VIITASAAREN KAUPUNKI

MAAPOLIITTINEN OHJELMA

2023 – 2028

Kvalt 19.06.2023 § 50

Sisällysluettelo

1. Johdanto 4
1.1. Mitä maapolitiikka on? 4
1.2. Maapolitiikka lainsäädännössä 4
2. Maapolitiikan tavoitteet 5
2.1. Maapolitiikan yleiset tavoitteet 5
2.2. Maapolitiikka kaupunkistrategiassa 5
2.3. Yleiskaava ja maankäytön toteuttamisohjelma 8
2.4. Maanhankinnan ja tonttituotannon tavoitteet 8
2.5. Erityiset tavoitteet ja tehtävät 9
2.6. Kaupungin omistamien yhtiöiden rooli maapolitiikassa 10
3. Kaupungin maaomaisuuden nykytila 10
3.1. Maapolitiikan yhteys maaomaisuuden hallintaan 10
3.2. Kaupungin maanomistus ja nykytilanne 10
3.3. Maaomaisuuden kehittäminen 11
4. Maanhankinnan periaatteet ja keinot 11
4.1. Maapolitiikka ja maan hankkiminen 12
4.2. Maan hankkiminen ostamalla 12
4.3. Maan hankkiminen maanvaihdoilla 12
4.4. Maan hankkiminen käyttämällä etuosto-oikeutta 12
4.5. Maan hankkiminen lunastamalla 13
5. Asemakaavoitus ja sopimukset 13
5.1. Alueen ensimmäisen asemakaavan laatiminen 13
5.2. Yksityisen maan kaavoitus ja sopimuksien käyttö 14
5.3. Kehittämiskorvaus 15
5.4. Kehittämisaluemenettely 15
6. Maanluovutuksen periaatteet 15
6.1. Yleiset periaatteet 15
6.2. Erillispientalojen (AO) ja asuinpientalojen (AP) korttelialueet 16
6.3. Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR) korttelialueet 17
6.4. Asuinkerrostalojen (AK) ja asuin-, liike-, ja toimistorakennusten (AL) korttelialueet 17
6.5. Liike- ja toimistorakennusten (K), teollisuus- ja varastorakennusten (T) korttelialueet 17
6.6. Yleisten rakennusten korttelialueet (Y) 17
6.7. Muiden kaupungin omistamien alueiden myyminen 17
6.8. Peltojen vuokraaminen 18
6.9. Kaupungin omistaman maaomaisuuden muu käyttö 18

6.9.1 Energiakaivot yleisillä alueilla 18
7. Asemakaavan toteutumisen edistäminen 18
7.1. Tonttituotannon säätely ja tonttien hinnoittelu 18
7.2. Rakentamattomat tontit 19
7.3. Rakentamisvelvoite 19
8. Seudullinen maankäytön yhteistyö 19
8.1. 8K rakennemalli (2018 – 2020) 19
9. Haja-asutuksen ohjaaminen 20
9.1. Haja-asutuksen ohjaamisen keskeiset periaatteet 20
9.2. Haja-asutuksen rakentumisen ohjaamisen keinot 21
10. Maapolitiikan toteuttaminen ja seuranta 21
10.1. Maapolitiikan toteuttamisvastuu 21
10.2. Maapolitiikan seuranta 21
11. Yhteenveto 21
LIITTEET 24

1. Johdanto

- **Maapolitiikka luo edellytykset kaupungin kehitykselle ja elinvoimalle**
- **Maapolitiikkaan tulee sitoutua ja sen tulee olla pitkäjänteistä**
- **Kaupungin yksinoikeus kaavoitukseen toimii perustana maapolitiikalle**
- **Kaupungin maapolitiikan tulee olla johdonmukaista ja tavoitteellista**

1.1. Mitä maapolitiikka on?

Maapolitiikalla tarkoitetaan kaupungin kaavoituksen toteuttamista sekä maaomaisuuden hallintaa, kuten maanhankintaa sekä -luovutuksia ja maaomaisuuden kehittämistä, yksityisen maan kaavoittamiseen liittyviä sopimuksia sekä toimenpiteitä, joilla asemakaavojen toteutuminen varmistetaan. Maapolitiikan tavoitteena on luoda edellytykset yhdyskunnan kehitykselle ja kaupungin elinvoimaisuudelle.

Kaupungin maapolitiikan tulee olla johdonmukaista ja tavoitteellista. Maapolitiikan ja kaavoituksen yhteisenä tavoitteena on ohjata yhdyskuntarakenteen kehitystä haluttuun suuntaan. Kaupunki ratkaisee päätöksillään yhdyskuntarakenteen kehittymisen suunnan, laadun ja kustannukset. Maapolitiikalla vaikutetaan kaupungin mahdollisuuteen luovuttaa tontteja sekä saada maanmyyntituloja. Tonttituotanto on edellytys asunto- ja elinkeinorakentamiselle ja siten kaupungin väestön kasvulle ja työpaikkojen sijoittumiselle kaupunkiin. Maapolitiikalla vastataan myös arvokkaiden kulttuuri- ja luonnonympäristöjen säilymisen ja kehittämisen tarpeisiin. Maapolitiikan toteuttamisessa tärkeää on toiminnan pitkäjänteisyys sekä päättäjien ja viranhaltijoiden sitoutuminen asetettuihin tavoitteisiin.

Kaupungin yksinoikeus kaavoitukseen alueellaan luo perustan maapolitiikalle sekä kaupungin kehitykselle, toimii tonttituotannon mahdollistajana sekä ohjaa maanhankintaa. Maanhankinnan tarkoituksena on turvata raakamaareservin riittävyys kaupungin ja kaupunkilaisten tarpeisiin. Maaomaisuuden hallinnalla turvataan kaupungin maaomaisuuden kehittäminen tarpeita vastaavaksi kustannustehokkaasti sekä varmistetaan kaupungin maaomaisuuden arvon säilyminen ja tuottokyky tulevaisuudessa.

1.2. Maapolitiikka lainsäädännössä

Maapolitiikan harjoittaminen on kunnan lakisääteinen tehtävä. Maankäyttö- ja rakennuslakiin lainmuutoksella 204/2015 lisätty 5a § sisältää kunnan maapolitiikan käsitteen:

”Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiselle”.

Samaisella lainmuutoksella lisättiin maankäyttö- ja rakennuslain 20 § uusi 1. momentti:

”Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta. Kunnalla tulee olla käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus”.

Maapolitiikan sisältöön tai käytettävään keinovalikoimaan laki ei ota kantaa.

2. Maapolitiikan tavoitteet

- **Maapoliittinen ohjelma on strateginen asiakirja, jolla kaupunki määrittelee maapoliittiset tavoitteet ja käytettävissä olevan toimenpidevalikoiman.**
- **Maapolitiikan tulee toteuttaa kaupunginstrategiaa**
- **Maapolitiikalla turvataan suunnitelmallinen yleiskaavan toteutuminen ja kaupungin elinvoima, maankäytön toteuttamisohjelmaa käyttäen**
- **Maapolitiikalla turvataan mahdollisuus luovuttaa maata kaupunkikehityksen kannalta oikeaan aikaan ja oikeasta paikasta**

2.1. Maapolitiikan yleiset tavoitteet

Maapolitiikan päätavoite on varmistaa, että kaupungin kehittämiseen ja yhdyskuntarakentamiseen tarvittava maa saadaan käyttöön suunniteltuna ajankohtana kohtuulliseen hintaan. Tämä tulisi toteuttaa aktiivisella maanhankinnalla keskeisiltä yhdyskuntarakenteen laajentumis- ja tiivistämisalueilta.

Maapolitiikan yleiset tavoitteet ja tehtävät ovat:

- tukea kaupungin tavoitteiden mukaista sosiaalista, ekologista ja taloudellista kestävyyttä
- huolehtia kaupungin raakamaavarannon riittävyydestä,
- varmistaa raakamaan ja tonttien hinnan kohtuullinen taso,
- varmistaa riittävä, oikein ajoitettu ja kysyntää vastaava asuin- ja yritystonttien tarjonta,
- huomioida taloudelliset tekijät alueiden suunnittelun, toteuttamisen ja käyttöönoton eri vaiheissa,
- edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja estää asemakaavoitetun maan vajaakäyttö,
- varmistaa kaavoituksesta aiheutuvan arvonnousun pidättäminen kaupungille kaavan toteuttamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseksi,
- turvata riittävät suojelu- ja virkistysalueet,
- varmistaa maanomistajien tasapuolinen kohtelu,
- varmistaa kaupungin maaomaisuuden kohtuullinen tuotto,
- edistää kaupungin omassa käytössä olevien maa-alueiden tehokasta käyttöä.

Tavoitteisiin päästään toiminnan pitkäjänteisyydellä ja johdonmukaisuudella. Toiminnan pitää olla aktiivista sekä maanhankinnassa että kaupungin kaavoitusoikeuden tehokkaalla käytöllä. Toimintaan pitää olla riittävät henkilöstö- että taloudelliset resurssit.

2.2. Maapolitiikka kaupunkistrategiassa

Kaupunkistrategia luo yleiset hyväksytyt tavoitteet kaupungin kehittämiselle ja toiminnoille, sen linjaukset vaikuttavat kaupungin maankäyttöpolitiikkaan. Maapolitiikka on yleis- ja asemakaavoituksen ohella osa kaupungin maankäyttöpolitiikkaa.

Toiminnallisesti maankäyttöpolitiikka koostuu maankäytön ja maapolitiikan strategista linjauksista, kaavoituksesta, maapolitiikan toimenpiteistä sekä hajarakentamista ohjaavista päätöksistä. Maankäyttöpolitiikan toimenpideohjelma muodostuu maankäytön toteuttamisohjelman sekä kaupungin talousarvion kautta.

