Seinäjoen kaupunki

Maapoliittinen ohjelma

2025

Seinäjoen kaupunginvaltuusto 29.9.2014

Seinäjoen kaupunki
Maapoliittinen ohjelma 2025

1. Johdanto 5

2. Kaupunkistrategia ja maapolitiikka 7

3. Maapolitiikan arvopohja ja tavoitteet 10
   3.1. Hyvä ja tiivis yhdyskuntarakenne 13
   3.2. Riittävä ja kohtuuhintainen tonttitarjonta 14
   3.3. Asemakaavojen toteuttamisen edistäminen 15

4. Maapolitiikan keinot 16
   4.1. Vapaaehtoinen maanhankinta 16
   4.2. Tontin luovutusperiaatteet 17
   4.3. Lainsäädäntöön perustuvat keinot 18
   4.4. Maankäytön kehittämiseen tähtäävät keinot 19

5. Liiteaineisto 21
   5.1. Seinäjoen kaupungin maanomistus 21
   5.2. Maanhankinnan lähivuosien painopistealueet 24
   5.3. Luovutetut tontit 2009–2013 25

Maapoliittinen toimikunta:

Kari Homi, puheenjohtaja, kaupunkisuunnittelujaoston puheenjohtaja
Markku Lehtola, kaupunginhallituksen 2. varapuheenjohtaja
Anu Nurmela, kaupunkisuunnittelujaoston varapuheenjohtaja
Taru-Maaria Herttua-Suokko, kaupungingeodeetti
Hilkka Jaakola, kaavoitusjohtaja
Jari Jokinen, kaupunginlakimies
Markku Kujanpää, toimialajohtaja
Leena Perämäki, ma. johtaja, Seinäjoen seudun elinkeinokeskus -liikelaitos
Erkki Välimäki, kehittämisjohtaja
Mirja Jatkola, sihteeri, kiinteistöinsinööri

1. Johdanto

Maapoliittinen ohjelma on laadittu Seinäjoen kaupungin käyttöön. Maapoliittinen ohjelma on työkalu, jolla varmistetaan maapolitiikan johdonmukainen toimintatapa. Työn tekemiseksi perustettiin maapoliittinen toimikunta. Työ asettaa Seinäjoen kaupungille maapoliittiset tavoitteet seuraavaksi kymmeneksi vuodeksi, priorisoi maanhankinnan painopistealueet ja osoittaa konkreettisia toimenpiteitä tavoitteiden saavuttamiseksi. Ohjelmassa päätetään niistä toimintatavoista, joita maapolitiikassa käytetään ohjelman tavoitteisiin pyrittäessä.

Maapoliittista ohjelmaa laadittaessa on järjestetty valtuutetuille ja keskeisille virkamiehille maapoliittinen seminaari. Ohjelmatyön aikana valmistuivat myös kaupungin omaan käyttöön asuntotonttien hintavyöhykemallit sekä yritysalueiden hintatasojen määritys.

Maapoliittinen ohjelma 2025 on käynyt luonnosvaiheessa kommentoitavana kaupunkisuunnittelujaostossa.

Maapoliittinen ohjelma hyväksyttiin 29.9.2014 kaupunginvaltuustossa.

Maapoliittisten kysymysten onnistunut ratkominen edellyttää, että ohjelmassa asetettuihin päämääriin sitoudutaan. Onnistuneella maankäytöllä kunta voi ohjata kasvua ja sen taloudellisia vaikutuksia.

Kaupunkisuunnittelujaosto seuraa tavoitteiden toteutumista vuosittain. Ohjelmaa päivitetään tarpeen mukaan ja tarkistetaan valtuustokausittain.

Maapoliittinen ohjelma on yksi kaupungin keskeisistä strategioista.

Onnistuneella maankäytöllä kunta voi ohjata kasvua ja sen taloudellisia vaikutuksia.

2. Kaupunkistrategia ja maapolitiikka

Menestyvät ja kasvavat yritykset

Maapoliittisilla ratkaisuilla on merkitystä yritysten terveelle ja toimivalle kilpailulle. Huonosti hoidettuna päätöksillä voi olla jopa kilpailua estävä vaikutus monopoliasemien syntymisen kautta.

Kaupunkistrategia korostaa mahdollisuuksia uusien kaupallisten alueiden ja työpaikka-alueiden muodostamiselle sekä logistiikkatoimintojen kehittämiselle. Näitä tavoitteita edistetään maapoliittisin toimin.

