



Nousiaisten kunnan maapoliittinen ohjelma

Kunnanhallitus 21.06.2021 § 143
Valtuusto 28.06.2021 § 40

Sisällysluettelo

| | |
|--|-----------|
| 1. JOHDANTO | 4 |
| 1.1 KÄYTETYT LYHENTEET | 4 |
| 2. LÄHTÖTILANNE | 5 |
| 2.1 MAAPOLITIIKAN NYKYTILANNE | 5 |
| 2.2 MAAPOLIITTINEN OHJELMA..... | 5 |
| 2.3 KUNNAN SIJAINTI JA VÄESTÖ | 5 |
| 2.4 VÄESTÖENNUSTE 2020-2040 | 7 |
| 2.5 MAANOMISTUS..... | 8 |
| 2.6 KAAVOITUSTILANNE | 9 |
| 2.6.1 Maakuntakaava..... | 9 |
| 2.6.2 Rakennyleiskaava..... | 9 |
| 2.6.3 Yleiskaavoitus | 9 |
| 2.6.4 Asemakaavoitus..... | 10 |
| 2.6.5 Rakennusjärjestys..... | 10 |
| 2.7 TONTTIVARANTO | 10 |
| 2.8 RAKENNUSLUVAT | 11 |
| 2.9 RESURSSIT..... | 11 |
| 2.10 KESTÄVÄ KEHITYS JA ILMASTONMUUTOS | 11 |
| 2.11 MAANKÄYTÖN JA LIIKENTEEN SUUNNITTELUN YHTEENSOVITTAMINEN | 12 |
| 3. MAAPOLIITTINEN STRATEGIA | 12 |
| 3.1 KUNNAN MAAPOLIITTINEN VISIO..... | 12 |
| 3.2 KUNTASTRATEGIA..... | 12 |
| 3.3 MAAPOLITIIKAN TAVOITTEET | 13 |
| 4. MAAPOLIITTISET LINJAUKSET: | 13 |
| 4.1 MAAN HANKINTA | 14 |
| 4.1.1 Vapaaehtoiset kaupat..... | 14 |
| 4.1.2 Etuosto-oikeuden käyttäminen | 14 |
| 4.1.3 Lunastaminen..... | 15 |
| 4.1.4 Katualueen ilmaisluvutus..... | 16 |
| 4.1.5 Maanhankinnan alueelliset tavoitteet | 16 |
| 4.2 MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET..... | 16 |
| 4.3 KEHITTÄMISKORVAUS..... | 17 |
| 4.4 KEHITTÄMISALUEMENETTELY | 18 |
| 4.5 TONTIN LUOVUTUS..... | 19 |
| 4.5.1 Asuntorakentaminen..... | 19 |
| 4.5.2 Yritys- ja liiketontit..... | 19 |
| 4.6 YKSITYINEN TONTTIVARANTO | 19 |
| 4.6.1 Yksityisen maan kaavoittaminen | 19 |
| 4.6.2 Asemakaavoituksen käynnistämissopimus | 19 |
| 4.7 KUNNAN MAAOMAISUUDEN HALLINTA | 19 |
| 4.7.1 Vuokra-alueiden hallinta | 19 |
| 4.7.2 Yleisten alueiden hallinta..... | 20 |
| 4.8 ASEMAKAAVOJEN TOTEUTUMISEN EDISTÄMINEN | 20 |
| 4.8.1 Rakentamiskehotus..... | 20 |
| 4.8.2 Korotettu kiinteistövero..... | 20 |
| 4.8.3 Yksityisten tonttien välitys ja markkinointiyhteistyö..... | 20 |
| 4.8.4 Asemakaavojen ajantasaisuuden arviointi..... | 21 |
| 4.9 HAJARAKENTAMISEN OHJAAMINEN..... | 21 |
| 4.9.1 Rakennusjärjestys, suunnittelutarvealue ja rakennuskiellot | 21 |

4.9.2 *Kylien kehittäminen*..... 22

5. MAAPOLIITTISEN OHJELMAN SEURANTA **22**

1. Johdanto

Maapolitiikan, 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, että tarvittavat alueet saadaan suunnitelmien mukaiseen käyttöön. Kunnan maankäytön ohjaus koostuu maankäytön strategisista linjauksista, kaavoituksesta ja maapolitiikan toimenpiteistä.

Keskeisinä maapolitiikan tavoitteina ovat yhtenäinen, kustannustehokas ja toimiva yhdyskuntarakenne, kohtuuhintaisen tonttimaan tarjonnan edistäminen ja yhdenvertaisuusperiaatteen toteuttaminen. Kunnan tulee varmistaa kysyntää vastaava tonttitarjonta eheässä yhdyskuntarakenteessa, jossa kunnan ja yksityisten toimijoiden on mahdollista järjestää asukkaiden ja yritysten tarvitsemat toimivat, laadukkaat lähipalvelut.

Kunnan maapoliittinen ohjelma laaditaan strategiseksi asiakirjaksi pitkäjänteisen ja linjakkaan maapolitiikan varmistamiseksi ja sen hyväksyy valtuusto. Ohjelman yhtenä keskeisenä päämääränä on sitouttaa viranhaltijat ja luottamushenkilöt kunnan yhteisiin maapoliittisiin tavoitteisiin ja toimenpidesuosituksiin. Maapoliittinen ohjelma antaa lisäksi tietoa kunnan maankäyttöön liittyvästä toimintapolitiikasta tontin hakijoille, maanomistajille, rakennusliikkeille ja päättäjille.

Maapoliittinen ohjelma voidaan tarvittaessa tarkistaa valtuuston vaihtuessa neljän vuoden välein sekä tarvittaessa kuntastrategian, asunto- ja elinkeinopoliittisten linjausten tarkentuessa tai yleiskaavoituksen niin vaatiessa.

1.1 Käytetyt lyhenteet

Maapoliittisessa ohjelmassa käytetyt lyhenteet:

| | |
|-----|------------------------------------|
| EoL | = Etuostolaki |
| KML | = Kiinteistönmuodostamislaki |
| MRL | = Maankäyttö- ja rakennuslaki |
| VHL | = Vesihuoltolaki |
| MAL | = Maankäyttö, asuminen ja liikenne |

2. Lähtötilanne

2.1 Maapolitiikan nykytilanne

Nousiaisten kunnan ensimmäinen maapoliittinen ohjelma on laadittu vuosille 2012-2020. Tällöin konkreettinen tarve maapoliittisen ohjelman laadintaan nousi erimielisyyksistä koskien yksityisen maa-alueen asemakaavoittamista sekä siihen liittyen vesihuollon liittymismaksujen sekä kunnallistekniikan rakentamisen kattamista.