Viitasaaren kaupunkistrategia 2022 - 2026

Viitasaarelaiset vahvuudet

- Kaupungin keskeinen sijainti Nelostien ja Sinisen tien risteyskohtana tarjoaa mahdollisuuksia kaupungin kehittymiselle pohjoisen Keski-Suomen seutukeskuksena. Viitasaarella kokonaisnettomuutto kääntyi vuonna 2020 positiiviseksi.
- Työpaikkojen määrä on kääntynyt kasvuun vuodesta 2015 alkaen ja työpaikkaomavaraisuus on korkea.
- Viitasaarella väestön sairastavuus on laskenut, mutta on edelleen koko maata korkeammalla. Työttömyysaste on koko maan keskimääräisellä tasolla ja alentunut merkittävästi.
- Strategiatyön yhteydessä toteutetussa asukaskyselyssä enemmistö vastaajista (53 %, n = 475) suosittelisi varmasti tai todennäköisesti Viitasaarta asuinpaikaksi. Lumoavan kauniit maisemat ja luonto sekä peruspalvelut on nostettu usein Viitasaaren vahvuudeksi.

Tulevaisuuden haastajat

- Viitasaaren väestömäärä on laskenut etenkin luonnollisen väestömuutoksen (syntyvyys, kuolleisuus) myötä. Asukasmäärän ennakoidaan laskevan tilastokeskuksen ennusteessa, mikäli nykyinen kehitys jatkuu. Tässä tilanteessa palvelutarpeiden väheneminen ja kunnan pienenevä rahoituspohja haastavat kunnan palveluiden järjestämistä ja nostavat keskiöön kunnan elinvoimaisuutta tukevat toimenpiteet.
- Viitasaarella asumisen edellytysten näkökulmasta asukkaat ovat nostaneet huoleksi mm. työpaikan saamisen Viitasaarella. Samaan aikaan osaavan työvoiman saatavuuden varmistaminen ja pk-yritysten omistajavaihdokset ovat nousemassa Viitasaarellakin yhdeksi keskeiseksi haasteeksi.
- Maailmantilanteen vuoksi epävarmuus (mm. omavaraisuus) ja turvallisuus korostuvat. Suunnitellut valtakunnalliset uudistukset vaikuttavat myös kuntien rooliin ja toimintaan. Jatkossa kunnilta tarvitaankin ennakoivaa otetta ja nopeaa reagointia erilaisiin muutoksiin.
- Korona on edelleen nostanut asukkaiden turvallisen ja hyvinvoivan arjen keskiöön eri ikäryhmissä (esim. nuoret ja lapset).
- Koronan vauhdittamana monipaikkaisuuden ennakoidaan kasvavan, ja paikkariippumattomuus tuo lisää mahdollisuuksia asumiseen suurten kasvukeskusten ulkopuolella.
- Viitasaaren ja Pihtipuhtaan yhteinen Wiitaunioni purkautuu. Jatkossa arvioitavaksi tulee kaupungin uusien yhteistyömuotojen arviointi ja näihin liittyvien linjausten tekeminen.

Visio 2035

Vuonna 2035 Viitasaari on 10 000 asukkaan ja kausiasukkaan elinvoimainen, luonnon voimavaroja kestävästi hyödyntävä, kasvava seutukeskus.

Toiminta-ajatus:
Edistämme asukkaidemme hyvinvointia, sivistystä ja alueemme elinvoimaa laajassa yhteistyössä.

Arvomme:
Vastuullisesti, rohkeasti ja avoimesti

Vahvasti viitasaarelainen, toiminta-ajatus ja arvot eli näin me toimimme

- *Vastuullisesti*: Toimimme reilusti, luotettavasti ja avoimesti / läpinäkyvästi. Kehitämme Viitasaarta ekologisesti, taloudellisesti ja sosiaalisesti kestävällä tavalla nykyisille ja tuleville viitasaarelaisille.
- *Rohkeasti:* Tartumme rohkeasti ja ennakkoluulottomasti haasteisiin. Etsimme rohkeasti ratkaisuja ja uskallamme tehdä asioita uusilla tavoilla. Otamme hallittuja riskejä. Emme pelkää epäonnistumista ja opimme virheistä.

- *Avoimesti:* Olemme avoimia asioille ja ihmisille sekä luomme yhteisöä, jossa kaikki kokevat olevansa tervetulleita. Edistämme toiminnassamme yhteistyötä ja yhteisöllisyyttä yli organisaatiorajojen. Olemme asukkaita varten ja kohtaamme toisemme ihmisinä. Otamme asukkaat mukaan sekä hyödynnämme laajasti yhteisön osaamista.

Päämäärät

Vireä elinkeinoelämä ja minipuolinen työpaikkatarjonta elinvoiman tukijalkana
Keinoja, joilla toteutamme päämäärää
- Varmistetaan osaavan työvoiman saatavuus panostamalla hyvään yhteistyöhön oppilaitosten kanssa sekä kotoutumispalveluihin.
- Kehitetään kunnan päätöksenteon ja toiminnan yrittäjälähtöisyyttä ottamalla käyttöön yritysvaikutusten ennakkoarviointi kunnan päätöksenteossa ja paikallista yrittäjyyttä tukevalla hankintapolitiikalla.
- Parannetaan tiedonkulkua ja yhteistyötä elinkeinoelämän toimijoiden kanssa.
- Kehitetään yrittäjille tarjottavia palveluja.
- Tavoitellaan toimialarakenteen monipuolistumista ja työpaikkojen lisääntymistä etenkin palvelualalla ja teollisuudessa.

Viihtyisää asumista keskustasta kyliin
Keinoja, joilla toteutamme päämäärää
- Edistetään monipuolisia ja eri tarpeita vastaavia asumisvaihtoehtoja.
- Vahvistetaan kuntakeskuksen ja kylien viihtyisyyttä ja vetovoimaisuutta varmistamalla yksityisten ja julkisten palvelujen saatavuus ja saavutettavuus sekä kehittämällä ympäristöä ja monipuolisia tapahtumia.
- Vahvistetaan kuntakeskusta seudullisena kaupan ja palvelujen keskuksena sekä edistetään tyhjien tilojen uudelleenkäyttöä.
- Kylien elinvoima turvataan tietoliikenne- ja tieyhteyksistä huolehtimalla sekä kylien kehittämishankkeiden rahoitukseen osallistumalla.
- Panostetaan viitasaarelaiseen vahvaan kulttuuriin ja markkinointiin yhteistyössä eri toimijoiden kanssa.

Tavoitteena hyvinvoiva ja osallistuva kuntalainen
Keinoja, joilla toteutamme päämäärää
- Kehitetään palveluhenkistä ja sujuvaa toimintakulttuuria, asukkaiden tiedonsaantia ja asiointia.
- Tuetaan kaikenikäisten asukkaiden hyvinvointia ja varmistetaan lähipalveluiden säilyminen yhteistyössä hyvinvointialueen kanssa.
- Edistetään nuorten turvallista kasvua ja perheiden hyvinvointia mm. varhaisella tuella ja edistämällä perhekeskustoimintaa.
- Kehitetään liikuntapaikkoja ja tehdään niitä tutuksi kaikki ikä- ja harrastajaryhmät huomioiden.
- Edistetään asukkaiden osallistumismahdollisuuksia ja vastataan järjestöjen toimitilatarpeisiin.

Kestävästi ja rohkeasti kehittyvä Viitasaari
Keinoja, joilla toteutamme päämäärää
- Kehitetään henkilöstöjohtamista panostamalla rekrytointiosaamiseen, työkykytoimintaan ja esimiesjohtamiseen.
- Kehitetään digitaalisia sekä mobiili- ja etäpalveluja.
- Vahvistetaan poikkeusolojen huoltovarmuutta ja omavararaisuutta.
- Uudistetaan kaupungin johtamisjärjestelmää, arvioidaan alueyhteistyön muotoja ja tehdään linjaukset käyttöönotosta.
- Lisätään uusiutuvan energian tuotantomahdollisuuksia sekä kehitetään kiertotalouden ratkaisuja.

Strategian toimeenpano ja seuranta

- Strategia toteutetaan vuosittain osana talousarviota sekä muilla strategisilla ohjelmilla / suunnitelmilla.
- Talousarvio ja –suunnitelma on laadittava siten, että ne toteuttavat kaupunkistrategiaa ja edellytykset kaupungin tehtävien hoitamiseen turvataan.
- Talousarviossa ja suunnitelmassa asetetaan toimielintasolla strategiasta johdetut toiminnalliset tavoitteet.
- Strategiasta johdettujen tavoitteiden toteuttamista seurataan säännöllisesti vuosittain.
- Strategia päivitetään tarvittaessa, vähintään kerran valtuustokaudessa.
- Strategian toteutumista kuvaavia mittareita arvioidaan ja tarkennetaan strategiakauden aikana.

2.3. Yleiskaava ja maankäytön toteuttamisohjelma

Kaupungin maankäyttöä ja rakentamista ohjaa Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL 132/99).

Kaupungin tulee seurata ja arvioida kaavojen ajantasaisuutta ja ryhtyä tarvittaessa toimiin kaavan muuttamiseksi.

Yleiskaava
Yleiskaavalla kaupunki osoittaa kaupunkirakenteen yleiset kehittämislinjat. Kaupungin kannalta merkittävimmät maankäytön ratkaisut tehdään yleiskaavatasolla. Tehdyillä linjauksilla on yhdyskuntarakenteen kustannusten ja ympäristön kannalta erittäin pitkän aikavälin vaikutukset. Kuntatalouden kannalta on ratkaisevan tärkeää maapoliittisen ja kaavataloudellisen toiminnan liittäminen koko maankäytön suunnitteluun. Ratkaisujen takana pitäisi olla myös näkemys siitä, missä järjestyksessä, millä tavoin ja millaisilla kustannusvaikutuksilla ratkaisut toteutetaan.

Maankäytön toteuttamisohjelmalla toteutetaan maapolitiikan tavoitteita. Se on priorisoinnin ja aikataulutuksen keskeinen työkalu, jolla koordinoidaan maanhankintaa, asemakaavoitusta, kunnallistekniikan rakentamista sekä tontinluovutusta ja palvelutuotantoon varautumista kaupungin investointiohjelmassa. Maankäytön toteuttamisohjelma sisältyy talousarvioon.
Maankäytön toteuttamisohjelma laaditaan sitovana seuraavalle talousarviovuodelle ja ohjaavana seuraavalle viidelle vuodelle.

