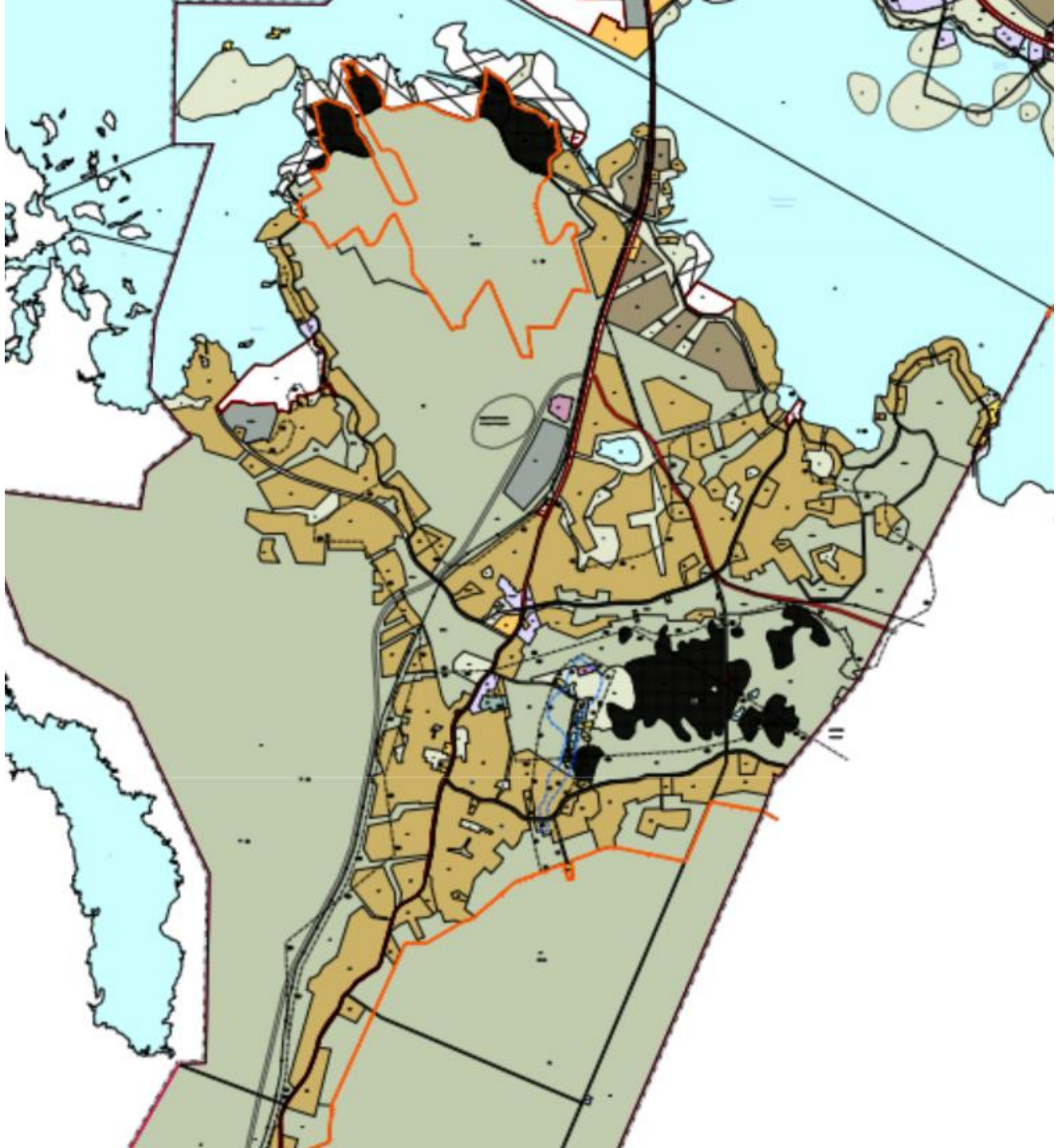
Sundomin maankäyttö

VAASA.

5/2021

PÄIVI KORKEALAAKSO
Kaavoitusjohtaja, Planläggningsdirektör



Yleiskaava

VAASA.

Historia

- Vuoden 2002 ohjeissa jo oli että emätilat tulee luvituksessa huomioida
- Vuonna 2005 työstettiin osayleiskaavaa / kyläkaavaa, jonka perusteella voisi suoraan myöntää rakennuslupia (oli edennyt jo OAS vaiheeseen 2003).
  - Asukkaat eivät halunneet osayleiskaavaa vaan halusivat jatkaa poikkeuslupien ja suunnittelutarveratkaisujen kautta. Ei haluttu liikaa rakentamista ja ihmisiä kerralla vaan ilme haluttiin pitää kylämäisenä ja sellaisena, että rakennukset olisi aika ollut siellä. Rakennuspaikat halutaan pitää isoina.
  - Osayleiskaavakin vaati emätilatarkastelun, ainoastaan asemakaavan kautta on mahdollista toimia toisin
- (2007)- Kielteisten päätöksien määrä alkoi kasvamaan (Päätösvalta Ely-keskuksella)
- Vuodesta 2008 alkoi lisääntymään myös oikeudessa hylätyt päätökset
  - Useampi kielteinen päätös Elyltä ja hallinto-oikeudesta

Oikeuden syyt hylkäämisille;

- Emätila on jo saanut liikaa rakennuspaikkoja
- Rakentamisen paine
- Tasapuolista maanomistajien kohtelua ei voi taata suunnittelutarveratkaisujen kautta
- Suuri määrä jo myönnettyjä suunnittelutarveratkaisuja ja aiemmat oikeuden päätökset ja niiden perustelut

VAASA.

