



SIUNTION KUNTA

# MAAPOLIITTINEN OHJELMA

Kunnanvaltuuston hyväksymä 8.12.2014 § 66



## Sisällysluettelo

JOHDANTO .....	3
LÄHTÖKOHDAT .....	3
Seudulliset lähtökohdat .....	3
Väestö .....	4
Taloudelliset lähtökohdat.....	4
Muut maapoliittikkaan liittyvät lähtökohdat.....	4
Kaavoitustilanne ja raakamaa- sekä tonttivaranto .....	4
TAVOITTEET .....	5
Kunnan strategiset tavoitteet.....	5
Kunnan maapoliittiset tavoitteet.....	6
KEINOT .....	7
Raakamaan hankinta.....	7
Vapaaehtoinen kiinteistökauppa ja maanvaihto .....	7
Lunastaminen .....	8
Etuosto-oikeuden käyttäminen .....	8
Ilmaisluvutus.....	8
Maanhankinnan alueelliset tavoitteet .....	8
Yksityisen maan kaavoittaminen ja asemakaavoittamiseen liittyvät sopimukset.....	9
Yksityisen maan kaavoittaminen .....	9
Asemakaavoittamisen käynnistämissopimus ja maankäytösopimus .....	9
Kehittämiskorvaus .....	10
Kehittämialue .....	11
Sopimukset kunnan maata kaavoitettaessa.....	12
Kaavoitettujen alueiden hankinta.....	13
Tontin luovutus.....	13
Asuintonttien luovutus.....	13
Elinkeinotonttien luovutus .....	14
Asemakaavojen toteutumisen edistäminen.....	14
Rakentamisvelvoite.....	14
Rakentamiskehotus.....	15
Korotettu kiinteistövero .....	16
Yksityisten tonttien välitys ja markkinointiyhteistyö .....	16



Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi.....	16
Hajarakentamisen ohjaaminen ja vapaa-ajan asuminen .....	16
Yleiskaava, rakennusjärjestys, suunnittelutarvealue ja rakennuskiellot.....	16
Vapaa-ajan asuminen.....	17
MAAPOLIITTISEN OHJELMAN SEURANTA JA ANALYYSI .....	18



## 1. JOHDANTO

Maapolitiikalla tarkoitetaan niitä kunnan toimintoja, jotka liittyvät maa-alueiden hankintaan, luovuttamiseen, näihin johtavien sopimusten laatimiseen, maaomaisuuden hallintaan sekä asemakaavojen toteutumisen edistämiseen. Maapolitiikan ja kaavoituksen yhteisenä päämääränä on yhdyskuntarakenteen kehittymisen ohjaaminen haluttuun suuntaan sekä kohtuuhintaisen, asuntotuotantoa ja elinkeinoelämää palvelevan tonttitarjonnan varmistaminen oikea-aikaisesti.

Maapoliittinen ohjelma on strateginen asiakirja, jossa kunnanvaltuusto määrittelee maapoliittiset tavoitteet ja toimenpidesuositukset. Ohjelma antaa tietoa kunnan maankäyttöön liittyvästä toimintapolitiikasta niin tontin hakijoille, maanomistajille, rakennusliikkeille kuin uusille päättäjillekin. Sen keskeisimmät päämäärät ovat maapolitiikan keinovalikoiman tehokkaan hyödyntämisen varmistaminen sekä viranhaltijoiden ja luottamushenkilöiden sitouttaminen yhteisiin tavoitteisiin.

Edellisen kerran Siuntion kunnanvaltuusto on hyväksynyt maapoliittisen ohjelman 23.4.2006. Maapolitiikan ja omaisuuden kehittäminen on määritelty yhdeksi vuoden 2014 toiminnallisista tavoitteista.

Valmisteluvaiheessa maapoliittista ohjelmaa on käsitelty seuraavissa toimitelmissä:

- |   |            |
|---|------------|
| - Elinkeino- ja maapoliittinen toimikunta | 28.5.2013  |
| - Elinkeino- ja maapoliittinen toimikunta | 12.2.2014  |
| - Elinkeino- ja maapoliittinen toimikunta | 16.4.2014  |
| - Elinkeino- ja maapoliittinen toimikunta | 17.9.2014  |
| - Tekninen lautakunta                     | 21.10.2014 |
| - Kunnanhallitus                          | 24.11.2014 |

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt maapoliittisen ohjelman kokouksessaan 8.12.2014 § 66.

## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1. Seudulliset lähtökohdat

Siuntion kunta sijaitsee Länsi-Uudellamaalla meren rannalla. Naapurikuntia ovat Lohja, Vihti, Kirkkonummi ja Inkoo. Kunta on sitoutunut seuraaviin kuntarajat ylittäviin tavoitteisiin, suunnitelmiin, ohjelmiin ja strategioihin, jotka liittyvät maapolitiikkaan:

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
- Maakuntakaava
- Länsi-Uudenmaan kuntien välinen kasvusopimus
- Länsi-Uudenmaan maakuntaverkkosuunnitelma
- Länsi-Uudenmaan matkailustrategia



## 2.2. Väestö

Kunnan asukasluku 31.12.2013 oli 6183. Kunnan asukasmäärä on kasvanut voimakkaasti 2000-luvun alkupuolella, mutta kasvussa on tapahtunut selkeä käänne vuosikymmenen taitteessa kasvun jäädessä vuonna 2013 lähelle nollaa. Kasvun uskotaan kuitenkin jatkuvan voimakkaana yleisen taloudellisen tilanteen kohentuessa. Kaupunkitutkimus TA Oy:n kunnan toimeksiannosta laatiman väestöprojektion maltillisimman vaihtoehdon mukaan kunnan asukasluku vuonna 2040 olisi 8897 ja nopeimmalla kasvunäkymällä 11396.

Liitteessä 1 on kuvattu väestön kehityksen historiaa ja tulevaisuuden näkyviä.

## 2.3. Taloudelliset lähtökohdat

Kunnan talouden tasapainottaminen edellyttää tulopohjan laajentamista ja siinä on eräänä merkittävänä osana aktiivinen maapoliittikka, jolla pyritään lisäämään toimintatuloja. Lisäksi aktiivisella maapoliittikalla on tarkoitus edistää työpaikkaomavaraisuutta ja siten tukea elinkeinopoliittikkaa, jolla pyritään myös osaltaan laajentamaan veropohjaa.

Haastava taloudellinen tilanne sekä suunnittelukaudelle 2014-2017 hyväksytty tasapainotusohjelma asettavat omat raaminsa myös kunnan harjoittamalle maapoliittikalle. Taloudelliset lähtökohdat edellyttävät maapoliittikalta ja sen toimenpiteiltä malttia ja taloudellista suunnitelmallisuutta.

