



ORIVESI

Oriveden kaupungin maapoliittinen ohjelma

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 7.12.2022, 23.1.2023

Kaupunginhallitus 13.2.2023

Kaupunginvaltuusto 20.2.2023



Sisällysluettelo

1. Nykytilanne ja maapoliittisen ohjelman tarkoitus
2. Maapoliittisen ohjelman valmistelu ja ohjaus
3. Maapolitiikkaa ohjaavat kaupunki-, seutu- ja maakuntatason strategiat ja suunnitelmat
4. Maapoliittisen ohjelman merkitys ja toiminta-ajatus
5. Maapolitiikan tavoitteet
6. Maanhankinta
7. Maanhankinnan keinot
8. Kaavoituksen ajoitus
9. Maapolitiikan toteutus
10. Tonttien luovutus
11. Liite



Oriveden kaupungin maapoliittinen ohjelma

Nykytilanne:

Oriveden kaupunki on onnistunut harjoittamallaan maapolitiikalla pitämään tonttien ja raakamaan hintatason kohtuullisella tasolla, turvaamaan riittävän tonttituotannon niin asumisen kuin yritys-elämänkin tarpeisiin ja hankkimaan riittävän raakamaavarannon tulevaa kaavoitusta varten.

Maapoliittisen ohjelman tarkoitus:

Maapoliittisella ohjelmalla on tarkoitus tarkentaa ja ajantasaistaa maapolitiikassa käytettäviä keinoja ja toimenpiteitä toimintaympäristössä tapahtuneita muutoksia vastaavaksi.

Maapolitiikka ja yleiskaavoitus ovat strategisen suunnittelun välineitä, jotka saavat tavoitteensa keskeisiltä osin kaupunkistrategiasta. Maapolitiikan, yleiskaavoituksen, asunto- ja elinkeinopolitiikan sekä muun kuntasuunnittelun vuorovaikutuksella varmistetaan kunnan strategisen suunnittelun onnistuminen.



Maapoliittisen ohjelman tarkoitus

- Maankäyttöä suunnitellaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisilla kaavoilla.
- Kaavojen mukaisia maankäyttöratkaisuja toteutetaan käyttämällä maapoliittisia keinoja.
- Yhdessä maapolitiikka ja kaavoitus muodostavat kunnan maankäyttöpoliitiikan, jonka avulla suunnitellaan ja toteutetaan kunnan eri toimintojen tarvitsemat maankäyttöratkaisut.
- Toteutus edellyttää muitakin kunnan toimia, kuten kunnallistekniikan ja muun yhdyskuntatekniikan rakentamista.



Maapoliittisen ohjelman valmistelu ja ohjaus

- Maapolitiikan hoitaminen on maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetty kunnan tehtäväksi (MRL 5 a §).
- Maapoliittinen ohjelma laaditaan pitkäjänteisen ja linjakkaan maapolitiikan varmistamiseksi ja sen hyväksyy valtuusto.
- Maapoliittisen ohjelman valmistelu on annettu kaupunginhallituksen nimeämälle maankäyttö- ja kaavatoimikunnalle.
- Oriveden kaupungin maapoliittinen ohjelma on tarkoitus käsitellä kaupunginvaltuustossa helmikuussa 2023.



Maapolitiikkaa ohjaavat kaupunki-, seutu- ja maakuntatason strategiat ja suunnitelmat

Oriveden

- kaupunkistrategia
- strateginen yleiskaava
- rantaosayleiskaava
- kyläkaavat
- rakennusjärjestys
- elinvoimaohjelma
- investointiohjelma
- kaavoituskatsaus
- Oriveden hiilineutraalit jäljet - Oriveden kaupungin ilmastotiekartta

Kaupunkiseudun

- rakennesuunnitelma (uudistus valmistelussa)

