

Kiimingin kunta
Maapoliittinen ohjelma 2008

Kansikuva: Kiiminkijoki
FCG Planeko Oy

Kiimingin kunta

Maapoliittinen ohjelma 2008

FCG Planeko Oy



Finnish Consulting Group
Infra ja ympäristö

SISÄLLYSLUETTELO

ALKUSANAT	5
1 NYKYTILANNE	6
1.1 Väestö.....	6
1.2 Maanomistus.....	6
1.3 Tonttitarve.....	8
1.4 Kaavallinen valmius.....	8
1.5 Raakamaan ja tonttien hinta Oulun seudulla	10
2 MAAPOLITIIKAN VÄLINEET.....	11
2.1 Yleistä	11
2.2 Maanhankinta.....	11
2.3 Maankäytön suunnittelu	12
2.4 Sopimukset.....	13
2.5 Kehittämiskorvaus	13
2.6 Tonttien luovutus.....	13
2.7 Rakentamiskehotus	14
2.8 Rakentaminen haja-asutusalueille	14
3 KIIMINGIN KUNNAN MAAPOLIITTISET LINJAUKSET	15
4 MAAPOLITIIKAN TOTEUTTAMINEN.....	16
4.1 Kasvusuunnat ja maankäytön suunnittelu.....	16
4.2 Maanhankinta.....	18
4.3 Asemakaavojen toteutus.....	18
4.4 Maankäyttösopimus ja kehittämiskorvaus.....	18
4.5 Tontin luovutus.....	19
4.6 Rakentamiskehotus ja kiinteistövero.....	19
4.7 Rakentaminen kaavoitettujen alueiden ulkopuolella	20
LÄHTEET	21

- KARTAT**
1. Kunnan omistamat maa-alueet
 2. Asemakaavoitetut alueet v. 2008
 3. Taajamien vaihtoehtoiset kasvusuunnat

ALKUSANAT

Kiimingin kunnan maapoliittisessa ohjelmassa on linjattu maapoliittiset suuntaviivat ja toimenpide-esitykset. Maapoliittinen ohjelma on perusasiakirja, joka tarkistetaan ja päivitetään valtuustokausittain.

Vastuullinen maapoliittisen ohjelman laatija on Kiimingin kunnan maanhankintatoimikunta, johon kuuluvat: Matti Kontio, puheenjohtaja, Pentti Jokikokko, Reijo Niemi, Paavo Paju, Mairit Toropainen, Kari Tiri, Erja Haho ja Mari Halkola. Lisäksi kokouksiin osallistui kunnanhallituksen puheenjohtaja Marjo Korhonen.

Maanhankintatoimikunnan esittelijänä on toiminut kunnanjohtaja Leila Pekkanen, sihteerinä vs. maanmittausinsinööri Irja Hiltula, asiantuntijoina tilaaja-johtaja Hilikka Lempiäinen ja toimistoarkkitehti Ritva Kuusisto.

Maapoliittisen ohjelman lähtöaineistosta ja konsultin ohjauksesta on vastannut Kiimingin kunnan yhdyskuntapalvelut/maankäytön alue.

Ohjelma on laadittu konsulttityönä FCG Planeko Oy:n Oulun toimistossa, jossa työhön ovat osallistuneet dipl.ins. Juhani Niva ja arkkitehti Jaakko Isoherranen.

Maapoliittisen ohjelman valmistelu:

- ohjelman laatiminen on käynnistetty maanhankintatoimikunnan ja viranhaltijoiden yhteisessä seminaarissa 17.4.2008
- maanhankintatoimikunta on käsitellyt ohjelmaa kokouksissaan 28.8.2008 ja 4.11.2008
- maapoliittisen ohjelman laatimista on esitelty kunnanvaltuustolle 1.9.2008
- kunnanhallitus käsittelee ohjelmaa 24.11.2008
- Kiimingin kunnanvaltuusto päättää maapoliittisesta ohjelmasta kokouksessaan 8.12.2008.

