

Oulun kaupungin maapoliittiset linjaukset

Oulun kaupunginvaltuusto 16.6.2014 § 53

2014 OULU

Sisällysluettelo

1 Kuntien yhdistyminen 2013	4
2 Lähtökohdat ja tavoitteet.....	6
3 Maanhankinta	10
4 Tontinluovutus.....	13
5 Maankäyttösopimukset.....	16
6 Asemakaavojen toteutumisen edistäminen.....	18
7 Suhde muihin ohjelmiin ja linjauksiin	20
8 Linjausten toimeenpano	22



Esipuhe



Haukiputaan, Kiimingin, Oulun, Oulunsalon ja Yli-lin kuntien yhdistymisen myötä vuoden 2013 alussa Oulussa tapahtui merkittävä toimintaympäristön muutos, jolla on vaikutusta maankäytön suunnitteluun ja -toteuttamiseen. Koko kaupunkialuetta koskeva yleiskaavaehdotus valmistuu vuonna 2014, jolloin saadaan uusi suunta maankäytölle ja edellytyksiä kaupungin kasvulle ja kehittämiselle. Kaupunki toteuttaa yleiskaavan tavoitteita maapolitiikan keinoin. Yhteenliittyneiden kuntien erillään olevien maapoliittisten linjausten tarkastaminen ja yhteensovittaminen on välttämätöntä.

Maapoliittisten linjausten keskeinen päämäärä on sitouttaa virkamiehet ja päätöksentekijät yhteisiin maapoliittisiin tavoitteisiin. Maapoliittiset linjaukset hyväksyy kaupunginvaltuusto. Se on julkinen asiakirja, josta saa informaatiota kaupungin harjoittamasta maapolitiikasta.

Kaupunginjohtaja Matti Pennanen nimesi päätöksellä 19.3.2013 § 39 valmisteluryhmän, jonka tehtävänä oli valmistella Oulun maapolitiikka 2014. Valmisteluryhmän kokoonpano oli seuraava:

- Matti Matinheikki, yhdyskuntajohtaja, apulaiskaupunginjohtaja 1.10.2013 alkaen, puheenjohtaja
- Pekka Vuononvirta, yhdyskuntajohtaja 1.10.2013 alkaen
- Pasi Heikkilä, kaupungininsinööri
- Jouni Kurttila, suunnittelupäällikkö
- Paula Paajanen, yleiskaavapäällikkö
- Mikko Törmänen, asemakaavapäällikkö
- Kaija Puhakka, kaupungingeodeetti, sihteeri
- Markku Haulos, maankäyttöasiantuntija, sihteeri

Valmisteluryhmän tukena on toiminut yhdyskunta- ja ympäristöpalveluissa työryhmä, johon ovat kuuluneet maanhankintapäällikkö Juha Peuraniemi, tontti-insinööri Veikko Lehtinen, asuntotoimenpäällikkö Jukka Kokkinen, kiinteistöinsinööri Henna Tuuttila, arkkitehti Leena Olsbo-Rusanen ja kartastopäällikkö Eero Keski-Oja. Työryhmä on koonnut, kirjoittanut ja esittänyt valmisteluryhmälle linjauksia ja niihin liittyvää aineistoa sekä valmistellut maapoliittiset linjaukset lopulliseen muotoon. Työryhmän työhön ovat osallistuneet valmisteluryhmän sihteerit.

Kaupunginhallituksen kehittämisjaosto ja yhdyskuntalautakunta sekä työ- ja valmisteluryhmän jäsenet ovat osallistuneet valmisteluun kahdessa seminaarissa, jotka järjestettiin 28.5.2013 ja 2.10.2013. Ensimmäisen seminaarin aiheena oli tontinluovutus ja rakentamattomien tonttien käyttöönoton edistäminen. Toinen seminaari keskittyi maanhankintaan ja maankäytösopimuksiin. Lisäksi kaupunginvaltuustolle 18.10.2013 pidetyssä kaupunkisuunnitteluseminaarissa teemoina olivat yleiskaava ja maapolitiikka.

1 Kuntien yhdistyminen 2013



Yhteen liittyneiden kuntien 28.6.2010 hyväksymä kuntajakolain (1698/2009) 8 §:n tarkoittama yhdistymissopimus sisältää maapoliittisiksi linjauksiksi tulkittavia kirjauksia. Yhdistymisen visio vuodelle 2020 kiteytetään seuraavasti:

”Uusi Oulu on pohjoisen kumppanuusverkoston menestyvä keskus. Se on elinvoimaltaan ja toimintakyvyltään vahva sekä alueeltaan moni-ilmeinen, viihtyisä ja houkutteleva kestävän kehityksen verkostokaupunki.

Yhdistymisen arvoina korostuvat vastuullisuus, kumppanuus, yhdenvertaisuus, luottamus ja rohkeus. Yhdenvertaisuus merkitsee sitä, että kaikkia uuden kunnan asukkaita ja alueita kohdellaan yhtenäisin periaattein.”

Uuden kunnan alueella on sekä kaupunkimaisen asumisen alueita että maaseutumaisen ympäristön asuinalueita, joille voidaan sijoittaa väljiä pientalotontteja maaseudulle ominaista elämäntyyliä arvostavien tarpeisiin.

Uuden Oulun strategia antaa perustan toteutamisohjelmille, joissa keskitytään muun muassa elinkeinoihin ja työllisyyteen, talouteen, palveluihin, henkilöstöön, julkiseen liikenteeseen, ympäristöön ja maankäyttöön, osallisuuteen ja vaikuttamiseen sekä viestintään ja markkinointiin.”

Uusi Oulu käynnistyi vuoden 2013 alusta yhteisellä poliittisella ohjauksella. Yhdistymissopimus osaltaan ohjaa kaupungin maapoliittisia linjauksia sopimuksen tavoitteiden saavuttamisessa.

Yhdistymissopimuksen tavoitteiden toteutuminen edellyttää yhtenäistä aktiivista maapoliittikkaa kattavasti koko kaupungin alueella. Maanhankintaa ja tontinluovutusta valmistellaan yhteisesti sovitut arvot lähtökohtina.



