



Kokemäen kaupungin maapoliittinen toiminta-ajatus

Kokemäen kaupunki huolehtii maankäytön ja rakentamisen ohjaamisesta kaupungin alueella. Maapolitiikan ja kaavoituksen yhteisenä tavoitteena on ohjata yhdyskuntarakenteen kehitystä. Kaupunki ratkaisee päätöksillään yhdyskuntarakenteen kehittämisen suunnan, laadun ja kustannukset.

Kokemäellä maapolitiikkaan kuuluvat kaupungin maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät toimet. Hankkimalla maata keskeisiltä kasvusuunnilta hyvissä ajoin ennen kaavoitusta kaupunki voi ylläpitää riittävää ja kohtuuhintaista tonttitarjontaa sekä kehittää yhdyskuntarakennetta edulliseen suuntaan.

Maapoliittinen ohjelma on osa kaupungin strategiaa ja sen linjaukset vaikuttavat keskeisesti kaupungin menestymiseen. Onnistuminen edellyttää toimivaa, pitkäjänteistä ja johdonmukaista yhteistyötä kaupungin ja maanomistajien välillä maankäyttöön liittyvissä asioissa. Maapoliittinen ohjelma auttaa maapolitiikan toteuttamisessa. Sillä ohjataan maanhankintaa, kaavoitusta, tontinluovutusta, kunnallistekniikan rakentamista ja asuntotuotantoa. Ohjelma laaditaan yhdessä päättäjien ja viranhaltijoiden kanssa, ja se laaditaan kymmeneksi vuodeksi kerrallaan.

Maapolitiikka perustuu muihin Kokemäen kaupungin strategioihin. Se on linjassa maankäytön ja kaavoituksen keskeisten periaatteiden kanssa. Maapoliittisen ohjelman etuina voidaan nähdä seuraavat tekijät:

1. Se tukee hallittua väestönmuutosta.
2. Sen avulla varaudutaan eri väestöryhmien tarpeisiin.
3. Sillä edistetään pienteollisuuden ja palveluyritysten työpaikkojen lisääntymistä.
4. Sen kautta toteutetaan toimivaa ja taloudellista yhdyskuntarakennetta.
5. Se auttaa parantamaan palvelujen saatavuutta sekä viihtyisän ympäristön syntymistä.



Kokemäen kaupungin maapoliittinen periaateohjelma

- 1. Maanhankinta**
- 2. Kaavoitus**
- 3. Maankäyttösovimusten ja kehittämiskorvausten käyttäminen**
- 4. Tonttien luovutus**
- 5. Rakentamiskehotus ja korotettu kiinteistövero**

1. Maanhankinta

Kaupunki varautuu taloussuunnitelmassaan tarvittavien maavarantojen hankkimiseen, jotta maapoliitille asetetut tavoitteet saavutetaan. Maanhankintaan varataan vuosittain riittävät määrärahat.

Kaupungin tavoitteena on hankkia kaavoitettavat maat omistukseensa jo ennen asemakaavoitusta. Maanhankinta pyritään keskittämään nykyisen taajama-alueen läheisyyteen, jotta yhdyskuntarakenteen tiivistäminen tarkoituksenmukaisella tavalla olisi mahdollista. Ensisijainen tapa on hankkia raakamaata kaavoittamattomilta alueilta vapaaehtoisin kaupoin tai vaihtamalla.

Etuosto-oikeutta käytetään silloin, kun se on kaupungin kannalta tarkoituksenmukaista. Etuosto-oikeuden käyttämistä harkitaan erityisesti kaikissa keskustan osayleiskaava-alueella tapahtuvissa kaupoissa, sekä tilanteissa joissa kaupunki omistaa luovutuksen kohteeseen rajoittuvaa aluetta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 99 ja 100 §:n mukaisia lunastusmahdollisuuksia voidaan käyttää kaupungin kehityksen kannalta tärkeiden maa-alueiden hankkimisessa silloin, kun se on kaupungin edun kannalta tärkeää.

Kaupungin ostaessa raakamaata käytetään vakiintunutta hintatasoa. Hintatasoa tarkistetaan yleisen hintakehityksen mukaan. Hankittavien kohteiden erityisominaisuudet ja käytöstä johtuvat seikat otetaan huomioon niiden hinnoittelussa.

Kaupungin omistamia maita käytetään myös vaihtomaina silloin, kun ne eivät ole kaupungin toiminnan kannalta välttämättömiä, eivätkä sijaitse asemakaavoituksen piiriin tulevilla alueilla. Lähtökohtaisesti kaupungin omistamia kaavoittamattomia maita ei myydä.

Kaupunki voi ostaa harkintansa mukaan maata myös sellaisilta alueilta, jotka eivät ole tulossa kaavoituksen piiriin, mikäli hintataso on kohtuullinen ja alueita voidaan käyttää myöhemmin vaihtomaana.



2. Kaavoitus

Kaavoituksen tavoitteena on luoda tarpeelliset aluevaraukset eri maankäyttömuodoille Kokemäen kaupungin kehitystavoitteiden mukaisesti. Samalla turvataan riittävät suojelu- ja virkistysalueet.

Kaupunki laatii asemakaavoja pääosin vain kaupungin omistamille maa-alueille. Kaavoitusohjelmassa otetaan erityisesti huomioon kunnallisteknisen rakentamisen kannalta järkevät suunnittelukokonaisuudet.