Kiimingissä 4.11.2008

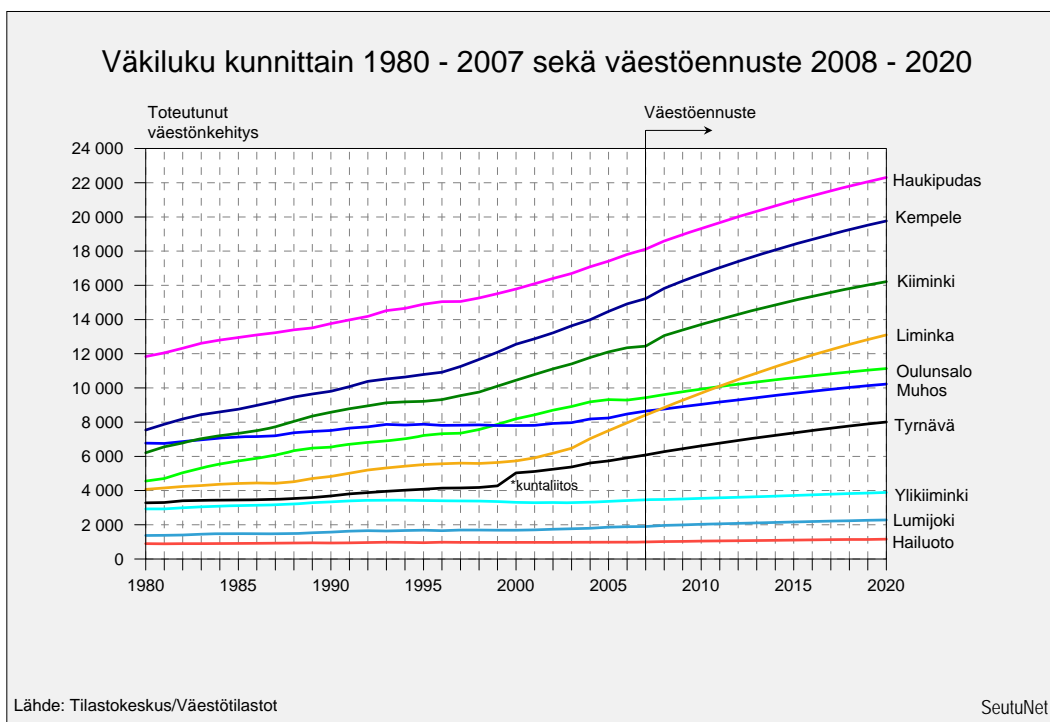
1 NYKYTILANNE

1.1 Väestö

Kiimingin kunnan väkiluku oli 12 574 asukasta 30.4.2008. Tilastokeskuksen mukaan Kiimingin väkyluvun kasvu on ollut 2000-luvulla n. 2,4 %/v (Oulun seudun vastaava luku on 1,4 %/v). Tilastokeskuksen trendiennusteen mukaan Kiimingin kunnan väestön kasvu on:

- 2,8 %/v vuosina 2005-10 (Oulun seutu 1,6 %/v)
- 1,4 %/v vuosina 2010-15 (Oulun seutu 0,9 %/v)
- 1,1 %/v vuosina 2015-20 (Oulun seutu 0,7 %/v)

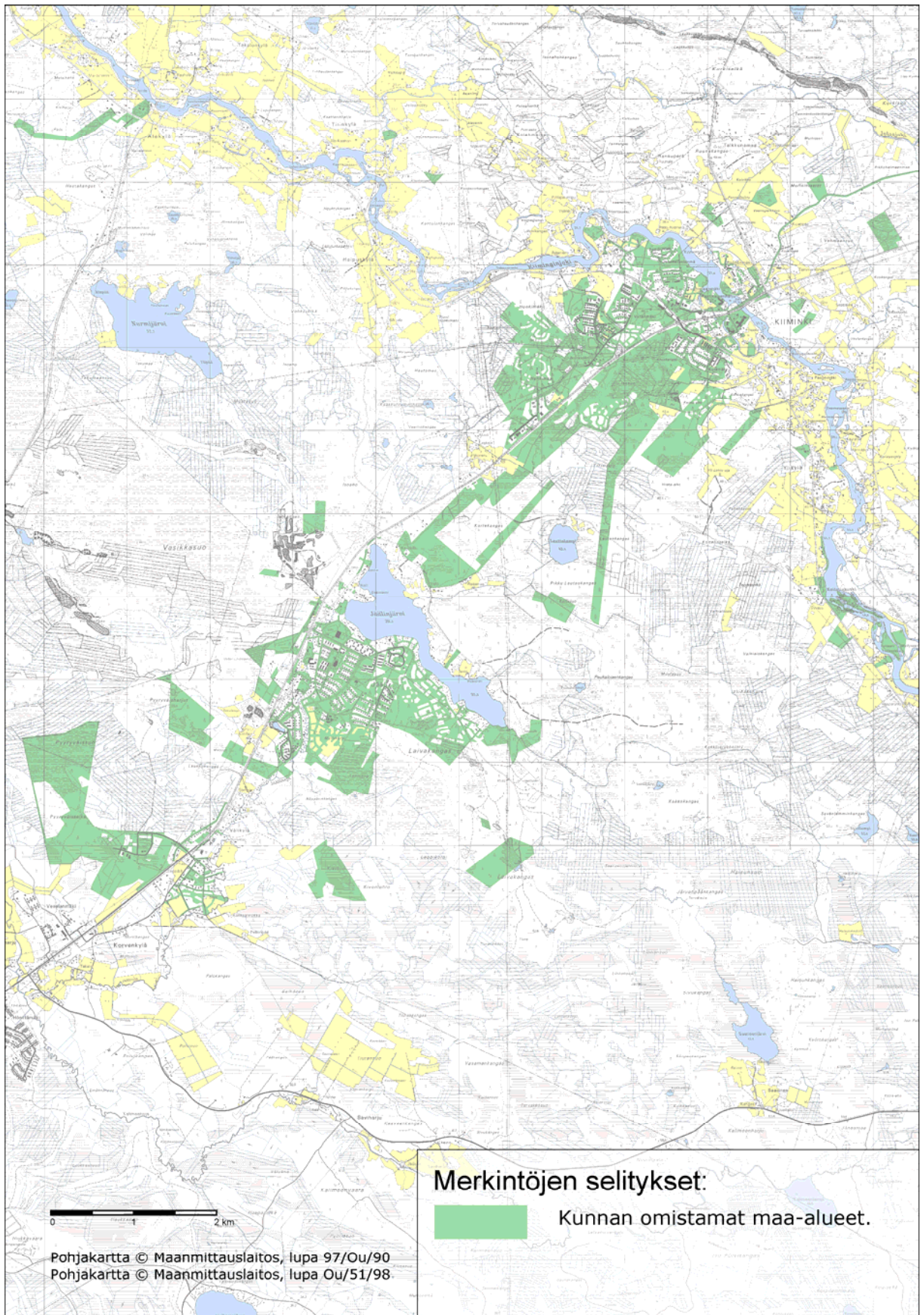
Kunnan oman väestöennusteen mukaan väkiluku vuonna 2020 on 16 217.



1.2 Maanomistus

Kunnan maanomistus taajama-alueilla ilmenee kartasta 1. Yksityiset maanomistajat eivät ole olleet aina halukkaita myymään maata kunnalle taajama-alueella kunnan kannalta kohtuullisin ehdoin. Tämä asettaa erityishaasteita maanhankinnalle (vapaaehtoiset kaupat, etuosto, lunastaminen) ja maankäytösopimusten laadinnalle.

Etuostolain mukaan kunta voi käyttää etuosto-oikeutta maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Kunnan maanhankinnan yksi keino on rakennuslain 99 §:n ja 100 §:n mukainen lunastus. Etuosto-oikeutta ja lunastusmenettelyä Kiimingin kunta on käyttänyt erittäin harvoin.



