

Maapoliittisen ohjelman päivitys

Kaupunginhallitus 20.02.2023 § 67

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 § 44. 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.

Nykyisen voimassa olevan maapoliittisen 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.

Maapoliittiseen ohjelmaan on tullut tarve tehdä tarkennuksia ja lisäyksiä maankäyttösopimusten osalta. 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.

Esityksenä olevassa päivitetystä Maapoliittisen ohjelmassa (2023) on aikaisempaa tarkemmin määritelty maankäyttösopimuksien laatimista ohjaavat linjaukset. Poistettavat kohdat on yliviivattu ja lisättävät kohdat on punaisella tekstivärillä. Lähtökohtaisesti vanhoja maapoliittikan keskeisiä periaatteita ei muuteta. Kaupunki pääsääntöisesti kaavoittaa omistamiaan alueita. Päiviteyssä ohjelmassa on selkeämmin määritelty erityiset perusteet tilanteelle, milloin kaupunki voisi laatia laatii uusille ja rakentamattomille asemakaavoitettaville alueille maankäyttösopimuksia. Perusteiksi on katsottu, että kaavoitettava alue on jo suurelta osin rakennettu ja maanomistusolosuhteet ovat pienimuotoiset. Alueet liittyvät luontevasti kunnan maiden kaavoitushankkeisiin, rajoittuvat asemakaavoitettuun alueeseen tai sijoittuvat asemakaavoitettujen alueiden sisälle, eikä niiden hankkiminen kunnalle tai jättäminen siinä yhteydessä kaavoittamatta ole tarkoituksenmukaista. Yksityisten maiden kaavoittaminen tulee olla kaavataloudellisesti järkevää ja rakennettuun yhdyskuntarakenteeseen sopivaa. Kaavoituksen tulee eheyttää kaupunkikuvaa ja sen tulee olla kaupungin strategian mukainen sekä tukea MAPSTO-ohjelmaa.

Maankäyttösopimukseen kuuluu velvoitteista ja korvauksista sopiminen. Sopimuskorvauksen suuruudeksi on määritelty uudessa ohjelmassa 50 prosenttia asemakaavasta johtuvasta maan arvonnoususta. Sopimuskorvaus voidaan periä rahana, rakennusoikeutena tai muulla kaupungin kannalta järkevällä tavalla. Sopimuskorvausta alentavat tekijät on määritelty ja niiden enimmäisvaikutus korvaukseen, joka on enintään 50 prosenttia maankäyttökorvauksen suuruudesta. Alentavina tekijöinä huomioidaan harkinnan mukaan mm. asemakaavalla suojeltavaksi tulevat alueet ja rakennukset sekä muut mahdolliset tontin ja rakennusoikeuden käyttöönoton liittyvät poikkeukselliset tekijät, kuten purkukustannukset. Korvausta alentavat tekijät ovat tapauskohtaisia ja varsinkin kaavamuutosalueella lähtötilanteet ovat monesti varsin erilaisia. Asemakaavan mukaiset katualueet luovutetaan korvauksetta kaupungille ja tori-, puisto- ja virkistysalueet ja yleisten rakennusten tontit luovutetaan kaupungille osana sopimuskorvausta.

Maapoliittinen ohjelma 2023 on muutoin sisällöltään samanlainen kuin Maapoliittinen ohjelma 2017. Ohjelmaan tuoduilla tarkennuksilla ja lisäyksillä on haluttu, että kaupungin käytössä on tarvittaessa maanhankinnan menettelyjen lisäksi täydentävä ennakoitavissa oleva ja läpinäkyvä maankäyttösopimusmenettely. Maapoliittista ohjelmaa varaudutaan päivittämään jatkossakin jos tarvetta ilmenee. Asiakirjan graafinen ilme on muutettu vastaamaan nykyistä Ylöjärven kaupungin graafista ohjeistusta.

Liite	Maapoliittinen ohjelma: poistettavat tekstit ja korvaavat tekstit
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättää 1. hyväksyä liitteenä esitetyn Maapoliittisen ohjelman 2023 muutokset 2. että, päätöksen voimaantulon jälkeen ohjelmaa noudatetaan maankäyttö- ja maapoliitiikkaa hoidettaessa.
Päätös	Hyväksyttiin. -----

Kaavoituspäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maanmittausinsinööri saapuivat kokoukseen ennen tämän asian käsittelyä klo 16.08.

Mika Kotiranta poistui kokouksesta esteellisenä (intressijäävi) tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 16.08-16.26.

Kaupunginvaltuusto 13.03.2023 § 23
830/10.00.02/2022

Liite Maapoliittinen ohjelma: poistettavat tekstit ja korvaavat tekstit

Kaupunginhallitus ehdottaa

Kaupunginvaltuusto päättää

1. hyväksyä liitteenä esitetyn Maapoliittisen ohjelman 2023 muutokset
2. että, päätöksen voimaantulon jälkeen ohjelmaa noudatetaan maankäyttö- ja maapoliitiikkaa hoidettaessa.

Päätös

Keskustelun kuluessa Juho Ojares ehdotti, että asia palautetaan valmisteluun. Riitta Koskinen, Karita Jäppinen ja Seppo Peltola kannattivat Ojareksen ehdotusta.

Koska oli tehty kannatettu ehdotus asian palauttamisesta valmisteluun, puheenjohtaja esitti suoritettavaksi äänestyksen sähköisessä kokousjärjestelmässä siten, että ne, jotka kannattavat Ojareksen ehdotusta asian palauttamisesta valmisteluun, äänestävät jaa ja ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät ei.

Äänestysesitys ja -tapa hyväksyttiin yksimielisesti.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 22 jaa-ääntä, 28 ei-ääntä ja yksi tyhjä ääni (§ 23 liite 1), joten puheenjohtaja totesi, että asian käsittely jatkuu. Varavaltuutettujen Hirsimäki ja Sinisalo sähköinen äänestys ei kirjautunut, joten he äänestivät nimenhuudolla.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupunginhallituksen ehdotuksen.

Mika Kotiranta poistui kokouksesta esteellisenä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi ja varavaltuutettu Katariina Blom oli kutsuttuna paikalla ja osallistui kokoukseen tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan klo 17.09-17.39.