



MAAPOLITTINEN OHJELMA

14.6.2021 § 75 hyväksytty kaupunginvaltuustossa

Sisällys

1. Johdanto	3
2. Kurikan kaupungin lähtökohdat	4
2.1. Yleistä	4
2.2. Kaupungin maanomistus ja maanhankinta	5
2.3. Tonttivaranto ja tonttien myynti	6
2.4. Kaavoitustilanne	9
2.5. Strategiat	15
3. Kurikan kaupungin maapoliittiset tavoitteet	16
3.1. Strategiset tavoitteet	17
3.2. Maankäyttöön liittyvät tavoitteet	17
4. Maapolitiikan toteuttaminen	18
4.1. Maanhankinta	18
4.2. Maankäytösopimukset ja kehittämiskorvaukset	19
4.3. Tonttien luovutuksen periaatteet	20
4.4. Rakentamisen ohjaaminen	21
4.5. Asemakaavojen toteutumisen edistäminen	21
5. Maapoliittisen ohjelman seuranta	23

1. Johdanto

Maapolitiikan harjoittaminen kuuluu kunnan lakisääteisiin tehtäviin. Maapolitiikalla tarkoitetaan kaupungin maanhankintaan, -luovutukseen, kaupungin maaomaisuuden hallinnointiin ja yksityisen maan kaavoittamiseen sekä yksityisessä omistuksessa olevien rakentamiskelpoisten tonttien rakentamisen edistämiseen liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä.

Maapoliittisessa ohjelmassa kaupunki päättää toimintatavoista, joita maapolitiikassa käytetään sen tavoitteisiin pyrittäessä. Jotta maankäytölle asetetut toiminnalliset, laadulliset ja taloudelliset tavoitteet voivat toteutua, tulee kaikkien maankäytön ohjauksen toimenpiteiden vaikuttaa samaan suuntaan. Kunnan maapoliittisen ohjelman laatimisen tavoitteena on luoda pitkäjänteiset linjaukset maapolitiikan harjoittamiseen. Kuntalaisten näkökulmasta tärkeitä tavoitteita ovat kunnan toiminnan ennustettavuus sekä kuntalaisten tasapuolinen ja oikeudenmukainen kohtelu maapolitiikan toimissa.

Kurikan kaupungin maapoliittisen ohjelman laatimista varten perustettiin maapoliittinen työryhmä, joka on koostunut sekä kaupungin viranhaltijoista että luottamushenkilöistä.

Maapoliittinen ohjelma tarkistetaan valtuustokausittain sekä tarvittaessa kaupunkistrategian tai yleiskaavoituksen niin vaatiessa. Tarkistuksen yhteydessä arvioidaan maapolitiikan tavoitteiden ja toimenpiteiden ajantasaisuutta sekä asetettujen tavoitteiden saavuttamista

Maapoliittinen työryhmä:

- Kati Sulonen, kaupungingeodeetti
- Jukka Peltoniemi, toimistoarkkitehti
- Jari Akkanen, tekninen johtaja
- Juha Luukko, apulaiskaupunginjohtaja
- Rami Ala-Nisula, hallituksen puheenjohtaja, valtuutettu
- Veli-Matti Penttilä, hallituksen jäsen, valtuutettu
- Jarmo Alajoki, hallituksen jäsen, valtuutettu
- Sampo Tupila, ympäristölautakunnan jäsen, valtuutettu
- Tero Vuorenmäki, ympäristölautakunnan puheenjohtaja, valtuutettu



2. Kurikan kaupungin lähtökohdat

2.1. Yleistä

Kurikka on vajaan 20 700 asukkaan kaupunki, joka sijaitsee Etelä-Pohjanmaan maakunnassa. Viimeisen kahdentoista vuoden aikana Kurikkaan on liittynyt kaksi kuntaa. Vuoden 2009 alussa Jurvan kunta liittyi Kurikkaan ja vuoden 2016 alussa Jalasjärven kunta liittyi Kurikkaan. Kuntaliitosten seurauksena Kurikka on tällä hetkellä pinta-alaltaan Etelä-Pohjanmaan maakunnan suurin ja väkiluvultaan toiseksi suurin kaupunki.

Kurikka on yrittäjäkaupunki, jonka alueella toimii yli 2000 yritystä ja noin 800 maatilaa. Kurikan päätoimialoja ovat metalli- ja huonekaluteollisuus sekä maatalous. Kurikka sijaitsee yritystoiminnan kannalta keskeisellä paikalla useiden valtateiden varrella ja suurien kaupunkien läheisyydessä.

Kurikan kaupungin haasteena on tulevaisuudessa väestönmuutos ja sen tuomat haasteet kolmen taajaman elinvoimaisuuden säilyttämiseen. Kaupungistuminen ja väestön vanheneminen näkyvät Kurikan väestönkehityksessä. Tilastokeskuksen viimeisimmän ennusteen mukaan Kurikan väkiluku vähenee 2704 (-13,05 %) asukkaalla vuodesta 2020 vuoteen 2040 mennessä. Suurin vähennys, noin 1902 (-16,65 %) asukkaalla tapahtuu määrällisesti 15-64-vuotiaiden ikäryhmässä. Yli 65-vuotiaiden määrä pysynee ennusteen mukaan lähes nykyisellä tasolla eli vähennystä noin 3,12 %. Alle 14-vuotiaiden osuus pienenesi suhteellisesti eniten 606 (-20,15%) asukkaalla.

Ikäryhmä	Muutos 2020-40									
	2020	%	2025	%	2030	%	2040	%	lkm	%
0–14	3007	14,51	2524	12,67	2182	11,33	2401	10,93	-606	-20,15
15–64	11425	55,14	10880	54,60	10459	54,32	9523	51,10	-1902	-16,65
65–	6288	30,35	6523	32,73	6611	34,33	6092	37,97	-196	-3,12
Yhteensä	20720	100	19927	100	19 255	100	18 016	100	-2704	-13,05

Kuva 2. Kurikan väestöennuste 2020 - 2040 (Tilastokeskuksen väestöennuste, 31.12.2019)

2.2. Kaupungin maanomistus ja maanhankinta

Maanomistustilanne

Kurikan kokonaispinta-ala on 1744 km², josta kaupungin maanomistus vuoden 2020 lopussa oli noin 51,12 km². Kaupunki omistaa maata ympäri Kurikkaa, niin taajama-alueilla kuin taajamien ulkopuolellakin. Kurikan kaupungin omistamien metsien yhteispinta-ala on noin 2850 ha, joista talousmetsiä noin 2200 ha. Viljelysmaata kaupunki omistaa noin 372 ha, josta vuokralla on 358 ha.

