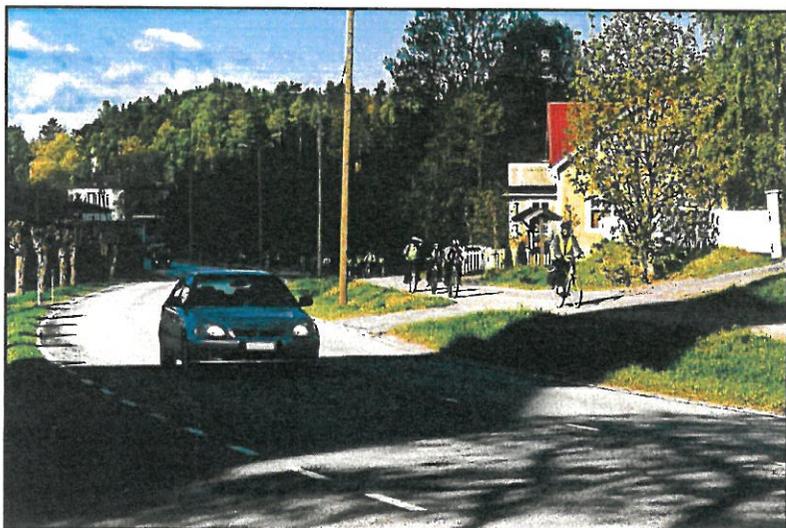




KEMIÖNSAAREN KUNTA



Maa- ja asuntopoliittinen ohjelma

Hyväksytty:
Kunnanhallituksessa xx.xx.2011
Valtuustossa xx.xx.2011



Kemiönsaaren kunta, maa- ja asuntopoliittinen ohjelma

SISÄLLYSLUETTELO

1. JOHDANTO
2. LÄHTÖTILANNE
 - 2.1. Maapoliittinen ohjelma
 - 2.2. Asunto-ohjelma
 - 2.3. Sijainti ja väestö
 - 2.4. Maanomistussuhteet
 - 2.5. Asunto-olosuhteet, asuntokanta ja asumistaso
 - 2.6. Kaavoitustilanne
 - 2.6.1. Yleiskaavat
 - 2.6.2. Asemakaavat
 - 2.7. Maanhankinta
 - 2.8. Tonttien luovutus ja tonttivaranto
 - 2.9. Rakennusluvut
3. MAA- JA ASUMISPOLIITTINEN NYKYTILANNE
4. KUNNAN STRATEGIA JA SEN LIITTÄMINEN MAA- JA ASUMISPOLIITTISEEN OHJELMAAN
5. MAA- JA ASUMISPOLIITTISET LINJANVEDOT
 - 5.1.1. Maapoliittiset visiot, tavoitteet
 - 5.1.2. Maapoliittista ohjelmaa koskevien alueiden määrittely
 - 5.1.3. Asuntopoliittista ohjelmaa koskevien alueiden määrittely
 - 5.2. Maanhankinta
 - 5.2.1. Maanhankinta vapaaehtoisen kaupan keinoin
 - 5.2.2. Etuosto-oikeuden käyttäminen
 - 5.2.3. Lunastaminen
 - 5.2.4. Katualueen luovutus korvauksetta
 - 5.3. Maankäytösopimukset
 - 5.4. Kehittämiskorvaus
 - 5.5. Kehittämialue
 - 5.6. Tontin luovutus
 - 5.6.1. Tontinluovutusohjelma
 - 5.6.2. Asuntojen rakentaminen, omakotitontit
 - 5.6.3. Asuntojen rakentaminen, yhtiömuoto (AP, AR, AK)
 - 5.6.4. Yritys- ja liiketontit
 - 5.6.5. Yksityinen tonttivaranto ja rakentamiskehoitus
6. MAAPOLITIIKKA JA TUULIVOIMA



7. MAA- JA ASUMISPOLIITIIKKA MAAPOLIITTISEN OHJELMAN ULKOPUOLELLA OLEVISSA KYLISSÄ
8. MAA- JA ASUMISPOLIITIIKKA SAARISTOSSA
9. KUNNAN RANTA-ALUEET
10. KUNNAN METSÄALUEET JA MAAPOLIITTISET SEURAUKSET
11. RAHOITUS JA SEURANTA
12. TOIMENPIDE-EHDOTUKSET JA YHTEENVETO
 - 12.1. Maapolitiikka
 - 12.2. Asuntopolitiikka



1. JOHDANTO
2. LÄHTÖTILANNE

2.1. Maapoliittinen ohjelma

Kemiönsaarella ei ole ollut selkeää määrittelyä siitä, miten maapolitiikka tulisi hoitaa. Aikaisemmat kunnat olivat niin pieniä, että "kaikki", sekä valtuutetut että virkamiehet, helposti pystyivät neuvottelemaan ajankohtaisista asioista. Pidemmän aikavälin ennakkointia ei ehkä siten katsottu tarpeelliseksi.

Kuntaliitoksen myötä syntyi tarve erilaisille linjauksille, joista maapoliittinen ohjelma ja asuntopoliittinen ohjelma otetaan esiin kunnan strategiassa. Kemiönsaaren kunnan syntymisen myötä muutettiin myös työtapoja sekä tapaa hoitaa hallintoa, ja samalla vaadittiin tehokkaampaa ennakkointia.

Yksi Kemiönsaaren suurimmista haasteista on löytää ratkaisu väestönkehitystilanteeseen. Tässä työssä maa- ja asuntopolitiikalla on keskeinen asema.

2.2. Asunto-ohjelma

Kemiön kunta laati vuonna 2000 kunniahimoisen asuntopoliittisen ohjelman, josta saadut tulokset olivat hyviä. Kunta sovelsi ohjelmaa vuodesta 2002 eteenpäin ja tuloksena oli lisääntynyt tonttitarjonta sekä uudet tuulet asuntotuotannossa, mm. pienkerrostalojen osaomistusasunnot sekä uudet rivitalohankkeet.

Asunto-ohjelma toimii tärkeänä yhteisenä tahdonilmauksena kunnassa kaikille asuntojen kanssa tekemisissä oleville tahoille, kuten rakennusryhtäjille, sijoittajille, asunnonvälittäjille, päättäjille ja varsinkin asunnontarvitsijoille.

2.3. Sijainti ja väestö

Kemiönsaaren kunta sijaitsee Suomen suurimmalla merisaarella Lounais-Suomessa. Sijainti on hyvä ja kunnasta on toimivat yhteydet Turkuun, Saloon ja pääkaupunkiseudulle. On kuitenkin olemassa "näkömätön" raja, joka tekee Kemiönsaaren näkyvyydestä toivottua huonomman.

Kunta koostuu pääsaaren lisäksi yli 3 000 muusta saaresta ja luodosta. Noin 25:llä ilman kiinteää tieyhteyttä olevalla saarella on vakituista asutusta. Kunnan maa-alue on 687 km² ja vesialue 2 114 km².

Asukasmäärä 31.12.2010 oli 7191. Ilman kiinteää tieyhteyttä olevilla saarilla asuu n. 400 asukasta. Vapaa-ajan asuntojen määrä on n. 5 200 ja vapaa-ajan asukkaiden määrän on arvioitu olevan yli 10 000.

Asukasmäärän kehitys ei pitkään aikaan ole ollut suotuisaa.

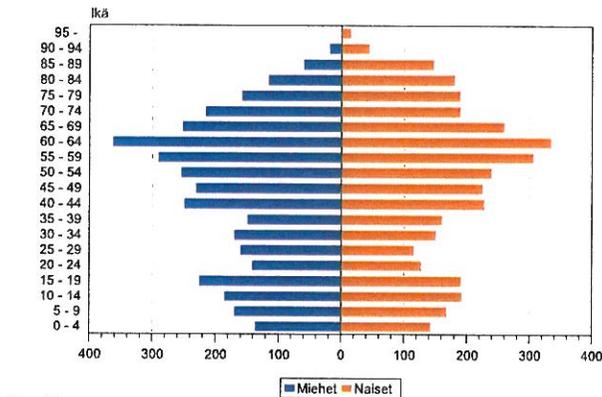


Asukasmäärän muutos ja kehitys. Kemiön saari 2000 – 2010

Vuosi	Asukasmäärä	Muutos, asukasmäärä %	Nettomuutto
2000	7 663	-0,60	27
2001	7 619	-0,57	21
2002	7 560	-0,77	23
2003	7 529	-0,41	11
2004	7 491	-0,50	14
2005	7 462	-0,39	18
2006	7 425	-0,50	22
2007	7 383	-0,57	16
2008	7 303	-1,08	-51
2009	7 298	-0,07	29
2010	7 191	-1,47	-52

Väestön ikäjakauma.

Väestön ikä- ja sukupuolirakenne 2010
Kimitoön - Kemiön saari



SeutuNet
Vuoden 2011 osa-alueajat
Lähde: Tilastokeskus/Väestötilasto

Väestönkehitys on pitkään ollut epäsuotuista. Tulomuutto on muutaman vuoden poikkeusta lukuun ottamatta ollut positiivista, mutta vinoutuneen ikäjakauman vuoksi syntyvyys ei ole riittävä. Tämän johtopäätöksen tulee olla osa ohjelman lähtökohtaa.



2.4. Maanomistussuhteet

Kemiön saaren kunta omistaa kohtuullisesti raakamaata kunnan keskustan yhteydessä. Kemiön keskustassa ja sen välittömässä läheisyydessä kunta omistaa n. 30 ha etupäässä Brinkkullan alueella maantien 183, Perniö – Taalintehtas eteläpuolella sekä Pajbölentien itäpuolella. Osa kunnan omistamasta raakamaasta sijaitsee Smålandin pohjoispuolella ja Norrbackan länsipuolella.

Taalintehtaalla ja sen ympäristössä on kunnan omistaman, rakentamiseen soveltuvan raakamaan tarjonta vielä heikompi. Kaiken kaikkiaan voidaan arvioida, että Taalintehtaan pohjoisosan kattavalla kiinteistöllä on n. 5 ha rakentamiseen soveltuvaa maata.

Kemiön keskustassa on kaavoitettua pientalo- ja rivitalotonttimaata lähinnä Norrbackan alueella. Teollisuustontteja on Vretan teollisuusalueella, ja tonttien kysyntä on ollut hyvä. Asemakaavassa pienteollisuustonteiksi varatusta pinta-alasta noin 2/3 on myyty. Läntisen keskustan asemakaavassa on vapaina muutama liiketontti sekä muutama kerrostalolle varattu tontti. Kemiön keskustan asemakaava-alueella on yksi kunnan omistama liiketontti.

Eknäsissä on yksi lainvoiman saanut lähes 55 hehtaarin asemakaava, joka vastikään on päivitetty. Eknäsin asemakaavassa on 51 AP- ja AO-tonttia.

Taalintehtaalla ei ole varsinaista kaavoitettua, käyttöön ottamattomista alueista koostuvaa tonttivarantoa. Pienen Masuunjärven vieressä on rivitalotontti. Pohjoisen Lemonsillan alueella on kahdeksan vapaata AO-tonttia ja Läntisen Lemonsillan alueella on jo kauan ollut 13 AO-tonttia, joita nyttemmin myydään "alehintaan".

Kaikkiaan kunnalla on tänään (1.11.2011) 78 asuntotonttia 10 eri alueella. Ks. kohta 2.8.

Kunnan maa-alueet kaavamaisesti jaoteltuna, tilanne 1.11.2011.

Ranta-alueet, vesi-alueet ja saaret	89,06
Katualueet	38,45
Kunnallistekniikan ja jätteenhuollon alueet	8,55
Puistoalueet	22,74
Kunnan kiinteistöjen alueet	28,37
Kulttuuri-, vapaa-aika- ja urheilukäyttöön tarkoitettut tontit	34,25
Metsä- ja maatalouskiinteistöt	439,43
Tonttimaata ja mahdollinen tonttimaata	178,75
Myytävät kiinteistöt	6,13
MAA-ALUEET YHTEENSÄ	845,73



2.5. Asunto-olosuhteet, asuntokanta ja asumistaso

Huomattava osa Kemiönsaarella sijaitsevista omakotitaloista on rakennettu 1950- ja 1960-luvuilla. 1980- ja 2000-luvuilla on koko kunnan alueella rakennettu melko paljon. Kunnan kerrostalot ovat pääosin peräisin 1970- ja 1980-luvuilta. Lisäksi 2000-luvulla on ollut jonkin verran kerrostalojen uudistuotantoa. Sama koskee rivitaloja. Laman vaikutuksesta asuntotuotanto oli alhaista 1990-luvulla.

Rakennuskantaa on jatkuvasti korjattu ja yleisesti ottaen voidaan sanoa, että asumistaso ja rakennusten kunto on hyvä. 2000-luvulla korjatuissa tai rakennetuissa omakotitaloissa on yleisesti ottaen erittäin korkea varustetaso, ja ne ovat tavallisesti myös huomattavasti suurempia kuin 1980-luvulta peräisin olevat tai sitä vanhemmat talot. Mitä tulee kerros- ja rivitaloihin, ei kehitysuuntaus varustuksen ja asumispinta-alan osalta ole yhtä huomattava.

Yhteenveto asuntokannasta **liitteessä 1**.

2.6. Kaavoitustilanne

Kaavoitustilannetta kuvaa parhaiten vuosittain päivitettävä kaavoituskatsaus.

2.6.1. Yleiskaavat

Kemiönsaarella on tänään yhdeksän erilaista yleiskaavaa tai päätöstä yleiskaavoituksen aloittamisesta.

Näiden kaavojen tilanne:

- o Kemiön keskustan osayleiskaava vuodelta 1996, n. 1 733 ha. Osayleiskaavaa päivitetään parhaillaan ja uuteen kaavaan sisältyy joitakin uusia rajoja, joten pinta-ala on 1852 ha. Kaava on syksyllä 2011 ollut nähtävänä luonnosversiona.
- o Taalintehtaan osayleiskaava, n. 800 ha. Kaavoituspäätös on tehty vuoden 2010 aikana ja perusselvitystyö on aloitettu. Taalintehtaan läntisen alueen osayleiskaava vuodelta 1999 on voimassa. Kaava tullaan asettamaan nähtäville luonnosversiona vuoden 2012 alussa.
- o Västanfjärdin keskusta-alue on hyväksytty vuonna 2002.
- o Dragsfjärd, itäinen saaristo, rantaosayleiskaava, 1997. Kaavaa päivitetään parhaillaan ja se on syksyn 2011 aikana ollut ensimmäisen kerran nähtävillä.
- o Kemiön rantaosayleiskaava, 2001.
- o Dragsfjärd, läntinen saaristo, rantaosayleiskaava, 2003.
- o Västanfjärd, rantaosayleiskaava, 2006.
- o Vestflax, rantaosayleiskaava, 2007.
- o Sundvik – Västanfjärd, rantaosayleiskaava, 2007.

Lisäksi parhaillaan käsittelyssä on Degerdalin kyläosayleiskaava. Valtuusto hyväksyi kaavan syksyllä 2010. Kaava ei ole saanut lainvoimaa, sillä päätöksestä on valitettu. Hallinto-oikeus on hylännyt kaavan.



2.6.2. Asemakaavat

Kunnassa on kaikkiaan 44 asemakaavaa tai asemakaavanmuutosta. Kemiön keskustasta, n. 1 852 ha:n yleiskaava-alueesta 178 ha on asemakaavoitettu kahdeksalla eri asema- tai rakennuskaavalla. Sillä Taalintehtaan alueella, jolle osayleiskaavaa laaditaan, on 11 asemakaavaa, rakennuskaavaa tai päivytystä/täydennystä, jotka käsittävät kaikkiaan 250 ha. Dragsfjärdin kirkonkylän asemakaavaan liittyen valtuusto on syksyllä 2010 hyväksynyt muutoksen, joka tosin vain osittain on saanut lainvoiman Turun hallinto-oikeuden käsiteltäviä kaavasta jätetyt valitukset.

Työn alla ovat tällä hetkellä Lammalan asema-kaava. Kuudesta asemakaavasta on Kemiössä tehty kaavoituspäätös. Niistä Brinkkulla on edennyt pitkälle valmisteluvaiheeseen ja odottaa, että Kemiön keskustan osayleiskaava edistyy tarpeeksi pitkälle.

