



MAAPOLIITTINEN OHJELMA

SISÄLLYSLUETTELO

1. JOHDANTO	3
2. LÄHTÖKOHDAT	
2.1 Yleistä	4
2.2 Asemakaavoitetut alueet	6
2.3 Haja-asutusalueet	9
2.4 Kyläalueet	9
2.5 Loma-asuminen	11
2.6 Maapoliittinen päätöksenteko	12
2.7 Maanomistus ja kasvusuunnat.....	13
2.8 Maan hinta ja maan luovutusperiaatteet nykyisin	13
2.9 Kunnan maanhankinta ja maan hinta	14
2.10 Rakentamisen ohjaus kunnassa	15
3. MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN MUKAISET MAAPOLITIIKAN KEINOT	
3.1 Maanhankinnan keinot	16
3.2 Kaavan toteuttamista edistävät keinot	18
4. MAAPOLITIIKAN TAVOITTEET	
4.1 Kuntastrategian asettamat tavoitteet	18
4.2 Seudullisen yhteistyön asettamat tavoitteet	19
4.3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	19
4.4 Kestävän kehityksen tavoitteet	20
4.5 Tavoitteet maankäytölle asemakaava-alueilla.....	20
4.6 Tavoitteet maankäytölle haja-asutusalueella ja kyläkeskuksissa	21
4.7 Tavoitteet maankäytölle ranta-alueilla sekä matkailuelinkeinolle asetettavat tavoitteet	21
5. MAAPOLITIIKAN TOTEUTUS	
5.1 Kaavoituspolitiikka	22
5.2 Kunnan maanomistus ja maanhankinta.....	23
5.3 Maan luovutus	24
5.4 Yksityisen maan kaavoittaminen	24
5.5 Maapoliittinen päätöksenteko	25

1 JOHDANTO

Vesilahden kunta on vastuussa maankäytön ja rakentamisen ohjaamisesta alueellaan. Maapolitiikan ja kaavoituksen yhteisenä tavoitteena on ohjata yhdyskuntarakenteen kehitystä haluttuun suuntaan. Kunta ratkaisee päätöksillään yhdyskuntarakenteen kehittymisen suunnan, laadun ja kustannukset. Harjoittamalla pitkäjänteistä maapolitiikkaa ja kaavoitusta kunta kykenee varmistamaan riittävän tonttitarjonnan sekä laadukkaan asuinympäristön asukkailleen, tämä on myös kilpailuvaltti, kun kunta kilpailee uusista asukkaista ja yrityksistä.

Maapolitiikan, yleiskaavoituksen, asunto- ja elinkeinopolitiikan sekä muun kuntasuunnittelun vuorovaikutuksella varmistetaan kunnan strategisen suunnittelun onnistuminen. Maankäyttöä suunnitellaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisilla kaavoilla. Kaavojen mukaisia maankäyttöratkaisuja toteutetaan käyttämällä maapoliittisia toteuttavia keinoja.

Yhdessä maapolitiikka ja kaavoitus muodostavat kunnan maankäyttöpolitiikan, jonka avulla suunnitellaan ja toteutetaan kunnan eri toimintojen tarvitsemat maankäyttöratkaisut. Toteutus edellyttää muitakin kunnan toimia, erityisesti kunnallistekniikan ja muun yhdyskuntatekniikan sekä julkisten palvelujen edellyttämää rakentamista. Maapolitiikan keskeinen tavoite on, että suunniteltu maa saadaan käyttöön suunniteltuna ajankohtana oikeaan hintaan. Parhaiten tavoite varmistuu siten, että kunnan vahva asema asemakaavoituksen piiriin tulevien alueiden omistajana säilyy.

Maankäyttöä koskeva lainsäädäntö uudistettiin 2000-luvun alussa perusteellisesti, joka on oleellisesti muuttanut maankäytön suunnittelun toimintaympäristöä. Vesilahden kunnan maapoliittinen ohjelma on päätetty käynnistää kunnanhallituksen päätöksellä 16.4.2007 (§ 88). Päämääränä oli valmistella maapoliittinen ohjelma, jossa otetaan huomioon sekä ympäristön, kaavoituksen että taloudellisiin tosiasioihin perustuvan maapolitiikan vaatimukset. Maapoliittisen ohjelman on laatinut aluearkkitehti Leena Lahtinen ja ohjelman teon valmistelusta on vastannut kaavatoimikunta, jonka kokoontumisien yhteydessä on toteutettu valmistelutyö ja työpajatapaamiset.

Vesilahden kunnan maapoliittisen ohjelman tarkoituksena on selkeyttää ja tuoda esiin kunnan maapoliittiset tavoitteet ja pääperiaatteet sekä edistää kunnan yhdyskuntarakenteen ja eri elinkeinojen tasapuolista kehittämistä. Tämä maapoliittinen ohjelma ajoittuu erityisesti vuosiin 2014-2015 ja sitä voidaan tarkentaa valtuustokausittain.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Yleistä

Kunnan talousarviosuunnitelmaan 2014 – 2016 on kirjattu kunnan toiminta-ajatus:

Vesilahden kunta on Tampereen seutukuntaan kuuluva maaseutumainen, viihtyisä ja turvallinen asuinkunta, joka arvostaa nykyajan hengessä perinteitä ja kulttuuria. Kunta tarjoaa asukkailleen arjen sujumista edistävät peruspalvelut.



Vesilahti on maapinta-alaltaan 301 neliökilometriä ja kunnan taajama-aste 53,9 %.

Kunnassa on kolme taajamaa, Kirkonkylä, Narva ja Koskenkylä, joiden alueella on asemakaavoitettuja alueita.

Kunnan kylissä Palho-Vakkalassa, Ramsöössä, Krääkiössä, Riehuissa ja Onkemäellä on pysyvää asutusta sekä vireää kylä-yhdistystoimintaa ja kehityshankkeita. Kasvavimmat kylät ovat Ramsö ja Onkemäki.

Vuodenvaihteessa 2013 Vesilahdessa oli 4 477 asukasta. Viimeisen kymmenen vuoden aikana on väestömäärän kehitys on ollut nopeaa ja tuona aikana asukasluku on kasvanut 1274 (39,8%) henkilöllä kunnassa. Viime vuosien aikana kasvu on hidastunut mutta Tilastokeskuksen ennuste on, että Vesilahden nettomuutto pysyy positiivisena ja vuoden 2019 aikana asukasluku olisi yli 5000 henkeä. Haja-asutus alueella asuu n. 45 % ja taajamassa n.55 % väkiluvusta. Merkittävä ja kasvava osa väestöstä asuu 5 kilometrin säteellä Kirkonkylästä. 0–14 vuotiaiden osuus väestöstä on Vesilahdessa ollut korkeampi kuin yleensä Pirkanmaalla ja vastaavasti yli 65-vuotiaita osuus on vähemmän.

Kunnan väestörakenteen kehittyminen 2000-luvulla :

VÄESTÖRAKENNE	2003	2010	2011	2012	
0-14v	23,7 %	24,1 %	24 %	23,8 %	
15-64 v	59,9 %	60,0 %	60,4 %	60,7 %	
65v-	16,4 %	15,4 %	15,6 %	15,4 %	

Työpaikkojen osalta maa- ja metsätalouden osuus on 16,7 %, jalostuksen 10,2 % ja palvelujen 69,7 %. Työpaikkaomavaraisuus on n. 45 % ja tämä lisää voimakkaasti väestön työpaikka pendelöintiä ympäristökuntiin. Kunnasta on hyvät kulkuyhteydet Tampereen seutukuntaan sekä Tampere-Pirkkalan lentokentälle (30 km), rautatieasemalle Lempäälään (10 km) ja Helsinki-Tampere moottoritille (15 km).

Rivi- ja pientaloissa asuvien asuntokuntien osuus oli 97,4 % (2012). Vesilahden kunnan internet-sivuilla on pidetty jo vuosia tietoja kunnan myytävistä omakoti- ja rivitalo sekä yritystonteista. Omakotitaloja rakentui vuosina 2010 ja 2011 30 kpl vuosivauhdilla. Omakotirakentaminen on hieman vähentynyt sitten huippuvuosien 2006-07 ja talojen keskikoko on hieman viime vuosina pienentynyt. Rakennuspaikan hakeminen kaava-alueen ulkopuolelta on kunnassa lisääntynyt viime vuosina.

Rakennusluvut:

	OKT	RIVIT	PARIT.	Asemak.	Yleisk.	Suuntarv.	Hajarak.
2013	21	0	0	7	5	6	3
2012	16	0	0	5	3	3	5
2011	30	0	12	13+12(parit.)	5	7	5
2010	31	0	12	9 +12 "	5	12	6
2009	20	7	0	8	3	9	3
2008	33	8	0	17	4	11	5
2007	53	11	2	31	4	14	10

Kunnan budjettikirjaan 2014-2016 on kirjattu tavoitteeksi, että kunnan alueella olevaa asuntokantaa lisätään, parannetaan ja monipuolistetaan. Mahdollisena nähdään myös pienkerrostalojen rakentaminen. Asuntokannan monipuolistaminen siten, että tarjolla on omakoti- ja rivitaloasuntojen lisäksi pienasuntoja vaatii asemakaavoitusta. Luonteva sijainti esteettömille pienasunnoille on palvelujen läheisyydessä. Suunnitelmavuosina 2014-2016 ei ole mahdollista kunnan toimesta rakentaa vuokra-asuntoja. Ns. Senioritalon/senioriasuntojen rakentamiseen on ollut kysyntää ja kunta on mahdollisen hankkeen taustaselvityksessä mukana. Alkukartoitus on käynnistynyt syksyllä 2013.

Taajamien asukasluku v. 2013 postinumeron mukaisesti:

Kirkonkylä	n. 1950 asukasta
Narva	n. 1000 asukasta
Koskenkylä	n. 800 asukasta

2.2 Asemakaavoitetut alueet

Kirkonkylä

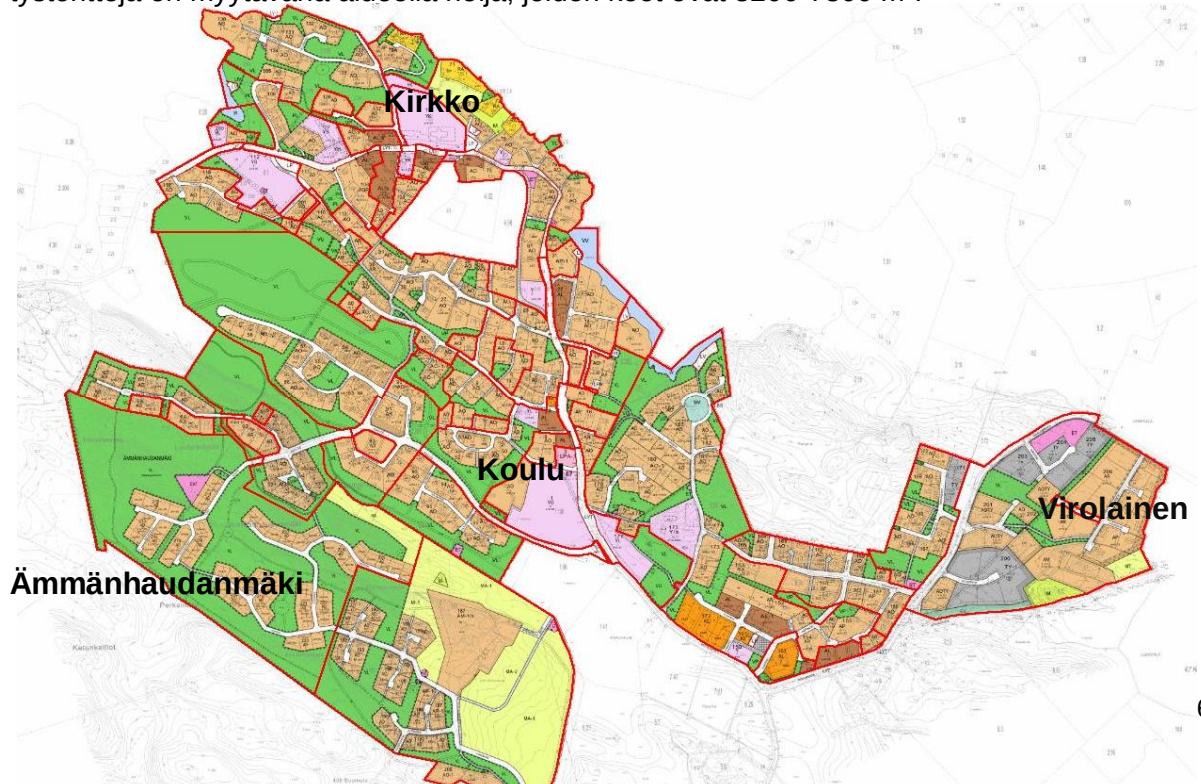
Kirkonkylä on kunnan hallinnollinen keskus ja siellä sijaitsee kirkko, seurakunnan ja kunnan virastot ja palvelut. Kirkonkylän keskus on pysynyt rakenteellisesti hallittuna sijoittuen Rautialantien varteen Pyhäjärven rantamaisemaan. Vesilahdentien ja Rautialantien risteykseen ovat keskittyneet kaupalliset palvelut. Kirkonkylän vetovoimatekijöitä ovat mm. Pyhäjärven läheisyydessä sijaitseva kaunis raittimiljö ja siltä maaseutumaisemaan aukeavat näkymät, hyvät koulu- ja päivähoitotilat, terveydenhoitopalvelut ja vapaa-ajan harrastusmahdollisuudet sekä hyvät liikenneyhteydet. Asukasluvun kehitys on 2000-luvulla ollut huomattavan nopeaa (2000-2010 + 45,6 %). 2010-luvun alkuvuodet ovat olleet hidastuneen kasvun aikaa.