Maanhankinta

Kurikan kaupunki on hankkinut raakamaata pääasiassa alueilta, jotka on tarkoitus asemakaavoittaa tulevaisuudessa. Raakamaalla (kutsutaan myös odotusarvomaaksi) tarkoitetaan sellaista asemakaavoittamatonta aluetta, jolla on tuleviin rakentamismahdollisuuksiin perustuvaa maa- ja metsätalousmaan ylittävää odotusarvoa. Raakamaan arvo riippuu pääosin maan sijainnista, rakennettavuudesta, rakentamisodusten realistisuudesta ja toteuttamisaikataulusta.

Ostamalla raakamaata hyvissä ajoin ennen asemakaavoitusta, on voitu mahdollistaa yhdyskuntarakenteen suunnitelmallinen kehittäminen ja kaavojen toteuttamisesta aiheutuneiden kustannusten kattaminen osin tontinmyyntituloilla. Raakamaan lisäksi kaupunki ostaa myös muita yhdyskuntarakenteen kannalta tarpeellisia alueita sekä maanhankinnassa kiinnitetään myös huomiota riittävän suuren ja monipuolisen vaihtomaavarannon hankkimiseen.

Kaupungin talousarviossa on vuosittain varattu 200 000 euroa maanhankintaa varten. Vuoden 2021 varaus on 500 000 euroa. Kaupunginvaltuustolta on tarvittaessa haettu lisämäärärahaa tärkeiden maa-alueiden hankkimiseen. Vuosien 2010–2020 aikana kaupunki on käyttänyt maanhankintoihin yhteensä noin 2,8 miljoonaa euroa.

Maata on hankittu pääasiassa vapaaehtoisilla kaupoilla. Etuosto-oikeutta on käytetty maanhankinnan painopistealueilla.

2.3. Tonttivaranto ja tonttien myynti

Asuintontit

Kurikan kaupungilla on tällä hetkellä myynnissä 141 vapaana olevaa omakotitalotonttia asemakaava-alueella ja 37 omakotitalotonttia haja-asutusalueella. Eniten vapaita omakotitontteja löytyy Kurikasta 75. Suurin osa Kurikan vapaista omakotitonteista sijaitsee Riuhdankalliolla (16) ja Paavolassa (26). Jurvassa vapaita tontteja on 57, joista suurin osa sijaitsee Reinissä (15) ja Sarvijoella (13). Jalasjärvellä vapaita omakotitontteja on 46. Eniten tontteja sijaitsee Ilkankalliolla (17).

Kurikan kaupungilla myynnissä olevia vapaita rivitalotontteja on tällä hetkellä 23 kappaletta. Rivitalotonteista yksitoista (11) sijaitsee Kurikassa, seitsemän (7) Jurvassa ja viisi (5) Jalasjärvellä.

Vapaiden tonttien määrä on lukuna runsas, mutta osa tonteista on ollut jo kauan myynnissä eikä näillä tonteilla ole tarvittavaa veto-voimaa mm. sijaintinsa, muotonsa tai kokonsa puolesta. Tulevaisuudessa tulee säilyttää suositujen asuinalueiden tonttimäärät riittävällä

tasolla määrällisesti ja laadullisesti laajentamalla tarpeen mukaan asuinalueita. Tarvittaessa asuinalueita ennakkomarkkinoidaan ensin, jolloin selvitetään alueen kiinnostavuutta ennen kunnallistekniikan rakentamista. Eniten edellä kuvailtuja ja kauan myynnissä olleita vapaita tontteja löytyy Jurvasta.

Vapaat tontit ovat myynnissä kaupungin verkosivuilla. Vapaita tontteja löytyy tällä hetkellä ympäri Kurikkaa. Suosituimpia ovat olleet koulujen ja päiväkotien läheisyydessä olevat asuinalueet. Viime vuosina tontteja on myyty eniten Riuhdankallion, Kiven, Rajalan ja Ilkankallion asuinalueilta. Vuonna 2020 on avattu uusia tontteja Mallunojan alueella, joka sijaitsee Kiven asuinalueen vieressä Kankaan koulun ja päiväkodin läheisyydessä.

Asuintonttien neliöhinnat vaihtelevat Kurikassa 0,17–10,00 €/m² välissä. Kalleimmat tontit löytyvät Saaren alueelta, jossa on tarjolla jokirantatontteja. Asuintonttien koot vaihtelevat välillä 1100–6400 m².





Liiketontit

Suurin osa kaupungilla tarjolla olevista liiketonteista sijaitsee Magneetin alueella. Kurikan Magneetti on uusi yritysalue, joka yhdistää keskustan ja kolmostien vilkkaan valtaväylän. Magneetissa on tilaa noin 200 000 m² ja tontteja voidaan räätälöidä yritysten tarpeen mukaan.

Teollisuustontit

Teollisuustontteja löytyy Kurikasta valmiiksi lohottuna tai räätälöitävissä ostajan tarpeen mukaan. Eniten vapaita teollisuustontteja löytyy Ikarista.

Teollisuusalueita sijaitsee ympäri Kurikkaa. Merkittävimmät teollisuusalueet ovat Ikarin teollisuusalue, Paulaharjun teollisuusalue, Salon teollisuusalue, Tiemestarintien teollisuusalue ja Kivistön teollisuusalue. Kivistön alue odottaa tiejärjestelyitä, jotta tontit saadaan kokonaisuudessaan otettua käyttöön. Tulevaisuudessa teollisuustonttitarjonta tulee pitää monipuolisena, jotta eri yrityksille löytyy jatkossakin heidän tarpeitaan vastaava teollisuustontti.

Myynti

Vuosina 2010–2020 Kurikan kaupunki on myynyt yhteensä 93 omakotitalotonttia, 2 kerros- tai rivitalotonttia ja 27 teollisuustonttia. Omakotitalotonttien myynti on ollut parhaita vuosina 2011 ja 2012. Tämän jälkeen tonttien myynti on laskenut. Vuonna 2016 tapahtunut kuntaliitos Jalasjärven kanssa näkyy tonttien myyntiluvun nousemisena. Viime vuosina eniten tontteja on myyty Kiven alueelta. Lisäksi Rajalan asuinalueen muutamat tontit menivät heti kaupaksi.

Pääsääntöisesti kaupunki on myynyt tontit. Tonttien vuokraamista on käytetty jonkin verran muissa kuin asuintonteissa. Yritystonttien vuosivuokrana on käytetty viittä prosenttia tontin myyntihinnasta.

Kurikan kaupunki on järjestänyt vuonna 2019 ja vuonna 2020 tonttihuutokauppakampanjan. Vuonna 2019 järjestettiin tonttihuutokauppakampanja, jossa 39 omakotitalotonttia laitettiin myyntiin huutokaupalla. Tällä hetkellä tonteista on myyty 4 kpl ja 8 on varattuna. Vuonna 2020 järjestetyssä kampanjassa oli mukana 6 kpl omakotitalotontteja, joista 1 kpl johti kauppoihin. Ensimmäisessä kampanjassa myytiin euron lähtöhinnalla sellaisia omakotitalotontteja, jotka olivat olleet myynnissä jo pitkiä aikoja. Vuoden 2020 kampanjaan valittiin sellaisia omakotitalotontteja, jotka edustivat alueensa parhaimpia



2.4. Kaavoitustilanne

Maakuntakaava

Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen useampaa kuin yhtä kuntaa koskeva yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Maakuntakaavassa esitetään muun muassa alueiden käyttöä koskevat periaatteet, alueiden käyttöratkaisut, taajamien laajenemissuunnat sekä yhteystarpeet. Maakuntakaava on tärkein kaupan rakentamista ohjaava kaava. Kaavassa osoitetaan mm. merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt. Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa.