2.7. Maanhankinta

Kemiönsaaren kunnan maanhankinta on ollut satunnaista ja vaatimatonta. Vuoden 2009 kuntaliitoksesta lähtien budjetissa ei ole ollut säännönmukaisia määrärahoja maanhankinnalle. Tilaisuuden tullen kunta on lisäbudjetin kautta rahoittanut maanhankintoja. Vuonna 2010 hankittiin 4,56 ha raakamaata, joka koostui pääasiassa peltomaasta ja pienestä joutomaa-alueesta Mjösundintien ja Eknäsin asemakaava-alueen välissä. Vuoden 2011 aikana ei tähän mennessä ole tehty raakamaanhankintoja. Muutama pienempi tonttialue hankittiin Kalkholmenilla Västanfjärdissä.

Ennen kuntaliitosta Kemiön kunta hankki maata, joka sittemmin on kaavoitettu tonteille. Kemiön kunnalla oli myös merkittäviä metsäalueita. Dragsfjärdin kunta

hankki vuosien saatossa laajoja maa-alueita, jotka suurimmaksi osaksi koostuivat metsämaasta tai kunnalliseen rakentamiseen tai virkistyskäyttöön tarkoitetuista alueista. Västanfjärdin maanhankinta oli vaatimatonta.

2.8. Tonttien luovutus ja tonttivaranto

Kunnanhallitus hyväksyi tammikuussa 2010 tontinluovutusohjelman, joka on ollut suureksi avuksi tonttien varauksessa ja myynnissä. Ohjelman myötä myös asuntotonttien vuokraaminen on mahdollista. Kiinnostus vuokraamista kohtaan on tosin ollut laimeaa.

Tontinluovutusohjelma, liite 2.



Kunnan tontit, tilanne 1.11.2011.

Alue ja kaavamerkinä	Vapaat tontit		Varattuja		Myytyjä
	Kpl	ka-m2	Kpl	ka-m3	
Dahlby, Solstrand - Aurinkoranta, AO	10	2070	4	1380	17
Dahlby, Sandåsen - Hiekkaharju, AO	11	2750			
Norrbacka AO	14	8258	2	1042	22
Norrbacka AO	5	5268			
Ångskulla AO	4	1246	2	666	4
Turuntie AO	4	1202			2
Kyrkbacken AO	5	1373			2
Kalkholmen AO	1	282	1	255	
Kulla AO	3	750			
Västra Lembro - Läntinen Lemonsilta AO	12	2596	1		15
Norra Lembro - Pohjoinen Lemonsilta AO	8	1722			8
Norra Lembro - Pohjoinen Lemonsilta Ty-1					6
Kärä					1*
Yhteensä	77	27 517	10	3088	76

2.9. Rakennusluvut

Vuosina 2007 – 2010 on rakennuslupia myönnetty seuraavasti:

Vuosi	2007	2008	2009	2010
Rivi-/kerrostalo	3 (11 as.)	1 (11 as.)	1 (4 as.)	3 (17 as.)
Omakotitalo	25	24	27	28
Kesämökki	63	55	46	68
Muut yhteensä	142	151	172	190
Rakennusluvut yhteensä	301	288	299	355



3. MAA- JA ASUMISPOLIITTISEN NYKYTILANTEEN ARVIOINTI

Vahvuudet	Heikkoudet
<ul style="list-style-type: none"> o Hyvät, kehityskelpoiset asuin ympäristöt o Hyvät kunnalliset ja yksityiset palvelut o Laaja kulttuuritarjonta o Hyvä yritysilmasto ja osaavat yrittäjät o Osaava kunnallinen henkilökunta o Saaristo- ja maaseutu-asumiselle on olemassa hyvät edellytykset o Olemassa olevat ja kehitystä ohjaavat visionääriset ja strategiset johtotähdet – kunnan strategia ja kestävä kehityksen ohjelma EKO-LOGISTA o Aikaa suunnittelulle – matala kysyntä, kohtuulliset hinnat (asujille) o Teollisuuden työpaikat 	<ul style="list-style-type: none"> o Kunta omistaa vain pieniä asemakaavoitukseen soveltuvia alueita o Riskinottohaluisten paikallisten rakennusyritysten puuttuminen sekä heikot yhteydet rakennusalan yrittäjiin saaren ulkopuolella o Asunnoista ei ole tasaista tarjontaa/kysyntää, vuokra- ja omistusasunnoista on pulaa o Yleisesti ottaen vähän työpaikkoja o Huono joukkoliikenne o Kemijokisaarella on huono näkyvyys, sekä seudullisella, kansallisella että maailmanlaajuisella tasolla o Sijaitsemme "umpikujassa" ja meillä vallitsevat "inside-asuntomarkkinat" o Erityisen vetovoimaisilla alueilla (meren läheisyydessä, keskustassa) tonttitarjonta on huono o Saarelle töihin päivittäin matkaavien tulisi asua saarella o Kohtuuttomat odotukset kuntaa kohtaan
Mahdollisuudet	Uhkatekijät
<ul style="list-style-type: none"> o Hyvä sijainti Helsingin, Salon ja Turun suhteen o Merellistä asumista, vetovoimainen saaristo o Vapaa-ajan asumista sekä osa-aikaista asumista – "kirjoilla mökkipaikkakunnalla" o Vetovoimaiset rakennettavat alueet Eknäs, Brinkkulla ja pohjoinen Vreta. Ainoastaan osittain tai vähän kunnan omistuksessa o Teema-rakentamista ja -asumista, veneenomistajille, hevosharrastajille, ekoasumista o Turvallinen ympäristö lapsille ja vanhuksille o Pienvenesatamien läheisyys 	<ul style="list-style-type: none"> o Työpaikkojen ulkoistaminen sekä muuttoliike kaupunkiin jatkuu, nuoret muuttavat pois saarelta – elämäntyylin perustuva muuttaminen o Ilmastopoliittikka – väestön keskittyminen o Suhdannevaihtelut, jotka johtavat taloudellisten edellytysten heikkenemiseen o Saaristomeren saastuminen o Kuntalaisten taipumus sisäänpääntyneisyyteen – heikko itsetunto o Tulevat kuntaliitokset, uusi lainsäädäntö sosiaali- ja terveydenhuoltoalalla o Saaren väestön ikärakenne o Uusia yrityksiä ja uusia ideoita kohtaan tunnettu pelko tai välinpitämättömyys



4. KUNNAN STRATEGIA JA SEN LIITTÄMINEN MAA- JA ASUMISPOLIITTISEEN OHJELMAAN

Maapoliittinen ohjelmatyö sai alkunsa strategiaprosessissa. Enemmän tai myöhemmin asuntopoliittinen ohjelmatyö olisi joka tapauksessa saatettu käyntiin, mutta kunnan strategian laatiminen joudutti prosessia merkittävästi ja teki selväksi ohjelman tarpeellisuuden.

Kemiönsaaren strategiassa on useita selkkoja, joilla on merkitystä maa- ja asuntopoliittisen ohjelman laatimisessa. Tässä muutama poiminta:

- o Kemiönsaaren asukasmäärä kasvaa n. 0,3 % vuodessa.
- o Kemiönsaari on kiinnostava ja laadukas asumispaikka, myös Turussa, Salossa tai muissa lähikunnissa työssä käyville. Kunnassa viihtyvät myös osa-aikaisesti paikkakunnalla asuvat sekä etätyötä tekevät.
- o Strategian kohtaan 4.1. sisältyvät kehykset koko maa- ja asuntopoliittiselle ohjelmatyölle. Ohjelman tavoitteiden tulee perustua kunnan strategiaan.

5. MAA- JA ASUNTOPOLIITTISET LINJANVEDOT

5.1.1 Maa- ja asumispoliittiset visiot, tavoitteet

Visio pitää johtaa kunnan strategiasta.

Visio:

Asumisessa uskallamme enemmän ja erotomme massasta uusia malleja kokeilemalla.

Tavoite:

- Kunta saa vähintään yhden uuden asuntoalueen valmiiksi vähintään joka kolmas vuosi
- Kunta luo mahdollisuuksia perustaa asuntoalueita erilaisillekohderyhmille ja teema-asumiselle, esim. veneenomistajille, hevosharrastajille, seniori- ja ekoasumiselle
- Kunta toimii yhteistyössä yksityisen sektorin rakennuttajien kanssa, jotta uutta asuntotuotantoa käynnistyisi vuosittain myös yksityisen hallinnon alaisuudessa
- Osa-aikaisesti paikkakunnalla asuvia houkuttelevat vakituiksi asukkaiksi

5.1.2. Maapoliittista ohjelmaa koskevien alueiden määrittely

Taajamat Kemiö ja Taalintehdas tarkennettu vastaavan osayleiskaavan rajaamaksi alueeksi. Lisäksi Dragsfjärdin kirkonkylä, Dahlby - Gammelby, Eknäs ja Lammala vastaavan yleiskaavan rajauksella. (Områdesavgränsningen ses över då dokumentet finns slipas) Näihin alueisiin sovelletaan punkterna 5.2 – 5.6.5 och punkt 12.1. Maapoliittista ohjelmaa koskevien alueiden karttaa, **Liite 3**
Muuta taajamia ja kylä kehitetään kohdan 7 mukaisesti.



5.1.3. Asuntopoliittista ohjelmaa koskevien alueiden määrittely

Taajamat Kemiö ja Taalintehdas tarkennettu vastaavan osayleiskaavan rajaamaksi alueeksi sekä Dragsfjärdin kirkonkylän asemakaava-alue. (Områdesavgränsningen ses över då dokumentet finns slipas). Näihin alueisiin sovelletaan punkterna 5.6.2 – 5.6.5 och punkt 12.2. Asuntopoliittista ohjelmaa koskevien alueiden karttaa, **Liite 4**

5.2. Maanhankinta

Kunta voi hankkia maata vapaaehtoisen kiinteistökaupan tai maanvaihdon keinoin, käyttämällä kunnan etuosto-oikeutta, lunastamalla tai katualueiden ilmaisuovutuksena.

Kunnan tulee sisällyttää budjettiinsa määrärahat maanhankintaa varten. Tällä tavalla kunta voi hankkia pienempiä mutta strategisesti tärkeitä alueita kunnanhallituksen päätöksellä joustavammin ja nopeammin kuin nykykäytännön mukaisesti.

5.2.1. Maanhankinta vapaaehtoisen kaupan keinoin

Ensisijaisesti käytettävä maanhankinnan keino on vapaaehtoinen kiinteistökauppa ja maanvaihto. Tavoitteena on hankkia raakamaata (metsää, peltoa) mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Kunnan tulee suunnata katseet pitkälle tulevaan. Vapaaehtoisen maanhankinnan tulee tapahtua ennen asemakaavatyön aloittamista. Tällä tavoin kaavoitusta seuraava arvonnousu tulee pääosin kunnan hyväksi. Kunta voi tämän kautta myös kasvattaa tonttivarantoaan ja ohjata tonttien tarjontaa.

Kunta ostaa maata seuraavia periaatteita noudattaen:

- 1) Sellaisten asemakaavoitettujen alueiden läheisyydestä, joissa on toivottavaa ohjata yhdyskuntarakentamista ja joissa maanhankinta helpottaa toivottua kehitystä.
- 2) Metsä- ja maatalousmaata, jota voidaan käyttää vaihtomaana ja joka luo suotuisimmat edellytykset kohdassa 1 tarkoitetun maan hankkimiselle.

Kunta ostaa asemakaavoitettua maata ainoastaan erityistarkoituksiin.

- Asemakaavoitetut puistot ja viheralueet
- Yleisille rakennuksille tarkoitetut korttelialueet
- Muut erityistapaukset

Vapaaehtoisen maanhankinnan tulee olla aktiivinen työkalu kunnalle. Maa-asioista vastaavien virkamiesten tehtäviin kuuluu neuvotella maanomistajien kanssa sellaisten maa-alueiden hankinnasta, jotka ovat tärkeitä kunnan suunnitellulle kehitykselle.

Kunnalla tulee olla riittävästi maa-alueita maanvaihtoa varten, jotta maatalouskiinteistöjen edellytykset toiminnan jatkumiselle voidaan turvata.



5.2.2. Etuosto-oikeuden käyttäminen

Kunnalla on oikeus lunastaa myyty kiinteistö myyjän ja ostajan välillä sovittuun hintaan. Etuostolain (EOL 608/1977) mukaan kunta voi käyttää etuosto-oikeutta vastikkeellisissa kiinteistökaupoissa kohteen pinta-alan ollessa yli 5 000 m². Etuosto ei ole mahdollinen, jos kaupan osapuolena on valtio tai valtion laitos, tai jos kyseessä on laissa tarkoitettu sukulaisten välinen kauppa, tai jos myynti tapahtuu pakkohuutokaupalla. Lain mukaan etuosto-oikeutta voi käyttää vain maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Etuosto-oikeutta ei voi käyttää maan hankkimiseksi muihin kuin laissa nimettyihin tarkoituksiin.

Etuosto-oikeus on tarkasti rajattu laissa, mikä tarkoittaa, että päätettäessä käyttää etuosto-oikeutta on kunnan huolellisesti perusteltava kaupan perusteet.

Kunnan etuosto-oikeutta käytetään harkinnan mukaan seuraavissa kiinteistökaupoissa:

- Alue on tärkeä tulevaa yhdyskuntarakentamista ajatellen ja se tukee kunnan suunnitelman mukaista kehitystä (yleiskaava)
- Etuosto-oikeuden käyttäminen parantaa kiinteistönmuodostusta tulevilla kaavoitusalueilla sekä kehittämisalueilla
- Alue muodostaa keskeisen virkistysalueen kunnan asukkaalle;
- Kun kauppahinta ei ole kohtuuton (kunnan on mahdollista harkita mahdollisuutta lunastusmenettelyyn myös uutta omistajaa kohtaan)
- Kun etuosto-oikeuden käyttäminen ei ole ilmeisen kohtuutonta (EOL, 6 §)

5.2.3. Lunastaminen

Kunnan on mahdollista lunastaa maata yleisen tarpeen niin vaatiessa. Lunastaminen voi perustua ympäristöministeriön erikseen myöntämään lupaan (MRL 99 ja 100 §) tai lunastusoikeuteen asemakaava-alueella (MRL 96 §). Lisäksi kunnalla voi, lain mukaan ja tietyissä olosuhteissa, olla alueiden lunastusvelvollisuus. Lunastaminen on taloudellisesta näkökulmasta selkeästi edullisin keino hankkia maata.

Lunastuspolitiikkaa selvitetään perusteellisemmin kohdassa b.

a. Raakamaan lunastaminen (MRL 99 ja 100 §)

Raakamaan lunastaminen on lain mukaan mahdollista myös kaavoittamattomilla alueilla ja alueilla, jossa yleiskaavan laatiminen on vireillä. Kaavoittamattoman maan lunastamisen edellytyksenä on, että kunta tarvitsee alueen yhdyskuntarakentamiseen tai kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten. Haettaessa lunastuslupaa ympäristöministeriöltä tulee hakemusta perustella mm. rakennusmaan ja raakamaan tarjonnalla.



Yleiskaavan nojalla kunta voi hakea ympäristöministeriön lupaa lunastaa alue, joka tarvitaan asuntojen rakentamista tai siihen liittyvää yhdyskuntarakentamista varten, ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmallista yhdyskuntakehittämistä varten.

Kunta on valmis hakemaan raakamaan lunastuslupaa perustelluissa tapauksissa, mikäli kunnan suunnitelmallinen kehitys sitä edellyttää.

b. Asemakaavan toteuttamiseen perustuva lunastusoikeus (MRL 96 §)

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.

Kun kyseessä on tontti, on kunnan osalta aina kyse erityistarpeesta, joka huomioidaan jo kaavoitusvaiheessa. Tontilla, jonka kunta MRL 96 §:n nojalla aikoo lunastaa, tulee asemakaavassa olla kaavamerkintä Y (=yleisten rakennusten alue).

Mitä tulee lakitekstin merkitykseen kunnan tarpeisiin tarkoitetusta yleisestä alueesta, on siinä selkokielellä kyse alueista, jotka MRL 83 §:ssä määritellään katualueeksi, toriksi, liikennealueeksi, virkistysalueeksi tai näihin verrattavaksi alueeksi.

