

MUSTASAAREN KUNTA



MAAPOLIITTINEN OHJELMA

2007

SISÄLTÖ

	sivu
1. Esipuhe	4
2. Johdanto	5
2.1 Mustasaari osana Vaasan seutua	
2.2 Maakuntasuunnittelu	
2.3 Muut seudulliset selvitykset	
3. Katsaus Mustasaaren kunnan nykytilanteeseen	6
3.1 Maapoliittinen ohjelma 2000, visio 2015	
3.2 Sijainti, osa-alueet ja väestö	
3.3 Maanomistus	
3.4 Kunnan kaavavalmius	
3.5 Maanhankinta ja myynti	
3.6 Kunnan omistuksessa olevat maa-alueet ja kaavoitetut asuntoalueet	
3.7 Tonttijako 2001–2006	
3.8 Tonttivaranto (osa-alueittain)	
4. Maapolitiikan keinot	12
4.1 Maapolitiikka ja kaavoitus	
4.2 Maanhankinta	
4.2.1 Vapaaehtoiset kaupungit	
4.2.2 Etuosto-oikeus	
4.2.3 Lunastus	
4.2.4 Katualueen ilmaisluovutus	
4.3 Maankäytösopimukset	
4.4 Kaavan toteuttamista edistävät toimenpiteet	
4.4.1 Rakentamiskehitys	
4.4.2 Korotettu kiinteistövero	
4.4.3 Kehittämiskorvaus	
4.4.4 Kehittämisaudit	
4.5 Tontinluovutusperiaatteet	
5. Mustasaaren kunnan maapoliittisen ohjelman tavoitteet	17
5.1 Strategiset tavoitteet	
5.2 Maankäytön suunnittelun tavoitteet	
5.3 Maapolitiikan keinojen hyödyntäminen	
6. Organisaatio ja seuranta	19

Liite: Valtuuston tulevaisuusseminaariin 14.10.2006 laaditut selvitykset

1. ESIPUHE

Mustasaaren kunnan pinta-ala on yhteensä noin 3 600 km², josta maa-alueita on 846 km². Merellisen sijainnin ja saariston vuoksi rantaviivaa on peräti noin 1 600 km. Kaikki luodot ja saaret mukaan luettuna peruskartassa on lähes 3 000 kilometriä rantaviivaa. Jatkuva maankohoaminen lisää kunnan maapinta-alaa pelkästään Björkön–Raippaluodon saaristossa vuosittain noin 20 hehtaaria.

Maapoliittinen ohjelma luo perustan kunnan maankäytölle. Maapoliittinen ohjelma ja kunnan yleiskaava muodostavat yhdessä strategisen asiakirjan, jossa kunnanvaltuusto määrittelee maapoliittiset tavoitteet ja antaa toimenpidesuosituksia ja linjauksia raakamaan hankinnalle ja maan luovuttamiselle asunto-, liike- ja teollisuustonteiksi. Mustasaaren maapoliitiikan tulee olla yhtenevä kunnan vision kanssa ja toimia vision toteuttamisen apuvälineenä. Maapoliittinen ohjelma antaa tietoa kunnan maankäytön linjauksista.

Maapoliittisen ohjelman avulla varmistetaan maapoliitiikan keinojen johdonmukainen, tehokas ja tasapuolinen hyödyntäminen kunnassa. Maapoliittisen ohjelman keskeinen päämäärä on ohjata kunnalliset virkamiehet ja päätöksentekijät yhteisiin maapoliittisiin tavoitteisiin. Maapoliitiikan, yleiskaavoituksen, asunto- ja elinkeinopoliitiikan sekä muun kuntasuunnittelun vuorovaikutuksella Mustasaari voi varmistaa kunnan strategisen suunnittelun onnistumisen.

Maapoliittista ohjelmaa on valmisteltu muun muassa kunnanvaltuuston tulevaisuusseminaarissa 14.10.2006, valtuuston iltakoulussa 15.2.2007 ja valtuuston maapoliittisessa seminaarissa 31.3.2007. Laadintatyöhön ovat osallistuneet myös monet kunnan toimialat, sillä maapoliitiikassa tulee lisäksi huomioida kunnan tuleva palvelutarve.

Mustasaaren kunnan maapoliittinen ohjelma on hyväksytty kunnanvaltuustossa 8.11.2007, ja se korvaa maapoliittisen ohjelman vuodelta 2000. Maapoliittista ohjelmaa tarkistetaan ja uudistetaan tarpeen mukaan jokaisen valtuustokauden alkaessa.

2. JOHDANTO

2.1 Mustasaari osana Vaasan seutua

Mustasaari sijaitsee Länsi-Suomen läänissä Pohjanmaan maakunnassa. Kunta rajautuu Vaasan kaupunkiin sekä Maalahden, Laihian, Vähänkyrön ja Vöyri-Maksamaan kuntiin. Mustasaari kuuluu Vaasan seutukuntaan yhdessä Korsnäsin, Laihian, Vähänkyrön, Maalahden, Isonkyrön, Vaasan ja Vöyri-Maksamaan kuntien kanssa.

2.2 Maakuntasuunnittelu

Vaasan läänin seutukaava-alueen seutukaava muodostuu kolmesta vahvistetusta vaihekaavasta:

Virkistys ja luonnonsuojelu (1982), asutusrakenne (1986) sekä luonnonvarat ja liikenne (1995).

Pohjanmaan liitto aloitti Pohjanmaan maakuntakaavaehdotuksen valmistelun vuonna 1999 ja ehdotus asetettiin julkisesti nähtäville vuoden 2006 alussa. Tavoitteena on, että maakuntakaava hyväksytään maakuntavaltuustossa vuoden 2007 aikana. Maakuntakaavan vahvistaa ympäristöministeriö.

Maankuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma maakunnan maankäytöstä. Se ohjaa kuntien kaavoitusta ja viranomaisten muuta alueiden käytön suunnittelua. Maakuntakaavalla on myös keskeinen rooli maakunnan strategisessa kehittämisessä.

Kunnan keskus Sepänkylä sisältyy maakuntakaavassa kaupunkikehittämisen vyöhykkeeseen ja se on merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Koivulahden, Raippaluodon ja Sulvan keskusalueet on luokiteltu keskustatoimintojen alakeskuksiksi.

2.3 Muut seudulliset selvitykset

Vaasan seudun yhdestätoista kunnasta laadittiin vuonna 2001 selvitys Vaasanseudun aluerakennesuunnitelma 2030. Kehitystavoitteet ja strategiat (VASU).

Suuri osa Mustasaaren kunnan saaristosta kuuluu Natura 2000 -verkostoon.

Maankuntakaavan laadinnan yhteydessä on tehty erillisiä selvityksiä, esim. Merenläheinen asuminen Pohjanmaalla. Kuusi malliesimerkkiä (2005). Myös Vaasan seudun kaupallista rakennetta ja tuulivoiman sijoittamista rannikkoalueelle on selvitetty.

Merenkurkun saaristo on hyväksytty vuonna 2006 maailmanperintöalueeksi.

3. KATSAUS MUSTASAAREN KUNNAN NYKYTILANTEESEEN

3.1 Maapoliittinen ohjelma 2000, visio 2015

Mustasaaren kunnanvaltuusto hyväksyi 9.11.2000 Mustasaaren kunnan maapoliittisen ohjelman 2000.

Kunnanvaltuusto hyväksyi 7.6.2007 Mustasaaren kunnalle seuraavan vision:

Mustasaari –
vetovoimainen ja
tulevaisuuteen luottava kunta –
tarjoaa
maan viihtyisimpiin kuuluvia asuinympäristöjä
laadukkaita, helposti saatavilla olevia palveluja
jotka perustuvat
tasapainoiseen väestönkasvuun
aktiiviseen ja innovatiiviseen elinkeinopolitiikkaan
kunnan kestävään talouteen
ja toimintaan
johtavana pohjalaisena maaseutukuntana
ja alueellisen kehityksen liikkeelle panevana voimana

Kunnanvaltuusto hyväksyi 7.6.2007 Mustasaaren strategian 2007–2015, joka perustuu Mustasaari 2015 -visioon.

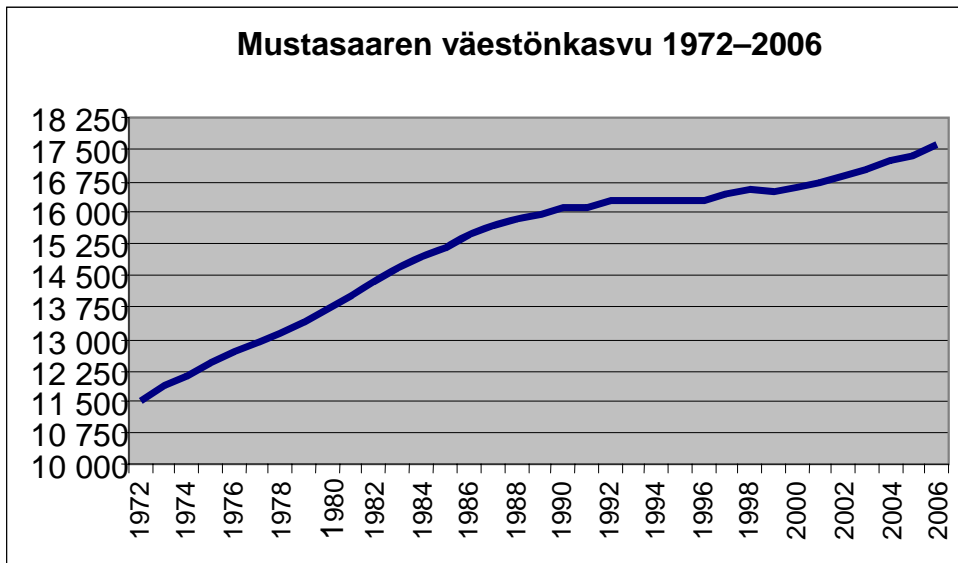
3.2 Sijainti, osa-alueet ja väestö

Nykyinen Mustasaaren kunta perustettiin vuonna 1973 liittämällä yhteen viisi lähellä sijaitsevaa kuntaa: Björköby, Mustasaari, Koivulahti, Raippaluoto ja Sulva. Vanhat kuntakeskukset ja monet isommat ja pienemmät kylät vaikuttavat voimakkaasti kunnan infrastruktuuriin.

Mustasaari on kaksikielinen maaseutukunta, johon kuuluu saaristo-osa. Kunnassa on 17 641 asukasta (31.12.2006), ja väestönkehitys on jatkunut vuodesta toiseen positiivisena. Kunnan runsaasta 17 600 asukkaasta 71 % puhuu äidinkielenään ruotsia ja 29 % suomea.

Kunnanhallituksen tavoitteena on, että väestö kasvaisi noin 1 prosentin vuosivauhtia. Harkitulla suunnittelulla ja kaavoituksella kunnan tulomuutto säilytetään sellaisena, että kunta kykenee tarjoamaan asukkaille laadukkaita ja helposti saatavilla olevia

palveluja. Tavoitteena on, että väestönkasvu on positiivista kunnan kaikilla osa-alueilla. Viime vuosina väestönkasvu on ylittänyt tavoitteen.



Taulukko väestönkasvusta vuosina 1972–2006

Sepänkylä on Mustasaaren kuntakeskus. Sepänkylän väestömäärä on kaksinkertaistunut viimeisen kahden vuosikymmenen aikana nykyiseen lähes 5 000 asukkaan. Raippaluodon, Karperön, Koivulahden, Helsingbyn ja Sulvan kylät ovat kunnan osakesukuksia, joiden ympärillä sijaitsee pienempiä kyliä.