Kirkonkylän asuinalueiden laajenemissuunnaksi on osoitettu sen lounais- ja länsipuoliset alueet vuonna 2006 hyväksytyssä Kirkonkylän osa-yleiskaavassa. Kirkonkylän osayleiskaava-alue on arvokas kulttuuriympäristö. Alueen suunnittelu vaatii erityistä huolellisuutta, jotta alueen kulttuurihistoriallisia arvoja ei turmeltaisi harkitsemattomalla rakentamisella tai ympäristötoimenpiteillä.

Kirkonkylän alueelta kunta on myynyt parina viimeisenä vuonna tontteja n. 6 kpl vuosivauhtia. Asemakaava-alueiden rakentaminen alueella tapahtuu nykyisin pääosin kunnan myymille tonteille. Uudet vireillä olevat asemakaavahankkeet ovat keskittyneet yksityisten maanomistajien hallinnoimille maa-aloille osayleiskaavan laajentumisalueille Kirkonkylän lounaispuolelle.

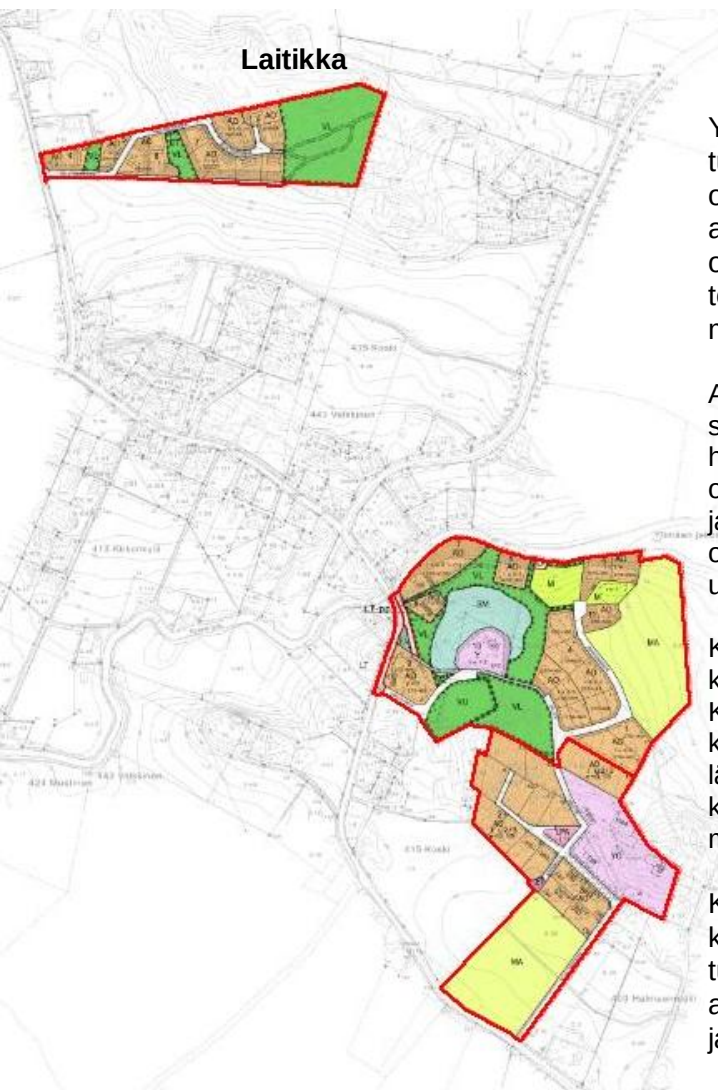
Kirkonkylällä on kunnalla kaikkiaan n. 55 tontin varanto mukaan lukien Ämmänhaudanmäen kaava-alue, jolta ensimmäiset tontit tulivat myyntiin syksyllä 2012. Yksityisiä omakotitalotontteja ei taajamassa juurikaan ole, muutamia yksittäisiä lukuun ottamatta. Kunnan omistamat riivitalotontit, 5 kpl, sijoittuvat Virolaisen alueelle.

Kunnan omistamat yritystonttialueet sijoittuvat Virolaisen alueelle Vesilahdentien varteen. Yritystontteja on myytävänä alueella neljä, joiden koot ovat 3200-7800 m².



Koskenkylä

1900-luvun alkupuolelta lähtien on keskeiselle paikalle Koskenjoen ylittävän sillan kupeeseen alkanut muodostua tiiviimpää asutusta, josta sitten vuosisadan puolivälin jälkeen palstoitussuunnitelmin muodostettiin Koskenkylän taajama. Taajamasta eri suuntiin johtavat maantiet halkovat säteittäisesti alueen maisemaa, jolle ominaista ovat laajat viljelymaat ja valtakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman kauneus. Koskenkylän alueella on vireillä osayleiskaavoitus.



Ylämäelle on laadittu kyläsuunnitelma, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 26.2.1996 § 17. Suunnitelma ohjaa osaltaan maankäytön suunnittelua Ylämäellä, kunnes alueelle valmistuu osayleiskaava. Koskenkylän ympäristö oli mukana yhtenä seitsemästä pilottikohteesta Ympäristöministeriön käynnistämässä kyläkaavoituksen kehittämishankkeessa.

Asukasluvun kehitys on 1980-luvulta alkaen ollut aluksi jokseenkin tasaisesti kasvavaa, mutta 2000-luvun puolella jo huomattavan nopeaa (2000-2008 +28,1 %). Nopea kehitys on ollut seurausta alueelle suuntautuvasta muuttoliikkeestä ja pientalorakentamisesta, jossa lapsiperheillä on ollut suuri osuus. Alueen asukkaista merkittävä osa käy työssä kunnan ulkopuolella, pääasiassa Tampereen seudulla.

Koskenkylässä on jonkin verran kaupallisia palveluita, kuten kahvila-kioski Koskenvoima, parturikampaamo ja taksi. Kunnallisia palveluita alueella ovat Ylämäen koulu ja päiväkotit. Ylämäellä sijaitsee myös seuratalo sekä pelikenttä. Kylällä toimii monia hevostiloja sekä ratsastuskoulu. Alueen keskeisiä elinkeinoja ovat maatalous sivuelinkeinoineen, muun muassa maansiirto- ja maanrakennusurakointi.

Koskenkylän alueella tonttitarjontaa ei ole Vesilahden kunnan taholta mutta Ylämäen pohjoiselle alueelle on asutunut voimaan vuonna 2011 yksityisen maanomistajan asemakaava-alue, josta on tarjolla 14 kpl pientalotontteja.

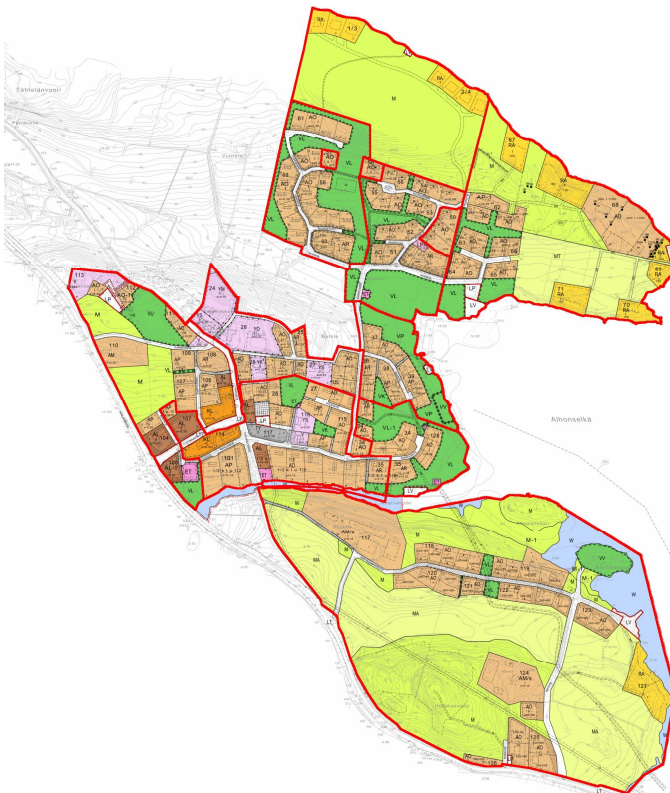
Kuvassa Koskenkylän asemakaavoitetut alueet. Asemakaavoitettua pientalojen rakentamisen aluetta on Ylämäellä koulun läheisyydessä sekä Laitikan alueella.

Narva

Narvan kylä on tiivis ja vanha taajama, jolla on historiallinen tausta kauppapaikkana Pyhäjärven ja Naarvanjoen rannalla. Narvan valtakunnallisesti arvokkaalle kulttuurimaisemalle ovat tyypillistä kauniit puurakennukset ja vehreät rantamaisemat. Vesilahdentien ja Pyhäjärven väliin jää ikivanha markkina-alue ja koulun ympäristö, joka muodostaa kylän ydinalueen.

Asukasluvun kehitys on Narvassa ja sen lähialueilla ollut 2000-luvulla jatkuvasti kasvava (2000-2010 +16,6%) . Ympäristössä on useita lähikylä, jotka tukeutuvat Narvan palveluihin. Vanhin niistä lienee Pöyhölä. Pöyhölän jatkeena on torppariasutuksesta ja uusjaon talonsiirroista syntynyt Latomaa sekä Punkalaitementien varressa sijaitseva Linnamaa. Kyläalueen vaikutuspiirissä sijaitsee myös vanha Kostiala, Toukarin nauhakylä pitkän Ylä- Narvan tien varrella sekä Toivolan alue Narvasta kaakkoon.

Narvan kylän palvelut ovat asukaslukuun nähden hyvät. Kaupallisia palveluja ovat apteekki, pankki, päivittäistavarakauppa sekä koko kuntaa palveleva rautakauppa. Kylässä on kaksi päiväkotia, terveysasema, ala-asteen koulu sekä sen yhteydessä monitoimihalli kirjastoineen. Alueen kokoontumis- ja juhlatiloina toimivat Narvan kotiseutumuseo iskelmälavoineen sekä Narvan seurantalo Tähti.



Aikoinaan kylä taloineen ja mökkeineen sijaitsi tiiviisti Naarvajoen rantamilla, mutta sittemmin isojako ja uusjako muuttivat kylärakennetta. Narvassa on voimassa 19.2.1997 vahvistunut osayleiskaava.

Kylän keskustan pohjoispuolella on Karholan alue, joka on lähes saumattomasti kiinni ydinkylässä ja alueelle on rakentunut asemakaavoitettua pientaloasutusta 1990- luvulta lähtien.

Kylä on laajenemassa myös etelään Kostiansaarentien uusien pientalotonttien myötä sekä Naarvajoen kupeeseen kaakkoisen alueen asemakaava-alueelle. Narvan kylässä on sen kaakkoisen alueen asemakaava-alueella kunnalla vapaana viisi erillispientalotonttia Naarvajoen ja Pyhäjärven läheisyydessä.

Kuvassa Narvan asemakaavoitetut alueet.

2.3 Haja-asutusalueet

Haja-asutusalueilla ja kylissä on merkittävin elinkeino maa- ja metsätalous. Tämän lisäksi kylissä toimii merkittävä määrä pienyrityksiä (Onkemäki yli 20, Rämsöo n. 20, Krääkkiö yli 10 ja Riehu n. 5 yritystä), jotka työllistävät myös maa- ja metsätalouden harjoittajia sivuelinkeinoina. Kylille on muutanut viime vuosina myös muualla töissä käyvää väkeä. Rakentamisen painopiste on kuitenkin ollut pikkuhiljaa siirtymässä haja-alueilta taajamiin. Vesilahdessa on monta vahvaa kyläkeskusta, joilla on pitkät perinteet ja keskeinen osa kunnan historiassa.

Maalle muuttajien vetovoimatekijöitä ovat olleet iso tontti kohtuullisen ajomatkan päässä Tampe-reelta ja maalaismaiseman tarjoamat virkistysmahdollisuudet. Parhaimmillaan pientalorakentami-nen pitää kylä elinvoimaisina. Kyliltä löytyisi paljonkin sekä maisemallisesti että rakentamisoloiltaan oivallisia alueita, mutta valitettavasti nämä parhaat alueet ovat harvoin myynnissä. Hajarakentamis-ta ohjataan rakennuslupaprosessin kautta, jotta rakennukset voidaan toteuttaa kylämiljööseen sopi-valla rakentamistavalla ja -materiaaleilla. Huomioon tulee ottaa myös maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Suosituilla alueilla saattaa asutus lähteä tiivistymään ja paineet keskitetyn jätevesihuollon järjestä-miseen, liikenneturvallisuuden parantamiseen ja kevyen liikenteen väylien rakentamiseen kasvavat. Näin on selkeästi käynyt Koskenkylän sekä Kirkonkylän lähialueilla asemakaavan ulkopuolisilla alu-eilla. Asutuksen uhatessa tiivistyä hallitsematta taajamaksi, voidaan joutua pohtimaan suunnittelu-tarvealueratkaisuja ja rakennuskieltoja, jos kaavoitusresursseja ei ole.