Sopimukseen on kirjattu myös uuden Oulun rakentamisesta maankäyttöpoliittisia kannanottoja.

”Kaikkien kuntien elinvoiman säilymistä tuetaan. Asuntotuotantoa ohjataan jatkossakin ensisijaisesti uuden kunnan asemakaava-alueille ja toissijaisesti yleiskaavan osoittamille kyläalueille. Yleiskaavoissa asumiseen osoitettujen alueiden ulkopuolelle rakennettaessa huolehditaan siitä, että rakentaminen sopeutuu maisemaan eikä siitä aiheudu ympäristöhaittaa, yhdyskuntarakenteen hajautumista tai kohtuuttomia kustannuksia pitkälläkään aikavälillä.



2 Lähtökohdat ja tavoitteet

Kaikki yhteen liittyneet kunnat olivat alueillaan keskeisiä maankäytön toimijoita. Kuntien suhteellinen kasvu oli voimakasta, kunnat ostivat maata ja luovuttivat kaavoitettuja tontteja rakentamiseen.

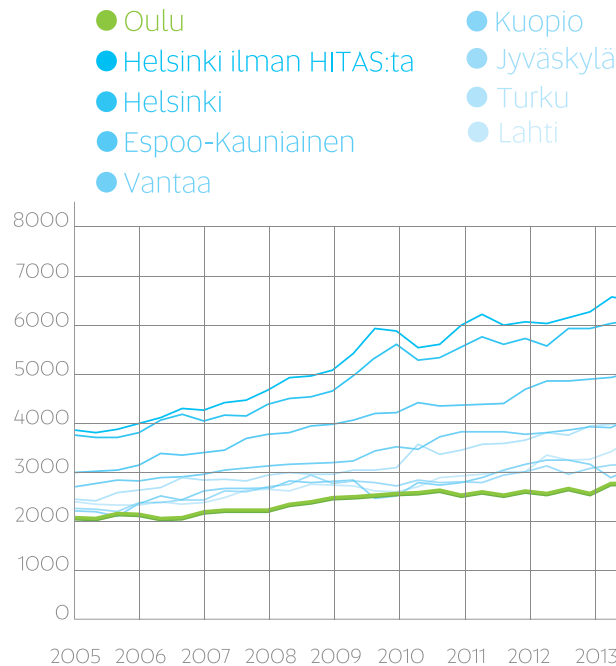
Kaupunkisuunnittelu kuntien omistamalla maalla on sujuvaa. Kunnat ovat luovuttaneet tontteja, rakentaneet alueita sopivina kokonaisuuksina ja ohjanneet asuntopolitiikkaa ajankohtaan sopivalla tavalla.

Haukipudas ja Oulu ovat luovuttaneet tontit pääosin vuokraamalla. Kiimingissä, Oulunsalossa ja Yli-lissä tontit on luovutettu pääosin myymällä.

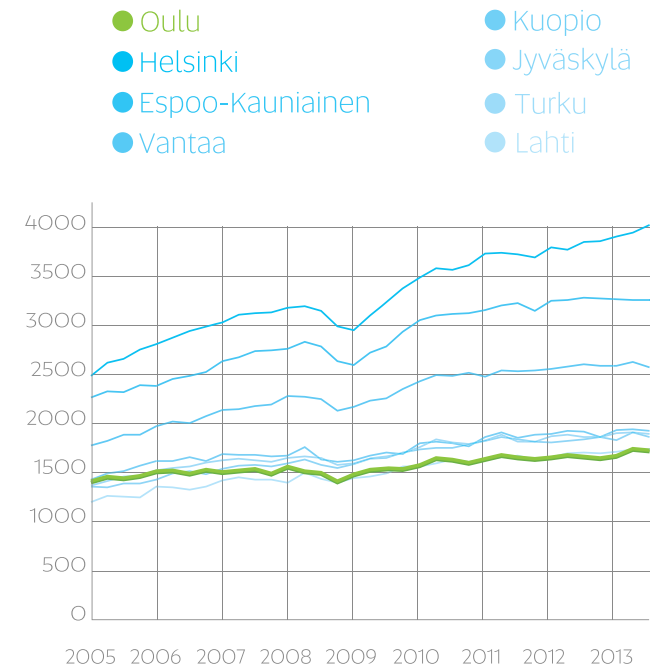
Tiivistyville maankäytön alueilla on tehty maankäyttösopimuksia. Sopimusten avulla on varmistettu asemakaavamuutoksissa hyväksytyjen tavoitteiden toteutuminen sekä saatu tuloa yhdyskuntarakentamiseen.

Oulun kaupunki on vahvistanut maapolitiikkansa jatkuvuutta viimeksi vuonna 2003 laaditulla maapolitiisella ohjelmalla. Samat periaatteet sisältävä Haukiputaan maapolitiinen ohjelma on vuodelta 2006. Kiimingissä maapolitiisen ohjelman runko on vuodelta 2008. Ohjelmien valmistumista ohjasi osaltaan myös Pohjois-Pohjanmaan seutukaavaliiton vuonna 1992 kuntien yhteistyönä laatima Oulun seudun maapolitiinen ohjelma. Oulunsalossa ja Yli-lissä samoja asioita toteutettiin pääosin erillisin päätöksin.

Oulun vahva maapolitiikka on ollut Oulun ehdoton menestystekijä. Pitkään jatkunut vahva yhteistyö strategisen maankäytön suunnittelussa ja maanhankinnassa tuottaa kohtuuhintaisia tontteja yrityselämän ja asumisen tarpeisiin. Kysyntää vastaava tontinluovutus on edistänyt kohtuuhintaista asumista Oulussa.



Kuva 1. Uusien asuntojen hinnat 2005-2013, €/m²
(Lähde: STH-group Oy)



Kuva 2. Vanhojen asuntojen hinnat 2005-2013, €/m²
(Lähde: Tilastokeskus)





Kaupunkistrategia ja yleiskaava

Kuntien liittyminen yhteen vuoden 2013 alussa johti uuden kaupunkistrategian laadintaan, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.8.2013. Strategiaa toteutetaan erilaisilla toimeenpano-ohjelmilla ja linjauksilla.