Kunnan on hyvä päättää toimintatavoista, joita maapolitiikassa käytetään. Voidaan puhua jopa etukäteen päätetystä toimintalinjasta, jota noudatetaan pyrittäessä maapolitiikan tavoitteisiin. Maapoliittisen toimintalinjan tulee olla johdonmukainen ja hankalissakin tilanteissa tulisi toimia valitun strategian mukaisesti.

Nousiaisten kunta kuuluu Turun kaupunkiseudun MAL-sopimus kuntiin. Muut Turun kaupunkiseudun kunnat ovat: Aura, Kaarina, Lieto, Masku, Mynämäki, Naantali, Paimio, Parainen, Raisio, Rusko, Sauvo ja Turku.

Maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimukset ovat sopimuksia, jotka valtio solmii suurimpien kaupunkiseutujen kanssa. Sopimuksilla tuetaan kaupunkiseudun kuntien sekä kuntien ja valtion välistä yhteistyötä yhdyskuntarakenteen ohjauksessa sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamisessa. Sopimusten tavoitteena on parantaa kaupunkiseutujen toimivuutta ja kilpailukykyä sekä kuntien tasapuolista kehittämistä. Sopimuksissa määritetään esimerkiksi tavoitteet lähivuosien maankäytön kehittämiselle ja asuntotuotannolle sekä liikenneverkon keskeiset kehittämishankkeet.

2.2 Maapoliittinen ohjelma

Nousiaisten kunta on vastuussa maankäytön ja rakentamisen ohjaamisesta alueellaan. Kunnan maapoliittisen ohjelman laatimisen tavoitteena on luoda pitkäjänteiset linjaukset maapolitiikan harjoittamiseen. Kuntalaisten näkökulmasta tärkeitä tavoitteita ovat kunnan toiminnan ennustettavuus sekä kuntalaisten tasapuolinen ja oikeudenmukainen kohtelu maapolitiikan toimissa.

Kunnan kaavoitusmonopoli on maapolitiikan perusta. Kunta voi toteuttaa maapolitiikkaa useilla eri keinoilla. Näitä ovat:

- vapaaehtoinen maanhankinta
- etuoston käyttäminen
- lunastaminen
- maankäyttösopimus
- kehittämiskorvaus
- kehittämisalumenettely
- 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 Masku, Mynämäki ja Rusko. Lisäksi Nousiaisten koilliskulmassa oleva Kuhankuonon rajakivi antaa yhteisen rajapiste-teen 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 laskenut viime vuosina vaihtelevasti vuodesta 2016 alkaen. Suurin yksittäinen muutos kasvun osalta on ollut vuonna 2012 ja laskun osalta vuonna 2018. Tarkeimmat asukasmäärät käyvät ilmi oheisista taulukoista (lähde Tilastokeskus):

| Vuosi (31.12) | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Miehiä | 2475 | 2459 | 2460 | 2497 | 2471 | 2468 | 2440 | 2450 | 2421 | 2417 | 2402 |
| Naisia | 2390 | 2355 | 2386 | 2375 | 2373 | 2391 | 2375 | 2363 | 2312 | 2298 | 2291 |
| Yhteensä | 4865 | 4814 | 4846 | 4872 | 4844 | 4859 | 4815 | 4813 | 4733 | 4715 | 4693 |

Taulukko 1: Nousiaisten kunnan asukasmäärä vuodenvaihteessa.

Väestön ikäjakautuman perusteella alle 15-vuotiaiden sekä 15-64-vuotiaiden osuudet ovat laskeneet vaihtelevasti vuodesta 2015 alkaen ja vastaavasti 65 vuotta täyttäneiden osuus on kasvanut. Väestön ikäjakautuma Nousiaisten kunnassa vuosina 2015-2020 (lähde Tilastokeskus):

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|--|------|------|------|------|------|------|
| Alle 15-vuotiaiden osuus, % | 21,3 | 20,5 | 20,5 | 19,8 | 19,4 | 19,0 |
| 15-64-vuotiaiden osuus, % | 61,8 | 62,1 | 61,0 | 60,9 | 60,3 | 60,3 |
| 65 vuotta täyttäneiden osuus, % | 16,8 | 17,4 | 18,6 | 19,4 | 20,2 | 20,6 |
| Väestöllinen huoltosuhde | 61,8 | 61,0 | 64,0 | 64,3 | 65,7 | 65,8 |
| Keski-ikä, molemmat sukupuolet | 40,2 | 40,6 | 40,9 | 41,6 | 42,0 | 42,4 |
| Syntyvyys | 60 | 41 | 50 | 33 | 39 | 40 |
| Kuolleisuus | 29 | 45 | 28 | 42 | 30 | 42 |

Taulukko 2: Nousiaisten kunnan väestön ikäjakauma, väestöllinen huoltosuhde, keski-ikä, syntyvyys ja kuolleisuus.

Väestön jakautuminen kunnan sisällä on viimeisen kymmenen vuoden ajan jaksona pysynyt lähes muuttumattomana. Nummen alueella (Keskusta, Vuorenpää, Mulja, Rästasmäki, Linnamäki, Santamala) vuoden 2020 lopussa asui noin 48 % kuntalaisista, vuonna 2010 47 %. Kirkonseudun alueen (Koljola, Killainen, Paistanoja, Alakylä, Kirkonseutu, Palo, Vadanvainio) osuus on laskenut yhden prosenttiyksikön, vuonna 2020 23 % ja vuonna 2010 24 %. Muiden alueiden osuudet ovat pysyneet ennallaan vuosien 2010-2020 aikana. Paijulan alue (sisältää myös Kaitaraisten, Repolan ja Vainiopohjan alueet) 16 % ja pohjoinen alue (Papumäki, Ojan kulma, Valpperi ja Saksala) 13 %.

2.4 Väestöennuste 2020-2040

Tilastokeskus on julkaissut viimeisimmän vuoteen 2040 ulottuvan alueellisen ennusteensa 30.9.2019. Väestöennusteen mukaan Suomessa ei 15 vuoden kuluttua ole enää yhtään maakuntaa, jossa syntyy enemmän ihmisiä kuin kuolee, jos syntyvyys pysyy nyt havaitulla tasolla. Maamme väkiluku lähtee nykyisellä kehityksellä laskuun vuonna 2031. Vuonna 2050 väkiluku olisi noin 100 000 nykyistä pienempi.

Väestöennusteen perusteella Nousiaisten kunnan väkiluku vähenisi vuoden 2020 ennustetasta noin 500 asukkaalla vuoteen 2040 mennessä ja luonnollinen väestönlisäys olisi negatiivinen, sillä syntyneitä olisi vuositasolla vähemmän kuin kuolleita. Tilastokeskuksen ennusteet perustuvat tapahtuneeseen historiatietoon. Ennusteessa ei oteta huomioon esim. trendimuutoksia asumismuodoissa, kunnan ja elinkeinoelämän suorittamia toimenpiteitä, taloudellisen kehityksen tai poliittisten päätösten vaikutuksia tulevaan väestönkehitykseen. Pitkän tähtäimen maankäytön ja liikenteen suunnittelussa on kuitenkin tärkeää tunnistaa väestönkehityksen kannalta keskeisimpiä muutoksia esimerkiksi syntyvyyden lasku ja väestön vanheneminen.