Seinäjoen kaupungilla ja kaupunkiseudulla on kansallisesti keskeinen tehtävä edistää biotaloutta ja erityisesti sen ruokajärjestelmiin liittyvää kokonaisuutta. Maapolitiikassa korostuu erityisesti tarve turvata maatalouden ja elintarviketeollisuuden toimintaedellytykset. Mahdollisuuksia uusien yritysten syntymiseen ja toimivien yritysten laajenemiseen tuetaan maapoliittisin keinoin.

Yleiskaavoituksessa kiinnitetään huomiota Seinäjokeen merkittävänä ruoan tuottajana. Viljelysalueiden säilyttäminen vapaana rakentamiselta turvaa tuottajien toimintaedellytyksiä.

Maapolitiikan merkitys korostuu kaupunkistrategian valinnoissa, jotka koskevat elinkeinopolitiikkaa, kaupunkikeskustan kehittämistä, kaupunkiorganisaation toimintaa sekä taloutta.

Uudistuva kaupunkikeskusta

Kaupunkistrategia nostaa uudistuvan kaupunkikeskustan strategian keskeisimmäksi kehittämiskohteeksi.

Keskustaa uudistetaan laaja-alaisella toimenpideohjelmalla, jossa myös maapolitiikalla on tärkeä tehtävä. Keskustan kaavojen toteutumista edistetään maankäyttösopimuksin ja tarvittaessa rakentamiskehotuksin.

Asemanseudun kehittäminen on tulevaisuuden hanke, jossa maanomistukseen kohdistuvat järjestelyt ovat edellytys hankkeen etenemiselle. Etenemistä tukee valtion ja kaupungin välinen kasvusopimus.

OSAAVA JA KEHITTYVÄ ORGANISAATIO

Maapolitiikkaa toteutettaessa huomioidaan ja tuetaan asunto-, elinkeino- ja sosiaalipolitiikan (mm. julkinen ja sosiaalinen rakentaminen) tavoitteiden toteuttamista.

Maapolitiikan toteuttaminen on osa kaupungin toimintaa. Se vaatii jatkuvaa asiantuntemuksen, johtamisen ja yhteistyöverkostojen kehittämistä kaupunkiorganisaatiossa ja sen ulkopuolella.

TASAPAINOINEN TALOUS

Viisaalla ja pitkäjänteisellä maapolitiikalla voidaan turvata maankäytössä myös kuntatalouden taloudellisuuden ja tehokkuuden vaatimukset. Kunnallistekniikan rakentamisen ja kunnallisten palvelujen tuottamisen kustannukset tulisi kattaa tonttien myynnistä saatavilla tuloilla. Tiivis yhdyskuntarakenne tuo suoraan säästöjä infran ja palvelujen tuottamisen kustannuksissa.

Myös varainhankinnassa maapolitiikalla on merkittävä tehtävä.

PÄÄTÖKSENTEKO ON JOHDONMUKAISTA, TASAPUOLISTA JA AVOINTA.

KAUPUNKI RATKAISEE PÄÄTÖKSILLÄÄN YHDYSKUNTARAKENTEEN KEHITTYMISEN SUUNNAN, LAADUN JA KUSTANNUKSET.

Maapolitiikan ratkaisuilla on merkittävä vaikutus kaupungin talouteen. On erittäin tärkeää, että kunta itse aktiivisesti ohjaa ja hallitsee maankäyttöä, kasvua ja sen taloudellisia vaikutuksia. Kunta voi tehokkaasti ohjata ja kehittää yhdyskuntarakennetta haluamaansa suuntaan hankkimalla maata oikeasta paikasta oikeaan aikaan.
- Matti Holopainen, Kuntaliitto

3. MAAPOLITIIKAN ARVOPOHJA JA TAVOITTEET

Kaupungin maanhankinnan tärkein tehtävä on maan hankkiminen yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin hyvissä ajoin ennen asemakaavoitusta. Tällöin yhdyskuntarakentamisen ohjaus ja hallinta on helpompaa, eikä alueeseen mahdollisesti kohdistuva suunnittelu- ja rakentamispaine tai tuleva kaavoitus ole ehtinyt korottaa kohtuuttomasti maan hintatasoa.

Kaupungin maaomaisuuden käytön tärkein tavoite on edistää ja tukea elinkeino- ja asuntopolitiikan tavoitteita sekä huomioida kokonaistaloudellinen vaikuttavuus.

Kaupunki voi tonttien luovuttajana varmistaa tonttien kohtuullisen hinnoittelun ja niiden rakentumisen järkevinä kokonaisuuksina. Kun kaupunki kaavoittaa omia maitaan, voidaan myös parhaiten säädellä kaavoituksen ajoitusta ja kestoa.