## 2.4. Muut maapoliittikkaan liittyvät lähtökohdat

Muita maapoliittikassa huomioitavia oleellisia lähtökohtia ovat mm. seuraavat kunnan strategiat ja ohjelmat:

- Siuntion kunnan visio 2030 ja strategia
- Siuntion kunnan ilmastostrategia ja hiilineutraalit kunnat ohjelma (HINKU)
- Siuntion kunnan maankäytön kehityskuva
- Siuntion kunnan elinkeinopoliittinen ohjelma
- Valmisteilla olevat palvelurakenneselvitys ja omaisuuspolitiikka

Edellä luetellut ohjelmat ja strategiat liittyvät eri tavoin maapoliittikkaan. Osa näistä asettaa selkeitä reunaehdoja maapoliittikalle ja osa on sellaisia, joiden tavoitteiden toteutumiseen voidaan myötävaikuttaa myös maapoliittisin keinoin.

## 2.5. Kaavoitustilanne ja raakamaa- sekä tonttivaranto

Ohjelmaa laadittaessa koko kunta on yleiskaavoitettu. Yleiskaavatasolla kunta on jaettu osayleiskaavoihin, joita ovat:

- Kirkonkylän, Aseman ja Sunnanvikin osayleiskaava (13.12.1993);
- Kaakkois-Siuntion osayleiskaava (7.2.1994);



- Pohjois-Siuntion osayleiskaava (5.11.1993);
- Länsi-Siuntion osayleiskaava (3.4.1996);
- Lappersin osayleiskaava (19.11.1993);
- Störsvikin osayleiskaava (18.12.2006).

Osayleiskaavat on laadittu pääosin 1990-luvun alkupuolella, pois lukien Störsvikin osayleiskaava, joka on vahvistettu vuonna 2006. Vuosien saatossa on laadittu myös pienempiä alueita koskevia yleiskaavamuutoksia mm. kuntakeskuksen alueella. Lisäksi maanomistajien aloitteista on tehty pieniä, rakennuspaikkakohtaisia muutoksia joitakin kymmeniä.

Asemakaavoitettuja alueita kunnassa on noin 520 ha. Kunnan taajamien välille määrä jakautuu seuraavasti:

- |               |        |
|---------------|--------|
| - Kuntakeskus | 246 ha |
| - Sunnarvik   | 118 ha |
| - Störsvik    | 104 ha |
| - Kirkonkylä  | 53 ha  |

Rakentamattomat asuntorakentamiseen soveltuvat tontit mahdollistavat rakentamisen noin 2500 asukkaalle. Edellä mainittu volyyymi edellyttää kuitenkin kunnalta vielä investointeja katujen ja vesihuollon rakentamiseen tietyillä korttelialueilla (Siuntion sydän, Sjundbyntien varsi, Palonummi I:n lounaiskulma). Vireillä olevat asemakaavat mahdollistavat rakentamisen 1200 asukkaalle. Luvut sisältävät sekä kunnan että yksityisten omistamat maat.

Ohjelmaa laadittaessa kunnan raakamaavaranto on noin 110 ha (tästä n. 13 ha sijoittuu Haga II-suunnittelualueelle, jolla asemakaavoitus on jo vireillä), josta rakentamiseen hyvin sopivia alueita on noin 87 ha. Raakamaavaranto sijoittuu kuntakeskuksen (n. 80 ha) ja Pikkalan (n. 30 ha) alueille.

Tarkempi erittely raakamaa- ja tonttivarannosta sekä kaavoitustilanteesta on esitetty liitteissä 2 ja 3.

### 3. TAVOITTEET

#### 3.1. Kunnan strategiset tavoitteet

Siuntion kunnan strategiset tavoitteet ovat:

*Kunnan toiminta on taloudellisesti, toiminnallisesti ja vaikuttavuudeltaan kestävällä pohjalla ja noudattaa hyväksytyä talouden tasapainotusohjelmaa. Kunnan toimintaedellytykset turvataan suunnitelmallisella ja järkevällä talouden pidolla.*

*Kunnan palveluprosessit tuottavat halutut vaikutukset ja ovat taloudellisesti ja toiminnallisesti tehokkaita. Kunta huolehtii laadukkaiden peruspalveluiden järjestämisestä, ennakoiden palvelu- sekä infrastruktuuritarpeet. Kunta osallistuu aktiivisesti seudulliseen yhteistyöhön ja tekee yhteistyötä alueen muiden toimijoiden kanssa silloin kun se tuottaa lisäarvoa.*



*Kunta suunnittelee yhdyskuntarakennettaan kokonaisvaltaisesti ja pitkäjänteisesti ottaen huomioon ympäristön hyvinvoinnin. Hallitusti kasvava asutus ohjataan olemassa olevan palveluverkoston läheisyyteen.*

*Kunta vastuullisena työnantajana edistää henkilöstönsä työhyvinvointia sekä henkilökunnan osaamisen kokonaisvaltaista huomioimista ja kehittämistä.*

### 3.2. Kunnan maapoliittiset tavoitteet

Maapoliittiset tavoitteet perustuvat yllä mainittujen kunnan strategioiden lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain kunnille antamiin oikeuksiin ja velvollisuuksiin sekä muun lainsäädännön edellyttämiin yhdenvertaisuuteen ja tasapuolisuuteen liittyviin vaatimuksiin. Alla on lueteltu tämän ohjelman mukaiset maapoliittiset tavoitteet.

1. Kunnan harjoittama maapoliittikka tukee toimivan, viihtyisän ja kuntataloudellisesti kestävän yhdyskuntarakenteen kehittämistä

*Maanhankinta, kaavoitus ja rakentaminen painottuu olemassa oleviin taajamiin (Aseman seutu, Sunnanvik-Störsvik) sekä liikenteen kannalta otollisiin solmukohtiin (Sunnanvik, Kela, Pikkala). Kunta pyrkii täydentämään ja vahvistamaan jo olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja hyödyntämään jo rakennettuja teknisiä verkostoja. Laadukkaalla suunnittelulla turvataan viihtyisä elinympäristö ja monipuoliset virkistysmahdollisuudet.*

2. Uusia asemakaavoja laaditaan pääasiassa kunnan omistamalle maalle

*Kaavoitettaessa kunnan omistamia maita saadaan kaavoituksen aikaansaama taloudellinen hyöty kokonaisuudessaan kunnalle ja se on käytettävissä yhdyskunta- ja palvelurakentamiseen. Tällöin myös alueiden toteuttamisaikataulu on kunnan päätettävissä ja investoinnit voidaan optimoida paremmin.*

3. Kunta ylläpitää määrältään ja monipuolisuudeltaan riittävää raakamaavarantoa

*Tavoiteltu väestönkasvu (2%) lähivuosina edellyttää noin 40-50 asunnon vuosituotantoa. Tällöin riittävänä raakamaavarantona voidaan pitää 120-130 hehtaaria, mikä taas edellyttää noin 10 hehtaarin vuosittaista tarvetta. Nykyisessä tilanteessa raakamaahankintoja ei kuitenkaan ole välttämätöntä tehdä vuosittain. Sopivien kokonaisuuksien hankkimiseksi frekvenssi voi olla harvempi.*