Yksityisteiden osalta tiestön rapistuminen uhkaa ja kunnossapito on tiekuntien aktiivisuuden ja kun-nan avustusten varassa. Vesilahdessa on n. 200 yksityistietä, joista järjestäytyneitä tiekuntia on puolet. Avustettavia yksityisteitä on kaikkiaan n. 180 km. Vesijohtoa ei ole kaikilla asutetuilla alueilla vaan esimerkiksi Ramsöössä, Krääkkiössä, Riehussa, Onkemäellä ja Riuttankulmalla on kiinteistö-kohtainen vesihuolto. Viemäröityjä alueita ovat Kirkonkylä, Koskenkylä ja Narva sekä niiden väliset tieyhteydet.

Kunnalla on ollut tontteja useilla kylillä keskeisillä, hyvillä rakennuspaikoilla tarjolla. Tonteille on ollut hyvä kysyntä. Kunnalla on keskeinen rooli kylien kehityksen ohjaajana.

2.4 Kyläalueet, kyläalueiden kehittämistarpeet ja suunnitelmat

Onkemäen kylän alueella asuu noin 270 asukasta hajalleen ripoteltuna pitkin teiden varsia ja met-sän syrjiä. Kesäisin väkimäärä lähes kaksinkertaistuu loma-asukkaiden ansiosta. Kylällä on vanha esihistoria puolustuslinnaksi soveltuneen Linnavuoren ja järviä yhdistävän vuolaan puron entisajan asutukselle luomien edellytysten vuoksi. Kylän keskukseksi katsotaan Onkemäen koulu ja sen lä-heisyyteen kyläkerhon rakentama monitoimisuuli. Kyläkerho järjestää monitoimisuulilla kesäisin tansseja ja muita tilaisuuksia. Tilaa vuokrataan tilaisuuksiin ja kouluaikoina koululaiset käyttävät sitä liikuntatilana.

Onkemäen halki virtaava joki alkaa Arajärvestä ja Kivijärvestä tuomien ja lehmusten reunustamana Pussinmäenojana, joki jatkuu Hirvijärven ja Onkemäen kautta Mantereenjärveen Koskenojan nimel-lä. Jokeen on kyläkerho tehnyt yhteisen uimapaikan Myllylammen läheisyyteen. Onkemäen Natura-alueella asustaa useita lintudirektiivin mukaisia lajeja mm. kurki, laulujoutsen, ruskosuohaukka ja uivelo.

Kyläkerho selvitti uusien jätehuoltomääräysten myötä tarpeen vesi- ja viemärlaitokselle. Riittävää tarvetta ei löytynyt. Pian selvityksen jälkeen Kokemäenjoen vesistön vesiensuojeluyhdistys toteutti pilottina jätevesien käsittelyneuvonnan, jonka ohjaamana taloudet tekivät tarvittavia parannuksia.

Kyläsuunnitelma on valmistunut vuonna 2006. 1980-luvulla kunnan aktiivisuus uusien asukkaiden hankkimiseksi alkoi kasvattaa myös Onkemäen väkimäärää. Merkittävimmät uudet asumuskeskit-

tymät ovat syntyneet kylälle johtavan Kehrontien alkupäähän ja kylän keskukseen. Tonttitarjonta on yksityisten maanomistajien varassa kunnan tonttien loputtua. Onkemäenjärven pohjoispuoleinen alue on osa Koskenkykylän osayleiskaava-alueetta, jonne yleiskaavassa pyritään sijoittamaan uusia rakennuspaikkoja. Hirvijärventie johtaa Riuttankulman kylään. Jatkettaessa kylän läpi kulkevaa Kehrontietä lounaaseen tulee ennen Urjalan rajaa vastaan Riehun kylä.

Rämsöö valittiin vuoden 2007 valtakunnan vuoden kyläksi ja viime vuosikymmenen aikana asukasluvultaan noin 230 hengen Rämsöön alueeseen on panostettu. Rämsöön vahvuuksia ovat sen vilkas kyläkerhotoiminta ja kaunis sijainti Suonojärven rannalla. Alueella on julkista tilaa seurojentalo ja kesäteatteri rantamaisemissa ja kylän yhteinen uimaranta sekä kesäkahvila, jotka toimivat kyläläisten voimin. Kylällä toimii entisen koulun tiloissa päiväkot.

Kunnalla on ollut 2000-luvulla Rämsöössä myytävänä omakotitontteja 6 kpl, jotka ovat rakentuneet pääosin 2003-08. Tällä hetkellä tontteja ei ole tarjolla kylän alueelta. Viimeisen 10 vuoden aikana rakennuslupia omakotitaloille on kylän alueelle myönnetty n.15 kpl, joka kertoo vireästä uudisasutuksesta. Asemakaavoitus ja viemäröinti tulevat tarpeelliseksi, mikäli asutuksen määrää aiotaan merkittävästi lisätä. Rämsöön kylään on laadittu omaehtoisena kehittämishankkeena kyläkaava, joka käsittää Rämsöön kyläsuunnitelman ja ympäristösuunnitelman päivittämisen sekä uusien rakennuspaikkojen ja tärkeiden luontokohteiden, ym. kartoittamisen. Kyläkaavan on laatinut arkkitehti yo. Juri Pelkonen.

Krääkkiö on noin 300 asukkaan kylä Vesilahden kunnan lounaisosassa, Sastamalan ja Urjalan vastaisella rajalla. Krääkkiön asukkaiden lähipalvelut ovat Narvassa n. 10 km päässä ja Vesilahden Kirkonkylälle on matkaa 19 km. Kylä on laajojen metsäalueiden ympäröimä.

Kylän keskipisteeksi on muodostunut kunnostettu PVY :n seuratalo. 1900-luvun lopulle asti Krääkkiössä on ollut pienen maaseutukylän palvelut, mutta autoistuminen ja toimintojen keskittäminen suurempiin kyliin on johtanut kyläkauppojen, postin, pankkien ja koulun lopettamiseen 2000-luvulle tultaessa. Kylän järvien, Ameenjärven, Oravajärvien ja Inhajärven, rannoilla on runsaasti loma-asuntoja, joiden asukkaat vilkastuttavat kesäisin kylän elämää.

Aktiivisesti toimiva kyläkerho pyrkii kehittämään kylää sekä lisäämään yhteistoimintaa kyläläisten kesken ja järjestäen tapahtumia. Krääkkiön koululla on kyläläisten käyttöön tarkoitettu kuntosali. Kyläkerhon kunnostama ja ylläpitämä uimaranta sijaitsee Ruokojärven rannalla. Kylälle on viime vuosien aikana rakentunut 1-2 omakotitaloa vuosittain pääasiassa kunnalta hankituille tonteille Kivilahdentiehaaran tuntumaan.

Vakkala ja Palho sijoittuvat Vesilahden ja Nokian rajalle, Pyhäjärven rantoja myötäilevän kauniin Vakkalantien varrelle. Vakituksia asukkaita alueella on noin 50. Alue on erittäin vilkasta loma-asutusalueetta ja väkimäärä vähintäänkin viisinkertaistuu loma-aikoina. Palhon maamiesseura järjestää aktiivista kylätoimintaa. Alueella toimivat myös Vakkalan seudun metsästysyhdistys ja Palhon eräveikot. Alueella sijaitsee Palhon kartano, useita maatiloja ja puuveneveistämö.

Hinsalan kylä sijaitsee niemellä Pyhäjärven rannalla ja on asutus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä kylä. Hinsala on aikoinaan ollut saari ja vailla maantieyhteyttä muuhun Vesilahteen. Laukon kartanon ja merkittävien vanhojen kantatilojen muodostama maisema-alue on Pirkanmaan kauneimpia. Alueen asutus muodostuu pääosin maatiloista sekä loma-asunnoista.

Riehun kylä sijaitsee Vesilahden eteläosassa ja rajoittuu etelässä Urjalan kuntaan. Vesilahden muista kylistä Riehun rajanaapureina ovat pohjoisessa Krääkkiö ja idässä Onkemäki. Matkaa Vesilahden kirkolle on noin 20 ja Tampereelle noin 50 km. Asukkaita kylässä (2014) on n. 70, joista alle 18-vuotiaita suunnilleen neljäsosa. Kylään on muuttanut uusia perheitä ja viime vuosina on rakentunut uusia asuinrakennuksia n. 1 vuosittain. Kylän elinvoimaa on lisännyt pitkään kyläkerho, jonka monet toiminnot ovat näkyneet niin rakenteina kyläkuvassa kuin erilaisina tapahtuminakin. Riehun

Kyläkerho ry rekisteröitiin vuonna 1998, mutta toiminta sai alkunsa jo 1980-luvun alussa. Kyläkerholla on myös oma Riehun kota, jossa on järjestetty erilaisia tapahtumia. Kyläkerholla on oma uimaranta Ameenjärven Riehun puoleisessa päädyssä. Uimarannalla on grilli, grillikatos ja pukuhuonetiilat. Yksi iso projekti on ollut Ameenjärven niitto, jolla pyritään estämään järven rehevöitymistä. Vesilahden seurakunnan omistama Mustalammi on nykyään viihtyisä leiripaikka.

2.5 Loma-asuminen

Kunnassa on 1718 kesämökkiä (Tilastokeskus 2012) ja niiden asukkaat vilkastuttavat kuntaa kesäaikaan merkittävästi. Yhä useammin loma-asunto on ympärivuoden käytettävä vapaa-ajan asunto. Loma-asukkaat tulevat tulevaisuudessa olemaan entistä merkittävämpiä palvelujen käyttäjiä, koska vapaa-ajanasunnoilla vietetty aika pitenee ja myös mökkien varustetaso nousee.

Vesilahden kaikki ranta-alueet ovat rantaosayleiskaavan piirissä jokialueita lukuun ottamatta. Pirkanmaan ympäristökeskus on hyväksynyt Vesilahden rantaosayleiskaavan 24.10.2002 ja se on vahvistettu 10.12.2002. Rantaosayleiskaava on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa ranta-asemakaavoja sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueidenkäytön järjestämiseksi ranta-alueilla. Vesilahden rantaosayleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennuslupa tavanomaista lomarakentamista varten. Rakennusmääräykset rantaosayleiskaavan mukaiseen rakentamiseen ovat Vesilahden kunnan rakennusjärjestyksessä.

Loma-asuntojen muuttamista vakituiseksi asunnoksi ympärivuotiseen käyttöön ohjataan ns. mökkitöryhmän ohjeistuksella. Työryhmän valmisteleman ohjeistuksen on hyväksynyt Vesilahden kunnanvaltuusto vuonna 2006. Ohjeistukseen liittyy liitekartta, johon on merkittyinä mm. herkät luonto- ja natura-alueet. Vesilahdessa vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muutokset ratkaistaan poikkeamismenettelyllä tapauskohtaisesti. Vuonna 2011 poikkeamisia rantaosayleiskaavasta on myönnetty loma-asuntojen muutoksissa vakituiseksi asunnoksi 3 kpl ja kahden uuden vakituisen asuinrakennuksen rakentamiseksi.

Periaatteellisten ehtojen täytyttyä käyttötarkoituksen muutoksiin voidaan suostua niin kauan kuin alueella ei ole huomattavaa rakentamisen painetta. Rakennuspaineen kasvaessa poikkeamisharkintaa tiukennetaan tai käynnistetään yksityiskohtaisempi suunnittelu kaavan avulla. Periaatteellisissa ehdoissa tarkastellaan rakennuksen aikaisempaa käyttötarkoitusta ja alueen kaavoitus- ja yhdyskuntateknistä tilannetta. Huomiota kiinnitetään myös rakennuspaikan kokoon ja muotoon sekä vesi- ja jätehuollon järjestelyihin. Tarkastelun kohteena on myös kiinteistölle johtava tiestö ja sen soveltuvuus sekä poikkeamisen vaikutukset luontoarvoihin ja maisemaan.

Vesilahdessa käyttötarkoituksen muutoksia käsiteltäessä tarkastellaan erityisesti kohteen vaikutusta kunnan tasapuoliseen kehittymiseen ja olemassa olevan kylärakenteen tukemiseen. Niin sanotuille puhtaan loma-asumisen alueille ei suosita poikkeamisia. Tällaisia ovat Iso-Arajärvi, Soilujärvi, Särkijärvi ja osa Suonojärven länsirantaa sekä etäällä kylistä sijaitsevien pienten järvien ympäristöt. Näillä alueilla ei ole koskaan ollut merkittävästi viljelymaata ja sitä kautta myöskään vakituista asutusta. Myös tiestön ylläpito on hoidettu kesäaikaan painottuvaa käyttöä ajatellen.