Maakuntakaava

- vaihemaakuntakaava Elonkirjo ja energia valmistelussa





Maapoliittisen ohjelman merkitys ja toiminta-ajatus 1/2

- Maapoliitiikan keskeinen lähtökohta on rakentava ja ratkaisuhakuinen yhteistyö maanomistajien, asukkaiden, yrittäjien ja yhteisöjen kanssa, toiminnan pitkäjänteisyys ja kaikkien osapuolten tasapuolinen kohtelu.
- Maapoliitiikan ratkaisut vaikuttavat merkittävästi kaupungin, kuntalaisten ja yritysten talouteen ja toimintaan. Maapoliittisten ratkaisujen tulee olla kaupungin kannalta taloudellisia yhdyskuntarakenteellisesti ja julkisten palveluiden järjestämisen näkökulmasta. Maapoliitiikan taloudelliset ratkaisut vaikuttavat suoraan taikka välillisesti myös kuntalaisten ja yritysten toimintaan, mm. tonttien hinnoittelun ja maankäyttökorvausten kautta.
- Maapoliitiikan tulee tarjota järkevä taloudellinen lähtökohta maankäytölle ja ympäristön kehittämiseksi. Maapoliitiikka on keskeinen osa kaupunkistrategian toimeenpanoa ja kaupungin strategista maankäytön suunnittelua. Se ottaa huomioon erilaiset maankäytön tarpeet ja edistää kaupungin kestävästä kehityksestä. Maapoliitiikan tulee palvella asukkaita, maanomistajia ja sekä yrityksiä ja yhteisöjä.

Maapoliittisen ohjelman merkitys ja toiminta-ajatus 2/2

- Maapolitiikan ja maankäytön tavoitteiden saavuttaminen edellyttää kestävä ja pitkäjänteistä maapolitiikkaa sekä määrätietoista ja johdonmukaista maanhankintaa keskeisiltä strategisessa yleiskaavassa osoitetuilta alueita.
- Maapolitiikalla on tarkoituksenmukaista edistää täydennysrakentamista
- Tarvittaessa on tapauskohtaisesti käytettävä ja hyödynnettävä kaikkia maapolitiikan keinoja.
- Lähtökohta maanhankinnalle on pyrkiä hankkimaan potentiaaliset alueet jo hyvissä ajoin ennen asemakaavoitusta. Tällöin yhdyskuntarakentamisen ohjaus sekä hallinta on helpompaa ja taloudellisempaa, eikä alueeseen kohdistu suunnittelemattoman rakentamisen paineita ennen asemakaavoitusta.



Maapolitiikan tavoitteet 2023-2030 1/2

Maapolitiikan tavoitteet tulee perustua kaupunkistrategiassa hyväksytyihin toimintaperiaatteisiin ja päämääriin, joita ovat:

- Orivesi on rohkeasti kehittyvä, investointeja houkutteleva ja tulevaisuutta ennakoiva kaupunki
- Kaupungin joustava maankäyttö ja ketterät elinkeinopalvelut tuovat virtaa koko Orivedelle

Maapolitiikan tavoitteet:

- Kaupungin elinvoiman, vetovoiman ja kilpailukyvyn lisääminen
- Erityyppisten yritysten sijoittumismahdollisuuksien varmistaminen kaupungin alueella ja yritysten kasvun mahdollistaminen
- Erilaisten asumismuotojen sijoittumismahdollisuuksien mahdollistaminen kaupungin alueella
- Yhdyskuntarakenteen ja ympäristön hallittu kehittäminen sijoittamalla uudet asumismuodot ja alueet lähelle palveluita ja rakennettua infraa strategisen yleiskaavan mukaisesti. Asemakaavan lievealueiden lupaharkinnassa tulee varmistaa, että mahdolliset yksittäiset rakennuskohteet eivät vaikeuta tulevaa kaavoitusta ja kunnallistekniikan rakentamista
- Valtatie 9 Orivesi-Oritupa-Yliskylän tarkastelu työpaikka-, kulkuyhteyksien ja kunnallistekniikan rakentamisen kannalta



Maapolitiikan tavoitteet 2023-2030 2/2

- Vt 9, Kt 58 ja 66 sekä rautatien hyödyntäminen asumisen ja yritystoiminnan näkökulmista
- Aseman seudun kehittämisohjelman toimeenpano
- Toimivan, turvallisen, teknistaloudellisen ja ympäristönäkökohdat huomioon ottavan yhdyskuntarakenteen mahdollistaminen sisältäen myös uusiutuvan energian käyttömahdollisuudet
- Kevyen liikenteen, pyöräilyn ja joukkoliikenteen osuuden lisäämisen huomioiminen kaupungin sisäisessä liikenteessä sekä liityntäpysäköinnin kehittäminen
- Raakamaan hintatason pitäminen kohtuullisena kaikkia maapolitiikan keinoja käyttäen tapauskohtaisesti harkiten
- Hinnaltaan kilpailukykyisten tonttien ja viihtyisien asuinalueiden tarjoaminen
- Loma-asuntojen muuttaminen vakituisiksi asunnoiksi
- Kylien kehitysmahdollisuuksien tukeminen
- Tonttien luovutushintojen pitäminen vetovoimaisella tasolla