Nousiaisten kunnan väestöennuste 2020-2040 on kuvattu tarkemmin alla olevassa taulukossa (lähde Tilastokeskus):

| Vuosi | Väestö | Miehet | Naiset | Elävänä syntyneet | Kuolleet | Luonnollinen väestönlisäys |
|-------|--------|--------|--------|-------------------|----------|----------------------------|
| 2020 | 4662 | 2385 | 2277 | 34 | 39 | -5 |
| 2021 | 4628 | 2367 | 2261 | 33 | 39 | -6 |
| 2022 | 4597 | 2349 | 2248 | 32 | 39 | -7 |
| 2023 | 4569 | 2332 | 2237 | 31 | 39 | -8 |
| 2024 | 4539 | 2314 | 2225 | 31 | 39 | -8 |
| 2025 | 4509 | 2298 | 2211 | 31 | 39 | -8 |
| 2026 | 4481 | 2282 | 2199 | 30 | 40 | -10 |
| 2027 | 4452 | 2265 | 2187 | 30 | 40 | -10 |
| 2028 | 4424 | 2249 | 2175 | 29 | 40 | -11 |
| 2029 | 4396 | 2233 | 2163 | 29 | 41 | -12 |
| 2030 | 4367 | 2216 | 2151 | 29 | 42 | -13 |

| | | | | | | |
|------|------|------|------|----|----|-----|
| 2031 | 4337 | 2200 | 2137 | 29 | 42 | -13 |
| 2032 | 4312 | 2187 | 2125 | 29 | 42 | -13 |
| 2033 | 4285 | 2172 | 2113 | 29 | 44 | -15 |
| 2034 | 4261 | 2159 | 2102 | 29 | 44 | -15 |
| 2035 | 4240 | 2147 | 2093 | 28 | 45 | -17 |
| 2036 | 4221 | 2136 | 2085 | 28 | 47 | -19 |
| 2037 | 4203 | 2125 | 2078 | 28 | 47 | -19 |
| 2038 | 4189 | 2117 | 2072 | 28 | 48 | -20 |
| 2039 | 4176 | 2109 | 2067 | 28 | 49 | -21 |
| 2040 | 4159 | 2100 | 2059 | 28 | 50 | -22 |

Taulukko 3: Nousiaisten kunnan väestöennuste 2020-2040

2.5 Maanomistus

Kunta omistaa oikeusvaikutteisella osayleiskaava-alueella maata noin 115 hehtaaria (luvussa ei ole huomioitu asemakaavoitettuja alueita). Maanomistus on pääosin hyvin pirstoutunutta ja tästä syystä kokonaisuuteen sisältyy runsaasti kooltaan pieniä tiloja. Listaus kunnan keskeisimmistä maanomistuksista:

*=Tulevan asemakaavoituksen kannalta tunnistettu keskeiseksi maanomistukseksi

538-443-4-96 Kylävuori 20,58 ha (Kirkonkylä)*
538-411-4-42 Vesonmetsä 20,33 ha (Kaitarainen)*
538-424-2-135 Linnamäki 16,185 ha (Linnamäki)
538-446-2-44 Kylä-Topoinen 13,033 ha (Kirkonkylä)
538-428-10-104 Kotimetsä 10,748 ha (Vuorenpää)*
538-443-8-44 Karhunpelto 8,875 ha (Nummi)*
538-428-2-69 Rintala II 7,337 ha (Vuorenpää)*
538-428-4-11 Mäkilä 5,427 ha (Vuorenpää)*
538-424-3-34 Riitamäki 5,388 ha (Nummi)
538-444-1-47 Kotimetsä II 2,700 ha (Vuorenpää)*
538-428-10-97 Viljamaa 2,197 ha (Vuorenpää)*
538-410-3-49 Rantaposti 2,044 ha (Nummi)
538-404-1-80 Ratapiha 1,3780 ha (Asemaseutu)*
538-420-3-11 Urheilukenttä 1,0242 ha (Kirkonkylä)

Lisäksi kunta omistaa maata oikeusvaikutteisen osayleiskaava-alueen ulkopuolella noin 100 hehtaaria. Listaus kunnan keskeisimmistä maanomistuksista:

538-451-1-75 Raasio 49,64 ha (Valpperi)
538-451-5-19 Metsälä 35,91 ha (Valpperi)
538-425-1-11 Peltojaakola 11,003 ha (Mahala)
538-451-1-11 Puontila 1,82 ha (Valpperi)
538-422-1-22 Rantapiha 1,6360 ha (Saksala)
538-443-9-15 Kurkola 1,60 ha (Mahala)

538-451-1-26 Vuorela 1,09 ha (Valpperi)
538-431-1-41 Paijulan koulu 1,07 ha (Paijula)

Liitteinä 1 ja 2 kartoissa on kuvattu kunnan maanomistus tilanteessa 7.6.2021.

2.6 Kaavoitustilanne

2.6.1 Maakuntakaava

Suomen maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuva alueiden käytön suunnittelujärjestelmä on kolmitasoinen. Kunnat vastaavat yleis- ja asemakaavoituksesta, maakuntien liitot maakunta-kaavoituksesta, maakuntakaavan laatimisesta ja kehittämisestä.

Maakuntakaava on kartalla esitetty suunnitelma alueiden käytöstä ja yhdyskuntarakenteesta. Se voi olla koko maakuntaa kattava tai teema- tai osa-aluekohtainen vaihekaava.

Varsinais-Suomen liitto on laatinut Varsinais-Suomen maakuntakaavan seutukunnittain. Nouisainen kuuluu Turun seudun kehyskuntien kaava-alueeseen. Ympäristöministeriö on vahvistanut Turun seudun kehyskuntien maakuntakaavan 20.3.2013, ja se on saanut lainvoiman Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 31.10.2014.

Maakuntakaavassa on osoitettu taajamatoimien alueeksi Nummen alue Repolantieltä Maskun rajalle. Raideliikenteeseen tukeutuvaksi taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueeksi on esitetty asemanseutu. Maiseman kannalta tärkeäksi alueeksi on vahvistettu Hirvijoen peltoaukeat Haveriin saakka.