Kyläkeskukset erottuvat kartalta vakituisen asumisen alueina, joiden halki kulkee hyvä tieverkko ja viljelymaata sekä vakituista asumista on runsaasti. Kyliin sijoittuvat poikkeamiset tukevat olemassa olevaa vakituisen asumisen rakennetta ja hyödyntävät olemassa olevaa tieverkkoa.

Kunnalla ei ole omistuksessaan ranta-asemakaavoitettuja tontteja. Kunnan omistamien ranta-vyöhykkeellä sijaitsevien maa-alojen asemakaavoitusta nykyisen kaava-alueen tuntumassa Kirkonkylän länsipuolella Rautialantien ja Pyhäjärven välisellä alueella tullaan kartoittamaan lähitulevaisuudessa.

2.6 Maapoliittinen päätöksenteko

MRL 20§ mukaan kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta ja ohjauksesta alueillaan ja siitä, että kunnalla on käytössään riittävät voimavarat ja asiantuntemus.

Kunnanvaltuuston tehtävät

- MRL 20§ määrittelemät tehtävät
- Taloussuunnitelman kautta maakäytön ohjaus
- Maapoliittisesta ohjelmasta päättäminen
- Rakennusjärjestyksestä päättäminen
- Kiinteän omaisuuden luovuttamisesta ja luovutusehdoista
- Yleis- ja asemakaavojen hyväksymisestä päättäminen
- Seudullisen rakennesuunnitelman hyväksyminen

Kunnanhallituksen tehtävät

- Kiinteän omaisuuden kuten maa-alueiden ostamista kunnalle mukaan lukien etuosto-oikeuden käyttäminen, noudattaen niitä ohjeita ja määräyksiä, joita valtuusto on antanut
- Asemakaavan toteuttamista varten tarvittavien alueiden, rakennusten ja laitteiden ostamista, myymistä, vaihtamista ja lunastamista
- Muiden kuin vaikutukseltaan merkittävien asemakaavojen muutosten hyväksymistä, MRL 52§
- Rakennuskiellon tai toimenpiderajoituksen määrittäminen tai jatkamista yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten (MRL 38§) sekä rakennuskiellon määrittäminen tai jatkamista asemakaavan laatimista tai muuttamista varten (MRL 53§)
- Rakentamiskehotuksen antamista maanomistajalle asemakaava-alueella (MRL 97§)
- Maankäyttö Sopimusten hyväksymistä (MRL 91§)
- Muiden kuin vaikutukseltaan merkittävien kaavojen käynnistämisestä sekä vaikutukseltaan merkittävien taloussuunnitelmassa hyväksytyjen kaavojen käynnistämisestä
- Maankäytön suunnittelusta ja muista toimialaansa liittyvistä suunnittelutehtävistä lukuun ottamatta alueellisia yleissuunnitelmia ja laajuudeltaan merkittäviä rakennushankkeita
- Hyväksyy MRL 7§ mukaisen kaavoituskatsauksen
- MRL 60§ mukaisesta asemakaavan ajanmukaisuudesta sekä sen seuraamisesta
- Kaavan laatimiseen tai muuttamiseen liittyvän osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksymisestä sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläpidosta (MRL 63§)
- Asemakaavojen nähtäville asettamisesta kaavaehdotuksena (MRL 65§)
- Rakennustonttien myynnin ja vuokraamisen hinta- ja muita luovutusehtoja koskevan esityksen tekemisestä
- Maa-ainesten ja metsän myynti

Kaavatoimikunnan tehtävät

- Kaavatoimikunta on hallituksen nimeämä avustava toimielin, joka valmistelee kaavoitukseen ja maankäyttöön liittyviä asioita.

2.7 Maanomistus ja kasvusuunnat

Vesilahden kunta omistaa noin 450 ha maa-alueita. Kunnan maanomistus on esitetty kartalla 1. Asemakaava-alueilla kunta omistaa suuren osan katu- ja puistoalueista sekä muista yleisistä alueista, tosin myös seurakunta ja yksityiset maanomistajat omistavat katu- ja puistoalueita. Näiden alueiden hallinta- ja hoitovastuut ovat tästä johtuen osin epäselviä. Kunnan maanomistus ilmenee liitteenä olevista kartoista.

Ensivaiheen kasvusuunta Kirkonkylän osalta on ollut lounaaseen nykyiseltä asemakaavoitetulta alueelta osayleiskaavoituksen mukaisesti. Kunnalla oli omistuksessaan raakamaata Kirkonkylän osayleiskaavassa osoitetuilla uusilla asuinalueilla Ämmänhaudanmäen alueella. Näin ollen kunnan asemakaavoitus voitiin aloittaa kunnan omistamalla maalla. Nykyvaiheessa on jouduttu asemakaavoittamaan yksityisessä omistuksessa olevaa maata, joita osayleiskaavan uusista asuinalueista ovat Suomelan, Savelanmetsänhelmen ja Järvenrannan vireillä olevat asemakaava-alueet.

Kirkonkylän osalta lähiaikojen tärkeimpänä kasvusuuntana ja uutena kaavoitettavana alueena ovat Kirkonkylän yleiskaavan mukaiset asuinpienaloalueiden laajenemisalueet sekä uusi kokoojakatu Rautialantien ja Vesilahdentien välisellä alueella Kirkonkylän länsipuolella. Jotta uudet alueet liittyisivät olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen on tarpeen laatia uutta asemakaavaa myös niiden ja Kirkonkylän välille Rautialantien ja Pyhäjärven väliselle alueelle mm. Lammasniemen osalle.

Narvan alueella on keskustaajamassa nykytilanteessa riittävästi tonttivarantoa, mutta alueella on tarpeen tarkastella kasvusuuntaa laatimalla uusi yleiskaava.

Koskenkylän alueella on vireillä yleiskaavoitus, jossa kasvusuuntaa on etsitty rakennemallitarkastelun kautta. Huomioiden pohjaselvitysten tuomat rajoitteet ja arvo-alueet kaavaluonnosta on kehitetty alueelle perustuen emätilakohtaiseen mitoittamiseen vyöhykemallin mukaisesti. Valmistuessaan oikeusvaikutteinen yleiskaava toimii alueella rakentamista ohjaavana asiakirjana ja osoittaa kasvusuunnat.

2.8 Maan hinta ja maan luovutusperiaatteet nykyisin

Pientalotonttien maan hinta asemakaava-alueella nykyisin

Asemakaava-alueilla omakotitalotonttien myyntihinnat ovat Kirkonkylällä keskimäärin 30 euroa/m², Narvassa 15-20 euroa /m². Koskenkylässä kunnalla ei ole ollut tarjota tontteja. Kunnalla myynnissä olevat tontit ovat olleet suurehkoja n.1500- 2000 m², joten keskihinnaltaan tontit ovat olleet n. 35 000 euroa. Pientalotonttien hinnat ovat olleet varsin kilpailukykyisiä lähikuntiin verrattuna. Rantatontit ja järvinäkymillä olevat tontit myydään yleensä tarjousten perusteella. Kunnalla on omistuksessa järvinäkymillä 1 kpl omakoti- ja 1 kpl rivitalotontti Narvan kylässä.

Tonttimaan hinta kaava-alueiden ulkopuolella

Asemakaava-alueen ulkopuolisia tontteja ei kunnalla ole tällä hetkellä tarjolla, mutta valmistelut niiden hankkimiseksi ovat käynnissä. Yksityisten maanomistajien myyntihintoja ei ole tiedossa. Puuston hinta veloitetaan yleensä erikseen. Tonttikoot ovat vähintään 5000 m² ja kunnallistekniikan alueella 2000 m².

Tonttien vuokraaminen

Tontteja ei ole Vesilahdessa vuokrattu.

Teollisuustonttien hinnat

Teollisuustontit hinnoitellaan tapauskohtaisesti erikseen, hintaluokka on ollut n. 2-6 euroa / m².

Kunnan metsätilat

Kunnan metsätiloja hoidetaan normaalina metsätalousmaana ja mahdollisesti käytetään tilusvaihtoissa.

Tontin myyntiin liittyvät ehdot

Tontin voi varata kolmeksi kuukaudeksi ilman varausmaksua.

Tontin myynnissä ei ole käytössä varausmaksua, vaikka tällainen menettely onkin Suomessa laajasti käytössä.

Tontin myynnissä käytetään yleensä seuraavia tarpeelliseksi todettuja ja yleisesti käytössä olevia ehtoja:

- lohkomiskulut veloitetaan erikseen
- ostaja sitoutuu rakentamaan asunnon valmiiksi kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta
- rakentamattoman tontin saa myydä vain kunnan hyväksymälle ostajalle
- sopimussakko rakentamisveloitteen laiminlyönnistä on kauppahinnan suuruinen
- puustosta maksetaan yleensä erillisen laskelman mukainen korvaus

2.9 Kunnan maanhankinta ja maan hinta

Maan hankkiminen on aina lähtökohtaisesti neuvottelukysymys. Hinnat ovat vaihdelleet alkaen haja-asutusalueen metsätilojen 0,5 € / m² riippuen sijainnista ja rakentamismahdollisuuksista.

Puistoalueiden maan hintaa arvioitaessa on tarkoituksenmukaista käyttää metsätalousmaan hintaa puuston arvo alennukset huomioiden.

Asemakaavoittamattoman raakamaan hintaa arvioitaessa tulee huomioida, että pinta-alasta voidaan tonttimaaksi kaavoittaa käytännössä korkeintaan 60 % lopun jäädessä katu-, puisto- sekä erityisalueiksi; Vesilahden kaava-alueiden tonttikoko on ollut yleensä vähintään 1200-1300 m², mikä tarkoittaa siten keskimäärin neljää tonttia hehtaaria kohden.

Maa-alueiden hankinnassa on otettu vakavasti huomioon maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaate. Alueen toteuttamiskustannukset pyritään myös huomioimaan niin maata hankittaessa kuin myös hinnoiteltaessa ulospäin myyntiä. Kunta pyrkii perimään kaikki investointinsa tonttien hinnoissa ja liittymismaksut voivat vaihdella eri alueilla aiheutuneiden kustannusten mukaisesti.

Tavoitteena on ollut, että kunnalle aiheutuneet kustannukset maanhankinnasta, kaavoituksesta ja kunnallistekniikan sekä tiestön rakentamisesta pystytään kattamaan tontinmyynnillä ja liittymismaksuilla. Toteuttamiskustannukset eri alueilla asuntoa kohden vaihtelevat ja esim. Ämmänhaudanmäellä ovat selvästi korkeammat kuin aiemmin toteutetuilla alueilla.

Yleisesti ottaen voidaan todeta, että kuta väljempi kaava, sitä kalliimmaksi se kunnalle tulee rakentamiskustannusten osalta. Tasapainoilu kustannuksiltaan kalliin väljyyden ja edullisen tehokkuuden ja näihin liittyvien viihtyisyystekijöiden välillä asettaa haasteita kaavoitukselle ja laadukkaan kaavoituksen vaatimus korostuu yhdyskuntarakenteen tiivistymisen myötä.

2.10 Rakentamisen ohjaus kunnassa

Rakennusjärjestys on pakollinen kaikissa kunnissa. Rakennusjärjestyksen määräykset ovat paikallisten olosuhteiden vaatimia. Rakennusjärjestyksen määräyksiä noudatetaan, ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa ole toisin määrätty. Jos kaavaa ei ole, on rakennusjärjestys tärkeä elementti suunnitelmallisessa rakentamisen ohjauksessa. Hajarakentamista ohjataan rakennuslupaprosessin kautta.

Rakentamisessa tarvitaan ohjausta, jotta uudisrakentaminen voidaan toteuttaa maisemaan ja olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sopivalla rakentamistavalla ja – materiaaleilla.

Asemakaavojen teon yhteydessä niihin liitetään rakennustapaohjeistot ja yksittäistä rakentajaa voidaan ohjata tonttikohtaisilla rakennustapaohjeilla.

Vuoden 2000 alussa voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueidenkäytön suunnittelujärjestelmään kuuluvat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava.

Kunnassa yleiskaava on keskeinen kaavataso valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavan konkretisoinnissa. Yleiskaavojen laatiminen on merkittävä lähiajan työtehtävä. Koskenkylän osayleiskaava on vireillä ja seuraavaksi on suunniteltu Narvan osayleiskaavan korvaamista uudella. Osayleiskaavahankkeiden yhteydessä tulee esille laajennusalueiden ja tiivistämisalueiden maanhankinta ja suunnittelu sekä keskustapalvelujen kehittämisen turvaaminen. Ajantasainen yleiskaava ohjaa hyvin asemakaavoitusta ja sen avulla voidaan tutkia laajenemis- sekä tiivistymisalueet.

Asemakaava ohjaa yksityiskohtaisemmin rakentamista. Valitettavasti niin Kirkonkylällä kuin myös Narvassa on nähtävissä kaavan vanhentuneisuutta. Esimerkiksi Kirkonkylässä ydinkeskustan alueella kaava on osin 1970-luvun alusta. Inventoituja rakennuksia ei juuri ole tuotu asemakaavoihin. Vanhat asemakaavat eivät vastaa tämän päivän tarpeisiin eikä niissä ole kiinnitetty huomiota terveellisyys-, yhdyskuntatekniikan tai kulttuuriympäristön asettamiin vaatimuksiin. Osaltaan vanhentuneet asemakaavat tuovat lisää työtä rakennuslupaprosessiin ja saattavat haitata kiireellistenkin hankkeiden etenemistä. Maankäyttö ja rakennuslain siirtymäsäädösten mukaan vuoden 2013 jälkeen, jos asemakaava todetaan vanhentuneeksi, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaiseen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä.