Historia

- Jatkettiin kokonaisyleiskaavan kautta
- 2010 oli raja tullut vastaan ja kaupunki lähti etsimään muita mahdollisuuksia
- Kaupunki neuvotteli vuoden 2010 tienoilla Ympäristöministeriön ja Elyn kanssa mm. kyläkaavan mahdollisuudesta mutta Sundomin rakentamisen paine oli jo silloin kasvanut liian suureksi eikä kyläkaava enää onnistunut

- Kaupunki aloitti neuvottelut mitoitustaulukon käyttöönotosta Elyn kanssa, jotta palveluiden ja kyläkeskuksen alueelle saisi vielä rakennuspaikkoja
  - Kolme aluetta oli kuitenkin jo sellaisia, ettei sinne voinut enää myöntää uusia rakennuspaikkoja ilman asekaava (Svarvasbacken, Ollinmäki, Kronvik mahdollista vain korvaava rakentaminen)

- Suunnittelujaosto hyväksyi emätiloihin perustuvan mitoitustaulukon luvituksen pohjaksi 2016. Taulukko toi lisäaikaa asemakaavan laadinnalle ja yksityisen maan asemakaavoittamisen maapoliittisten periaatteiden valmistelulle ja hyväksymiselle.

Maapoliittinen ohjelma

Kunnan maapolitiikka			
Maanhankintapolitiikka	**Maanluovutuspolitiikka**	**Suhde kaavoitukseen (kaavoituspolitiikka)**	**Muut maapoliittiset tehtävät**
• Hankintatavat - vapaaehtoiset kaupat - vaihdot - etuostot - lunastus • Asenteet hankintaan - aktiivisuus / passiivisuus - johdonmukaisuus / sattumanvaraisuus - pitkä / lyhyt aikaväli • Hankintojen ajoitus • Hankintojen rahoitus	• Luovutustavat - myynti - vuokraus • Hinnoittelu - käypä hinta - harkinnanvarainen hinta - huutokauppahinta - ”omakustannushinta” • Tontinsaajien valinta • Keinottelun esto • Suhde kunnan kehittämispolitiikkaan • Markkinointi • Kaavataloudelliset kysymykset	• Kaavoitettavan maan omistussuhteet - yksityinen - kunnan maa - aluerakentajan maa - sekalinja • Kaavoituksen laajuus - runsas - suppea • Rakentamiskiellot ja -rajoitukset • Maankäyttö-sopimukset • Kehittämiskorvaukset	• Rakentamiskehotukset • Korotettu kiinteistövero • Ulkoilureittiasiat • Vesialueiden hoito • Tilapäiset aluevuokraukset • Kunnan maanomistus-rekisteri • Kunnan sisäiset maanvuokrat • yms.

Taulukko 1: Maapolitiikan osa-alueet

VAASA.

Maapoliittinen ohjelma

Suunnittelutarveratkaisuilla on suuri maapoliittinen merkitys. Erityisesti tulevan kaavoituksen ja kunnan maanhankinnan painopistealueilla tulisi ilman asemakaavaa tapahtuvaan rakentamiseen suhtautua kriittisesti. Lyhytnäköisellä ja löysällä lupapolitiikalla hajautetaan yhdyskuntarakennetta sekä vaikeutetaan ja hidastetaan tulevaa kaavoitusta, tehokasta maanhankintaa ja maanomistajien tasapuolista kohtelua. Suunnittelutarveratkaisujen helppo saatavuus mm. vähentää selvästi raakamaan myyntihalukkuutta ja nostaa maan hintoja.

Maapolitiikan eri osa-alueiden tavoitteet ja tehtävät ovat:

- huolehtia kaupungin raakamaavarannon riittävyydestä,
- varmistaa maan hinnan pitäminen kohtuullisella tasolla,
- varmistaa osaltaan riittävä tonttitarjonta asunto- ja elinkeinopoliittisten tavoitteiden mahdollistamiseksi,
- edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja estää asemakaavoitetun maan vajaakäyttö,
- estää maakeinottelu ja varmistaa kaupungin toimenpiteistä aiheutuvan arvonnousun pidättäminen kaupungille,
- turvata riittävät suojelu- ja virkistysalueet,
- huomioida taloudelliset tekijät alueiden suunnittelun ja käyttöönoton eri vaiheissa,
- varmistaa maanomistajien tasapuolinen kohtelu sekä
- varmistaa kaupungin maaomaisuuden kohtuullinen tuotto ja kaupungin omassa käytössä olevien maa-alueiden tehokas käyttö.

VAASA.

Kunnan maapolitiikan tavoitteiden asettamisen lähtökohtia

- **Maapolitiikalla kunta luo edellytyksiä** maankäytön suunnittelulle, tonttien luovuttamiselle ja **rakentamiselle**
- Onnistuneella maapolitiikalla kunta voi pitää yllä **riittävää ja kohtuuhintaista tonttitarjontaa asuntorakentamisen ja yritystoiminnan** tarpeita varten
- Kunta voi **hankkimalla maata** oikeasta paikasta oikean aikaan tehokkaasti **ohjata ja kehittää yhdyskuntarakennetta haluamaansa suuntaan**.
- Kunta voi maapolitiikan keinoin **eheyttää jo mahdollisesti pirstoutunutta yhdyskuntarakennetta**.
- Kunnan tulee tarvittaessa maapolitiikan keinoin **varmistaa että kaavoitetut tontit sekä rakennettu katuverkosto ja muu kunnallistekniikka tulevat ajallaan käyttöön**.
- **Kuntalaisten päivittäin tarvitsemat lähipalvelut järjestetään kustannustehokkaasti yhtenäisessä yhdyskuntarakenteessa.**

ΛΛSΛ.