4. Kaavoitusta koskevat sopimukset ovat kuntataloudellisesti perusteltuja ja noudattavat yhdenvertaisuusperiaatetta

*Jokainen maankäyttöön ja kaavoitukseen liittyvä sopimus johtaa kunnan talouden kannalta tyydyttävään lopputulokseen. Sopimuksissa huomioidaan myös hankkeen välilliset vaikutukset palvelutarpeeseen. Tämä tavoite edellyttää huolellisia kaavataloudellisia laskelmia kaikissa hankkeissa. Kunta ei osallistu taloudellisesti epävarmoin hankkeisiin. Yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseksi maankäytösopimukset laaditaan tässä ohjelmassa hyväksytyin reunaehdoin. Samassa kaavahankkeessa eri maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun merkitys korostuu.*



5. Yksityiskohtaisemmalla kaavoituksella saadulla arvonnousulla tasapainotetaan kunnan kokonaistaloutta, katetaan maanhankinnan, kaavoituksen ja yhdyskuntarakentamisen kulut sekä rahoitetaan kunnallisten palvelujen vaatimaa rakentamista

*Tavoitteen saavuttaminen edellyttää huolellisesti suunniteltua maanhankintaa ja maanhankinnan painottumista olemassa olevan rakenteen yhteyteen. Jo raakamaata hankittaessa on arvioitava tarkoin alueen mahdollisuudet ja toteuttamisen vaatimat investoinnit. Maanhankinnan suunnitelmallisuuden tukemiseksi kunnan yleiskaava on uudistettava.*

6. Kunnan tonttitarjonta on kohtuuhintaista ja vastaa erilaisten asumismuotojen sekä elinkeinoelämän tarpeita

*Kunnan tonttien hintataso on houkutteleva sekä vastaa kysyntää ja markkinatilannetta. Hinnoittelun muutostarve arvioidaan säännöllisesti. Kunnalla on jatkuvasti tarjota asuntorakentamisen tarpeisiin vähintään 20 omakotitalotonttia, 5 pien- tai rivitalotonttia ja 3 kerrostalotonttia. Elinkeinoelämän tarpeisiin tonttitarjontaa pyritään lisäämään maltillisesti.*

7. Asemakaavojen toteutumista edistetään kaikin käytössä olevin keinoin

*Ensisijaisesti toteutumista edistetään käyttämällä rakentamisvelvoitetta tonttien luovutuksen ja maankäyttösopimusten yhteydessä sekä käyttämällä korotettua kiinteistöveroä. Asemakaavojen ajanmukaisuus arvioidaan vähintään kerran valtuustokaudessa.*

#### 4. KEINOT

##### 4.1. Raakamaan hankinta

Kunta voi saada omistukseensa maata vapaaehtoisella kiinteistökaupalla, maanvaiholla, lunastamalla, etuosto-oikeutta käyttämällä tai ilmaisuovutuksena.

##### 4.1.1. Vapaaehtoinen kiinteistökauppa ja maanvaihto

Maanhankintakeinoista vapaaehtoinen kiinteistökauppa on ensisijainen vaihtoehto. Tavoitteena on, että maa hankintaan kunnan omistukseen raakamaana (metsä- ja peltomaa) mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, kuitenkin viimeistään ennen asemakaavoitusta. Tällöin kunta saa yksityiskohtaisemman kaavoituksen tuoman arvonnousun itselleen.

Asemakaavoitettua maata ostetaan ainoastaan erityisestä syystä.

Kunta pyrkii aktiivisesti vapaaehtoiseen kiinteistökauppaan perustuvaan maanhankintaan strategisesti keskeisillä kunnan alueilla. Viranhaltijoiden tehtävänä on neuvotella maanomistajien kanssa kunnan suunnitelmallisen kehittämisen kannalta tärkeiden maa-alueiden ostamisesta.

Kunta pyrkii myös hankkimaan ja ylläpitämään riittävää vaihtomaareserviä, jotta tilojen elinkeinon harjoittamisen edellytykset voidaan turvata.





#### 4.1.2. *Lunastaminen*

Kunnalla on mahdollisuus lunastaa maata yleisen tarpeen niin vaatiessa. Lunastus voi perustua ympäristöministeriön myöntämään erilliseen lupaan tai maankäyttö- ja rakennuslain perusteella tapahtuvaan asemakaava-alueen lunastusoikeuteen. Lisäksi tietyissä tilanteissa kunnalle voi muodostua lunastusvelvoite alueeseen.

#### 4.1.3. *Etuosto-oikeuden käyttäminen*

Etuostolla tarkoitetaan kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta. Etuostossa kunta asettuu ostajan asemaan, saaden kaupan kohteena olevan alueen omistukseensa noudattamalla kaupassa ostajalle määrättyjä ehtoja. Kunta voi käyttää etuosto-oikeutta vastikkeellisissa kiinteistökaupoissa, joissa kohteen pinta-ala on yli 5000 m<sup>2</sup> ja kaupan osapuolena ei ole valtio tai sen laitos, eikä kyseessä ole lain tarkoittama sukulaistuotus tai pakkohuutokauppa.

Etuosto-oikeutta voidaan käyttää lain mukaan ainoastaan maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.

Kunnalla on valmius käyttää etuosto-oikeutta harkinnan mukaisesti kiinteistökaupoissa, mikäli

- alue on tärkeä tulevan yhdyskuntarakentamisen kannalta ja tukee kunnan suunnitelmallista kehittämistä;
- etuosto-oikeuden käyttäminen parantaa omistussuhteiden pirstoutuneisuutta tulevilla suunnittelualueilla;
- alue on keskeinen kuntalaisten virkistysalue;
- kauppahinta on kohtuullinen;
- etuosto-oikeuden käyttäminen ei ole ilmeisen kohtuutonta.

#### 4.1.4. *Ilmaislouutus*

Kunnan voi saada omistukseensa katu- ja liikennealueita asemakaava-alueilla ilmaislouutuksena. Ilmaislouutuksista on tarkemmin säädetty maankäyttö- ja rakennuslailla. Ilmaislouutusta on käsitelty myös kohdassa 4.2.2.

#### 4.1.5. *Maanhankinnan alueelliset tavoitteet*

Kunnan maankäytön suunnittelua yleiskaavatasolla ohjaavat Uudenmaan maakuntakaava sekä Maankäytön kehityskuva. Maankäytön kehityskuvassa kehittämisen painopistealueiksi on määritelty Kuntakeskus, Sunnanvik ja Störsvik, jolle siten maanhankinnan tulee painottua. Pidemmän aikavälin tarpeita varten maa-alueita on syytä hankkia myös Kelan aseman seudulta ja Pikkalan alueelta vastikään hankittujen kiinteistöjen ympäristöstä.