Kaupunkistrategian ohella Oulussa on vireillä uuden yleiskaavan laatiminen, jonka tavoitteita ovat:

- Eheyttää ja kehittää yhdyskuntarakennetta tukemaan hyvää, sujuvaa arkea ja kestäviä valintoja. Kehittää maankäyttöä erityisesti kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneväyhykkeillä. Elävöittää ja vireyttää kaupunkia tiivistämällä keskeistä kaupunkialuetta ja monipuolistamalla kaikkien alueiden toimintoja.
- Luoda toimintaedellytykset monipuolisen elinkeinorakenteen kehittymiselle. Tukea nykyisiä vahvoja toimialoja ja edistää uusien kehittymistä.
- Luoda edellytykset laajalle asuinalueiden ja asumisvaihtoehtojen kirjolle. Osoittaa asuntotuotantoa erityisesti kaupungin ydinalueille ja vesistöjen läheisyyteen sekä taajamiin ja kyliin. Varautua pienten asutokuntien osuuden jatkuvaan kasvuun.

Yleiskaavasta maapolitiikkaan

Maapoliittiset linjaukset sisältävät maanhankintaan, tontin luovutukseen, maankäyttösovimuksiin ja kaavojen toteuttamisen liittyvää ohjeistusta. Linjausten tavoitteena on jatkaa aktiivista maapolitiikkaa ja säilyttää maapoliittinen ohjausvalta kaupungilla. Maapoliittisilla toimenpiteillä varmistetaan yleiskaavan toteutumista.

Kaupungin maanomistus ja maanhankinta aikaisempaa laajemmilla ja kehittyvillä alueilla on välttämätöntä erityisesti kaupunkitalouden näkökulmasta. Kaupungin maanomistus helpottaa ja nopeuttaa asemakaavojen laatimista ja varmistaa hyvän yhdyskuntarakenteen muodostumisen.

Oulun maapoliittiset linjaukset -asiakirjassa kokonaisuutta tarkastellaan myös lisääntyneiden kaupunginosien ja kylien kehittymisen lähtökohdista. Uudistuneilla linjauksilla vahvistetaan yhteen liittyneiden kuntien yhdistymissopimukseen kirjattua elinvoiman säilymisen tavoitetta.

Tavoitetilä Oulu 2020:

Rohkeasti uudistuva Skandinavian pohjoinen pääkaupunki



Rohkeus



Reiluus



Vastuullisuus

Kilpailukykyisen kaupunkiseudun elinkeinotoiminta työllistää

Asukkaat osallistuvat, liikkuvat ja edistävät kestäväää elämäntapaa

Tasapainoinen talous turvaa laadukkaat palvelut

Lapset ja nuoret ovat tulevaisuuden tekijöitä

Monimuotoinen kaupunkikulttuuri vahvistaa yhteisöllisyyttä

3 Maanhankinta

Vaikuttavuustavoite

Turvataan kuntalaisten, elinkeinoelämän ja kaupungin rakentamisen ja toimintojen edellyttämien maa-alueiden käyttöönotto. Luodaan edellytykset strategisen yleiskaavan toteutumiselle.

Taloudellisuustavoite

Kaupungin omistukseen oikeasta paikasta, oikea-aikaisesti ja oikealla hinnalla hankittu maa luo edellytykset kuntatalouden hallintaan, taloudelliselle yhdyskunta- ja palvelurakenteelle sekä rakentamiselle.

Maanhankinnan keinot

Kiinteistökauppa

Oulun kaupunki hankkii maata vapaaehtoisilla kaupoilla. Maanhankinnalle asetetut tavoitteet saavutetaan parhaiten, kun kaupungin raakamaan ostotoiminta on aktiivista. Kaupunki saa kaavoituksen tuoman arvonnousun korvaamaan osaltaan kaavan toteuttamisesta aiheutuvia kustannuksia.

Etuosto

Kaupungilla on etuosto-oikeus yli 5 000 m²:n suuruisen kiinteistön kaupassa. Etuostolla tarkoitetaan kaupungin oikeutta saada myyty kiinteistö omistukseensa myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta ja ehdoilla. Etuosto-oikeuden käyttämisestä päättää kaupunginhalitus.

Lunastus

Kaupungilla on mahdollisuus käyttää myös lunastusta maanhankintakeinona yleisen edun niin vaatiessa. Asemakaavoittamattoman maan lunastaminen edellyttää ympäristöministeriön myöntämää lunastuslupaa. Lupaa haettaessa on osoitettava yleinen tarve maan lunastamiselle.

Asemakaava antaa lunastusperusteen asemakaavassa yleisiksi alueiksi ym. kunnan tarpeisiin osoitettujen alueiden osalta mm. kadut, puistot, yleisten rakennusten tontit, ym.



Maanhankinnan linjaukset

- maanhankintaa tehdään aktiivisesti kehittämisyöhykkeiden ja yleiskaavan osoittamilta alueilta
- alueet hankitaan kaupungin omistukseen viimeistään asemakaavan laatimisen yhteydessä
- maanhankinta tapahtuu ensisijaisesti vapaaehtoisilla kiinteistökaupoilla
- maata hankitaan alueella vallitsevaan käypään hintaan
- kaupunki käyttää etuostomenettelyä maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten jos menettelyllä saadaan hankittua kaupungin kannalta tärkeä alue kohtuulliseen hintaan
- lunastusta voidaan käyttää strategisesti merkittävillä alueilla, joita kaupunki tarvitsee yhdyskuntarakentamiseen tai muuhun suunnitelmalliseen kehittämiseen. Lunastuksia voidaan käyttää, jos neuvotte- luissa ei ole päästy sopimukseen kiinteistökaupan ehdoista
- maanhankinnassa maanomistajia kohdellaan yhdenvertaisesti
- kaupungin tulee omistaa riittävästi raaka- maata, jotta asemakaavoja voidaan laatia erilaisten vaihtoehtojen mukaisesti

Maanhankinta ja maaomaisuus

Maanhankinta edellyttää, että siihen osoitetaan kaupungin talousarviossa riittävät määrärahat. Maanhankinnassa on soveltuvin osin noudatettava Euroopan unionin valtiontukisäännöksiä. Liian korkea kauppahinta voidaan katsoa kiel- letyksi valtiontueksi yrityksen ollessa myyjänä.