MRL 90 §:ssä määrätään, miten kunta on velvollinen toteuttamaan muut yleiset alueet kuin katualueet (näiden päätöksentekoprosessit eroavat toisistaan). Kunnalla on velvollisuus toteuttaa asemakaavaan sisältyvät yleiset alueet, kun asemakaavan toteuttaminen on tarkoituksenmukaista, jollei toteuttamisen lykkääminen ole kunnan taloudelliset edellytykset huomioon ottaen perusteltua.

Määritelmän mukaisesti kunnalla on siis velvollisuus toteuttaa muut yleiset alueet ja myös ajankohta on määritelty – silloin kun asemakaavan toteuttaminen on perusteltua – mutta toteuttamisen lykkääminen on poikkeus.

Tämä antaa aihetta täsmentää kunnan suuntaviivoja tulevassa kaavoitustyössä, erityisesti silloin, kun kyse on puisto- ja virkistysalueista. Tällaisia kaavamerkintöjä ovat VP (puisto), VL (lähivirkistysalue), VK (leikkikenttä), VU (urheilu- ja virkistyspalvelualue, VR (retkeily- ja ulkoilualue), VV (uimaranta-alue). Kaavoituksessa esiintyy aina painetta vastaavien alueiden sisällyttämiseksi kaavaan, mutta kunnan tulee muistaa, että lunastukseen ja hoitoon sisältyy aina tuntuva kustannuspaine tulevaisuudessa.

Jo nyt kunnalla on suuri määrä alueita, joiden kaavamerkintään sisältyy V. Mitä tulee osaan V-alueita (ne jotka eivät jo ole kunnan omistuksessa), tulisi kunnan ryhtyä lunastustoimiin, ja kaikkien tarkoituksenmukaisten V-alueiden osalta jonkinlaisiin hoitotoimiin. Osa näistä asemakaavojen varauksista on osoittautunut melko sopimattomasti sijoitetuiksi. Eikä kunta useinkaan ole ryhtynyt toimenpiteisiin. Lunastusvaatimus/-oikeus kattaa arviolta noin 130 aluetta kaikkiaan useamman kymmenen, lähemmäs sadan hehtaarin maalta.



Kemiön saaren kunnan tulisi, huolellisen aluekohtaisen harkinnan jälkeen, lunastaa tontteja, jotka rakentamiskehotuksesta huolimatta (ks. kohta 5.6.5) jäävät rakentamattomiksi (MRL 97 §).

c. Tontin lunastus (kiinteistönmuodostamislaki 62 §)

Kiinteistönmuodostamislain 62 § mukaan tontin osan omistajalla on oikeus lunastaa toiselle kuuluvaa tonttiin sisältyvää aluetta. Tietyin edellytyksin myös kunnalla on oikeus lunastaa omistajien osuudet.

On yleisesti ottaen perusteltua vapaaehtoisen kiinteistökaupan keinoin hankkia yleisiä alueita ja korttelialueita yleisille rakennuksille tai niiden osia ennen asemakaavan hyväksymistä. Kunta hankkii useimmiten tällaisia alueita maankäyttösopimusneuvottelujen yhteydessä. Alueiden luovutus kannattaa hoitaa kiinteistönoston esisopimuksella, joka laaditaan, kun ehdotus asemakaavaksi on ollut yleisesti nähtävillä. Esisopimuksessa sovitaan lopullisen kiinteistökaupan toteutuvan kyseessä olevan asemakaavan saatua lainvoiman.

Ellei yleisten alueiden luovutuksesta kunnalle päästä kohtuulliseen sopimukseen maankäyttösopimusneuvotteluiden kautta, lunastaa kunta alueet asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

d. Lunastusvelvollisuus (MRL 101 ja 102 §)

Kunnalla voi olla lainmukainen lunastusvelvollisuus mitä tulee alueeseen, joka asemakaavassa tai rakentamisrajoituksen määräyksen nojalla yleiskaavassa on osoitettu käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin yksityiseen rakennustoimintaan, eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan. Lunastusvelvollisuus on tyypillisesti esim. silloin, kun kyseessä on kaavoitettu puistoalue tai muu viheralue.

Lunastuspolitiikkaa selvitetään perusteellisemmin kohdassa 5.2.3.b.

5.2.4 Katualueen luovutus korvauksetta

Tietyin alueen ensimmäisen asemakaavan mukainen katualue pitää sisällään luovutusvelvollisuuden kunnalle ilman korvausta. Tällä velvollisuudella tarkoitetaan kunnan oikeutta tietyin erityisehdoin ottaa korvauksetta haltuunsa katualue maanomistajalta. Luovutusvelvollisuudesta korvauksetta määrätään yksityiskohtaisesti MRL 104 – 105 §:ssä.



5.3. Maankäyttösopimukset

Pääsääntöisesti Kemiön saaren kunnan tavoitteena on hankkia raakamaata vapaaehtoisen maakaupan keinoin. Käytännössä tulee kuitenkin tilanteita, jolloin maanhankinta vapaaehtoisen kaupan keinoin on kunnan näkökulmasta epätarkoituksenmukaista, erityisesti kun asuttuja alueita kaavoitetaan uudestaan. Tällaisissa tilanteissa kunnalla tulee olla selkeät pelisäännöt, joiden mukaan asemakaavan laatiminen aloitetaan yksityisomistuksessa olevalla maa-alueella.

Vastuunjakoa, oikeuksia ja velvollisuuksia sekä kustannusten jakaantumista asemakaavoituksen toteutumisen yhteydessä koskevia yksityisoikeudellisia sopimuksia maanomistajan ja kunnan välillä kutsutaan maankäyttösopimuksiksi. Sopimusten keskeinen tavoite on oikeudenmukaisella tavalla osoittaa ja jakaa kustannukset ja hyöty yksityisen osapuolen ja kunnan välillä.

Maankäyttösopimus on maapoliittinen menettelytapa, joka täydentää maanhankintaa vapaaehtoisen kaupan keinoin.

Kunnassa voidaan tehdä maankäyttösopimuksia seuraavissa tapauksissa Aikaisemmin asemakaavoitetuilla alueilla:

- 1) Kun on välttämätöntä muuttaa asemakaavaa (esim. vanhentunut kaava) ja maanomistajalle aiheutuu muutoksesta merkittävää hyötyä.
- 2) Kun kaavoitettava alue on sopimaton kunnan hankittavaksi ja maanomistaja hyötyy kaavasta merkittävästi.

Alueilla, joilla ei ole asemakaavaa, voidaan maankäyttösopimuksia tehdä seuraavia periaatteita noudattaen:

- 1) Kun osapuoli/maanomistajat tekevät aloitteen asemakaavasta ja heidän tavoitteensa tulevan asemakaavan suhteen ovat kunnan tavoitteiden mukaisia.
- 2) Kun on tarkoituksenmukaista asemakaavalla säädellä rakentamista saaristossa.
- 3) Kun osapuoli/maanomistaja rahoittaa alueen infrastruktuurin suunnittelun ja toteuttamisen ja/tai hoitaa sen toteuttamisen erityisen sopimuksen mukaisesti. Tätä menettelytapaa käytettäessä kunta määrittelee yhdessä osapuolen/maanomistajan kanssa sopimukseen sisällytettävät laatuvaatimukset sekä sovellettavat tontinluovutusehdot, valvoo toteuttamista sekä hoitaa hallinnon ja päätöksenteon.
- 4) Siinä tapauksessa, että kunta rahoittaa infrastruktuurin suunnittelun ja rakentamisen, luovuttaa osapuoli/maanomistaja kunnalle pääsääntöisesti 30 – 60 % asemakaavoituksen kautta tulevasta rakentamisoikeudesta (rakentamisoikeuden ollessa yli 500 r-m²).
- 5) Tämän lisäksi on mahdollista sopia muiden asemakaavoituksen aiheuttamien kustannusten korvauksista kunnalle.



Sopimukseen pääsemistä vaaditaan aina, jos asemakaava tai sen muutos laaditaan yksityisestä aloitteesta. Kemiön saaren kunnassa maankäyttö sopimukset laaditaan kahdessa vaiheessa. Ensinnäkin tehdään sopimus kaavoituksen aloittamisesta (kaavoitussopimus), ja siinä esitellään kaavan tavoitteet ja sovitaan kaavoituskustannusten jakautumisesta. Viimeistään silloin, kun kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä, tehdään maankäyttö sopimus.

Maankäyttö sopimuksia voidaan soveltaa, kun rakennusoikeus kasvaa yli 500 rakennusneliömetrillä asemakaavan laatimisen tai sen muutoksen myötä.

Asemakaava-alueen arvonnousun ollessa poikkeuksellisen suuri tulee maankäyttö sopimuksissa noudattaa yhdenvertaisuusperiaatetta muiden maanomistajien osalta. Tämä tarkoittaa, että arvonnousun alentaminen voi olla huomattavasti suurempi kuin kehittämiskorvausta määriteltäessä. Mikäli maankäyttö sopimuksista ei päästä yksimielisyyteen, hanke raukeaa ja kaavoituskustannukset jakautuvat kaavoitussopimuksen mukaisesti.

5.4. Kehittämiskorvaus

MRL:n mukaisesti maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua asemakaavan toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Ensisijaisesti on pyrittävä sopimaan kustannuksiin osallistumisesta maanomistajan ja kunnan välillä tehtävällä maankäyttö sopimuksella. Mikäli sopimusneuvottelut eivät johda molempia osapuolia tyydyttävään ratkaisuun, on kunnalla mahdollisuus perästä yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset kehittämiskorvauksen muodossa sellaisilta maanomistajilta, jolle asemakaavasta aiheutuu huomattavaa hyötyä.

Kehittämiskorvausta voidaan MRL 91 §:n mukaisesti käyttää seuraavissa tapauksissa:

- 1) Maankäyttö sopimusneuvottelut ovat epäonnistuneet.
- 2) Maanomistajalle aiheutuu asemakaavasta merkittävää hyötyä.
- 3) Asemakaavassa osoitetaan sitova tonttijako (pääsääntöisesti).
- 4) Mikäli maanomistajalle osoitetaan asemakaavassa rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen, tulee uudestaan osoitettu rakennusoikeus olla vähintään 500 neliömetriä.

Ainoastaan sellaiset yhdyskuntarakentamisesta aiheutuneet kustannukset, joista kunta lain mukaan vastaa, voidaan perästä kehittämiskorvausena. Kehittämiskorvausta ei voida soveltaa vesihuollosta aiheutuneisiin kustannuksiin. Vesihuollon rakennus- ja ylläpitomaksut peritään vesihuoltolain mukaisina liittymis-, käyttö- ja perusmaksuina.

Mikäli rakennustoimenpide laajemmassa mittakaavassa palvelee myös muita alueita, huomioidaan ainoastaan se osa kustannuksista, joka palvelee kyseisen kaava-alueen tontteja. Kustannusten tulee olla kohtuulliset alueen luonne ja olosuhteen huomioiden.



Seuraavat kustannustekijät voidaan sisällyttää kehittämiskorvaukseen:

- 1) Kustannukset, jotka aiheutuvat seuraavien seikkojen hankinnasta, kaavoituksesta ja rakentamisesta
 - > kadut
 - > puistot
 - > muut yleiset alueet
- 2) Yleisten rakennusten rakentamisesta aiheutuvat maanhankintakustannukset (siltä osin kun ne palvelevat kaava-aluetta)
- 3) Maan puhdistamisesta aiheutuvat kustannukset
- 4) Meluntorjunnasta aiheutuvat kustannukset
- 5) Kaavoituksesta ja käsittelystä aiheutuvat kustannukset

Kehittämiskorvaus on erittäin työläs ja monivaiheinen prosessi, ja valtakunnallisella tasolla tätä korvausmenetelmää käytetään melko harvoin. Kunnan maapoliittisena tavoitteena on ostaa tarvittavia alueita tai maankäyttö sopimusten kautta yrittää päästä sopimukseen yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten kattamisesta. Vaihtoehtoisesti kunta voi pyrkiä lunastamaan tarvittavia alueita. Mikäli kehittämiskorvausta käytetään, voi se olla korkeintaan 60 % kaavan tontille tuomasta arvonnoususta.

5.5. Kehittämisaalue

Kehittämisaalueen määrittely perustavoitteena on mahdollistaa erikseen täsmennettyjen erityisjärjestelyjen käyttäminen rajattujen alueiden kehittämiseksi. Kunta voi MRL 10 §:n mukaisesti tietyksi ajaksi, kuitenkin enintään 10 vuodeksi, nimetä yhden tai useamman rajatun alueen kunnan kehittämisaalueeksi.

Kehittämisaalueen määrittely soveltuu käytettäväksi erityisesti silloin, kun rakennettuja alueita uudistetaan, esimerkiksi muutettaessa epätarkoituksenmukaista teollisuusaluetta asuinalueeksi. Rakentamaton alue voidaan osoittaa kehittämisaalueeksi silloin, kun sen rakentaminen on asunto- tai elinkeinopoliittisista syistä tarpeen. Lisäksi edellytetään erityisiä kehittämis- ja toteuttamistoimenpiteitä johtuen maanomistuksen pirstoutuneisuudesta, kiinteistöjaoituksen hajanaisuudesta tai muusta vastaavasta syystä.

Päätös kehittämisalueeksi nimeämisestä voidaan tehdä seuraavissa tapauksissa (MRL 111 §):

- > Yleis- tai asemakaavan laatimista tai muuttamista koskevan päätöksen yhteydessä
- > Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa
- > Erillisenä, milloin kaavan laatiminen tai muuttaminen ei alueen kehittämiseksi ole tarpeen

Vaikka kehittämisalue nimetään kunnan hallintopäätöksellä, on lain tarkoituksena, että kehittämisaluetta käytetään maanomistajien ja kunnan välisissä yhteistyöhankkeissa. Mikäli maanomistajien ja kunnan tavoitteet alueen kehittämisen



suhteen huomattavasti poikkeavat toisistaan, kannattaa kunnan harkita lunastushakemusta.

5.6. Tontin luovutus

Maapolitiikan keskeisimpänä teemana on uudet sopivat rakennuspaikat. Maapolitiikka ohjaa kaavoitusta ja uudet asuintontit ovat kunnan tulevaisuuden kannalta enemmän kuin tärkeitä. Jatkuva uusien asuintonttien tuottaminen ylläpitää kiinnostusta Kemiöön mahdollisena muuttokohteena tai voi vaihtoehtoisesti myötävaikuttaa nuorten perheiden päätökseen asettua asumaan kuntaan.

5.6.1. Tontinluovutusohjelma

Kunnalla on tammikuusta 2010 lähtien voimassa oleva tontinluovutusohjelma. Ohjelma mahdollistaa asuintonttien myynnin ja vuokraamisen. Ohjelmaan tulee lähitulevaisuudessa tehdä joitakin muutoksia, mitä tulee tonttien varaamiseen. Turhien varausten estämiseksi tulee ottaa käyttöön kohtuullinen varausmaksu. Muilta osin tontinluovutusohjelma, liite 2, on toiminut hyvin.

5.6.2. Asuntojen rakentaminen, omakotitalotontit

Kunnan tavoitteena tulee olla luovuttaa vähintään 15 omakotitaloille tarkoitettua asuintonttia vuodessa. Tämä tarkoittaa, että uusi alueita on otettava käyttöön noin joka toinen vuosi. On läysin luonnollista, että n. 30 – 50 % asuinalueen tonteista pystytään myymään vasta myöhemmin, monessa tapauksessa huomattavasti myöhemmin (5 – 15 vuotta) alueen käyttöönotosta. Tärkeintä on, että uusia, turvallisia ja hyviä tontteja on myytävänä kiinnostavilla alueilla enemmän tai vähemmän jatkuvasti. Uutena käyttöön otettavia omakotitaloalueita

voi olla useilla eri paikoilla kunnassa, mutta kuitenkin aina kunnan keskustan läheisyydessä tai siten, että alue tukeutuu olemassa olevaan keskustaan, jossa on tietyt, asuinalueita hyödyttävät palvelut.