2.4. Maanhankinnan ja tonttituotannon tavoitteet

Raakamaan hankinnan tavoitteena on suunnitelmallisella tavalla hankkia kaupungin omistukseen oikea-aikaisesti, oikealta sijainnilta sekä oikeaan hintaan ne maa-alueet, joita kaupunki tarvitsee toimintojensa ja kehityksensä turvaamiseksi. Keskeistä maanhankinnalle on pitkä aikajänne, raakamaan optimaalinen hankinta-aika on noin 7 - 10 vuotta ennen asemakaavoituksen käynnistymistä.
Onnistuneen maanhankinnan toteuttamiseen tarvitaan vakaata, ennustettavaa päätöksentekoa sekä aikaa kestäviä linjauksia. Maanhankinnassa tulee tarvittaessa käyttää kaikkia lain mahdollistamia maanhankintatapoja.

Tonttien luovutuksen keskeisenä tarkoituksena on edistää kaupunkirakenteen suunnitelmallista ja taloudellista kehittämistä kysyntää vastaavasti. Kaavoituksella pitää voida mahdollistaa kohtuuhintaisten, kilpailukykyisten ja monipuolisten tonttien tarjonta. Luovutettaville tonteille tulee asettaa myös laadullisia tavoitteita sijainti huomioiden. Kaupungin tonttitarjonnassa tulee ottaa huomioon kysyntä – ei tule tuottaa liikaa valmista varantoa, eikä olla tilanteessa, jossa varannon puute rajoittaa kasvua.

2.5. Erityiset tavoitteet ja tehtävät

Keskustan alueet

Tavoite
Kehittää ydinkeskustaa sen omista lähtökohdista, niin että voidaan vaikuttaa kaupallisten palvelujen kehittämisedellytyksiin, kaupungin sisäisen ja ulospäin suuntautuvan liikenteen sujuvuuteen sekä sen myötä taajaman toimivuuteen ja viihtyisyyteen.

Tehtävät
1. Varmistaa maankäytön kehittäminen yleissuunnitelmien ja yleiskaavojen pohjalta kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti.
2. Varmistaa, että asemakaavojen mukaiset yleiset alueet ja tarpeellisten yleisten rakennusten tontit on hankittu kaupungin omistukseen.

Asuntoalueet

Tavoite
Luoda laadukkaat ja monipuoliset asuinalueet.

Tehtävät
1. Keskittää uusien asuinalueiden ensimmäisen asemakaavan laatiminen ensisijaisesti kaupungin omistamalle maalle. Mahdollisuus käyttää kaikkia maapoliittisia keinoja on edellytyksenä sille, että kaupungin sallintaan saadaan kasvutavoitteiden edellyttämä raakamaavaranto. Yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta voidaan kaupungin omistaman maan yhteydessä kaavoittaa yksityisen omistamaa maata. Kaupungilla on tällöin tarjottavanaan riittävä ja kohtuuhintainen tonttitarjonta, joka vastaa kaupungin kasvutavoitteisiin perustuvan asuntorakentamisen tarpeita. Asukkaiden keskeiset lähipalvelut järjestetään kustannustehokkaasti ja asiakkaiden tarpeita vastaavasti. Kunnallistekniset verkostot toteutetaan ja otetaan käyttöön kustannustehokkaasti.
2. Kehittää asemakaavan muutoksilla olemassa olevia alueita, jotka eivät ole toteutuneet olemassa olevan asemakaavan mukaisesti tai joiden asemakaava on vanhentunut. Maankäyttö on tehokasta eikä maata tuhlata. Aiemmin tehdyt toteutumattomat kaavaratkaisut voidaan korjata ja toteuttaa.
3. Tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta siten, että olemassa oleva kaavoittamattomien taajaman asutusalueet saadaan kunnallisteknisten verkostojen piiriin ja että kunnallistekniikka voidaan rakentaa kustannustehokkaasti. Pirstoutunut yhdyskuntarakenne eheytyy ja kestävän kehityksen tavoitteet toteutuvat.

Työpaikka-alueet

Tavoite
Luoda lisää työpaikkoja.

Tehtävät
Tavoitteeseen pääsemiseksi tarvitaan uutta tonttimaata työpaikka-alueille. Tämän lisäksi keskustan ja asuntoalueiden kaavoituksessa on osoitettava riittävät liike- ja palvelurakennusten varaukset. Vaihtoehtoisten ratkaisujen tarjoamiseksi todellinen kaavoitustarve on huomattavasti laskennallista tarvetta suurempi.

Rakentamiselta vapaaksi jäävät alueet ja liikenteelle varattavat alueet

Rakentamiselta vapaaksi jäävillä alueilla tarkoitetaan mm. pelto- ja metsäalueita, suojeltavia luontoalueita sekä virkistys- ja liikunta-alueita.
Liikenteelle varattavilla alueilla tarkoitetaan liikenneväyliä ja niiden suojavyöhykkeitä.

Tavoite
Maankäytön suunnittelu on hyvän ympäristön säilyttämisen ja kehittämisen peruslähtökohta. Ympäristöllä viitataan sekä luonnon- että kulttuuriympäristöön. Maapolitiikan tulee omalta osaltaan tukea maankäytön suunnittelua siten, että kuntamaisema vesistöineen perustuu kehittyvien keskustojen ja vireän maaseudun vuorovaikutukseen ja että kestävän kehityksen periaatteita noudatetaan.

Tehtävät
Maapolitiikan tulee:

1. varmistaa riittävät yhtenäiset rakentamiselta vapaat alueet maaseutumaisuuden ja suojeltavien luontokohteiden säilyttämiseksi sekä asukkaiden virkistys- ja liikunta-alueiksi viheraluestrategiaa tukien
2. mahdollistaa liikenneratkaisut kestävän kehityksen periaatteita tukeviksi.

2.6. Kaupungin omistamien yhtiöiden rooli maapolitiikassa

Viitasaaren kaupungin omistamia konserniyhtiötä voidaan omistajapolitiikan ja lain säännösten sallimissa rajoissa käyttää osana kaupungin maapolitiikan toteuttamisen keinovalikoimaa. Lähtökohtana on tällöin se, että toiminnasta on hyötyä yhtiölle. Tällöin tulee kuitenkin huolehtia tarkoin siitä, ettei yhtiö saa laissa kiellettyä julkista tukea toimintaansa ja yhtiön ohjaus tapahtuu vaikuttamalla yhtiön päätäntään yhtiökokouksen ja kaupungin hallinnassa olevien hallituspaikkojen kautta. Yhtiö ei voi myöskään toimia viranomaisena, kaavoittajana tai vastata kaupungin raakamaan hankinnasta, jossa yhtiöltä puuttuvat ne edellytykset, joita laki kaupungille mahdollistaa.

3. Kaupungin maaomaisuuden nykytila

- **Maapolitiikalla ohjataan kaupungin maaomaisuuden käyttöä**
- **Maaomaisuus muodostaa kaupungille merkittävän omaisuuserän**
- **Kaupungin maanomistuksella tulee olla maankäytön kannalta perusteltu tarkoitus**
- **Maapolitiikan keskeisenä tehtävänä on kaupungin rakentamattomaan maaomaisuuteen kohdistuva ohjaus; maapolitiikalla kerrotaan ne tavoitteet ja reunaeh-**

3.1. Maapolitiikan yhteys maaomaisuuden hallintaan

Kaupungin rakentamaton maaomaisuus tarjoaa pohjan uusien asemakaavojen laatimiselle, kaupungin omille toiminnoille, maaomaisuuden luovutuksille sekä tonttien myynti- ja vuokratuloille.
Rakentamattoman maaomaisuuden huolellinen hallinta ja kehittäminen kaavoituksen keinoin ovat keskeisiä toimenpiteitä maaomaisuuteen sitoutuneiden pääomien tuottojen varmistamisessa. Selkeä maaomaisuuden hallinta mahdollistaa myös kaupungille maaomaisuuteen kohdistuvien odotusten tarkemman määrittelyn ja siten selkeyttää sitä tahtotilaa, joka päättäjien puolelta määrittää kaupungin maaomaisuuteen kohdistuvat tavoitteet.

Maapolitiikan keskeisenä tehtävänä on kaupungin rakentamattomaan maaomaisuuteen kohdistuva ohjaus; maapolitiikalla kerrotaan ne tavoitteet ja reunaehdot, joilla Viitasaaren kaupunki rakentamatonta maaomaisuuttaan hallitsee.

3.2. Kaupungin maanomistus ja nykytilanne

Viitasaaren kaupungin pinta-ala on noin 1 589 km², josta vesialuetta 339 km². Järviä ja lampia on 335 kpl ja koskia 10 kpl, metsää on noin 109 000 ha ja peltoa noin 5 600 ha.

Kaupungin maanomistuksessa on, 01.01.2023, noin 1 600 ha. Kaupungin taajama-alueella on vahvistettuja lainvoimaisia asemakaavoja noin 69 kpl.

Kaupungin asukasmäärä on ollut, 31.12.2022, 5954 henkilöä. Viitasaaren väestömäärä on laskenut, etenkin luonnollisen väestön muutoksen (syntyvyys, kuolleisuus) myötä. Mikäli nykyinen kehitys jatkuu, asukasmäärän ennakoidaan tilastokeskuksen ennusteen mukaan laskevan.

Maapoliittisen ohjelman toteuttaminen perustuu kaupungin strategian määrittämiin painopistealueisiin, kaupungin alueidenkäytön linjauksiin sekä kaupungin voimassa oleviin yleiskaavoihin.

Keskustan taajamaan ollaan laatimassa strategista oikeusvaikutteista osayleiskaavaa, joka on ehdotusvaiheessa. Lisäksi kaupungin alueella on voimassa useita oikeusvaikutteisia rantayleiskaavoja ja muutamalla kyläalueella on voimassa osayleiskaavoja, jotka eivät ole oikeusvaikutteisia.

Kuntatalouden ja kestävän yhdyskuntarakenteen vaatimukset sekä keskustan ja kyläalueiden kehittäminen sekä ilmastonmuutos tuovat haasteita maapolitiikan toteuttamiseen.