Oulussa vuosittain maanhankintaan käytetty määräraha on ollut noin 3 - 4 miljoonaa euroa. Maata on voitu hankkia keskimäärin noin 100 – 200 hehtaaria vuodessa. Muissa liittyneissä kunnissa maanhankinnan tarpeet ja siten myös määrärahat ovat olleet selvästi vähäisemmät, yhteensä vuositasolla alle miljoonan euron.





Kuva 3.

Alustava luonnos yleiskaavan
kehittämisvyöhykkeet -kartasta

- Kaupunkikehittämisvyöhyke,
kaupunkikeskusta
- Kaupunkikehittämisvyöhyke,
kaupunkiympäristön laatuikäytävät
- Kaupunkikehittämisvyöhyke,
sisäkehä
- Kaupunkikehittämisvyöhyke,
laajentumisvyöhyke
- Yhdyskuntarakenteen
laajentumissuunta
- Maaseutukehittämisvyöhyke,
maaseutumainen asuminen
- Maaseutukehittämisvyöhyke,
maaseutu
- Vapaa-ajanasumisen ja
virkistystyksen kehittämisvyöhyke
- Kylä
- Virkistystyksen
kehittämisvyöhyke

4 Tontinluovutus

Vaikuttavuustavoite

Tontinluovutuksen tavoite on mahdollistaa kuntalaisille monipuolinen ja kohtuuhintainen asuntotuotanto sekä yritysten ja palveluiden sijoittuminen Ouluun.

Taloudellisuustavoite

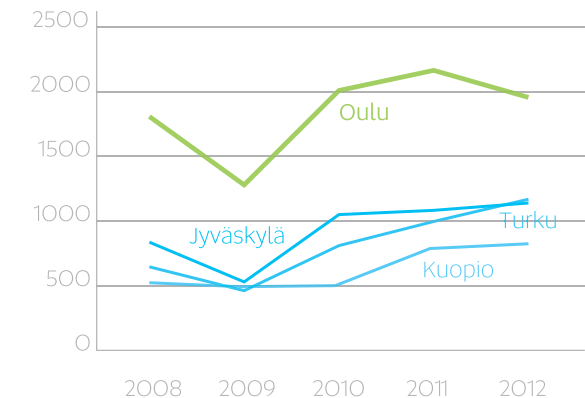
Kaupungin tontinluovutuksella pyritään kattamaan tontteja palvelevan yhdyskuntasuunnittelun ja -rakentamisen kustannukset. Maanvuokrien ja myyntitulojen oikealla hinnoittelulla tuetaan osaltaan palveluiden järjestämistä asukkaille. Maan vuokraaminen säilyy pääasiallisena luovutusmuotona.

Yleiset linjaukset tontinluovutukselle

- tontteja luovutetaan koko kaupungin alueelta kysyntää vastaavasti
- tontit luovutetaan pääasiassa vuokraamalla
- tontinluovutus toteutetaan suunnitelmallisesti kunnallistekniikan ja palveluiden toteuttamisen kanssa
- tonttien luovutuksessa ja vuokrasopimuksia jatkettaessa sovelletaan yhdenvertaisia, avoimia, oikeudenmukaisia ja ennakoitavia käytäntöjä
- rakentamista ohjataan sinne, missä se kaupungin näkökulmasta on taloudellisesti järkevää
- vuokrasopimuksia jatkettaessa vuokra tarkastetaan kohtuulliselle käyväälle tasolle sekä tulevaa jälkeenjääneisyyttä ehkäistään sopimusehdoilla
- täydennysrakentamista, esteettömyyttä ja energiatehokkuutta edistetään kehittämällä maanvuokrasopimusten kannustimia
- kaupungilla on käytössään asiakkaiden asiointia helpottavat sähköiset järjestelmät
- rakentajille tarjotaan myös tontin ostomahdollisuuksia ja vuokrattuja tontteja voidaan myydä erikseen määriteltäville alueille



Valmistuneiden asuntojen lukumäärä Oulussa ja vertailukaupungeissa



Onnistuneella maapolitiikalla luodaan edellytyksiä kohtuuhintaiselle asumiselle. Kohtuuhintainen asuminen on vetovoimatekijä ja se edesauttaa kaupungin kasvua. Oulu voi hillitä asumisen kustannusten nousua luovuttamalla asuntotontteja kysyntää vastaavasti, kohtuullisella hinnalla ja mahdollistamalla usean rakennusalan yrityksen toiminta asuntorakentamisessa.

Maan vuokraaminen säilytetään tonttien pääasiallisena luovutusmuotona, koska sillä tavalla edistetään parhaiten rakentamista. Rakentajan ei tällöin tarvitse sitoa pääomaa tonttiin rakentamisen alkuvaiheessa. Oulun kaupungin maanvuokratulo oli vuonna 2013 yhteensä 25 miljoonaa euroa. Vuokratulo on kaupungille varma, ennakoitava tulo, joka ei ole suhdanneherkkä. Vuokraaminen tuo kaupungin kasvuun ja sen vaatimiin toimenpiteisiin pitkäjänteisyyttä tulon jakautuessa useammalle vuosikymmenelle.

Tontit tulee luovuttaa suunnitelmallisesti kahden vuoden välein tarkistettavan maankäytön toteuttamisohjelman mukaisesti. Maankäytön toteuttamisohjelma sisältää kaupungin asuntotuotannon, kunnallistekniikan rakentamisen, palveluinvestointien ja kaavoituksen ohjelman. Maankäytön toteuttamisohjelma takaa siten tontinluovutuksen yhteensovittamisen kunnallistekniikan ja palvelurakentamisen kanssa. Suunnitelmallisella tontinluovutuksella on mahdollistettu noin 1800 asunnon valmistuminen vuosittain Oulun seudulle.