3.3 Maanomistus

Maanomistus taajamien keskeisissä osissa on hyvin rikkonaista: palstat ovat pieniä ja kuuluvat monelle eri maanomistajalle. Kunnan tulisikin omistaa riittävän suuria maa-alueita luodakseen edellytykset tarkoituksenmukaiselle kaavoitukselle. Suurien alueiden hyvä suunnittelu edellyttää yhteistyötä useiden maanomistajien kanssa.

3.4 Kunnan kaavavalmius

Yleiskaavat

Mustasaaren kunnalla ei ole koko kunnan kattavaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Koko kuntaa koskeva yleiskaava tosin hyväksyttiin kunnanvaltuustossa vuonna 1983. Yleiskaavaa on kaavoitusohjelman mukaisesti tarkistettu kunnan eri taajamien osayleiskaavoilla:

- Karperön-Singsbyn osayleiskaava (1994)
- Raippaluodon keskustan osayleiskaava (1998)
- Koivulahden osayleiskaava (1999)
- Sepänkylän osayleiskaava (2002).

Bölen osayleiskaava (2006) laadittiin yhteistyössä Vaasan kaupungin kanssa. Kaavasta on valittu Vaasan hallinto-oikeuteen.

Björkön–Raippaluodon saariston osayleiskaava (2001) sai lainvoiman vuonna 2003.

Tekeillä olevia osayleiskaavoja:

- mantereen puoleisten ranta-alueiden osayleiskaava, joka sisältää myös kylätaajamien kiinteän asutuksen alueita
- Karperönjärven itäpuolisten ranta-alueiden ja Koskön kylän osayleiskaava, jonka laadinnassa keskitytään kiinteän asutuksen laajentamiseen järven itäpuolisille alueille
- Alskat-Iskmo-Grönvikin osayleiskaava, jonka tavoitteet ovat samansuuntaiset Karperönjärven kaavan kanssa
- Sulvan osayleiskaava on ollut nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten; tarkoituksena on laatia mitoittava oikeusvaikutteinen osayleiskaava.

Muita vireillä olevia kaavoja: Tölbyn-Vikbyn alueen osayleiskaava, Södra Vallgrundin osayleiskaava ja Sepänkylän osayleiskaavan tarkistus pohjavesialueen osalta.

Asemakaavat

Kunnalla on noin 866 hehtaaria asemakaavoitettuja alueita Sepänkylän-Bölen, Koivulahden, Veikkaalan, Karperön, Singsbyn, Raippaluodon, Sulvan ja Tuovilan taajamissa. Suuri osa alueista käsittää rivitalojen ja omakotitalojen asuntoalueita palveluineen. Kerrostaloja on Sepänkylässä ja Koivulahdessa.

Sepänkylän keskusta	noin 347 ha	
Böle	noin 35	
Koivulahti	noin 111	
Petsmo	noin 20	
Veikkaala	noin 8	
Karperö	noin 26	
Singsby	noin 25	
Raippaluoto	noin 46	
Sulva	noin 77	
Tuovila	noin 33	yht. 728 ha

Teollisuudelle asemakaavoitettuja alueita on yhteensä noin 130 hehtaaria Lintuvuorella, Koivulahdessa, Raippaluodossa ja Vikbyssä. Sepänkylän teollisuusalue on jo rakennettu miltei täyteen, ja kunnan tulee ostaa jäljellä olevat yksityiset maa-alueet (0,8 ha).

Lintuvuori	noin 82 ha	
Koivulahti	noin 7	
Raippaluoto	noin 18	
Vikby	noin 31	yht.138 ha

Asemakaavoja laaditaan kaava-alueiden tuntumaan täydentämään ja laajentamaan nykyisiä asunto- ja teollisuusalueita.

Lisäksi kunnalla on Björkön, Norra Vallgrundin, Södra Vallgrundin, Jungsundin, Petsmon, Västerhankmon ja Riimalan osalta vahvistamattomia maankäyttösuunnitelmia. Näillä alueilla on erilliset jätevesiratkaisut. Jungsundissa sijaitseva alue on kokonaan rakennettu ja sitä tullaan laajentamaan.

Ranta-alueiden kiinteä asutus

Kunnanvaltuusto hyväksyi vuonna 2005 mantereen puoleisten ranta-alueiden kiinteää asutusta koskevan yleissuunnitelman.

Yleissuunnitelman mukaan kiinteään asutukseen soveltuville alueille sekä alueille, joilla on merkittävä tarve kiinteään asutusten edellytysten luomiselle, tulisi ensisijaisesti laatia erilliset osayleiskaavat. Osayleiskaavassa tulisi aluevarausten lisäksi ottaa kantaa maankäyttö- ja rakennuslain linjauksiin toteuttamisvaiheen kustannusten- jaosta, minkä on tapahduttava pääasiassa asemakaavan kautta.

Asutuksen, tieverkon ja vesihuoltopalvelujen toteuttaminen

Kiinteään asutuksen **rakennuslupa** (tai käyttötarkoituksen muutos loma-asumisesta kiinteään asumiseen) tulee myöntää vasta sitten, kun kunnan ja maanomistajien välisen vastuunjaon periaatteet ja teknisten palveluiden laajennusaikataulu ovat selvillä.

Ranta-alueiden **yksityistiet** on tavallisesti mitoitettu loma-asutuksen tarpeisiin. Tien kunnossapidosta vastaa alueen maanomistajista koostuva tiekunta. Siirtyminen loma-asutuksesta kiinteään asutukseen edellyttää usein olemassa olevien teiden parantamista ja uusia yhteyksiä teiden välille. Lisääntyvä liikenne, tien ympärivuotinen käyttö, raskaammat kulkuneuvot ja talvikunnossapito edellyttävät lisäksi leveämpää ajotietä ja vahvempaa tienpohjaa.