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan on ympäristöministeriö hyväksynyt 5.12.2006. Maakuntakaavaa on päivitetty vaihemaakuntakaavoilla:

- Vmk I; Tuulivoima (2016).
- Vmk II; Kauppa - Liikenne - Keskustatoimintot (2016, päivitetty 2020).
- Vmk III; Turvetuotanto, suoluonnon suojelu, bioenergiailaitokset, puutermiinalit ja puolustusvoimien alueet (2018).

Maakuntakaavassa on alueidenkäyttöä osoitettu seuraavasti:

- Keskustatoimintojen alue merkintä on osoitettu Kurikan taajamaan sekä keskustatoimintojen alakeskus merkintä Jalasjärven ja Jurvan taajamiin.

- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikön merkintä on osoitettu Kurikan "Magneetin" alueelle.
- Teollisuustoimintaan aluetta osoitettu Jurvan kirkonkylään sekä Kurikassa Ikarin, Paulaharjun Hakuni/Kakkurin alueille ja Jalasjärvellä Kivistön ja Koivikon alueille.
- Teollisuuden kehittämisen kohdealueeksi, Jalasjärvellä Kivistön, Kärjenmäen ja Koivikon aluekokonaisuus sekä Kurikassa Ikarin alue.
- Taajamatoimintojen aluetta Jurvan, Kurikan ja Jalasjärven kirkonkylien alueille.
- Maaseudun kehittämisen kohdealueita Jurvassa Kirkonkylän, Niemenkylän, Järvenpään, Närvi- ja Sarvijoen alueille. Kurikassa Panttilan, Tuiskulan, Miedon ja Luovan kyläalueet. Jalasjärvellä Luopajärven ja Jokipiin kyläalueet sekä Hirvijärven, Keskikylän, Koskuen ja Ilvesjoen kyläalueet.
- Tuulivoimaloiden alueita on Kurikan ja Jurvan väliselle Rourunkankaan ylänköalueelle, Kukkookallion (Pirttimaa) alueelle sekä Jalasjärvellä Ilvesnevalle.



Kuva 3. E-P:n maakuntakaava (5.12.2006).

Yleiskaavatilanne

Yleiskaavalla ohjataan yleispiirteisesti kaupungin yhdyskuntarakennetta ja maankäyttöä. Yleiskaava ohjaa myös asemakaavoitusta ja muuta yksityiskohtaisempaa suunnittelua. Yleiskaavoituksen avulla sovitaan maakuntakaavassa määritellyjä ja maakunnallisia alueiden käytön tavoitteita kaupungin omiin tavoitteisiin.

Yleiskaavan ajanmukaisuutta tarkasteltaessa arvioidaan kaavan ohjausvaikutusta maankäyttöön ja -hankintaan sekä sijoittumiseen. Tarkastelussa huomioidaan ohjaako kaava riittävästi maankäyttöä ja maanhankintaa sekä minne yleiskaava ohjaa rakentamista.

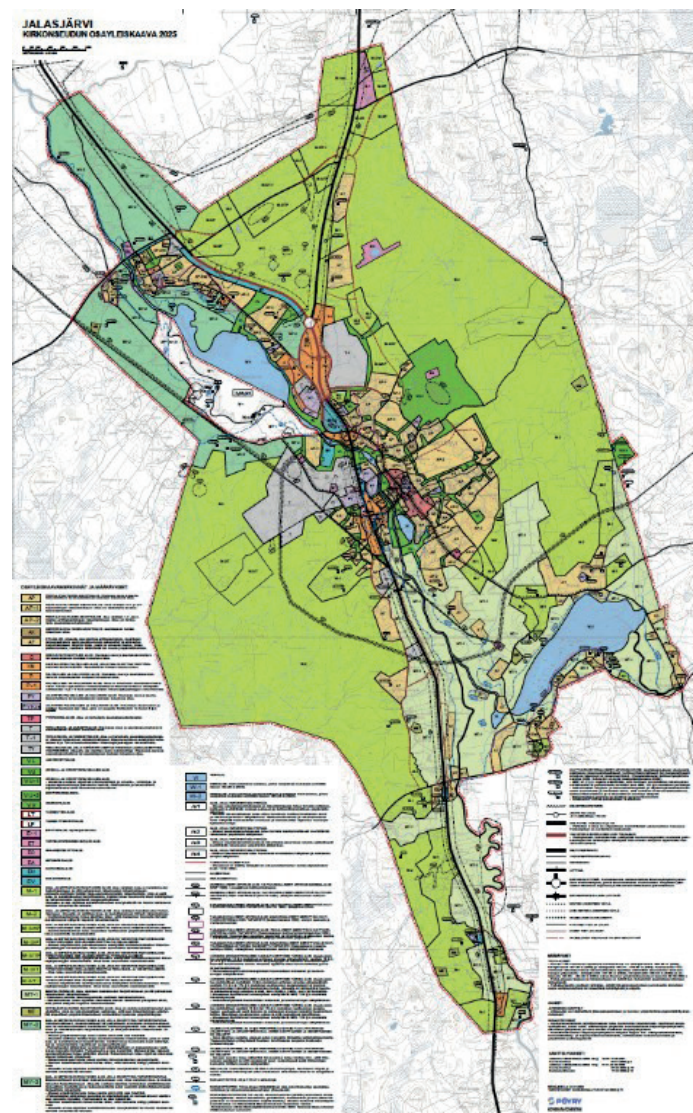
Kurikan kaupungissa ei ole koko kaupungin alueen kattavaa yleiskaavaa vaan keskeisille alueille on laadittu oikeusvaikutteisia osayleiskaavoja seuraavasti:

Osayleiskaavat:

- Jurvan Kirkonkylän-Koskimäen osayleiskaava (K.val. 6.11.1986, oikeusvaikutukseton)
- Jalasjärven Kirkonkylän osayleiskaava 2025 (K.val. 17.4.2008)
- Kurikan Keskustan ja Panttilan osayleiskaava 2025 (K.val. 10.12.2012 (KHO 29.10.2014))

Tuulivoimaa koskevat osayleiskaavat:

- Tuulivoimaa koskeva osayleiskaavat:
- Saunamaa, Rasakangas, Matkussaari, Kalistanneva. Erilliset osayleiskaavat muodostavat laajemman tuulivoimarakentamista ohjaavan kaavakokonaisuuden Jurvan ja Kurikan väliselle Rourunkankaan alueelle. Alueelle on kaavoissa varattu n. 76 kpl tuulivoimaloiden rakentamiskojoja.
- Ponsivuori, 9 kpl voimaloita, joista 7 on rakennettu. Alue sijaitsee Tokerotien pohjoispuolella sekä Pitkämön tekoaltaan kaakkoispuolella.
- Rustari, 9 kpl voimaloita. Alue sijaitsee Jalasjärven kirkonkylän länsipuolella.
- Rantarakentamista koskeva osayleiskaava:
- Jalasjärvellä on laadittu rantaosayleiskaava 2004



Asemakaavatilanne

Asemakaava uudistetaan, mikäli se ei ohjaa riittävästi ja tarkoituksenmukaisesti yhdyskunnan kehittymistä ja rakentamisen ohjausta, tai muutuneet olosuhteet vaikuttavat kaavanmukaisen rakentamisen toteuttamismahdollisuuksiin.