Maanhankinnassa tulee huomioida myös naapurikuntien kehityssuunnitelmat niin, että maanhankinnalla voidaan edistää toimivien taajamien syntyä esim. uusien raideliikenteen asemien vaikutusalueilla.



## 4.2. Yksityisen maan kaavoittaminen ja asemakaavoittamiseen liittyvät sopimukset

### 4.2.1. Yksityisen maan kaavoittaminen

Yksityisen omistamia maa-alueita koskevia kaavoitushankkeita voidaan käynnistää alla luetelluissa tilanteissa.

- kaavamuutostilanteet, joissa taajamarakenteen tiivistäminen kasvattaa kunnan tekemien investointien käyttöastetta ja jotka tukevat maapoliittisia tavoitteita
- kaavamuutostilanteet, joissa voimassa oleva asemakaava ei ole merkittävältä osalta toteutunut ja joissa asemakaavan muutoksen katsotaan tukevan kunnan strategisia ja maapoliittisia tavoitteita
- tilanteet, joissa alueiden kaavoittaminen tukee kunnan yhdyskuntarakenteen suunnitelmallista ja taloudellista kehittämistä, mutta jossa alueiden maanomistuksen pirstoutuneisuuden tai muun syyn vuoksi maanhankinta kunnan omistukseen ei ole tullut kysymykseen
- tilanteet, joissa kunnan omistamiin kaavoitettaviin maihin liittyy luontevasti vähäisiä määriä yksityisen maanomistajan maita

### 4.2.2. Asemakaavoituksen käynnistämissopimus ja maankäyttösopimus

Asemakaavoituksen käynnistämissopimuksella kunta ja maanomistaja sopivat asemakaavoituksen käynnistämisestä maanomistajan omistamalla alueella sekä siihen liittyvistä ehdoista. Sopimus on tehtävä ennen varsinaisen kaavoitusprosessin alkamista. Sopimukseen kirjataan osapuolten esittämät tavoitteet sopimusalueen kaavoitukselle sekä yleispiirteisemmän kaavoituksen asettamat ja muut tapauskohtaiset lähtötiedot. Sopimuksella sovitaan tehtävien kaavoitustöiden sekä tarvittavien selvitysten kustannusten jakamisesta osapuolten välillä.

Asemakaavaluonnoksen oltua nähtävillä todetaan edellytykset kaavoituksen jatkamiselle. Mikäli jatkamiselle on yhteisen näkemyksen mukaan edellytykset, laaditaan kunnan ja maanomistajan välillä maankäyttösopimus. Kaavoitusprosessia ei pääsääntöisesti jatketa, jos maankäyttösopimuksen sisällöstä ei päästä yhteisymmärrykseen.

Maankäyttösopimukset ovat maanomistajien ja kunnan välisiä yksityisoikeudellisia sopimuksia, jotka käsittelevät asemakaavojen toteuttamisen vastuunjakoja, oikeuksia ja velvoitteita sekä kustannusten jakamista. Sopimusten keskeisenä tavoitteena on kaavan toteuttamiskustannusten (teiden, katujen ja yleisten alueiden rakentaminen sekä julkisiin palveluihin liittyvä rakentaminen) oikeudenmukainen kohdentaminen yksityisen tahon ja kunnan kesken.

Kaavoituskohteesta riippuen maankäyttösopimuksissa sovittavia asioita ovat muun muassa:

- maanomistajan osallistuminen yhdyskunta- ja palvelurakentamisen kustannuksiin;
- kaavoituksen aikataulu;
- kunnallistekniikan sekä yleisten alueiden rakentamisen aikataulu;
- tonttimyynnin aikataulu ja ehdot;
- rakentamistapa;



- maanomistajalle asetettava rakentamisvelvoite;
- asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi.

Yhdenvertaisuusperiaatteen toteuttamiseksi kunta soveltaa samoja lähtökohtia kaikissa maankäyttösopimuksissa. Nämä lähtökohdat ovat:

- Kadut ja muut yleiset alueet luovutetaan kunnalle vastikkeetta. Näiden maa-alueiden luovutusta koskeva kiinteistökaupan esisopimus allekirjoitetaan maankäyttösopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.
- Katujen, kevyen liikenteen väylien ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten yleisten alueiden suunnittelusta, rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaa kunta.
- Vesihuollon suunnittelusta, rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaa kunta. Vesihuoltoon liittyvät investoinnit peritään täysimääräisesti liittymismaksuina. Tarvittaessa maankäyttösopimukseen sisällytetään vesihuollon rahoituskorvaus, jolla katetaan tarvittavien investointien kokonaiskulut. Vesihuollon rakentamisen kustannukset arvioidaan osana kaavoitusprosessia. Maanomistajalla on velvollisuus liittyä kunnan vesihuoltoverkostoihin.
- Yleisten alueiden vastikkeettoman luovutuksen lisäksi sopimuskorvauksen lähtökohtana on 50 % osuus sopimusalueen arvonnoususta. Osuus voi olla myös suurempi, mikäli yhdyskuntarakentamisen kustannukset ovat tavanomaista suuremmat, hanke edellyttää tavanomaista mittavampia selvityksiä tai maanomistajan saama hyöty on erittäin merkittävä. Vastaavasti osuus voi olla myös pienempi, mikäli hanke tukee merkittäväällä tavalla kunnan muita tavoitteita, hankkeen yhteydessä kaavoitetaan myös kunnan omistamaa maata arvonnousua tuottavasti tai yhdyskuntarakentamisen kustannukset ovat tavanomaista pienemmät.
- Pääsääntöisesti sopimuskorvaukseksi hyväksytään ainoastaan rahakorvaus. Sopimuskorvauksesta osa voidaan hyväksyä myös tonttimaana, mikäli tämän katsotaan oleellisesti edistävän asemakaavan toteutumista. Tonttimaan osuus sopimuskorvauksesta harkitaan tapauskohtaisesti ja tonttimaan arvosta 80 % hyväksytään korvaukseksi.