Kunnan hallinto-osuuden omakotitonttien hinnanmuodostuksen tulee myötäillä markkinoita, mutta kunnallisten tonttien tulee olla vapailla markkinoilla olevia tontteja edullisempia. Kunnan ei tule korottaa tonttimaan yleistä hintatasoa.

Tavoitteena on tarjota pientalorakentajille erilaisia vaihtoehtoja. Suuremmat asemakaavat voivat sisältää erilaisille asiakasryhmille suunnattuja kortteleita tai vaihtoehtoisesti, jos kyse on pienemmistä alueista, kunta voi suunnata kaavoitusta alueittain eri asiakasryhmille. Mahdollisia asumisen suuntauksia ovat: ekologinen asuminen, pienimuotoinen ja tiheä asuminen, teema-asuminen (hevosharrastajille, eläkeläisille, lapsiperheille), tilava asuminen (suuremmat tontit, hyvät näkyvät ym.)

Kunta luovuttaa tontteja hakemuksesta. Normaalisti tontit jaetaan hakemusten saapumisjärjestyksessä. Kunnanhallitus päättää tonttihintoja vahvistettaessa myös sovellettavista tontinluovutusehdoista. Avointa tarjouskilpailua käytetään täydentävänä



keinona, silloin kun kyseessä on erityisen haluttu alue tai yksittäinen harvinainen kohde.

5.6.3. Asuntojen rakentaminen, yhtiömuoto (AP, AR, AK)

Jokaiseen alueeseen/asemakaavaan voi sisältyä rakennuspaikkoja rivitaloille tai paritaloille alueen tarjoamien luonnollisten edellytysten mukaisesti. Yhtiömuotoinen rakentaminen, mikä pari- ja rivitalojen osalta on yleistä, antaa asuinalueelle suuremman arvon ja luo asunnontarvitsijoille mahdollisuuksia vaihteluun. Pienemmät rivitalohankkeet ovat avainasemassa mietittäessä mahdollisuuksia suhteellisen edullisiin asumismuotoihin. Rivitaloasuminen on osa "normaalia" kehityssuuntausta, jonka tarkoituksena on houkuttaa nuoria asettumaan paikkakunnalle. Asumisketju voi koostua seuraavista asumisvaihtoehdoista; vuokra-asunto – omistusasunto rivitalossa tai kerrostalossa – pientaloasuminen jossain muodossa – vuokra- tai omistusasunto vanhuksille suunnatuin palveluin. Jokaisessa ketjun osassa tulee koko ajan olla hyvä tarjonta.

Kunnan ei tule tuottaa asuntoja. Tärkeää on, että kunnalla on tarjota kiinnostavia tontteja. Kunta tai kunnan asuntoyhtiö voi osallistua asuntotuotantoon sen alkuvaiheessa luodakseen nostetta asunto-/rakennusyhtiölle. Kunta tai kunnan asuntoyhtiö voi myöhemmin vetäytyä asuntoyhtiöstä sijoittaakseen rahaa toiseen asumishankkeeseen.

Kunnan tulee käynnistää uusi osaomistusasuntohanke, joka vastaisi Kemiön 2000-luvun puolivälissä menestyksekkäästi toteuttamaa hanketta. Kunnan asuntoyhtiön tulee toimia osaomistusasuntohankkeiden hallinnoijana. Itse hankkeiden tulee olla asuntoyhtiöpohjaisia ja rakennusyriyten kilpailutusmenettelyn kautta toteuttamia. Osaomistusasuntoa koskeva säännöstö on päivitettävä Kemiön kunnan mallista.

Kemiön saarella ei ole riittävästi rakennuskapasiteettia suurempien rakennushankkeiden toteuttamiseen mitä tulee esim. yhtiömuotoiseen rakentamiseen. Siksi kunnan tulee aktiivisesti markkinoida taajamiemme ja tonttejamme seudullisille tai kansallisille keski-suuren kokoluokan rakennusalan toimijoille, jotta mahdollisuuksien mukaan saataisiin "aluerakentajia", jotka ajan myötä vakuuttavat siitä, että Kemiön saarella on tarjota mahdollisuuksia ja potentiaalisia asiakkaita. Kunta kannustaa aktiivisesti yksityisiä rakentajia, myös hieman pienemmän kokoluokan rakennusyriytyksiä, rakentamaan rivitaloja.

Rivitalo- tai kerrostalorakentamiseen (AR/AK) tarkoitettujen tonttien myynti tai vuokraaminen tapahtuu pääsääntöisesti osapuolien neuvoteltua ensin rakennustavasta, arkkitehtuurista, laatutasosta ja aikataulusta. Kunnan tulee päivitettyssä tontinluovutusohjelmassa määritellä suuntaa-antavat tonttien hinnoitteluperusteet. Kunnanhallitus tai tekninen lautakunta tekee päätöksen luovutuksesta tapauskohtaisesti (tontin arvo ratkaisee päätöksen tekijän). Päivitetyn tontinluovutusohjelman tulee myös sallia tontin vuokraaminen asuntoyhtiölle.

ARA-tonteille on omat sääntönsä.



5.6.4. Yritys- ja liiketontit

Teollisuustonteille tarkoitettu tonttimaa on lopussa tai lähes loppunut molemmissa päätaajamissamme. Mitä tulee liiketonttien tarjontaan Kemiössä, on tilanne nykyisten asemakaavojen osalta hyvä. Kemiön ja Taalintehtaan yleiskaavoissa osoitetaan huomattavia aluevarauksia pienteollisuustonteille ja liiketonteille. Tämän jälkeen vuorossa on vielä asemakaavoitus, jotta tontit saadaan myyntikuntoon. Kunta ei pääsääntöisesti myöskään omista pienteollisuus- tai liiketonteiksi soveltuvaa maata. Nämä alueet kunnan tulee saada haltuunsa raakamaana mahdollisimman varhaisessa vaiheessa.

Liiketonttien tonttivarannossa tulee olla nykyistä suurempi haarukka mitä tulee tonttikokoon ja rakentamisoikeuteen. Teollisuustonteille tulee suunnitella tonttijako ja lisäksi valinnainen tonttijako "tontin koko tarpeen mukaan" -periaatteen mukaisesti (samalla tavalla kuin nykyisellä Vretan teollisuusalueella).

Kunnanhallitus päättää liike- ja teollisuustonttien suuntaa-antavista hinnoista. Yritysten sijoittumisesta neuvoteltaessa tulee kuitenkin voida joustaa, ja siksi kunnanhallituksen tulee vahvistaa tonttien lopulliset hinnat tapauskohtaisesti.

5.6.5. Yksityinen tonttivaranto ja rakentamiskehoitus

Kunta toimii mielellään yhteistyössä ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettuja tontteja myyvien yksityisten maanomistajien kanssa. Eräs yhteistyön muoto voi olla yhteinen markkinointi.

Eri puolilla kuntaa on yksityisiä tonttivarantoja, jotka on tarkoitettu myyntiin. Tietyt näistä ovat jo pitkään olleet epäaktiivisia parempia tonttihinjoja odotellessa. Osaa yksityisestä tonttivarannosta omistaja pitää sijoitettuna varapääomana, joka otetaan käyttöön yksityisen talouden ehdoilla. Tämä on täysin luonnollinen yksityisen omistuksen ajattelutapa. Siinä mielessä yhteistyö ei aina ole tarkoituksenmukaista, sillä kunnan tavoitteena ei ole maksimoida tonttihinjoja tai odottaa oikeaa ajankohtaa, vaan luoda suotuisat edellytykset asumiselle.

Rakentamiskehoitus

Kunta voi sen jälkeen, kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta, antaa rakentamiskehottuksen tontin omistajalle, jos tontin sallitusta rakennusoikeudesta ei ole käytetty vähintään puolta, tai jos rakennusoikeus ei ole asemakaavan määräysten mukainen (MRL 97 §). Rakentamiskehottuksen tarkoituksena on edistää asemakaavan toteuttamista saattamalla rakentaminen käyntiin rakentamattomilla sekä vajaakäytössä olevilla tonteilla. Rakentamiskehoitus voi johtaa kunnan lunastusvelvollisuuteen. Rakentamiskehoitus ei kuitenkaan ole keino hankkia yksityisomistuksessa olevia tontteja kunnan omistukseen. Tärkeintä on saada tontit rakennetuksi ja siten saada aikaan toivottu yhdyskuntakehitys.



Asemakaavoitetut, jo pitkään vajaakäytössä olleet alueet luovat paineita uusien alueiden kaavoittamiseksi. Lisäksi myös palvelut, esim. infrastruktuuri, on vajaakäytössä. Rakentamattomat tontit aiheuttavat siten kunnalle vuosittain taloudellista tappiota. Tappio koostuu sijoitetun pääoman korkotappioista sekä kunnallistekniikan vähäisestä käytöstä. Harvaan rakennetut asuinalueet luovat lisäksi usein huonon "kaupunkikuvan" ja saattavat vähentää alueelle jo rakentaneiden asukkaiden viihtyvyyttä. Rakentamiskehoitus on tehokas ja taloudellinen tapa edistää kaavojen toteutumista.

Rakentamiskehoitus tulee antaa johdonmukaisesti kokonaistarkasteluun perustuen, jotta voidaan laatia tavoiteaikataulu. Rakentamiskehottuksesta päätettäessä tulee kunnan lain ohella noudattaa myös julkisen maan hallinnointia koskevia oikeusperiaatteita, joita ovat yhdenvertaisuus, tarkoituksenmukaisuus ja suhteellisuus.

Kunnan käyttäessä rakentamiskehottusta tulee paikallinen markkinatilanne ja infrastruktuurin tarkoituksenmukaisuus selvittää. Ennen rakentamiskehottuksen antamista tulee lisäksi tarkastella ajankohtaisen kaavan päivitystarvetta sekä tehdä selvitys kaava-alueen rakentamattomista tonteista. Tarkoituksena ei ole saattaa suurta määrää tontteja markkinoille samanaikaisesti. Rakentamiskehottusta ei tule antaa, jos markkinatilanteessa ei ole edellytyksiä kaavan toteuttamiseen.

Mikäli rakentamiskehoitus annetaan, on kunnalla eettinen velvollisuus saattaa toimenpide päätökseen. Tämä johtaa rakennuspaikan lunastamiseen kunnan toimesta.

6. MAAPOLITIikka JA TUULIVOIMA

Valtiovalta on keväästä 2010 lähtien tehnyt suuria ja merkittäviä päätöksiä tuulivoiman edistämisestä Suomessa, mistä johtunutta kiinnostusta sijoittaa tuulivoimaloita Kemiönsaarelle saattoi harva, jos kukaan, vielä vuosi sitten edes aavistella.

Tähän mennessä on jätetty jo viisi hakemusta tuulivoimakaavoituksesta ja päätöksistä. Kaikki viisi hakemusta ovat johtaneet teknisen lautakunnan päätökseen yleisuunnittelun aloittamisesta. Kyseessä olevat alueet ovat Nordanä – Lövböle, Gråsböle, Misskärr, Stusnäs ja Kasnäs. Päätöksiä valmisteltaessa on esiin noussut useita seikkoja, jotka ovat olleet vaikeasti ratkaistavissa tilanteen ollessa uusi ja tuntematon. Aiheesta on käyty keskusteluja ELY-keskuksen ja Varsinais-Suomen liiton kanssa ja hyvässä yhteistyössä näiden tahojen kanssa on tehty käytännön toimenpiteitä ja päätöksiä erikseen kutakin aluetta koskien. Lisäksi on epävirallisesti ilmoitettu kiinnostuksesta perustaa tuulivoimala lisäksi ainakin yhdelle alueelle Kemiönsaarelle. Kun tilanne on se mikä se on, tuulivoimamarkkinointia, niin ajatus tuulivoimaa Kemiönsaarella koskevasta periaatepäätöksestä on syntynyt, ohjeeksi kaavoitus- ja muille päätöksille



Varsinais-Suomen liitto on tehnyt tuulivoimaselvityksen (Varsinais-Suomen tuulivoimaselvitys 2010 – 2011), joka monelta osin on antanut suunnan tähänastisille päätöksille. Myös ympäristöministeriön julkaisemat oppaat ja ohjeet ovat olleet suureksi avuksi.

Tuulivoiman sijoittaminen ja kaavoitus on aina herkkä aihe. Asukkailla on hyvin kahtiajakautunut suhtautuminen tuulivoimaan. Siksi periaatteena on alusta alkaen ollut mahdollisimman suuri avoimuus sekä pyrkimys dialogiin ja vuorovaikutukseen.

7. MAA- JA ASUMISPOLIITTIKKA MAAPOLIITTISEN OHJELMAN ULKOPUOLELLA OLEVISSA KYLISSÄ

Kylien kehittäminen ympäri saarta on tärkeää. Jokaista kylää kehitetään sen omilla edellytyksillä ja sen omien tarpeiden pohjalta. Aktiiviset toimenpiteet riippuvat yksittäisistä, yksityisistä toimijoista, rakentajista tai maanomistajista. Kunnan aktiivinen tai operatiivinen rooli on vähäinen. Kunnan tulee päätöksillään tukea kylien asuntovaranon kehittämistä. Päätösten koskiessa suuria kokonaisuuksia tai alueita tulee huomioida maankäyttö- ja rakennuslain 1 luku 5 § Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet. Yksittäinen täydennysrakentaminen kylissä tapahtuu tavallisesti rakennusluvilla.

Kylien asukkaat voivat laatia kyläsuunnitelman tai kunta oikeusvaikutteisen kyläyleiskaavan. Kyläkaava on epävirallinen kaava, jolla ei ole oikeusvaikutusta, ja joka laaditaan samojen periaatteiden mukaan kuin mikä tahansa kaava. Onnistumisen edellytyksenä on kyläläisten aktiivisuus. Kaava voidaan toteuttaa myös oikeusvaikutteisena yleiskaavana, jolloin yleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena. Kyläkaavojen laatiminen on kuitenkin riippuvainen kunnan kaavoitusresursseista.

8. MAA- JA ASUMISPOLIITTIKKA SAARISTOSSA

Saariston elinvoimaisuus on riippuvainen siitä, että saaristokylissä asuu ympärivuotisia asukkaita. Tämä koskee ainakin suurempia kyliä, joilla on paremmat luonnolliset edellytykset tarjota tiettyjä peruspalveluita, ja joihin kulkee yleinen yhteysalus- tai lauttaliikenne.

Kunta voi kaavoituksen kautta luoda edellytykset saaristossa asumiselle. Pääasiallisena keinona ovat rantaosayleiskaavat, joissa kylien osalta tulee olla merkintä AT = kyläalue. Kaavoitusprosessissa kunta toimii aktiivisesti saadakseen AP- ja AM-merkinnät niille kylille, jotka näitä toivovat.



Koska rakentaminen on yleiskaavasta huolimatta AT-alueilla usein hankalaa, tulisi selvittää, voiko saaristossa ottaa nk. kyläkaavoja käyttöön. Kyläkaava on epävirallinen kaava, jolla ei ole oikeusvaikutusta ja joka laaditaan samojen periaatteiden mukaan kuin mikä tahansa kaava. Onnistumisen edellytyksenä on kyläläisten aktiivisuus. Kaava voidaan toteuttaa myös oikeusvaikutteisena yleiskaavana, jolloin yleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena. Saaristossa tämä on toivottu tilanne.

Vapaa-ajan asumisen kehittäminen hoidetaan pitkälti rantaosayleiskaavojen kautta. Pian kunnalla on olemassa päivitetty rantaosayleiskaavat kaikille merenranta-alueille. Maanomistajien halutessa muutoksia rantayleiskaavoihin on ranta-asetemakaavoitus siihen oikea keino. Ranta-asetemakaava on nk. maanomistajan kaava, jonka kustantavat ja jota kehittävät maanomistajat yhteistyössä kunnan ja seudullisten kaavoitusviranomaisten kanssa. Kunnan tulee periaatteessa aina suhtautua myönteisesti uuden ranta-asetemakaavoituksen käynnistämiseen, mutta kaavan toteuttaminen voi olla nykyistä hitaampaa, sillä kunnan yleiskaavat tulevat tärkeysjärjestyksessä ensimmäisenä. On toivottavaa, että jatkossa ranta-asetemakaavoitukseen ryhdytään aiempaa harvemmin. Kaikkien pienten ja vielä pienempien kaavojen tuleva hallinnointi tuo jo mukanaan suuria haasteita.

