

Tekninen lautakunta 1.3.2007 § 18 LIITE 7
Tekninen lautakunta 24.5.2007 § 23 LIITE 1
Kunnanhallitus 18.6.2007 § 198 LIITE 54
Valtuusto 25.6.2007 § 37 LIITE 12

PUUMALAN KUNTA
MAAPOLIITTINEN OHJELMA

2007 – 2013

22.2.2007



1. Esipuhe
2. Lähtökohdat
3. Maanhankinta
 - 3.1 Nykytilanne
 - 3.2 Tavoitteet
4. Kaavoitus ja sopimuspolitiikka
 - 4.1 Kaavoitusohjelma
 - 4.1.1 Yleiskaavoitus
 - 4.1.2 Asemakaavoitus
 - 4.2 Maankäytösopimukset
5. Kunnan tonttien myynti
 - 5.1 Omakotitontit
 - 5.2 Yritystontit
6. Maapolitiikan tavoitteet ja keinovalikoima
7. Liitteet

1. ESIPUHE

Valtuusto on hyväksynyt kunnan kehittämiseksi strategian ja vision vuoteen 2013, jonka mukaan Puumala sijaitsee luonnonkauniissa ympäristössä ja tunnetaan itsenäisenä Saimaan kauneimpana kuntana. Voimakkaasti lisääntyvä vapaa-ajan asutus luo kunnan kehittymiselle uusia mahdollisuuksia. Samoin aktiivinen tonttipolitiikka lisää omakotirakentamista. Turvallinen ja viihtyisä ympäristö on kuntalaisten hyvinvoinnin kannalta keskeisiä menestystekijöitä. Näillä periaatteilla on suora yhteys kunnan maankäyttöpolitiikkaan, joka sisältää periaatteet kunnan maanhankinnalle ja maankäytölle.

Kunnan maapoliittinen ohjelma on asiakirja, jossa valtuusto määrittelee maapoliittiset tavoitteet ja periaatteet. Maapoliittinen ohjelma antaa tietoa kunnan maankäyttöön liittyvästä toimintapolitiikasta niin tontin ostajille, maanomistajille, rakennusliikkeille kuin uusille päättäjillekin.

Maapoliittinen ohjelma tulee päivittää valtuustokausittain sekä tarvittaessa kuntastrategian, elinkeinopolitiikan linjausten tai yleiskaavoituksen niin vaatiessa.

Puumalan kunnan maapoliittinen ohjelma tarkistetaan joka valtuustokausi ja siinä valtuusto määrittelee maapoliittisten tavoitteet ja keinot. Ohjelma toimii ohjeena maanhankinnassa, kaavoituksessa, luovutuksessa, sopimuspolitiikassa ja poikkeamislupia käsiteltäessä.

2. LÄHTÖKOHDAT

Vaikka Puumalan asukasluku on laskenut viimeisen kymmenen vuoden aikana vajaalla viidelläsadalla henkilöllä, on Kirkonkylän taajaman (mukana myös Kotiniemi) asukasluku vastaavasti kasvanut. Tämä johtuu paitsi haja-asutusalueen asukkaiden siirtymisestä asumaan kunnan taajamaan myös kasvaneesta paluumuutosta, jonka ansiosta laadukkaiden omakotitonttien kysyntä on kasvanut melkoisesti. Ilmiö konkretisoituu selkeästi Kotiniemen asemakaava-alueella, jossa on viimeisen 15 vuoden aikana ollut omarantaisia omakotitontteja myymässä kolme kertaa yhteensä 24 kpl. Tonttien kysyntä on ollut Puumalan mittakaavassa todella runsasta. Omarantaisten tonttien rakentaminen on vetänyt myös alueen sisämaan rakennuspaikat lähes täyteen, kun vastaavasti Kirkonkylän asemakaavan puolella tonttien kysyntä on ollut minimaalista. Tilastot tonttikaupoista kaksituhattaluvun puolella osoittavat myös tämän tosiseikan, Kotiniemessä 30 kpl ja kirkonkylässä 5 kpl, tällä hetkellä vapaita omakotitontteja on Kotiniemessä 2 kpl ja Kirkonkylällä 16 kpl ja yksityisillä n. 15 kpl.