#### 4.2.3. Kehittämiskorvaus

Mikäli maankäyttösopimusneuvottelut eivät johda molempia osapuolia tyydyttävään tulokseen, on kunnalla mahdollisuus periä yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset kehittämiskorvauksena niiltä maanomistajilta, jotka saavat asemakaavasta merkittävää hyötyä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 91 § mukaan kehittämiskorvausta voidaan käyttää, kun seuraavat tunnusmerkit täyttyvät:

- Maankäyttösopimusneuvottelut ovat epäonnistuneet
- Asemakaavasta syntyy merkittävää hyötyä maanomistajalle
- Asemakaavassa vahvistetaan sitova tonttijako
- Uutta asuinrakentamista on asemakaavassa osoitettu maanomistajalle enemmän kuin 500 kerrosneliometriä



Kehittämiskorvauksena voidaan periä ainoastaan sellaisia yhdyskuntarakentamisen kustannuksia, joiden lainmukainen toteuttamisvastuu kuuluu kunnalle. Maankäyttö- ja rakennuslain 91 d § mukaan tällaisina kustannuksina voidaan ottaa huomioon:

- kaava-aluetta merkittävässä määrin palvelevien katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden hankinta-, suunnittelu- ja rakentamiskustannukset;
- maanhankintakustannukset kaava-aluetta merkittävässä määrin palvelevien yleisten rakennusten rakentamiseksi siltä osin, kun ne palvelevat kaava-aluetta;
- kaava-alueen maaperän kunnostamisesta ja kaava-alueen välttämättömästä meluntorjunnasta aiheutuvat kustannukset;
- kunnalle aiheutuvat kaavoituskustannukset.

Rakentamistoimenpiteen ollessa sellainen, että se palvelee laajemmalti muitakin alueita, voidaan kustannuksista ottaa huomioon vain se osuus, joka palvelee kyseisen kaava-alueen tontteja.

Kehittämiskorvauksena perittävien kustannusten tulee olla alueen luonteeseen ja olosuhteisiin nähden kohtuullisia ja korvauksena voidaan periä enintään 60 % asemakaavasta johtuvasta asemakaavan mukaisen tontin arvonnoususta. Kehittämiskorvaus voidaan panna maksuun, kun kiinteistö on asemakaavan perusteella myönnetyn lainvoimaisen rakennusluvan perusteella rakennettavissa tai kun kaavatonttiin kuuluva alue on luovutettu vastikkeellisella saannolla. Maanomistajan pyynnöstä korvaus voidaan panna maksuun aikaisemmin.

Kehittämiskorvaus on työläs ja monivaiheinen prosessi, jonka käyttämisestä ei valtakunnallisellakaan tasolla ole vielä juurikaan kokemuksia. Kehittämiskorvaus on kunnan kannalta huomattavasti maankäyttö-sopimusta epäedullisempi menettely, koska korvausten periminen voi jaksottua hyvinkin pitkälle ajalle ja on todennäköistä, että investoinnit yhdyskuntarakentamiseen on rahoitettava velkarahalla. Tämän vuoksi kunnan tulee ensisijaisesti käyttää muita maapoliittisia keinoja alueiden kehittämisessä. Kehittämiskorvaus tulee kysymykseen ainoastaan, jos kyseessä oleva alue on erityisen tärkeä laajemman kokonaisuuden kehittämisen kannalta ja hankkeen todetaan johtavan tyydyttävään taloudelliseen lopputulokseen tällä menettelyllä.

Jo ennen asemakaavahankkeen käynnistymistä on syytä tehdä laskelmat siitä, minkälaiseen taloudelliseen lopputulokseen kunnan kannalta hanke johtaa, mikäli se toteutetaan kehittämiskorvauksella (vrt. 4.2.2.).

#### 4.2.4. Kehittämialue

Kunta voi enintään 10 vuoden määräajaksi nimetä yhden tai useamman rajatun alueen kunnasta kehittämialueeksi. Menettely soveltuu erityisesti rakennettujen alueiden uudistamiseen, mutta se voi sopia myös rakentamattoman alueen kehittämiseen, jos alueen rakentaminen on asunto- tai elinkeinopoliittisista syistä tarpeen ja sen toteuttaminen maanomistuksen pirstoutuneisuudesta, kiinteistöjaotuksen hajanaisuudesta tai muusta vastaavasta syystä edellyttää erityisiä kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteitä. Kehittämialueeksi voidaan nimetä myös sellainen rakentamaton tai rakennettu alue, joka sijaitsee tai tulee sijaitsemaan raideliikenneaseman läheisyydessä, jos alueen rakentamisen tai uudistamisen tavoitteet ja kehittämistarpeet ovat aseman toteuttamisesta johtuen muuttumassa.



Päätös kehittämisalueeksi nimeämisestä voidaan tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 111 § mukaan yleis- tai asemakaavan laatimista tai muuttamista koskevan päätöksen yhteydessä taikka oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa. Päätös voidaan tehdä myös erillisenä, milloin kaavan laatiminen tai muuttaminen ei alueen kehittämiseksi ole tarpeen.

Kehittämisalueella voidaan päättää sovellettaviksi seuraavia erityisjärjestelyjä:

- alueen toteuttamisvastuu osoitetaan katujen ja muiden yleisten alueiden osalta alueen kehittämistä varten muodostetun yhteisön tehtäväksi;
- asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa tehdään alueen toteuttamisesta kertyvien hyötyjen ja kustannusten jakamiseksi kunnan ja kiinteistönomistajien kesken kiinteistöjärjestely;
- kunnalla on oikeus periä maanomistajalta hyötyyn suhteutettu kohtuullinen kehittämismaksu, jos alueen kehittämistoimenpiteistä koituu maanomistajalle erityistä hyötyä, joka on epäsuhteessa hänen suorittamiinsa kustannuksiin;
- kunnalla on etuosto-oikeus pienemmissäkin kuin 5000 m<sup>2</sup> suuruisissa kiinteistökaupoissa;
- alueelle suunnataan erityisiä tukitoimia.

Kehittämisalumenettely on kehittämiskorvauksen tavoin varsin monimutkainen menettelytapa. Menettelyä on valtakunnallisella tasolla käytetty, mutta kokemuksia toteuttamisvaiheeseen edenneistä kehittämisalueista ei juuri ole.

#### 4.2.5. *Sopimukset kunnan maata kaavoitettaessa*

Myös kunnan omistamaa maata kaavoitettaessa voidaan tehdä sopimus toisen osapuolen kanssa. Menettely voi tulla kysymykseen esimerkiksi seuraavissa tilanteissa:

- kunnan resurssit eivät riitä tontintuotantoketjun toteuttamiseen;
- kunnan ulkopuolinen taho lähestyy kuntaa kuntarakenteen kehittämisen kannalta ja taloudellisesta näkökulmasta tarkoituksenmukaisen hankkeen toteuttamiseksi, mutta valmiiksi kaavoitettua ja hankkeelle sopivaa tonttia ei ole tarjolla;
- menettelyllä saadaan hankkeelle erityisosaamista kaavoituksen ja alueen arkkitehtisuunnittelun osalta tai rahoitusta yhdyskuntarakentamisen suunnitteluun ja toteuttamiseen;
- menettelyn katsotaan merkittävässä määrin edistävän alueen toteutumista tavoitellussa aikataulussa.

Sopimukset laaditaan tapauskohtaisesti ja sopimuksissa on huomioitava hankintalainsäädäntö. Sopimuskumppanin valinnassa voidaan hyödyntää myös suunnittelukilpailua.

