1.3 Lunastaminen

Kunnalla on mahdollisuus lunastaa maata yleisen tarpeen niin vaatiessa. Lunastus voi perustua ympäristöministeriön myöntämään erilliseen lupaan (MRL 99 ja 100 §) tai maankäyttö- ja rakennuslain perusteella tapahtuvaan asemakaava-alueen lunastusoikeuteen (MRL 96 §). Lisäksi lain mukaan voi kunnalle syntyä tietyin edellytyksin lunastusvelvoite alueeseen.

Raakamaan lunastaminen (MRL 99 ja 100 §)

Raakamaan lunastaminen on mahdollista myös kaavoittamattomilla alueilla ja alueilla, joissa yleiskaavan laatiminen on vireillä. Edellytykset raakamaan lunastamiselle ovat silloin, kun kun-

ta tarvitsee aluetta yhdyskuntarakentamiseen ja kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten. Haettaessa ympäristöministeriöltä lunastuslupaa, hakemuksessa tulee perustella muun muassa rakennusmaan ja raakamaan tarjontatilanne.

Yleiskaavan perusteella kunta voi hakea ympäristöministeriöltä lunastuslupaa alueeseen, jota tarvitaan asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen, ja jota tarvitaan kunnan suunnitelman mukaiseen yhdyskuntarakentamiseen.

Kunta varautuu tulevaisuudessa sen jälkeen, kun yleiskaava on laadittu, hakemaan raakamaan lunastuslupaa perustelluissa tapauksissa, mikäli kunnan suunnitelmallinen kehittäminen tätä edellyttää.

Asemakaavan toteuttamiseen perustuva lunastusoikeus (MRL 96 §)

Kunta saa ilman erityistä lupaa lunastaa asemakaavassa yleiseksi alueeksi osoitetun alueen tai yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan tai kunnan laitoksen tarpeisiin.

Tontin osan lunastaminen (KML 62 §)

Kiinteistönmuodostamislain 62 §:n mukaan tontin osan omistajalla on oikeus lunastaa toiselle kuuluvaa tonttiin sisältyvää aluetta. Myös kunnalla on tietyin edellytyksin oikeus lunastaa omistajien osuudet.

Yleisten alueiden ja yleisten rakennusten korttelialueiden tai näiden osien hankinta kunnalle on pääsääntöisesti perusteltua hoitaa vapaaehtoisella kiinteistökaupalla jo ennen asemakaavan hyväksymistä. Näiden alueiden hankinta kunnalle tapahtuu usein yhtäaikaaisesti maankäytösopimusneuvotteluiden yhteydessä. Alueiden luovutus kunnalle kannattaa toteuttaa kiinteistökaupan esisopimuksella, joka tehdään sen jälkeen, kun asemakaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä. Esisopimuksessa sovitaan, että lopullinen kiinteistökauppa toteutetaan, kun ao. asemakaava on saanut lainvoiman.

Mikäli maankäytösopimusneuvotteluiden yhteydessä ei päästä kunnan kannalta kohtuulliseen sopimukseen yleisten alueiden luovutuksesta kunnalle, kunta lunastaa yleiset alueet itselleen asemakaavan saatua lainvoiman.

Lunastamisvelvoite (MRL 101 ja 102 §)

Kunnalle voi syntyä lunastusvelvoite alueeseen, joka asemakaavassa tai joka yleiskaavallisella rakentamisrajoitteella on osoitettu muuhun kuin yksityiseen rakennustoimintaan, eikä maanomistaja voi sen vuoksi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan. Lunastusvelvoite syntyy tyypillisimmillään kaavoitetulle puistoalueelle ja muille viheralueille.

5.1.4 Katualueen ilmaisluovutus

Ensimmäiseen asemakaavan mukaiseen katualueeseen liittyy ns. ilmaisluovutusvelvollisuus, jolla tarkoitetaan kunnan oikeutta saada maanomistajalta haltuunsa ja käyttöön korvauksetta katualue tietyin edellytyksin. Ilmaisluovutusvelvollisuudesta on tarkemmin säädelty MRL:n 104-105 §:issä. Yleisen alueen lohkomistoimituksen toimituskustannuksista vastaa lain mukaan kunta.

