

## Maapoliittisen ohjelman lähetekeskustelu

Kehittämistoimikunta 19.12.2022 § 53  
830/10.00.02/2022

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan maapoliitikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi. Maapoliitikka on määritelty kuntien lakisäätöihin tehtäviin. Ylöjärven kaupungin voimassaoleva maapoliittinen ohjelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.5.2017. Ohjelma sisältää kaupungin maapoliittisia tavoitteita mm. maanhankinnasta maanluovutukseen sekä kaavan toteuttamiseen edistäviin toimiin. Osittain ohjelma sisältää hyvinkin yksityiskohtaisia ohjeita ja periaatteita mm. tonttien luovutukseen.

Maapoliittisen ohjelman ansiosta kaupungin kehittymistä ja kasvamista on voitu edistää monipuolisella ja riittävällä tonttitarjonnalla. Raakamaata on pyritty hankkimaan riittävästi kaavoitusta varten. Keskeinen periaate on ollut toteuttaa asemakaavoitusta kaupungin omistamalle maalle. Kaupunki voi laatia kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä maankäyttösopimuksia. Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään maanomistajan velvollisuudesta osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Ohjelman mukaisesti maankäyttösopimuksia on mahdollista sopia vain aikaisemmin asemakaavoitetuille, kaupungin ulkopuolisessa omistuksessa oleville maille. Poikkeuksena pääsäännöstä ovat pienet maa-alueet, jotka luontevasti liittyvät kaupungin maita koskevaan kaavoitushankkeeseen, eikä niiden lunastaminen tai ostaminen ennen asemakaavoituksen aloittamista ole tarkoituksenmukaista, eikä alueiden jättäminen kaavoittamatta ole perusteltua.

Maanhankintaan tähtäävät neuvottelut eivät välttämättä johda kauppoihin. Toisaalta kaupungin ei ehkä ole tarkoituksenmukaista hankkia omistukseen esimerkiksi aikaisemmin rakennettua aluetta, johon ei aikaisemmin ole laadittu asemakaavaa. Kaavoittamaton alue saattaa myös liittyä asemakaavoitetun alueen sisälle, mutta niitä ei luontevasti voida liittää kaupungin maita koskevaan kaavoitushankkeeseen. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja tehokas käyttö edellyttää maankäyttösopimusten soveltamista erilaisiin maankäytön kehittämistarpeisiin. Tämä edellyttää avoimuutta ja yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten läpinäkyvyyttä.

Ajantasaisella maapoliittisella ohjelmalla luodaan omalta osaltaan edellytyksiä yleis- ja asemakaavojen toteutumiselle, maanomistajien yhdenvertaiselle kohtelulle, kaupungin investointien kannattavuudelle sekä elinvoimaisuuden kehittämiseksi. Maapoliitikan onnistumista voidaan tarkastella mm. asunto- ja tonttutuotannon, sekä kuntatalouden ja elinkeinoelämän toimintaedellytysten näkökulmista. Turvataan strategisten tavoitteiden edistäminen ja hyvän yhdyskuntarakenteen muodostuminen. Maapoliitikan merkitys kaupungin hyvinvoinnille on kasvanut yleisen taloudellisen tilanteen muuttuessa.

Lähetekeskustelun tarkoituksena on linjata maapoliittisen ohjelman tulkintoja ja erityisesti ns. ensimmäisen kaavan tilanteessa sekä maankäyttösopimuksen

ehdoista. Uusia linjauksia laadittaessa tulee tarkastella maapolitiikan nykytilaa ja tutkia kehitystä ajatellen tarpeelliset muutokset.

Kaavoituspäällikkö ja maankäyttöinsinööri selostavat asiaa tarkemmin kokouksessa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kehittämistoimikunta käy lähetekeskustelun maapoliittisen ohjelman päivityksen jatkotoimista.

Päätös

Hyväksyttiin.

-----

Vs. kaupunkirakennejohtaja, kaavoituspäällikkö ja maankäyttöinsinööri saapuivat kokoukseen ennen tämän asian käsittelyn alkua klo 12.48 ja poistuivat kokouksesta asian jälkeen klo 13.15.