Maapolitiikkaa hoidetaan hyvän hallintotavan ja kaupungin arvojen mukaisesti – avoimesti, asiakaslähtöisesti, oikeudenmukaisesti ja yhdenvertaisesti.

YHTEINEN ETU – ARVOKKAAN YHTEISEN MAAOMAISUUDEN SUOJELEMINEN JA TALOUDELLINEN KÄYTTÖ.

Tavoitteet

1

Hyvä yhdyskuntarakenteen turvaaminen

Pirstoutuneen yhdyskuntarakenteen tiivistäminen

2

Riittävän ja kohtuuhintaisen tonttimaan tarjonnan edistäminen

3

Asemakaavojen toteuttamisen edistäminen

3.1. Hyvä ja tiivis yhdyskuntarakenne

Kaupunki ohjaa aktiivisesti hajarakentamista

Haja-asuminen on osa suomalaisten elämäntapaa, mutta sen täytyy myös olla suunniteltua, ja hajarakentamista harkittaessa on huomioitava siitä seuraavat kustannukset.

Tiivis ja harkittu yhdyskuntarakenne mahdollistaa lähipalveluiden kustannustehokkaan järjestämisen (koulut, päiväkodit, ikääntyvien palvelut), taloudellisen verkostojen rakentamisen ja liikkumisen - ympäristöystävällisen elämäntavan.

Suunnitelmallisella hajarakentamisella toteutetaan kestävän ympäristön vaatimuksia.

Painopisteenä yleiskaavoitettujen kylien kehittäminen

Hajarakentamisen lupamenettelyyn liittyy myös runsaasti selvitystyötä, joka ainakin suunnittelutarvealueilla sitoo maankäytön suunnittelun ja rakennusvalvonnan resursseja.

Kokonaisuuksia suunnittelemalla päästään taloudellisempaan ja parempaan lopputulokseen.

Kaavoituksen ja maanhankinnan painopistealueet nimetään suunnittelutarvealueiksi, joissa suunnittelemattomaan rakentamiseen suhtaudutaan kriittisesti.

Kunta voi säästää jopa 12 milj. € 500 asukasta kohden 30 vuoden aikana, mikäli uusi asuminen sijoitetaan vanhan lomaan eikä haja-asutusalueita laajenneta.
- Valtiontalouden tarkastusvirasto

3.2. Riittävä ja kohtuuhintainen tonttitarjonta

Kaavoitusmonopoli on kaupungin tärkeimpiä ohjausvälineitä ja yksi maapolitiikan kulmakivistä.

Seinäjoen kaupunki kasvaa vuosittain 600–800 asukkaalla, mikä merkitsee noin 500 asuntoa vuodessa. Kaupungin kasvun ehtona on riittävä ja kohtuuhintainen tonttitarjonta. Käytännössä tämä edellyttää vähintään sataa AO-tontin tonttivarantoa kysynnän kannalta keskeisimmältä alueelta. Tämä on mahdollista, mikäli kaupunki hankkii keskeisten kasvualueiden maan omistukseensa hyvissä ajoin ennen kaavoittamista.

Tällä hetkellä (kevät 2014) AO-tonttivaranto on hyvä: myynnissä on noin 200 vapaata tonttia. Tontit ovat kuitenkin keskittyneet Karhuvuoren (30 kpl) ja Kärjen (56 kpl) alueille. Peräseinäjoella on 35 vapaata tonttia ja Ylistarossa 49.

Myös teollisuustonttien osalta tonttitarjonnan tulee olla riittävää ja kohtuuhintaista.

Monipuoliseen tonttitarjontaan on jatkossakin kiinnitettävä huomiota. Kaupunki huolehtii myös kunnallisen vuokra-asuntotuotannon tonttitarpeista ottaen huomioon kaupunkirakenteelliset ja alueelliset lähtökohdat.

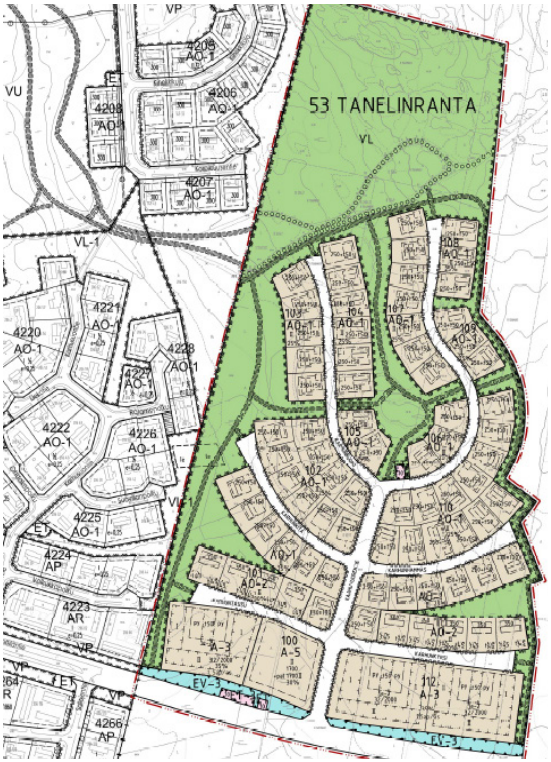
Keskeiset kasvualueet rajataan kunnan maanhankinnan kohteeksi. Näillä alueilla kunta ei tee maankäyttösopimuksia eikä määrää kehittämiskorvauksia.