5.1.5 Liikennealueen ilmaisluovutus

MRL 92 §:n mukaan asemakaava-alueilla liikennealueet siirtyvät ilmaisluovutuksena kunnalle. Tämä tapahtuu liikennealueen lohkomistoimituksella, jonka toimituskustannuksista vastaa kunta.

5.1.6 Maanhankinnan alueelliset tavoitteet

Kunnan ensisijaisena tavoitteena on maanhankinta asemakaavoitetun alueen läheisyydestä. Tämä eheyttää yhdyskuntarakennetta ja hillitsee liikennemäärien kasvua. Palvelujen läheisyydessä voidaan valita millä välineellä liikutaan ja se avaa mahdollisuuden tukea kestävästä kehityksestä arjessa. Maanhankinta taajama-alueen läheisyydestä edistää energian säästöä ja mahdollisuuksia käyttää kaukolämpöä.

5.2 Maankäytösopimukset

Pääsääntöisesti kunnan tehtävänä on hankkia raakamaata omistukseensa. Käytännössä kuitenkin syntyy tilanteita, joissa maan hankinta ei ole kunnan kannalta tarkoituksenmukaista, esimerkiksi jo rakennettuja maa-alueita uudelleen kaavoitettaessa. Tällöin kunnassa pitää olla olemassa periaatteet, joiden perusteella voidaan asemakaavan laadintaan ryhtyä.

Maankäytösopimuksilla tarkoitetaan kunnan ja maanomistajan välillä tehtävää yksityisoikeudellista sopimusta muun kuin kunnan omistaman maan kaavoittamisesta ja kaavan toteuttamisesta. Maankäytösopimukset ovat vapaaehtoista maanhankintaa täydentävä maapoliittinen keino.

Tyypillinen sopimus sisältää asemakaavan toteuttamisen vastuun, osapuolten oikeudet ja velvoitteet sekä kustannusten jaon. Lisäksi sovitaan yleisten alueiden alueluovutuksista tai mahdollisista aluevaihdosta. Lain mukaan kaavojen sisällöstä ei sen sijaan voida sopia sito-

vasti. Kaavojen julkinen valmistelu ja kansalaisten vaikutusmahdollisuus varmistetaan myös siten, että maankäyttösopimus voidaan tehdä sitovasti vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

Useimmiten sopimuksia tehdään kaavamuutosten yhteydessä. Yksityisen omistamaa maata kaavoitettaessa varmistetaan aina maankäyttösopimuksen tarpeellisuus ja selvitetään, mitä kustannuksia kaavan toteuttaminen aiheuttaa kunnalle ja mitä hyötyä maanomistaja kaavasta saa. Pääpaino on edelleen kunnan oman maan kaavoittamisessa ja yksityisen omistamaa raakamaata kaavoitetaan sekä maankäyttösopimuksia solmitaan vain erittäin perustellusta syystä.

Kunnassa maankäyttösopimuksia voidaan laatia seuraavissa tapauksissa:

1. Asemakaavan muuttaminen on tarpeen, ja maanomistaja saa asemakaavamuutoksesta merkittävää hyötyä
2. Kaavoitettava alue ei sovellu hankittavaksi kunnan omistukseen, ja maanomistaja saa kaavasta merkittävää hyötyä
3. Aiemmin asemakaavoittamattomalla alueella maanomistaja tekee aloitteen asemakaavan laadinnasta, ja maanomistajan sekä kunnan tavoitteet tulevasta kaavasta ovat yhtenevät

Maankäyttösopimuksissa kustannuksista voidaan sopia siinä laajuudessa, kuin se katsotaan tarpeelliseksi. Maanomistaja osallistuu kunnalle aiheutuviin kustannuksiin sen hyödyn perusteella, joka maanomistajalle on kaavasta arvioitu tulevan. Myös muiden kunnalle tulevien kustannusten korvauksista on mahdollista sopia.

Lähtökohtana on, että arvonnousun leikkaus olisi 30 - 50 %, joka peritään kunnalle tulevien kustannusten kattamiseksi. Jos arvonnousu tulee poikkeuksellisen korkeaksi, on maankäyttösopimuksessa otettava huomioon myös tasapuolisuus suhteessa muihin maanomistajiin. Käytännössä arvonnousun leikkaus voi nousta huomattavasti korkeammaksi kuin kehittämiskorvausta määriteltäessä. Muutoin hanke raukeaa.