Linjaukset yritystonttien luovutuksessa

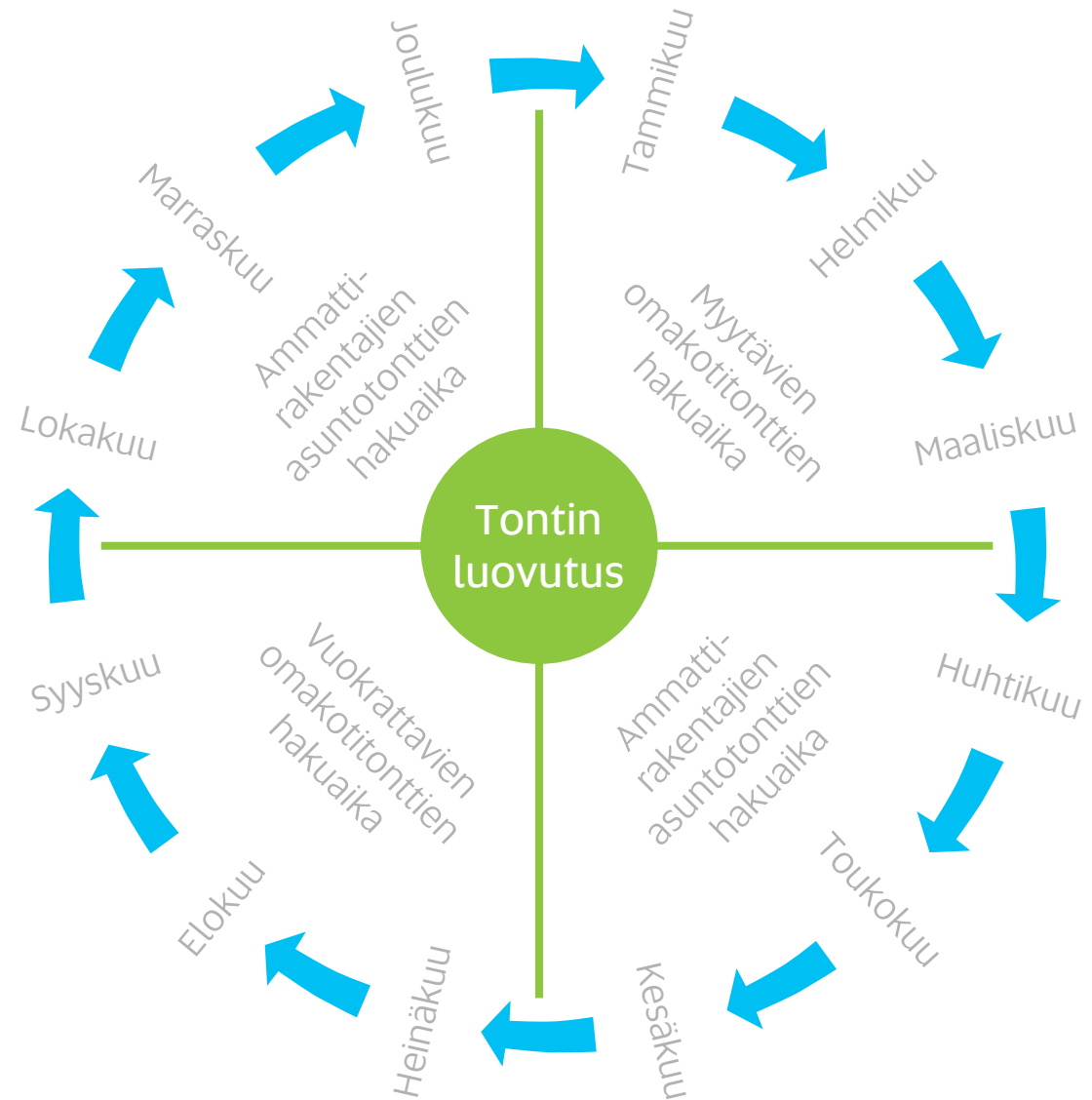
- vastataan yritysten erilaisiin tonttitarpeisiin ja tällä tavalla mahdollistetaan yritysten sekä työpaikkojen sijoittuminen Ouluun
- yritysten yhdenvertaista kohtelua edistetään tasapuolisella, käypään hintaan perustuvalla menettelyllä

Elinkeinoelämän edellytysten turvaaminen luo työpaikkoja ja on tärkeä tavoite kaupungin kasvun kannalta. Lähtökohta on tarjota elinkeinoelämän tarpeisiin sopivia tontteja riittävästi verkostokaupungin periaatteilla.

Linjaukset asuntotonttien luovutukselle

- luodaan edellytykset kohtuuhintaiselle asumiselle Oulussa
- ammattirakentajien asuntotonttien luovutuksella varmistetaan kilpailun toimivuus asuntorakentamisessa
- asuntotonttien luovutuksella varmistetaan eri elämänvaiheisiin sopiva asuminen

Asuntotontit luovutetaan pääsääntöisesti neljän julkisen tonttihaun kautta, joka on yhdenvertainen, oikeudenmukainen ja avoin menettely.



5 Maankäyttösopimukset

Vaikuttavuustavoite

Turvataan asemakaavamuutos- ja täydennysrakentamisalueilla kaupunkirakenteen eheytyminen sekä alueiden uudistuminen ja elinvoimaisuuden säilyttäminen.

Taloudellisuustavoite

Sopimustoiminnalla varmistetaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten periminen sekä niiden jakautuminen ja kohdistaminen hyödyn mukaan oikea-aikaisesti sopiaosapuolille.

Sopimuksilla pyritään tukemaan kaupungin energiatehokkaan rakentamisen ja rakennuskannan tavoitteita.

Ydinkeskusta

sopimuskorvaus 13,8 milj. euroa
sekä autopaikka- ja väestönsuoja-
korvauksia

Toppilansalmi

sopimuskorvaus 13,6 milj. euroa

Limingantulli

Kallisensuora
sopimuskorvaus 1,8 milj. euroa



Maankäyttösopimuksia koskevat linjaukset

Maankäyttösopimuksia käytetään Oulun kaupungissa tukemaan kaupungin maanhankintaan perustuvaa aktiivista maapolitiikkaa ja Oulun hallittua kasvua sekä lisäämään kaupungin toiminnan ennustettavuutta ja alueiden toteuttamisvarmuutta.