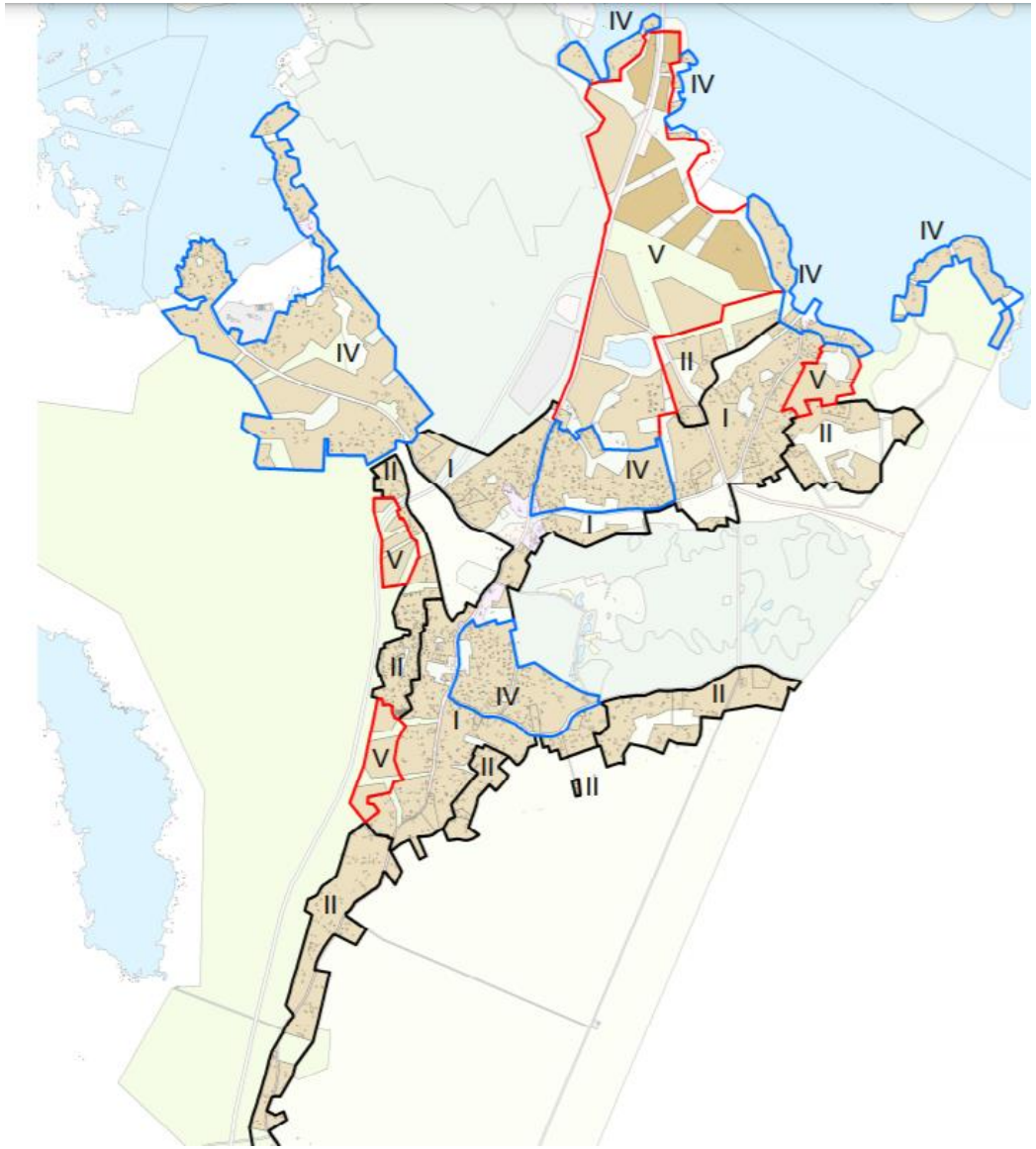
Maankäytölliset edellytykset pitää kuntatalous tasapainossa ?

- Asumisen ja yritystoiminnan tarpeita vastaava **riittävä ja kohtuuhintainen tonttitarjonta.**
- **Kuntalaisten päivittäin tarvitsemat asuinpaikan lähipalvelut voidaan järjestää kustannustehokkaasti.**
  - **koulut ja päiväkodit**
  - **ikääntyvien lähipalvelut**
  - **kunnallistekniset verkostot ovat kustannustehokkaasti käytössä.**
- **Kunta ohjaa ja hallitsee maankäyttöä <=> kasvua (+/-) ja sen taloudellisia vaikutuksia**

Maapolitiikan ja mitoitustaulukon periaatteet

- Yhdyskuntarakenteen hallittu tiivistäminen
- Pitkän aikavälin maankäytön ennakointi (yleiskaava) sekä alue- ja yhteysvaraukset
- Kaupungin maanhankinnan ja asemakaavoituksen edistäminen
  - Kaavoituksen ja maanhankinnan painopistealueille ei myönnetä uusia rakennuspaikkoja ilman erittäin painavia syitä
- Ensisijaisesti jo rakennetuille asuinalueille
- Tasapuoliset lupaperiaatteet
  - Emätilatarkastelu, jossa huomioidaan jo hyödynnetty rakennusoikeus

Vyöhykkeiden määrittely



- Mitoitetaan ainoastaan yleiskaavan 2030 AP-alueita, joita ei ole asemakaavoitettu
- Kaupungin maanomistus, tulevat kaava-alueet
- 3 km etäisyys koulusta
- Julkisen liikenteen vyöhyke 250 m