Maanhankinta 1/2

Kaupunki pyrkii hankkimaan asemakaavoittamatonta maa-aluetta riittävän suurina kokonaisuuksina, jotta:

- mahdollistetaan yritys- ja asuntoalueiden kokonaisvaltainen suunnittelu ottaen huomioon mm. kunnallistekniikan rakentaminen, palvelut ja puistoalueet
- mahdollistetaan alueiden rakentamisen oikea ajoitus ja taloudellinen toteutus
- toteutetaan maanomistajien tasapuolista kohtelua
- hillitään raakamaan hinnan nousua



Maanhankinta 2/2

Raakamaan eli kaavoittamattoman maan hankinta edellyttää seuraavien asioiden selvittämistä päätöksen perusteluksi:

- Maa-alueen sijainti suhteessa strategiseen yleiskaavan tavoitteisiin sekä kaupungin palveluverkkoon ja sen kehittämissuunnitelmiin
- Rakennettavuus (maa- ja kallioperä, pohja- ja pintavedet)
- Maaperän pilaantuneisuus
- Puusto
- Rakennukset
- Että maanhankinta tukee täydennysrakentamista ja kohdistuu ensisijaisesti strategisen yleiskaavan osoittamille alueille



Maanhankinnan keinot 1/4

- Vapaaehtoinen maanhankinta

- Kaupungin raakamaan hankinnan tulee perustua ensisijaisesti vapaaehtoiisiin kauppoihin tai maanvaihtoihin.
- Kauppojen tulee perustua markkinatilanne huomioiden kohtuulliseen ja johdonmukaiseen hintatasoon.
- Riittävällä raakamaavarannolla voidaan parantaa kaavoituksen toimintaedellytyksiä sekä turvata suunnitelmallinen tonttutuotanto ja yhdyskuntarakentamisen taloudellisuus.
- Tavoitteena on hankkia maa kunnalle raakamaana mahdollisimman aikaisessa vaiheessa ennen asemakaavoitusta, jolloin kaavoituksen tuomalla arvonnousulla pystytään osin kattamaan kunnallistekniikan rakennuskustannukset
- Vapaaehtoiisiin kauppoihin / maanvaihtoihin perustuvan maanhankinnan tulee olla kaupungin taholta aktiivista toimintaa, jossa eri alueiden kehittämisen kannalta merkittävät maa-alueet pyritään neuvottelemalla hankkimaan kunnalle.
- Raakamaakaupan yhteydessä voidaan sopia lähtökohtaisesti 1 - 2 tontin luovuttamisesta kaupan kohteena olevalta alueelta tai aiemmin asemakaavoitetuilta alueilta osana kauppahintaa, jos se edesauttaa kaupan toteutumista. Puuston korvauksesta sovitaan erikseen.



Maanhankinnan keinot 2/4

- Etuosto-oikeus

- Etuosto-oikeus tarkoittaa kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta. Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten (Etuostolaki 1 §).
- Etuosto-oikeutta käytetään, jos etuosto on tarpeen kohteena olevan alueen maankäytöllisten tavoitteiden saavuttamiseksi ja hinta on kohtuullinen.



Maanhankinnan keinot 3/4

- Rakentamiskehotus

- Valmiin kunnallistekniikan piirissä olevien rakentamattomien tonttien saamista käyttöön voidaan edistää rakentamiskehotusmenettelyllä.
- Rakentamiskehotus voidaan antaa, kun asemakaava on ollut voimassa kaksi vuotta. Rakentamiselle kehotuksen jälkeen varattu aika on kolme vuotta.
- Tämän jälkeen kunnalle tulee rakentamattomien tonttien osalta lunastusoikeus (MRL 97 §).