2.6.2 Rakennyleiskaava

Kuntaan on laadittu 2011 rakennyleiskaava. Rakennyleiskaavan tavoitteina on ollut kehittää kunnan maankäyttöä löytämällä uusia rakennusalueita, vaalia kunnan luonto-, kulttuuri- ja maisema-arvoja ja sovittaa valtatie 8:n parannus yhdyskuntarakenteeseen. Kunnan kehitys ja rakentamistarpeet on tässä kaavassa ennustettu vuoteen 2020. Rakennyleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen, mutta se on laadittu kuten yleiskaavakin, vuorovaikutteisessa prosessissa kunta-laisten ja sidosryhmien kanssa. Rakennyleiskaavan perusteella on laadittu keskustan ja kirkonseudun osayleiskaava.

2.6.3 Yleiskaavoitus

Kunnan alueella ovat voimassa seuraavat yleiskaavatasoiset kaavat:

Oikeusvaikutteiset osayleiskaavat

- Nummen läntisen alueen osayleiskaava, hyväksytty 25.9.2006
- Keskustan ja kirkonseudun osayleiskaava, hyväksytty 8.6.2015

Valtuuston hyväksymä osayleiskaava

- Valpperin osayleiskaava, hyväksytty 20.9.1993

2.6.4 Asemakaavoitus

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.

Nousiaisiin on laadittu asemakaavoja vaihteittain usean vuosikymmenen aikana. Asemakaavoitettua aluetta on yhteensä noin 284 hehtaaria. Tärkeimmät asemakaavoitetut kokonaisuudet ovat:

- Keskusta (Nummi) 50 ha
- Vuorenpää 29 ha
- Rästämäki-Linnamäki-Miekkavuori 85 ha
- Santamala-Lammasvuori 53 ha
- Kirkonseudun alue 49 ha
- Kaitaraisten yritysalue 14 ha
- ns. Telesten alue 4 ha

Asemakaava-alueiden sijoittumiseen ovat vaikuttaneet myös ennen kaavoitusta vuosisatojen aikana muodostuneet taajamat sekä maanomistus. Keskustaa on vähitellen laajennettu myös ympäröiville pelloille. Nummen kylämäki erottuu kuitenkin edelleen selvästi peltojen ympäröimänä kokonaisuutena.

2.6.5 Rakennusjärjestys

Kunnassa on voimassa rakennusjärjestys, joka on viimeksi päivitetty 2014. Rakennusjärjestys täsmentää maankäyttö- ja rakennuslain lupamääräyksiä ja ohjaa kaavoittamattoman alueen rakentamista. Rakennuslainsäädännön kokonaisuudistus on ollut käynnissä usean vuoden aikana. Uusi maankäyttö- ja rakennuslaki tulee voimaan vuonna 2023. Rakennusjärjestyksen uudistamistyö on aloitettava vuoden 2022 syksyllä.

2.7 Tonttivaranto

Nousiaisten kunnan tonttivaranto koostuu vapaista omakotitonteista (AO), rivitalotonteista (AR), asuin-, liike- ja toimistorakennustonteista (AL), teollisuustonteista (T, TV). Kunnassa on tällä hetkellä (tilanteessa 30.4.2021) asemakaavan mukaisia rakentamattomia rakennuspaikkoja seuraavasti:

| | Alue | Kunnan omistamat | Luovutuskunnossa/ rakentamisvalmiit |
|-----------|-----------------------------------|------------------|--|
| AO | Karhunperkko | 43 | 18 |
| | Kirkonseutu | 15 | 4 |
| AR | Karhunperkko (Miekkavuorentie) | 1 | 1 |
| | Linnamäki (Alhontie) | 1 | 1 |

| | | | |
|-------|---------------------|----|----|
| | Nummi (Oikotie) | 1 | 1 |
| AL | Nummi (Torikuja) | 1 | 1 |
| T, TV | Kaitarainen | 19 | 11 |

Taulukko 4: Nousiaisten kunnan tonttivaranto (30.4.2021)

2.8 Rakennusluvut

Myönnettyjä rakennuslupia koskeva yhteenveto eriteltynä kaava-alueen ja haja-asutusalueen kohteisiin vv. 2015-2020 on liitteenä nro 3.

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

2.9 Resurssit

Nousiaisten kunnassa on kuntakoosta ja talouden realiteettien johdosta niukat resurssit käytävissä kunnan maankäytön (kaavoitus, maapolitiikka) hoitamiseen. Nousiaisten kunnalla ei ole omaa kaavoittajaa ja maankäytön suunnittelusta vastuu on kunnanjohtajalla ja tekniseltä osalta rakennustarkastaja sekä tekninen johtaja avustavat maankäyttöön liittyvien asioiden valmistelemisessa. Kunta käyttää kaavanlaatijana kilpailutettua kaavoituskonsulttitoimistoa.

Nousiaisten kunnassa maapolitiikkaa on harjoitettu pääasiassa kunnanhallituksen sekä valtuuston päätöksin, joissa sekä asemakaavojen laadinnassa, että maan hankinnassa ja tonttien myynissä on pyritty mahdollisimman hyvään johdonmukaisuuteen.

2.10 Kestävä kehitys ja ilmastonmuutos

Maankäytön suunnittelulla luodaan edellytykset hyvälle ja elinvoimaiselle asumisen ja yrittämisen ympäristölle. Tavoitteena on ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kunta, joka pyrkii luomaan nykyisille ja tuleville sukupolville hyvän elämisen mahdollisuudet. Onnistuneet ratkaisut kaavoituksessa, toimiva ja eheä yhdyskuntarakenne sekä sujuvat liikennejärjestelyt luovat hyvinvointia, turvallisuutta ja elinvoimaa. Kunnan tehtävä on edistää kestävästä kehitystä paikallisesti ja kunta voi vaikuttaa omilla toimillaan ja päätöksenteollaan paikallisen kestävästä kehityksen edistämisen suuntaan. Kunnan tehtävä on myös luoda edellytykset kuntalaisen kestäväälle elämäntavalle ja kannustaa esimerkiksi kestäviin liikkumismuotoihin, kuten kävely, pyöräily ja joukkoliikenne.

Maankäytön suunnittelulla voidaan vastata ilmastonmuutoksen mukana tuomiin haasteisiin, suojella luontoa ja arvokkaita pinta- ja pohjavesialueita. Merkittävimpiin ilmastonmuutoksen vaikutuksiin kuuluvat äkilliset äärimmäiset sääilmiöt, kuten rankkasateet, kovat tuulet ja pitkät hellejaksot ja kuivuuskaudet. Näihin on olennaista varautua ennalta maankäytön ja rakentamisen suunnitelmissa. Maankäytön suunnittelulla on mahdollista hillitä myös metsäkatoa. Metsäalueet sitovat ja varastoivat merkittävän osan hiilidioksidipäästöistä. Istuttamalla metsiä voidaan kasvattaa hiilinieluja ja vastaavasti metsää hävitettäessä hiilidioksidia vapautuu uudelleen ilmakehään.