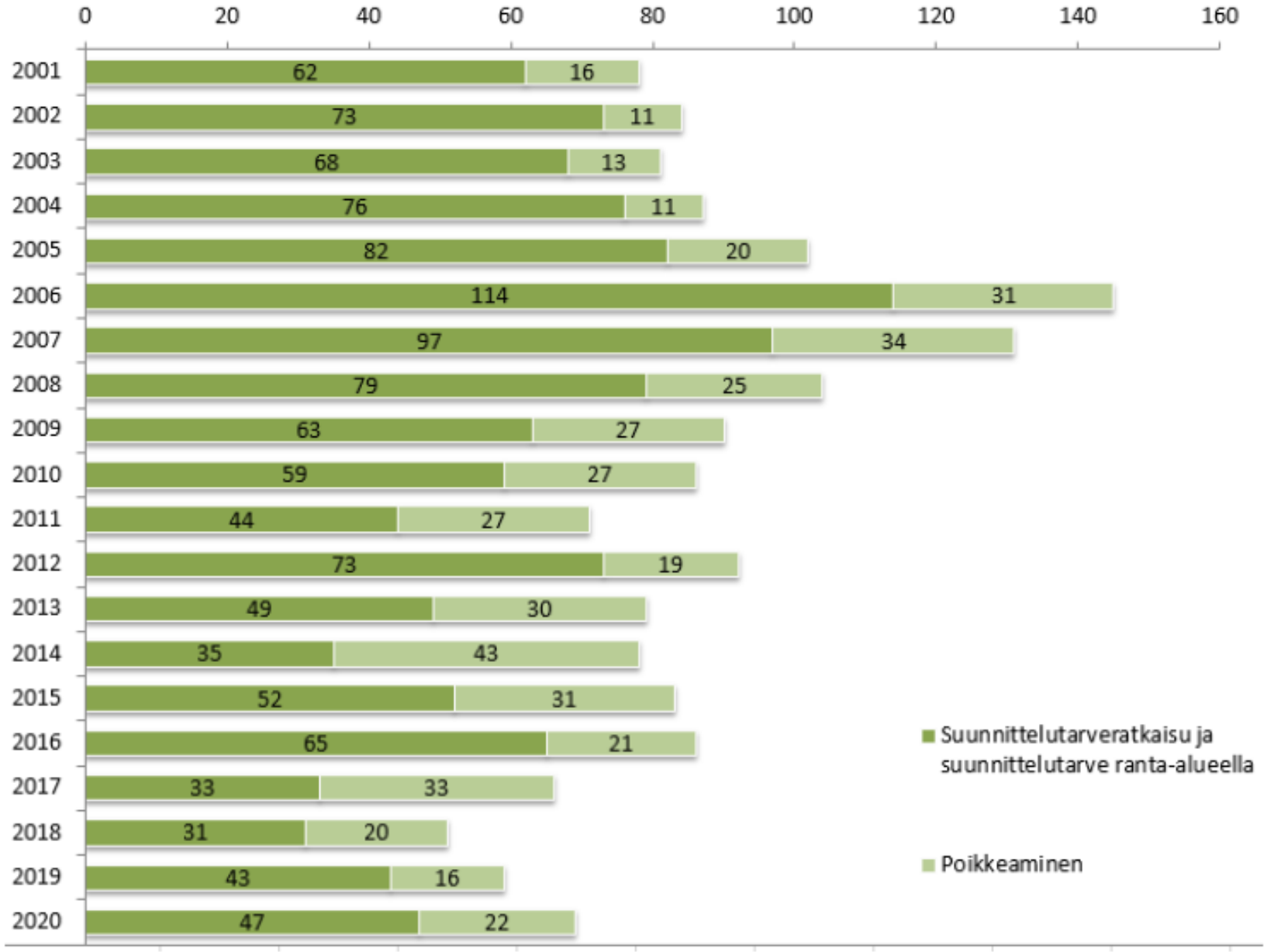
HAJARAKENTAMISTA OHJAAVAT MITOITUSPERIAATTEET
Sj / Ps 19.1.2016 / Dno / Dnr 32 / 2016