MRL 12 a luvun kehittämiskorvausta koskevat säännökset, joilla määritellään kustannusperusteisesti maanomistajan velvollisuus osallistua kaavan toteuttamisen kustannuksiin, eivät rajoita mahdollisuutta maankäyttösopimuksin sopia laajemmin ja muutenkin kuin kustannusperusteisesti maanomistajan ja kunnan keskinäisistä kaavan toteuttamiseen liittyvistä velvoitteista (MRL 91 b § 3 mom). Ensisijaisesti on kuitenkin pyrittävä maankäyttösopimuksissa kohdentamaan sopimuskorvaukset yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Sovittaessa vesihuollon rakentamisesta tai vesihuoltomaksuista lähtökohtana on, että vesihuoltolaitoksen tulee vesihuoltolain perusteella olla asiassa osallinen. MRL ei säätele vesihuollon järjestämistä ja sitä koskevaa sopimista. (Kehittämiskorvauksessa vesihuollon kustannuksia ei kuitenkaan voida periä; MRL 91 d §.) Sopimuksia liittymismaksujen määrästä tai perimättä jättämisestä ei voi vesihuoltolain mukaan tehdä (VHL 18 §), eikä se olisi perusteltua, sillä itse liittyminen voi seurata monenkin vuoden päästä, jolloin liittymismaksutilanne voi muuttua huomattavastikin.

Koska maankäyttösopimuksilla pyritään varautumaan valmisteltavana olevien kaavojen lopputulokseen ja niiden toteuttamiskustannusten kattamiseen, sopimukset neuvotellaan ja tehdään käytännössä rinnan kaavoituksen kanssa kaavalle kaavaprosessissa tavoitteeksi asetettua lopputulosta ennakoiden. Sopimukset tulee tehdä tällöin kuitenkin kaavan suhteen ehdollisina siten, että niiden vaikutukset syntyvät vain, jos kaava tulee voimaan. Valtuusto voi siirtää toimivaltaa maankäyttösopimuksen hyväksymisessä kuntalain 14 §:n mukaisesti alemmille viranomaisille. Maankäyttösopimuksen valmistelu- ja asemakaavoitusprosessien toimivuuden kannalta on perusteltua, että maankäyttösopimuksen hyväksymisen päätösvalta siirretään valtuustolta kunnanhallitukselle.

5.3 Kehittämiskorvaus

Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla on MRL:n vuonna 2003 tehdyn muutoksen myötä velvollisuus osallistua kunnalle asemakaavan toteuttamisesta ja yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Edellytyksenä on kuitenkin se, että asemakaavasta aiheutuu maanomistajalle merkittävää hyötyä maa-alueen arvonnousun muodossa.

Lähtökohtaisesti kunnan on pyrittävä sopimaan kustannuksiin osallistumisesta maanomistajan kanssa. Mikäli sopimukseen ei kuitenkaan päästä, voi kunta periä maanomistajalta kehittämiskorvauksena hänen omistamalleen tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksen aiheuttamaan arvonnousuun suhteutetun osuuden kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioiduista kustannuksista.

Kehittämiskorvausta voidaan MRL 91 c §:n mukaan käyttää, jos maankäyttösopimusta ei ole saatu solmittua ja asemakaavasta syntyy merkittävää hyötyä maanomistajalle. Kehittämiskorvausta ei saa määrätä maanomistajalle, jonka omistamille alueille osoitetaan asemakaavassa rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen, eikä rakennusoikeuden tai rakennusoikeuden lisäyksen määrä ylitä 500 kerrosneliometriä.

Tontin arvonnousu määritellään MRL 91 c § 2 mom. mukaan noudattaen soveltuvin osin, mitä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa (603/1977; lunastuslaki), säädetään korvauksen perusteista. MRL 91 f §:n mukaan kehittämiskorvauksena voidaan periä enintään 60 prosenttia asemakaavasta johtuvasta asemakaavan mukaisen tontin arvonnoususta. Valtuusto voi päättää alhaisemmastakin kunnassa tai kaavoitettavalla alueella sovellettavasta kehittämiskorvauksen enimmäismäärästä.