Yritystoiminnan tarpeisiin olevien tonttien kysyntä on ollut viimeisen kymmenen vuoden aikana laimeaa, kunnalla on tällä hetkellä vapaana 12 kpl kirkonkylän asemakaava-alueen pohjoisosassa ja 4 kpl kantatie 62:n ja Keskustien liittymässä.

Kunnan on jatkossa pystyttävä tarjoamaan laadukkaita omakotiasumiseen soveltuvia tontteja taajaman välittömästä läheisyydestä. Tämä on yksi keino, jotta strategian mukainen asukasluvun pieneneminen saadaan kääntymään asukasluvun lievään kasvuun.

3. MAANHANKINTA

Yleisin keino kuntien maanhankinnassa on ns. **vapaaehtoiset kaupat**, jotka riittävän aikaisessa vaiheessa aloitettuna eivät luo raakamaan hinnalle korotuspaineita.

Maankäytösopimuksia käytetään pääasiassa asemakaava-alueilla, joilla kaavamuutoksella lisätään rakennusoikeutta tai käyttötarkoitusta muutetaan siten, että alueen arvo selvästi nousee. Sopimusmenettelyllä pyritään turvaamaan yleiseen käyttöön tulevien alueiden omistusoikeuden siirtyminen kunnalle ja maanomistajien osallistuminen asemakaavojen toteuttamiskustannuksiin.

Maanvaihtoa voidaan käyttää kaavoitukseen tulevien alueiden osalta siten, että yksityisten maita vaihdetaan muihin maa-alueisiin tai tontteihin.

Etuoistolain mukaista **etuosto-oikeutta** kunta voi käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.

Rakentamiskehotuksia käytetään yhdyskuntarakenteen eheyttämiseksi. MRL 97 § antaa kunnalle mahdollisuuden käyttää rakentamiskehottamismenettelyä tapauksissa, joissa asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta. Kehotus voidaan antaa asemakaavaan merkityn, rakentamattoman tontin omistajalle. Ellei tonttia ole rakennettu kolmen vuoden kuluessa siitä, kun kehoitus on annettu asianomaiselle tiedoksi, kunnalla on oikeus ilman erityistä lupaa lunastaa asemakaavan mukainen tontti.

Lunastusta on mahdollista käyttää MRL 99 ja 100 §:ien mukaan, mikäli maanhankinta on kunnan ao. alueen kehittämisen kannalta tärkeää eikä lunastamisella vaaranneta maanomistajan elinkeinoa.

3.1 NYKYTILANNE

Kunnan maanhankinta on pohjautunut pelkästään vapaaehtoiisiin kiinteistökauppoihin nykyisten asemakaava-alueiden liepeiltä. Viimeisen kymmenen vuoden aikana on muuta maanhankinta keinoa (kunnan etuosto-oikeutta) on käytetty vain kerran. Kotiniemen asemakaavoituksen laajennuksen osalta maankäytösopimuksien käyttö on ajankohtaista jo vuoden 2007 aikana.

Kysyntään nähden tällä hetkellä omakotitontteja ei ole riittävästi tarjolla Kotiniemen alueella.

Kirkonkylän puolella omakotitontteja on tarjolla, mutta kysyntä on lähes olematonta.

Yritystoiminnalle osoitettuja tontteja on tarjolla 3 – 5 vuoden tarpeisiin kysynnästä riippuen.

3.2 TAVOITTEET

Maanhankinnan tavoitteena on turvata tonttireservi niin asumisen kuin yritystoiminnan tarpeisiin.