Ranta-alueilla on voimassa Vesilahden kunnan rantaosayleiskaava, joka ohjaa rantarakentamista. Rantaosayleiskaavoissa on tavoitteena vesistön rantavyöhykkeen (noin 200 metriä rantaviivasta lukien) käytön suunnittelu eri tarkoituksiin kuten virkistykseen, suojeluun, maa- ja metsätalouteen ja rakentamiseen. Rantaosayleiskaavoilla on tarkoitus ohjata maankäyttöä erityisesti rantavyöhykkeellä ja mahdollistaa rakennusluvan myöntäminen ilman poikkeamismenettelyä.

Muu kuin asemakaavan tai oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan mukainen rakentaminen rantavyöhykkeellä vaatii ympäristökeskuksen poikkeusluvan. Kunta voi myöntää poikkeuksen olemassa olevan lomarakennuksen vähäiselle laajennukselle tai korvaamiselle uudella, jolloin vanha tulee muuttaa talousrakennukseksi.

Rakennustarkastaja vastaa rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta sekä kaavan toteuttamisesta ja päättää

- maisematyöluvista
- rakennus- ja toimenpideluvista ja muiden kuin kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi inventoitujen rakennusten purkuluvista ja niiden aloittamisoikeudesta.
- vähäisestä poikkeamisesta rakennusluvan yhteydessä
- luvan voimassaoloajan jatkamisesta
- toimii rakennus- ja ympäristölautakunnan esittelijänä ja sihteerinä

Rakennus- ja ympäristölautakunta

- Päättää suunnittelutarveratkaisusta
- Päättää kunnan toimivallassa olevasta MRL 171§ mukaisesta poikkeuslupahakemuksesta sekä antaa lausunnon valituksesta sekä hakemuksesta, milloin päätösvalta on ELY- keskuksella
- Antaa KiiML 35§ mukaisesti kunnan suostumuksen lohkomiseen rakennuskieltoalueella
- Antaa KiiML36§ mukaisesti kunnan suostumuksen lohkomiseen rantavyöhykkeellä tai ranta-alueen suunnittelutarvealueella
- Antaa lausunnot kunnanhallitukselle yleis-, asema- ja ranta-asemakaavaehdotuksista
- Valvoo rakennetun ympäristön kuntoa ja siisteyttä

Aluearkkitehti vastaa kunnaninsinöörin/teknisen johtajan alaisuudessa

- Kaavoituksen etenemisestä
- toimii kaavatoimikunnan valmistelijana ja sihteerinä
- antaa lausuntoja suunnittelutarveratkaisusta ja poikkeamisluvista
- laatii rakennustapaohjeistoja
- osallistuu seutuyhteistyöryhmiin ja maakuntakaavan työryhmiin
- maankäyttöön liittyvien selvitystöiden ohjaaminen
- kulttuuriympäristön kannalta merkittävien rakennusten korjausneuvonta
- osallistuu kulttuurimaiseman kannalta merkittävien hankkeiden rakentamisen ohjaukseen yhteistyössä rakennustarkastajan kanssa
- laatii kaavoituskatsauksen

3 MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN MUKAISET MAAPOLITIIKAN KEINOT

3.1 Maanhankinnan keinot

Käytännön toteuttava maapolitiikka - maapoliittisten keinojen käyttäminen - on maan hankkimista, tonttien tai rakennuspaikkojen luovuttamista, kaavoitukseen liittyvien sopimusten tekoa sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien rakentamisen edistämistä. Maapolitiikan tehostaminen merkitsee sitä, että tarpeen mukaan kaikkia lain mukaisia maapolitiikan keinoja käytetään. Keinojen käyttöä vaatii jo kunnan veronmaksajien etu.

Kunnalla on mahdollisuus pyrkiä maapoliittisten tavoitteiden toteutumiseen erilaisin keinoin. Kunnan kaavoitusmonopoli on maapolitiikan perusta. Erilaisia keinoja maanhankintaan on esitetty alla.

Vapaaehtoinen maanhankinta

Ensisijainen maanhankinta muoto on Vesilahdessa ollut vapaaehtoinen maanhankinta. Maata ostetaan kaavan mukaisiin tarpeisiin, kuten tie- tai katualueita, puistoja, koulutontteja jne. Yleensä maa pyritään ostamaan ennen asemakaavoitusta. Pääosa maanhankinnasta on ns. raakamaan hankintaa. Raakamaasta kaavoitetaan tontteja, jotka sitten myydään rakentajille. Hankkimalla raakamaata yleiskaavallisten selvitysten osoittamilta kasvusuunnilta hyvissä ajoin ennen kaavoitusta, kunta voi varmistaa, että kunnallistekniikka ja palvelut tulevat kustannustehokkaasti käyttöön. Maakauppojen syntymistä ei aina voida odotella rajattomasti, kun kyseessä on kunnan kehityksen kannalta tärkeän alueen hankinta. Ongelmana on ollut myös yleiskaavallisen pohjan puuttuminen kasvusuunnille.

Etuosto

Vesilahden kunta ei ole toistaiseksi käyttänyt etuosto-oikeutta. Etuostolaki voi tarjota yksittäistapa-uksissa mahdollisuuden maapoliittisesti perusteltuihin maanhankintoihin. Etuostolaki antaa kunnalle mahdollisuuden mennä kiinteistökaupassa ostajan sijaan silloin, kun kaupan kohteena oleva alue tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen taikka virkistys- ja suojelutarpeita varten. Etuosto-oikeus on jo tästä johtuen sattumanvarainen tapa hankkia maata, eikä se koskaan voi olla kunnan maanhankin-nan pääasiallinen muoto.

Lunastaminen

Vesilahden kunta ei ole toistaiseksi käyttänyt lunastamista. Kunnalla on lunastusoikeus asemakaa-va-alueilla kunnan tarpeisiin tai muuksi yleiseksi alueeksi osoitetuilla alueilla. Asianomainen minis-teriö (ympäristöministeriö) voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunni-telmallista kehittämistä varten (MRL99§1 mom.). Asianomainen ministeriö voi lisäksi myöntää kun-nalle luvan lunastaa alueen, joka yleiskaavassa on osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yh-dyskuntakehitykseen, sekä alueen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastetta-vaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualueita (MRL99§3mom.)

Maankäyttö sopimukset

Maankäyttö sopimuksilla tarkoitetaan sopimuksia, joilla kunta ja maanomistaja keskenään sopivat maanomistajan omistaman alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä kaavan toteuttami-seen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Maankäyttö- ja rakennuslain voimas-sa olevan muutoksen mukaan kunnalla on mahdollisuus solmia kaavoitukseen ja kaavojen toteut-tamiseen liittyviä sopimuksia.

Maankäyttö sopimus laajoilla alueilla on kunnan kannalta haasteellista, koska sopimusjuridiikka on varsin vaativaa. Maankäyttö sopimusneuvottelut etenevät käytännössä yhtä aikaa kaavan valmiste-lun kanssa. Maankäyttö sopimuksilla voidaan sopia myös jo aiemmin voimaan tulneiden kaavojen to-teuttamisesta, jolloin tavoitteena on nopeuttaa kaavan toteuttamista ja nostaa sopimusalueen laatu-tasoa.

Kirkonkylän osayleiskaavan laajenemisalueilla Suomelan ja Savelanmetsänhelmen alueilla on ollut käynnissä maankäyttö sopimuksiin perustuva asemakaavoitus. Maankäyttö sopimukset ovat aina ta-pauskohtaisia.

Kehittämiskorvaukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tilanteessa, jossa maanomistajan kanssa ei ole syntynyt so-pimusta hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, kunta voi periä kehittämiskorvauksen. Kehittämiskorvauksena kunta voi periä maanomistajalta asemakaavan mukaiselle tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksen aiheuttamaan tontin arvonnousuun suhteutetun osuuden kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioiduista kustannuksista. Menettelyä ei ole vielä käytetty Vesilahdessa eikä juuri muissakaan Tampereen ympäristökunnissa.

Kehittämislumenettely

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty kehittämislumenettelystä, jolla mahdollistetaan rajatun alueen toteuttamista tukevien erityiskeinojen käyttäminen lain vaatimien edellytysten täytyessä. Menettely on uudehko työkalu erityisesti rakennettujen alueiden esim. käytöstä poistuneiden teolli-suusalueiden uudistamiseksi. Kehittämislumenettelyä ei ole käytetty Vesilahden kunnassa eikä muissakaan Tampereen ympäristökunnissa.

3.2 Kaavan toteuttamista edistävät keinot

Tontinluovutus

Normaali menettely, jossa kunta luovuttaa kaavan mukaiset tontit rakennettaviksi. Luovutusmuotoina Vesilahdella on myynti valtuuston antamien luovutusehtojen mukaisesti.

Rivitalo-, liikerakennus- ja teollisuustontit luovutetaan pääsääntöisesti neuvottelumenettelyä käyttäen.

Vesilahdessa tontin luovutusehdoissa on määritelty kolme vuotta rakentumisajaksi, jona tontin tulee olla rakentunut.

Rakentamiskehotus

Kunnallistekniikan piirissä olevien yksityisten tonttien saamista käyttöön voidaan pyrkiä edistämään antamalla rakentamiskehotuksia. Kunnalla on oikeus ilman erityistä lupaa lunastaa rakennuspaikka, jollei sitä ole kolmen vuoden kuluessa rakentamiskehotuksen antamisesta rakennettu kehotuksen edellyttämällä tavalla. Vesilahden kunnassa ei ole käytetty rakentamiskehotusta.

Mikäli rakentamiskehotusta käyttää, on oltava resurssit viedä menettely loppuun saakka. Rakentamiskehotus on kunnallistalouden kannalta edullinen ja tehokas tapa saada tontteja rakentajien käyttöön ja kunnallistekniikan investoinnit sekä palvelut täysimääräisesti käyttöön. Kehotusta ei saa antaa enintään kaksi asuntoa käsittävän asuinrakennuksen rakentamiseen, jos rakennuspaikalla on jo asuinrakennus.

Korotettu kiinteistövero

Asuntotarkoitukseen kaavoitetulle rakentamattomalle rakennuspaikalle kunnanvaltuusto voi määrätä erillisen, muita kiinteistöveroprosentteja korkeamman veroprosentin, jonka on oltava vähintään 1,00 ja enintään 3,00. Korkeampi kiinteistöveroprosentti ei koske loma-asutusta varten kaavoitettuja rakennuspaikkoja. Korkeampaa veroprosenttia sovellettiin ensimmäisen kerran vuoden 2001 kiinteistöverotuksessa.

Vuonna 2001 lähes 60 kuntaa päätti soveltaa korkeampaa veroprosenttia. Erillistä veroprosenttia ei ole pakko määrätä. Jos veroprosenttia ei ole määrätty, kiinteistövero asuntotarkoitukseen kaavoitetusta rakentamattomasta rakennuspaikasta pannaan maksuun yleisen kiinteistöveroprosentin mukaan. Vesilahdessa korotettu kiinteistövero otetaan käyttöön vuoden 2014 alusta (2 %). Korotettu kiinteistövero on yleisesti käytössä Tampereen ympäristökunnissa.

MAAPOLITIIKAN TAVOITTEET

4.1 Kuntastrategian asettamat tavoitteet

Kunnan perusilme säilytetään maaseutumaisena, luonnonläheisenä ja vetovoimaisena.

Kokonaisvaltainen ja tasapuolinen kehittäminen perustuu kolmen kaavoitetun taajaman ja niitä so-
pivasti täydentävien kylien kehittämiseen. Tämä toteutetaan Vesilahden kunnan kestävän kehityk-
sen toimintaohjelman mukaisesti (kunnanvaltuusto hyväksynyt 16.12.2002) ja Tampereen seutu-
kunnan valtuustojen hyväksymän ilmastostrategian periaatteisiin nojautuen.