Kaavoituksella pyritään tarjoamaan viihtyisiä, monimuotoisia ja erihintaisia tontteja. Kaupungilla tulee olla riittävä tonttivaranto omakoti- ja rivitalotontteja vähintään kahdella eri alueella, ja liike- ja teollisuustontteja kehityskykyisillä alueilla vähintään viiden vuoden suunniteltua tontinluovutusta vastaava määrä.

Yksityisten omistamaa raakamaata kaavoitetaan pääsääntöisesti vain silloin, kun ne luontevasti liittyvät kaupungin omistamien maiden kaavoitushankkeisiin. Näin voidaan tehdä myös silloin, jos ne palvelevat suunnitelmanmukaista kaupunkirakenteen kehitystä, tai jos tällaisten maiden hankkiminen kaupungille ei ole tarkoituksenmukaista, tai jos niiden kaavoittamatta jättäminen ei ole muuten järkevää.

3. Kaavoitukseen liittyvät maankäytösopimukset ja kehittämiskorvaus

Kokemäen kaupunki ei lähtökohtaisesti tee Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b § ja 91 c § mukaisia kaavoitukseen liittyviä maankäytösopimuksia eikä sovi kehittämiskorvauksista. Yleisenä periaatteena pidetään, että kaupunki osallistuu harkintansa mukaan vain sellaisiin yksityisten maanomistajien kaavahankkeisiin, jotka palvelevat myös kaupungin etua, mutta kuitenkin korkeintaan 50 % osuudella kaavoituskustannuksiin.

Kaupunki voi harkintansa mukaan myös tehdä asemakaavan tai asemakaavanmuutoksen, tai muuttaa tonttijakoa yksityisen maanomistajan tai haltijan aloitteesta. Jos tällainen toimenpide on pääasiassa yksityisen edun vaatima, perii kaupunki toimenpiteen aiheuttamat kustannukset asianosaisilta Maankäyttö- ja rakennuslain 59 § ja 82 § perusteella.

4. Tonttien luovutus

Kaupungin kehitysstrategia ohjaa tonttien luovutusta. Tavoitteena on kaupunkirakenteen, elinkeinoelämän ja palvelujen kehittäminen tasapainoisesti. Tontteja luovutettaessa pyritään muodostamaan kunnallisteknisen rakentamisen kannalta järkeviä kokonaisuuksia.

Kaupunki pyrkii siihen, että tonttien luovutushinnat pysyvät vakaina ja noudattavat alueittain yhdenmukaista käytäntöä. Tarvittaessa tonttien hintoja tarkistetaan niin, että hintataso on sopivassa suhteessa yksityisiin hintoihin ja seudun muihin kuntiin verrattuna.



Kaupunki luovuttaa tontit pääsääntöisesti myymällä. Tontti on rakennettava kolmen vuoden kuluessa tontin luovutuksesta.

Omakotitalotonttien luovuttamien tapahtuu ensisijaisesti kaupunginvaltuuston etukäteen päättämien hintojen mukaisesti myymällä.

Liike- ja teollisuustontit luovutetaan kaupunginvaltuuston etukäteen päättämin hinnoin myymällä tai maanvuokrasopimuksin.

Erytistapauksissa, mm. perustelluista elinkeinopoliittisista syistä voidaan **tontti** luovuttaa myös tarjouskilpailun perusteella. Tarvittaessa voidaan käyttää puolueetonta asiantuntijaa yleisen käyvän hinnan määrittelyssä.

5. Rakentamiskehotus ja korotettu kiinteistövero

Kaupungin tavoitteena on saada rakentamattomat tontit kaavan mukaiseen käyttöön.

Vuosittain seurataan yleistä tonttien markkinatilannetta ja tarvittaessa käytetään rakentamiskehotusmenettelyä. Myös rakentamattoman rakennuspaikan korotettua kiinteistöveroä rakentamattomien tonttien saamiseksi rakentamisen piiriin voidaan käyttää, mikäli markkinatilanne ja strategioitten toteuttamien sitä edellyttää. Rakentamiskehotuksen ollessa tehoton, käytetään tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain 97 §:n mukaista lunastusoikeutta.

Kaupunginvaltuusto määrää tarvittaessa rakentamattomille rakennuspaikoille korotetun kiinteistöveron ja sen suuruuden vuosittaisen talousarvion yhteydessä.

Rakentamattomille rakennuspaikoille määrättävää korotettua kiinteistöveroä voidaan käyttää kohteissa, joissa Kiinteistöverolain 12 a § mukaan:

1. Asemakaava on ollut voimassa vähintään vuoden ennen kalenterivuoden alkua.
2. Asemakaavan mukaan rakennuspaikan rakennusoikeudesta yli puolet on kaavoitettu asuntotarkoitukseen.
3. Rakennuspaikalla ei ole asuinkäytössä olevaa asuinrakennusta eikä sille ole ryhdytty rakentamaan sellaista ennen kalenterivuoden alkua.
4. Rakennuspaikalle on kulkukelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen.
5. Rakennuspaikka on liitettävissä yleiseen vesijohtoon ja viemäriin. Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella kiinteistön omistaja tai haltija on velvollinen liittymään yleiseen vesijohtoon ja viemäriin Vesihuoltolain (119/2001 ja 681/2014) mukaisesti.
6. Rakennuspaikka ei ole rakennuskiellossa.
7. Rakennuspaikka on saman omistajan hallussa.