Siuntion kunnalla on valmius kaavoittaa kunnan omistamia maita toisen osapuolen kanssa solmittavien sopimuksin yllä mainituissa tilanteissa, kun se katsotaan taloudellisesti ja kuntakehityksen kannalta tarkoituksenmukaiseksi. Sopimuksen sisältö ja osapuolten välinen vastuunjako harkitaan hankekohtaisesti.



#### 4.2.6. Kaavoitettujen alueiden hankinta

Ensimmäisen asemakaavan alueella katualueet, joita kunta ei omista, se saa hallintaansa haltuunotolla. Ilmaisluovutuksen ylittävistä korvauksista maanomistajalle sovitaan haltuunottosopimuksella, mutta varsinainen omistuksen siirtyminen edellyttää kiinteistönmuodostuslain mukaista kiinteistötoimitusta tai kiinteistökauppaa.

Muiden yleisten alueiden ja yleisten rakennusten korttelialueiden hankinta kunnalle pyritään hoitamaan vapaaehtoisella kiinteistökaupalla jo ennen asemakaavan hyväksymistä. Luontevinta tämä on hoitaa yhtäaikaaisesti maankäytösopimusneuvotteluiden yhteydessä. Tällöin maankäytösopimukseen liitetään kiinteistökaupan esisopimus, jolla sovitaan lopullisen kiinteistökaupan tekemisestä asemakaavan saatua lainvoiman.

Mikäli sopimusneuvotteluissa ei päästä kunnan kannalta kohtuulliseen sopimukseen, kunta lunastaa alueet asemakaavan saatua lainvoiman.

#### 4.3. Tontin luovutus

Maapoliittisten tavoitteiden mukaisesti kunnan tonttitarjonta on kohtuuhintaista ja vastaa erilaisten asumismuotojen ja elinkeinoelämän tarpeita. Tonttipolitiikan keinoin kunta voi houkuttaa uusia asukkaita tai pyrkiä ohjaamaan ja hallitsemaan väestön kasvua.

Tontit luovutetaan pääsääntöisesti myymällä.

##### 4.3.1. Asuintonttien luovutus

Tavoiteltuun väestönkasvuun päästäkseen kunta pyrkii vuosittain luovuttamaan asuntorakentamiseen soveltuvia tontteja seuraavasti:

- |                                    |           |                  |
|------------------------------------|-----------|------------------|
| - Omakotitalotontit                | 10-15 kpl | (35-52 asukasta) |
| - Asuinpientalo- ja rivitalotontit | 1-2 kpl   | (30-60 asukasta) |
| - Kerrostalotontit                 | 0-1 kpl   | (0-50 asukasta)  |

Asuntomarkkinatilanteen ja kysynnän kehittymistä seurataan aktiivisesti, jotta voidaan ennakoida kunnan palvelurakentamisen täydentämisen tarpeita.

##### Omakotitalotontit (AO)

Omakotitalotontit myydään kunnanvaltuuston vahvistamin hinnoin ja kauppaehtoin. Hinnoittelussa pyritään huomioimaan aluekohtaiset infrastruktuurin kustannukset. Hinnoittelu tukee tässä ohjelmassa asetettuja maapoliittisia tavoitteita, noudattaa yleistä alueellista hintatasoa ja sillä pyritään lisäämään kunnan tonttitarjonnan houkuttelevuutta. Kilpailukykyisen hinnoittelun varmistamiseksi muuttuvissa markkinatilanteissa tonttien hinnat on syytä arvioida vuosittain.

Nykyisessä markkinatilanteessa ei ole perusteltua käyttää hakumenettelyä, vaan tontit myydään, kun on saatu valtuuston vahvistaman hinnan mukainen tarjous. Erityisehtoja ei hyväksytä. Tonttien vuokraamista selvitetään.



Maapoliitiikan ja kaavoituksen keinoin, erityisesti tonttituotantoketjun optimoinnin osalta, pyritään kuitenkin pidemmällä aikajänteellä tilanteeseen, jossa omakotitalotontit voidaan luovuttaa aluekohtaisesti lyhyen ajan kuluessa hakumenettelyllä. Tällöin infrastruktuuriin tehdyille investoinneille saadaan tuottoa kohtuullisessa ajassa, palvelurakentamisen täydentämistarpeet pystytään ennakoimaan paremmin ja kunnalla on valintakriteerein mahdollista mm. varmistaa ostajan taloudelliset edellytykset toteuttaa rakennushanke sekä tukea muita strategisia tavoitteita.

#### Yhtiömuotoinen rakentaminen (AP / AR / AK)

Yhtiömuotoiseen asuntorakentamiseen soveltuvien tonttien hinnoittelussa noudatetaan samoja maapoliittisia tavoitteita tukevia periaatteita kuin omakotitalotonttien osalta. Tonteille ei kuitenkaan vahvisteta hintaa valtuustotasolla ennakoon, vaan tontit pyritään luovuttamaan tapauskohtaisen neuvottelun tai toteutuskilpailun kautta. Valinnan kriteereinä voi olla myös muita kuin hintatekijöitä, esim. arkkitehtuuri, laatutaso, toteutusaikataulu. Toteutuskilpailu voidaan käynnistää jo asemakaavoitusvaiheessa, jolloin kaavan laadinta tapahtuu osana kilpailua (vrt. 4.2.5.).

#### 4.3.2. *Elinkeinotonttien luovutus*

Elinkeinotonttien hinnoittelu perustuu pääsääntöisesti tapauskohtaiseen neuvoteltuun ratkaisuun. Neuvotteluissa lähtökohtana ovat markkinatilanne ja lähiaikoina toteutuneet kauppahinnat. Hinnoittelussa tulee huomioida myös kunnan elinkeinopoliitiikka, ympäristönäkökohdat, elinkeinotoiminnan laatu ja työllistävyys. Myyntihinnan tulee kuitenkin muodostua markkinaehtoisesti siten, ettei siihen liian alhaisen myyntihinnan muodossa sisälly yritykselle kanavoitua tukea, joka voi vääristää kilpailuolosuhteita.

#### 4.4. *Asemakaavojen toteutumisen edistäminen*

##### 4.4.1. *Rakentamisveloite*

Rakentamisveloitetta käytetään sekä maankäyttösopimuksissa että tontin luovutuksen yhteydessä.

Omakotitalotonttien luovutuksen yhteydessä ostaja veloitetaan aloittamaan asuinrakennuksen rakentamisen kolmen vuoden kuluessa kaupantekohetkestä sakon uhalla. Kunta voi painavasta syystä pidentää määräaika. Ostaja veloitetaan myös olemaan myymättä kaupan kohdetta rakentamattomana muulle kuin kunnan hyväksymälle ostajalle sakon uhalla. Edellä mainittujen sakkojen suuruudesta ja muista myyntiehdosta päättää kunnanvaltuusto tonttien hinnoittelun yhteydessä.