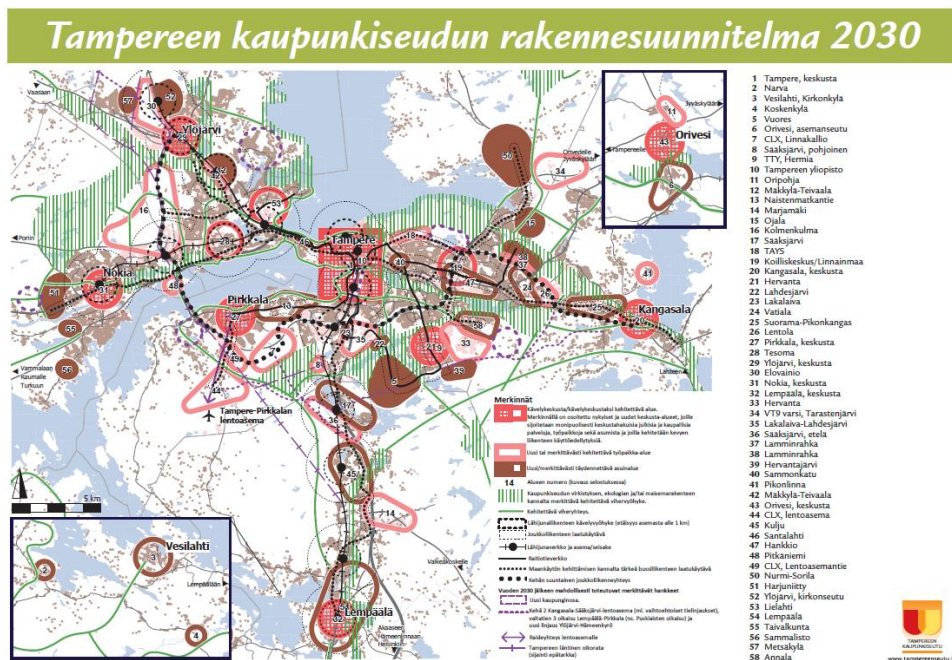
Vesilahden kunnan strategisista painopistealueista ja kehittämisen suunnista talousarviosuunnitel-
man 2014-2016 mukaisesti ovat maapolitiikan kannalta merkittävimmät; viihtyisän ja turvallisen
asuin ympäristön säilyttäminen, laadukas ja yhdenvertainen kaavoitus- ja maankäyttöpolitiikka sekä
maankäyttöpolitiikan kehittäminen. Myös elinkeinorakenteen kehittäminen ja työpaikkaomavarai-
suuden lisääminen asettaa maapolitiikalle tavoitteita. Lähtökohdaksi nostetaan talousarviosuunni-
telmassa että itsenäistä, turvallista ja maaseutumaista Vesilahtea kehitetään siten, että kunnan vä-
kiluku lisääntyy n. 50 asukkaalla (1,1 %) vuodessa.

4.2 Seudullisen yhteistyön asettamat tavoitteet

Vesilahelaisten elinoloja ja palveluja kehitetään laajalla yhteistyöllä niin kunnan sisällä kuin kunnasta ulospäin. Kunnassa pyritään tulokselliseen seutuyhteistyöhön ja siihen panostetaan hallitusti. Lempäälän ja Vesilahden yhteistä maaseudun kehittämisohjelmaa hyödynnetään siltä osin kuin se taloudellisesti, toiminnallisesti ja kunnallispoliittisesti mahdollista. Kunta on yhteistyökumppani kylien ja muiden toimijoiden kanssa erikseen sovittavilla tavoilla.

Vesilahden kunnassa on laadittu kuntakehityskuva ja siihen liittyvä maankäyttökartta, joka selvittää Vesilahden kunnan roolia osana Tampereen kaupunkiseutua ja sen kehittämistä.

Tulevaisuudessa kuntakehityskuvan mukaisesti Kirkonkylä, Koskenkylä ja Narva kasvavat tiiviimmin kiinni toisiinsa. Tämä Vesilahden kunnan kannalta tärkeä tavoite on myös sisällytetty Tampereen seutukunnan rakennesuunnitelmaan. Kirkonkylä, Narva ja Koskenkylä on merkitty siihen merkittävästi täydennettäviksi asuinalueiksi. Rakennemallin eheyttämistavoitteet pitävät sisällään vaihtoehdon, joka mahdollistaa maaseutumaisuus säilyttäen aikaisempaa tiiviimmän rakentamisen.



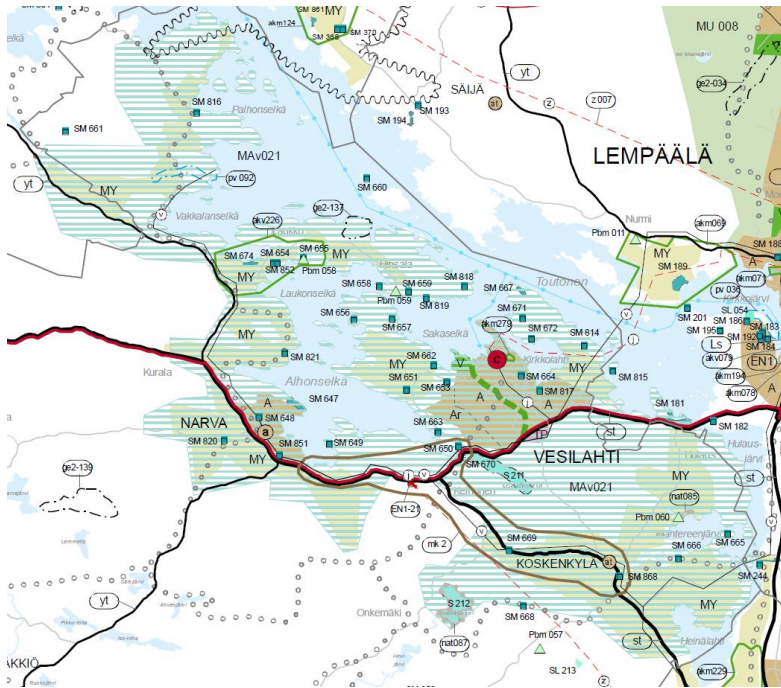
Muista lähtökohdista johtuvat tavoitteet

4.3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka täydentävät kaavajärjestelmää valtakunnallisesta näkökulmasta. Lähtökohtina tulee ottaa huomioon viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit, joita tällä hetkellä ovat:

- o Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Ympäristöministeriö, Ympäristönsuojeluosasto mietintö 66/1992, Helsinki 1993)
 - Vesilahden kunnan alueella sijaitsee valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, Vesilahden kulttuurimaisemat
- o Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt (Museovirasto 2009).
 - Valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna ympäristönä Vesilahdelta on luokiteltu yksi kohde: Laukon kartanon alue.

Vesilahden kunnan alueella sijaitsee valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, Vesilahden kulttuurimaisemat (Valtioneuvoston periaatepäätös 5.1.1995) johon kuuluvat myös Kirkonkylän, Narvan ja Koskenkylän taajamat.



Alue on merkitty Pirkanmaan maakuntakaavassa vaaleansinisellä vaakaviivituksella ja merkinnällä Mav021.

Alueen suunnittelumääräys on seuraava: Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkailla maisema-alueilla alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee vaalia maisema-alueen tai maisemanähtävyyden kokonaisuuden, erityispiirteiden ja luonnon- ja kulttuuriympäristön säilymistä. Alueiden käytön on sovellettava arvokkaiden maisema-alueiden historialliseen kerrokselliseen kehitykseen. **Suunnitelusuositus kuuluu seuraavasti:** Valtakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin ja maisemanähtävyyksiin merkittävästi vaikuttavissa hankkeissa on pyydettävä lausunto museoviranomaisilta ja alueelliselta ympäristökeskukselta.

4.4 Kestävän kehityksen tavoitteet

Vesilahden kunnanvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 16.12.2002 § 49 kestävän kehityksen toimintaohjelman vuosille 2002-2010. Vesilahden kestävän kehityksen toimintaohjelman tavoitteissa nousee esille vahvasti vesistöjen suojeleminen, peruspalvelujen turvaaminen, kylien palvelutason parantaminen, kyläkohtaiset maisemanhoitotoimet sekä omaleimaisen kulttuurimaisemaan ja historiaan tukeutuvan matkailutoiminnan kehittäminen. Uusi toimintaohjelma on valmisteilla.

4.5 Tavoitteet maankäytölle asemakaava-alueilla

Taajamien kasvusuunnat tulee pohtia tarkoin yleiskaavoitusvaiheessa ottaen huomioon vertailussa myös alueiden toteuttamiskustannukset. Taajamia voidaan kasvattaa myös ranta-alueille, kunhan vain otetaan huomioon myös yleiset virkistystarpeet, maisema ja luonnonympäristö.

Taajamayleiskaavoitukseen panostetaan tulevina vuosina Koskenkylässä ja Narvassa, kuitenkin niin, että kiireelliset asemakaavahankkeet viedään rinnalla eteenpäin. Kaavojen lisäksi tehdään vaapaamuotoista suunnittelua (maisemanhoitosuunnitelmia ym.). Eheä yhdyskuntarakenne antaa Vesilahden kunnalle paremmat mahdollisuudet tuottaa myös asukkaiden tarvitsemat palvelut.

Muualta muuttavien uusien asukkaiden asumisväljyyden hakeminen tuo tulevina vuosina paineita erityisesti pientaloalueiden suunnitteluun. Kuntaan muuttavat ovat entistä vaativampia elinympäristön laadun suhteen ja odotusarvot asumisen luontoyhteydelle ovat korkeat. Alueiden elinympäristön

laatuun, liikenteellisiin yhteyksiin sekä maisema-arvojen säilymiseen tuleekin asuinalueiden suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota.

Pienperheiden, yksinasuvien ja ikääntyvän väestönosan tarpeiden mukaisen asuntotuotannon saaminen kuntaan tuo tulevana vuosina paineita erityisesti taajamasuunnitteluun.

Palvelujen ja keskusta-alueen läheisyyteen sijoittuvien pienkerrostalojen ja rivitalojen kysynnän kasvuun tulee varautua. Pienkerrostalorakentamisessa kaupunkialueilla toteutetut ratkaisut eivät sellaisenaan sovellu Kirkonkylän maisemaan vaan kohteissa tarvitaan kehitystyötä, jolla löydetään mittakaavaltaan ja muodonannoltaan kulttuurimaisemaan sopiva talotyyppi.

Tärkeää on myös sitoutua toteuttamaan alueet loppuun saakka. Ne puistot, kadut, kevyenliikenteen väylät ja virkistysalueet, joihin on päätetty panostaa, rakennetaan viivyttämättä ja myös pidetään kunnossa yhteisesti sovitulla tavalla. Tätä palvelemaan tulee kunnassa olla ajantasainen ja laadukas viherympäristön käyttö- ja hoitoluokitus.

Maanomistajia tulee kannustaa myös vapaaehtoisin keinoin ottamaan käyttöönsä kaavoitettu tontti-reservi, esimerkiksi pienimuotoisen tonttipankin avulla. Tarvittaessa käytetään menetelmänä myös rakentamiskehotusta ja mahdollisesti myös korotettua kiinteistövero.

4.6 Tavoitteet maankäytölle haja-asutusalueella ja kyläkeskuksissa

Haja-asutusalueiden säilyminen elinvoimaisina mahdollistetaan sallimalla harkittu uudisrakentaminen. Erityisesti tulee panostaa aktiivisesti toimivien kyläalueiden asuttuna säilyttämiseen. Kyläyhdistyksiä tulee kannustaa tonttimarkkinointiin, mutta myös yhteiskäyttöalueiden ylläpitoon.

Maan hankinnassa kyläkeskuksissa tulee päämääränä olla uusien rakennuspaikkojen muodostuminen luontevasti olemassa olevan kylärakenteen yhteyteen, jotta kylät säilyvät toiminnallisina kokonaisuuksina. Kunnan tavoitteena on hankkia maata keskeisiltä hyviltä mm. kyläkaavoissa osoitetuilta rakennuspaikoilta.

Uudisrakentamista tulee ohjata siten, että toteutetaan kylämaisemaan sopivaa rakentamistapaa. Kylien elinvoimaisuuden säilyttäminen ja uusien asukkaiden saaminen kyläalueille ei saa vaarantaa maiseman- ja vanhojen rakennusten muodostaman kulttuurimaiseman ilmettä. Hajarakentamisenkin tulee olla yhdyskuntarakenteen ja ympäristön kannalta hallittua. Alueilla, joille on odotettavissa taaja-asutusta, kuten asemakaavan lievealueilla ohjataan maankäyttöä ensisijaisesti kaavoituksella. Taaja-asutuksen muodostumiseen reagoidaan viipymättä, tarpeen tullen myös suunnittelutarveratkaisuilla ja rakennuskielloilla. Kunnan tulee myös omilla toimillaan edistää vesijohtoverkoston laajenemista tärkeimmille kyläalueille.

4.7 Tavoitteet maankäytölle ranta-alueilla sekä matkailuelinkeinolle asetettavat tavoitteet

Vesilahden valtakunnallisesti arvokas maisema-alue ja vanhasta asutushistoriasta kertovat kulttuurihistorialliset nähtävyydet luovat pohjan alueen matkailun kehittämiseksi. Tavoitteena on säilyttää arvoalueet ja ohjata asema- ja yleiskaavoituksen avulla alueiden käyttöä siten etteivät maisema- ja kulttuuriarvot tuhoudu.