Kartta 1. Kunnan omistamat maa-alueet

1.3 Tonttitarve

Kiimingin kunnan oman suunnitteen mukaan asuntojen tarve on 158-188 asuntoa/v vuoteen 2020 mennessä. Seuraavassa taulukossa on esitetty kunnan myöntämät uudisrakennusluvut vuosina 2000-07.

	Asemakaava-alue	Haja-asutusalue
2000	166	38
2001	87	44
2002	103	30
2003	101	51
2004	158	59
2005	96	70
2006	45	66
2007	42	67
Keskimäärin/v	100	53

1.4 Kaavallinen valmius

Kiimingin kunnan ja Oulun kaupungin yhteistyönä on laadittu Välikylä-Korvenkylä tavoitesuunnitelma, jonka molemmat valtuustot hyväksyivät 12.11.2007.

Yleiskaavat

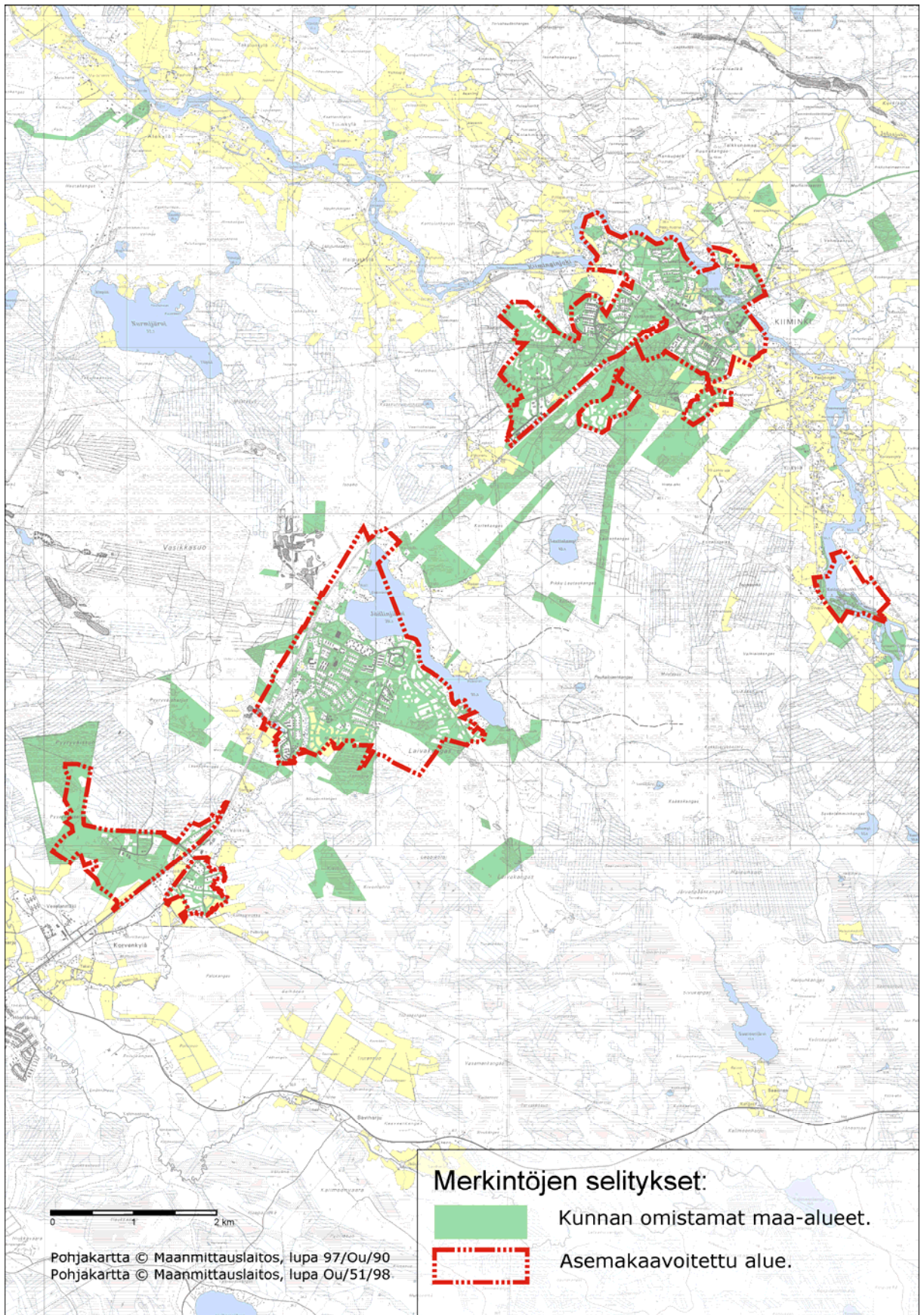
Kiimingin kunnan alueella on vahvistettu/hyväksytty seuraavat yleiskaavat (suluissa vahvistamis-/hyväksymispäivämäärä):

- Koitelin osayleiskaava (28.5.1999)
- Hannuksen – Pitkäahon osayleiskaava (23.2.1998)
- Rekikylän osayleiskaava (10.3.1997)
- Keskeisten taajama-alueiden yleiskaava (2.4.1992, muutos osalle aluetta 16.2.1996)
- Tirinkylän – Haipuskylän osayleiskaava (5.4.1993)
- Alakylän osayleiskaava (7.5.1992)

Asemakaavat

Kiimingin kunnan asemakaavoitetut alueet sijoittuvat pääasiassa valtatie 20:n varteen. Seuraavat alueet on asemakaavoitettu: Kirkonkylä, Jääli, Välikylä ja Koiteli.

Syksyllä 2008 oli kirkonkylän asemakaava-alueella rakentamattomia asuinpientalotontteja 106 kpl sekä Jäälin ja Välikylän asemakaava-alueilla yhteensä 146 kpl.