Oulu käyttää maankäyttösopimuksia:

- yleiskaavan toteuttamiseksi asemakaavamuutosalueilla
- hankkeiden ja investointien edellytysten luomiseksi
- riskien jakamiseksi
- järkevän kuntatalouden vuoksi:
 - pääomaa ei sitoudu maahan tonttimaan arvolla,
 - asemakaava-alueella kunnallistekniikan ja palvelujen rakentamiskustannukset ovat alhaisemmat kuin uudiskaavoituksen yhteydessä
 - rakennetun kaava-alueen hankkiminen kaupungin omistukseen harvoin tarkoituksenmukaista.

Oulun uusilla kasvualueilla ei laadita raaka-maan maankäyttösopimuksia eikä kehittämiskorvauskaavoja. Sopimuksia voidaan laatia kaupunkirakenteen sisällä olevilla alueilla tarkoituksenmukaisuusharkinnalla ja hyvän yhdyskuntarakenteen ehdolla, kun on joku seuraava kaavan laatimistilanne:

- aiemmin voimassa ollut kaava
- alueella on arvokkaita rakennuksia tai ympäristöriskejä
- yleiskaavassa asemakaavoitettaviksi osoitetuilla tiiviiden kyläkeskusten sekä kylien täydennysrakentamisen alueilla
- erillisillä loma- ja yritysraikentamisalueilla
- vanhojen huvilayhteisöjen alueilla

Maankäyttösopimuksia ei tehdä yleiskaavan kehittämisvyöhykealueilla ensimmäisen asemakaavan toteuttamiseen (em. poikkeuksia lukuun ottamatta). Sopimuksilla varmistetaan tällöin, ettei hankkeista synny kaupungille kustannuksia. Asemakaavoitettavien alueiden toteuttamiskustannukset kohdistetaan sopimuksilla kaavasta hyötyvien maanomistajien kustannuksiksi. Kaikkien kaavasta hyötyvien alueen maanomistajien tulee sitoutua sopimukseen. Lisäksi loma- ja yritysraikentamista sisältävissä kaavoissa toteuttamiseen tulee olla riittävät taloudelliset edellytykset.

Täydennysrakentamista, esteettömyyttä ja energiatehokkuutta edistetään kehittämällä maankäyttösopimuksia ja kannustimia.

6 Asemakaavojen toteuttamisen edistäminen

Asemakaavan toteuttamista edistäviä toimenpiteitä ovat rakentamiskehotus ja korotettu kiinteistövero.

Rakentamiskehotuksilla edistetään asemakaavan tarkoituksenmukaista toteutumista. Pyrkimyksenä on tällöin lisätä rakentamattomien tai muuten vajaakäyttöisten rakennuspaikkojen rakentamista. Rakentamiskehotus perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin, jonka mukaan kunta voi antaa asemakaavan mukaisen tontin tai rakennuspaikan omistajalle ja haltijalle rakentamiskehotuksen sen jälkeen, kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta. Jollei tonttia tai rakennuspaikkaa ole rakennettu kolmen vuoden kuluessa rakentamiskehotuksen tiedoksiannosta, kunnalla on oikeus lunastaa kyseinen tontti tai rakennuspaikka. Mikäli rakentamiskehotus johtaa tontin lunastamiseen, kaupungista riippumaton lunastustoimikunta määrittää maksettavat korvaukset. Lunastuksen periaatteena on täysi korvaus.

Kiinteistöverolain mukaan kunta voi määrätä rakentamattomalle rakennuspaikalle muuta kiinteistöveroa korkeamman veroprosentin tiettyjen edellytysten täytyessä. Kiinteistöjen alhaisten verotusarvojen johdosta, korotetun kiinteistöveron vaikutus voi jäädä vähäiseksi.

Vaikuttavuustavoite

Rakentamiskehotuksilla tuetaan kaupunkirakenteen eheytymistä sekä asemakaavoitettujen alueiden olemassa olevaan ja suunniteltuun väestörakenteeseen mitoitettun palveluverkon täysimääräistä ja oikea-aikaista hyödyntämistä. Rakentamiskehotuksia käyttämällä tuetaan riittävää ja monipuolista asuntotuotantoa.

Taloudellisuustavoite

Rakentamiskehotusten vaikutukset laskevat uusien alueiden investointikuluja ja lisäävät kuntatekniikan tuottoja liittymismaksuina.





Oulun maapoliittiset linjaukset



Asemakaavojen toteuttamisen edistämisen linjaukset

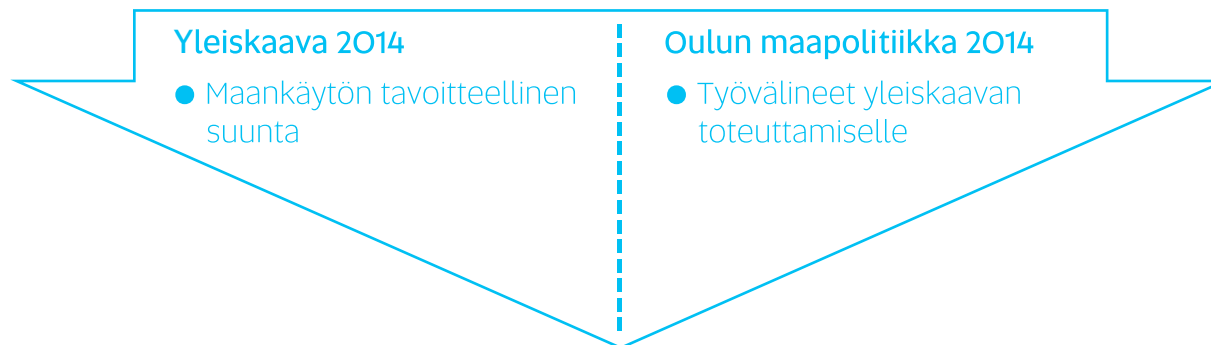
- Rakentamiskehotuksia annetaan yksittäisiin kohteisiin kattavasti eri puolilla Oulua.
- Rakentamiskehotusten antamisessa otetaan huomioon kunnallisten palveluiden saataavuus, kunnallistekniikan valmius ja yleinen markkinatilanne. Palveluiden riittävyttä arvioidaan hyvinvointipalveluiden sekä sivistys- ja kulttuuripalveluiden kanssa.
- Rakentamiskehotus viedään johdonmukaisesti loppuun saakka.
- Kehotusten vaikuttavuutta seurataan.
- Korotetun kiinteistöveron käyttöä harkitaan talousarvion valmistelun yhteydessä.