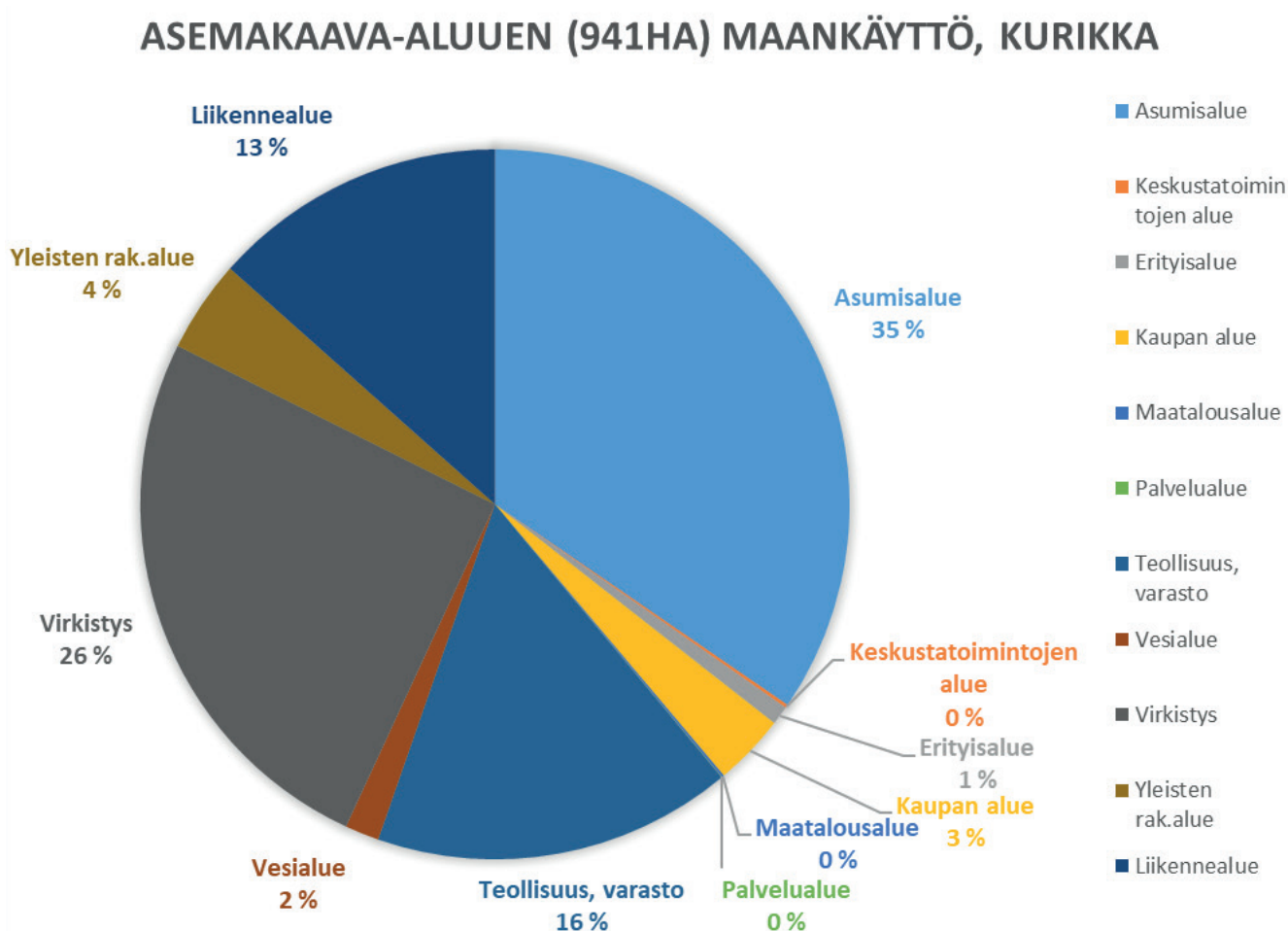
Asemakaava-alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteutumatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kaupunki on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden.

Tulevan kaavoituksen ja maanhankinnan painopistealueilla tulee ilman asemakaavaa tapahtuvaan rakentamiseen suhtautua kriittisesti tavoitteena estää yhdyskuntarakenteen hajautumista, maanhankinnan ja asemakaavoituksen vaikeutumista. Tavoite on myös turvata maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