Vahvistetuilla asemakaava-alueilla sijaitsevien yksityisteiden rakentaminen, perusparannus ja kunnossapito siirretään kunnan vastuulle (kaavatie). Vastuu voidaan siirtää sopimuksella myös yksityisille maanomistajille.

Ranta-alueen kiinteään asutuksen osayleiskaavassa (oikeusvaikutteisessa) tie on luokiteltava yksityistieksi. Tien rakentamisesta tai perusparantamisesta vastaa tiekunta, joka saa avustusta kunnassa vahvistettujen ohjeiden mukaisesti.

3.5 Maanhankinta ja myynti

Kunta on vuosina 2000–2006 ostanut maata yhteensä 2,4 miljoonalla eurolla (keskimäärin 344 000 eurolla/vuosi). Vuodeksi 2007 maakauppoihin on budjetoitu 1,1 miljoonan euron määräraha.

Tonttien myyntitulot vuosilta 2000–2006 ovat 2,1 miljoonaa euroa (keskimäärin 305 000 euroa/vuosi). Vuodeksi 2007 on budjetoitu 420 000 euron tulot.

3.6 Kunnan omistuksessa olevat maa-alueet ja kaavoitetut asuntoalueet

Kunta omistaa yhteensä noin 1 270 hehtaaria maata, josta noin 430 hehtaaria on asemakaavoitettu ja sisältää teitä ja virkistysalueita. Valmiiksi kaavoitettuja asunto-alueita on Bölessä, Koivulahdessa, Singsbyssä, Raippaluodossa, Tuovilassa, Veikkaalassa ja Sulvalla.

Bölen (Sveden 2), Singsbyn ja Tuovilan asemakaava-alueilla ei ole kunnallistekniikkaa. Investointiohjelman mukaan alueille toteutetaan kunnallistekniikka vuosina 2007–2009.

Asemakaava-alueiden ulkopuolelle jää noin 830 hehtaaria maa-alueita. Osaa niistä voidaan käyttää kaavoituksen raakamaana lähivuosina ja loput ovat maa- ja metsätalousmaata, jota voidaan käyttää vaihtomaana.

Karkean arvion mukaan asemakaavoitukseen on lähivuosina käytettävissä noin 140 hehtaaria raakamaata.

Sepänkylä	noin 16 ha
Böle	noin 18 ha
Koivulahti	noin 20 ha
Tuovila	noin 8 ha
Veikkaala	noin 10 ha
Lintuvuori	noin 30 ha
Vikby I	noin 8 ha
Vikby II	noin 30 ha

Raakamaan hankinta on keskitettävä ensisijaisesti Karperön, Sulvan ja Sepänkylän alueille. Asemakaavoitusta varten tarvitaan lisää maa-alueita myös Singsbyssä ja Raippaluodossa sekä lähivuosina myös Bölessä ja Sepänkylän pohjoisosassa. Yksi epävarmuustekijä Sepänkylän–Bölen alueen maanhankinnoissa on suunnitelma valtatie 8 parantamiseksi Kotirannan ja Stormossenin välillä. Vuodenvaihteessa 2007–2008 tiedetään, mikä vaihtoehto toteutetaan.

3.7 Tonttijako 2001–2006

Tilastotietoa tonttijaosta 2001–2006

	2001		2002		2003		2004		2005		2006	
	Myyty	Vuokr.	Myyty	Vuokr.	Myyty	Vuokr.	Myyty	Vuokr.	Myyty	Vuokr.	Myyty	Vuokr.
Raippaluoto-Björköby	0	0	2	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Pohjois-Mustasaari	4	0	2	0	6	2	2	2	12	3	2	0
Sepänkylä-Böle	9	5	4	4	6	7	3	5	6	12	2	5
Koivulahti	2	0	0	0	0	0	0	0	3	0	3	1
Itä-Mustasaari	0	0	1	1	0	0	0	1	2	1	2	0
Sulva	2	0	6	0	2	0	2	1	3	4	2	1
Yhteensä:	17	5	15	5	15	9	7	9	26	20	11	7
	22		20		22		16		46		18	

Rivitalotontit 2002–2006

	2002		2003		2004		2005		2006	
	Myyty	Vuokr.	Myyty	Vuokr.	Myyty	Vuokr.	Myyty	Vuokr.	Myyty	Vuokr.
Raippaluoto-Björköby										
Pohjois-Mustasaari	1				1		1			1
Sepänkylä-Böle					1			5		
Koivulahti										
Itä-Mustasaari										
Sulva					1					
Yhteensä	1				1	2	1	5		1

3.8 Tonttivaranto (osa-alueittain)

Vapaita tontteja kunnan kaava-alueilla, tilanne 31.3.2007

	Valmis kunnallistekniikka			Kunnallistekniikka puuttuu		
	AO	AR	T	AO	AR	T
Raippaluoto-Björköby	4	1	3	31	1	
Pohjois-Mustasaari	2			12		
Sepänkylä-Böle	1	1	22	25	11	21
Koivulahti	25			15		
Itä-Mustasaari	4	1	1	10		
Sulva	14		1	10		
Yhteensä	50	3	27	103	12	21

Vapaat yksityiset tontit				
Osa-alue	AO	AR	AK	T
Koivulahti	36	0	0	0
Pohjois-Mustasaari	1	0	0	0
Raippaluoto-Björköby	11	0	0	0
Sepänkylä-Böle	2	5	0	4
Sulva	9	3	0	1
Itä-Mustasaari	0	0	0	0
Yhteensä:	59	8	0	5

Kunnan vuosiksi 2007–2011 laatiman investointisuunnitelman mukaan kunnallistekniikka uusille asuntoalueille rakennetaan seuraavasti:

- Sepänkylä, Böle (Sveden 2) vuosina 2007–2009: 25 AO-tonttia ja 11 AR-tonttia
- Pohjois-Mustasaari, Karperö (Svedjeback II) vuosina 2009 ja 2011: 13 AO-tonttia ja 2 AR-tonttia
- Pohjois-Mustasaari, Singsby vuonna 2010: 12 AO-tonttia
- Itä-Mustasaari, Tuovila vuonna 2010: 10 AO-tonttia

Kunnan kaavoitusohjelman mukaan uusia asuntotontteja asemakaavoitetaan parhailaan seuraavasti:

- Sepänkylän asemakaavan laajentaminen 18 hehtaarilla (koulujen ja terveyskeskuksen välinen alue): noin 60 AO-tonttia, joista 17 kuuluu sopimuksen mukaan yksityisille maanomistajille
- Bölen asemakaavan laajentaminen 23 hehtaarilla (Hemskog): noin 50 AO-tonttia
- Karperön asemakaavan laajentaminen 8 hehtaarilla: noin 15 AO-tonttia
- Tuovilan asemakaavan laajentaminen 5 hehtaarilla: noin 20 AO-tonttia
- Koivulahden asemakaavan laajentaminen 10 hehtaarilla (Tranasbacken): noin 20 AO-tonttia

4. MAAPOLITIIKAN KEINOT

4.1 Maapolitiikka ja kaavoitus

Kunnan maapolitiikalla ymmärretään kunnan maanhankintaan ja -luovutukseen, yksityisen maan kaavoittamiseen sekä rakentamiskelpoisten tonttien rakentamisen edistämiseen liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä.

Kunnan maapolitiikka on apuväline, jolla varmistetaan ja luodaan edellytykset suunnitella ja toteuttaa pitkäjänteisesti kunnan maankäyttöä, rakentamista sekä muuta toimintaa. Kunnan maapoliittiset ratkaisut vaikuttavat laaja-alaisesti ja merkittävästi kunnan infrastruktuuriin, käyttökustannuksiin ja muuhun toimintaan sekä kuntalaisten elämään ja terveyteen.

Kunnan maankäyttöä suunnitellaan maankäyttö- ja rakennuslain ([132/1999](#)) mukaisilla kaavoilla. Kaavojen mukaisia maankäyttöratkaisuja toteutetaan maapoliittisin keinoin. Maankäyttö- ja rakennuslaki sisältää varsin laajan maapoliittisen keinovalikoiman, jota kunta voi tarvittaessa käyttää.

Tuloksekas maapolitiikka edellyttää sen kytkemistä kunnan maanhankintaan ja eriateiseen kaavoitustoimintaan. Näin voidaan hallita väestönkehitystä ja kunnan palvelutuotantoa sekä ohjata investointi- ja käyttömenoja.

4.2 Maanhankinta

Kunnat voivat hankkia maata vapaaehtoisilla kaupoilla, käyttämällä etuosto-oikeutta tai lunastamalla. Kuntien maanhankinnan tärkein tehtävä on hankkia maata tulevan yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin. Riittävällä raakamaavarannolla voidaan parantaa kaavoituksen toimintaedellytyksiä sekä turvata suunnitelmallinen tonttutuotanto ja taloudellinen yhdyskuntarakentaminen. Maanhankinnan yhteydessä voidaan tarvittaessa tehdä riskikartoitus, jossa tunnistetaan terveyttä vahingoittavat tai heikentävät tekijät.

4.2.1 Vapaaehtoiset kaupat

Mustasaaren kunnan pääasiallisena maanhankintakeinona on vapaaehtoinen kiinteistökauppa.

Parhaisiin tuloksiin päästään, jos

- maanhankinnat tehdään ajoissa: ennen kaavoituksen aloittamista tai viimeistään perusselvitysten laatimisen ja yleiskaavoituksen tavoitteiden asettamisen yhteydessä
- kunnalla on riittävä maavaranto
- maan hinnoittelu on johdonmukaista
- poliittinen päätöksenteko tukee maapolitiikkaa
- maapoliittinen yhteistyö kaavoituksen kanssa on toimivaa
- laajamittaiset rakennushankkeet kaavoitetaan kunnan omistamalle maalle
- maankäyttösopimuksilla ei aiheuteta hankaluuksia maanhankinnalle
- lunastus- ja muut lakisääteiset maanhankintakeinot ovat tarvittaessa käytettävissä
- vapaaehtoista maanhankintaa voidaan edistää myös verotuksen keinoin (esim. hankintameno-olettama).

Yksi raakamaan hankinnan peruseriaatteita on, että kunnan maanomistajia on kohdeltava tasapuolisesti. Raakamaan oston hintatason linjauksiin on siksi sitouduttava kunnanhallituksen poliittisilla päätöksillä.

Maapolitiikkaa, johon myös maanhankinta ja maankäyttösopimukset kuuluvat, hallinnoivat kaavoitusosaston kaavoitusinsinööri ja kiinteistötekniikko yhdessä kunnanjohtajan kanssa.

4.2.2 Etuosto-oikeus

Kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa, eli kunnalla on oikeus saada kiinteistö omistukseensa myyjän ja ostajan sopimalla kauppahinnalla. Tällöin kunta asettuu ostajan sijaan kauppakirjan mukaisin ehdoin. Kunnalla on etuosto-oikeus tietyin etuostolaissa (608/77) annetuin ehdoin. Kunnalla ei ole etuosto-oikeutta alle 5 000 m²:n suuruisiin alueisiin, eikä myöskään, jos kiinteistön ostaja on myyjän lähisukulainen, myynti tapahtuu pakkohuutokaupalla tai kaupan osapuolena on valtio tai valtion laitos.