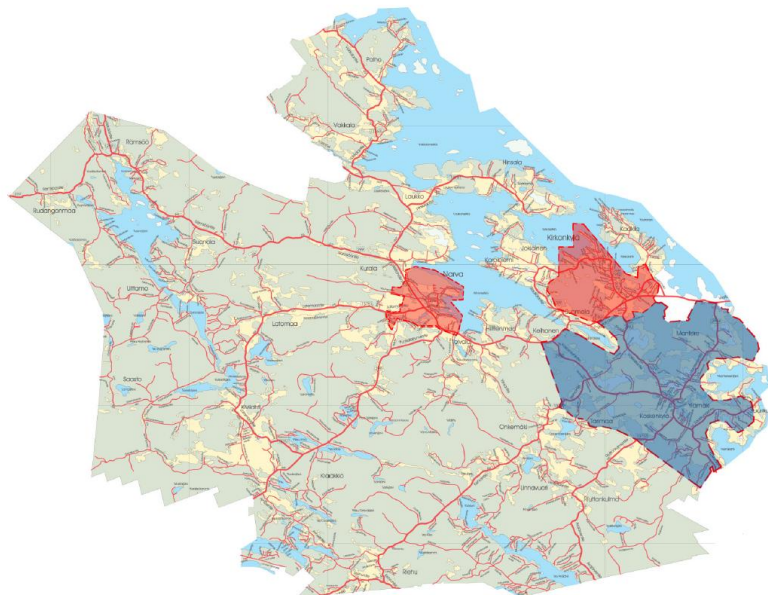
Matkailun huomioiminen myös ranta-alueiden suunnittelussa on kunnan etu - onhan kunnan alueella huomattavat määrät rantaviivaa ja kauniita rantamaisemia. Kunnan rantaosayleiskaava on koettu toimivaksi ja se ohjaa rakentamista ranta-alueilla.

5 MAAPOLITIIKAN TOTEUTUS

Vesilahden kunnan maapolitiikan toteutuksessa lähtökohtana on tavoite, että kunnan kehittymisen kannalta tarvittava maa on käytettävissä suunniteltuun tarkoitukseen oikea-aikaisesti ja oikeaan hintaan. Maapolitiikalla pyritään turvaamaan Vesilahden kunnan asukkaille viihtyisä ja turvallinen asuinympäristö.

Kunnan tavoitteena on pyrkiä edistämään yritysten toimintamahdollisuuksia kunnassa jotta kunnan työpaikkaomavaraisuutta saadaan parannettua. Tavoitteena on myös elinkeinojen kehittäminen rinnakkain siten että maaseutu säilyy vireänä. Maapolitiikalla edistetään myös uusien asukkaiden ja yritysten sijoittumista kuntaan.

5.1 Kaavoituspolitiikka



Vesilahden voimassa olevat yleiskaava-alueet Narva ja Kirkkonkylä punaisella sekä vireillä oleva Koskenkylän alue sinisellä.

Koskenkylän ja Narvan taajamien kasvusuunnat tulee pohtia tarkoin yleiskaavoitusvaiheessa ottaen huomioon vertailussa myös alueiden toteuttamiskustannukset. Taajamia voidaan kasvattaa myös ranta-alueille, kunhan vain otetaan huomioon myös yleiset virkistystarpeet, maisema ja luonnonympäristö. Taajamayleiskaavoitukseen panostetaan tulevina vuosina Koskenkylän ja Narvan osalta, kuitenkin niin että kiireelliset asemakaavahankkeet viedään rinnalla eteenpäin.

Asemakaavoituksen suurimmat haasteet ovat Kirkkonkylässä, jossa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö asemakaavoja uudistettaessa. Rakennetun ympäristön historian ja rakennussuojelun huomioiminen uusien asemakaavojen osalta on tavoitteena. Uusien yleiskaavan mukaisten pientaloalueiden asemakaavoitus Kirkkonkylän lounais- ja länsipuolelle on yhdyskuntarakenteen kannalta merkittävin muutos. Uusien asemakaavoitettujen alueiden tulee liittyä olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen kevyenliikenteen verkostojen sekä virkistysalueyhteyksin ja ajoliikenneyhteydet tulee suunnitella turvallisiksi ja sujuviksi. Kaavojen lisäksi laaditaan rakentamista ohjaavia rakentamistapaohjeistoja joilla varmistetaan laadukkaan ympäristön rakentuminen kulttuurimaisemaan.

Kirkonkylän palvelujen kehittymisen kannalta kunnan keskustaajamaa tulee tarkastella kokonaisuutena, jossa kaavoituksella turvataan myös palvelu- ja yleisten rakennusten tonttien oikea sijoittuminen ja alueen viihtyisyys laadukkaalla maisemaan sopivalla ympäristörakentamisella.

Vesilahdessa asuinkunnassa työssäkäyvien osuus työllisestä työvoimasta oli 45,0 %, kun se koko maassa oli 67,4 %. Vesilahdessa on tärkeä panostaa palvelujen ja työpaikkojen säilymiseen ja lisäämiseen hyvien asuinpaikkojen ohella eri-ikäisten asukkaiden arjen sujuvuuden parantamiseksi.

Yksityisen maanomistajan maan kaavoittamisessa lähtökohtana tulisi olla se, että kunta pystyisi tarkoituksenmukaisesti kaavoittamaan yhdyskuntarakenteen kannalta edullisia alueita maanomistusolosuhteista riippumatta. Kaavoitettavien alueiden tulee olla kooltaan ja rajaukseltaan tarkoituksenmukaisia. Menettely soveltuu erityisesti yhdyskuntarakennetta täydentävään kaavoitukseen.

5.2 Kunnan maanomistus ja maanhankinta

Maapolitiikan toimenpitein voidaan monelta osin varmistaa, että kaavoitetut tontit, rakennettu kunnallistekniikka, katuverkosto, koulut ja päiväkodit tulevat ajallaan ja kustannustehokkaasti käyttöön. Tätä kautta voidaan vaikuttaa kuntatalouden tasapainoon kaikissa tilanteissa. Vesilahden kunnan maanomistus tukee kunnan harkittua kehitystä ja kuntataloutta. Vesilahden kunta on valmis erityistapauksissa harkitsemaan kaikkia maankäyttö- ja rakennuslain tuomia maanhankintamahdollisuuksia, vaikka ensisijaisena maanhankintamuotona säilyykin vapaaehtoinen kauppa.

Vesilahden kunta pyrkii pääsääntöisesti kaavoittamaan asuinalueet ja elinkeinoelämän tarpeisiin tarvittavat alueet itse omistamalleen maalle. Maan hankinnassa tavoitellaan kohtuullista hintatasoa. Kunnan tavoitteena ei ole saavuttaa maaomaisuudellaan maksimaalista hyötyä, vaan toteuttaa strategisia tavoitteitaan. Vesilahden kunta pyrkii olemaan aktiivinen ja tasapuolinen maanhankkija. Eri maanomistajia kohdellaan maanhankinnassa tasapuolisesti.

Kunnan maanhankinnan kannalta keskeisiä alueita ovat osayleiskaavoissa osoitetut, yksityisessä omistuksessa olevat uudet asuinalueet ja niitä ympäröivät virkistysalueet sekä kunnallistekniikan piirissä tai sen välittömässä läheisyydessä olevat maa-alueet. Maa-alueita kunta hankkii kulloisenkin tarpeen mukaan. Aktiivinen maanhankinta keskitetään yleiskaavoituille kasvupotentiaalia omaaville alueille ja kyläkeskusten läheisyyteen.

Kunnan toiminnallaan aikaansaama maan arvonnousu tulisi voida käyttää kaavan toteuttamiskustannusten kattamiseen. Hankkimalla maata keskeisiltä kasvusuunnilta yleiskaavojen pohjalta jo hyvissä ajoin ennen asemakaavoitusta voidaan ylläpitää riittävää ja kohtuuhintaista asunto- ja yritystonttitarjontaa sekä kehittää yhdyskuntarakennetta edulliseen suuntaan.

Maanhankinta toteutetaan pääasiallisesti ostamalla vapaaehtoisin kaupoin tai käyttämällä kunnan omistamia alueita vaihtoalueina. Maakaupoissa noudatetaan kunnan kannalta kohtuullista ja johdonmukaista hintatasoa. Joissakin tilanteissa voidaan käyttää kunnan etuosto-oikeutta, joka perustuu etuostolakiin. Katualueilla käytetään ilmaisluovutusta alueen ensimmäistä asemakaavaa toteutettaessa,

Lunastamisella kunta voi varmistaa keskeisen kasvualueiden rakentamisen tai yleisen alueen toteutumisen. Lunastamista ei ole Vesilahdella käytetty koska kunta on yleensä kyennyt hankkimaan maa-alueet vapaaehtoisin kaupoin. Kunnan asema raakamaamarkkinoilla on ollut vahva. Kiinteistömarkkinoiden nopeat muutokset ja nopea kasvu vaikeuttaa kuitenkin kunnan asemaa. Tämä yhdessä taloudellisten haasteiden kanssa ohjaa kuntaa suunnitelmallisempaan toimintaan myös raakamaan hankinnassa.

Alueita hankitaan aiempaa tarkemman harkinnan perusteella. Hankittavat alueet on saatava kunnan haltuun suunnitelmien mukaisessa aikataulussa. Tällöin tarve maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen lunastusten käyttöön raakamaan hankinnassa saattaa osoittautua erityistapauksessa välttämättömäksi. Lunastaminen koetaan varsin oikeudenmukaiseksi menettelyksi. Riippumaton lunastustoimikunta määrittelee maan arvon. Maan lunastaminen antaa kunnalle mahdollisuuden järkevään yhdyskuntakehitykseen maanomistajien sopimus- ja myyntihalukkuudesta riippumatta. Samalla se auttaa kohtelevaan maanomistajia tasapuolisesti ristiriitatilanteissa.

Maankäytösopimusten teko kaavasta aiheutuvien kustannusten jakamiseksi on mahdollista tarkoin harkituissa kaavoituskohteissa. Maankäytösopimuksien käyttö keskeisillä kasvualueilla vaikuttaa kunnassa luovutettavien tonttien hintatasoon ja luovutusnopeuteen. Mikäli yksityisten aluetta kaavoitetaan ja päädytään maankäytösopimukseen, tulee päätöksenteon perustua riittäviin kaavataudellisiin selvityksiin ja hyvän kaavoituksen periaatteisiin joita ohjataan kunnan taholta. Lisäksi kunnan tulee varmistaa tonttien rakentuminen sovitussa aikataulussa sekä kunnallistekniikan ja palvelujen sekä virkistysalueiden toteutuminen kuntatalouden näkökulmasta kestäväällä tavalla ja maanomistajia tasapuolisesti kohdellen. Veronmaksajien etujen mukaista ei ole ryhtyä kaavoitushankkeisiin, jotka muodostavat riskin taloudellisesta epäonnistumisesta.

5.3 Maan luovutus

Luovuttamalla tontteja kysyntää vastaavasti ja tulevaa ennakoiden kunta voi vaikuttaa siihen, että tonttien hinnat pysyvät kohtuullisella tasolla.

Tontinluovutusehdoilla edistetään myös hyvää rakennustapaa ja suunnittelun laatua.

Riittävään ja laadukkaaseen tonttitarjontaan ja aktiiviseen tonttimarkkinointiin panostetaan. Edellä esitettyjä käytössä olevia luovutusperiaatteita sovelletaan edelleen, seuraavin täsmennyksin: Omarantaiset sekä erityistapauksissa yksittäiset tontit myydään edelleen tarjousten perusteella.

5.4 Yksityisen maan kaavoittaminen

Vaihtoehtona maanhankinnalle on myös olemassa edellytykset kiinteistön omistuksesta riippumattomalle kaavoitukselle sekä kaavoituksen synnyttämän arvonnousun saamiseksi osittain kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseksi käyttämällä maankäytösopimuksia tai kehittämiskorvausta.

Maanomistajalla on velvollisuus osallistua tällöin yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kunta pyrkii tekemään maankäytösopimuksen maanomistajan kanssa. Sopimuksen tarkoituksena on jakaa kaavoituksen aiheuttamia kustannuksia kunnan ja maanomistajan kesken. Maanomistajalla on kuitenkin aina oikeus osaan maan arvon noususta.

Yksityistä maata kaavoitettaessa pyritään aina ensisijaisesti molempia osapuolia tyydyttävään maankäytösopimukseen. Mikäli tähän ei kuitenkaan päästä, voi kunta käyttää myös MRL:n mukaisesti kehittämiskorvauksen määräämistä.

MRL:n mukaan kunta voi kehittämiskorvauksena periä yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseksi jopa 60 % kaavoituksen aiheuttamasta arvonnoususta, mutta Vesilahden kunta perii tässä tarkoituksessa Kirkonkylän osayleiskaava-alueen osalta vähintään 30 % ja muilla osayleiskaava-alueilla vähintään 15 %, mitä käytetään lähtökohtana myös maankäytösopimuksia laadittaessa. Kehittämisalumenettelyyn ryhtyminen tulee harkita aina kohdekohtaisesti.

5.5 Maapoliittinen päätöksenteko

Maapolitiikan keskeinen tavoite on, että suunniteltu maa saadaan käyttöön suunniteltuna ajankohtana oikeaan hintaan. Päätöksenteossa sitoudutaan yhdessä sovittuihin linjoihin. Jos joku linjaus todetaan virheelliseksi, voidaan kuitenkin linjausta tarkentaa kesken valtuustokaudenkin. Maapolitiikka Vesilahdella perustuu pitkäjännitteiseen työhön, jonka pitkän tähtäimen hyödyt ovat merkittäviä. Kunnan maapolitiikan onnistuminen vaatii pitkäjänteistä ja johdonmukaista toimintaa eri maanomistajatahojen kanssa. Kunnan tulee päätöksenteossaan kohdella maanomistajia tasapuolisesti.