Maanhankintaa on 2000-luvulla tehty lähinnä vapaaehtoisin kaupoin. Vuosina 2018 – 2022 kaupunki on hankkinut maata noin 10,22 ha. Vapaaehtoisia kauppoja ja maanvaihtoja on tehty kyseisenä aikana 29 kappaletta. Etuosto-oikeutta ei ole käytetty.

Asemakaavan mukaisia tontteja luovutetaan vuosittain eri tarkoituksiin keskimäärin noin 5 - 10 kappaletta. Luovutusmuotona on sekä vuokraus että kauppa.

Maanmyyntitulojen määrä on vuosina 2018 – 2022 ollut keskimäärin 58 000 euroa / vuosi, tällä kyseisellä vuosivälillä on ollut poikkeuksellisen monia Tuhmalanniemen alueen tonttikauppoja, sahan-alueen kauppaa ja Mustasuon tonttikauppoja.

Myyntitulot vaihtelevat huomattavasti vuosittain tonttivarannon, suhdannetilanteen sekä tontinluovutusmenettelyjen mukaan.

3.3. Maaomaisuuden kehittäminen

Kaupungin on tarkoituksenmukaista omistaa maata, jolla on kaupungin toiminnan tai kehittämisen kannalta merkitystä, ja siten kehittää ja tehostaa maaomaisuuden käyttöä sekä kasvattaa tuottoa suhteessa sitoutuneeseen pääomaan.

4. Maanhankinnan periaatteet ja keinot

- **Maanhankintaan varataan riittävät resurssit sekä hankinnat toteutetaan riittävän pitkällä aikajänteellä**
- **Kaupunki pyrkii ensisijaisesti ostamaan maata vapaaehtoisin kaupoin**
- **Kaupunkikehityksen turvaamiseksi maanhankinnassa käytetään tarvittaessa kaikkia lain mahdollistamia keinoja**
- **Etuosto-oikeuden ja lunastuksen käyttö perustuu oikeudenmukaisiin ja johdonmukaisiin menettelytapoihin**

4.1. Maapolitiikka ja maan hankkiminen

Viitasaaren kaupunki pyrkii turvaamaan tonttituotannon ja omien tarpeidensa mukaisen toiminnan omistamalla riittävän ja oikein kohdentuvan maaomaisuusreservin. Riittävällä maanomistuksella voidaan ohjata asemakaavoitusta sekä asemakaavan oikea-aikaista toteutumista ja niin että saadaan maan arvonnousu kaupungin omaan käyttöön.

Maan hankkiminen on maapolitiikan keskeisiä tehtäviä ja maanhankintaan tulee varata riittävästi resursseja sekä toteuttaa hankintaa suunnitelmallisesti riittävän pitkällä aikajänteellä strategiseen yleiskaavaan ja maankäytön toteuttamisohjelmaan pohjautuen.

Maanhankinta tulee tarvittaessa turvata käyttäen kaikkia lainsäädännön mahdollistamia maanhankintatapoja, objektiivisia ja ennustettavia menettelyitä ja periaatteita käyttäen.

4.2. Maan hankkiminen ostamalla

Vapaaehtoisiin kauppoihin perustuvat maanostot ovat kaupungin ensisijainen keino hankkia raakamaata. Raakamaata pyritään hankkimaan aktiivisesti ostotarjouksia tekemällä niiltä alueilta, joiden hankinta on yleiskaavan ja maankäytön toteuttamisohjelman mukaisesti ajankohtaista sekä passiivisesti maanomistajien myyntitarjouksiin reagoimalla myös muilta yleiskaavassa asemakaavoitettavaksi merkityiltä alueilta.

Kaupungin ostoissa käyttämä raakamaan hinta perustuu ostettavan alueen sijaintiin, käyttökelpoisuuteen, rakennettavuuteen sekä kunnallistekniikan järjestämismahdollisuuksiin perustuvan laskelman pohjalta.

Kauppoja tehdään talousarviossa maanhankintaan vuosittain varattujen varojen puitteissa.

4.3. Maan hankkiminen maanvaihdoilla

Kaupunki voi tehdä maanvaihtoja, mikäli vaihdolla päästään maaomaisuuden toteuttamisohjelman, kaavoituksen, kaupungin omien maankäytön tarpeiden tai muiden vastaavien tarpeiden kannalta taloudellisempaan tai tarkoituksenmukaisempaan lopputulokseen, kuin käyttämällä suoraa kauppaa.

Vaihdossa voidaan käyttää luovutettavana omaisuutena valmiita tontteja sekä kaavoittamatonta maaomaisuutta, jolle ei ole yleiskaavassa osoitettu asemakaavoitusta ja jolle ei muutoin ole osoitettu kaupungin omaa käyttötarvetta.

Vaihdettavan maaomaisuuden arvo on selvitettävä riittävällä tavalla ja hinnoittelussa on mahdollisuuksien mukaan noudatettava olemassa olevia hinnoitteluperusteita.

4.4. Maan hankkiminen käyttämällä etuosto-oikeutta

Etuosto-oikeus 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 säätelee etuostolaki.

Etuosto-oikeutta tulee käyttää, mikäli kaupan kohde täyttää etuostolain edellytykset, on vähintään osittain yleiskaavan mukaisella, asemakaavoitettavaksi suunnitellulla alueella ja maapohjan hinta vastaa enintään alueelle laskettavissa olevan raakamaan arvoa vastaava. Mikäli kaupan kohde sisältää rakennuksia, joiden arvo muodostaa merkittävän osuuden kauppahinnasta tai kaupan kohteella on tunnettu tai merkittävä riski maaperän pilaantumalle, tulee tapauskohtaisesti harkita etuosto-oikeuden käyttöä.

Viitasaarella ei ole käytetty etuosto-oikeutta.

4.5. Maan hankkiminen lunastamalla

Kunta saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan laitokselle tai kunnan muihin tarpeisiin MRL 96 §.

96 § Kunnan ja muun julkisyhteisön lunastusoikeus asemakaava-alueella
Kunta saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan laitokselle tai kunnan muihin tarpeisiin.
Valtiolla ja kuntayhtymällä on vastaavasti oikeus lunastaa sellainen asemakaavan mukainen yleisen rakennuksen tontti ja yleinen alue, joka asemakaavassa on tarkoitettu valtion tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin.
Mitä 1 momentissa säädetään, on noudatettava myös, kun käyttöoikeutta rajoitetaan asemakaavassa alueella, joka kaavassa on osoitettu käytettäväksi kunnan, kuntayhtymän tai valtion tarpeisiin maanalaista rakentamista varten.

Yleisen alueen lunastusoikeudella turvataan kaupungin mahdollisuutta toteuttaa yleisiin tarpeisiin asemakaavassa osoitettuja alueita ja turvata siten kunnallisia peruspalveluita. Voimassa olevassa asemakaavassa yleiseksi alueeksi tai yleisen rakennuksen rakentamiselle tarkoitetuksi tontiksi osoitetuilla kohteilla lunastusta tulee käyttää, kun:

- maanomistaja vaatii kaupunkia lunastamaan alueen, eikä vapaaehtoisuuteen perustuvan maakaupan ehdoista ole päästy yksimielisyyteen; tai
- kaupungin oma tarve edellyttää alueen kaavan mukaiseen käyttöön ottoa, eikä vapaaehtoisuuteen perustuvan maakaupan ehdoista ole päästy yksimielisyyteen.

Tontinosan lunastusmenettelyllä tarkoitetaan mahdollisuutta varmistaa rakennuskelpoisten tonttien muodostuminen tilanteessa, jossa kaavan ja tonttijaon mukaiseen tonttiin sisältyy eri omistajille kuuluvia alueita.

Kaupungin tulee käyttää tontinosan lunastusta silloin, kun kaupunki omistaa tontista osan ja muiden tontinosien lunastamisen kustannukset ovat laskennallista koko tontin myyntihintaa alhaisemmat. Tontinosan lunastusta voidaan käyttää harkinnanvaraisesti myös, mikäli kaupunkikehityksen turvaaminen edellyttää tontin asemakaavan mukaista käyttöönottoa.

5. Asemakaavoitus ja sopimukset

- **Ensimmäinen asemakaava laaditaan kaupungin omistamalle maalle**
- **Yksityisen omistamaa raakamaata kaavoitetaan sopimusperusteisesti vain kaupungin edun sitä erityisin syin vaatiessa**
- **Kaavoitettaessa yksityisen omistamaa maata kaupunki tekee kaavoituksesta aloitus- ja maankäyttösopimukset sekä leikkaa osan arvonnoususta**

5.1. Alueen ensimmäisen asemakaavan laatiminen

Asemakaavan laadinnan pääperiaatteena on, että uudet asemakaavat laaditaan kaupungin omistamille raakamaa-alueille. Ennen asemakaavoituksen aloittamista tulee hankkeen laajuus huomioon ottaen ja riittävällä tarkkuudella selvittää asemakaavan laatimisen ja toteuttamisen arvioidut taloudelliset vaikutukset.

Ensimmäisen asemakaavan laatimisen kannalta parhaan aluerajauksen sisäpuolella saattaa kuitenkin pirstoutuneesta maanomistuksesta johtuen sijaita rakennettuja kiinteistöjä, joiden

hankkiminen kaupungin omistukseen ei ole tarkoituksenmukaista. Tällöin on tapauskohtaisesti käytettävä harkintaa sen suhteen, edellytetäänkö alueen olevan kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa sekä onko tarpeen solmia alueen maanomistajien kanssa kaavoitusta koskevia maankäyttösopimuksia.

5.2. Yksityisen maan kaavoitus ja sopimuksien käyttö

Asemakaavoja maanomistajan lähtökohdista ja hakemuksesta muutettaessa voi kaupunki käyttää kaavoituksen käynnistämissopimuksia ja maankäyttösopimuksia.

Sopimus kaavoituksen käynnistämisestä

Yksityinen maanomistajan aloitteesta laadittavassa asemakaavassa tai asemakaavan muutoksessa edellytetään kaavoituksen käynnistämissopimuksen laatimista ennen kaavan vireillepanoa. Sopimuksella sovitaan kaavoituksesta aiheutuvien kustannusten kattamisesta sekä todetaan lähtökohdat ja tavoitteet. Sopimuksessa voidaan tarvittaessa alustavasti esittää mahdollisessa maankäyttösopimuksessa käytettävät sopimusperiaatteet.