Tulevaisuudessa Kemiönsaari suosittelee, että ranta-asetemakaava sisältäisi loogisen kokonaisuuden. Tätä ei voida asettaa ehdoksi kaavan vireillepanolle, mutta toisaalta kunnalla on kaavoitusviranomaisena velvollisuus huolehtia siitä, että kunnan maanomistaja kohdellaan yhdenvertaisesti. Pienempien kuin vähintään viisi rakennusoikeutta sisältävien ranta-asetemakaavojen tulee tulevaisuudessa kuulua poikkeustapauksiin.

Saariston kehittämiseksi ja rakentamisen helpottamiseksi saaristossa kunnan tulee suunnitella lastaussatamien huoltoalueita (palvelualueita) alueille joilla on kiinteä tleyhteys.

9. KUNNAN RANTA-ALUEET

Kemiönsaaren kunta pitää kaikki olemassa olevat, virkistyskäyttöön tai vastaavaan maankäyttöön kaavoitetut ranta-alueet kunnan omistuksessa. Rantaa sisältäviä, rakennettuja kiinteistöjä kunta voi myydä normaalin kiinteistökaupan kautta. Kunta voi myydä rakentamattomia ranta-alueita ainoastaan erityisen perustelluista syistä. Ranta-alueen myymisestä päättää aina valtuusto.

Kunnan omistamia ranta-alueita tulee hoitaa luokan C mukaisina virkistysalueina.



Yhteiseen käyttöön tarkoitetut ranta-alueet on käytännössä tarkoitettu yleisiksi ja kaikkien kunnan asukkaiden iloksi ja hyödyksi. Rannanläheisessä asumisessa tapahtuu silloin tällöin "luiskahduksia" rannan lähellä asuvan maanomistajan turvautuessa toimiin, jotka viestivät alueen kuuluvan "minun yksityiseen tonttiin". Vaihtoehtoisesti voidaan yhteistä aluetta epämuodollisemmin käyttää laituri- tai uimarantana tai vastaavana. Minkäänlainen yksityinen rakentaminen ei ole mahdollista ranta-alueella ilman kirjallista vuokrasopimusta. Kunnan tulee suhtautua erittäin pidättyvästi tällaisten vuokrasopimusten tekemiseen. Tällaista sopimusta ei milloinkaan voida tehdä yksityiseen käyttöön. Poikkeustapauksissa kunnallisessa omistuksessa olevia ranta-alueita voidaan antaa kyläyhdistysten käyttöön, jos sijainti rannan suhteen on luonteva. Vaihtoehtoisesti voidaan sallia myös kunnalliset ranta-alueiden käyttösopimukset kaupallista käyttöä varten, jos käytöstä tulee huomattavaa lisäarvoa yhdyskunnalle (elinkeinoelämä, matkailu, palvelut jne.).

Kunnan omistamilla ranta-alueilla, joissa tontin omistajilla on rasiteoikeus käyttää rantaa tai muita alueita, tulee rasitehaltijoiden kanssa neuvotella, jotta heidän käyttöoikeutensa voi toteutua yleistä viihtyvyyttä ja hyvin hoidettua ympäristöä edistävien toimenpiteiden rinnalla.

Kunta selvittää kunnan ranta-alueiden käyttöä ja antaa tarvittaessa kehotuksen poistaa rakennelmia.

10. KUNNAN METSÄALUEET JA MAAPOLIITTISET SEURAUKSET

Kunnan metsiä tulee hoitaa kolmen hoitoluokan mukaisesti.

- A. Metsät, joissa tehdään normaaleja metsänviljelytoimenpiteitä. Nämä metsät ovat myös mahdollisia vaihtokohteita alueille, joissa kunnalla on yhdyskuntarakentamintressejä.
- B. Keskustan tuntumassa olevat virkistymetsät. Näitä voidaan suojella Metso-ohjelman kautta.
- C. Syrjäiset virkistymetsät. Suojellaan Metso-ohjelman kautta.

11. RAHOITUS JA SEURANTA

Kunnanhallitus vastaa siitä, että on olemassa riittävä rahoitus asunto- ja maapolitiittisen ohjelman toteuttamiseksi.

Ohjelman toteuttamista tarkastellaan joka toinen vuosi valtuustolle jätettävässä raportissa.

Ohjelma päivitetään kerran valtuustokaudessa.



12. TOIMENPIDE-EHDOTUKSET JA YHTEENVETO

Seuraavia suuntaviivoja sovelletaan maa- ja asuntopoliittikan osalta maa- ja/tai asuntopoliittisiksi alueiksi määritellyillä alueilla (kohdat 5.1.2 ja 5.1.3).

12.1. Maapolitiikka

12.1.1. Raakamaan hankinta

- ✓ Maanhankinta vapaaehtoisen maakaupan keinoin on ensisijainen ja pääasiallinen keino hankkia raakamaata. Raakamaata hankitaan kohdassa 5.2.1. kuvattuja periaatteita noudattaen.
- ✓ Kunta käyttää etuosto-oikeuttaan mitä tulee taloudellisesti terveisiin kiinteistöluovutuksiin ja kun kaupalla voidaan osoittaa olevan merkittävää hyötyä yhdyskunnalle kohdan 5.2.2. määritelmien mukaisesti.
- ✓ Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti käytetään, ellei kunta voi ostaa maata vapaaehtoisen maakauppojen kautta. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti käytetään tavallisesti silloin kun asemakaavaa uudistetaan. Käyttöperiaatteet on kuvattu kohdassa 5.3. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti toteuttaa monin eri tavoin. Edellytysten ollessa olemassa tulee kunnan ja maanomistajan jakaa tulevasta yhdyskuntarakentamisesta tuleva hyöty siten, että 30 – 60 % arvonnoususta tulee kunnan hyväksi. Mikäli maanomistaja kustantaa ja toteuttaa infrastruktuuriin tai kunnallistekniikkaan liittyviä tai muita konkreettisia panostuksia, vähennetään näiden arvo kunnan osuudesta. Joissakin tapauksissa kunnan osuus voi olla korkeampi kuin 60 %.
- ✓ Investointibudjetissa tulee vuosittain olla määräraha maanhankintaa varten. Tällä tavoin kunta voi aina nopeasti ryhtyä toimiin sopivien alueiden hankkimiseksi.

12.1.2. Lunastaminen:

- ✓ Katualue, tori tai liikennealue voidaan lunastaa, kun asemakaava on tarpeen toteuttaa, sillä edellytyksellä, että lunastustoimien toteuttamiseen on olemassa riittävät taloudelliset resurssit. Ks. kohta 5.2.4. Virkistysalue tai muu siihen verrattava alue lunastetaan normaalisti vain vuonna 2000 tai sen jälkeen hyväksytyillä asemakaava-alueilla. Ks. kohta 5.2.3
- ✓ Päivitettyinä 1900-luvulta peräisin olevia kaavoja tulee virkistysalueiden tai muiden vastaavien alueiden varauksia harkita tarkasti.
- ✓ Rakentamiskehotus annetaan kaikille rakentamattomille tonteille alueittain. Ennen kuin tehdään päätös rakentamiskehotuksesta, kehoitetaan tontin omistajia rakentamaan tonteille. Aikaa vapaaehtoiseen rakentamiseen aloittamiseen annetaan enintään 1 vuosi. Tämän jälkeen tontin omistajille annetaan virallinen rakennuskehotus. Kunta lunastaa itselleen tontteja, jotka rakentamiskehotuksesta huolimatta jäävät rakentamattomiksi (MRL 97 §)



12.1.3. Hoito:

- ✓ Katualuetta, toria ja liikennealuetta hoidetaan liikenneturvallisuus ja viihtyvyys huomioiden.
- ✓ Virkistysalueen tai siihen verrattavan alueen hoito voidaan karkeasti jakaa kolmeen luokkaan.
 - A) Keskustapuistot, joiden tunnusmerkeinä ovat perustetut nurmikot, istutetut puut ja pensaas sekä mahdollisesti ympäristötaide. Puistoissa voi olla kävelyreitit tai perustettuja polkuja. Keskustapuistoja hoidetaan jatkuvasti ja puiston visuaalinen ilme pyritään pitämään siistinä. Hoitotoimenpiteitä kesäaikaan viikoittain.
 - B) Kyläpuistot syrjäisemmillä asemakaava-alueilla ovat virkistysalueita, joiden visuaalinen vaikutelma on hyvin hoidettu metsä. Metsä ja kasvillisuus on kasvanut luonnollisesti. Jatkovaa puuston ja pensaaston hoito harventamalla ja karsimalla. Oksat ja ylimääräinen puutavara kuljetetaan pois. Polut ja kävelyreitit ovat syntyneet luonnollisesti ja niitä voidaan parannella ylläpidettävillä opastustauluilla ja pitkospuilla. Veden valuntaa alueilla voidaan säädellä. Toimenpiteitä vuosittain tai joka neljäs vuosi.
 - C) Muut virkistysalueet, joita hoidetaan metsäalueina ilman päätehakkuita. Muuten alueita hoidetaan terveiden ja vakiintuneiden metsänhoitoperiaatteiden mukaisesti. Tietyt alueet voidaan sovitusti pitää luonnontilaisina ilman hoitotoimia. Luonnolliset polut ja vedenvirtaamat. Hoitotoimia kerran 5 – 10 vuodessa.

12.1.4. Tontin luovutus

- ✓ Kunta luovuttaa vähintään 15 AR-tonttia vuosittain.

12.1.5. Kaavoitus

- ✓ Kaavoituksen merkitys on jatkuvasti kasvanut. Kaavoitusresurssit tulee turvata, jotta kunta voisi riittävän rohkeasti kehittää yhdyskuntaa kilpailussa muiden naapurikuntien kanssa.
- ✓ Kunta suhtautuu myönteisesti kyläkaavoihin (ilman oikeusvaikutuksia), joissa aloitteenteko ja aktiivisuus on kyläläisten vastuulla. Oikeusvaikutteisia kyläkaavoja toteutetaan mahdollisuuksien mukaan.
- ✓ Kunnan tavoitteena tulee olla aikaansaada suurempia ranta- asemakaavakokonaisuuksia, joissa on mahdollista arvioida laajempaa aluetarvetta. Pienempien kuin vähintään viisi rakennusoikeutta kattavien ranta- asemakaavojen tulee tulevaisuudessa kuulua poikkeustapauksiin

12.1.6. Ranta-alueet

- ✓ Kunnan omistamia ranta-alueita, jotka eivät ole aktiivisessa käytössä, tulee hoitaa luokan C mukaisina virkistysalueina



12.2. Asuntopoliittikka

12.2.1. Uudet asuinalueet

- ✓ Kunta luo joka toinen vuosi uuden asuinalueen, jota aktiivisesti tarjotaan markkinoille. Tietyt alueet suunnitellaan kohderyhmille, joissa asiakkailta on samankaltaisia intressejä (esim. hevosharrastajille suunnattu teema-asuminen), tai alue voi profiloitua tietyn asumistavan (esim. ekologinen asuminen) mukaan.

12.2.2. Yhtiömuotoiset asunnot

- ✓ Kunta käynnistää ja osallistuu osaomistusasuntojen luomiseen.
- ✓ Kunta hakee aktiivisesti pieniä tai keskisuuria aluerakentajia etsivän myyntityön kautta. Kunnalla on myös tärkeä rooli oman asunnon ostoa harkitsevien asunnontarvisijoiden ja rakennusyriyten yhteen saattajana.
- ✓ Kemijoki kunta luo "aktiivista pääomaa" asuntorahastolla, jolla se osallistuu asuntohankkeen alkuvaiheeseen yhteen tai useampaan asuntoon oikeuttavilla osakkeilla tarkoituksenaan tukea hankkeen käynnistymistä. Rakennushankkeiden tulee olla aluerakentamista tai vaihtoehtoisesti suurempi yksittäinen rakennushanke (väh. 12 asuntoa). Kunta voi ja sen tulee myöhemmin vetäytyä yhtiöstä myymällä osakkeensa vapailta markkinoilla. Myynnin jälkeen vapautunut pääoma käytetään sopivan tilaisuuden tullen uuteen hankkeeseen. Kunnan asunto- ja kiinteistöyhtiötä kannustetaan myös tukemaan uusien asuntojen luomista osallistumalla käynnistysvaiheeseen.
- ✓ Tulevan päivitetyn tontinluovutusohjelman tulee myös sallia tontin vuokraaminen asuntoyhtiölle.
- ✓ Kuntakonsernille kuuluvien asunto- tai kiinteistöyhtiöiden konserniohjausta tulee selkeyttää. Mikäli erillinen selvitys on tarpeen, tulisi tekijänä olla ulkopuolinen, neutraali alan toimija.

Seuraavien vaihtoehtojen käytännölliset, hallinnolliset ja taloudelliset seuraukset selvitetään:

Vaihtoehto 0: Yhtiöt hoidetaan ja hallinnoidaan erikseen kuten tähänkin asti.

Vaihtoehto 1: Yhtiöt yhdistetään yhdeksi yhtiöksi.

Vaihtoehto 3: Yhtiöt myydään markkinatoimijalle.

Liitteet:

Yhteenveto asuntopoliittisista liitteistä 1

Tontinluovutusohjelma, liite 2

Maapoliittista ohjelmaa koskevien alueiden karttaa, Liite 3

Asuntopoliittista ohjelmaa koskevien alueiden karttaa, Liite 4

Kaavamerkinnot, Liite 5

Mark- och bostadspolitisk program 2011. Bilaga 1. Maa- ja asuntopoliittinen ohjelma 2011, Liite 1

Rakennuksen ikm/ Kerrosala m ²	Rakennusvuosi											
	-1920	1921 - 1929	1930 - 1939	1940 - 1949	1950 - 1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000 - 2009	2010	Tuntienalton
Rakennuksia												
Asuinrakennuksia yhteensä	3343	560	99	226	298	488	334	353	374	211	204	171
Erikkiset pientalot	3158	540	98	202	295	481	321	313	337	199	189	158
Rivi- ja keijutalot	88	3	0	3	1	4	8	12	31	11	11	2
Asuinkeijutalot alle 4 kerrosta	97	16	1	20	2	3	5	28	6	1	4	11
Asuinkeijutalot 4+ kerrosta	2	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Kerrosala m²												
Asuinrakennuksia yhteensä	477609	72075	13297	29139	31473	55234	42207	79698	62374	32485	38176	17472
Erikkiset pientalot	380740	65761	13152	23944	29972	52378	36729	40400	42589	28217	31505	12134
Rivi- ja keijutalot	31499	949	0	1026	405	1676	3347	4802	11403	3377	3626	886
Asuinkeijutalot alle 4 kerrosta	64628	4965	145	3823	1096	1180	2131	34496	8402	891	3045	4452
Asuinkeijutalot 4+ kerrosta	744	400	0	344	0	0	0	0	0	0	0	0

Liite 1

Liite 2

TONTINLUOVUTUSOHJELMA

Ohjelman tarkoitus on luoda ohjeisto tonttien myynnille ja markkinoinnille tarkoituksena lisätä kiinnostusta Kemiönsaaren kunnan tontteja kohtaan. Tavoite on edistää muuttoa ja/tai takaisinmuuttoa kuntaan, vaihtoehtoisesti estää poismuuttoa paikkakunnalta. Pääasiassa tässä ohjelmassa käsitellään asuntotontteja, mutta osittain myös yritys- ja teollisuustontteja. Rinnakkain tämän asiakirjan kanssa laaditaan kunnan tontteille uusi hinnoittelu, jossa hinnoittelua harmonisoidaan niin että samat lähtökohdat koskevat hinnoittelua koko kunnassa.