3.3. Asemakaavojen toteuttamisen edistäminen

Kaavojen tehokas toteuttaminen nopeuttaa kaupungin investointien ja palveluiden täysimääräistä käyttöä.

Rakentamiskehotus voidaan antaa kahden vuoden kuluttua asemakaavan voimaantulosta, mikäli tontin sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta. Seinäjoen kaupunki ei ole käyttänyt rakentamiskehotusta, mutta jatkossa sitä voidaan harkita ensisijaisesti keskustan rakentumisen ongelmakohdissa.

Rakentamattomille rakennuspaikoille voidaan määrätä tiettyjen ehtojen täyttyessä muita kiinteistöjä korkeampi veroprosentti. Korotettu kiinteistövero on käytössä Seinäjoen kaupungissa, ja rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti vuonna 2014 on 3 % (nykyisen lain sallima maksimiarvo).



4. MAAPOLITIIKAN KEINOT

4.1. Vapaaehtoinen maanhankinta

Ensisijaiset ja tärkeimmät keinot maanhankinnassa ovat vapaaehtoiset kaupat ja vaihdot. Vapaaehtoisilla kaupoilla maan hintataso pidetään johdonmukaisella oikealla tasolla.

Onnistuminen vapaaehtoisissa kaupoissa edellyttää, että

- maata hankitaan riittävän ajoissa
- on olemassa ennestään hyvä maareservi, joka parantaa kaupungin neuvotteluasemaa
- hinnoittelu on johdonmukaista
- toimitaan tasapuolisesti ja oikeudenmukaisesti
- maanhankinta kohdistetaan yleiskaavan mukaisille kasvusuunnille
- kaavoitetaan kunnan maata
- maankäyttösopimuksilla tai suunnittelutarveratkaisuilla ei vaikeuteta maanhankintaa
- lakisääteiset maanhankintakeinot ovat tarvittaessa käytettävissä.

ENSISIJAISET JA TÄRKEIMMÄT KEINOT MAANHANKINNASSA OVAT VAPAAEHTOISET KAUPAT JA VAIHDOT.

4.2. Tontin luovutusperiaatteet

Seinäjoen tonttitarjonnassa kaupungin rooli luovuttajana on ensisijainen. Se mahdollistaa kaupungin rakentumisen asemakaavan mukaisesti kaupungin kasvun vaatimassa aikataulussa.

Maa pyritään luovuttamaan aina loppukäyttäjälle. Hinnoittelu pidetään kohtuullisena ja hakumenettely oikeudenmukaisena ja tasapuolisena. Pääsääntöisesti AO-, AP- ja AR-tontit asetetaan yleiseen hakuun. Eri alueilla on valtuuston vahvistama myyntihinta. AK-tontit luovutetaan vuokraus- tai myyntiperiaatteella. Tontinosat luovutetaan loppukäyttäjälle korttelin käyvällä hinnalla.

Tontit yrityskäyttöön luovutetaan pääosin neuvottelumenettelyllä tai kilpailuttamisen kautta.

Myyntihinnan perustana on omakustannusperiaate, joka käsittää maan hankinnasta ja kunnallistekniikan rakentamisesta aiheutuvat kustannukset. Lisäksi tontinmyynnistä tulee saada tuloja palvelurakenteen kustannusten kattamiseen.

YRITYSTOIMINNALLE TULEE AINA OLLA VAIHTOEHTOISIA SIJAINTIMAHDOLLISUUKSIA TEOLLISUUSINVESTOINTIEN JA KAUPALLISTEN HANKKEIDEN TOTEUTTAMISEKSI.

KAUPUNKI EI LUOVU KESKEISILLÄ ALUEILLA OMISTAMASTAAN YLEISHYÖDYLLISEEN TARKOITUKSEEN KAAVOITETUSTA MAAOMAISUUDESTA VAAN ENSISIJAISESTI VUOKRAA ALUEET TOIMIJOIDEN KÄYTTÖÖN.