Yhtiömuotoiseen asuntorakentamiseen soveltuvien tonttien ja elinkeinotonttien luovutuksen yhteydessä periaatteena on, että rakentamisveloite sidotaan rakentamisen aloittamisen sijaan rakennuksen valmistumiseen (valmius käyttöönottoon). Sakon suuruus tulee suhteuttaa kauppahintaan. Veloitetta olla myymättä kaupan kohdetta rakentamattomana tehostetaan samansuuruisella sakolla.

Maankäyttösopimuksissa rakentamisveloitteen soveltamisessa noudatetaan seuraavia periaatteita:

- sakko rakentamisveloitteen laiminlyönnistä on 50 % sopimuskorvauksesta;
- sakko rakentamattoman maan tai sopimuksen luovuttamisesta kolmannelle osapuolelle ilman kunnan hyväksyntää on 50 % sopimuskorvauksesta;



- edellä mainitut veloitteet on huomioitava yksittäisen tontin luovutuskirjassa siten, että aluetta koskevan maankäyttösopimuksen mukaiset korvaukset, sopimussakot ja muut saatavat maksetaan sopimusrikkomuksen tapahtuessa kunnalle;
- määräajat sidotaan sopimusalueen asemakaavan hyväksymisajankohtaan ja lainvoimaisuuteen sekä tonttien toteuttamisedellytyksiin (kunnan veloitteet infrastruktuurin rakentamiseksi)
- määräajat ja rakentamisveloitteen laajuus harkitaan hankekohtaisesti
- mikäli hankkeeseen liittyy useita maanomistajia, ovat sopimusehdot tasapuolisia
- mahdollisia sopimussakkoja harkittaessa määrättäväksi, huomioidaan vallitsevan markkinatilanteen luomat edellytykset kaupankäynnille sekä maanomistajan toteuttamat myyntiponnistelut.

#### 4.4.2. Rakentamiskehotus

Vajaasti rakentamaton asemakaava-alue luo painetta uusien alueiden kaavoitukselle ja aiheuttaa kunnalle taloudellista tappiota. Tappio muodostuu mm. infrastruktuuriin ja palvelurakenteeseen tehtyjen investointien korkotappioista. Asemakaavan mukaisten rakennuspaikkojen rakentamista voidaan edistää antamalla rakentamiskehotuksia. Rakentamiskehotus perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 97 §:ään.

Kunta voi antaa sitovaa tonttijakoa edellyttävän asemakaavan mukaisen kaava- tai rekisteritontin omistajalle tai haltijalle rakentamiskehotuksen sen jälkeen, kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta. Jos tonttia ei ole rakennettu kolmen vuoden kuluessa rakentamiskehotuksen tiedoksiantamispäivästä, kunnalla on oikeus lunastaa tontti ilman erityistä lupaa. Rakentamiskehotus voidaan antaa sitovan tonttijaon mukaisen tontin lisäksi myös muulle alueelle, joka on asemakaavassa tarkoitettu rakennuspaikaksi. Rakentamiskehotus voidaan antaa joko määrällisen tai laadullisen vajaakäytön perusteella, kun

- tontin sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta tai
- asemakaavan mukaista tonttia ei sillä olevien rakennusten käyttötarkoitus, sijainti, rakentamistapa tai muut seikat huomioon ottaen ole rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti.

Rakentamiskehotusta ei kuitenkaan saa antaa enintään kaksi asuntoa käsittävän asuinrakennuksen rakentamiseen tarkoitettun asemakaavan mukaisen tontin omistajalle tai haltijalle, jos tontilla on jo käytössä oleva asuinrakennus.

Mikäli rakentamiskehotusta käytetään maapolitiikan välineenä, on sen tapahduttava kokonaistarkastelun pohjalta suunnitelmallisesti ja yhtenäisin perustein. Päätöksille on asetettava tavoiteaikataulu ja saatettava jokainen kehotushanke johdonmukaisesti loppuun. Annetuista kehotuksista on pidettävä luetteloa. Kunnan on myös varauduttava lunastuskorvauksiin talousarvioissa. Harkittaessa kehotuspäätöksen antamista on otettava huomioon myös markkinatilanne.

Siuntion kunta pyrkii edistämään asemakaava-alueiden toteutumista ensisijaisesti muilla keinoilla. Kunnalla on kuitenkin valmius käyttää rakentamiskehotuksia silloin, kun se katsotaan tarpeelliseksi.





#### 4.4.3. *Korotettu kiinteistövero*

Kiinteistöverolain 12 a § mukaan kunnanvaltuustolla on mahdollisuus määrätä rakentamattomalle rakennuspaikalle yleisestä kiinteistöveroprosentista ja vakituisten asuinrakennusten veroprosentista poikkeava ns. korotettu kiinteistövero, joka on vähintään 1,00 ja enintään 3,00.

Korotetun kiinteistöveron käyttäminen tukee maapoliittisia tavoitteita ja sitä tulee siksi käyttää. Korotetun kiinteistöveron suuruudesta päättää kunnanvaltuusto vuosittain talousarvion yhteydessä.

#### 4.4.4. *Yksityisten tonttien välitys ja markkinointiyhteistyö*

Pääsääntöisesti kunta ei osallistu yksityisten tonttien välitykseen. Markkinointiyhteistyö voi tulla kysymykseen uusilla alueilla, joilla on myynnissä sekä yksityisten että kunnan omistamia tontteja.

#### 4.4.5. *Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi*

Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta säännöllisesti. Strategisilla painopistealueilla ajanmukaisuuden arviointi on syytä tehdä viiden vuoden välein. Kaavoitettaessa yksityisessä omistuksessa olevaa maata ajanmukaisuuden arvioinnista sovitaan maankäyttösopimuksessa. Ajanmukaisuuden arviointia koskevista päätöksistä on myös pidettävä luetteloa.

Tätä ohjelmaa laadittaessa asemakaava-alueita, jotka ovat merkittävältä osalta toteutumatta, ovat:

- Sunnarvikin rakennuskaava ja sen muutokset KV 22.10.2001; 23.2.2004; 4.6.2006; 12.11.2007

Edellä mainitut asemakaava-alueet on esitetty kartalla liitteessä 4.

Asemakaavojen ajanmukaisuuden arvioinnista on säädetty tarkemmin maankäyttö- ja rakennuslailla (60-61 §) sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksella (29 §).

#### 4.5. *Hajarakentamisen ohjaaminen ja vapaa-ajan asuminen*

Kunnallisten palveluiden tarjonnan ja yhdyskuntarakenteen eheyttämisen näkökulmasta kunta pyrkii strategisten tavoitteiden mukaisesti ohjaamaan hallitusti kasvavaa asutusta olemassa olevan palveluverkoston läheisyyteen eli asemakaavoitetuille alueille. Tällöin kunta voi ennakoida palvelutarvetta ja vastata siihen paremmin pystyessään vaikuttamaan alueiden toteuttamisajankohtaan monin eri maapoliittisin keinoin.