LIITE / BILAGA 1

Mitoitustaulukko

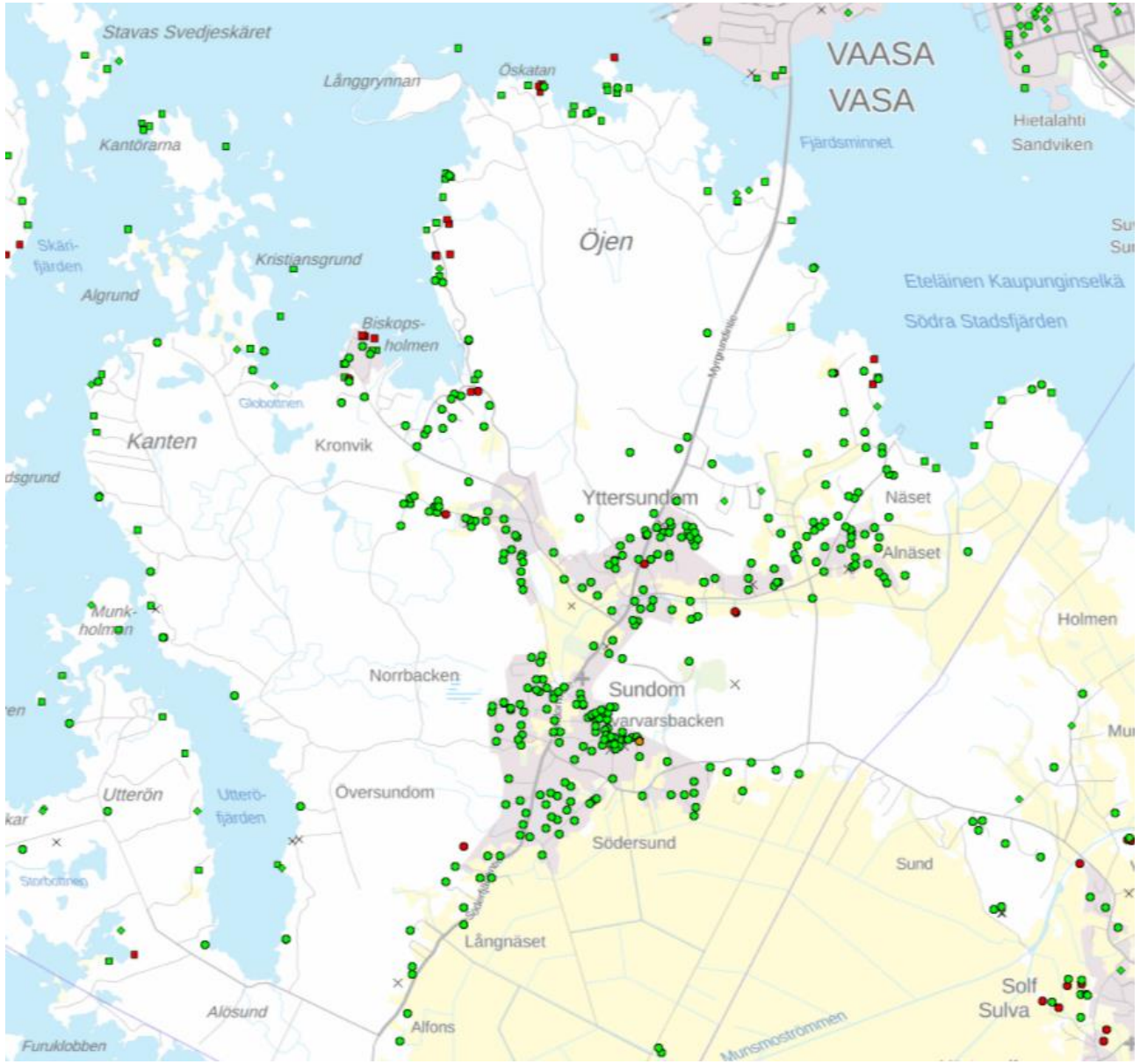
Vyöhyke Zon	Emätilan pinta-ala, ha Stomlägenhetens areal, ha							
I	0,2	0,4	0,7	1	1,5	2	3	4
	(+0,2)	(+0,3)	(+0,3)	(+0,5)	(+0,5)	(+1)	(+1)	
II	0,2	0,5	1	1,5	2,5	3,5	5	6,5
	(+0,3)	(+0,5)	(+0,5)	(+1)	(+1)	(+1,5)	(+1,5)	
III	0,2	1	2	3	4,5	6	8	10
	(+0,8)	(+1)	(+1)	(+1,5)	(+1,5)	(+2)	(+2)	
IV	-	-	-	-	-	-	-	-
V	-	-	-	-	-	-	-	-
Rak.paikkaa Byggplatser	1	2	3	4	5	6	7	8

VAASA.



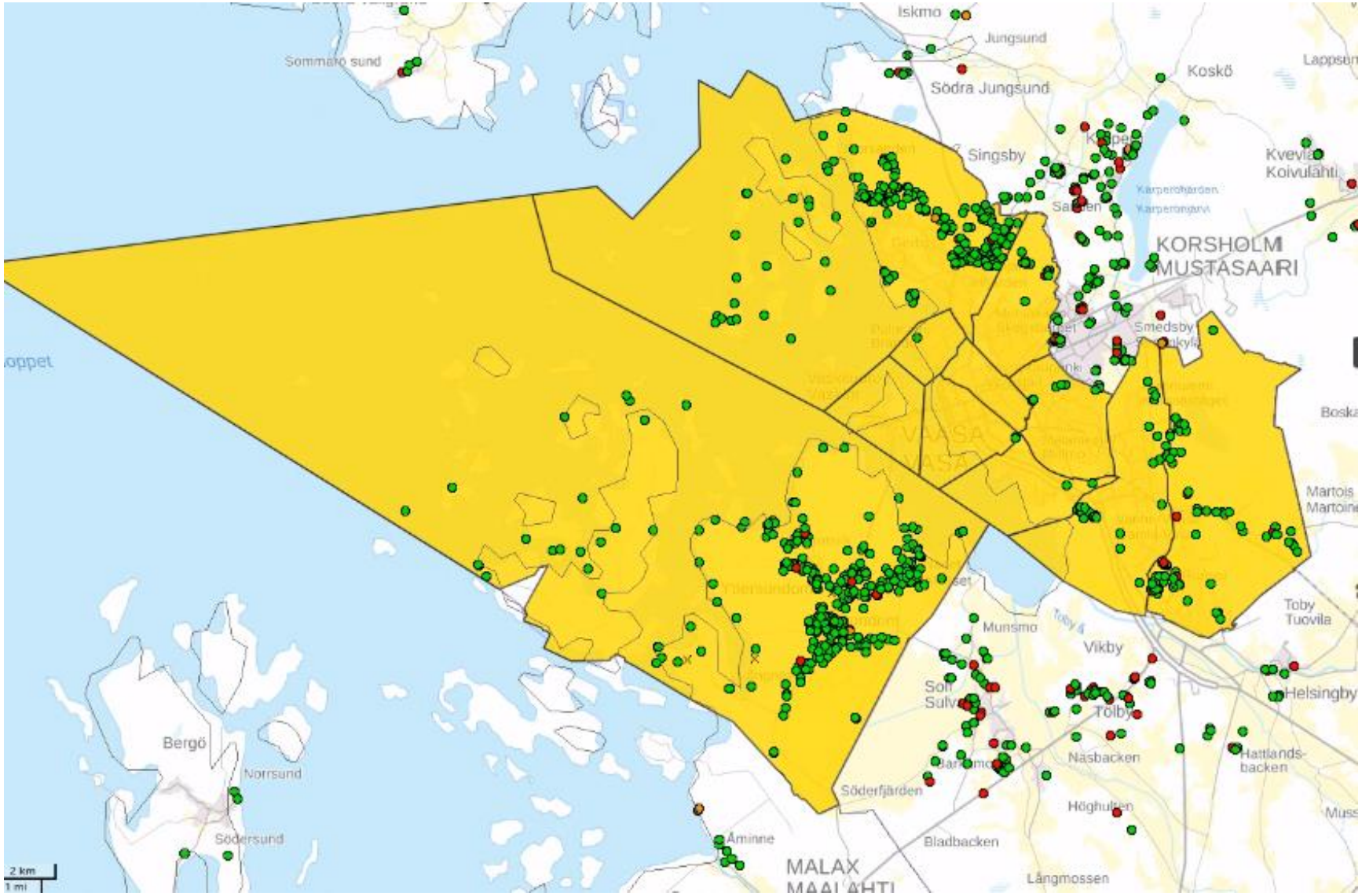
Suunnittelutarveratkaisut ja poikkeamiset vuosina 2001 - 2020