Kehittämiskorvausta voidaan periä vain sellaisista yhdyskuntarakentamisen kustannuksista, joiden lainmukainen toteuttamisvastuu kuuluu kunnalle. Kehittämiskorvausta ei voi soveltaa vesihuollon toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Vesihuollon rakentamis- ja ylläpitokustannukset peritään VHL:n mukaisesti verkoston käyttäjiltä liittymis-, käyttö- ja perusmaksuina.

Mikäli rakentamistoimenpide palvelee laajemmin muitakin alueita, kustannuksista voidaan huomioida vain se osuus, mikä palvelee ko. kaava-alueen tontteja. Kustannusten tulee olla alueen luonteeseen ja olosuhteisiin nähden kohtuullisia. Kehittämiskorvauksen piiriin kuuluvat seuraavat kustannustekijät:

1. hankinta-, suunnittelu- ja rakentamiskustannukset (kadut, puistot, muut yleiset alueet)
2. maanhankintakustannukset yleisten alueiden rakentamiseksi (siltä osin kuin ne palvelevat kaava-alueita)
3. maaperän kunnostamiskustannukset
4. meluntorjuntakustannukset
5. kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset

5.4 Kehittämisalueluomenettely

Kehittämisaluesäännösten tarkoituksena on mahdollistaa erikseen määriteltyjen erityisjärjestelyjen käyttö rajattujen alueiden keskitetyksi kehittämiseksi kunnassa. Pyrkimyksenä on tarjota keinovalikoima, josta eri tavoitteiden saavuttamiseksi on valittavissa kussakin tapauksessa sopivat kehittämisvälineet. Tarkoituksena ei ole luoda pysyvää tukijärjestelmää, vaan mahdollisuus mahdollisimman tehokkaihin projektiluontoisin kehittämishjelmiin.

Kunta voi määrääjäksi, enintään 10 vuodeksi, nimetä yhden tai useamman rajatun alueen kunnasta kehittämisalueeksi (MRL 110 §) Kehittämisalueluomenettely soveltuu rakennettujen alueiden uudistamiseen, esimerkkeinä tarve vanhan teollisuusalueen käyttötarkoituksen muuttamisesta tai lähiön kehittämisestä.

Kehittämisalueeksi voidaan nimetä rakennettu alue, jonka uudistamista, suojelemista, elinympäristön parantamista, käyttötarkoituksen muuttamista tai muuta yleistä tarvetta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi erityiset kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteet ovat tarpeen.

Rakentamattoman alueen kehittämisalueeksi määrittämisen edellytyksenä on ensinnäkin, että rakentaminen on elinkeino- ja asuntopoliittisista syistä tarpeen. Tällainen syy voi olla esimerkiksi kunnan tarve uudesta tonttimaasta. Toisena edellytyksenä on, että alueen toteuttaminen edellyttää maanomistuksen pirstoutuneisuudesta tai kiinteistöjaotuksen hajanaisuudesta tai muusta vastaavasta syystä erityisiä kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteitä

Kehittämisalueluopäätöksen tekee valtuusto. Päätös voidaan tehdä kaavassa tai kaavapäätöksen yhteydessä erillisenä päätöksenä. Jos tehdään kaksi erillistä päätöstä, saattaa syntyä tilanne, jossa kaavasta valitetaan ja kehittämisalueesta ei. Mikäli kaavassa on kuitenkin kehittämisaluetta koskevia merkintöjä, saattaa syntyä epäselvä tilanne.

Kehittämisalueluopäätös tehdään erillisenä esimerkiksi silloin, kun alueelle on jo laadittu asema-kaava ja kaavan toteuttaminen ei etene toivotulla tavalla. Toinen tyypillinen tilanne on sellainen, missä nykyinen kaava on suhteellisen väljä eikä edellytä merkittäviä muutoksia nykyi-

seen rakennuskantaan. Tällaisia alueita voisivat olla esimerkiksi keskustan tai lähiöiden kehittämishankkeet.

Päätös kehittämialueesta voitaneen tehdä erillisenä, vaikka tiedossa on mahdollinen tarve muuttaa alueen kaavaa kehittämialuemenettelyn yhteydessä.

Kehittämialueeksi määrittäminen on kuitenkin viime kädessä kunnan tahdonilmaus, joka on rinnastettavissa päätökseen laatia kaava, silloin kun rakentaminen kunnassa sitä edellyttää.