Kartta 2: Asemakaavoitetut alueet v. 2008

1.5 Raakamaan ja tonttien hinta Oulun seudulla

Raakamaan keskihinta Oulun seudun kunnissa on ollut 2000-luvulla noin 2,00 €/m². Raakamaan hinnan vaihteluvälit olivat:

Haukipudas	1,00...1,80 €/m ²
Kempele	0,20...8,40 €/m ²
Kiiminki	0,50...5,00 €/m ²
Muhos	0,80...3,20 €/m ²
Oulu	0,80...3,30 €/m ²
Oulunsalo	0,30...3,00 €/m ²

Lähde: Maanmittauslaitos

Rakentamattomien kiinteistöjen keskiarvohinnat Oulun seudulla v. 2007:

	Asuinpientalokiinteistöt		Liike- ja toimistotilat €/m ²	Teollisuus- ja varastorakennuspaikat €/m ²
	€/m ²	€/k-m ²		
Haukipudas				
- kunta	20,12	101	27,52	2,85
- muu	16,35	79		
Kempele				
- kunta	30,71	143		7,53
- muu	45,68	249		
Kiiminki				
- kunta	19,33	80	22,50	7,32
- muu	27,05			
Liminka				
- kunta	10,58	43		3,00
- muu	18,25	81		
Muhos				
- kunta	7,54	31		
- muu	18,88	177		
Oulu				
- kunta	50,62	161	40,04	13,55
- muu	124,74	380		
Oulunsalo				
- kunta	29,79	94	7,00	9,27
- muu	57,83	152		
Tyrnävä				
- kunta	5,85	29		
- muu	13,56	54		

Lähde: Maanmittauslaitos

Rakentamattomien asuinpientalokiinteistöjen neliöhinnat ovat seudun keskitasossa Kiimingissä ja Haukiputaalla. Seudun edullisimmat neliöhinnat ovat Tyrnävällä, Muhoksella ja Limingassa.

2 MAAPOLITIIKAN VÄLINEET

2.1 Yleistä

Maapolitiikka

Maapolitiikka ja kaavoitus muodostavat yhdessä kunnan maankäyttöpoliitiikan. Maankäyttöpoliitiikan avulla suunnitellaan ja toteutetaan kunnan eri toimintojen tarvitsemat maankäyttöratkaisut.

Kunnan maapolitiikan perustehtävä on tuottaa yhdessä kaavoituksen kanssa uusia rakennuspaikkoja (tontteja) asuntorakentamiseen ja liike-elämän tarpeisiin. Toteutus edellyttää muitakin kunnan toimia, erityisesti kunnallistekniikan ja muun yhdyskuntatekniikan sekä julkisten palvelujen rakentamista.

Maapoliittista ohjelmaa tarvitaan ohjaamaan kunnan maanhankintaa kasvusuuntia ennakoiden sekä varmistamaan tonttien kohtuullinen hintataso ja riittävyys eri tarpeisiin.

Maapoliittinen suunnittelu ja yleiskaavoitus

Maapoliittisen suunnittelun tulee olla mukana yleiskaavoituksessa. Yleiskaavaratkaisujen takana tulisi olla myös näkemys siitä, millä tavoin ratkaisut toteutetaan. Asian tärkeys on korostunut yleiskaavoituksen merkityksen lisääntyessä.

Maapolitiikka ja yleiskaavoitus ovat pohjatyötä kunnan strategiselle suunnittelulle.

Maapoliittinen ohjelma

Maapolitiikan tavoitteiden ja toimintalinjan muodostaminen on osa kunnan strategista suunnittelua. Maapoliittisella ohjelmalla pyritään toimivan, turvallisen ja kustannuksiltaan kohtuullisen yhdyskuntarakenteen toteutumiseen.

Maapoliittisen toimintalinjan tulee olla johdonmukainen. Hankalissakin tilanteissa tulee toimia valitun strategian mukaisesti. Tämä on vaikeaa ilman sitoutumista tehtyihin maapoliittisiin linjavalintoihin.

Hyvä ja toimiva tapa varmistaa maapolitiikan keinojen linjakas ja tehokas käyttäminen on laatia maapoliittinen ohjelma. Maapoliittisessa ohjelmassa sovitetaan myös periaatteet yksityisen maan kaavoittamisesta sekä kaavojen laadinnan ja toteuttamisen aiheuttamien kustannusten jakoperiaatteista. Ohjelma on syytä tarkistaa ja päivittää valtuustokausittain.

2.2 Maanhankinta

Vapaaehtoinen maanhankinta

Yleensä maa pyritään ostamaan ennen asemakaavoitusta ns. raakamaanhankintana vapaaehtoisin kaupoin.

Etuosto-oikeuden käyttäminen

Kunnalla on mahdollisuus mennä kiinteistönkaupassa ostajan sijaan silloin, kun kaupan kohteena oleva alue tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen taikka virkistys- ja suojelutarpeita varten.

Etuosto-oikeuden käyttäminen on sattumanvarainen tapa hankkia maata, eikä se koskaan voi olla kunnan maanhankinnan pääasiallinen muoto. Menettely antaa usein kunnalle mahdollisuuksia neuvotella kaupan osapuolten kanssa kunnan tärkeinä pitämien asioiden ottamisesta huomioon kaupan yhteydessä.

Lunastaminen

Kunta saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan laitokselle tai kunnan muihin tarpeisiin. Lunastuslupaa haetaan ympäristöministeriöltä. Lunastusprosessi kestää mahdollisine valituksineen 3...4 vuotta.

2.3 Maankäytön suunnittelu

Maankäytön suunnittelulla ohjataan alueiden käyttöä ja rakentamista. Suunnittelun tavoitteena on luoda edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistää ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitys. Maankäyttöä suunnitellaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisilla kaavoilla. Kaavojen maankäyttöratkaisuja toteutetaan käyttämällä maapoliittisia toteuttavia keinoja.