SISÄLTÖ

1. Tonttivarann kuvaus
2. Tonttien varaus
3. Tontin luovutus, asuntotontit
4. Rakentamisvelvollisuus
5. Muut toistuvat ehdot tontin myynnin/vuokrauksen yhteydessä
 - a. Tontin hinta ja maksu
 - b. Vuokramaksu ja maksuehdot
 - c. Vallintarajoitus
 - d. Sopimussakko
 - e. Kiinteistön muodostus
 - f. Johtojen ja laitteiden sijoitus
 - g. Liittymät
6. Rivitalo- ja kerrostalotontit
7. Liiketontit ja teollisuustontit
8. Markkinointi, yhteistyö yksityisten yrittäjien kanssa
9. Tontinluovutusohjelman sovellutus

1. Tonttivarann kuvaus

Nykytilanne

Kemiönsaaren kunnalla on asuntotontteja myynnissä melko kattavasti koko kunnan alueella. Tontteja on 10 eri alueella ja yhteensä omakotitalotontteja on n. 85 ja rivitalotontteja on 5. Tällä hetkellä 10 tonttia on varattu. Vapaita omakotitalotontteja löytyy seuraavilta alueilta; Dahlby-Gammelby, Turuntie, Niittykumpu, Norrbacka, Westanpark, Kalkholmen, Kyrkbacken, Kulla, Pohjoinen Lembro ja Läntinen Lembro. Erityisesti Kulla ja Läntinen Lembro alueet ovat kauan olleet alueita joilla kiinnostus tontteja kohtaan on ollut huono. Niittykumpu ja Turuntie ovat myös olleet kauan myynnissä mutta niillä on kuitenkin ollut varauksia ja myyntejä pitkin välein. Alueet, joilla tonteilla on ollut hyvä kysyntä ovat, Norrbacka, Pohjoinen Lembro ja Dahlby-Gammelby. Liikenteistä on pula koko kunnassa, erityisesti Kemiössä ja (pien)teollisuustonteista on pula Taalintehtaalla.

Toivottava tuleva kehitys

Tulevassa kaavoituskatsauksessa Kemiönsaarella 2010 otetaan kantaa siihen mitkä alueet tulee kaavoittaa lähimpinä vuosina. Nyt on jo osayleis- ja asemakaavoja työn alla ja niiden valmistuttua tonttien tarjonta laajenee.

Kiinnostavin alue on Ekniemen alue Rungonsalmen sillan läheisyydessä. Alueella on vahvistettu asemakaava. Kaavan tarkistus on aloitettu kaavan puutteista johtuen. Työllä on korkea etuoikeus. Kunnalla on n. 45 tonttia alueella. Tonteista moni on rantatontti tai merinäköalaton. Ekniemi - alue on arvokas ja tonttien luovutus voidaan aloittaa 2012 – 2013, mikäli teiden, alueiden ja vesipalvelujen investiohjelma, investointibudjetin 2010 ja taloussuunnitelman 2011 – 2012 mukaan, toteutuu.

Kemiön keskustan osayleiskaavaa päivitetään parhaillaan. Työ aloitettiin 2008 ja kaavalla on korkea etuoikeus.

Kärassa kunnalla on loppusuoralla Dragsfjärdin kirkonkylän asemakaavan muutos, joka sisältää viisi kunnan omistamaa omakotitalotonttia ja pienemmän yksityisen rivitalo-alueen. Degerdalin osayleiskaava on myös päätöstä vaille valmis ja sisältää yksityisiä asuntotontteja jotka mahdollisesti tulevat markkinoille kaavan saatua lain voiman.

Pienteollisuustontteja Taalintehtaalla ja liiketontteja Kemiössä ovat kauempana tulevaisuudessa. Tulevan kaavoituksen yhteydessä Taalintehtaan alueella on myös tarkistettava tarjolla oleva tonttivara Läntisessä Lemobrossa kysyntää vastaavien tonttien aikaansaamiseksi.

2. Tonttien varaus

Seuraavaa ohjeistoa tonttien varauksessa on huomioitava.

- Varauksen tarkoitus on että tontista kiinnostuneelle luodaan mahdollisuus tulevan rakentamisen suunnitteluun
- Varausaikana kunta sitoutuu olemaan markkinoimatta tonttia.
- Tontinvarauksen voi tehdä yksityishenkilö tai yritys korkeintaan kuudeksi (6) kuukaudeksi (varausjakso). Varauksen myötä tontista kiinnostunut sitoutuu tekemään kauppa- tai vuokrasopimuksen kunnan kanssa varausjakson aikana. Sama perhe (talous) voi varata vain yhden tontin kerralla.
- Tontin varausjaksoa voidaan samalle varaajalle pidentää vielä kuusi (6) kuukautta.
- Varauksen kohteena olevan tontin hinta ja vuokramaksun perusta on määrätty hinta/vuokra.
- Tontinvarauksesta päättää tekninen johtaja hallintosäännön mukaan.
- Varausmaksua ei peritä normaalissa tontinluovutuksessa. Tekninen lautakunta voi tehdä päätöksen varausmaksun käyttöönotosta uusien alueiden tullessa markkinoitiin ensimmäistä kertaa. Varausmaksu voi olla korkeintaan 10 % tontin määrätystä hinnasta ja varausmaksu lasketaan varaajalle hyväksi kauppa- tai vuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä. Vuokrasopimuksessa maksu lasketaan hyväksi vuokramaksun eräpäivänä kunnes maksu on kokonaisuudessaan hyvitetty. Kunta ei maksa korkoa varausmaksusta joka hyvitetään anteeksiannetulla tai alennetulla vuokramaksulla. Mikäli varausmaksua sovelletaan ja varaaja luopuu tontista varausaikana, kunta pidättää oikeuden varausmaksun pidättämiseen kokonaisuudessaan sopimushyvityksenä.

3. Tontinluovutus, asuntotontit

Tontinluovutus voi tapahtua suoraan ilman varausta tai varausjakson aikana. Tontteja voi luovuttaa joko myymällä tai tekemällä vuokrasopimus.

a. Myyntipäätös/vuokrapäätös

Hallintosääntö valtuuttaa teknisen johtajan tekemään myyntipäätöksen.

b. Myynti

Myynnissä laaditaan kauppakirja osapuolten välillä maakaaren (540/1995) säännösten mukaan. Kohdissa 4 ja 5 alla säädetään lähemmin normaalisti asuntotonttia koskevaan kauppakirjaan kuuluvia ehtoja.

c. Vuokrasopimus tai tontin vuokrasopimus

Tontinosto kunnan tonttivarasta mahdollistetaan vaihtoehtoisesti myös vuokraamalla. Kunta pitää kuitenkin itselleen oikeuden jokaisessa tapauksessa päättää mikäli tontti luovutetaan vuokraamalla tai myymällä. Vuokrasopimusta noudatetaan seuraavia ehtoja:

- Vuokrasopimusta asutokäyttöön tehdään tontinvuokraoikeuksin maavuokralain (258/1966) mukaan.
- Vuokrattavat tontit ovat tarkoitettuja ympärivuotiseen asumiseen ja vuokrataan 40 vuodeksi. Vuokranantaja on, vuokra-ajan päätyttyä, velvollinen lunastamaan rakennukset, puut ja pensaat sekä muut pysyvät laitteet maavuokralain § 34 ja § 55 mukaan.
- Vuokralainen on velvollinen kuuden (6) kuukauden sisällä vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta hakemaan vuokraoikeuden rekisteröintiä Paraisten Käräjäoikeudessa (1.1.2010 lähtien Varsinais-Suomen maanmittauslaitos)
- Vuosivuokra on 5 % tontin arvosta (myyntihinta).
- Tontin ensimmäinen vuokralainen sitoutuu rakentamaan asuntorakennuksen tontille voimassa olevan kaavan ja rakennusjärjestyksen mukaan. Ensimmäinen vuokralainen ei ilman kunnan suostumusta saa luovuttaa vuokraoikeutta kolmannelle osapuolelle ennen kuin rakentamisvelvollisuus on täytetty. Ehto tästä otetaan vuokrasopimukseen. Koskien rakentamisvelvollisuutta huomioidaan muuten mitä k. 4 Rakentamisvelvollisuus säädetään. Huomioon ottaen luovutusrajoitusta tämän kohdan ensimmäisessä momentissa koskien rakentamisvelvollisuutta, vuokralaisella on ilman vuokranantajan suostumusta lupa luovuttaa tontti kolmannelle osapuolelle maavuokralain, § 30 ja § 53 mukaan.
- Vuokralaisella on oikeus lunastaa tontti omistustonttikseen kun se on rakennettu asemakaavan mukaan ja rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen lopputarkastuksen. Normaalisti lunastushinta on sama kuin tontin myyntihinta sinä päivänä kuin vuokralainen pyytää lunasta tontti. Maksettua vuokramaksua lunastusajankohtaan asti ei huomioida lunastushinnassa.

4. Rakentamisvelvollisuus

Kaikkissa luovutus sopimuksissa (kauppakirja tai vuokrasopimus) koskien asuntotonttia pitää sisältää ehto rakentamisvelvollisuudesta. Hankkija sitoutuu aloittamaan asuintalon rakentamisen voimassa olevan kaavan mukaan kahden (2) vuoden sisällä ja rakentaa asuintalo valmiina käyttöönotettavaksi, neljän (4) vuoden sisällä luovutusasiakirjan allekirjoituksesta. Ehto tästä merkitään luovutusasiakirjaan.

5. Muut toistuvat ehdot tontin/myynnin yhteydessä

a. Tontin hinta ja maksu

Tontin hinnasta päättää tekninen lautakunta tai kunnanhallitus hallintosäännön mukaan ja muuten kunnanhallituksen vahvistamien toimintaohjeiden mukaan. Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä ilman erillistä kuittia, tai viimeistään viikko allekirjoituksen jälkeen ja silloin kauppakirjaan otetaan ehto siitä että omistusoikeus tonttiin siirtyy kun kauppahinta on maksettu. Tontinmyyntipäätös tehdään kunnan hallintosäännön mukaan.

b. Vuokramaksu ja maksuehdot

Vuokramaksu on 5 % tontin arvosta (myyntihinta). Vuokramaksu on sidottu elinkustannusindeksiin ja maksetaan vuosittain toukokuun loppuun mennessä. Vuokrapäätös tehdään kunnan hallintosäännön mukaan.

c. Vallintarajoitus

Luovutusasiakirjaan otetaan seuraava ehto:

Ostaja/vuokraaja sitoutuu olemaan myymättä/vuokraamatta tai luovuttamaan edelleen tonttia rakentamattomana, ellei myyjä anna tähän suostumustaan. Myyjä ilmoittaa tahtonsa, ostajan pyynnöstä ostaa takaisin rakentamattoman kiinteistön alkuperäiseen kauppahintaan. Menettely tontinvuokrauksessa kun rakentamisvelvollisuutta ei ole toteutettu huomioidaan mitä maavuokralaissa (258/1996), § 54 säädetään.

d. Sopimussakko, luovutusasiakirjaan otetaan seuraava ehto:

Mikäli ostaja ei täytä rakennusvelvollisuuttaan tai luovuttaa tontin vastoin sopimusta kolmannelle osapuolelle, ostaja on velvollinen maksamaan myyjälle sopimussakkona puolet kauppahinnasta, mikäli myyjä ei päättää sopimussakon lievityksestä. Jos vuokraaja ei täytä sovittua rakentamisvelvollisuuttaan tai luovuttaa tontin vastoin sopimusta rakentamattomana kolmannelle henkilölle, sopimus irtisanotaan maavuokralain § 54 mukaan ja lisäksi vuokraaja on velvollinen sopimussakkona maksamaan puolet tontin arvosta (myyntihinta sinä päivänä kun tontti luovutettiin vuokralle) vuokranantajalle, mikäli vuokranantaja ei päättää sopimussakon lievityksestä.

e. Kiinteistön muodostus

Ostaja/vuokraaja vastaa kiinteistönmuodostamiskustannuksista. Myynnissä ostaja vastaa luovutusverosta ja lainhuutokustannuksista sekä julkisen kaupanvahvistajan palkkiosta.

f. Johtojen ja laitteiden sijoitus

Luovutusasiakirjaan otetaan ehto siitä että myyjällä/vuokranantajalla on oikeus asentaa tarvittavia kunnallisteknisiä laitteita tontille. Kunta (myyjä/vuokranantaja) on velvollinen asennustöiden jälkeen saattaa tontti alkuperäiseen kuntoon. Tontin ostajalle/vuokrajalle korvataan vahinko jonka mainitut toimenpiteet ovat selvästi aiheuttaneet.

g. Liittymät

Tontinluovutukseen ei sisälly liittymää kunnallistekniikkaan tai tonttiliittymää katuun tai tiehen. Kunta tai sen liikelaitos asettaa kunnallistekniikkaliittymän käyttöön vesipalvelujen vahvistetun taksan mukaan. Katu tai tie rakennetaan asemakaava- tai rakennuskaava-alueelle, mutta tonttiliittymä tapahtuu tontin ostajan/vuokraajan kustannuksella kaavan osoitettuun kohtaan.

6. Rivitalo- ja kerrostalotontit

Rivitalo- ja kerrostalotontteja tarjotaan ainoastaan myyntiin. Tapauksissa jossa kunta on osapuolena yhtiössä jolla on aikomuksena rakentaa tonttia voi vuokraus tulla kyseeseen. Rivitalo- ja kerrostalotonttien hintoja ei muuteta tässä vaiheessa. Kunta painottaa että kaikki aloitteet tonteista kiinnostuneilta, jotka aikovat aloittaa rivitalo- tai kerrostalorakentamisen katsotaan kiinnostaviksi ja ovat lähemmän tutkinnan arvoisia.

Uusien rivitalo- tai kerrostalo asuntotonttien hinnoituksessa hinnoitusperustan on oltava €/m²-ka. Tämä jotta tontin arvo paremmin olisi yhteydessä tontilla olevaan rakennusoikeuteen ja jotta tontit hinnoiteltaisi paremmin yksittäisesti sijainnista ja ympäristöstä riippuen.

7. Liike- ja teollisuustontit

Tässä tonttiohjelmassa ei oteta kantaa liike- ja teollisuustontteihin. Liike- ja teollisuustontteja tarjotaan ainoastaan myyntiin.

Uusien liiketonttien hinnoituksessa hinnoitusperustan tulee olla €/m²-ka. Tämä jotta tontin arvo paremmin olisi yhteydessä tontilla olevaan rakennusoikeuteen ja jotta tontit hinnoiteltaisi paremmin yksittäisesti sijainnista ja ympäristöstä riippuen.

Teollisuustonttien hinnoittelussa hinnanmuodostusfilosofian tulee edelleen oleva varovainen ja tontteja tulee tarjota edullisesti. Teollisuustontteihin tulee sisältyä rakentamisvelvollisuus, soveltuvin osin samoilla ehdoilla kuin koskien asuntotontteja. Alueilla joilla asemakaava sen sallii, tontti voidaan lohkaista ostajalle tämän toiveiden mukaan tietyn rajoituksen.

8. Markkinointi ja yhteistyö yksityisten yrittäjien kanssa

Ympäristö- ja tekniikka osasto on hallintosäännön ja budjettiasettelun mukaan vastuussa kunnan tonttivarannon markkinoinnista. Tehtävä toteutetaan yhdessä muiden osastojen ja yksiköiden kanssa ja erityisesti yhteistyössä kehitysosaston kanssa. Teknisen lautakunnan tavoitteena tulisi vuosittain varata määrärahaa kunnan tonttien markkinointiin.

Kunnan netti-sivu on tärkein kanava tonttien markkinoinnissa. Netti-sivun tulee aina olla päivitetty viimeisillä tontinluovutustapahtumilla. Netti-sivun tulee ainakin sisältää oleellimmat tiedot jokaisesta tontista (tontinnumero, nimi, rekisteritiedot, pinta-ala, rakennusoikeus ja hinta tai vuokramaksu). Lisäksi netti-sivulta pitää saada tietoa tontinluovutusehdoista, varausmahdollisuuksista ja velvoitteista sekä tontin osoite. Kehitystyönä netti-sivua voidaan varustaa alue- ja tonttikohtaisilla valokuvilla, lyhyellä tontin kuvauksella sekä ”myyvällä” tekstillä alueesta. Jokaisella aluetta käsittelevällä tonttisivulla pitää olla linkki voimassa olevaan asema- tai rakennuskaavaan alueella jos sellainen on sähköisessä muodossa. Netin tonttisivuilla

tulee olla selkeät linkit eri liittymisehtoihin ja taksoihin koskien vettä ja viemäriä sekä mielellään myös linkit eri sähkö-, puhelin- ja laajakaistaliittymiä tarjoaviin yrittäjiin.