2.11 Maankäytön ja liikenteen suunnittelun yhteensovittaminen

Maankäytön suunnittelulla ratkaistaan liikenteellisesti merkittävien kohteiden sijoittuminen, liikumisympäristö ja liikenneväylät kaikille liikenne- ja kulkumuodoille. Liikennesuunnittelu on osa yleis- ja asemakaavoituksen yhteydessä tehtävää maankäytön suunnittelua. Keskeistä on hahmottaa kaavoituksen ja muun maankäytön suunnittelun sekä maankäytön kehittämisen ja toimintojen sijoittelun merkittävimmät vaikutustavat liikenneturvallisuuteen ja liikennemääriin. Perinteisen liikenneverkon suunnittelun lisäksi tulee korostaa eri liikennemuotojen yhteensovittamista, solmupisteiden tunnistamista ja tavaraliikenteen huomioonottamista.

3. Maapoliittinen strategia

3.1 Kunnan maapoliittinen visio

Kunnan tavoitteena on maapolitiikan keinoin varmistaa riittävä tonttitarjonta, laadukas asuinympäristö ja riittävä palvelutarjonta kuntalaisille. Maapolitiikan avulla kunta pyrkii parantamaan palveluja, kasvattamaan verotulojaan, luomaan toimintaedellytyksiä yritystoiminnalle sekä lisäämään kunnan työpaikkaomavaraisuutta.

3.2 Kuntastrategia

”Olemme luonnonläheinen ja turvallinen kunta Turun seudulla. Tarjoamme laadukkaat palvelut, yrittämisen mahdollisuudet ja asumisen edellytykset kasitien varressa”

Nousiaisten kuntastrategia 2021 on hyväksytty valtuustossa 1.10.2018 § 76.

Visiomme 2021:

Nousiainen on vuonna 2021 lämminhenkinen kotipaikka ihmisille ja työlle luonnon helmassa. Puhallamme yhteen hiileen ja uudistamme palveluitamme viisaasti.

Haluamme olla jatkossakin vahva, vireä ja vihreä kunta, jossa perusasiat ja palvelut ovat kunnossa. Meillä on tällä hetkellä korkea työllisyys, hyvä sijainti, ketterä hallinto sekä laadukkaat opetus- ja varhaiskasvatuspalvelut – siis hyvät lähtökohdat tulevaisuuden kunnan kehittämiseksi. Haluamme varmistaa, että meillä on edellytyksiä toimia ja kehittyä myös jatkossa. Näin varaudumme myös mahdollisiin riskeihin: toimintaympäristön ja yleisen taloustilanteen muutoksiin.

Vuoden 2021 jälkeen olemmekin resurssiviisas kunta, jonka korjausvelka on taitettu ja olemme ottaneet askelia kohti palveluiden sähköistämistä. Meillä päättäjät, henkilöstö ja kuntalaiset puhaltavat yhteen hiileen ja kehittävät kuntaa rohkeasti. Kasvamme maltilla Varsinais-Suomen ja Turun imussa, sillä Nousiaisiin halutaan muuttaa ja täällä halutaan pysyä. Olemme tehostaneet maapolitiikkaamme ja kaavoitustamme ja parantaneet näkyvyyttämme ja kulkumahdollisuuksia alueelle.

Strategiset painopisteemme:

- 1) Luomme uutta vetovoimaa tarjoamalla mahdollisuuksia yrittäjille ja asukkaille
- 2) Käytämme resursseja viisaasti tehostamalla yhteisten resurssien käyttöä
- 3) Puhallamme yhteen hiileen kehittämällä päätöksenteko- ja hallintokulttuuria

3.3 Maapolitiikan tavoitteet

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

4. Maapoliittiset linjaukset:

Kunnan maapoliittiset linjaukset:

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

Maapoliittiset keinot:

- Raakamaan hankinnassa käytetään ensisijaisesti vapaaehtoisia kiinteistökauppoja
- Maankäytösopimuksia käytetään pääasiassa asemakaavoitettavilla alueilla
- Kehittämiskorvauksia käytetään, mikäli maanomistajan kanssa käytävillä neuvotteluilla ei päästä maankäytösopimukseen
- Kunnalla on valmius raakamaan ja yleisten alueiden lunastukseen sekä etuosto-oikeuden käyttöön
- Asemakaavoitetulla alueella käytetään rakentamiskehotusta ja valtuuston käyttämän harkinnan mukaan rakentamattoman rakennuspaikan korotettua kiinteistövero

4.1 Maan hankinta

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

4.1.1 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 rakenneyleiskaavassa 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.

4.1.2 Etuosto-oikeuden käyttäminen

Etusto tarkoittaa oikeutta lunastaa myyty kiinteistö myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta. Etustolain (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 sukulaisluvutus tai pakkohuutokauppa.

Etusto-oikeutta voi lain mukaan käyttää ainoastaan yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Etustoa 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 §)

4.1.3 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 kunta tarvitsee aluetta yhdyskuntarakentamiseen ja kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten. Hahmottaessa 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 yhtäaikaisesti maankäyttösojimusneuvotteluiden yhteydessä. Alueiden luovutus kunnalle kannattaa toteuttaa kiinteistökau-

pan esisopimuksella, joka tehdään sen jälkeen, kun asemakaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä. Esisopimuksessa sovitaan, että lopullinen kiinteistökauppa toteutetaan, kun ao. asemakaava on saanut lainvoiman.

Mikäli maankäyttö- ja rakennusneuvotteluiden 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.

4.1.4 Katualueen ilmaislouutus

Ensimmäiseen asemakaavan mukaiseen katualueeseen liittyy ns. ilmaislouutusvelvollisuus, jolla tarkoitetaan kunnan oikeutta saada maanomistajalta haltuunsa ja käyttöön korvauksetta katualue tietyin edellytyksin. Ilmaislouutusvelvollisuudesta on tarkemmin säädelty MRL:n 94, 95, 104 ja 105 §:issä. Yleisen alueen lohkomistoimituksen toimituskustannuksista vastaa lain mukaan kunta.

4.1.5 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.

4.2 Maankäyttö- ja rakennus sopimukset

Maankäyttö- ja rakennus sopimuksilla tarkoitetaan kunnan ja maanomistajan välillä tehtävää yksityisoikeudellista sopimusta muun kuin kunnan omistaman maan kaavoittamisesta ja kaavan toteuttamisesta. Maankäyttö- ja rakennus sopimukset ovat vapaaehtoisia maanhankintaa täydentäviä maapoliittinen keino.

Tyypillinen sopimus sisältää asemakaavan toteuttamisen vastuun, osapuolten oikeudet ja velvoitteet sekä kustannusten jaon. Lisäksi sovitaan yleisten alueiden aluelouutuksista tai mahdollisista aluevaihtoista. Lain mukaan kaavojen sisällöstä ei sen sijaan voida sopia sitovasti. Kaavojen julkinen valmistelu ja kansalaisten vaikutusmahdollisuus varmistetaan myös siten, että maankäyttö- ja rakennus sopimus 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 maankäyttö- ja rakennus sopimuksen 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.