Maankäytön suunnittelujärjestelmä

Maankäytön suunnittelujärjestelmään kuuluvat:

- valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
- maakuntakaava
- yleiskaava
- asemakaava ja ranta-asemakaava

Maakuntakaava ja yleiskaava ovat yleispiirteisiä kaavoja, jotka ohjaavat yksityiskohtaisempien kaavojen laatimista. Ne voivat ohjata myös suoraan rakentamista ja muuta maankäyttöä. Kunnat voivat laatia myös yhteisiä yleiskaavoja.

Kaavojen laatiminen

Maakunnan liitto laatii maakuntakaavan. Kunnat laativat yleis- ja asemakaavat. Ranta-asemakaavan laatimisesta voi vastata myös maanomistaja. Maakuntakaavan ja kuntien yhteisen oikeusvaikutteisen yleiskaavan vahvistaa ympäristöministeriö. Muut kaavat hyväksyy kunta.

Kehityskuva

Kunta voi laatia yleiskaavoituksen pohjaksi pitkälle tulevaisuuteen tähtäävän kehityskuvan. Se voidaan laatia joko koko kunnan alueelle tai alueelle, jolle laaditaan osayleiskaava. Siinä määritellään maankäytön strategiset tavoitteet ja visio. Kehityskuvan laadinnalla lisätään maankäytön suunnittelun joustavuutta ja vuorovaikutteisuutta. Se antaa mahdollisuuden monipuoliseen keskusteluun kunnan maankäytön tavoitteista.

Kehityskuvatyön tavoitteena on määritellä yleispiirteisellä tasolla selkeät painopistealueet, joihin tulevaisuuden maankäyttöratkaisuissa tulee varautua. Työssä tarkastellaan rakennemallien avulla maankäytön tulevaisuuden mahdollisuuksia ja kehityssuuntia.

Kaavoituksen ohjaus ja seuranta

Kaavoituksen ohjauksen tarkoituksena on tukea sitä, että kaavoituksessa toteutetaan lainsäädännössä ja ylemmissä maankäytön suunnitelmissa määritellyjä tavoitteita ja sisältövaatimuksia. Kaavoituksen ohjausvälineiden kehittäminen kuuluu ympäristöministeriölle.

Ympäristöhallinto vastaa maakunta-, yleis- ja asemakaavoituksen ohjauksesta ja kehittämisestä. Alueelliset ympäristökeskukset ohjaavat ja valvovat kuntien kaavoitusta ja neuvovat maankäytön suunnitteluun liittyvissä kysymyksissä. Kaavoituksen seurannalla kerätään tietoja maankäytön suunnittelun valtakunnallisesta tilanteesta ja muutoksista. Seurantatietoa kerää Suomen ympäristökeskus.

2.4 Sopimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain MRL (222/2003) 91b §:n mukaan kunnalla on mahdollisuus solmia kaavoituksen käynnistämiseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä maankäyttösopimuksia. Kaavojen sisällöstä ei voida sopia. Kaavojen toteuttamisesta voidaan sopia vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

Asemakaavoituksen käynnistämissopimuksessa sovittavia asioita ovat mm: tavoiteaikataulu kaavoituksen edellytysten selvittämiseksi, kunnan ja maanomistajan tavoitteet asemakaavalle, maanomistajan kunnalle maksaman korvauksen suuruus asemakaavoituksen edellytysten selvittämisestä,

Maankäyttösopimuksissa (asemakaavan toteuttaminen) sovittavia asioita ovat mm: asemakaavan laadintakustannukset, yleisten alueiden toteuttaminen, yleisten alueiden luovutus kunnalle, toteuttamisaikataulu, sanktiot, vakuudet.

2.5 Kehittämiskorvaus

Tilanteessa, jossa maanomistajan kanssa ei ole syntynyt sopimusta hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, kunta voi periä kehittämiskorvauksen.

Kehittämisalumenettely

Kunta voi, enintään 10 vuodeksi, nimetä kehittämisalueeksi alueen, jonka uudistamista, suojelemista, elinympäristön parantamista, käyttötarkoituksen muuttamista tai muuta yleistä tarvetta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi erityiset kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteet ovat tarpeen.

2.6 Tonttien luovutus

Kiinteistön muodostamisella tarkoitetaan tontin lohkomista ja sen merkitsemistä kiinteistörekisteriin.

Kunta luovuttaa tontteja joko myymällä tai vuokraamalla. Hyvin hoidetulla tontinluovutuksella kunta saa perittyä takaisin yhdyskuntarakentamiseen sitomansa kustannukset.

Seuraavassa on lueteltu eräitä tontinmyyntiin ja –vuokraukseen liittyviä hyviä (+) ja huonoja (-) puolia:

Tontinmyynti

- + kunnalla on paremmat vaikutusmahdollisuudet tonttien alueelliseen hintakehitykseen
- + kunnallistekniikan ja kunnallisten palveluiden rakentamiskustannukset saadaan katettua nopeammin
- suhdannevaihtelun vaikutus merkittävä

Tontinvuokraus

- + rakentajan ei tarvitse sitoa pääomaa tonttiin
- + tasoittaa suhdannevaihteluita, on kunnalle varma tulonlähde vuosiksi
- vuokrausjärjestelmän hoitaminen edellyttää henkilöresursseja kunnassa
- alhainen lainojen korkomarginaali ei välttämättä houkuttele tontinvuokraukseen

2.7 Rakentamiskehotus

Rakentamiskehotuksen tarkoituksena on edistää asemakaavan toteutumista lisäämällä rakentamattomien tai vajaakäyttöisten tonttien rakentamista. Vaikka rakentamiskehotus voi johtaa kunnan lunastusveloitteeseen, menetelmän tarkoituksena ei ole hankkia yksityisten omistamia tontteja kunnan omistukseen.