4.3. Lainsäädäntöön perustuvat keinot

Ilmaisluovutusvelvollisuus

Ensimmäiseen asemakaavaan liittyy ns. ilmaisluovutusvelvollisuus, joka tarkoittaa kaupungin oikeutta saada maanomistajalta korvauksetta haltuun tietty osa katualueesta.

Etuosto-oikeus

Etuostolaki tarjoaa yksittäistapauksissa mahdollisuuden maapoliittisesti perusteltuihin maanhankintoihin. Etuosto-oikeus koskee yli 5000 m² suuruisia maa-alueita, joita voidaan käyttää yhdyskuntarakentamiseen tai suojelu- ja virkistystarkoituksiin.

Lunastaminen

Omaisuudensuoja kuuluu länsimaisissa oikeusjärjestyksissä kansalaisten perusoikeuksiin. Kunnalla on kuitenkin yleisen tarpeen niin vaatiessa mahdollisuus käyttää lunastusta yhtenä maanhankintakeinona.

Maanomistajien yhdenmukainen kohtelu toteutuu kun kunta ostaa tai lunastaa maan. Esimerkiksi maankäyttösopimuksissa tämä ei toteudu, koska rakennusoikeus ei jakaannu tasaisesti. Kiinteistötoimituksissa suoritetaan jatkuvasti lakiin perustuvia tontinosan ja katualueen lunastuksia.

Mikäli raakamaata ei onnistuta hankkimaan tavoitteiden mukaisesti vapaaehtoisesti kohtuullisessa ajassa ja kohtuullisin ehdoin, käytetään lainsäädäntöön perustuvia muita keinoja.

Myös lunastuksella on paikkansa, mutta se ei ole eikä sen kuulu olla kunnan arkea.
-Vihreistä elinkeinoista kasvua kuntiin -opas, MTK 2013

4.4. Maankäyton kehittämiseen tähtäävät keinot

Maankäyttösopimus ja kehittämiskorvaus

Ensimmäinen asemakaava kaavoitetaan vain kaupungin maalle.

Rakennettuja maa-alueita uudelleen kaavoitettaessa kaupungin ei ole mahdollista eikä järkevääkään hankkia näitä alueita omistukseensa. Kaavoitettaessa yksityisen maata MRL:ssa on määritelty maanomistajan velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Näistä kustannuksista sovitaan ensisijaisesti maankäyttösopimuksin.

Maankäyttösopimukset ovat keskeisessä asemassa keskusta-alueiden maapolitiikassa.

Maankäyttösopimukset neuvotellaan jokaisessa asemakaavamuutoksessa, jossa maanomistaja kaavamuutoksen myötä saa merkittävää hyötyä.