Alkuvuonna 2013 tehdyn karkean arvion mukaan koko Oulun alueella on rakentamattomia kaavatontteja noin 600 kappaletta. Näistä vajaa puolet on vanhan Oulun alueella, vajaa kolmannes vanhan Haukiputaan kunnan alueella, vajaa kuudennes vanhan Kiimingin kunnan alueella ja loput entisten Oulunsalon ja Yli-Iin kuntien alueella. Rakentamiskehotuksia on annettu Haukiputaalla, Oulussa ja Oulunsalossa 1980-luvulla ja 1990-luvun alussa.

7 Suhde muihin ohjelmiin ja linjauksiin

Kaupungin kasvun ja kehityksen mahdollistaminen

➔ johdonmukainen prosessi



Rakentamisen ja investointien edellytysten luominen:



Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt uuden kaupunkistrategian elokuussa 2013. Kaupunkistrategiaa toteutetaan erilaisilla poliittisilla ohjelmilla ja päätöksillä, mm. omistajapoliittisella ohjelmalla, maankäytön toteuttamisohjelmalla ja asuntopoliittisilla linjauksilla. Omistajapoliittiset linjaukset sisältävät maaomaisuuteen liittyvää ohjausta tontin luovutuksen ja maan myynnin osalta.

Maapolitiikalla täsmennetään omistajaohjausta maanhankinnan, tontinluovutuksen ja maankäyttösopimusten osalta. Linjauksilla tavoitellaan kaupungin palveluiden ja kuntatekniikan investointien hyvää käyttöastetta. Maankäytön toteuttamisohjelman 2014 - 2018 toteutumisen riskeinä on lueteltu mm. maanhankinnan viivästyminen ja epäjohdonmukainen päätöksenteko maankäyttöön liittyvissä asioissa. Johdonmukaisen maapolitiikan tavoitteena on osaltaan poistaa edellä mainittuja riskejä.

Kuva 4.

Maapolitiikan suhde kaupungin muihin ohjelmiin ja kaupunkirakentamiseen



8 Linjausten toimeenpano



Maapolitiikka ohjaa maanhankintaan, tontinluovutukseen, maankäyttösopimuksiin ja asemakaavojen toteuttamiseen liittyvien päätösten valmistelua.

Linjausten toimeenpanoa viedään eteenpäin mm. seuraavilla toimenpiteillä:

- kaupunki jatkaa aktiivista maanhankintaa ja tontinluovutusta yhdistymissopimuksen tavoitteen tarkoittaman verkostokaupungin aikaan saamiseksi
- kaupunki siirtyy omakotitonttien hinnoittelussa yöhykehintoihin vuoden 2014 aikana
- rakentamiskehotusten antamisesta laaditaan vuoden 2014 aikana tonttikysyntään ja palveluverkkoon perustuva suunnitelma
- eTontti -paikkatietosovellus otetaan käyttöön vuonna 2014, sovelluksen avulla tontit julkaistaan ja tontteja voi hakea Oulun kaupungin uudistuneella Karttatiellä, karta.ouka.fi
- uudet kauppakirja- ja maanvuokrasopimusmallit tuodaan päätöksentekoon vuoden 2014 aikana
- energiatehokkuutta, esteettömyyttä ja kaupunkirakenteen tiivistämistä edistetään kehittämällä maankäyttösopimus- ja tontinluovutuskäytäntöjä

Toimenpiteet toteutetaan kaupungin johtosääntöön määrittelemien valtuuksien mukaisesti.

Maapolitiikka määrittää työvälineet, joilla varmistetaan maankäytön kehitys kaupunginvaltuuston hyväksymän yleiskaavan ja maankäytön toteuttamisohjelman mukaiseksi.

Maapolitiikan tunnuslukuja 2013

Maanmyyntitulot	7,2 milj. €
Maanvuokratulot	24,7 milj. €
Sopimuskorvaustulot	3,2 milj. €
Kiinteistöverotulot maapohja	8,4 milj. €
Kiinteistöverotulot yhteensä	40,6 milj. €
Omakotitonttien myyntihinta	12,5 – 71,5 €/m ²
Omakotitonttien vuosisvuokra	1,0 – 2,0 €/m ²
Uusien vapaarahoitteisten asuntojen keskihinta	2794 €/m ²
Vanhon vapaarahoitteisten asuntojen keskihinta	1749 €/m ²
Maan omistus	36264 ha
Maanostot	301 ha
Lunastukset	3,6 ha
Kaupungin omistuksessa oleva omakotitonttivaranto	n. 720 kpl
Rakentamattomien yksityisten omakotitonttien lukumäärä	n. 600 kpl
Mydyt omakotitontit	39 kpl
Vuokratut omakotitontit	247 kpl
Maankäyttösopimukset	10 kpl
Kiinteistökaupat, kaikki yhteensä	1155 kpl



Käsitteitä

Etuosto

Etuosto tarkoittaa kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta. Etuostossa kunta asettuu ostajan tilalle, saaden kaupan kohteena olevan alueen omistukseensa noudattamalla kaupassa ostajalle määrättyjä ehtoja. Etuosto-oikeuden käyttöä voidaan pitää kunnan maapolitiikassa lunastuslain tarkoittamaa lunastusta lievempänä toimenpiteenä. Sitä käytettäessä maan myyjän oikeusasema ei muutu, vaan hän saa luovutuksessa sen hinnan ja ne maksuehdot, joista kauppakirjassa on sovittu. Kunnan on korvattava ostajalle kaupan johdosta syntyneet tarpeelliset kustannukset.