Asemakaava-alueen vajaarakentaminen luo painetta uusien alueiden kaavoitukselle ja lisää alueen palvelujen vajaakäyttöä. Rakentamattomat tontit aiheuttavat kunnalle näin ollen myös vuosittain rahallista tappiota. Tappio muodostuu investoidun rahan korkotappiosta ja kunnallistekniikan kulumisen aiheuttamasta käyttöiän lyhenemisestä. Rakentamiskehotusta voidaan pitää tehokkaana ja taloudellisena tapana parantaa kaavojen toteutumista.

Kehotuspäätökset on annettava kokonaistarkastelun pohjalta suunnitelmallisesti siten, että päätöksille asetetaan tavoiteaikataulu. Kehotuspäätöksiä tehtäessä on muistettava lainsäädännön lisäksi julkisen vallan käyttöä säätelevät hyvän hallinnon oikeusperiaatteet: yhdenvertaisuus-, tarkoitussidonnaisuus- ja suhteellisuusperiaate.

Mikäli kunta käyttää rakentamiskehotusta, on ennen kehotuksen antamista tutkittava alueellinen markkinatilanne. Tavoitteena ei ole kaikkien kunnan alueella olevien tonttien saattaminen samanaikaisesti markkinoille. Kehotuksen antaminen uusille alueille ei ole perusteltua. Kehotusta ei anneta, jos kaavan toteutukselle ei ole markkinoilla edellytyksiä.

Jos rakentamiskehotusta käytetään, kunnan tulee viedä toimenpiteen loppuun asti. Useimmiten tämä johtaa rakennuspaikan lunastamiseen kunnalle.

2.8 Rakentaminen haja-asutusalueille

Myönnettäessä rakennuslupia haja-asutusalueelle on asioita tarkasteltava sekä kunnan ja yhteiskunnan näkökulmasta että luvan hakijan näkökulmasta siten, että rakentamisesta ei aiheudu kohtuuttomia kustannuksia eikä muita negatiivisia seuraamuksia. Tällöin on selvitettävä myös hajarakentamisen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja rakennuspaikan soveltuvuus rakentamiseen.

3 KIIMINGIN KUNNAN MAAPOLIITTISET LINJAUKSET

Kiimingin kunnan visio- ja strategiatyö on meneillään. Kunnan maapolitiikka on osa kunnan visioon tähtäävää toimintaa.

Kiimingin kunnan yleiset maapoliittiset linjaukset ovat:

- 1. Kiimingin kunnan asemakaavoitettavaa raakamaata hankitaan 5...8 vuoden rakentamista varten ja kunnan oma tonttivaranto on 3 vuoden tarpeen mukainen.**
- 2. Kaavoitukseen soveltuvaa raakamaata hankitaan aktiivisesti yleiskaavoissa yhdyskuntarakentamiseen osoitetuilta alueilta.**
- 3. Rakentamattomat tontit pyritään saamaan rakennuskäyttöön.**
- 4. Pääsääntöisesti kunta kattaa maanhankinnasta, kaavoituksesta, kunnallistekniikan rakentamisesta yms. aiheutuneet kustannukset:**
 - a) Kunnan omat maat
 - tonttien luovutuksesta saatavilla tuloilla
 - b) Yksityisten omistamat maat
 - maankäyttösopimuksilla
 - samalla sopimuksella maanomistaja luovuttaa katu- ja puisto- sekä muut yleiset alueet pääosin vastikkeetta kunnan omistukseen



4 MAAPOLITIIKAN TOTEUTTAMINEN

4.1 Kasvusuunnat ja maankäytön suunnittelu

Kasvusuunnat

Taajama-alueilla varaudutaan vaihtoehtoiseen kasvusuuntiin (kartta 3):

- Kirkonkylä: vt:n 20 suunta Jääliin, taajaman kaakkoispuoli ja Kiiminkijokivarsi
Jääli: Jäälinjärven koillispuoli sekä Jäälin ja Välikylän välinen alue
Välikylä: Yrityspuiston eteläpuolinen alue

Päätettäessä yleiskaavan tai asemakaavan laatimisesta käytetään alueella harkinnan mukaan rakennuskieltoa, josta päättää kunnanvaltuusto.

Kehityskuva

Oulun kaupungin rajan ja Kirkonkylän väliselle alueelle sekä Kiiminkijokivarreen Kirkonkylän ylä- ja alapuolelle tulee tehdä kehityskuvatarkastelu, jossa ratkaistaan Kirkonkylän ja Jäälin taajamien kasvusuuntien painotus ja maankäytön tavoitteet.

Kehityskuvassa esitetään alueen kehityspolku ja tarkastellaan vaihtoehtoisia rakennemalleja alueen kehittämiseksi. Alueiden käyttö esitetään kaaviomaisina aluemerkitöinä sekä yhteys- ja laajennustarvemerkitöinä.

Yleiskaavoitus

Keskeisten taajama-alueiden yleiskaavoitus on käynnissä.

Kiiminkijokivarren maankäyttö tulee ratkaista kuntaa, maanomistajia ja ympäristöviranomaisia tyydyttävällä tavalla. Jatkossa tulee selvittää onko alueille laadittava osayleiskaavoihin perustuvat asemakaavat.