2000-2020



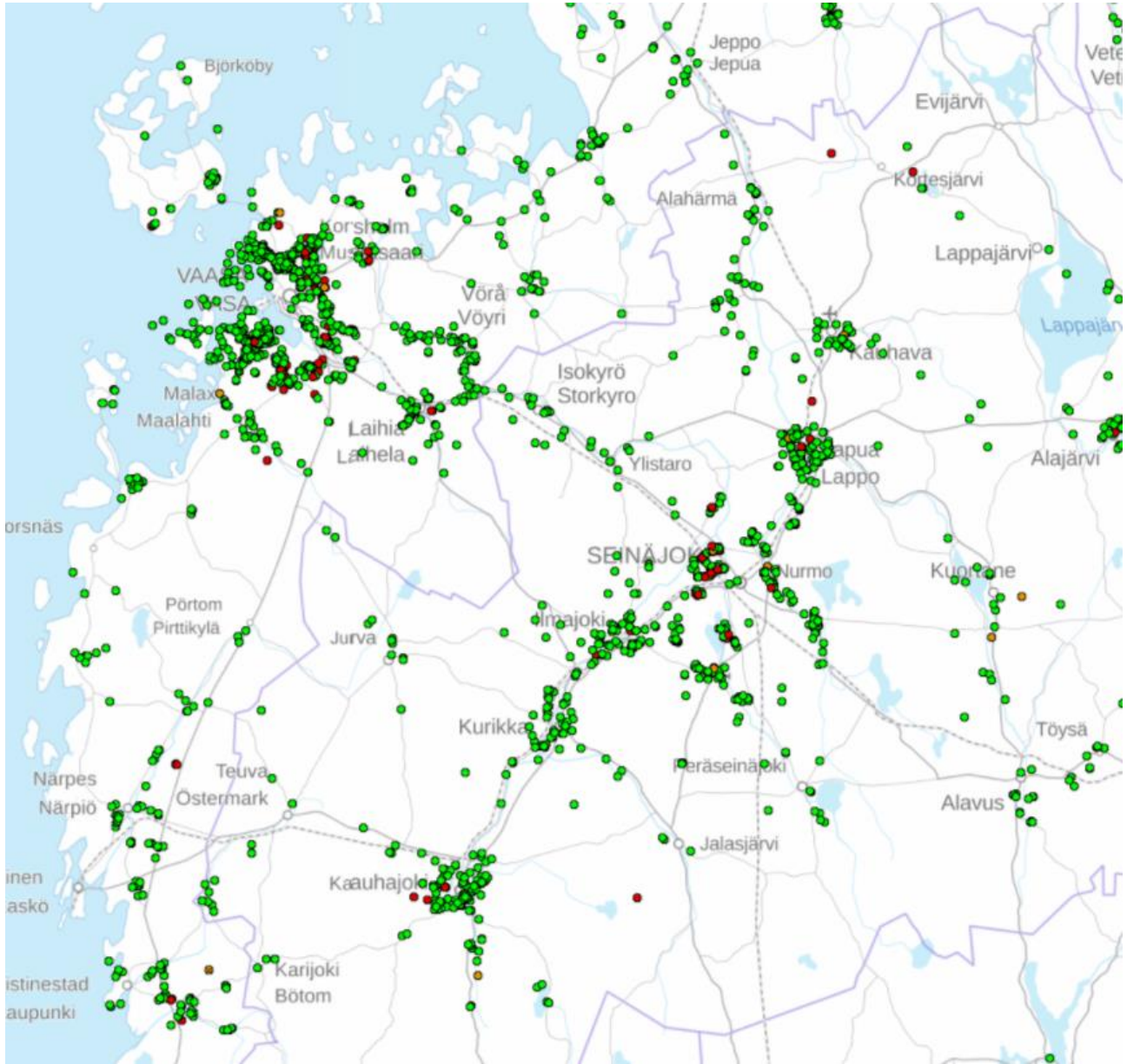
VAASA.