Netillä oleva aineiston on soveltuvin osin oltava myös paperiversiona. Tyylikäs ja layoutillaan miellyttävä esite/lentolehtinen tulisi tehdä joka keskittyy Kemiönsaarella asumisen hyviin puoliin. Siinä tontteja ei esitellä. Ympäristö- ja tekniikka-osastolla on tarkoitua osallistua sellaisen tuotteen muotoiluun vuoden 2010 aikana sekä henkilö- että budjettivaroin.

Eri asuinalueiden markkinoinnissa ja erityisesti uusien asuinalueiden suunnittelussa huomiota on kiinnitettävä alueen rakenteeseen. Tämä tapahtuu analysoimalla alueen luonnollista piirrettä, sen sijaintia ja asemakaavan tarkoitusta. Tämä on usein tehty ”kliseemaisesti”, mutta tulee vastaisuudessa tehdä perusteellisemmin ja eritellysti joka aloitetaan ja kaavoituksessa ja sitten seurataan markkinoinnissa sekä alueen muotoilussa. Kemiönsaaren ei kannata myydä suurkaupungin tontteja muistuttavia, maanpuutteesta leimattuja, minitontteja. Usein Kemiönsaaren voima on avaruus, pinta-ala, ilma ja mahdollisuus luonnon, saariston ja/tai maaseudun sekä erinomaisen palvelun käyttöön. Tällaiset alueominaisuudet ja lisäksi muut painopisteet tulee painottaa tonttimarkkinoinnissa. Tulevaisuudessa tulee harkita voisiko kunta markkinoida tiettyjä asuinalueita ekologisen asumisen alueina tai alueena todellisilla edullisilla asuntotonteilla ”matalahinta-alueena”. Tietynlainen alue voitaisiin tulevaisuudessa kaavoittaa ja markkinoida myös siirtopuutarha-alueena.

Teknisellä lautakunnalla on oikeus päättää tonttihinnoista tiettyjen rajojen sisällä ja ottaen huomioon kunnanhallituksen toiminta-ohjeet. Markkinointiarsenaalissa on huomioitava että tekninen lautakunta voi päättää ”tempauksista”, tapauskohtaisista yksittäisiä tontteja koskevista tapahtumista ja erillisistä rajoitetuista markkinointitapahtumista. Tällaisia voivat olla yksittäisten tonttien tai tontin myyminen symboliseen hintaan. Teknisen lautakunnan on myös harkittava kauan vaikeasti myytävien alueiden myymistä, tarjoamalla tontteja todella edullisesti rajoitetun ”tarjousajan” periaatteella TARJOUS/ERBJUDANDE! Sellaisissa tapauksissa luovutus vuokrasopimuksen perusteella ei ole mahdollinen.

Uusien alueiden avaaminen, kun tontteja tarjotaan ensimmäistä kertaa, on harkittava jos tonttia tarjotaan myyntiin tai vuokralle tarjouskilpailun avulla. Tämä on erityisen sopivaa kun alueiden katsotaan olevan tavoiteltuja. Siinä tapauksessa minimihinta/pohjahinta on aina lyötävä kiinni.

Kunnan tonttien markkinointia on myös edistettävä yhteistyössä yksityisten kiinteistönvälitys tai tontinmyyntiyrittäjien kanssa. Kunnan tulee osallistua messuihin kehitysyksikön laatiman markkinointisuunnitelman mukaan. Ympäristö- ja tekniikka-osasto osallistuu markkinointisuunnitelman laatimiseen ja messuihin henkilökunnalla ja tai aineistolla. Netti-perusteisten tontti- ja asuntokanavien kautta markkinointia harkitaan tapauskohtaisesti, mutta koska kanavat kuten Etuovi.com ja Oikotie antavat suurta näkyvyyttä sellainen markkinointitapa voisi olla hyvä lisä kunnan muihin kanaviin.

Yhdessä yksityisten yrittäjien kanssa voitaisi suunnitella ”mega” tonttiesittelyn päivää/viikonloppua. Silloin kunta voisi yhdessä yksityisten yrittäjien (sekä kiinteistönvälittäjät

että muut tontinmyyntiä harjoittavat yrittäjät) kanssa markkinoida tontteja maankattavasti ja esitellä tontteja yksilöllisesti.

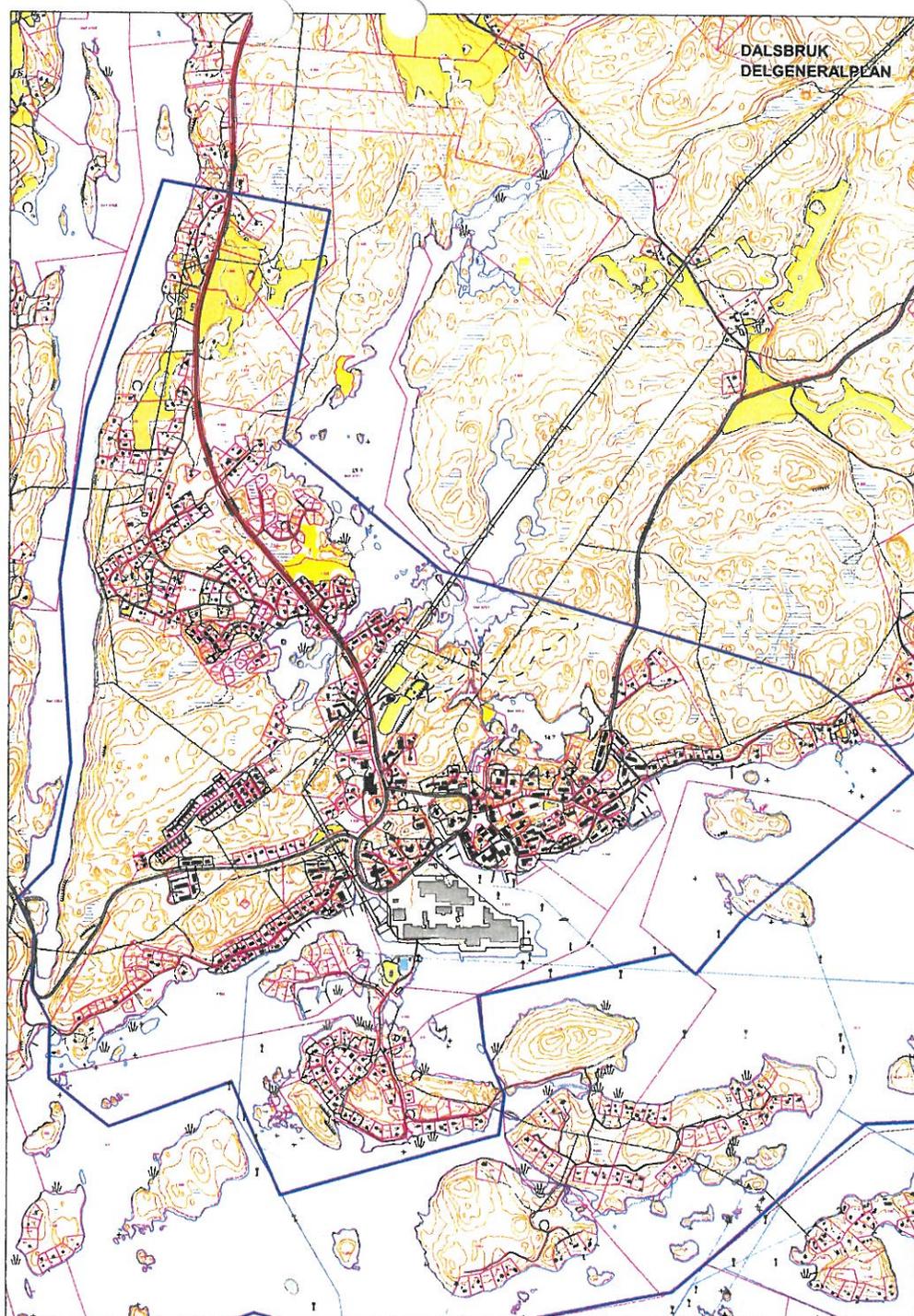
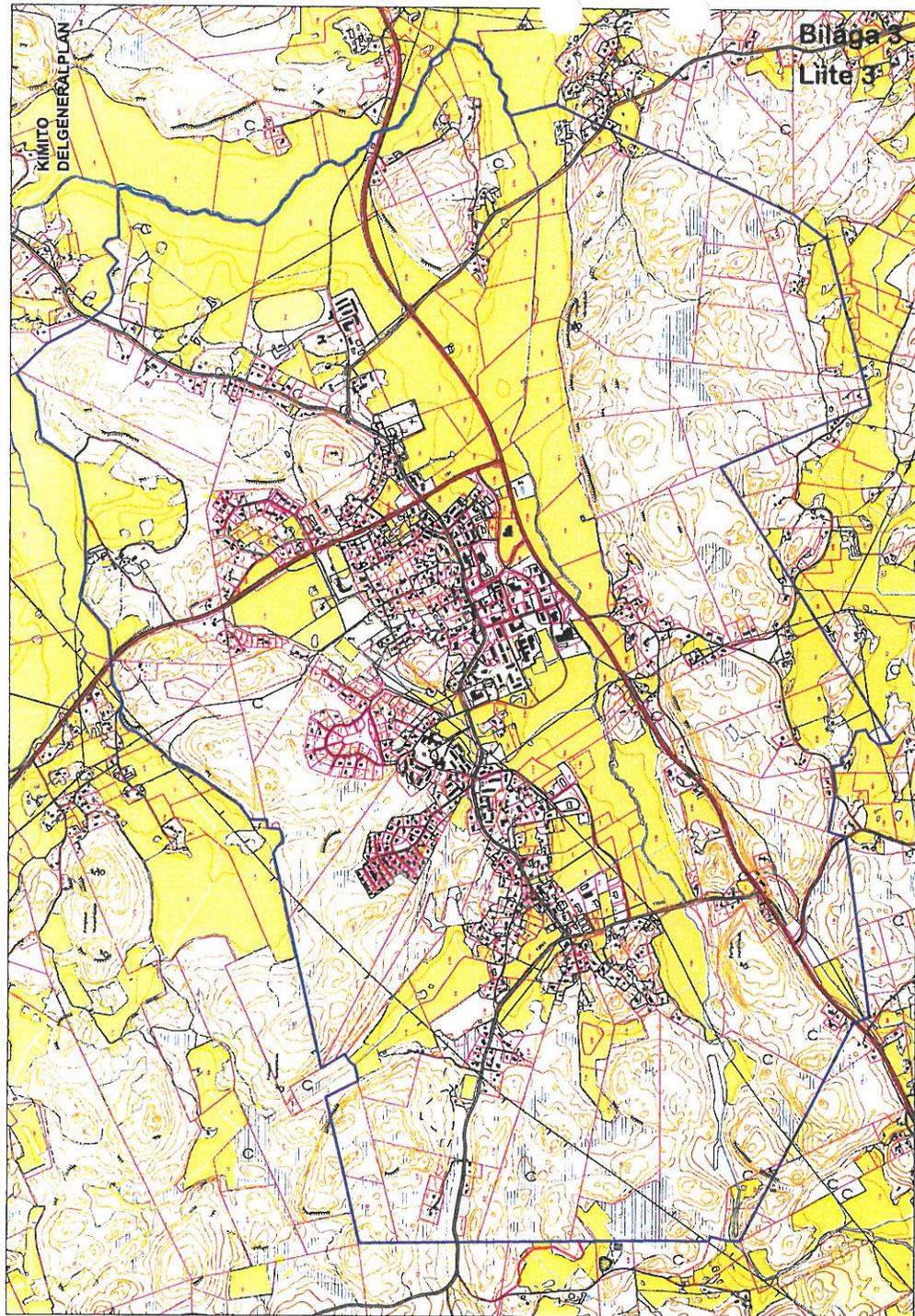
9. Tontinluovutusohjelman sovellutus

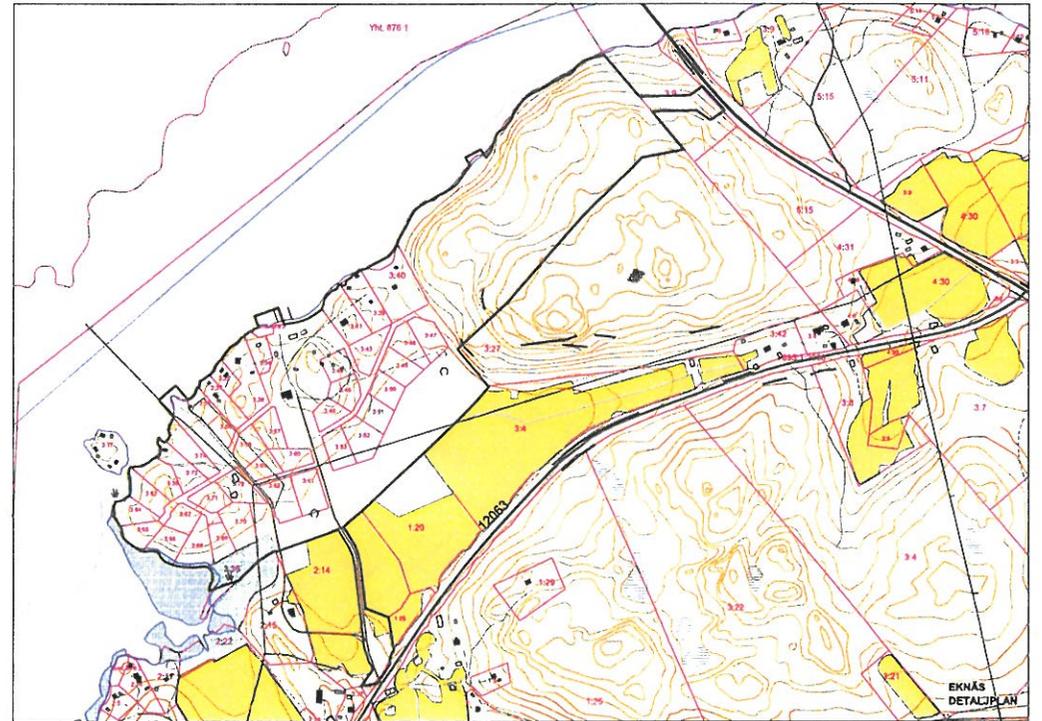
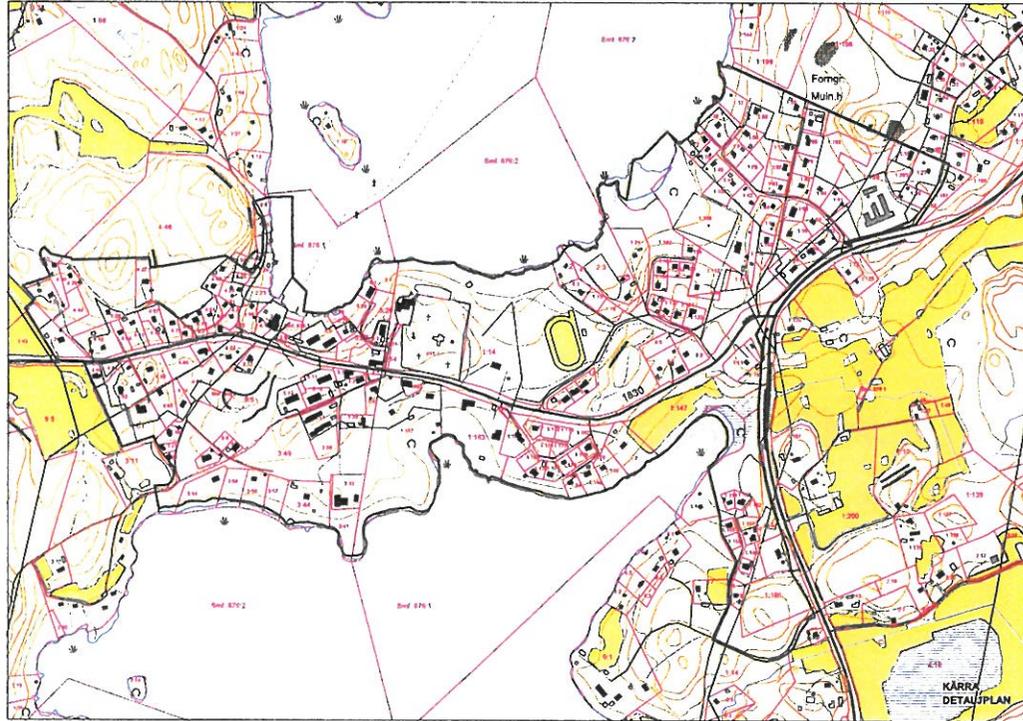
Tämä tontinluovutusohjelma astuu voimaan 1.2.2010.