Kaavatoimikunta toimii valmistelevana elimenä tuotaessa maapoliittista päätöksentekoa ja kaavoitushankkeita kunnanhallitukseen. Kunnanhallitus valmistelee asema- ja yleiskaavat kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn.

Kunnan maapoliittiset linjaukset vaikuttavat keskeisesti kunnan menestymiseen. Kunnan muita toimintastrategioita linjattaessa tulee aina tiedostaa niiden asettamat vaatimukset kunnan harjoittamalle maapolitiikalle. Toisaalta myös maapolitiikan päätöksillä vaikutetaan kunnan muiden strategioiden toteuttamiseen. Maapoliittisen ohjelman hyväksyy nykyinen kunnanvaltuusto toimikautensa neljäntenä vuotena ja seuraava kunnanvaltuusto toimikautensa toisena vuotena. Sen jälkeen maapoliittinen ohjelma tarkistetaan valtuustokausittain. Maapoliittisen ohjelman toimivuutta arvioidaan kaavatoimikunnan toimesta vuosittain kaavoituskatsauksen käsittelyn yhteydessä.

Hyväksytty Vesilahden kunnanvaltuustossa 27.1.2014 / § 10.

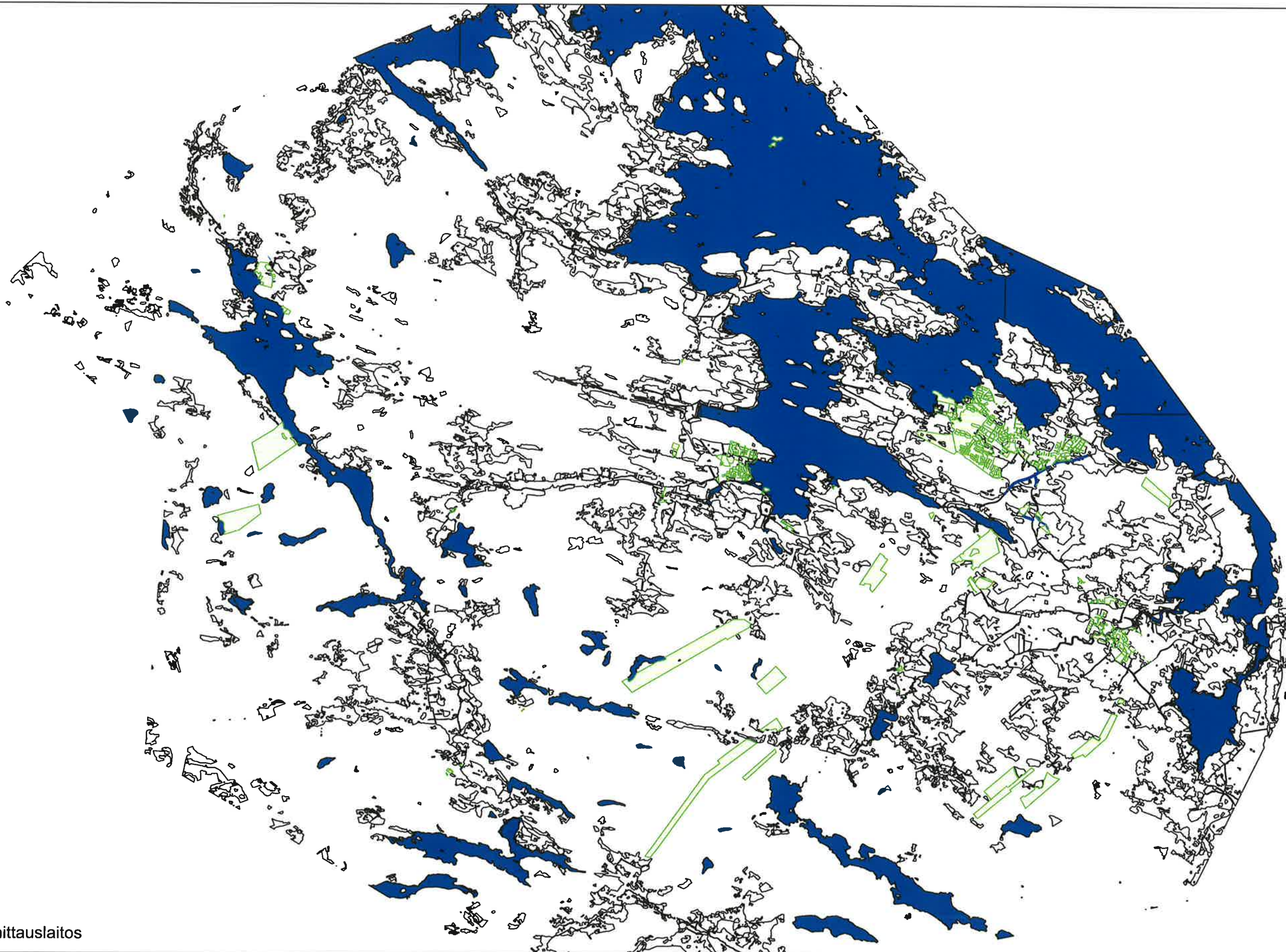
Leena Lahtinen
aluearkkitehti

Liitteet:
Vesilahden kunnan maanomistus, taajamakartat/yleiskartta

Vesilahden kunta

Vesilahden kunnan maanomistus koko kunnan alueella 2013

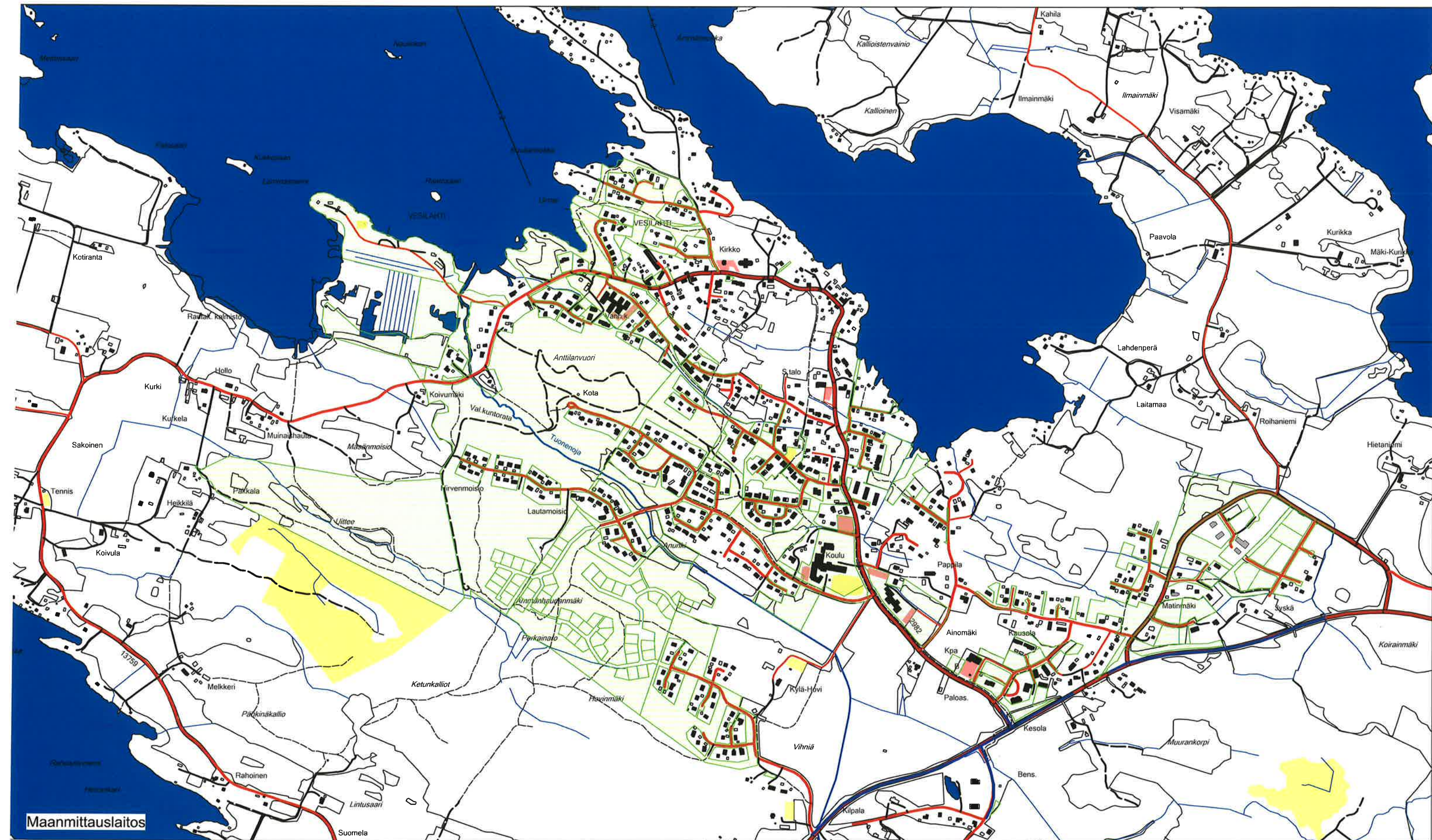
Mittakaava 1:90000



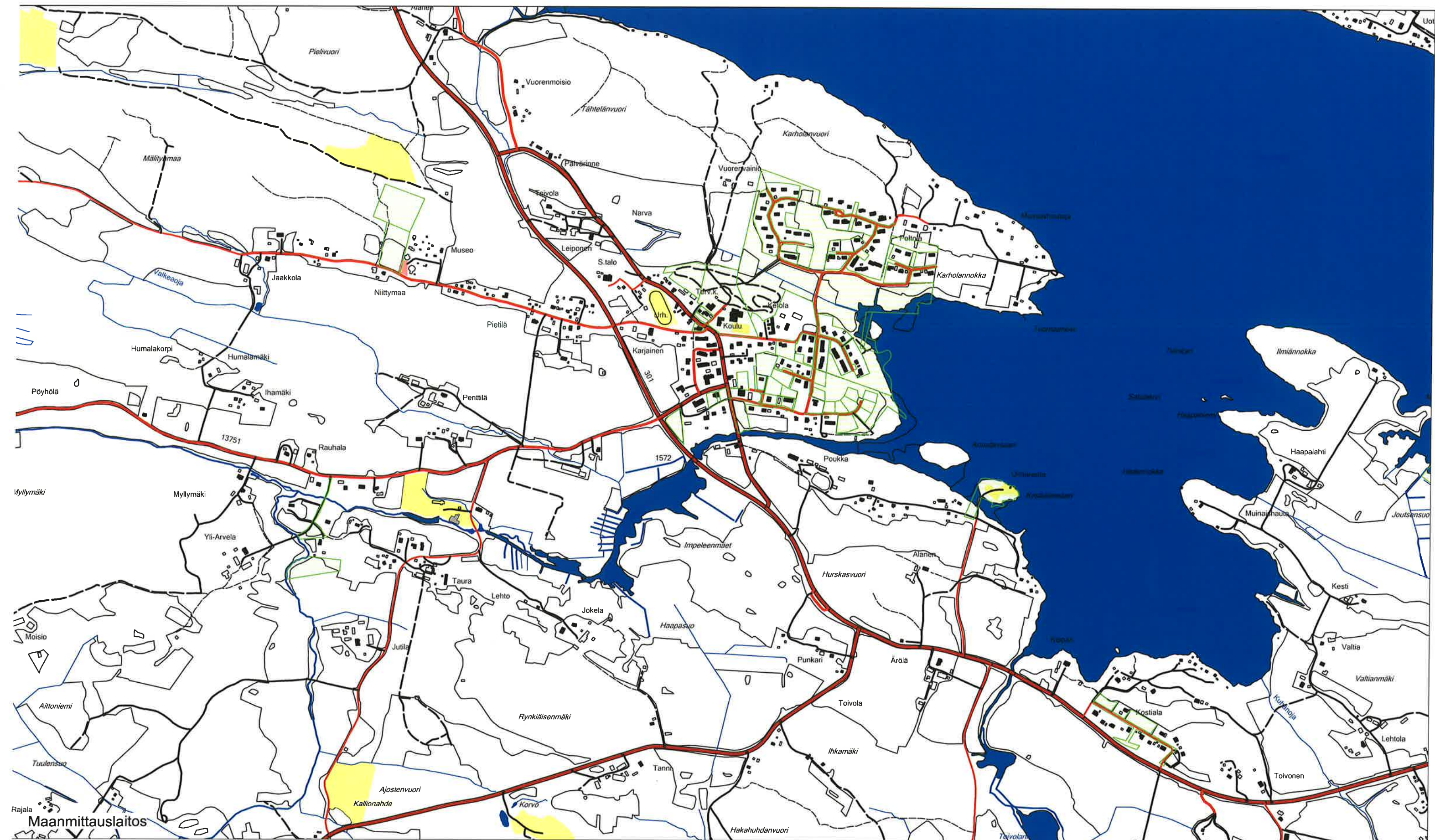
Vesilahden kunta

Vesilahden kunnan maanomistus Kirkonkylä

Mittakaava 1:12000



Mittakaava 1:12000



Vesilahden kunta

Vesilahden kunnan maanomistus Koskenkylän alueella 2013

Mittakaava 1:12000