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.

4.3 Kehittämiskorvaus

Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla on 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 arvioituista 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.

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-aluetta)
3. maaperän kunnostamiskustannukset
4. meluntorjuntakustannukset
5. kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset

4.4 Kehittämisalumenettely

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

Kehittämisaluepäätöksen tekee valtuusto. Päätös voidaan tehdä kaavassa tai kaavapäätöksen yhteydessä erillisenä päätöksenä.

Kehittämisaluepäätös 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 nykyiseen rakennuskantaan. Tällaisia alueita voisivat olla esimerkiksi keskustan tai lähiöiden kehittämis-hankkeet.

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

4.5 Tontin luovutus

Kunnan tavoitteena on noin viiden asuinrakentamiseen tarkoitettun tontin luovutus vuodessa. Lähtökohtaisesti kunta pyrkii luovuttamaan tontit myymällä, mutta vaihtoehtona on myös tonttien vuokraaminen. Valtuuston vahvistamalla myynti- ja luovutusehdoilla pyritään kannustamaan vuokratontin lunastamiseen jo mahdollisimman varhaisessa vaiheessa.

4.5.1 Asuntorakentaminen

Tonttien luovuttamisessa käytetään valtuuston vahvistamia hintoja tai yksittäisten tonttien osalta luovuttaminen voi perustua esimerkiksi tarjouskilpailun aikana tehtyyn korkeimpaan tarjoukseen.

4.5.2 Yritys- ja liiketontit

Yritys- ja liiketonttien luovuttamisessa tulee huomioida kuntalain asettama vaatimus markkinaehtoisuuden määrittelystä, mikäli kunta luovuttaa tai vuokraa vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle. Valtuusto on vahvistanut Kaitaraisten yritysalueen myynti- ja luovutusehdot sekä hinnoittelun. Muiden yritys- ja liiketonttien luovutus perustuu valtuuston vahvistamaan hinnoitteluun tai tarjouskilpailuun.

4.6 Yksityinen tonttivaranto

4.6.1 Yksityisen maan kaavoittaminen

Yksityisen maan kaavoittamista koskevien hankkeiden tulee olla kunnalle taloudellisesti perusteltuja ja toteutettuja maankäyttösopimuksilla. Harkintaa käytetään tapauskohtaisesti.

4.6.2 Asemakaavoituksen käynnistämissopimus

Asemakaavoituksen käynnistämissopimus tulee laatia maanomistajien ja kunnan välillä, mikäli kunnan omistus suunniteltavalla alueella on vähäinen. Tällä menettelyllä varmistetaan jo asemakaavoituksen käynnistyessä yhteinen käsitys kustannusten jaosta. Asemakaavaehdotuksen tai asemakaavan muutosehdotuksen jälkeen laaditaan maankäyttösopimus. 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.

4.7 Kunnan maaomaisuuden hallinta

4.7.1 Vuokra-alueiden hallinta

Vuokra-alueiden hallinnasta vastaa tekninen osasto yhteistyössä hallinto- ja talousosaston kanssa. Kunnan hallintosäännössä kuvataan tarkemmin vuokra-alueiden hallintaan liittyvä vastuujako viranhaltijoiden ja toimielinten osalta.

4.7.2 Yleisten alueiden hallinta

Asemakaavassa merkittyjen yleisten alueiden lunastusta on selostettu edellä kohdassa 4.1.3. (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 olevien yleisten alueiden hallinnasta ja ylläpidosta vastaa tekninen osasto.

4.8 Asemakaavojen toteutumisen edistäminen

4.8.1 Rakentamiskehotus

Rakentamattomat tontit aiheuttavat kunnalle vuosittaista tappiota. Tappio muodostuu investoidun rahan korkotappioista ja kunnallistekniikan kulumisen aiheuttamasta käyttöiän lyhenemisestä. Rakentamiskehotus on tehokas ja taloudellinen tapa parantaa kaavojen toteutumista.

Rakentamiskehotuksen antamisen edellytyksenä on, että asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta. Sen jälkeen kunta voi antaa rakentamiskehotuksen tontin omistajalle tai haltijalle, jos tontin rakennusoikeutta ei ole käytetty asemakaavan mukaisesti. Rakentamiskehotus mahdollistaa lunastuksen ilman erityistä lupaa, jos tonttia ei ole rakennettu kehotuksen tarkoittamalla tavalla kolmen vuoden kuluttua. Rakentamiskehotuksesta päättää kunnanhallitus.

4.8.2 Korotettu kiinteistövero

Rakentamattoman rakennuspaikan korotettua kiinteistöveroa voidaan käyttää valtuuston harkinnan mukaan. Kiinteistöverolain 12 a § mukaan rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti voi olla vähintään 2,00 ja enintään 6,00.

Erillistä veroprosenttia sovelletaan rakentamattomaan rakennuspaikkaan, jos asemakaava on ollut voimassa vähintään vuoden ennen kalenterivuoden alkua ja asemakaavan mukaan rakennuspaikan rakennusoikeudesta yli puolet on kaavoitettu asuntotarkoitukseen. Rakennuspaikalle tulee voida tehdä tie ja liittymät verkostoihin.

Valtuusto tarkastelee vuosittain korotetun kiinteistöveroprosentin suuruutta.

4.8.3 Yksityisten tonttien välitys ja markkinointiyhteistyö

Kunta ei toimi yksityisten maanomistajien tonttien myyjänä eikä välittäjänä. Kunta voi kuitenkin auttaa yksityisten omistamien tonttien markkinoille tuloa tiedottamalla myös niistä esimerkiksi internet-sivuillaan ja messuilla.

4.8.4 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 määräaika 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 rakennusluvan 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.

Jos asemakaava arvioinnissa todetaan vanhentuneeksi, rakennuslupaa ei voida myöntää ennen asemakaavan muuttamista. Kunnan päätöksestä, jolla asemakaava todetaan vanhentuneeksi, tulee voimaan 53 §:n 1 momentissa tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten.

Nousiaisissa toteutumatta jääneitä vanhoja kaava-alueita ovat osa Kirkonseudun Lähteenmäentien alueesta sekä Karhunperkon vaiheen 3 alue, jonka kaava on vuodelta 2012.

4.9 Hajarakentamisen ohjaaminen

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

Hajarakentamisen rajoittaminen ja asutuksen ohjaaminen pääasiassa asemakaavoitetuille alueille on perusteltua palveluiden tarjonnan näkökulmasta.