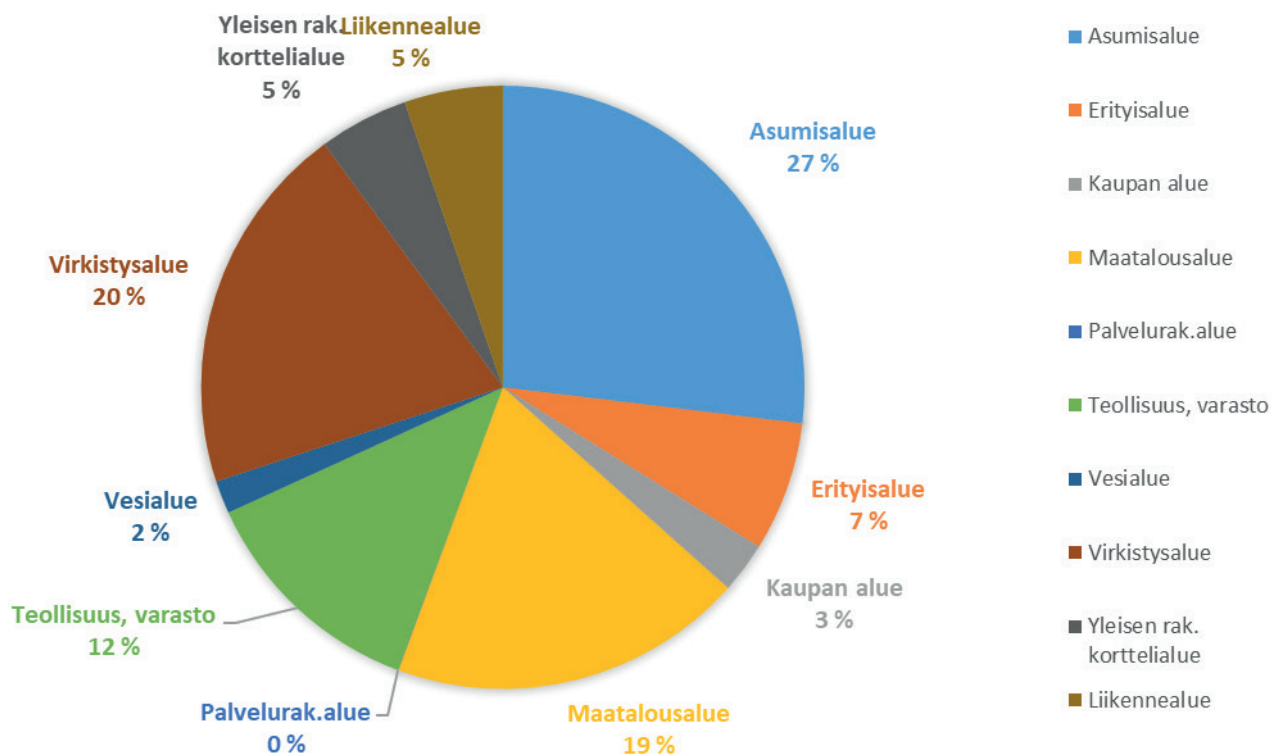
Asemakaavoitettua aluetta Kurikan kaupungin alueella yhteensä n. 2450 hehtaaria.

Jurvan alueella asemakaava-aluetta on n. 620 hehtaaria Jurvan kirkonkylän ja Koskimäen alueella. Kurikassa asemakaava-aluetta on n. 940 ha sijaitsevat Kurikan kirkonkylässä, Panttilassa ja Kiven alueella. Jalasjärvellä asemakaava-alueet ovat Jalasjärven kirkonkylän ja Jokipiin alueella n. 890 ha.

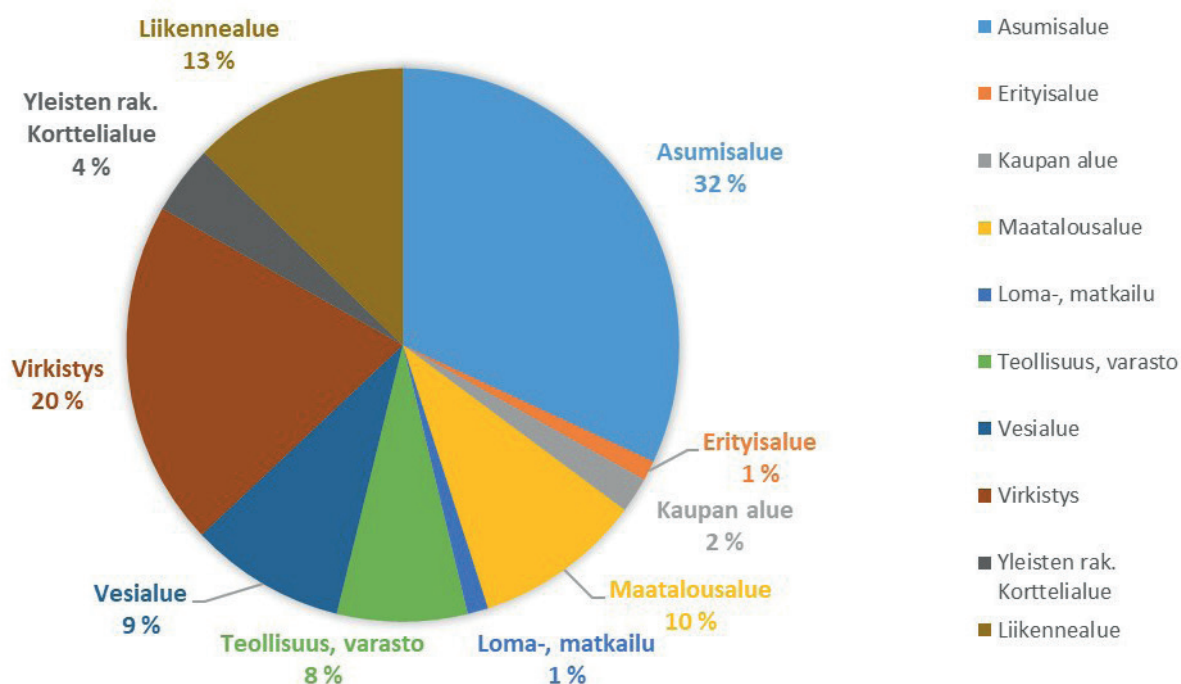
Asemakaavoitettu alue Kurikan kaupungin eri taajamissa jakaantuu seuraavasti:



ASEMAKAAVA-ALUEEN (894 HA) MAANKÄYTTÖ, JALASJÄRVI



ASEMAKAAVA-ALUEEN (621HA) MAANKÄYTTÖ, JURVA



Rakennusjärjestys

Kurikan kaupungin rakennusjärjestys on uudistettu vuonna 2016. Hajarakentamista ohjataan osayleiskaavalla, rakennusjärjestyksellä, suunnittelutarveratkaisulla, poikkeamis- ja rakennuslupapäätöksillä.

nittelutarveratkaisulla, poikkeamis- ja rakennuslupapäätöksillä.

2.5. Strategiat

Kaupunkistrategia, hyväksytty 2018

Kaupunkistrategiasta nousevia strategisia lähtökohtia maapoliittiseen ohjelmaan:

- Yrittäjä-Kurikasta
 - Edistämme uusien yritysten perustamista ja olemassa olevien yritysten mahdollisuuksia kehittymiseen (Yrittäjä-Kurikka)
 - Alueen elinkeinorakenteen vahvuuksien tunnistaminen
 - Yrityksiä houkutteleva infrastruktuuri ja liikenneyhteydet
- Hyvinvoiva Kurikka -painopiste nostaa esiin esteettömyyden ja jokaisen kuntakeskuksen, kylän ja taajaman erityispiirteiden tunnistamisen ja hyödyntämisen
- Tulevaisuuden Kurikka strategisena painopisteenä edellyttää digitalisaation mahdollisuuksien hyödyntämistä, nopeita verkkoyhteyksiä sekä kestävän kehityksen ja energiataloudellisuuden nostamista keskiöön

Elinvoimainen taajamahanke, 2018-2020

Kurikan kaupunki on keväällä 2018 lähtenyt mukaan Aalto-yliopiston arkkitehtuurinlaitoksen koordinoimaan Elinvoimainen taajama-hankkeeseen. Hanke on kahdeksan kunnan tai kuntayhtymän aloitteesta ja valtakunnallisen STM:n kärkihankkeen ”Täydentäen toimivaa (Täytyy)” tukema ja sen tavoitteena on kutistuvan taajaman elinvoiman kehittäminen.