Etuosto-oikeutta voidaan käyttää yksittäistapauksissa täydentämään kunnan maanhankintaa. Sitä voidaan käyttää, kun kaupan kohteena oleva alue tarvitaan yhdyskuntarakentamista tai virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.

4.2.3 Lunastus

Kunnalla on oikeus 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 kunnalle voi syntyä tietyin edellytyksin lunastusvelvoite alueeseen.

Lunastusmenettelyyn voidaan turvautua tarvittaessa strategisten maanhankinta-alueiden osalta, mikäli muilla maanhankintakeinoilla ei ole päästy kuntaa tyydyttävään ratkaisuun. Näin voi käydä joskus, kun olemassa olevia kaava-alueita tarvitsee laajentaa (teollisuusalueet) tai tiettyjä osia kaavasta toteutetaan.

Erityisesti kasvavissa kunnissa tuloksekas maapolitiikka edellyttää käytännössä lunastuksen käyttöä. Lunastuksen käyttäminen asemakaavan toteuttamista varten tehtävissä hankinnoissa on erityisen hyödyllistä silloin, kun maanomistus on epäselvä tai hankittavana on useita pieniä maa-alueita.

Raakamaan lunastaminen (MRL 99.–100. §)

Raakamaan lunastaminen on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan mahdollista kaavoittamattomilla alueilla ja alueilla, joissa yleiskaavan laatiminen on vireillä. Edellytyksenä kaavoittamattoman raakamaan lunastamiselle on, että kunta tarvitsee aluetta yhdyskuntarakentamiseen ja kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten. Haettaessa ympäristöministeriöltä lunastuslupaa hakemuksessa tulee perustella muun muassa rakennusmaan ja raakamaan tarjontatilanne.

Yleiskaavan (myös oikeusvaikutuksettomana) perusteella kunta voi hakea ympäristöministeriöltä lunastuslupaa alueeseen, jota tarvitaan asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen.

Asemakaavan toteuttamiseen perustuva lunastusoikeus (MRL 96. §)

Kunta voi ilman erityistä lupaa lunastaa asemakaavassa yleiseksi alueeksi osoitetun alueen tai yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan laitokselle tai kunnan muihin 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.

Lunastusvelvoite (MRL 101.–102. §)

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

4.2.4 Katualueen ilmaisluovutus

Ensimmäisen asemakaavan mukaiseen katualueeseen liittyy ns. ilmaisluovutusvelvollisuus, millä tarkoitetaan kunnan oikeutta saada maanomistajalta haltuunsa ja käyttöön korvauksetta katualue tietyin reunaehdoin MRL 104.–105. §). Kunta saa katualueen omistukseensa maanmittaustoimituksella.

4.3 Maankäyttösopimukset

Maankäyttösopimuksella tarkoitetaan sopimusta, jolla kunta ja maanomistaja keskenään sopivat maanomistajan omistaman alueen asemakaavoituksen käynnistämistä sekä kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Menettelystä on säädetty tarkemmin maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:ssä.

Maankäyttösopimus on maanomistajan ja kunnan välinen yksityisoikeudellinen sopimus, joka käsittelee asemakaavan toteuttamisen vastuunjakoa, oikeuksia ja velvoitteita sekä kustannusten jakamista. Sopimuksen keskeisenä tavoitteena on kaavan toteuttamiskustannusten oikeudenmukainen kohdentaminen yksityisen tahon ja kunnan kesken.

Maankäyttösopimusta käytetään lähinnä edistämään yksityisten maiden käyttöönottoa ja täydentämään ja tiivistämään yhdyskuntarakennetta kunnan maa-alueiden yhteydessä. Laki selventää myös maankäyttösopimuksen suhdetta kaavoitukseen. Kaavojen sisällöstä ei voida sopia. Kaavojen toteuttamisesta voidaan sopia vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

Maankäyttösopimukseen liittyy usein ehto, että ainakin yleiset alueet siirtyvät kunnan omistukseen. Yleensä kunnat pyrkivät saamaan sopimukseen liittyvät korvaukset ensisijaisesti maa-alueina. Kauppaa edistävässä maankäyttösopimuksissa maata hankittaessa voidaan myyjälle kaavoittaa rakennusoikeutta osana kauppahintaa.

Maankäyttösopimusta käytetään, mikäli kunnalle ei ole välttämätöntä saada maa- aluetta omistukseensa. Sopimuksen tulee olla kunnan etujen mukainen ja kohdella maanomistajia tasapuolisesti.

4.4 Kaavan toteuttamista edistävät toimenpiteet

4.4.1 Rakentamiskehotus

Rakentamiskehotuksen tarkoituksena on edistää asemakaavan toteutumista lisäämällä rakentamattomien tai vajaakäyttöisten tonttien rakentamista. Vaikka rakentamiskehotus voi johtaa kunnan lunastusvelvoitteeseen, menetelmän tarkoituksena ei ole hankkia yksityisten omistamia tontteja kunnan omistukseen. Rakentamiskehotuksen perusteluna on se, että asemakaava-alueen vajaan rakentaminen luo painetta uusien alueiden kaavoitukselle ja lisää alueen palvelujen vajaakäyttöä.

Rakentamiskehotuksen antaminen ei ole tällä hetkellä ajankohtaista Mustasaarella.

4.4.2 Korotettu kiinteistövero

Kunnalla on mahdollisuus kiinteistöverolain 12 a §:n mukaan asettaa erityinen rakentamattoman rakennuspaikan korotettu veroprosentti. Korotetun kiinteistöveron on tarkoitus aktivoida yksityisiä maanomistajia luovuttamaan tontit rakentamiskäyttöön.

Mustasaaren kunnanvaltuusto on vahvistanut rakentamattomien tonttien kiinteistöveroksi 2 % (asteikolla 1–3 %).