5.5 Tontin luovutus

Kunnan tavoitteena on noin kymmenen asuinrakentamiseen tarkoitetun tontin myynti vuodessa. Kunta ei lähtökohtaisesti vuokraa tontteja, vaan tontit luovutetaan myymällä. Tarjouskilpailussa omakotitonttien osalta yksityishenkilöt ovat tontinostajina etusijalla verrattuna rakennusliikkeisiin ym. oikeustoimihenkilöihin.

5.5.1 Asuntorakentaminen

Tonttien hinnoittelun yhteydessä valtuusto päättää perusteet, joilla tontit jaetaan ostajille. Aiemmin tonttien luovuttamisessa on käytetty kiinteitä neliöhintoja, mutta Karhunperkon Matinkujan ja Markunkujan asemakaava-alueelle (asemakaava hyväksytty valtuustossa 14.2.2011) on hyväksytty sovellettavaksi porrastetusti eri neliöhintoja, ja lisäksi tonttien ensimmäinen luovutuskierrös tapahtui tarjouskilpailun perusteella.

5.5.2 Yritys- ja liiketontit

Yritys- ja liiketonttien luovutus perustuu myyntiin. Hinnoittelussa huomioidaan mm. elinkeinopolitiikka ja ympäristönäkökohdat.

5.6 Yksityinen tonttivaranto

5.6.1 Yksityisen maan kaavoittaminen

Yksityisen maan kaavoittamista koskevien hankkeiden tulee olla kunnalle kaavataloudellisesti perusteltuja sekä sopimusteitse että kehittämiskorvausteitse läpivietynä. Lähtökohtaisesti kunnassa ei kaavoiteta yksityisten omistuksessa olevaa maata kuin poikkeustapauksissa, joilla on oltava erityisen painavat perusteet sekä merkittävää hyötyä kunnalle sekä kuntalaisille.

5.6.2 Asemakaavoituksen käynnistämissopimus

Asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen osalta on ratkaistava, tehdäänkö sopimus aina, jos on tarkoitus tehdä maankäytösopimus tai toisaalta määritettävä ne tilanteet, joissa tehdään käynnistämissopimus. Periaatteessa on mahdollista sopia kustannusten jaosta tai sen periaatteista jo tässä vaiheessa, jotta voidaan olla varmoja asemakaavoituksen käynnistyessä siitä, että yhteinen käsitys kustannusten jaosta on olemassa. Asemakaavaehdotuksen / asemakaavan muutosehdotuksen jälkeen laaditaan maankäytösopimus, jossa sovitaan sitovasti muun muassa kustannusten jaosta. Asemakaavan sisällöstä ei tässä vaiheessa saa sitovasti sopia ja asemakaavoituksen käynnistämissopimuksessa sovitut kustannusjaot eivät ole sitovia siltä osin kuin ne koskevat asemakaavoituksen lainvoimaistumisen aiheuttamia kustannuksia.

5.7 Kunnan maaomaisuuden hallinta

5.7.1 Vuokra-alueiden hallinta

Kunnan hallintosäännössä ei ole tällä hetkellä määräyksiä siitä, mikä toimielin tai kuka viranhaltija päättää maa-alueen vuokraamisesta. Tällä tarkoitetaan muita kuin asemakaava-alueella sijaitsevia tontteja. Koska tällainen säädös puuttuu, tulee mahdolliset vuokraukset saattaa valtuuston hyväksyttäväksi. Hallintosäännön tarkistuksen yhteydessä vuonna 2012 siirretään nämä tehtävät teknisen toimialan tehtäväksi.

Asemakaava-alueella olevien tonttien vuokraamisesta päättää hallintosäännön perusteella kunnanhallitus valtuuston vahvistamien perusteiden mukaan. Periaatteena on kuitenkin tonttien luovutusperiaatteissa ollut, että tontteja ei ole vuokrattu.

5.7.2 Yleisten alueiden hallinta

Asemakaavassa merkittyjenleisten alueiden lunastusta on selostettu edellä kohdassa 5.1.3. (Lunastaminen / tontin osan lunastaminen).