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

- kilpailukykyinen tonttitarjonta asemakaava-alueilla
- lupien (suunnittelutarveratkaisut, poikkeamisluvat) käsittelyn järjestelmä, joka toimii kaavoituksen ja maapolitiikan mukaisesti.
- kylien kehittäminen

4.9.1 Rakennusjärjestys, suunnittelutarvealue ja rakennuskiellot

Hajarakentamisen ohjaamisessa keskeinen väline on rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksessä osoitetaan suunnittelutarvealueet, joilla rakennusluvan myöntäminen edellyttää rakennusluvan erityisten edellytysten selvittämistä, suunnittelutarveratkaisua, josta päättää kunnanhallitus.

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.

Valtuusto voi asettaa alueen rakennuskieltoon kaavan laatimisen valmistelun ajaksi.

4.9.2 Kylien kehittäminen

Kaava-alueiden ulkopuolinen rakentaminen pyritään ohjaamaan kylien yhteyteen. Tällöin estetään yhdyskuntarakenteen hajautuminen, metsien pirstoutuminen ja helpotetaan palvelujen tuottamista.

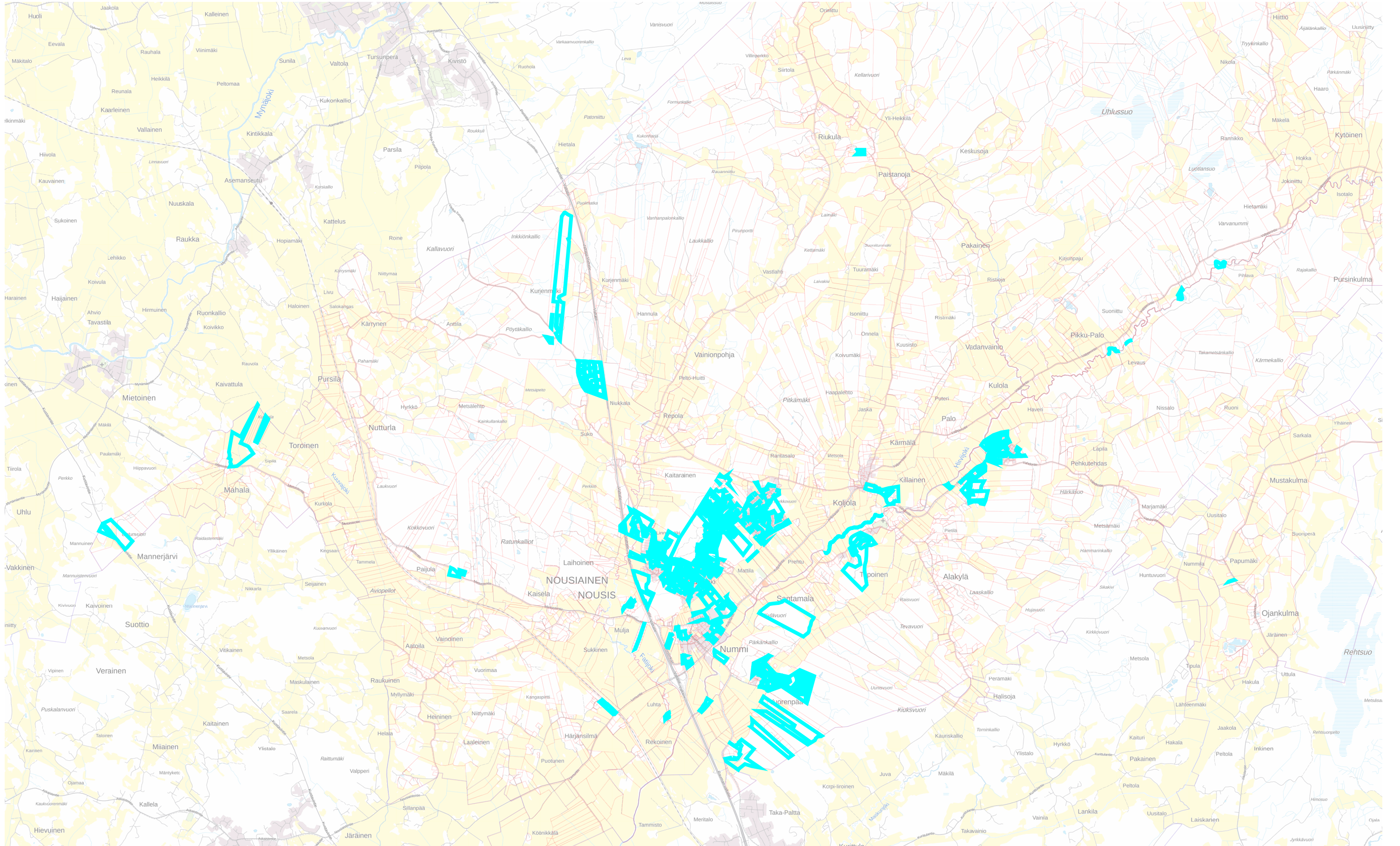
Keinoina ohjaukseen voidaan käyttää kunnan omaa tonttitarjontaa, ja rakennusjärjestyksessä voidaan sallia pienempi tonttikoko kylätaajamassa.

5. Maapoliittisen ohjelman seuranta

Maapoliittinen ohjelma voidaan tarvittaessa tarkistaa valtuuston vaihtuessa neljän vuoden välein sekä tarvittaessa kuntastrategian, asunto- ja elinkeinopoliittisten linjausten tarkentuessa tai yleiskaavoituksen niin vaatiessa.

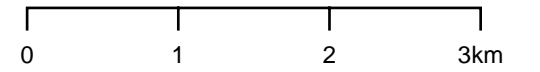
Maapoliittisessa ohjelmassa seurattavia asioita ovat raakamaavarannon kehittyminen, luovutettavien ja vuokrattavien tonttien lukumäärät, taajama-asteen muutos, asemakaavojen toteutus ja sen muutokset ohjelmakaudella.