Asemakaavan muutoshankkeiden tulee tukea yleiskaavan, maapolitiikan ja maankäytön toteuttamisohjelman tavoitteita ja periaatteita. Kaavahankkeet priorisoidaan kaupungin strategiaa parhaiden palvelevalla tavalla.

Raakamaaksi luokitellulle, yksityisen omistamalle alueelle ei lähtökohtaisesti laadita asemakaavaa. Yksityisessä omistuksessa olevaa raakamaata voidaan kaavoittaa sopimusperusteisesti vain kaupungin edun sitä erityisin syin vaatiessa. Tällaisia erityisiä syitä voivat olla esimerkiksi alueella sijaitsevat arvokkaat rakennukset sekä ympäristöriskit tai mikäli alueen maanomistus on merkittävässä määrin sirpaloitunutta ja alueella sijaitsee paljon eri maanomistajien omistamia ja heidän omistukseensa jääviä rakennuksia.

Maankäyttösopimus

Maankäyttösopimukset tehdään yksittäisinä yksityisoikeudellisina sopimuksina kaupungin ja kiinteistönomistajan välillä ja niistä tiedotetaan kaavoituskatsauksessa ja asemakaavoituksen yhteydessä.
Maankäyttösopimuskorvaus käytetään täysimääräisenä kaavoitettavan tai laajemmalla alueella siihen toiminnallisesti liittyvän alueen kunnallistekniikan rakentamiskustannuksiin. Maankäyttösopimusten neuvottelupohjana pidetään asemakaavaehdotusta, joka on ollut julkisesti nähtävillä. Arvonnousu määritetään alueen kaavan mukaisen käyttötarkoituksen ja alueen hintatason mukaisesti. Tarvittaessa hintataso tulee määrittää ulkopuolisen arvion perusteella.

Maankäyttösopimusmenettelyä (MRL 12a luku) edellytetään, kun asemakaavasta tai sen muutoksesta koituu maanomistajalle merkittävää hyötyä, esim. käyttötarkoituksenmuutoksena tai rakennusoikeuden lisäyksenä.

Lisäksi lähtökohtana sopimusta laadittaessa on, että kaavoitettavalle alueelle asemakaavan muutoksessa osoitettavat yleiset alueet luovutetaan sopimuksessa kaupungille korvauksetta ja asemakaavamuutoksella mahdollisesti toteutettavalle lisärakennusoikeudelle sovitaan rakentamisvelvoite kaavan toteutumisen varmistamiseksi.

Maankäyttösopimuksella ei voida sitovasti sopia kaavan sisällöstä ja sopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Maankäyttösopimus on allekirjoitettava ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.

5.3. Kehittämiskorvaus

Kaupunki käyttää ensisijaisesti vapaaehtoista maankäyttösopimusmenettelyä (MRL 97 §) mutta mikäli sopimukseen ei päästä voi kaupunki myös käyttää kehittämiskorvausmenettelyä tai kehittämisaluemenettelyä.

Kaupunki voi periä kehittämiskorvausta maanomistajalta asemakaavan mukaisen tontin kaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttötarkoituksen muutoksesta syntyvästä arvonnoususta.

Kehittämiskorvaus suhteutetaan kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioituihin kustannuksiin ja maanomistajalle asemakaavoituksen tuottamaan arvonnousuun. Kehittämiskorvaus voidaan periä, jos maanomistajan kanssa ei ole syntynyt sopimusta hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Kehittämiskorvauksen määräämisestä säädetään tarkemmin MRL:n luvussa 12a.

5.4. Kehittämisaluemenettely

Kehittämisalueeksi voidaan enintään 10 vuoden määräajaksi nimetä rakennettu alue, jonka uudistamista, suojelemista, elinympäristön parantamista, käyttötarkoituksen muuttamista tai muuta yleistä tarvetta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi erityiset kehittämis- ja toteuttamistoimenpiteet ovat tarpeen.

Kehittämisalueeksi voidaan nimetä myös rakentamaton alue, milloin sen rakentaminen on asunto- tai elinkeinopoliittisista syistä tarpeen ja sen toteuttaminen maanomistuksen pirstoutuneisuudesta, kiinteistöjaotuksen hajanaisuudesta tai muusta vastaavasta syystä edellyttää erityisiä kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteitä.
Kehittämisalueesta on säädetty MRL:n 15 luvussa.

6. Maanluovutuksen periaatteet

- **Maanluovutuksilla edistetään kaupungin strategisia linjauksia**
- **Maanluovutuksilla turvataan riittävä ja monipuolinen tonttituotanto**
- **Riittävä tonttivaranto on kaupungin kannalta keskeinen elinvoiman kilpailukyvyn kannalta**

6.1. Yleiset periaatteet

Viitasaaren kaupungin maanluovutukset toteutetaan suunnitelmallisesti maapolitiikan linjausten mukaisesti käyttäen vakioitua sopimuspohjaa. Maanluovutuksilla turvataan toimivien rakennusalan markkinoiden säilyminen ja kehittyminen.

Maanluovutuksia suoritettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota luovutusten saajien tasapuoliseen kohteluun, rakennetun ympäristön laatuun sekä yhtenäisen ja toimivan kaupunkirakenteen turvaamiseen. Maanluovutuksilla tulee edistää kaupungin strategisen kehittämisen tavoitteiden toteuttamista.

Tonttien luovuttamisen periaatteet tukevat kaupungin strategian mukaisia tavoitteita sekä erityisesti asuntopolitiikan ja elinkeinopolitiikan mukaisia tavoitteita.

Tonttien luovutushinnat pyritään pitämään kohtuullisina. Vanhojen asemakaavan käyttötarkoituksen mukaisille tonteille on laadittu ns. vyöhykehinnoittelu. Yrityksille luovutettavien tonttien

osalta tulee noudattaa käyvän hinnan periaatetta, kuntalain mukaisesti. Käyvän hinnan määrittely varmistetaan ulkopuoliseen arvioon perustuvalla vyöhykehinnoittelulla sekä tarpeen mukaan sitä täydentävillä tonttikohtaisilla arviolla.

Kaupungin pääasiallinen rakentamattomien tonttien luovutusmuoto on myynti. Pientalo- sekä teollisuustonttien rakennuspaikkojen osalta tontin voi kuitenkin valita haluaako vuokrata vai ostaa tontin.

Kaupunki luovuttaa omistamansa asemakaavan mukaiset tontit ja mahdolliset oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaiset rakennuspaikat rakennettaviksi avoimella ja julkisella hakumenettelyllä. Tonttien luovutuksessa varmistetaan niiden toteutuminen rakentamisvelvoitteella. Luovutuksessa käytetään varausmenettelyä. Tontin luovutuksesta tehdään erillinen päätös, ellei asiasta päätetä jo varauksen yhteydessä.

Tonttien luovuttaminen elinkeinotoimintaan tukee kaupungin elinkeinopolitiikkaa. Monipuolinen, riittävä ja kohtuuhintainen elinkeinotonttivaranto on kaupungille keskeinen voimavara, jolla turvataan kaupungin elinvoimaisuus ja kilpailukyky. Keskeisenä tavoitteena on tehdä Viitasaaresta yrityksiä kiinnostava sijoittumiskohde ja mahdollistaa elinkeinotoiminnan sijoittuminen tänne.
Tontteja luovutettaessa kiinnitetään erityistä huomiota luovutusehtojen joustavuuteen sekä tontintarvitsijan tarpeeseen, alueen elinkeinorakenteeseen, sijoittuvan toiminnan soveltumiseen alueella jo olevaan toimintaan sekä sijoittumisen ympäristövaikutuksiin.

Tontteja luovutetaan asiakkaan tarpeen mukaan myymällä tai vuokraamalla; kummallakin tavalla tontin luovutukseen kytketään rakentamisvelvoite. Vuokraamalla luovutettujen elinkeinotonttien lähtövuokra on 6 % luovutetun tontin luovutushetken ajankohdan arvosta vuodessa. Vuokra sidotaan indeksiehtoon.

Elinkeinotonttien luovutusten tulee täyttää kuntalain mukaiset vaatimuksen julkisen tuen kiellolle; kaikki kohteet luovutetaan joko todellista kilpailutusta käyttäen tai vähintään laissa tarkoitetun puolueettoman arvion asettamalla alimmalla luovutushinnalla.

6.2. Erillispientalojen (AO) ja asuinpientalojen (AP) korttelialueet

Tonttien luovuttamisen asuntorakentamiseen tulee tapahtua asuntopoliittisen ohjelman, asuntotuotantoarvion ja väestösuunnitteen tavoitteita tukien sekä kaupunkirakennetta vahvistaen. Monipuolisella ja riittävällä asuntotonttituotannolla ja -luovutuksilla mahdollistetaan kohtuuhintainen asuntotuotanto, monipuolinen väestörakenne sekä mahdollistetaan uusien asukkaiden sijoittuminen Viitasaaren alueelle.

Asuntotontit luovutetaan avoimella hakumenettelyllä. Erillispientalojen ja asuinpientalojen korttelialueet on lähtökohtaisesti tarkoitettu luovutettavaksi yksityisille henkilöille omaan käyttöön rakennettavaksi. Tarpeen mukaan voidaan tontteja luovuttaa myös yrityksille, mikäli tonttivaranto on riittävä ja mikäli tontit tulevat kaavan mukaiseen käyttöön.
Taajaman pientalotonteille on määritelty luovutushinnat.

Kaupungin uudet ja luovutettavaksi tulevat pientalotontit ja rakennuspaikat kuulutetaan ensimmäisellä hakukerralla julkisesti haettavaksi vähintään kahden viikon hakuajalla. Luovuttamista edeltää aina varausmenettely. Varauspäätökset tekee hallintosäännön mukainen toimielin. Vapaaksi jääneet tontit luovutetaan avoimella hakumenettelyllä, ellei erikseen ole muuta päätetty.