Aktiivisella maanhankinnalla toteutetut vapaaehtoiset kaupat tulevat jatkossakin olemaan pääasiallinen keino hankkia raakamaata kunnan tarpeisiin, mutta myös maankäytösopimuksien ja etuosto-oikeuden käyttöä ei pidä sulkea pois.

Lunastuksen käyttämiseen on myös varauduttava kunnan edun niin vaatiessa.

Kunnan raakamaanostoissa käytetään hintatasoa, joka vastaa käypää raakamaan hintaa alueella.

Raakamaata hankitaan lähivuosina, 2007 – 2010, nykyisten asemakaava-alueiden, (Kirkonkylä ja Kotiniemi) laajentamiseksi. Omakotiasutuksen tarpeisiin Kotiniemen asemakaava-alueen ja Luukkolantien väliseltä alueelta sekä Kotkatsaaren alueelta. Näille alueille on mahdollista myös saada omarantaisia omakotitontteja sekä tontteja, joista on Saimaa näkymät. Varsinkin Kotiniemen asemakaava-alueen laajentaminen on helpohkosti liitettävissä kunnallistekniikan piiriin.

Pitemmällä aikavälillä, 2010 - 2013 maanhankintaa tulee keskittää Kirkonkylä – Sahanlahti väliselle alueelle, jonne on myös saatavissa laadukkaita omarantaisia sekä sisämaan omakotitontteja.

Mikkelin kaupungin läheisyys luo edellytyksiä saada Hurissalon alueelle lisää vakituista asutusta, kunhan tarjolla on riittävän korkeatasoisia tontteja. Maanhankintaan tällä alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota vuosien 2008 – 2011 aikana.

Pistohiekka – hankkeen saattaminen toteutusvaiheeseen on vuosien 2007 – 2010 tavoitteista yksi tärkeimpiä. Alueen yleiskaavoitus on käynnissä ja kunta on jo hankkinut n. 34 ha maa-alueita omistukseensa. Alueen toisen maanomistajan, Metsähallituksen kanssa on sovittu maakaupan esisopimus, joka toteutuu kun molempia osapuolia tyydyttävä kaavaratkaisu on saanut lainvoiman.

Yritystoiminnan tarpeisiin maanhankinta tulee keskittää kantatie 62 varrelle, laajentaen nykyistä asemakaava-aluetta pohjoiseen.

4. KAAVOITUS JA SOPIMUSPOLITIikka

Yleisesti voidaan todeta, että kaavoituksen osalta Puumalan tilanne on parempi kuin monessa lähikunnassa kaupunkeja lukuun ottamatta. Kunnan alueella ranta-alueiden oikeusvaikutteiset yleiskaavat ovat valmiit ja taajaman asemakaavoitus on myös hyvällä mallilla.

Maanhankinnan jälkeen on viipymättä käynnistettävä kaavoitushankkeet uusille alueille. Ne ovat melkoisesti aikaa vieviä hankkeita ja useimmiten vielä vaativat yleiskaavoituksen muuttamista, koska alueet sijaitsevat ranta-alueilla tai niiden tuntumassa.

4.1 KAAVOITUSOHJELMA

Maankäyttö- ja rakennuslaki velvoittaa kuntia tarkistamaan asemakaavansa 13 vuoden välein. Tämä vaatimuksen mukainen tarkistaminen ei ole Puumalassa vielä ajankohtainen.

Kunnalla ei ole laadittuna varsinaista kaavoitusohjelmaa sen jälkeen kun haja-asutusalueilla ranta-alueiden yleiskaavoitus saatiin valmiiksi vuonna 2005.

4.1.1 YLEISKAAVOITUS

Yleiskaavoituksen osalta on kuitenkin tarkoitus aloittaa kaavojen tarkistaminen lähinnä Suur-Saimaa – Lietvesi kaavan osalta 2008 aikana.