Projektissa tavoitteena oli löytää kaupallisten toimintojen rinnalle kulttuuri- ja sosiaalisten toimintojen keskittymä, jossa väestön harrastukset, kylätalotoiminnat tai kuntosali muodostavat elävän ja toisiaan tukevan toiminnallisen kokonaisuuden. Projektin aikana osallistuvien kuntien taajamalle tehtiin sen lähtökohdista realistinen kehittämiskonsepti.

Projektisuunnitelman mukaan kehitysprojektissa oli tarkoitus käydä yhdessä jokaisen osallistuvan kunnan kanssa läpi valitun taajaman palvelujen nykytilanne ja tehdä tulevaisuuden tarve arvio, arvioida kiinteistökanta ja hahmotella rahoituksen mahdollistama toimenpideohjelma.

Projektin lopputulos on taajamalle tai sen osalle tehty kehittämissuunnitelma. Kurikassa kehitettäväksi taajamaksi valittiin Kurikan keskusta. Yhtenä erityispiirteenä Kurikassa on esteettömän ja yhteisöllisen asumisen tarve, mikä nostettiin myös hankkeen kehitysprojektissa esiin. Hankkeen projektityö (Jokirannan kehittämissuunnitelma) valmistui syksyllä 2020.

3. Kurikan kaupungin maapoliittiset tavoitteet

Kunnan maankäytön päätavoitteena on varmistaa kysyntää vastaava tonttitarjonta eheässä yhdyskuntarakenteessa, jossa kunnan ja yksityisten toimijoiden on mahdollista järjestää asukkaiden ja yritysten tarvitsemat toimivat, laadukkaat ja kustannustehokkaat lähipalvelut.

Maapolitiikalla kunta luo edellytyksiä maankäytön suunnittelulle, tonttien luovuttamiselle ja

rakentamiselle. Hankkimalla maata oikeasta paikasta oikeaan aikaan kunta voi tehokkaasti ohjata ja kehittää yhdyskuntarakennetta halua- maansa suuntaan.

Maapoliittiset tavoitteet on jaoteltu seuraavissa kappaleissa maapolitiikalla edistettäviin strategisiin tavoitteisiin sekä suoraan maankäyttöön liittyviin tavoitteisiin.



3.1. Strategiset tavoitteet

Kaupunkistrategia

Kurikan kaupungin strategia valmistui vuonna 2018 ja siinä esitettiin kaupungin visioksi olla Suomen paras ja rohkein maaseutukaupunki vuonna 2025. Maapolitiikalla avulla voidaan tukea tätä visiota edistämällä turvallisen, viihtyisän ja suunnitelmallisen yhdyskuntarakenteen kehittymistä.

Kestävä kehitys

Kestävä kehitys on yksi Kurikan kaupungin strategisista kehittämistavoitteista, jota maapolitiikalla voidaan edistää. Kurikka on tehnyt ilmastoyhteistyötä vuodesta 2010 alkaen yhdessä seudun muiden kuntien kanssa. Lisäksi kaupungissa toimii energiansäästötiimi, jonka toimesta kaupungille on laadittu kestävän kehityksen ohjelma vuosille 2019–2025.

3.2. Maankäyttöön liittyvät tavoitteet

Maapoliittisten keinojen ja toimintaperiaatteiden vakiinnuttaminen

Kaupungin maapolitiikan tulee olla tasapuolista ja läpinäkyvää sekä noudattaa perustuslain mukaista yhdenvertaisuusperiaatetta. Kaupunki toimii harjoittamassaan maapolitiikassa johdonmukaisesti tähän ohjelmaan kirjattuja periaatteita noudattaen.

Kaupungilla on jatkuvasti tarjolla vetovoimaisia tontteja asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin

Tavoitteena on varmistaa vetovoimainen, monipuolinen ja kohtuuhintainen tonttitarjonta asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin. Rakentamiskelpoisten tonttien rakentumista joudutaan ajankukaisilla luovutusehdoilla. Lisäksi tonttimarkkinointiin tulee panostaa, jotta markkinoinnista saadaan näkyvää.

Toimiva ja taloudellinen yhdyskuntarakenne

Maapolitiikalla tuetaan toimivan ja taloudellisen yhdyskuntarakenteen hallittua kehittämistä. Kurikkaa kehitetään tasapuolisesti yhtenä kokonaisuutena. Maata hankitaan keskeisiltä kasvusuunnilta hyvissä ajoin ennen kaavoitusta.

Raakamaan hankintaa ja kaavojen toteutumista edistetään kaikin keinoin

Tavoitteena on ylläpitää riittävää maavaran-toa yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin. Raakamaata tulee olla vähintään viiden vuoden tonttitarpeeseen, mikä edellyttää aktiivista ja suunnitelmallista maanhankintaa yleiskaavan ohjaamilta painopistealueilta.

4. Maapolitiikan toteuttaminen

Kunnalla on käytettävissä monipuolinen valikoima lainsäädäntöön perustuvia keinoja, joilla edellisessä luvussa määriteltyjä tavoitteita voidaan tukea sekä yhdyskuntarakennetta ohjata

ja kehittää haluttuun suuntaan. Seuraavissa kappaleissa on kuvattu keskeisiä maapolitiikan keinoja sekä niiden käyttämisen periaatteita.

4.1. Maanhankinta

Kuntien maapolitiikan keskeinen tehtävä on hankkia raakamaata tulevan yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin ennen asemakaavan laatimista. Riittävällä raakamaavarannolla voidaan parantaa kaavoituksen toimintaedellytyksiä, turvata suunnitelmallinen tonttituotanto ja yhdyskuntarakentamisen talous. Maata hankitaan myös asemakaavan toteuttamiseksi.

Vapaaehtoinen maanhankinta (kiinteistökauppa ja vaihto)

Kurikan kaupungin tavoitteena on hankkia yhdyskuntarakentamiseen tuleva maa ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupoin. Hankintahinta määräytyy käyvän arvon mukaisesti. Lisäksi tarpeellisten maa-alueiden hankinnassa voidaan hyödyntää kunnan omistamia maa-alueita vaihtomaina. Tällöin kunta vaihtaa omia maa- ja metsätalousmaitaan yksityisen kanssa. Väliraha määräytyy käyvän hinnan perusteella.

Vuonna 2020 maanhankintaan oli varattu 200 000 euron määräraha. Vuoden 2021 maanhankintaan on varattu 500 000 euron määräraha, jonka säilyttämistä tulevaisuudessa tulisi tarkastella. Riittävän suuri määräraha joustavoittaa ja nopeuttaa maan hankintoja.

Luovutusvoiton verotus maata kunnalle myytäessä

Kiinteää omaisuutta valtiolle, maakunnalle, kunnalle tai kuntayhtymälle luovutettaessa luovutusvoiton veronalaista määrää laskettaessa luovutushinnasta vähennetään vähintään 80 prosenttia.