Uusien asuntoalueiden luovutushinnat määritellään erikseen.

Tonttien luovuttamista edeltää varausmenettely. Varauspäätökset tekee hallintosäännön mukainen toimielin.

Omakotitalotonttien myynti lisämaaksi ei suosita. Hyvin perustelluista syistä voidaan asiaa harkita. Lisämaakaupoissa on aina otettava huomioon tasapuolisuus alueen muiden asukkaiden kanssa sekä kunnallistekniikan rakennuskustannusten kohtuullisuus.

6.3. Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR) korttelialueet

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tontit luovutetaan avoimella hakumenettelyllä.
Taajama-alueen rivitalotonteille on määritelty luovutushinnat.

Uusien asuntoalueiden luovutushinnat määritellään erikseen.

Tonttien luovuttamista edeltää varausmenettely. Varauspäätökset tekee hallintosäännön mukainen toimielin.

6.4. Asuinkerrostalojen (AK) ja asuin-, liike-, ja toimistorakennusten (AL) korttelialueet

Tontit luovutetaan avoimella hakumenettelyllä. Tonteille ei ole määritelty vyöhykehintoja, vaan ne myydään kuntalain mukaisesti ulkopuoliseen arvioon perustuvaan käypään hintaan.

Kaupunginhallitus päättää hallintosäännön, 24 § 18, mukaisesti maa- ja vesialueiden rakennusten ja laitteiden hankkimisesta tai lunastamisesta 100 000 euroon asti, ellei muualla hallintosäännössä ole toisin määrätty.

6.5. Liike- ja toimistorakennusten (K), teollisuus- ja varastorakennusten (T) korttelialueet

Liike- ja toimistorakennusten ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet luovutetaan avoimella hakumenettelyllä.
Taajama-alueen liike- ja toimistorakennusten ja teollisuus- ja varastorakennusten tonteille on määritelty luovutushinnat.

Uusien kaava-alueiden luovutushinnat määritellään erikseen.

Tonttien luovuttamista edeltää varausmenettely. Varauspäätökset tekee hallintosäännön mukainen toimielin.

6.6. Yleisten rakennusten korttelialueet (Y)

Yleisten rakennusten tontit luovutetaan avoimella hakumenettelyllä. Tonteille ei ole määritelty vyöhykehintoja, vaan ne myydään kuntalain mukaisesti ulkopuoliseen arvioon perustuvaan käypään hintaan.

Kaupunginhallitus päättää hallintosäännön, 24§ 18, mukaisesti maa- ja vesialueiden rakennusten ja laitteiden hankkimisesta tai lunastamisesta 100 000 euroon asti, ellei muualla hallintosäännössä ole toisin määrätty.

6.7. Muiden kaupungin omistamien alueiden myyminen

Pääsääntöisesti kaupunki luovuttaa myymällä vain rakennustonteiksi kaavoitettuja alueita. Lisäksi kaupunki voi myydä sellaista kaavoittamatonta maata, joka:

- sijaitsee yleiskaavassa asemakaavoitetuksi osoitettujen alueiden ulkopuolella; ja
- jolle ei ole osoitettu kaupungin omaa käyttötarvetta.

Puistoja ja muita yleisiä virkistysalueita ei myydä tonteille lisämaaksi.

6.8. Peltojen vuokraaminen

Viitasaaren kaupunki ei itse harjoita maaseutuelinkeinoa. Kaupunki voi lyhytaikaisia maanvuokrasopimuksia käyttäen luovuttaa ammattimaisen maaseutuelinkeinon harjoittajalle kaupungin maaomaisuuteen kuuluvia peltoja vuokralle, milloin vuokrattavaan maaomaisuuteen ei kohdistu kaupungin omaa käyttötarvetta tai on ilmeistä, ettei aluetta tulla luovuttamaan tonttina vuokrasopimuksen sopimuskaudella.

Peltojen vuokraamisen perustuu pellonvuokraamiseen soveliaiden alueiden luovuttamiseen kilpailuttamalla siten, että kaikilla halukkailla maaseutuelinkeinon harjoittajilla on yhtäläiset mahdollisuudet tarjousten jättämiseen.

Kaupunginhallitus päättää hallintosäännön, 24 § 22, mukaisesti maa- ja vesialueiden ja rakennusten vuokralle antamisesta, ellei muualla hallintosäännössä ole toisin määrätty kiinteän omaisuuden vuokralle antamisesta ja ottamisesta, lukuun ottamatta asuinrakennustontteja.

6.9. Kaupungin omistaman maaomaisuuden muu käyttö

Viitasaaren kaupungilla on voimassa useita käyttöoikeuksien luovutuksia koskevia sopimuksia sekä päätöksiä, joiden perusteella kaupungin maaomaisuuteen kohdistuu joko kokonaan korvauksetta tai nimellistä korvausta vastaan maankäyttöä.
Pääsääntöisesti kaupungin yleisiä alueita ei anneta yksityiseen käyttöön.

6.9.1 Energiakaivot yleisillä alueilla

Energiakaivoja on mahdollista sijoittaa kaupungin omistamille yleisille alueille tietyin reunaehdoin. Kaikille yleisille alueille Kaikille yleisille alueille energiakaivoja ja keruuputkistoja ei kuitenkaan ole mahdollista sijoittaa. Energiakaivot on jatkossakin lähtökohtaisesti sijoitettava omalle tontille. Ennen hakemusta energiakaivojen sijoittamiseen yleiselle alueelle hakijan tulee tarkastella myös mahdollisuutta kaivojen syventämiseen ja energiatarpeen pienentämiseen muilla keinoin niin, että energiakaivot voidaan sijoittaa omalle tontille.

7. Asemakaavan toteutumisen edistäminen

- **Asemakaavoituksella vastataan tonttien tuottamisesta maankäytön toteuttamisohjelman, väestösuunnitteen sekä elinkeinoelämän tarpeisiin**
- **Tonttien hinnoittelulla varmistetaan kilpailukykyiset tontit**
- **Maapolitiikka edistää rakentamattomien tonttien rakentumista; rakentumattomat tontit muodostavat kaupungille kustannuksia**

7.1. Tonttituotannon säätely ja tonttien hinnoittelu

Kaupungin tavoitteena on vastata kaavoituksella yhteiskuntakehityksen, asuntorakentamisen sekä elinkeinoelämän tarpeisiin tuottamalla oikeaan aikaan ja oikealta sijainnilta tarjolle riittävästi tonttivarantoa. Tonttituotannon tulee vastata maankäytön toteuttamisohjelman, asuntotuotantoarvion, sekä elinkeinoelämän tarpeita.

Tonttien hinnoittelussa on huomioitava kuntalain asettamat rajoitukset tonttien luovutushinnoille, markkinalähtöisyys sekä kaupungin tavoitteet; tonttien hinnoittelun tulee toisaalta var-

mistaa tonttien kilpailukyky sekä toisaalta täyttää realistiset tuotto-odotukset. Tonttien hinnoittelun tulee olla johdonmukaista ja seurata kiinteistöjen pitkän aikavälin hintakehitystä.

7.2. Rakentamattomat tontit

Rakentumattomat asemakaavoitetut tontit muodostavat kaupungille suoria kustannuksia lakisääteisen kunnallistekniikan rakentamisen sekä kunnossapidon muodossa; epäsuoria kustannuksia sekä tulojen menetyksiä kaupungille syntyy verotulojen menetyksistä. Rakentumattomat tontit muodostavat usein myös kaupunkikuvallisia haasteita sekä rakentamattomuuden pitkän keston myötä saattavat aiheuttaa tarpeita kaavoituksen muuttamiselle sekä saattavat vaikeuttaa alueiden rakentumista myöhemmin tontin ympäristön tottuessa asiantilaan.

Kaupunki voi tarvittaessa edistää asemakaavoitettujen, mutta rakentamattomien tonttien rakentumista käyttäen esim. rakentamattoman rakennuspaikan korotettua kiinteistöveroa, rakentamiskehotuksia sekä tontinosan lunastuksia.

7.3. Rakentamisvelvoite

Rakentamisvelvoitteella voidaan edistää asemakaavan toteutumista ja kunnallistekniikan tehokasta käyttöä. Rakentamisvelvoitteella tarkoitetaan luovutuksensaajan velvoitetta toteuttaa tontille rakennus siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa hyväksytyn käyttöönottokatselmuksen. Rakentamisvelvoitteen noudattamatta jättäminen sanktioidaan luovutussopimuksissa.

Maanvuokraus

Kaupungin luovuttamien asuin- ja yritystonttien maanvuokrasopimuksissa on sopimusehto, joka velvoittaa vuokralaisen rakentamaan tontille sopimuksessa määrätyn ajan kuluessa (3 vuotta) asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisen rakennuksen.

Tontti katsotaan rakennetuksi, kun rakennuksen käyttöönottokatselmus on pidetty. Rakentamisvelvoiteaika lasketaan pääsääntöisesti vuokrasopimuksen allekirjoitushetkestä lukien.

Rakentamisvelvoiteaikaa voidaan hakemuksesta jatkaa.

Kauppa

Vastaava sopimusehto on myös kauppakirjassa, kun kaupungin omistama rakentamaton tontti myydään. Tontin ostaja ei saa myydä tonttia eteenpäin rakentamattomana. Sopimusehdolla voidaan rakentamisen jouduttamisen lisäksi estää mahdollinen tonttikeinottelu.

Rakentamisvelvoiteaikaa voidaan hakemuksesta jatkaa.

8. Seudullinen maankäytön yhteistyö

8.1. 8K rakennemalli (2018 – 2020)

Viitasaaren – Saarijärven seutukunnalle (Kannonkoski, Karstula, Kinnula, Kivijärvi, Kyyjärvi, Pihtipudas, Saarijärvi ja Viitasaari) on laadittu pitkän tähtäimen maankäytönsuunnitelma, rakennemalli. Pohjoisen Keski-Suomen rakennemalli on nimetty 8K rakennemalliksi. Rakennemallityön tavoitteena on ollut yhteisen näkemyksen löytäminen seutukunnan kehittämisen päälinjoista ja niiden toteuttamisesta maankäytössä.