Kiinteistökauppa

Kiinteistökauppa tehdään kirjallisesti. Myyjä ja ostaja tai näiden edustaja allekirjoittavat kauppakirjan. Kauppakirjassa on oltava tiedot kiinteistöstä, sopimusosapuolista, omistusoikeuden siirtymisestä sekä kauppahinnasta tai muusta vastikkeesta sekä mahdollisesta kaupan purkavasta tai lykkäävästä ehdosta. Kaupan kohde merkitään kauppakirjaan. Kiinteistö yksilöidään kiinteistötunnuksen avulla. Määräalan kaupassa kauppakirjaan on syytä liittää kartta, johon kaupan kohteen rajat merkitään. Kauppa allekirjoitetaan kaupanvahvistajan läsnä ollessa. Kiinteistökauppa voidaan tehdä ja varmentaa myös sähköisesti.

Kehittämiskorvaus

Kunta voi periä kehittämiskorvausmenettelyn avulla kaavasta merkittävää hyötyä saavaltta maanomistajalta yhdyskuntarakentamisen kustannuksia. Menettely on toissijainen maankäyttösoimusten jälkeen. Monivaiheisuuden ja hitauden johdosta kehittämiskorvausta ei ole Suomessa juurikaan käytetty.

Korotettu kiinteistövero

Korotettu kiinteistövero on asuntotarkoitukseen kaavoitetuille rakentamattomille rakennuspaikoille kunnanvaltuuston vuosittain määräämä erillinen, muita kiinteistöveroprosentteja korkeampi veroprosentti, joka on vähintään 1,00 ja enintään 3,00.



Käypä hinta

Rahamäärä, jolla omaisuus vaihtaisi omistajaa vapaaehtoisesti ja harkitusti toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä kohtuullisen myyntiajan kuluessa.

Lunastustoimitus

Kaupunki voi lunastaa maata maankäyttö- ja rakennuslain, lunastuslain ja kiinteistömuodotuslain nojalla. Lunastus voidaan tehdä joko suoraan lain nojalla (esim. tontinosan lunastus) tai hakemalla lunastuslupaa ympäristöministeriöltä. Lunastuksessa maanomistajalle maksettava korvaus vastaa kohteen täyttä arvoa, joka määritellään osapuolista riippumattoman Maanmittauslaitoksen pitämässä lunastustoimituksessa.

Maankäyttösopimus

Kaupunki ja maanomistaja sopivat maankäyttösopimuksella maanomistajan omistaman alueen asemakaavoituksesta sekä kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Sopimus tehdään kaavaprosessin aikana ja hyväksytään päätettäväksi esitettävään kaavaan liittyvänä. Kaavan sisällöstä ei soviteta. Ennen kaavan lopullista hyväksymiskäsittelyä tulee maankäyttösopimuksen hyväksymispäätöksen olla lainvoimainen ja sopimus allekirjoitettu.

Maan vuokraaminen

Kaupunki voi solmia yksityisten henkilöiden tai yritysten kanssa maanvuokrasopimuksia. Vuokrasopimukseen sisällytettäviä ehtoja rajoittavat maanvuokralain säädökset. Kaupungilla on käytössään vuokrauksessa yhdenvertaiset sopimusmallit. Maanvuokrasopimukseen voidaan liittää myös tilanteeseen sopivia erityisehtoja tontin myyntiä laajemmin kuitenkin maanvuokralain puitteissa. Maanvuokrasopimukset ovat pitkäaikaisia.



Raakamaa

Raakamaalla (jota kutsutaan myös odotusarvomaaksi) tarkoitetaan sellaista asemakaavoittamatonta aluetta, jolla on tuleviin rakentamismahdollisuuksiin perustuvaa maa- ja metsätalousmaan ylittävää odotusarvoa.

Rakentamiskehotus

Rakentamiskehotus on Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen toimenpide, jolla kunta voi tontin lunastuksen uhalla kiirehtiä rakentamista asemakaavan mukaiselle tontille.

Sopimuskorvaus

Sopimuskorvaus on kaavoituksen hyödynsääjän yhdyskuntarakentamisesta kaupungille maksettava korvaus.

Yhdyskuntarakentaminen

Yhdyskuntarakentaminen on kunnallistekniikan (kadut, johdot ym.) sekä palveluiden mm. koulujen, terveystaloiden, kirjastojen ym. julkisten palvelurakennusten rakentamista.

Yhteistoimintasopimus

Kaupunki ja maanomistaja sopivat yhteistoimintasopimuksella maanomistajan omistaman alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja kaavahankkeen tavoitteista, maankäyttö- ja rakentamissopimuksen teosta sekä kaavan laatimiseen liittyvien kustannusten jaosta. Yhteistoimintasopimusnimitystä käytetään myös sovitessa yhteistyöstä esim. asemakaavan mukaisissa kilpailutetuissa kohteissa. Sopimuksen tarkoitus käy ilmi sopimustekstistä.

Verkostokaupunki

Verkostokaupunki on usean eri kaupungin, kunnan tai merkittävän kaupunginosan muodostama yhtenäinen toisiinsa tukeutuva verkosto, jonka välillä ihmiset liikkuvat, tekevät työtä, viettävät vapaa-aikaa ja asuvat. Oulussa siihen kuuluvat yhteen liittyneet kunnat Haukipudas, Kiiminki, Oulu, Oulunsalo, Ylikiiminki ja Yli-Ii.

Vyöhykehinta

Vyöhykehinta on kaupungin kattava avoin ja yhdenvertainen hinta, joka perustuu arvotaan erilaisiin vyöhykkeisiin. Vyöhykehinta on riippumaton luovutustavasta (myynti tai vuokraus). Vuokra johdetaan myyntihinnasta käytössä olevan maankorkoprosentin mukaisesti. Hinta on johdettu markkinahinnasta, johon vaikuttavat mm. keskustaetäisyys, palvelut ja liikenneyhteydet.



Sisällöntuotanto
Valokuvat
Taitto

Oulun kaupunki, Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut
Ilpo Okkonen, Studio Ilpo Okkonen Oy
Sallamaari Syrjä, Studio Ilpo Okkonen Oy

OULU



OULU

A209 ISSN 0357-8194