Lain mahdollistamat keinot

Vapaaehtoinen kauppa on Kurikan kaupungin ensisijainen maanhankintakeino, mutta tarvittaessa kaupunki käyttää tarpeellisten maa-alueiden hankinnassa kaikkia lain mahdollistamia keinoja.

Lunastus

Mikäli vapaaehtoisin kauppoihin ei päästä, voidaan raakamaan hankinnassa käyttää keinoja myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaista lunastusta. Ympäristöministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten, mikäli lunastuksen edellytykset täyttyvät (Lun 4 §). Lunastuksella voidaan varmistaa keskeisten kasvualueiden oikea-aikainen rakentuminen ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu. Maanmittauslaitos suorittaa lunastustoimituksen ja määrittelee lunastuskorvauksen toimituksessa.

Etuosto-oikeuden käyttäminen

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

Etuosto-oikeuden käytössä sovelletaan etuostolakia (608/1977).

Maanhankinnan painopistealueet

Voimassa oleva yleiskaavat ohjaavat kaupungin maanhankintoja.

4.2. Maankäyttösopimukset ja kehittämiskorvaukset

(Yksityisen omistaman maan asemakaavoittaminen)

Kurikan kaupunki asemakaavoittaa pääsääntöisesti vain omistuksessaan olevia maa-alueita. Yksityisen omistamaa maata voidaan kaavoittaa vain perustellusta syystä. Tällöin yksityisen maanomistajan kanssa sovitaan asemakaavan toteuttamiseen liittyvistä seikoista ja kustannuksista solmimalla maankäyttösopimus tai soveltamalla kehittämiskorvausta. Kustannuksista sovitaan ensisijaisesti maankäyttösopimuksella.

Yksityisen omistaman maan asemakaavoittaminen

Kaupunki tekee ensimmäisen asemakaavan pääasiassa vain omille maa-alueilleen. Asemakaavamuu­to­stilanteissa voi olla on tarpeen asemakaavoittaa harkinnan mukaan yksityisten maita. Ensisijaisesti kyseeseen tulevat tilanteet, joissa kaupungin ei ole kannattavaa ostaa maa-aluetta itselleen ja kaavoitus johtaa kaupungin kannalta taloudellisesti järkevään täydennysrakentamiseen.

Lisäksi maankäyttö ja rakennuslain 74 §:n mukaisesti yksityisellä maanomistajalla on oikeus laatia omistamalleen ranta-alueelle pääasias­sa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-ase­makaava.

Yksityisen maanomistajan tulee hakea kaavoituksen aloittamista kaupunginhallitukselta.

Maankäyttösopimus ja kaavoituksen käynnistämissopimus

Yksityisten omistamien maiden asemakaavoittamisessa tehdään ensisijaisesti maankäyttösopimus ja/tai kaavoituksen käynnistämissopimus.

Maankäyttösopimuksilla tarkoitetaan sopimuksia, joilla kunta ja maanomistaja keskenään sopivat maanomistajan omistaman alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Voidaan tehdä sitovasti vasta, kun asemakaavaluonnos tai -ehdotus ollut julkisesti nähtävillä. Maankäyttösopimuksilla ei voida sopia kaavojen sisällöstä.

Yksityisten maiden kaavoittaminen tulee olla kaavataloudellisesti järkevää (yhdyskuntarakenteeseen sopivaa). Yleensä sovitaan maanomistajan osallistuvan kunnalle aiheutuviin kustannuksiin sen hyödyn perusteella, joka maanomistajalle on arvioitu kaavasta koituvan.

Kehittämiskorvaus

Mikäli Kurikan kaupungin ja maanomistajan välille ei synny sopimusta maanomistajan osallistumisesta kaupungille yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, kaupunki voi periä maanomistajalta laissa säädettyjen perusteiden mukaisesti määrättävän kehittämiskorvauksen.

Kehittämiskorvauksen perimisessä on kuitenkin kysymys vain rahasaatavan perimisestä. Muista maankäyttösopimuksessa sovittavista ehdoista ei voida määrätä kehittämiskorvauksen perimispäätöksessä. Lisäksi tulee huomioda, että kehittämiskorvauksenperiminen edellyttää sitovaa tonttijakoa.

4.3. Tonttien luovutuksen periaatteet

Tonttien luovuttamisella kunta toteuttaa omia asunto- ja elinkeinopoliittisia tavoitteitaan. Kurikassa pääasiallisena luovutusmuotona käytetään myyntiä. Tonttien myyntihinnat ja luovutusehdot vahvistaa kaupunginhallitus. Tontit pyritään hinnoittelemaan siten, että kaupungille kertyneistä kuluista osa saadaan katettua tonttien luovutushinnoilla. Luovutusehdoilla varmistetaan, että tontin luovutus johtaa rakentamiseen. Rakentamistarkoitukseen luovutettavat tontit ovat myynnissä julkisesti Kurikan kaupungin verkkosivuilla.

Tontin varaus

Tällä hetkellä kaupungin myynnissä olevien vapaiden asuin- ja teollisuustonttien varausmaksu on ollut 200 €/vuosi. Mikäli varaaja on varausaikana ostanut varatun tontin, on varausmaksu hyvitetty kauppasummasta. Tontit on voinut varata vuosi kerrallaan niin, että ensin yhden (1) vuoden 200 euron varausmaksulla ja sitten halutessaan vielä yhden (1) vuoden perään toisella 200 eurolla. Mikäli tonttikauppa on tapahtunut toisella varauskerralla, ei ensimmäisen vuoden varausmaksua ole palautettu, mutta toisen vuoden varausmaksu on hyvitetty kauppahinnasta. Mikäli varaus ei johda ollenkaan kauppaan koko kahden vuoden varausaikana, ei kaupunki ole palauttanut kummankaan vuoden varausmaksua. Sama varaaja ei ole automaattisesti voinut varata 2 vuoden jälkeen tonttia, vaan tämän jälkeen tontti on asetettu julkisesti varattavaksi kaikille halukkaille.

Magneetin alueen yritystonttien vuosivarausmaksu on 500 euroa, mutta muuten kyseisten tonttien varaamisessa noudatetaan edellä mainittuja varausperiaatteita. Yritystontteja on myös mahdollista vuokrata, jolloin varausmaksu hyvitetään vuosivuokrasta, mikäli yritys vuokraa alueen varausaikana.

Rakentamisvelvoite

Vapaiden rakennustonttien myymisessä käytetään rakentamisvelvoitetta ja siihen liittyvää sopimussakkoa seuraavasti:

Asemakaavoitettujen asuintonttien/teollisuustonttien myynnissä on käytetty rakentamisvelvoitetta, jossa ostaja sitoutuu kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien rakentamaan tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen rakennuksen. Jos ostajat eivät ole täyttäneet edellä mainittua rakentamisvelvoitettaan tai ovat luovuttaneet tontin rakentamattomana muulle kuin Kurikan kaupungille, he ovat velvollisia suorittamaan kaupungille sopimussakkona kaksi kertaa tontin kauppahinnan suuruisen määrän.