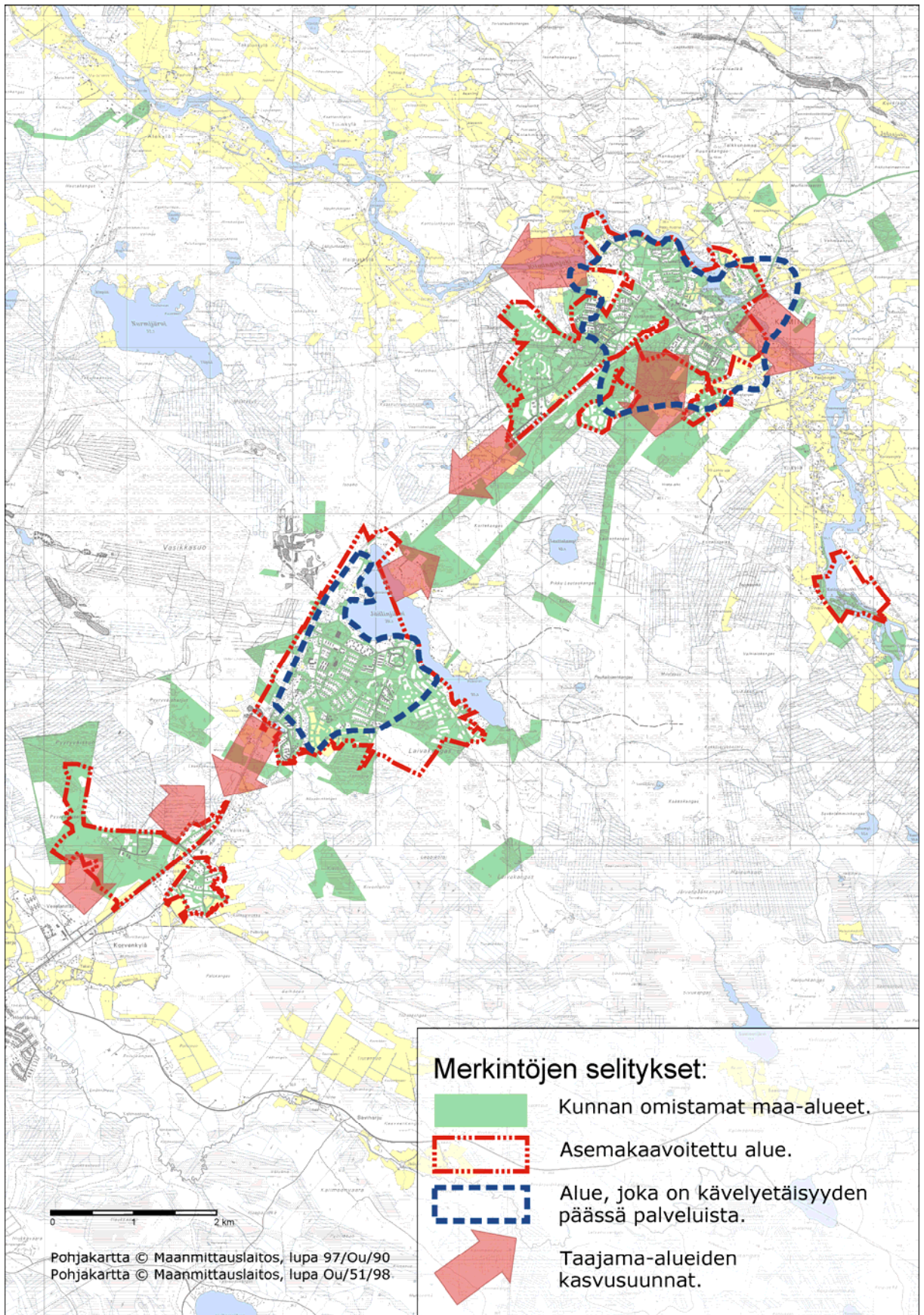
Asemakaavoitus

Asemakaava-alueilla varaudutaan taajaman tiivistämiseen.

Kunnan kaavoitetun tonttivarannon tulee vastata 3 vuoden tarvetta. Kunta pyrkii laatimaan asemakaavat ensisijaisesti kunnan omistamille alueille.

Kunnan tavoitteena on, että yksityisten omistamille maa-alueille laaditaan asemakaava vain, jos alue liittyy oleellisesti kunnan omistamaan kaavoitettavaan alueeseen ja sen kaavoittaminen eheyttää yhdyskuntarakennetta. Asemakaavan laatiminen yksityisten omistamille maa-alueille tulee perustua maankäytösopimukseen.

Kerros- ja rivitalotontteja kaavoitetaan enintään kävelyetäisyyden päähän taajamien palveluista, kartta 3.



Kartta 3: Taajamien vaihtoehtoiset kasvusuunnat

4.2 Maanhankinta

Kiimingin kunnan maanhankinnan alueellista suuntautumista ohjaavat yleiskaavat sekä kunnan yhdyskuntarakente, rakentamisen ajoitus ja palvelujen sijainti. Yhdyskuntarakenteen eheyttämiseksi kunnan omistamien alueiden väliin jääviä alueita pyritään saamaan kunnan omistukseen.

Raakamaata hankitaan 5...8 vuoden rakentamistarvetta varten. Maanhankinnassa pyritään ensisijaisesti vapaaehtoiisiin kauppoihin, lunastusta käytetään vain poikkeustapauksissa. Etuosto-oikeusmenettelyä käytetään tilanteessa, jossa parannetaan kunnan omistaman maan järkevää käyttöä. Yhdyskuntarakenteen kannalta tärkeillä alueilla kunta voi lunastaa maa-alueita asemakaavan mukaisiin tarkoituksiin.

Kunnan kehityksen kannalta tärkeiden alueiden hankintaan voidaan erityisesti panostaa.

Raakamaata muuhun kuin rakentamiseen, esim. virkistys- tai vaihtomaaksi, hankitaan tarpeen mukaan kunnalle sopivin ehdoin.

4.3 Asemakaavojen toteutus

Nykyiset asemakaava-alueet

Keskustassa rakentamattomana olevien tonttien rakentaminen tulee käynnistää. Kunta on rakentanut alueille kadut, puistot ja yleisten alueiden kuivatukset. Alueen toteutumisen tehostamiskeinoina voivat tulla kysymykseen esimerkiksi rakentamiskehotus tai kiinteistöveron nosto.