Vuosien 2008 – 2009 aikana laaditaan oikeusvaikutteinen yleiskaava Kirkonkylä – Kuoreksenniemi alueelle, tämänhetkinen yleiskaava on hyväksytty 1995 ja se on oikeusvaikutteeton.

Kotiniemen asemakaava-alueen laajentamisen osalta yleiskaavan muutos on vireillä ja ne tulevat valtuustokäsittelyyn loppuvuodesta 2007.

Pistohiekan alueen yleiskaavoitus on vireillä, tavoitteena on kaavan valtuustokäsittely vuoden 2007/2008 vaihteessa.

4.1.2 ASEMAKAAVOITUS

Kirkonkylän asemakaavan tarkistuksia tehdään vuoden 2007 aikana.

Kotiniemen asemakaavoituksen laajentaminen ja yhden olemassa olevan korttelialueen muutos on vireillä ja tulee valtuustokäsittelyyn vuoden 2007 aikana.

Pistohiekan kaavoitus jatkuu asemakaavan laadinnalla, tavoiteaikataulu 2008 – 2009.

4.2 MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET

Yksityisten omistamien maiden kaavoituksessa pyritään selvittämään voidaanko käyttää maankäyttösopimuksia maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti edistämään kaavan toteutumista ja kustannusten tasapuolista jakautumista seuraavin periaattein:

- sopimusneuvottelut aloitetaan kun asemakaavaluonnoksen pääperiaatteet on ratkaistu
- sopimuksia käytetään kun alueiden ostaminen tai lunastaminen kunnan omistukseen ennen kaavoitustyön aloittamista ei ole tarkoituksenmukaista
- sopimuskorvaus suhteutetaan kaavan toteuttamisen seurauksena aiheutuviin yhdyskuntarakennekustannuksiin ja maanomistajan asemakaavoituksesta saamaan taloudelliseen hyötyyn
- korvausta vähentävänä tekijänä otetaan huomioon asemakaavalla suojeltaviksi tulevat alueet ja rakennukset
- sopimus eräännyy maksettavaksi kun maanomistaja ottaa maa-alueensa asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen. Omistajan on annettava kunnalle vakuus kunnalle tulevien suoritusten vakuudeksi
- sopimukset tehdään yksityisinä yksityisoikeudellisina sopimuksina kunnan ja kiinteistönomistajan välillä ja niistä tiedotetaan kaavoituskatsauksessa ja asemakaavoituksen yhteydessä.
- jos sopimus tehdään maanomistajan kanssa, jolle tulee rakennusoikeutta yli 2000 k-m², tulee sopimukseen ottaa ehto rakentamisaikataulusta
- kunta voi käyttää rakentamiskehotusmenettelyä rakentamattomien, yksityisten omistamien tonttien saamiseksi rakentamiseen, mikäli markkinatilanne ja strategioitten toteuttaminen sitä edellyttää.

5. TONTTIEN MYYNTI

Tonttien luovutuspolitiikalla tuetaan kestävän, taloudellisen ja laadukkaan kuntarakenteen muodostumista. Asuntoalueita profiloidaan painottamalla niiden luontaisia vahvuuksia. Tonttien tarjonnan jaksotuksella pyritään tilanteeseen, että

kunnalla on joka vuosi tarjolla korkeatasoisia niin omarantaisia kuin sisämaan omakotitontteja myynnissä. Yhtiömuotoiseen asumiskäyttöön tarkoitetut tontit luovutetaan tarjouskilpailun perusteella.

Yksittäiset, erityissijainnin omaavat kohteet myydään normaalisti tarjousten perusteella. Kunnan erityisintressissä olevissa tapauksissa tontti voidaan luovuttaa myymällä tai vuokraamalla suoraan harkintamenettelyllä ilman tarjouskilpailua tai varausta.

5.1 OMAKOTITONTIT

Vakituisen asumisen omakotitontteja ei luovuteta loma-asumistarkoitukseen Kirkonkylän ja Kotiniemen asemakaava-alueilla.