Alueelta kumpuava elinvoima liittyy kiinteästi biotalouden, matkailun ja aluetta halkovien vesistöjen tarjoamiin mahdollisuuksiin. Huolehtimalla näiden vahvuuksien kehittymisestä tuetaan koko seutukunnan elinvoimaa. Rakennemallityötä on viety läpiseudun kuntien kesken tiiviinä yhteistyönä ja vuorovaikutteisesti eri sidosryhmiä kuunnellen.

Rakennemalli edistää Pohjoisen Keski-Suomen kuntien kilpailukykyyn ja imagoon liittyvien tavoitteiden toteutumista. Tämä edellyttää kuitenkin maankäytössä strategisia valintoja, jämäkkää kehittämistyötä ja konkreettisia toimenpiteitä. Erityistä painoarvoa on niillä toimenpiteillä, jotka ovat alueen kaikille kunnille yhteisiä ja edistävät koko seudun tasapainoista kehittymistä.

Rakennemallin johtopäätökset

8K rakennemalli on työkalu Pohjoisen Keski-Suomen kuntien strategiseen kehittämiseen ja tulevaan maankäytön suunnitteluun. Rakennemallityössä on tehty strategisia valintoja: Pohjoisen Keski-Suomen kunnat suuntaavat kehittämistä alueen yhteisiin vahvuuksiin ja vetovoimatekijöihin panostamalla ylikunnallisen luonto-ja vesistömatkailuverkoston kehittämiseen sekä biotalouden osaamisen vahvistamiseen. Asumista ja palveluja kehitetään siellä, missä on luontaisia kasvuedellytyksiä.

8K rakennemallissa valitut maankäytön strategiset linjaukset luovat pohjaa koko seutukunnan elinvoimaisuuden kasvulle. Rakennemalli edellyttää työssä esitettyihin seutukunnan yhteisiin tavoitteisiin sitoutumista, konkreettisia toimenpiteitä ja tavoitteiden toteutumisen seuraamista.

Pohjoisen Keski-Suomen kuntien tulee hyödyntää aktiivisesti vahvuuksiaan, joita ovat erityisesti biotaloudenkoulutus ja -osaaminen, runsas vapaa-ajanasutus, vesistö- ja muut reitit, valokuitu ja etätyömahdollisuudet sekä monipuolinen kulttuuri- ja tapahtumatarjonta. Tämä edellyttää seutukunnan kuntien tiivistä vuorovaikutusta sekä markkinoinnin, erityisesti matkailumarkkinoinnin, tehostamista.

Elinvoimainen Pohjoinen Keski-Suomi tarvitsee maankäytön kehittämisen ohella panostusta asumisen ja elinkeinojen kehittämiseen, uusia investointeja ja työpaikkoja sekä alueen markkinointia. Pohjoisen Keski-Suomen haasteena on väestön väheneminen ja ikärakenteen aiheuttamat muutokset. Alueen kuntien on olennaista pyrkiä houkuttelemaan uusia asukkaita keskusten ja palvelukylien läheisyyteen panostamalla houkuttelevien asuintonttien kaavoittamiseen ja vapaa-ajan ja matkailupalvelujen kehittämiseen.

Pohjoisen Keski-Suomen elinvoimamalli tukee seutukunnan strategista kehitystä edistämällä kuntien kilpailukykyyn ja imagoon liittyvien tavoitteiden toteutumista.

Seudulliseen maankäytön yhteistyöhön tulee jatkossa paneutua entistä enemmän koko Pohjoisen Keski-Suomen alueella.

9. Haja-asutuksen ohjaaminen

9.1. Haja-asutuksen ohjaamisen keskeiset periaatteet

Viitasaaren kaupungin asemakaavoitettu keskusta-alue muodostaa tiiviin ja yhtenäisen kokonaisuuden, jonka ulkopuolelle jää pieniä asutuskeskittymiä, maaseutuelinkeinoja ja virkistystä palvelevia alueita, suojelualueita sekä yksittäisiä pientaloja.

Asemakaavan ulkopuolisten alueiden rakentaminen ilman maankäytön kokonaissuunnitelmaa johtaa helposti alueiden tulevien mahdollisuuksien kaventumiseen tai menettämiseen.

9.2. Haja-asutuksen rakentumisen ohjaamisen keinot

Haja-asutuksen rakentamisen ohjauksen tulee perustua yleiskaavaan; maaseutumaisille alueille ei sallita haja-asutusluonteista rakentamista ilman suunnittelutarveharkintaa.

Rakennusjärjestyksellä ohjataan yksittäisiä rakennushankkeita sekä osoitetaan suunnittelutarvealueita, joilla on tarvetta ohjata haja-asutuksen muodostamista käyttäen suunnittelutarveratkaisuja.

Rantarakennuspaikkojen määrää arvioidaan käyttäen emätilatarkastelua.

10. Maapolitiikan toteuttaminen ja seuranta

- **Maapolitiikan toteuttamisesta vastaa kaupunginhallitus**
- **Maapolitiikan aikajänne on noin 10 vuotta**

10.1. Maapolitiikan toteuttamisvastuu

Maapolitiikan toteuttamisessa tulee huomioida pitkä aikajänne. Toteuttamisen tulee olla yhtenäistä, tasapuolista ja tavoitteellista.

Vastuu maapolitiikan toteuttamisesta on kaupunginhallituksella. Maapolitiikan toteuttamisen kannalta tarpeelliset toimintavaltuudet on määritelty tarkemmin kaupungin hallintosäännössä.

10.2. Maapolitiikan seuranta

Maapoliittinen ohjelma tulee tarkistaa valtuustokausittain; tarkistamisen yhteydessä tulee kuitenkin huomioida maapolitiikan pitkä aikajänne – politiikan toteuttamisen toimenpiteistä osa tulee ennakoida noin 10 vuoden aikajaksolla ja siten valtuustokauden nelivuotinen sykli on haaste maapolitiikan toteutumiselle.

Maapolitiikka voidaan kestoltaan jakaa pitkän aikavälin (9 - 12 vuotta, kolme valtuustokautta) toimenpiteisiin, jotka liittyvät yleiskaavaan ja maanhankintaan; keskipitkän aikavälin (5 - 8 vuotta, kaksi valtuustokautta) kuten lunastukseen liittyvät toimenpiteet; sekä lyhyen aikavälin (1 - 4 vuotta, kuluva valtuustokausi) toimenpiteisiin, joita ovat asemakaavoitukseen ja maa-alueiden luovuttamiseen liittyvät toimenpiteet.

Maapolitiikan seurantaa tulee toteuttaa käyttäen mittareita joilla tavoitteiden saavuttamista mitataan. Viitasaaren kaupungin maapoliittisia mittareita ovat:

1. raakamaavarannon muutos;
2. tonttien myynti- ja vuokratulot;
3. luovutettavien tonttien lukumäärä; sekä
4. asemakaavahankkeiden toteutuminen.

Maapolitiikan toteutumisesta laaditaan raportti vuosittain ja se käsitellään talousarviokäsittelyn yhteydessä.

11. Yhteenveto

Maankäytölliset edellytykset pitää kuntatalous tasapainossa?

- Asumisen ja yritystoiminnan tarpeita vastaava, riittävä ja kohtuuhintainen tonttitarjonta.

- Kuntalaisten päivittäin tarvitsemat asuinpaikan lähipalvelut järjestetään kustannustehokkaasti.
    - koulut ja päiväkodit
    - ikääntyvien lähipalvelut
    - kunnallistekniset verkostot ovat kustannustehokkaasti käytössä.
- Kunta ohjaa ja hallitsee maankäyttöä <=> kasvua (+/-) ja sen taloudellisia vaikutuksia

Maankäyttöpolitiikassaan onnistuneen kunnan ja seudun tunnusmerkkejä

- Kunta voi maankäytön avulla ohjata kasvua ja sen taloudellisia vaikutuksia
- Riittävä ja kohtuuhintainen tonttitarjonta, joka vastaa asuntorakentamisen ja yritystoiminnan tarpeita.
- Asukkaiden ja yritysten keskeiset lähipalvelut on järjestetty kustannustehokkaasti ja asiakkaiden tarpeita vastaavasti.
- Kunnallistekniset verkostot on toteutettu ja otettu käyttöön kustannustehokkaasti.
- Rakentaminen ohjataan pääsääntöisesti asemakaavavoitetuille alueille.
- Vakituiseen asumiseen tarkoitettu rakentaminen haja-asutusalueille toteutetaan kylissä, ei hallitsemattomasti.
- Yhdyskuntarakenne on eheä.
- Kunta omistaa keskeiset kasvualueet ennen kaavoittamista.
- Kunnan veroaste on enintään kuntien keskimääräisellä tasolla.
- Kuntatalous on tasapainossa.

Kunnan maapolitiikan tavoitteet

- Onnistuneella maapolitiikalla kunta voi pitää yllä riittävää ja kohtuuhintaista tonttitarjontaa asuntorakentamisen ja yritystoiminnan tarpeita varten
- Maapolitiikalla kunta luo edellytykset maankäytön suunnittelulle, tonttien luovuttamiselle ja rakentamiselle
- Kunta voi, hankkimalla maata oikeasta paikasta oikean aikaan, tehokkaasti ohjata ja kehittää yhdyskuntarakennetta haluamaansa suuntaan.
- Kunta voi maapolitiikan keinoin eheyttää jo mahdollisesti pirstoutunutta yhdyskuntarakennetta.
- Kunnan voi tarvittaessa maapolitiikan keinoin varmistaa että kaavoitetut rakennuspaikat sekä rakennettu katuverkosto ja muu kunnallistekniikka tulevat ajallaan käyttöön.
- Kuntalaisten päivittäin tarvitsemat lähipalvelut järjestetään kustannustehokkaasti yhtenäisessä yhdyskuntarakenteessa.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (5.2.1999/132)

20 § *Kunnan tehtävät*
Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta. ***Kunnalla tulee olla käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus.***

5 a § *Kunnan maapolitiikka*
Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiselle.