Maanhankinnan keinot 4/4

- Lunastus

- Raakamaan hankinnassa muita maanhankinnan keinoja täydentää maankäyttö- ja rakennuslainmukainen lunastus. Lunastaminen mahdollistaa yhdyskuntarakenteen toteutumisen kaupungin tavoitteiden mukaisella tavalla tilanteissa, joissa ei ole enää käytettävissä muita maanhankinnan keinoja.
- Lunastuksessa maanomistajalle maksettava korvaus vastaa kohteen täyttä arvoa, joka määritellään osapuolista riippumattoman maanmittauslaitoksen pitämässä lunastustoimituksessa.



Kaavoituksen ajoitus

- Pitkän aikajänteinen strateginen ja suunnitelmallinen maankäytön toteuttaminen edellyttää kaupungin maapolitiikalta linjakasta maanhankintaa.
- Maanhankinnan ja kaavoituksen tavoiteaikatauluna on päästä tilanteeseen, jossa alueen asemakaava on hyväksytty valtuustossa noin kaksi vuotta ennen ajatellun rakentamisen aloittamista. Tämä tarkoittaa vähintään noin kahden vuoden tonttireserviä. Vuosittain laadittavassa kaavoitusohjelmassa on kolmen seuraavan vuoden merkittävimmät yleis- ja asemakaavoituskohteet sekä niiden arvioidut toteuttamisaikataulut.
- Strategisen yleiskaavan toteutumista seurataan kaavoituskatsauksen laadinnan yhteydessä.
- Strategisen yleiskaavan ajantasaisuus tarkistetaan valtuustokausittain. Mikäli strategiseen yleiskaavaan on tarpeen tehdä muutoksia, on muutokseen esitettävä perusteet, joista aiheutuu tarve maankäytön tavoitteiden tarkistamiselle.



Maapolitiikan toteutus 1/4

- Oriveden kaupunki hankkii pääsääntöisesti ns. ensimmäistä asemakaavaa varten raakamaata omistukseensa asemakaavoitusta varten. Tavoitteena on vähintään 5 vuoden raakamaa reservi.

Maankäyttösopimuksen käyttäminen:

- Asemakaava voidaan laatia yksityisen maalle, jos kaavoitettava alue on pinta-alaltaan pieni.
- Jos maanomistajan saama hyöty on vähäinen (vastaa arvoltaan rakennusoikeuden lisäystä alle 500 k-m²), tehdään kaavoituksen käynnistämissopimus ja maanomistajaa laskutetaan kaavanlaadinnan kustannukset kiinteiden taksojen mukaisesti.
- Jos maanomistajan saama hyöty on suurempi (vastaa arvoltaan rakennusoikeuden lisäystä yli 500 k-m²), tehdään kaavoituksen käynnistämissopimus ja maankäyttösopimus.
- Kaavamuutostilanteissa, joissa täydennysrakentamisen tyyppinen rakentaminen kasvattaa aikaisemmin tehtyjen kaupungin investointien käyttöastetta.
- Poikkeustapauksissa ensimmäisen asemakaavan laatimiseksi kaupungin omistamiin alueisiin luontevasti liittyvillä, pinta-alaltaan pienillä alle hehtaarin alueilla.
- Erityistapauksia ovat mm. elinkeinopoliittiset, työllisyyspoliittiset tai muut erityiset syyt.
- Jos alue sijaintinsa tai tulevan käyttötarkoituksensa vuoksi on tavanomaisesta poikkeava esimerkiksi rantavyöhykkeellä, joissa maan hinnat ovat moninkertaisia verrattuna rantavyöhykkeen ulkopuolisiin hintoihin.



Maapolitiikan toteutus 2/4

- Asemakaavasta merkittävää hyötyä saava maanomistaja on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 a §) mukaan velvollinen osallistumaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.
- Ensisijainen keino sopia kustannusten jakamisesta on maankäyttösopimus (MRL 91 b §). Kaupunki ja maanomistaja sopivat maankäyttösopimuksella maanomistajan omistaman alueen asemakaavoittamiseen liittyvistä tavoitteista sekä kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista.
- Maankäyttösopimus valmistellaan kaavoitusprosessin aikana ja hyväksytään asemakaavaan liittyvänä ennen kaavan hyväksymistä.
- Kaavan sisällöstä ei voida sopia maankäyttösopimuksessa.
- Ennen kaavan lopullista hyväksymiskäsittelyä tulee maankäyttösopimuksen hyväksymispäätöksen olla lainvoimainen ja sopimus allekirjoitettu.
- Maankäyttösopimuksia laaditaan lähtökohtaisesti silloin kun rakennuspaikan asemakaavan käyttötarkoitus muutetaan asemakaavamuuoksella.
- Maankäyttösopimuksen tulee olla kunnalle taloudellisesti perusteltu.