Hajarakentamisen ohjaamisessa keskeisimmät asiat ovat:

- kilpailukykyinen tonttitarjonta asemakaavoitetuilla alueilla;
- yleiskaava, rakennusjärjestys ja maapoliitiikan huomioiva lupien käsittely;

##### 4.5.1. *Yleiskaava, rakennusjärjestys, suunnittelutarvealue ja rakennuskiellot*

Hajarakentamisen ohjaamisessa keskeisimmät välineet ovat yleiskaava ja sitä tukeva rakennusjärjestys. Koko kunta on yleiskaavoitettu ja rakennuslupia on voitu myöntää yleiskaavaan perustuen, ilman suunnittelutarveratkaisua tai poikkeamislupaa lähes koko kunnan alueella. Myös suunnittelutarveratkaisuja ja poikkeamislupia on myönnetty viime vuosina varsin paljon. Alla oleva taulukko kuvaa enintään



kaksiasuntoisille asuinrakennuksille myönnettyjen rakennuslupien jakautumista asema- ja yleiskaavoitetuille alueille sekä käsiteltävien suunnittelutarveratkaisujen ja poikkeamislupien määrää vuosina 2009-2014.

LUPATILASTO 2009-2014

	2009		2010		2011		2012		2013		2014*		YHTEENSÄ	
	KPL	%	KPL	%	KPL	%	KPL	%	KPL	%	KPL	%	KPL	%
Luvat asemakaava-alue	6	24 %	23	53 %	20	56 %	23	52 %	9	41 %	3	38 %	84	47 %
Luvat haja-asutusalue	19	76 %	20	47 %	16	44 %	21	48 %	13	59 %	5	63 %	94	53 %
Sivuasunnot	5	26 %	5	25 %	1	6 %	3	14 %	3	23 %	1	20 %	18	19 %
Haettu STR	6		6		11		11		7				41	
Myönnetty STR	6	100 %	5	83 %	10	91 %	11	100 %	6	86 %			38	93 %
Haettu PL	2		1		3		3		5		3		17	
Myönnetty PL	2	100 %	1	100 %	3	100 %	3	100 %	4	80 %	3	100 %	16	94 %

Taulukko 1. Rakennusvalvonnan lupatilasto 2009-2014. Luvuissa ei ole huomioitu, mikäli valituksen johdosta lupapäätös on oikeusasteessa kumottu. \*Vuoden 2014 osalta tilanne elokuussa.

Taulukon luvuista voidaan päätellä, että kunnan strateginen tavoite kasvavan väestön ohjaamisesta ei ole toteutunut tyydyttävästi. Lähivuosien kehityksen ei kuitenkaan voida katsoa johtuvan vain yhdestä seikasta vaan kyse on useiden tekijöiden yhteisvaikutuksesta. Rakennusjärjestys on yksi niistä välineistä, jolla kunta pystyy asiaan vaikuttamaan. Rakennusjärjestys tulee päivittää osana maapoliittista ohjelmaa. Keskeisimpiä asioita, joita rakennusjärjestyksen päivittämisessä tulee huomioida hajarakentamisen ohjaamisen kannalta, ovat:

- suunnittelutarvealueen muodostumisen periaatteet;
- rakennusjärjestyksessä osoitettavat suunnittelutarvealueet;
- vyöhykejako (asumisen kannalta edulliset vyöhykkeet);
- rakennuspaikan vähimmäiskoko ja siihen vaikuttavat tekijät;
- sivuasunnon rakentaminen ja siihen liittyvät rajoitukset.

Yleiskaavojen laatimista varten hanketta koskeva alue asetetaan rakennuskieltoon. Lisäksi alueelle määrätään toimenpiderajoitus. Rakennuskielto asetetaan myös asemakaavan laatimisen ajaksi, erityisesti kun kyseessä on ensimmäinen asemakaava. Rakennuskiellosta haettaessa poikkeamista on pyydettävä lausunto kaavoittajalta.

#### 4.5.2. Vapaa-ajan asuminen

Kunnan osayleiskaavoissa on osoitettu alueita vapaa-ajan asumiseen kohtalaisesti. Alueet sijoittuvat pääosin Pohjois-Siuntion osayleiskaavan alueelle, Störsvikiin ja Kaakkois-Siuntion osayleiskaavan saariin. Vapaa-ajan asumista ei ole syytä lisätä nykyisestä.

Koska valtaosa vapaa-ajan asumiseen osoitetuista rakennuspaikoista sijoittuu kunnan palvelurakenteen kannalta epäedullisille alueille, ei maapoliittiset ja kunnan strategiset tavoitteet huomioiden ole syytä



hyväksyä niiden muuttamista ympärivuotiseen asumiseen. Störsvikin vapaa-ajan rakentamisen alueiden sijainti on lähtökohtaisesti edullisempi, mutta niiden salliminen pysyvään asumiseen vaatisi huolellista tarkastelua yleiskaavan palvelurakentamisen varausten kannalta ja siten kaavamuutoksen. Nykyisessä tilanteessa tähän ei ole tarvetta. On syytä myös muistaa, että jo rakennetun vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen pysyvää asumista varten vaatii myös rakennusluvan. Maankäyttö- ja rakennuslaissa asetetut ympärivuotista asuntoa koskevat tekniset vaatimukset on täytettävä, jotta lupa voidaan myöntää. Tähän ei maapoliittisilla keinoilla voida vaikuttaa.

## 5. MAAPOLIITTISEN OHJELMAN SEURANTA JA ANALYYSI

Maapoliittisen ohjelman seuranta ja analysointia varten laaditaan vuosittain raportti. Raportissa käsitellään ohjelman tavoitteiden toteutumista seuraavien tunnuslukujen kautta:

- raakamaavarannon kehittyminen;
- tonttimyyntitulot ja myytyjen tonttien lukumäärä;
- asemakaavavarannon kehittyminen;
- maankäytösopimukset ja niiden taloudellisuus;
- käytetyt maapoliittiset keinot.

Ohjelman seurannasta ja analyysistä vastaa maankäyttöinsinööri elinkeino- ja maapoliittisen toimikunnan ohjaamana. Seurantaraportti luovutetaan kunnanhallitukselle vuosittain tilinpäätöksen yhteydessä maaliskuun loppuun mennessä. Tehdyn raportin pohjalta kunnanhallitus voi tarvittaessa ehdottaa kunnanvaltuustolle hyväksyttäväksi suosituksia tai muutoksia maapoliittiseen ohjelmaan.

## LIITTEET

1. Väestökehitys ja kaavavaranto
2. Asemakaava- ja raakamaavaranto (taulukko)
3. Asemakaava- ja raakamaavaranto (kartta)
4. Ajanmukaisuuden arviointia vaativat asemakaava-alueet (kartta)