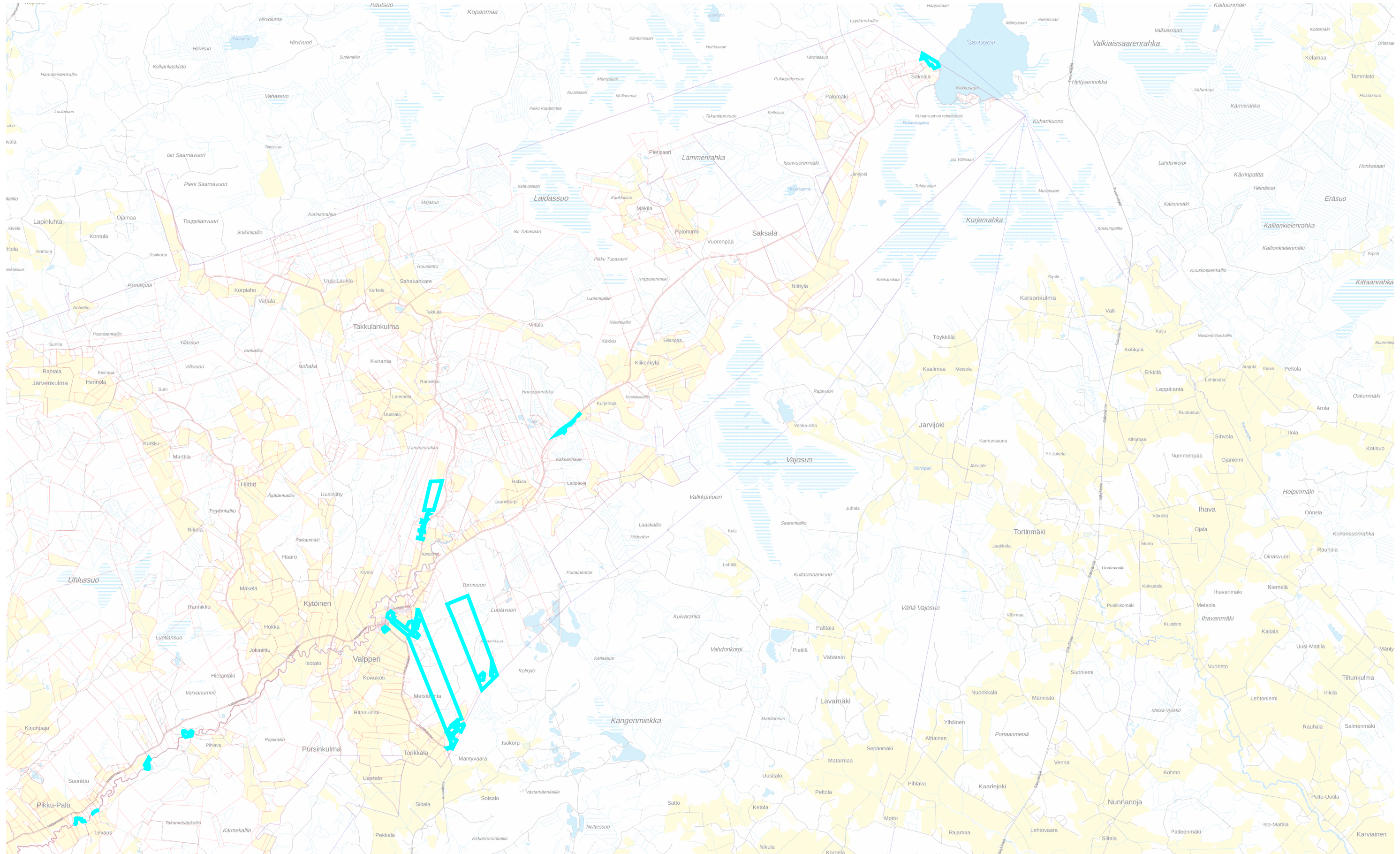
Lisäksi voidaan seurata, mitä esitetyistä maapoliittisista keinoista on käytetty ja minkälaisin tuloksin, analysoida kaavoituksen ja maapolitiikan yhteistyötä sekä maankäytön kuntayhteistyöhankkeiden onnistumista.



1 : 50000

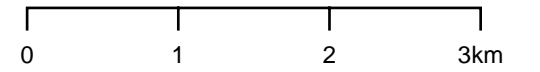
Eteläosa





1 : 50000

Pohjoisosa



| MYÖNNETYT RAKENNUSLUVAT | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|-------|------|----------|-------|------|----------|-------|------|----------|-------|------|----------|-------|------|----------|-------|------|----------|
| | 2015 | 2015 | 2015 | 2016 | 2016 | 2016 | 2017 | 2017 | 2017 | 2018 | 2018 | 2018 | 2019 | 2019 | 2019 | 2020 | 2020 | 2020 |
| | Kaava | Haja | Yhteensä | Kaava | Haja | Yhteensä | Kaava | Haja | Yhteensä | Kaava | Haja | Yhteensä | Kaava | Haja | Yhteensä | Kaava | Haja | Yhteensä |
| Yhden asunnon talot | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| uudet rakennukset | 2 | | 2 | 8 | 1 | 9 | 5 | | 5 | 4 | 2 | 6 | 3 | 2 | 5 | 3 | 1 | 4 |
| laajennukset/muutostyöt | 1 | 1 | 2 | 3 | 1 | 4 | 4 | 2 | 6 | 3 | 2 | 5 | 2 | 2 | 4 | 3 | 1 | 4 |
| Rivitalot ja kerrostalot | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| uudet rakennukset | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| laajennukset/muutostyöt | 1 | | | 6 | | 2 | 2 | | 2 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | | |
| Vapaa-ajan asunnot | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| uudet rakennukset | | | | | 1 | 1 | | | | | 1 | 1 | | | | | | |
| laajennukset/muutostyöt | | | | | | | 1 | | 1 | | | | | | | | | |
| Hoitoalan rakennukset | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| uudet rakennukset | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| laajennukset/muutostyöt | 1 | | 1 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Opetusrakennukset | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| uudet rakennukset | | | | | | | | | | | | | 4 | | 4 | | | |
| laajennukset/muutostyöt | | | | | | | 1 | | 1 | | | | 1 | | 1 | 1 | | 1 |
| Maatalousrakennukset | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| uudet rakennukset | 1 | 1 | 2 | | | | | | | | | | | 1 | 1 | | 1 | 1 |
| laajennukset/muutostyöt | 1 | 1 | 2 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | | | | | | | 1 | | 1 |
| Saunarakennukset | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| uudet rakennukset | 4 | 5 | 9 | 3 | 2 | 5 | 3 | 3 | 6 | 2 | | 2 | 1 | | 1 | 4 | 5 | 9 |
| laajennukset/muutostyöt | | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Talousrakennukset, varastot | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| uudet rakennukset | 2 | 7 | 9 | 12 | 3 | 15 | 11 | 1 | 12 | 9 | 5 | 14 | 4 | 2 | 6 | 6 | 6 | 12 |
| laajennukset/muutostyöt | 5 | | 5 | 1 | 1 | 2 | | | | 1 | | 1 | 2 | | 2 | 2 | 2 | 4 |
| Teollisuus, pienteollisuus | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| uudet rakennukset | | | | | | | | | | | | | 1 | 3 | 4 | 3 | | 3 |
| laajennukset/muutostyöt | | 1 | 1 | | | | | | | 1 | | 1 | 2 | | 2 | | | |
| Muut | 1 | | 1 | 1 | 1 | 2 | 2 | 1 | 3 | 5 | 2 | 7 | 1 | 2 | 3 | 1 | 1 | 2 |
| Yhteensä | 19 | 17 | 36 | 35 | 10 | 41 | 28 | 9 | 37 | 26 | 12 | 38 | 22 | 12 | 34 | 24 | 17 | 41 |