Maapolitiikan toteutus 3/4

- Kaupunki voi käyttää maankäyttösopimuksia asemakaavoitettujen ja rakennettujen alueiden kaavamuutosten yhteydessä. Kaupunki pyrkii kehittämään sopimuskäytäntöjä, joissa niin kaupunki kuin maanomistaja ja mahdollinen rakennusliikekin voivat saada osansa kaavamuutoksen tuomasta arvonnoususta.
- Kaupunki perii maankäyttömaksuKaupunki voi käyttää maankäyttösopimusta maapolitiikan keinona kaavoittaessaan asuntotuotantoa asemakaavoittamattomille tai rakentamattomille alueille, jos menettelyä on pidettävä erityisen tarpeellisena kaupungin edun kannalta.
- Maankäyttösopimuksia voidaan tapauskohtaisesti käyttää myös na 60 % asemakaavan synnyttämästä arvonnoususta.
- yritysalueiden kaavoittamisessa. Näin pyritään edistämään kaupungissa toimivien yritysten toimintaedellytyksiä ja mahdollistamaan uusien yritysten sijoittumisen kaupunkiin. Yritysalueiden asemakaavoituksessa maankäyttösopimuksia voidaan tehdä niin kaavamuutosten yhteydessä kuin uuttakin asemakaavaa laadittaessa.



Maapolitiikan toteutus 4/4

Kaavan käynnistämissopimus

- Ennen maankäytösopimusta voidaan laatia kaavoituksen käynnistämissopimus.
- Käynnistämissopimuksella kaupunki ja maanomistaja sopivat asemakaavoituksen käynnistämistä maanomistajan omistamalla alueella sekä siihen liittyvistä ehdoista.
- Sopimus tehdään ennen kuin varsinainen kaavoitusprosessi alkaa.
- Sopimukseen kirjataan kaupungin ja maanomistajan tavoitteet alueen kaavoitukselle sekä mahdolliset yleiskaavalliset ja muut lähtökohdat.
- Sopimuksella sovitaan tehtävien kaavoitustöiden ja sitä varten tarvittavien selvitysten kustannusjaosta.
- Sopimuksessa esitetään myös mahdollisen maankäytösopimuksen pääperiaatteet.





Tonttien luovutus 1/2

- Kaupunki luovuttaa tontit kysynnän mukaan joko vuokraamalla tai myymällä
- Vuokra-ajan enimmäisaika on 50 vuotta. Vuokran määrä on ensimmäisenä vuonna 5 % kauppahinnasta ja se sidotaan elinkustannusindeksiin.
- Omakotitonteilla on jatkuva varausmenettely. Varauksesta peritään maksu.
- Tontteja tarjotaan kaupungin nykyisiä tontteja ja tehdään yhteistyötä yksityisten kanssa.
- Rivi- ja kerrostalotontit sekä teollisuus- ja liiketontit luovutetaan joko varausten tai tarjousmenettelyn (yksittäiset erikoistontit) kautta.
- Uusien pientaloalueiden hinnoittelu on pyritty tekemään vähintään raakamaahankinnan sekä alueen toteutuskustannukset kattavana.
- Markkinointia tehostetaan ja pyritään paremmin erottumaan muista kunnista.

Tonttien luovutus 2/2

- Yritystonttien myynnissä on tavoitteena vastata kysyntään sekä määrällisesti että laadullisesti.
- Yritystonteille määritellään alueittain neliöhinta.
- Myyntipäätöstä tehtäessä sekä tontin hintaa määrättäessä tulee erityisesti ottaa huomioon yrityksen työllistävä vaikutus, yrityksen soveltuvuus alueelle (ympäristönäkökohdat, toimialan suhde alueen muihin yrittäjiin) sekä yrityksen laajentumismahdollisuudet.
- Yritystonttien hintoihin vaikuttavat alueen sijainti, rakennusoikeus, kaavamääräykset sekä tontin rakennettavuus.
- Kauppojen ehtona on rakennusvelvoite, jonka tulee täytyä sovitun ajan kuluessa.



Oriveden kaupunki, kaavoituksen reservialueet 2023
25.1.2023