Maapolitiikan *vapaaehtoiset* ja lakisääteiset keinot

- *Maan hankkiminen ja luovuttaminen:*
    - vapaaehtoinen maanhankinta

    - määräaikainen verovapaus maata kunnalle luovutettaessa
    - kunnan etuosto-oikeus
    - katualueen ilmaisluovutus
    - kunnan lunastusoikeus
    - kunnan lunastusvelvollisuus
    - markkinointi ja tiedottaminen
    - tontinluovutus (myynti ja vuokraus)
- *Maankäytön kehittämiseen tähtäävät keinot:*
    - maankäyttösopimus
    - kehittämiskorvaus
    - kehittämisaluemenettely
    - maankäytön yhteistyö kuntarajojen yli
    - haja-asutusalueen maankäytön ohjaaminen
- *Tonttivarannon aktivointi:*
    - rakentamiskehotus
    - rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero

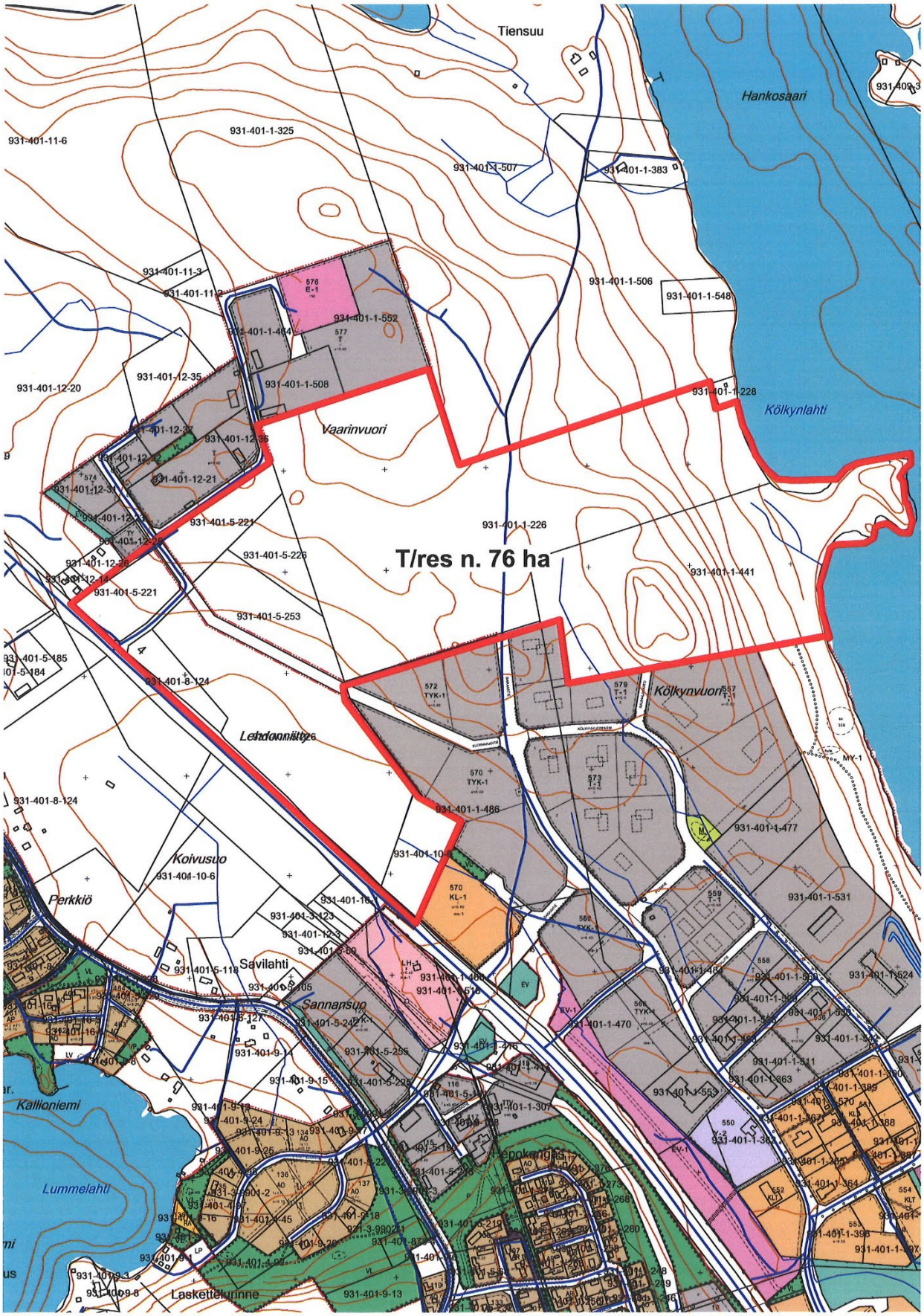
Maapoliittisen ohjelman keskeiset linjaukset

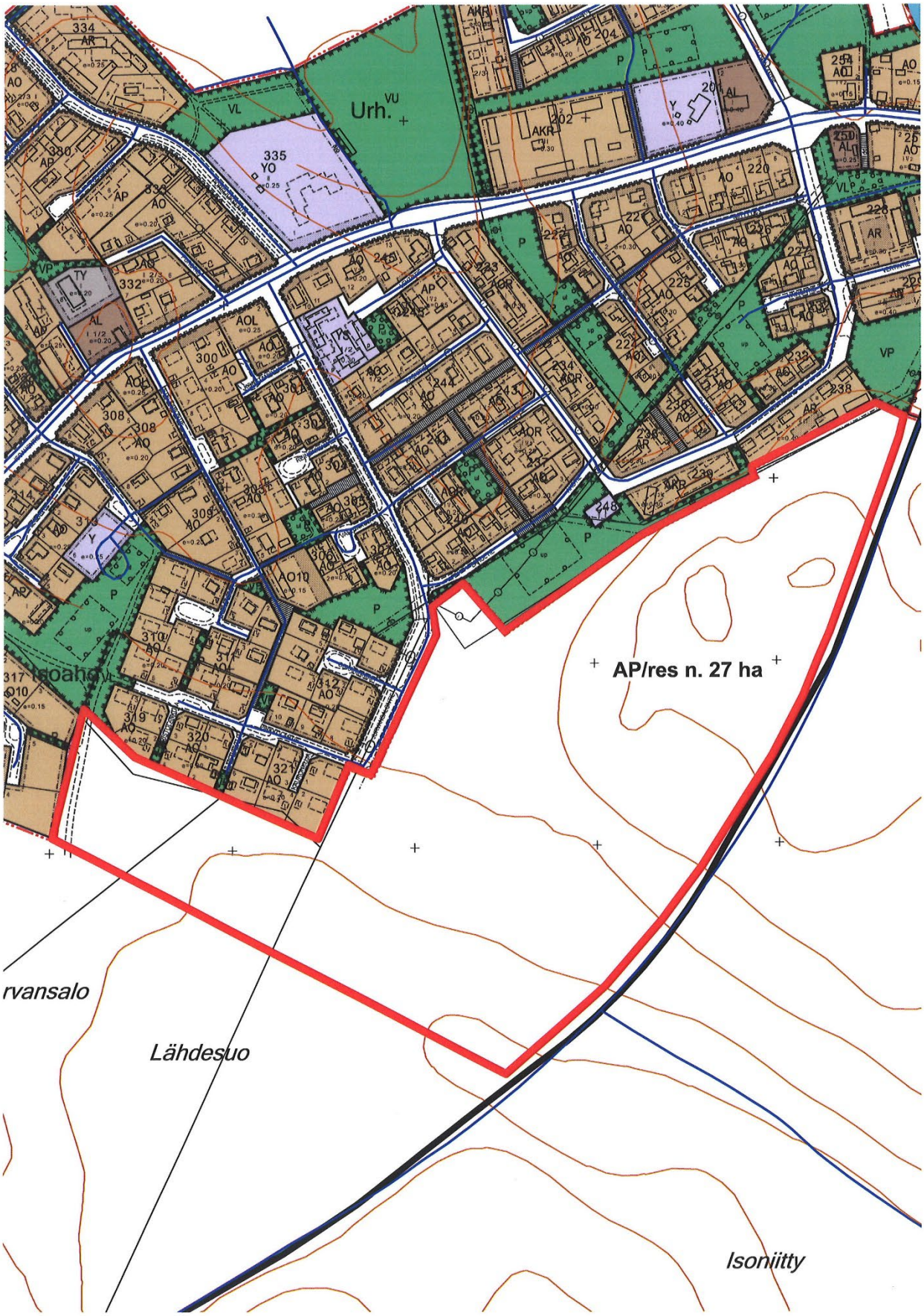
- Kunta sitoutuu järjestämään asukkaiden ja yritysten tarpeita vastaavasti rakennuspaikkoja lähipalveluineen (ala-aste, päiväkoti, esiopetus, kirjasto, nuorison ja vanhusten lähipalvelut)
- Keskeiset kasvualueet rajataan kunnan maanhankinnan kohteeksi. Näillä alueilla kunta ei tee maankäyttösopimuksia eikä määrää kehittämiskorvauksia.
- Kaikki maapoliittiset keinot tulee olla tarvittaessa käytettävissä. Mitään keinoa ei tule rajata pois käytöstä.

Maapoliittisen ohjelman keskeiset linjaukset, maankäyttösopimukset

- Maankäyttösopimuksia käytetään tapauskohtaisen harkinnan perusteella kaavanmuutostilanteissa ja täydennyskaavoituksessa
- Alueiden maankäyttöä uudistettaessa tulee selvittää tarve nimetä alue MRL:n mukaiseksi *Kehittämisalueeksi*, jolloin käytettävissä on lisää vaihtoehtoja varmistaa alueen maankäytön uudistamisen onnistuminen
- Tarvittaessa tulee olla valmius käyttää myös lunastusmahdollisuutta
        - *MRL 99§:*Asianomainen ministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten.

LIITTEET


Tiensuu
Hankosaari
Kölkynlahti
Vaarinvuori
T/res n. 76 ha
Kölkynvuori
Koivusuo
Perkkiö
Savilahti
Sannansuo
Kallioniemi
Lummelahti
Laskettelurinne


Urh.
AP/res n. 27 ha
Isoaho
rvansalo
Lähdesuo
Isoniitty