2000-2020



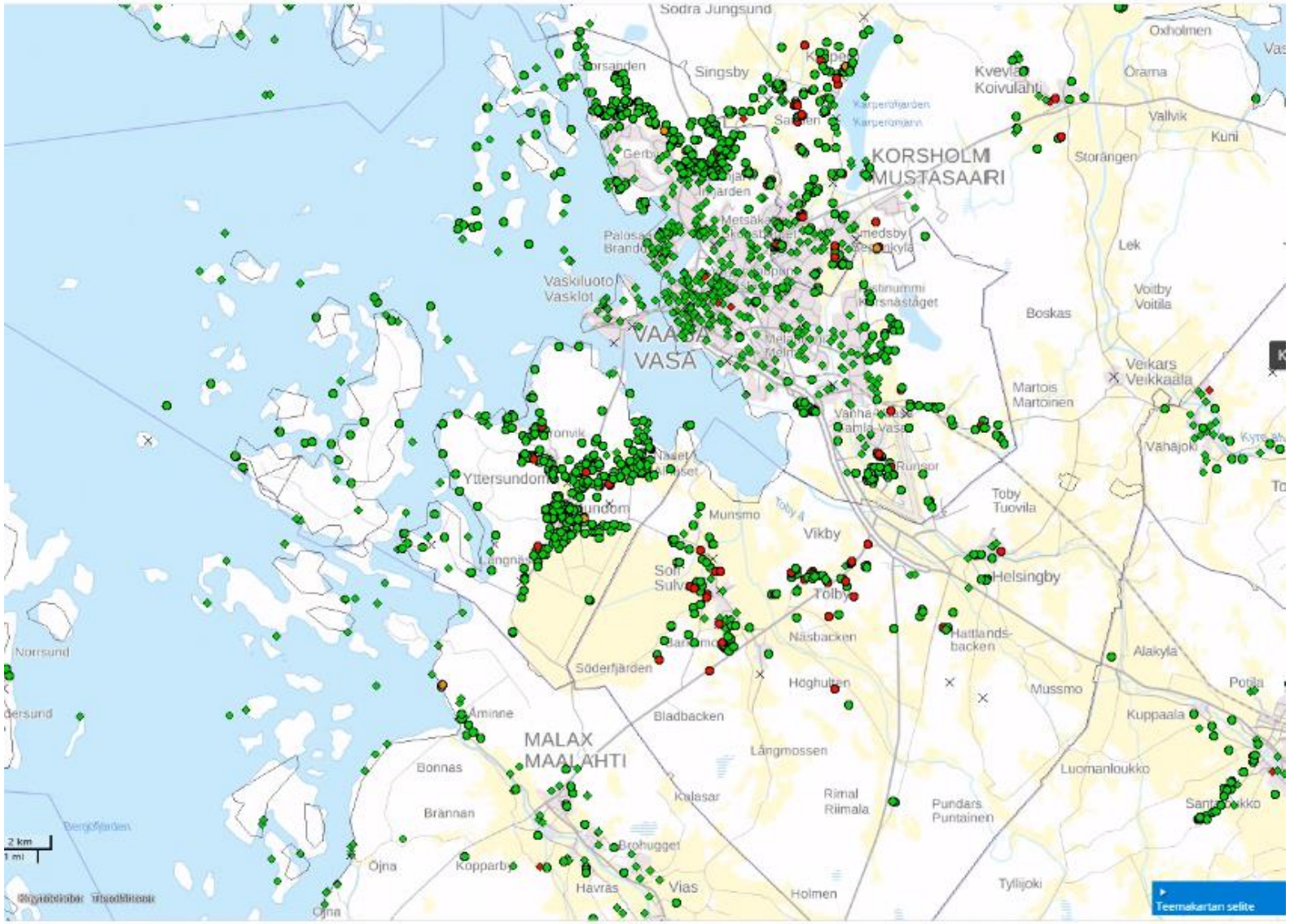
VAASA.

2000-2020



VAASA.

Suunnittelutarveratkaisut ja asemakaavapoikkeamiset 2000-2020



VAASA.

Yksityisen maan asemakaavoitus

Peruslinjauksena on, että kaupunki hankkii omistukseensa uudet asemakaavoitettavat alueet. Uusilla kasvualueilla ei laadita raakamaan maankäyttösopimuksia eikä kehittämiskorvauskaavoja.

Maankäyttösopimuksia voidaan hyvän yhdyskuntarakenteen ehdoilla erityisestä syystä laatia kaupunkirakenteen sisällä olevilla pienehköillä alueilla, yleiskaavassa rakennettaviksi osoitetuilla kyläalueilla sekä vanhojen huvilayhteisöjen alueilla. Erityinen syy voi olla esim. se, että kaavoitettava alue on jo suurelta osin ennestään rakennettu ja maanomistusolosuhteet ovat hyvin pienimuotoiset tai että alueella on merkittäviä ympäristöriskejä.