Tontit hinnoitellaan etukäteen ja omakotitontit luovutetaan varaamisjärjestyksessä, varaus on voimassa yhden vuoden. Varauksia otetaan vastaan sen jälkeen kun tontit on julistettu lehti-ilmoituksin haettavaksi.

Varaamisen yhteydessä peritään kunnanhallituksen määrittelemä varausmaksu, jota ei palauteta jos kauppa peruuntuu myyjästä riippumattomasta syystä.

Arvokkaimmat tontit voidaan luovuttaa myös tarjousmenettelyllä tai huutokaupalla.

5.2 YRITYSTONTIT

Kunta luovuttaa yritystoiminnan tontit ensisijaisesti myymällä, mutta myös pitkäaikaisin sopimuksin vuokraaminen on mahdollista. Luovuttaminen tapahtuu pääasiassa neuvottelumenettelyllä.

6. MAAPOLITIIKAN TAVOITTEET JA KEINOVALIKOIMA

Kunnan maapoliittisena tavoitteena ovat turvalliset ja viihtyisät alueet niin omakotiasumiselle kuin yritystoiminnalle.

Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että maanhankinta on aktiivista ja tarpeen tullen kaikkia mahdollisia maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia keinoja maanhankinnan suhteen ollaan valmiita käyttämään, (kohta 3).

Puumalassa on oltava myös omarantaisia omakotirakentamisen tontteja tarjolla jos halutaan pitää kuntaa houkuttelevana asuinympäristönä myös ulkopaikkakuntalaisille. Tätä suuntausta tukee selkeästi viimeisen kymmenen vuoden aikana toteutunut tonttikauppa ja -kysyntä, joka suuntautuu lähes yksinomaan omarantaisiin tai rannan läheisyydessä sijaitseviin tontteihin. Em. suuntausta ei ole saatu muuttumaan edes lähes ilmaisella (1 €/tontti) tonttitarjonnalla Kirkonkylän asemakaava-alueella.

Riippuen hankitun maa-alueen sijainnista on kaavoitus käynnistettävä välittömästi. Kunnan tulisi olla jatkuvasti käytössään ja luovutettavissa vähintään 2 vuoden tonttitarve, eli n. 10 – 20 kpl, joista n. 1/3 omarantaisia omakotitontteja.

Maanhankinta kohdistetaan suunnittelukauden alkuvuosina 2007 – 2008 Kotiniemen asemakaava-alueen laajentamiseksi nykyisen kaava-alueen ja Luukkolan tien

väliselle alueelle ja vuosima 2008 – 2009 Kotkatsaaren itäpuoliselle alueelle, Kotkatkylä – hanke.

Vuosien 2010 – 2013 välisenä aikana maanhankinta tulee aloittaa Kirkonkylä – Kuoreksenniemi alueella, jonka oikeusvaikutteinen osayleiskaava on kaavoitusohjelmassa 2008 – 2009.

Kirkonkylän asemakaava-alueen tontti kysynnän kasvaessa on myös käynnistettävä ns. Sappulan alueella maanhankinta, alue kuuluu myös Kirkonkylä – Kuoreksenniemi yleiskaava-alueeseen.

Maanhankinta tulee kohdistaa yleiskaavassa asumiskäyttöön osoitetuille alueille.

Em. alueiden hankinnan jälkeen on näiden alueiden asemakaavoitus käynnistettävä välittömästi. Kaavoituksessa on pyrittävä muodostamaan kiinnostavia ja laadukkaita omakotiasumiseen osoitettuja rakennuspaikkoja.

Yritystoiminnan käyttöön tulevien tonttien vaatima maanhankinta on ajankohtaista vuosien 2009 – 2011 vaiheilla. Hankinta kohdistetaan Kirkonkylän pohjoispuolelle kantatie 62 varrelle.