5. LIITEAINEISTO

5.1. Seinäjoen kaupungin maanomistus

Kiinteistökaupat 2009–2013

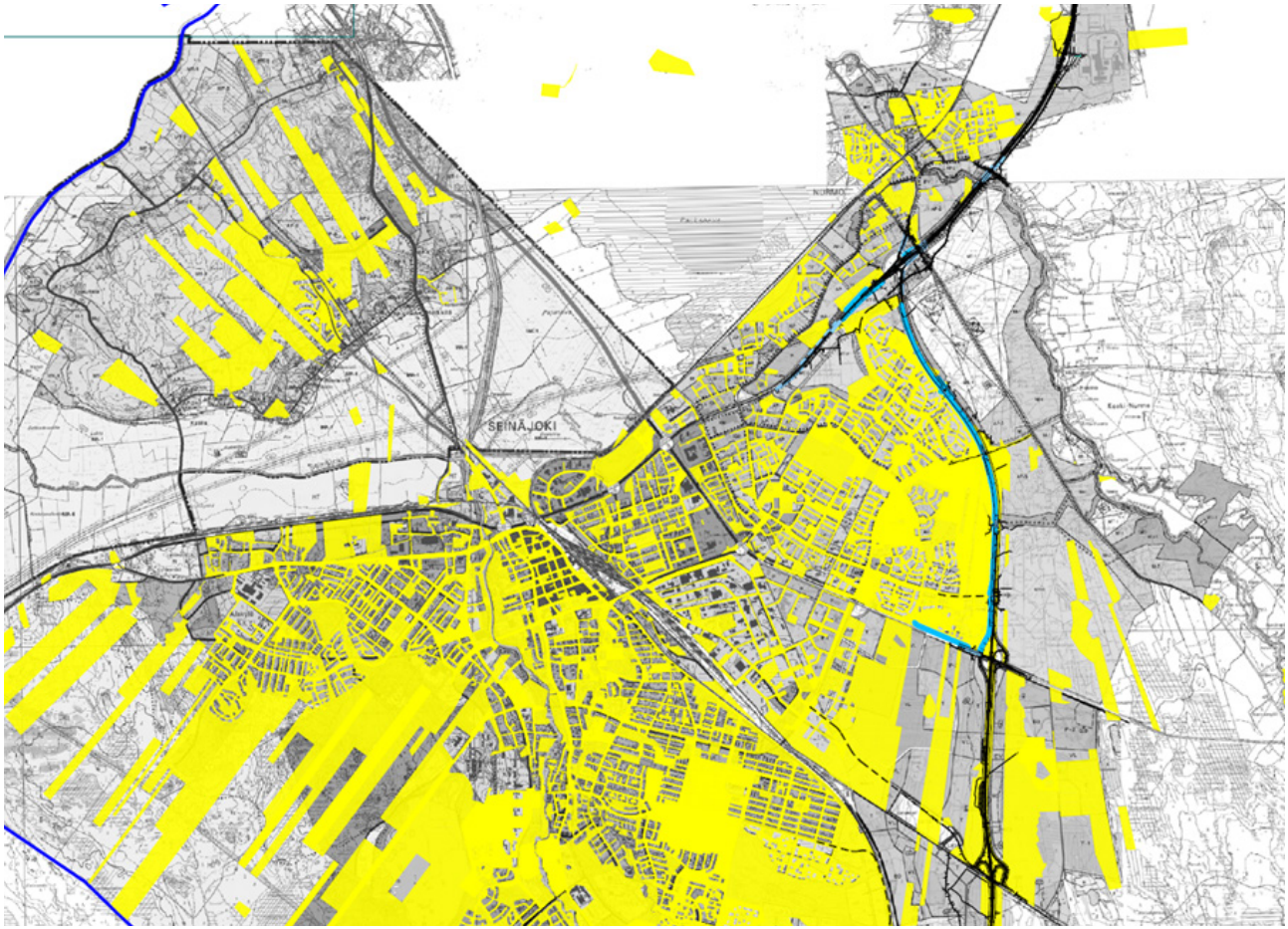
Ostot

Vuosi	kpl	ha	€
2009	652	1389	20 215 680
2010	54	198	1 737 753
2011	46	130	1 108 212
2012	41	109	1 220 237
2013	26	107	1 972 407
Yhteensä	819	1933	26 254 289