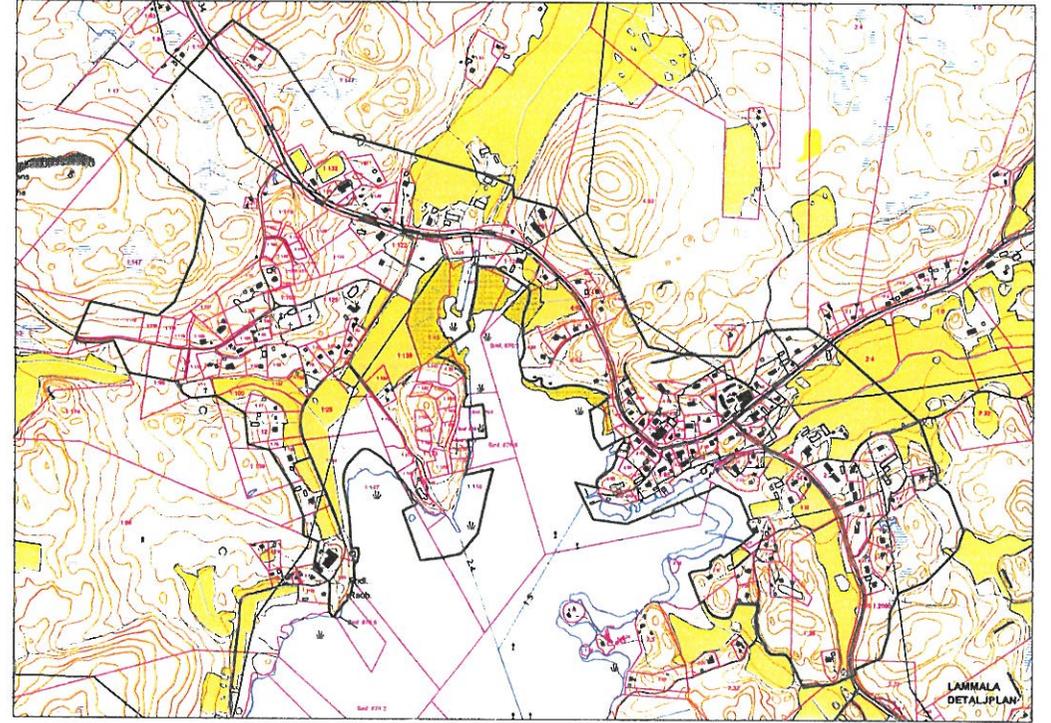
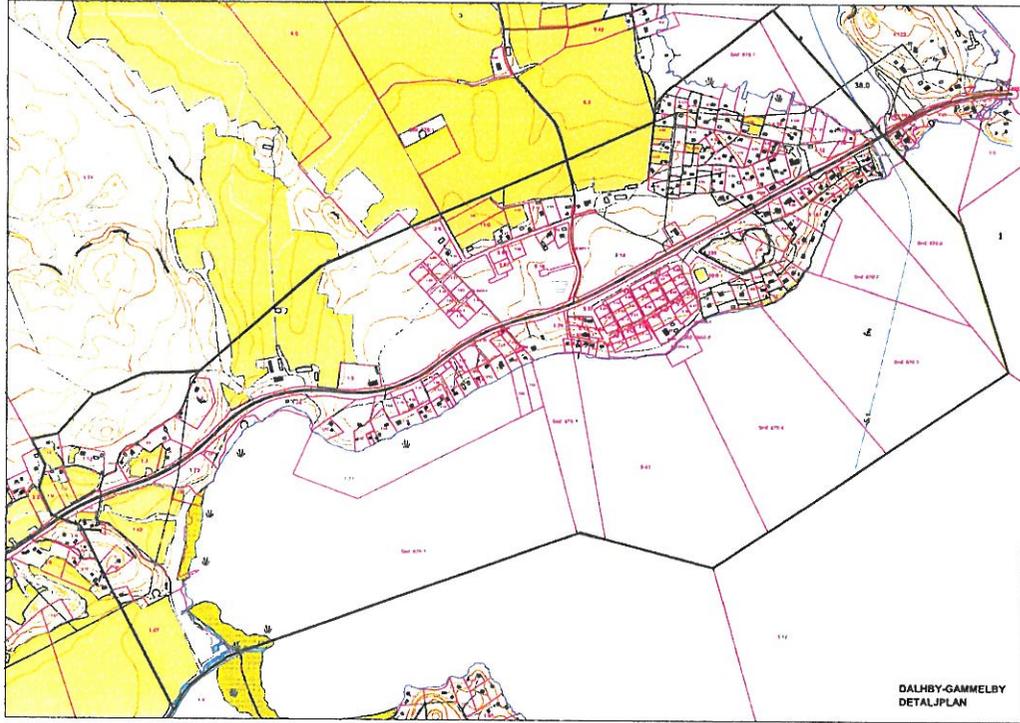
Kohtia 2 – 5 on katsottava ohjeena jota pitää seurata. Kohtaa 1 ja kohtia 6 – 9 pitää lähinnä katsoa taustana ja idealistana tulevaisuudessa.

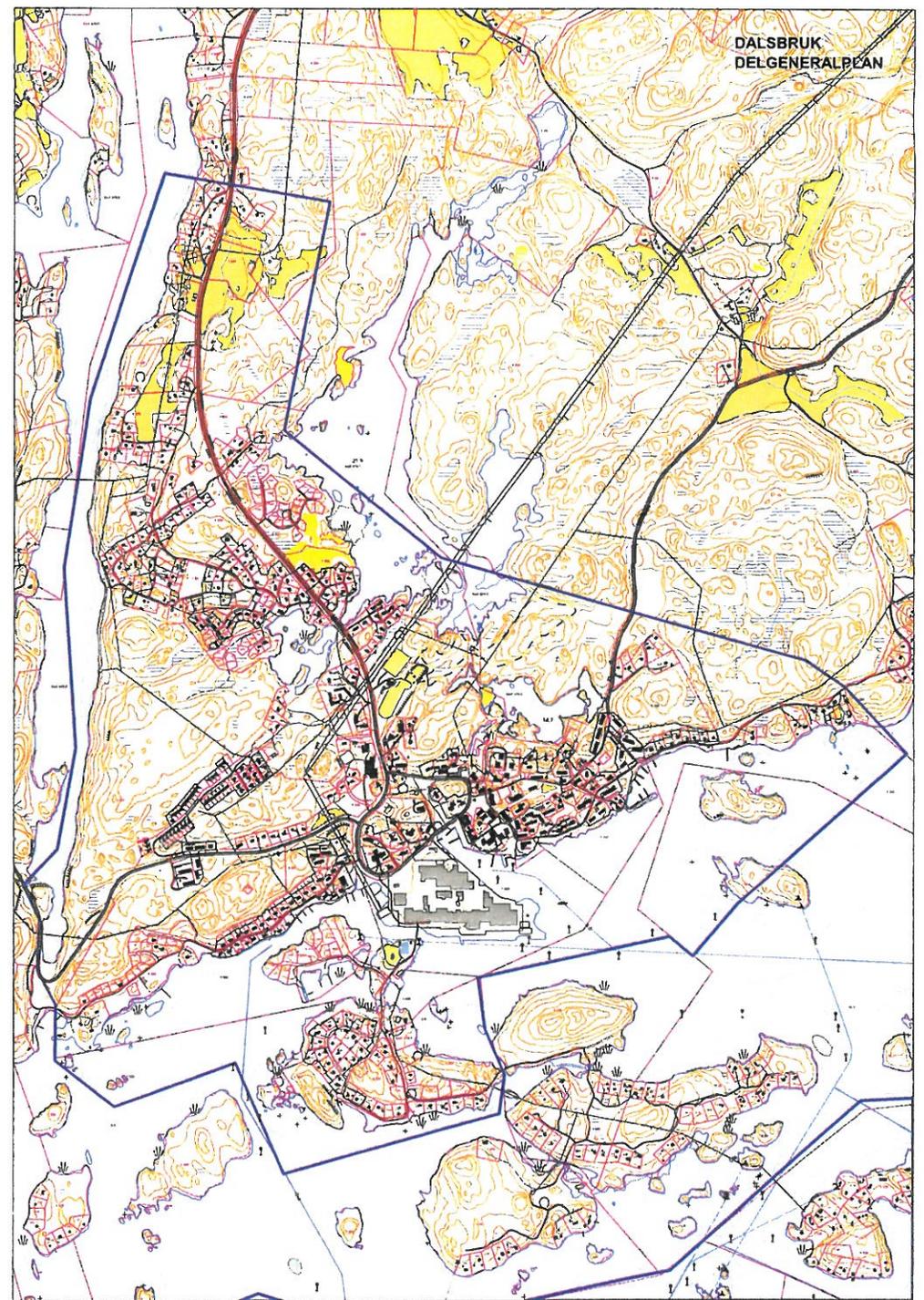
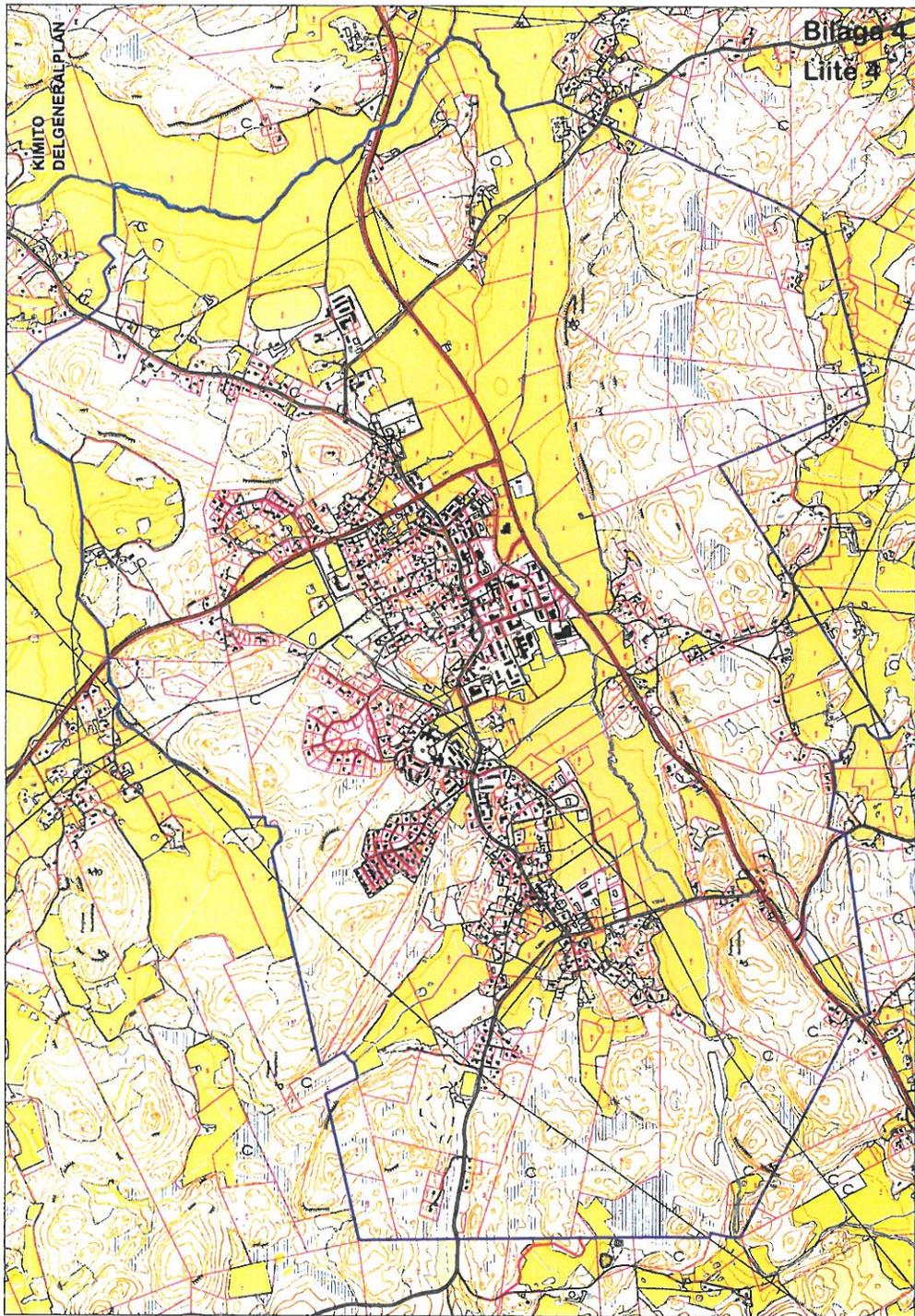
Tontinluovutusohjelma on käsitelty teknisessä lautakunnassa 24.11.2009

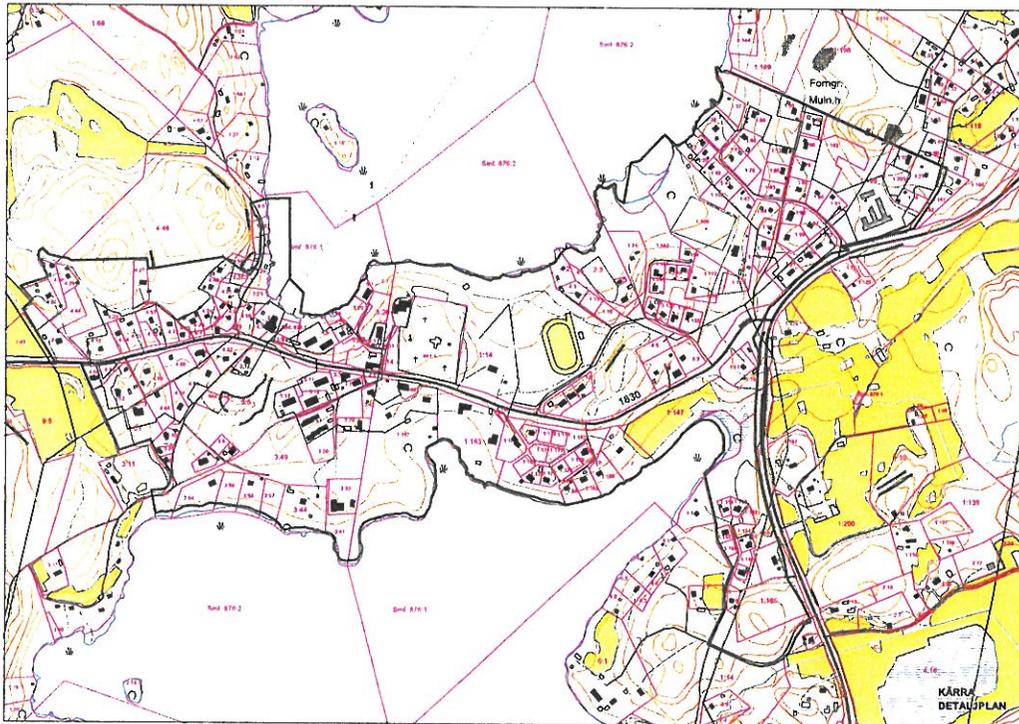
Tontinluovutusohjelma on käsitelty/hyväksytty kunnanhallituksessa 20.1.2010.









Kaavamerkinntä jotka käytetään maapoliittisessa ohjelmassa

Kaavamerkintä	Selitys
AO	Erillispientalojen korttelialue
AP	Asuinpientalojen korttelialue
AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue
Y	Yleisten rakennusten korttelialue
AM	Maatilojen talouskeskusten korttelialue
V	Virkistysalue
VP	Puisto
VL	Lähivirkistysalue
VK	Leikkiapuisto
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue
VR	Retkeily- ja ulkoilualue
VV	Uimaranta-alue
AT	Kyläalue