Yleisiä alueita ovat katujen lisäksi torit ja aukiot, virkistysalueet, liikennealueet, vaara-alueet, erityisalueet, vesialueet ja näihin verrattavat kunnan, valtion tai muun julkisyhteisön toteutettaviksi osoitetut alueet.

Kunnan omistuksessa olevienleisten alueiden hallinnasta ja ylläpidosta vastaa tekninen toimiala.

5.8 Asemakaavojen toteutumisen edistäminen

5.8.1 Rakentamiskehotus

Rakentamiskehotuksen tarkoituksena on edistää asemakaavan toteutumista lisäämällä rakentamattomien tai vajaakäyttöisten tonttien rakentamista. Rakentamiskehotus voi johtaa kunnan lunastusvelvoitteeseen. Sitä käytetään tarpeen mukaan.

Rakentamiskehotuksen antamisen edellytyksenä on pääsääntöisesti se, että asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta. Sen jälkeen kunta voi antaa rakentamiskehotuksen sitovan tonttijaon mukaiselle tontin omistajalle tai haltijalle, jos tontin rakennusoikeudesta ei ole käytetty vähintään puolta tai asemakaavan mukaista tonttia ei sillä olevien rakennusten käyttötarkoitus, sijainti, rakennustapa ja muut seikat huomioon ottaen ole rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti. Rakentamiskehotus mahdollistaa lunastuksen ilman erityistä lupaa, jos tonttia ei ole rakennettu kehotuksen tarkoittamalla tavalla kolmen vuoden kuluessa. Rakentamiskehotuksesta päättää valtuusto, ellei valtuuston toimivaltaa ole siirretty hallitukselle tai lautakunnalle.

Asemakaava-alueiden vajaarakentaminen luo paineita uusien alueiden kaavoitukselle. Rakentamattomat tontit aiheuttavat kunnalle myös vuosittaista tappiota. Tappio muodostuu investoidun rahan korkotappioista ja kunnallistekniikan kulumisen aiheuttamasta käyttöiän lyheneemisestä. Rakentamiskehotus on tehokas ja taloudellinen tapa parantaa kaavojen toteutumista. Rakentamiskehotuksen käytön tavoitteena onkin saada infrastruktuuriin käytetyt investoinnit vajaakäytöstä tehokäyttöön.

Rakentamiskehotukset on annettava kokonaistarkastelun pohjalta suunnitelmallisesti siten, että päätökselle annetaan tavoiteaikataulu. Kehotuspäätöksen tehtäessä on muistettava lainsäädännön lisäksi julkisen vallan käyttöä säätelevät hyvän hallinnon oikeusperiaatteet.

5.8.2 Korotettu kiinteistövero

Rakentamattoman rakennuspaikan korotettua kiinteistöveroa voidaan käyttää valtuuston harkinnan mukaan. Kiinteistöverolain 12 a § mukaan rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti on vähintään 1,00 ja enintään 3,00.

KVL 12 a § 2 mom. mukaan erillistä veroprosenttia sovelletaan rakentamattomaan rakennuspaikkaan, jos asemakaava on ollut voimassa vähintään vuoden ennen kalenterivuoden alkua, asemakaavan mukaan rakennuspaikan rakennusoikeudesta yli puolet on kaavoitettu asuntotarkoitukseen, rakennuspaikalla ei ole asuinkäytössä olevaa asuinrakennusta eikä sille ole MRA 72 §:ssä tarkoitettulla tavalla ryhdytty rakentamaan sellaista ennen kalenterivuoden alkua, rakennuspaikalle on MRL 135 §:ssä tarkoitettu käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen, rakennuspaikka on liitettävissä yleiseen vesijohtoon ja viemäriin, ra-

kennuspaikalla ei ole MRL 53 §:ssä tai 58 §:n 4 momentissa tarkoitettua rakennuskieltoa, ja rakennuspaikka on saman omistajan omistuksessa.

Kunnan veroprosentteja määriteltäessä on rakentamattoman rakennuspaikan korotettua kiinteistöveroä koskevan ehdotuksen yhteydessä esitettävä, kuinka montaa rakentamatonta rakennuspaikkaa korotettu kiinteistövero koskisi. Lisäksi mikäli korotettua kiinteistöveroä pääteään käyttää peräkkäisinä vuosina, tulee ehdotuksessa esittää selvitys, kuinka montaa edellisenä vuonna korotetun kiinteistöveron kohteeksi joutuneista rakennuspaikoista on kuluvana kalenterivuotena alettu rakentaa.