Uudet asemakaava-alueet

Suosittelava kunnan omistamien alueiden asemakaavojen toteuttamisjärjestys on:

- 1) Hieta-ahon asemakaava-alue
- 2) Hakomäen laajennusalueen asemakaava
- 3) Jäälinjärven koillispuolen a asemakaava-alue

Aluerakentamiskohteiden osalta kunta voi tehdä sopimuksia perustajaurakoitsijoiden kanssa isojen aluekokonaisuuksien toteuttamiseksi.

4.4 Maankäyttösopimus ja kehittämiskorvaus

Maankäyttösopimusmenettelystä tulee laatia yksityiskohtaiset menettelytapaohjeet ja kaikissa sopimuksissa käytettäväksi tarkoitettu sopimusmalli.

Kohdan 4.1 mukaisten periaatteiden mukaisesti yhdyskuntarakenteen kannalta tärkeillä alueilla kunta ja maanomistaja voivat sopia:

- maanomistajan omistaman alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä
- kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvollisuuksista

Kunnan ja maanomistajan välisellä maankäyttösopimuksella kunta sitoutuu rakentamaan sopimusta koskevan asemakaava-alueen kunnallistekniikan ja puistot. Maanomistaja sitoutuu luovuttamaan katu- ja puisto- sekä muut yleiset alueet vastikkeetta kunnan omistukseen.

Maankäyttösopimuksilla peritään maanomistajilta pääsääntöisesti alueen toteuttamisesta koituvat kustannukset, joita ovat mm. kaavan laatimisen kustannukset sekä katujen ja puistojen ja muiden yleisten alueiden rakentamiskustannukset. Maankäyttösopimuskorvauksen suuruus määritellään tapauskohtaisesti.

Sopimusta koskevan asemakaava-alueen sisäinen toteuttamisjärjestys sidotaan kunnallistekniikan toteuttamisaikatauluun.

Kunta voi periä kehittämiskorvauksena maanomistajalta asemakaavan mukaiselle tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksen aiheuttamaan tontin arvonnousuun suhteutetun osuuden kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioiduista kustannuksista.

4.5 Tontin luovutus

Luovutettavan tontin tavoitehinta on vähintään raakamaan hinta korotettuna maan jalostuksen kustannuksilla.

Omakotitontteja luovutetaan määräaikaisen tai jatkuvan haun kautta talousarviossa vuosittain sovittavalla tavalla. Tonttien myynti/vuokraus päätetään kullakin kaava-alueella osa-aluekohtaisesti. Tonttien saajien valintamenettely määritetään erikseen.

Rivi-, kerros-, liike- ja teollisuustontit luovutetaan kilpailu- tai neuvottelumenettelyä käyttäen. Tonttitarjonta perustaja-urakoitsijoille on oltava monipuolista.

Yritystonttien luovutukseen luodaan yhtenäiset sopimukset. Edullisten tonttien tarjoamisen sijasta on pyrittävä saamaan yrittäjiä kunnan imagoa nostavilla keinoilla esim. räätälöimällä tontit yrittäjille sopiviksi.

4.6 Rakentamiskehotus ja kiinteistövero

Harkinnan mukaan kunta voi antaa rakentamiskehotuksia kunnallistekniikan piirissä olevien yksityisten tonttien saamiseksi rakentamiskäyttöön.

Kunnanvaltuusto voi määrätä erillisen muita kiinteistöveroprosentteja korkeamman veroprosentin asuntotarkoitukseen kaavoitetulle rakentamattomalle rakennuspaikalle.

4.7 Rakentaminen kaavoitettujen alueiden ulkopuolella

Kaavoitettujen alueiden ulkopuolella rakentaja vastaa rakentamisesta sekä tiestön ja vesihuollon järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista. Kunta vastaa lakisääteisten palvelujen järjestämisestä.

Seuraavat seikat tulee ottaa huomioon harkittaessa rakennusluvan myöntämistä haja-asutusalueille:

Yhdyskuntarakenne

Haja-asutusalueille rakennettaessa eivät etäisyydet palveluihin saa muodostua kohtuuttoman pitkiksi. Kunnallistekniikan ja liikenteen verkostoihin liittyminen kohtuullisin kustannuksin tulee olla mahdollista.

Asemakaavan lievealueilla tulee ottaa huomioon uuden rakentamisen vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehitykseen eikä alueen mahdollista kaavoittamista saa vaikeuttaa.

Rakennuspaikka

Rakennuspaikan mahdolliset aikaisemmat poikkeamislupahakemukset ja asemakaava-alueen läheisyys (lievealue) tulee ottaa huomioon.

Paikan pohjavesiolosuhteet, tulva- ja sortumisvaara sekä meluolosuhteet tulee selvittää.

Tasapuolisuus ja kuuleminen

Rantavyöhykkeillä maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutetaan osoittamalla rakentamisoikeus emätilatarkastelun perusteella. Kuivalla maalla tasapuolisuus toteutetaan pinta-alatarkastelulla. Rakennuslupahakemuksesta on pyydettävä lausunnot viranomaisilta ja asiasta on kuultava naapureita.

FCG Planeko Oy

LÄHTEET

- Ekroos, Majamaa (1999): Maankäyttö- ja rakennuslaki, Edita
- Jääskeläinen, Syrjänen (2003): Maankäyttö- ja rakennuslaki selityksineen, 2. uusittu painos, Rakennustieto Oy
- Kempeleen kunta (2004): Maapoliittinen ohjelma, www.kempele.fi
- Oulun kaupunki (2003): Oulun kaupungin maapoliittinen ohjelma, www.ouka.fi/tekninen
- Suomen Kuntaliitto (2004): Maapoliitiikan opas, www.kunnat.net
- Suunnittelukeskus Oy (2006) Kunnan maapoliittinen ohjelma, Muhoksen kunta
- Suunnittelukeskus Oy (2005): Maapoliittinen ohjelma, Liedon kunta
- Uusimaa Markku (2000): Maapoliittinen ohjelma 2001-2005, Haukiputaan kunta
- Ympäristöministeriö Maankäytön suunnittelu, www.ymparisto.fi