Haja-asutusalueen asuintonttien myynnissä on käytetty rakentamisvelvoitetta, jossa ostaja sitoutuu kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien rakentamaan tontille rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen. Rakentamisvelvoitteeseen on liittynyt sama sopimussakko kuin asemakaavoitettujen asuintonttien myynnissä eli jos ostajat eivät ole täyttäneet edellä mainittua rakentamisvelvoitettaan tai ovat luovuttaneet tontin rakentamattomana muulle kuin Kurikan kaupungille, he ovat velvollisia suorittamaan kaupungille sopimussakkona kaksi kertaa tontin kauppahinnan suuruisen määrän.

Kärjenmäen teollisuusalueella ei ole rakentamisvelvoitetta. Kärjenmäen teollisuusalueelle voidaan sijoittaa ns. kovaa teollisuutta sekä varastointiin liittyvää yritystoimintaa. Tästä syystä alueella ei ole syytä vahvistaa rakentamisvelvoitetta. Koska teollisuusalueelle voidaan sijoittaa varastointiin liittyvää teollisuustoimintaa, on toimijoilla ollut vaihtoehtona myös vuokrata tonttimaata varastoinnin ajaksi.

Asuintonttien luovutus

Kaupunki myy asumistarkoitukseen ensisijaisesti vain asemakaavassa asuinrakentamiseen osoitettuja tontteja. Asemakaava-alueiden lisäksi kaupungilla on myynnissä myös suunnitelmallisesti muodostuneita haja-asutusalueen tontteja.

Kaupunki voi myydä jo olemassa oleviin asuintontteihin lisämaata tietyin edellytyksin ja tämän kaupunki harkitsee aina tapauskohtaisesti.

Elinkeinotonttien luovutus

Kaupunki myy teollisuus- ja liikerakentamistarkoitukseen ensisijaisesti vain asemakaavassa kyseiseen toimintaan osoitettuja tontteja.

Yritykselle myytäessä rakennustonttia, kaupunki pyytää ulkopuoliselta arvioitsijalta arvion kaupan kohteen käyvästä arvosta, jollei tonttia ole myyty julkisella huutokaupalla

Tarpeen mukaan kaupunki voi myös harkita tontin vuokraamista. Vuosivuokra on 5 prosenttia tontin myyntihinnasta. Mikäli tontin vuokraaja haluaa myöhemmin lunastaa/ostaa tontin itselleen, kaupunki hyvittää ostosummasta maksimissaan kahden (2) vuoden vuokrat.

Muiden asemakaavoitettujen alueiden luovutus (rakennustonttien)

Lähtökohtaisesti kaupunki myy vain asemakaavoitettuja rakennustontteja tai suunnitelmallisesti muodostuneilta haja-asutusalueilta tontteja. Kaupunki ei myy yleisiksi alueiksi tarkoitettuja maita (kuten VL-alueet).

Muiden kuin edellä mainittujen maiden myynnin, kaupunki harkitsee aina tapauskohtaisesti.

4.4. Rakentamisen ohjaaminen

Kaavoittamisen lisäksi kaupungin tulee ohjata aktiivisesti hajarakentamista, jonka tulee olla myös suunniteltua. Hajarakentamista harkittaessa on huomioitava siitä seuraavat kustannukset. Tiivis ja harkittu yhdyskuntarakenne

mahdollistaa lähipalveluiden kustannustehokkaan järjestämisen (koulut, päiväkodit, ikääntyvien palvelut), taloudellisen verkostojen rakentamisen ja liikkumisen - ympäristöystävällisen elämäntavan.

4.5. Asemakaavojen toteutumisen edistäminen

Korotettu kiinteistövero ja rakentamiskehotus

Kurikassa ensisijaisena keinona käytetään tarvittaessa rakentamattoman rakennuspaikan korotettua kiinteistöveroa. Veroa korottamalla ei puututa kiinteistönomistajan mahdollisuuteen määrätä rakennuspaikkansa käyttötarkoituksesta ja se kohdistuu tasapuolisesti kaikkiin omistajiin.

Rakentamiskehotuksen edellytykset määrittelee maankäyttö- ja rakennuslaki. Mikäli korotetun kiinteistöveron periminen ei edistä riittävästi rakentamista, tonteille voidaan tarpeen vaatiessa

antaa rakentamiskehotus. Rakentamiskehotusten käyttöä harkitaan tapauskohtaisesti ja niiden antamisesta päättää ympäristölautakunta.

Asemakaavojen ajantasaisuuden arvioiminen

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999, MRL) edellyttää, että asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla kunnan kehityksen edellyttämällä tavalla. Kurikan kaupunki (ympäristölautakunta) seuraa asemakaavojen ajanmukaisuutta ja ryhtyy tarvittaessa toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.

Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi (MRL 60 § 2 mom.)

Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden.

Arviointi ei kuitenkaan ole tarpeen, jos kaavan ajanmukaisuus on arvioitu viimeksi kuluneiden viiden vuoden aikana. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi voidaan samalla kertaa suorittaa alueella, joka muodostaa arvioinnin kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Kunnan päätökseen, jolla asemakaavan on todettu olevan ajanmukainen, ei saa valittamalla hakea muutosta.



5. Maapoliittisen ohjelman seuranta

Maapoliittinen ohjelma tarkistetaan valtuustokausittain sekä tarvittaessa kaupunkistrategian tai yleiskaavoituksen niin vaatiessa. Tarkistuksen yhteydessä arvioidaan maapolitiikan tavoitteiden ja toimenpiteiden ajantasaisuutta sekä asetettujen tavoitteiden saavuttamista. Ovatko tavoitteet ja keinot käyttöpainotukseen edelleen samat? Mitä maapoliittisia keinoja kaupunki on käyttänyt ja miten on onnistuttu maapolitiikan ja kaavoituksen yhteensovittamisessa?

Maapoliittisen ohjelman seuranta sisältää mittarit, joilla tavoitteiden saavuttamista mitataan. Mittarit riippuvat asetetuista tavoitteista. Helposti mitattavia asioita ovat muun muassa rakennusmaavarojen kehittyminen, tonttien myynti- ja vuokratulojen kehittyminen, luovutettavien tonttien lukumäärät, taajama-asteen muutos, kaavataloudellisuus sekä asemakaavojen toteutuneisuus ja sen muutokset ohjelmakaudella. Mittareiden lisäksi voidaan listata, mitä esitellyistä maapoliittisista keinoista on käytetty ja minkälaisin tuloksin, analysoida kaavoituksen ja maapolitiikan yhteistyötä sekä maankäytön kuntayhteistyöhankkeiden onnistumista.



www.kurikka.fi