5.8.3 Yksityisten tonttien välitys ja markkinointiyhteistyö

Lähtökohtaisesti kunta ei toimi yksityisten maanomistajien tonttien myyjänä eikä välittäjänä. Kunta voi kuitenkin edesauttaa yksityisten omistamien tonttien (sekä asuin- että elinkeinotonttien) markkinoille tuloa markkinoimalla myös niitä esimerkiksi internet-sivuillaan ja messuilla. Osana elinkeinopolitiikkansa hoitoa kunta voi tehdä elinkeinotonttien tai kokonaisten elinkeinoalueiden markkinointiyhteistyötä maanomistajien kanssa.

5.8.4 Asemakaavojen ajantasaisuuden arviointi

MRL 60 ja 61 § velvoittaa kunnan seuraamaan asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.

Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Säädettyä 13 vuoden määräaikaä voidaan erityisestä syystä asemakaavassa lyhentää tai pidentää. Määräaika ei kuitenkaan saa olla lyhyempi kuin viisi vuotta eikä pitempi kuin 20 vuotta.

Asemakaavan ajantasaisuuden arviointi ennen rakennuslupan myöntämistä ei ole tarpeen, jos kaavan ajanmukaisuus on arvioitu viimeksi kuluneiden viiden vuoden aikana. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi voidaan samalla kertaa suorittaa alueella, joka muodostaa arvioinnin kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Kunnan päätökseen, jolla asemakaavan on todettu olevan ajanmukainen, ei saa valittamalla hakea muutosta.

Kunnan on pidettävä luetteloa asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia koskevista päätöksistä (MRA 29 § 3 mom).

Jos asemakaava arvioinnissa todetaan vanhentuneeksi, rakennuslupaa ei voida myöntää ennen asemakaavan muuttamista. Kunnan päätöksestä, jolla asemakaava todetaan vanhentu-

neeksi, tulee voimaan 53 §:n 1 momentissa tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten.

Kunta voi päättää tehdä ajantasaisuuden arviointia myös muiden kuin maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämien yli 13 vuotta vanhojen asemakaavojen osalta, jos niissä on käyttämätöntä rakennusoikeutta.

5.9 Hajarakentamisen ohjaaminen

Kunnan maapoliittiset keinot ulottuvat pääasiassa asemakaavoitettaville tai asemakaavoitetuille alueille. Kun kunnan tavoitteena on yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja taajama-asteen nostaminen, on maapoliittisessa ohjelmassa otettava kantaa myös siihen, miten hajarakentamista ohjataan ja / tai rajoitetaan.

Hajarakentamisen rajoittaminen ja asutuksen ohjaaminen pääasiassa asemakaavoitetuille alueille on perusteltua kunnallisten palveluiden tarjonnan näkökulmasta. Kunta voi myös ennakoida palvelutarvetta ja vastata siihen paremmin, mikäli asutus sijoittuu asemakaava-alueille, joiden toteutumisajankohtaan kunta voi monin edellä mainituin keinoin vaikuttaa.

Hajarakentamisen ohjaamisessa ja mahdollisessa rajoittamisessa on kolme keskeistä asiaa. Nämä ovat:

- kilpailukykyinen tonttitarjonta asemakaava-alueilla
- lupien (suunnittelutarveratkaisut, poikkeusluvut) käsittelyn toimiva järjestelmä, jolla kaavoitus, maapolitiikka ja rakennusvalvonta tulevat huomioituksi
- kylien kehittäminen

5.9.1 Rakennusjärjestys, suunnittelutarvealue ja rakennuskiellot

Hajarakentamisen ohjaamisessa keskeinen väline on rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksessä voidaan osoittaa suunnittelutarvealueet, joilla rakennusluvan myöntäminen edellyttää rakennusluvan erityisten edellytysten selvittämistä.

Rakennusjärjestyksen tulee olla riittävän yksityiskohtainen ja antaa riittävät keinot hajarakentamisen ohjaamiseen. Rakennusjärjestyksessä voidaan määrätä suunnittelutarvealueeksi laajempia alueita kuin suoraan maankäyttö- ja rakennuslain perusteella määräytyy suunnittelutarvealueeksi. Mahdollista on osoittaa koko kunnan hajarakennusalue suunnittelutarvealueeksi.