4.4.3 Kehittämiskorvaus

Maankäyttö- ja rakennuslain 91 c §:n nojalla veloitetaan ne maanomistajat, jotka saavat asemakaavasta merkittävää hyötyä, osallistumaan kaavan toteuttamisesta kunnalle syntyviin kustannuksiin.

Ensisijaisesti kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan kunnan ja maanomistajan välillä tehtävin maankäytösopimuksin. Mikäli sopimusneuvottelut eivät johda molempia osapuolia tyydyttävään tulokseen, kunnalla on mahdollisuus periä yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset kehittämiskorvauksena niiltä maanomistajilta, jotka saavat asemakaavasta merkittävää hyötyä.

4.4.4 Kehittämisalueet

Maankäyttö- ja rakennuslain 15. lukuun sisältyy kehittämisalueita koskevia määräyksiä. Laissa määrätään menettelystä, joka mahdollistaa erityistoimenpiteiden käytön rajattujen alueiden kehittämiseksi. Kunta voi nimetä yhden tai useamman rajatun alueen kunnan kehittämisalueeksi, kuitenkin enintään 10 vuodeksi.

Kehittämisaluemenettely soveltuu erityisesti rakennettujen alueiden uudistamiseen, esimerkiksi epätarkoituksenmukaisen teollisuusalueen muuttamiseen asuntoalueeksi. Alueen määrääminen kehittämisalueeksi vaatii tiettyjä laissa säädettyjä edellytyksiä.

4.5 Tontinluovutusperiaatteet

Kunta luovuttaa tontteja joko myymällä tai vuokraamalla.

Tontinmyynnin etuna on paremmat vaikutusmahdollisuudet tonttien alueelliseen hintakehitykseen. Lisäksi kunnallistekniikan rakentamiskustannukset saadaan katettua nopeammin. Rakentajalle tontinvuokrauksen etuna on, että hänen ei tarvitse sitoa pääomaa tontin rakentamiseen. Kunnalle vuokraus on puolestaan varma tulonlähde vuosiksi, mutta vuokrien laskutuksen hoitaminen edellyttää henkilöstöresursseja.

Kaavoitusjaosto päättää asuntotonttien varaamisesta yleisen hakukierroksen jälkeen.

Rivitalo-, liikerakennus- ja teollisuustonttien varaaminen tai vuokraaminen tapahtuu ilman erillistä hakuaikaa.

Kunnanjohtaja päättää kunnan myymien asemakaavatonttien kauppakirjojen hyväksymisestä ja vuokrasopimusten hyväksymisestä.

Kunnanvaltuusto on vahvistanut tonttien hinnat ja varausmaksut vuonna 2003. Tonttien hintoja tarkistetaan sitä mukaa kuin uusia alueita otetaan käyttöön.

5. MUSTASAAREN KUNNAN MAAPOLIITTISEN OHJELMAN TAVOITTEET

5.1 Strategiset tavoitteet

Mustasaaren kunta pyrkii positiiviseen väestönkasvuun kaikilla osa-alueilla, jotta kunnan veropohja kehittyisi suotuisasti.

Kunnan palvelujen kehittämisen pääpaino on kuntakeskuksessa Sepänkylässä ja kunnan osakeskuksissa Helsingbyssä, Karperössä, Koivulahdessa, Raippaluodossa ja Sulvalla. Peruspalvelujen tulee olla helposti saatavilla palvelupisteiden sijainnista riippumatta. Palvelutuotannon tulee olla tasapainossa uusien asuinalueiden suunnittelun kanssa. Kunta on valmis panostamaan infrastruktuuriin ja liikenteeseen palvelujen saatavuuden parantamiseksi.

Viihtyisä asuminen edellyttää, että Mustasaarella on turvallista asua ja elää ja että asuinalue antaa mahdollisuudet yhteisöllisyyteen ja ulkoiluun kodin ympäristössä. Kunta myötävaikuttaa yleisen tieverkon hyvään laatuun, jotta kylä on mahdollista houkutellessa uusia asukkaita. Luonnon läheisyys on tulevaisuudessa yhä tavoitellumpi resurssi.

Maankäyttösuunnitelmia laadittaessa selvitetään myös tarvetta investoida kunnallistekniikkaan ja kunnallisten palvelujen lisäämiseen.

Mustasaari osallistuu aktiivisesti Vaasan seudun yhteistyöhön seudun kehittämiseksi erityisesti maankäytön ja tieverkon kehittämisen ja kevyen liikenteen väyläverkon laajentamisen osalta.

5.2 Maankäytön suunnittelun tavoitteet

Suunnittelun tulee tukea kunnan kestävästä kehityksestä. Tämä edellyttää suunnitelmallisen rakentamisen rakennetta, joka on kansantaloudellisesti edullinen eli säästää energiaa ja luontoa sekä tukee olemassa olevia palveluja.

Suunnittelun tulee perustua riittävään ihmisiin kohdistuvien vaikutusten arviointiin ja edistää turvallista, terveellistä, viihtyisää ja sosiaalisesti toimivaa elinympäristöä, joka soveltuu eri väestöryhmille kuten lapsille, aikuisille, ikääntyneille ja vammaisille.

Suunnittelussa on kiinnitettävä enemmän huomiota uusien asuinympäristöjen turvallisuuskäsitteisiin, esim. teiden ja kevyen liikenteen väylien suunnitteluun ja liikenneyhetyksiin. Fyysisen ympäristön muutokset tulee tehdä vastuuntuntoisesti, niin että tuleville sukupolville jätetään toimintavaihtoehtoja.

Suunnittelun tulee tarjota monipuolisia asuinympäristöjä, jotka vastaavat nykyisten ja tulevien kuntalaisten odotuksia.

Kunnan eri osien osayleiskaavojen laadinnassa voidaan alueittain vahvistaa yksilöllisiä mitoituserusteita.