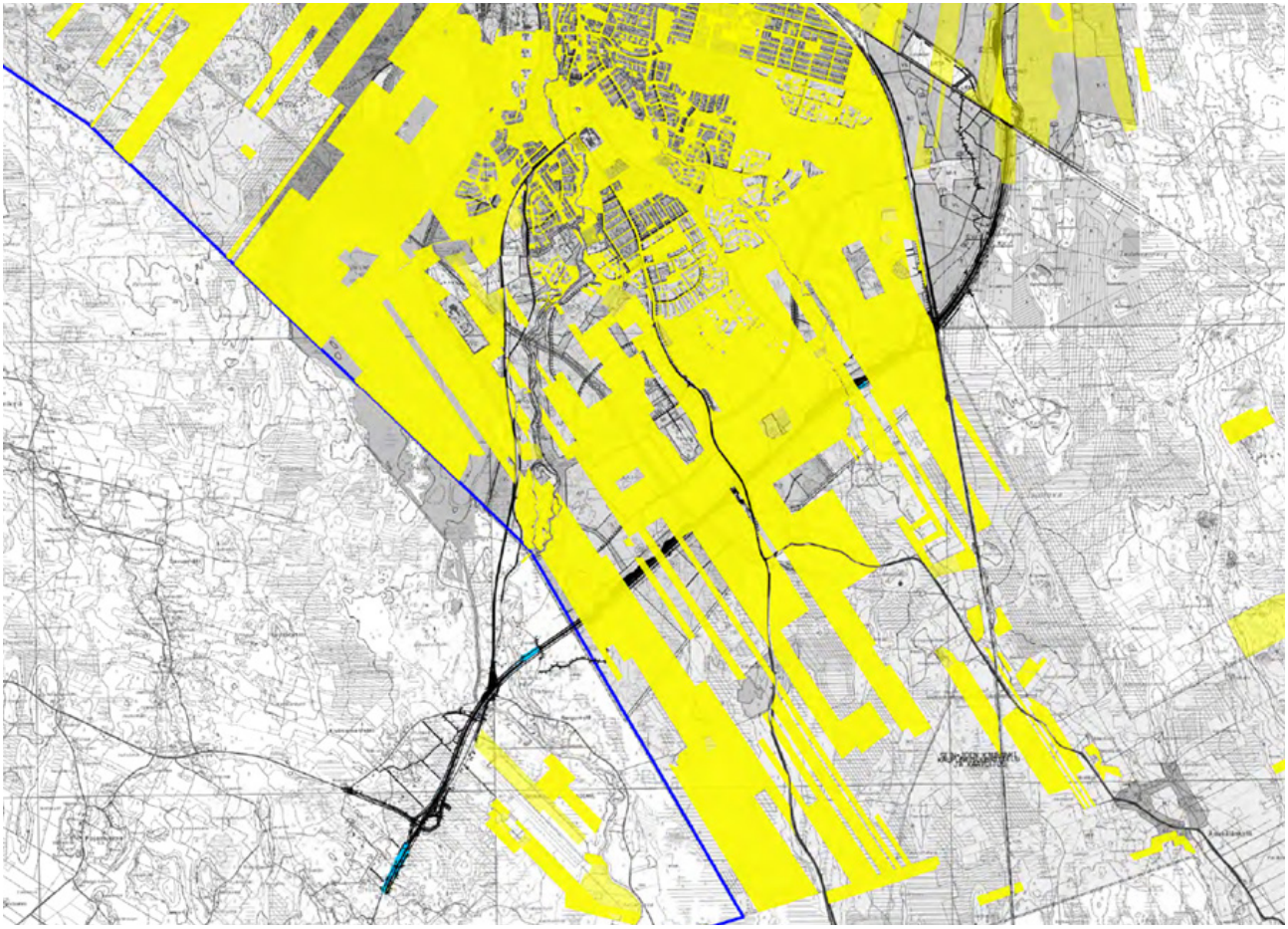
Myynnit

Vuosi	kpl	ha	€
2009	285	252	8 118 976
2010	217	75	8 231 341
2011	181	83	6 543 841
2012	158	32	6 728 391
2013	85	14	3 212 789
Yhteensä	926	456	32 835 337