Suunnittelutarveratkaisujen antamisessa tulee huomioida kaavoitusta ja maapolitiikkaa koskevat näkökohdat. Suunnittelutarvealueista on konkreettista hyötyä hajarakentamisen ohjaamisessa kuitenkin vain, jos kunnasta löytyy tahtoa antaa myös kielteisiä suunnittelutarveratkaisuja, kun edellytykset täyttyvät.

Rakennuskieltoalueet, joilla rakentaminen vaatii kunnan tai alueellisen ympäristökeskuksen poikkeamislupaa, voi valtuusto erikseen asettaa yleiskaavan tai asemakaavan laatimista varten. Kieltojen käyttö helpottaa maapoliittisten keinojen käyttöä kaavoituksessa.

5.9.2 Kylien kehittäminen

Hajarakentamista on erityyppistä. Karkeasti hajarakentamisen voi jakaa kahteen ryhmään: kyliin sijoittuva tiiviimpi hajarakentaminen ja muu edellistä hajaantuneempi hajarakentaminen.

Hajarakentamisen kunnan kannalta negatiiviseksi koetut vaikutukset (yhdyskuntarakenteen hajautuminen, palvelutarjonnan vaikeutuminen, laajojen metsä- ja virkistysalueiden pirstaloituminen) eivät juurikaan ilmene, mikäli hajarakentamista voidaan ohjata olemassa oleviin kyliin.

Riippuen kunnan tilanteesta (kylien määrä, kouluverkko jne.) saattaa olla hajarakentamisen osalta perusteltua päättää erikseen tavoitteista tai keinoista hajarakentamisen ohjaamiseksi kyliin ja kylissä. Keinoja kylien kehittämiseen maapolitiikan ja maankäytön suunnittelun keinoin ovat:

- kunta voi mahdollisesti myydä omistamiaan maita asuin- ja yrityskäyttöön kyläkeskuksista
- rakennusjärjestyksessä on sallittu pienemmät rakennuspaikan minimikoot tietyllä etäisyydellä kyläkeskuksista (kyläkoulusta)
- hajarakentamisen määrää ohjaavia kantatilalaskelmia ei sovelleta kyläkeskuksissa tai mikäli niitä sovelletaan, hajarakennusoikeutta saa enemmän, jos se käytetään kyläkeskuksissa ja/tai oleellisesti vähemmän jos se käytetään kaukana kyläkeskuksista

6. Maapoliittisen ohjelman seuranta ja maapoliittinen analyysi

Maapoliittinen ohjelma on laadittu neljän vuoden aikajänteellä.

Maapoliittisen ohjelman seuranta sisältää mittarit, joilla tavoitteiden saavuttamista mitataan. Mittarit riippuvat asetetuista tavoitteista. Helposti mitattavia asioita ovat muun muassa raaka-
maavarannon kehittyminen, tonttien myynti- ja vuokratulojen kehittyminen, luovutettavien tonttien lukumäärät, taajama-asteen muutos, kaavataloudellisuus sekä asemakaavojen toteutus ja sen muutokset ohjelmakaudella.

Mittareiden lisäksi voidaan listata, mitä esitetyistä maapoliittisista keinoista on käytetty ja minkälaisin tuloksin, analysoida kaavoituksen ja maapolitiikan yhteistyötä sekä maankäytön kuntayhteistyöhankkeiden onnistumista.

Nousiaisten kunnassa maapoliittinen analyysi tehdään kunkin valtuuston viimeisen työskentelyvuoden loppujaksolla tai tarvittaessa.

Maapoliittisen analyysin valmistelutyön tekevät kunnanjohtaja sekä tekninen osasto yhdessä. Maapoliittisesta analyysistä pyydetään lausunnot tekniseltä lautakunnalta ja ympäristölautakunnalta, minkä jälkeen analyysi viedään kunnanhallituksen käsittelyyn. Kunnanhallitus esittää tarvittaessa valtuustolle hyväksyttäväksi suosituksia tai muutoksia maapoliittiseen ohjelmaan tehdyn analyysin pohjalta.