Asemakaavat tarjoavat erikokoisia tontteja erilaisilta paikoilta. Mustasaaren asuinympäristöt vastaavat kestäväen kehityksen ajanmukaisia vaatimuksia.

Kunnan ainutlaatuinen luonto huomioidaan kaikessa suunnittelussa niin, että luonto vaikuttaa suunnitteluun.

Tarkkaan harkitulla suunnittelulla kunnan tulomuutto pysyy sillä tasolla, että kunta voi tarjota asukkailleen laadukkaita ja helposti saatavilla olevia palveluja.

Kunnan osakeskusten asemakaavojen tulee mahdollistaa tiivis ja matala rakentaminen, mutta myös pienkerrostalojen rakentaminen.

Asuntotontteja jaetaan alueilta, joille kunnallistekniikka on valmiiksi rakennettu. Kunnan kullakin osa-alueella tulee olla vähintään 5–10 tontin tonttivaranto tai vähintään 1–2 vuoden tarvetta vastaava tonttivaranto. Kunnallistekniikan suunnitteluun ja rakentamiseen varataan 1–2 vuotta asemakaavan voimaantulosta.

Kunnan tonttihinnat voivat vaihdella raakamaan hinnan, kunnallisteknisten investointien ja kysynnän mukaan.

5.3 Maapolitiikan keinojen hyödyntäminen

- Raakamaata hankitaan ensisijaisesti vapaaehtoisin maakaupoin.
 - o Kunta hankkii maata pääasiassa olemassa olevien taajamakeskusten luonnollisilta laajentumisalueilta.
 - o Nykyisiä yrityskeskuksia vahvistetaan ja laajennetaan tarpeen ja mahdollisuuksien mukaan.
- Kunta on valmis käyttämään kaikkia lainsäädännön mahdollistamia maapolitiikan keinoja seuraavasti:
 - o Valittujen maapolitiikan keinojen tulee olla yleishyödyllisiä ja maankäytön suunnittelun kannalta tarkoituksenmukaisia sekä huomioida kaavoitustilanne, tulevaisuuden palvelutarpeet, elinkeinoelämän tarpeet ja asuntomarkkinat.
 - o Kunta voi hyödyntää etuosto-oikeuttaan strategisissa maakaupoissa, kuten raakamaan hankinnassa laajennustarpeessa olevan asemakaava-alueen yhteydestä tai maa-alueen hankinnassa yleiskaavan toteuttamista, yhdyskuntarakentamista tai virkistys- tai suojelutarkoitusta varten.

- Maankäyttösopimuksia voidaan tehdä olemassa olevien asemakaava-alueiden yhteydessä sijaitsevista alueista kaava-alueiden laajentamiseksi tai keskittämiseksi.
- Raakamaan lunastamiseen voidaan turvautua poikkeustapauksissa, jos muita maapoliittisia keinoja ei voida käyttää.
- Kunta on valmis lunastamaan maata asemakaavan toteuttamiseksi.

6. ORGANISAATIO JA SEURANTA

Kunnanvaltuusto päättää

- kunnan toiminnan keskeisistä tavoitteista
- yleis-, asema- ja ranta-asemakaavojen hyväksymisestä
- rakennusjärjestyksen hyväksymisestä
- maapoliittisen ohjelman hyväksymisestä
- investointiohjelman hyväksymisestä
- kaavoitusohjelman hyväksymisestä
- talousarviovarojen osoittamisesta kiinteän omaisuuden hankintaan
- tonttihintojen vahvistamisesta
- vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen vahvistamisesta.

Kunnanhallitus päättää

- kiinteän omaisuuden ostamisesta
- maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitetun rakentamiskehotuksen antamisesta
- maakuntasuunnittelua koskevista kunnan lausunnoista
- osallistumisesta valtion tienparannushankkeisiin.

Kaavoitusjaosto

- valmistelee yleiskaava-, asemakaava- ja ranta-asemakaavaesitykset
- pyytää asianomaisilta lautakunnilta lausunnot alueiden kaavoituksen yhteydessä
- hyväksyy kaavat, jotka eivät ole vaikutukseltaan merkittäviä
- hyväksyy erillisen tonttijaon
- antaa kunnan lausunnon naapurikuntien maankäyttösuunnitelmista
- valmistelee kiinteän omaisuuden ostoa tai myyntiä koskevat esitykset
- hyväksyy teollisuus- tai asuntotonttien varaukset
- päättää maa-alueiden vuokraamisesta maanviljelystarkoituksiin
- antaa lausuntoja suunnittelutarveratkaisuhakemuksista
- antaa suostumuksen tilan lohkomiseen.

Kunnanjohtaja

- päättää kaava-alueiden tonttien vuokralle antamisesta ja myynnistä valtuuston vahvistamien perusteiden mukaisesti.

Rakennus- ja valvontalautakunta

- myöntää rakennusluvut ja toimenpideluvut
- päättää suunnittelutarveratkaisuista
- päättää poikkeuslupien myöntämisestä tapauksissa, joissa kunta voi myöntää poikkeamisen

- myöntää ympäristöluvat
- myöntää maa-ainesluvat.

Tekninen lautakunta

- vastaa rakennus-, laite- ja kunnallisteknisistä investoinneista
- vastaa vesihuoltolaitoksesta
- vastaa asemakaavateiden tiepiirustuksista ja päättää asemakaavateiden luovuttamisesta yleiseen käyttöön
- huolehtii yksityisteiden kunnossapidosta.

Maapoliittinen ohjelma päivitetään jokaiseksi valtuustokaudeksi ja ohjelman toteutumisesta laaditaan vuosittain arviointi toimintakertomukseen.

Hyvin toimiva yhteistyö kaavoitusjaoston, rakennus- ja valvontalautakunnan ja teknisen lautakunnan välillä.