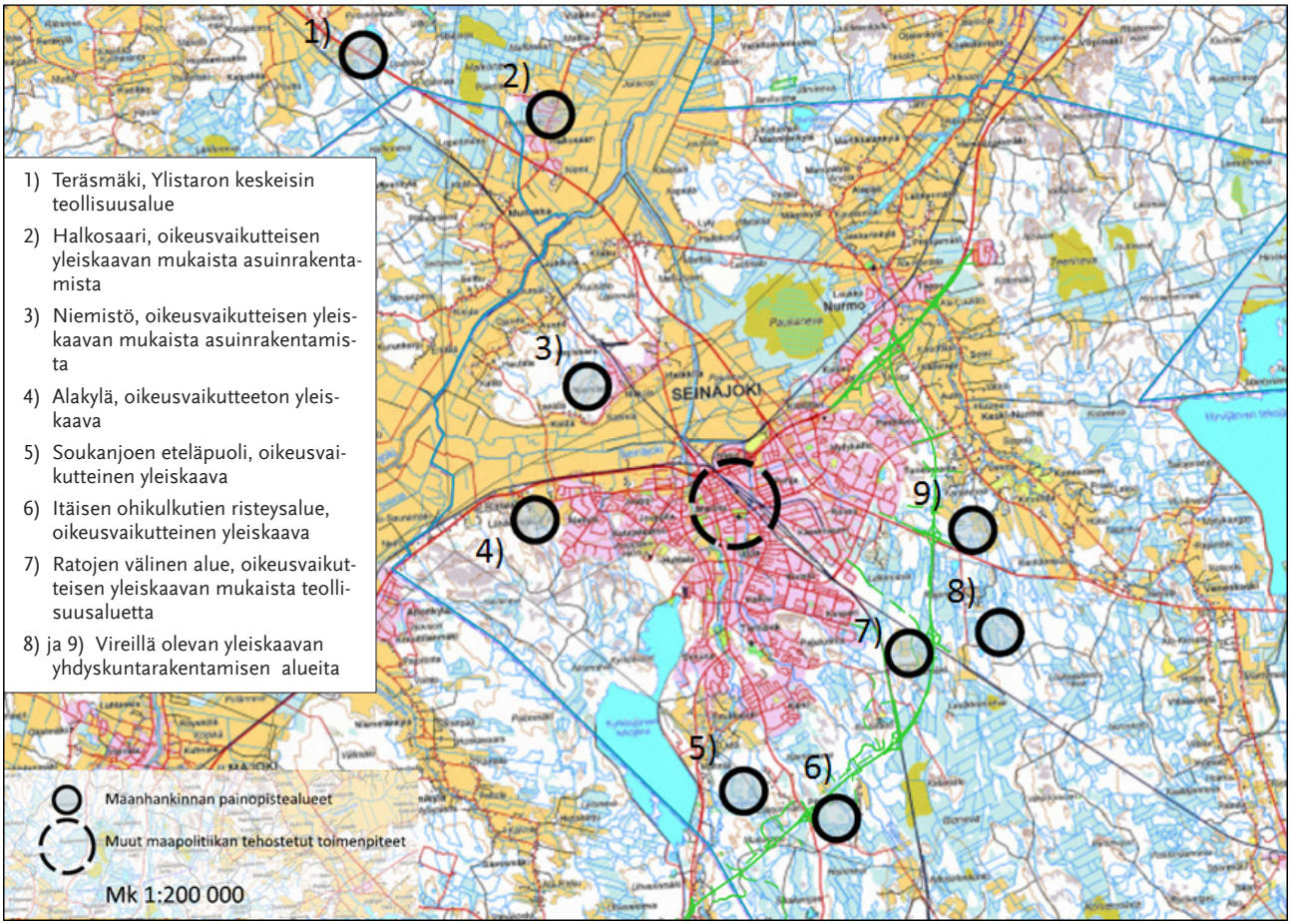
Kaupungin maanomistus, pohjoisosa



Kaupungin maanomistus, eteläosa



5.2. Maanhankinnan lähivuosien painopistealueet



5.3. Luovutetut tontit 2009–2013

Luovutetut rivitalotontit

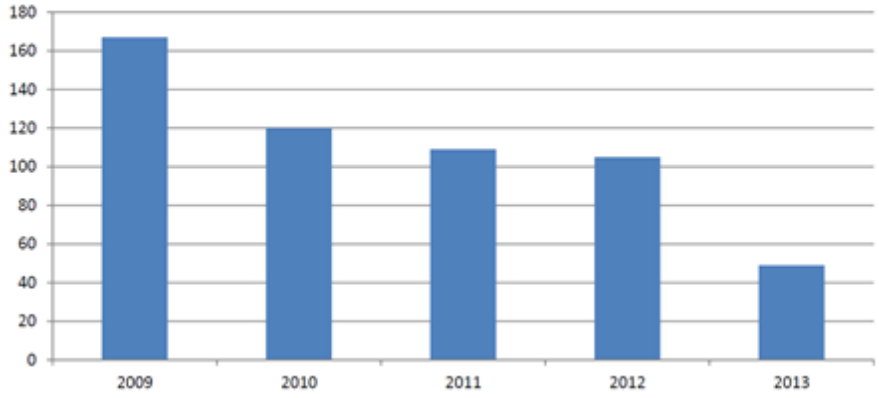
	kpl	pinta-ala m²	€
2009	7	20 180	350 526
2010	10	30 764	584 078
2011	9	34 771	724 200
2012	6	24 640	672 200
2013	4	14 717	456 275

Luovutetut kerrostalotontit

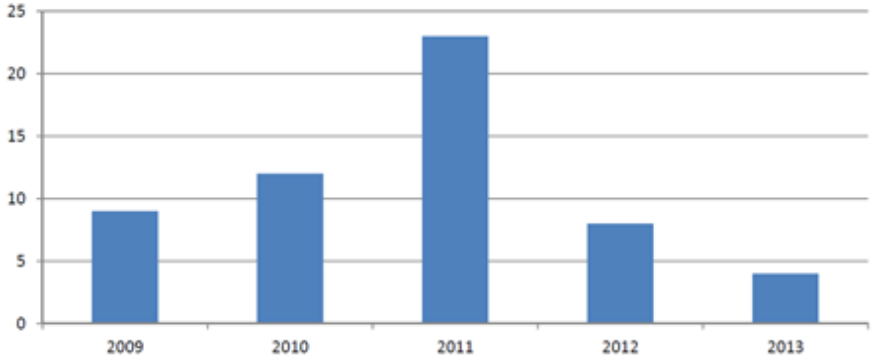
	kpl	pinta-ala m²	€
2009			
2010	3	15 202	462 800
2011			
2012			
2013	6	16 969	927 950

Kerrostalotonttien osalta mukana myös tontinosien luovutukset, joita vuosittain muutamia kappaleita.

Luovutetut omakotitontit 2009–2013



Luovutetut liike- ja teollisuustontit 2009–2013



SEINÄJOKI

Seinäjoen kaupunki | Kirkkokatu 6 | 60100 Seinäjoki
p. 06 416 2111
www.seinajoki.fi