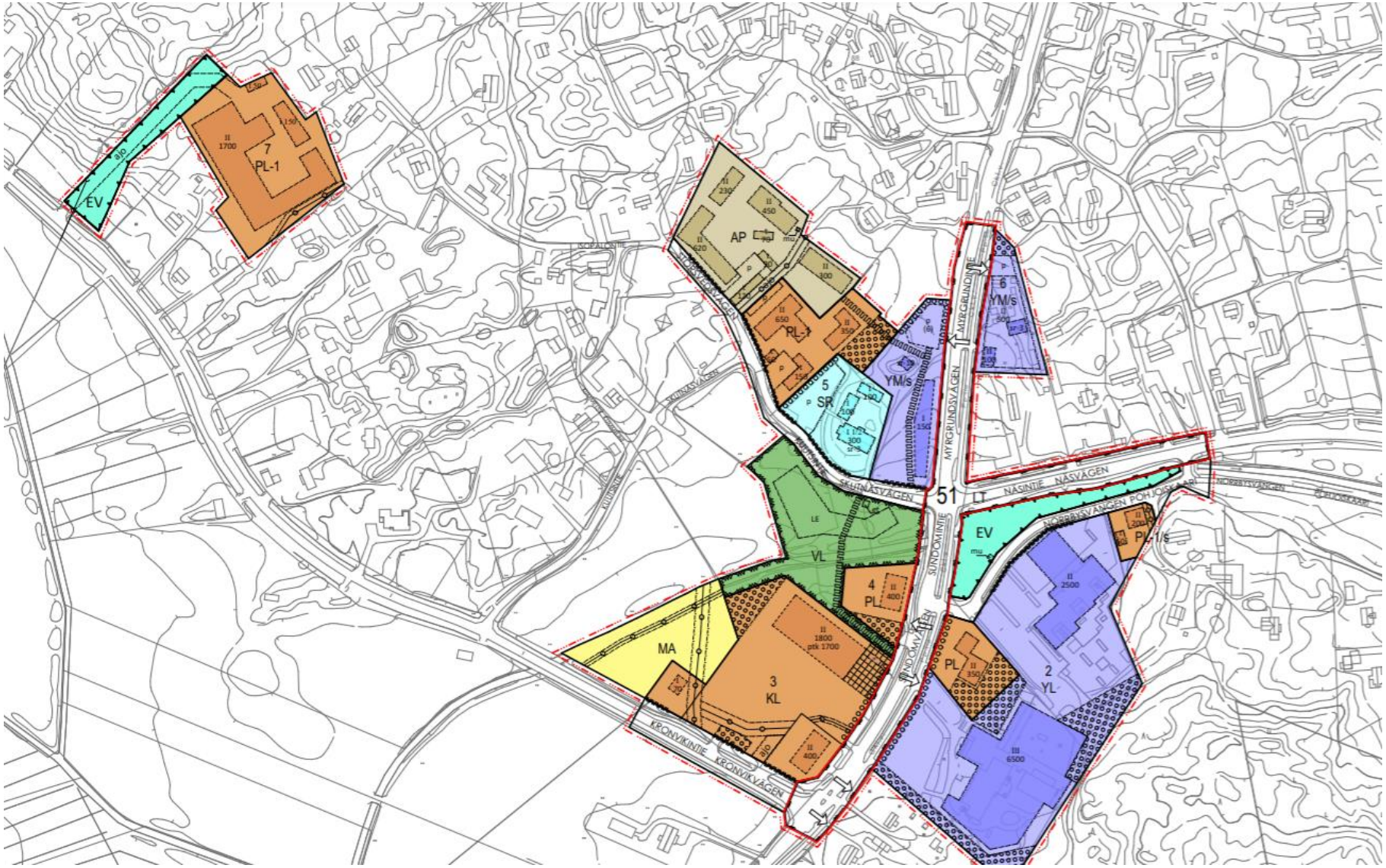
Kaikkien kaavasta hyötyvien alueen maanomistajien tulee sitoutua sopimuksiin siten, että sopimuskorvauksilla voidaan vähintään kattaa laadittavan kaavan toteuttamisesta kaupungille aiheutuvat yhdyskuntarakentamisen kustannukset jäljempänä esitettyjen sopimusperiaatteiden mukaisesti, ellei kustannusten osittainen kattaminen verovaroista ole perusteltua merkittävän yleisen edun nimissä.

- https://www.vaasa.fi/uploads/2020/04/aba38725-vaasan-kaupungin-maapoliittinen-ohjelma-2019.pdf
- **Pilotointi menossa Strömsön alueella**

VAASA.

Asemakaavat

Sundomin keskusta



VAASA.

Asemakaava

- Kun alue on asemakaavoitettu, kaavassa esitetyt määräykset pätevät
- Tietää mitä ja millaista omalle tontille ja naapuriin voi rakentaa
- Katualueet ja infran toteuttaa kaupunki *
- Katuvalaistuksen järjestää kaupunki *
- Leikkikentät toteuttaa ja ylläpitää kaupunki *
- Lähipalvelut järjestetään kustannustehokkaasti
- Yhdyskuntarakenteen kokonaisuuden hallinta aikatauluineen kokonaisvaltaisempaa

- * yksityisen maan asemakaavoitus edellyttää maanomistajien osallistumista syntyviin kustannuksiin

Suunnittelutarveratkaisu

- Suunnittelutarveratkaisu on voimassa kaksi vuotta, jonka aikana rakennuslupaa tulee hakea
- Mikäli päärakennus palaa ja rakennus puretaan, rakennuspaikkastatus häviää
- Tieosuuskuntien riidat
- Epävarmuus mitä ja milloin lähiympäristössä käytännössä rakentuu

VAASA.

Pysyvän asutuksen luvitus

- Kyläalueella voi muuttaa pysyväksi asumiseksi
- Alueilla, joilla on enemmän vanhoja asuinrakennuksia kuin vapaa-ajan rakennuksia voidaan muuttaa pysyväksi asumiseksi.
- Ranta-aluilla poikkeusluvilla ja kyläaluilla suunnittelutarveratkaisuilla

- Vanhat huvila-alueet mantereella täytyy muuttaa asemakaavan kautta, vaikka ovat AP-alueita yleiskaavassa
- 2-3 kpl vuodessa

- Pysyvä asutus vaatii kaupungilta mm. koulukyytien, kotihoidon yms. järjestämistä. Olemassa olevalle asutuksen alueelle muutos ei ole suuri mutta laajemmat muutos-kohteiden vaikutukset arvioidaan asemakaavojen kautta.

Riskit maapolitiikan kannalta jos kevennetään luvituspolitiikkaa

- Hankaloitetaan tulevaa maanhankintaa ja asemakaavoitusta
- Miten turvataan maanomistajien tasapuolisuus, kun emätilakartoitus on oikeudessa hyväksytty tapa turvata maanomistajien tasapuolinen kohtelu
- Oikeuden päätöksissä todettu että jo nyt on liian paljon rakennettu, miten voisi todeta ettei olekaan. On tullut jo raja vastaan siihen, miten paljon voidaan tietyille alueille myöntää uusia rakennuspaikkoja
- Tietyillä alueilla uhkana yhdyskuntarakenteen hajautuminen ja palvelujen järjestämisen kallistuminen

KIITOS

OTA YHTEYTTÄ etunimi.sukunimi@sahkoposti.fi

VAASA.