

Maankäytön muutosten toteutus ja tonttutuotantoprosessin toimivuus – analyysi nykytilanteesta maassamme

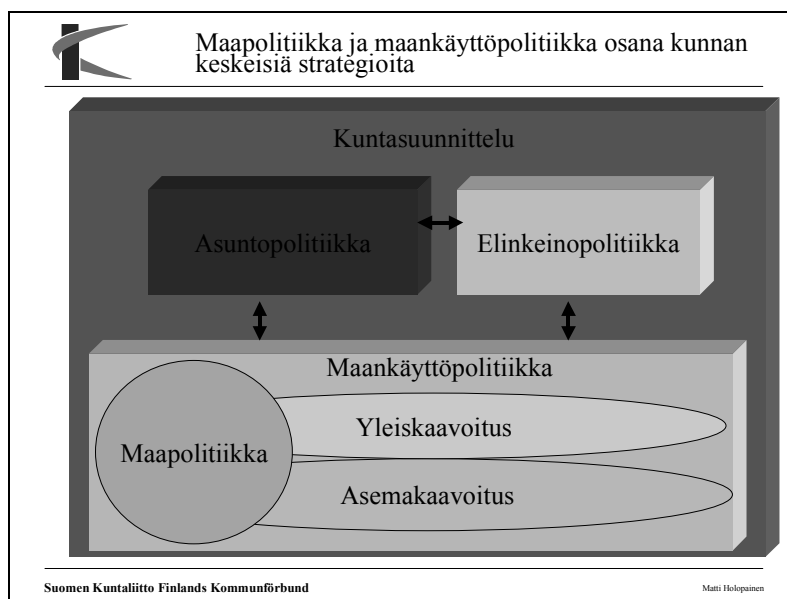
Matti Holopainen

Suomen kuntaliitto

Maankäytön muutosten toteutus ja tonttutuotantoprosessin toimivuus

- Maapolitiikka ja maankäyttöpolitiikka osana kunnan keskeisiä strategioita
- Kunnan maapolitiikan tavoitteet
- Maankäytön haasteet
- Maapolitiikan keinot
- Tonttutuotantoprosessi
- Maapolitiikka maankäytön suunnittelussa ja toteuttamisessa
- Maapolitiikan keinojen käyttäminen
- Maankäyttö- ja rakennuslain toimivuus kuntien näkökulmasta
- Tonttutuotantoprosessin ongelmat
- Mitä tehdä ?

Suomen Kuntaliitto Finlands Kommunförbund Matti Holopainen



Kunnan maapolitiikan tavoitteet

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

Maankäytön haasteet

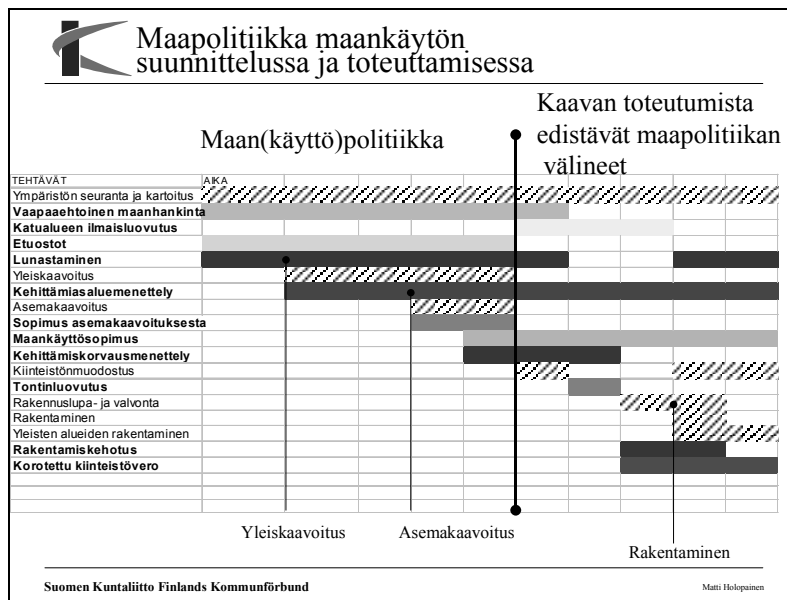
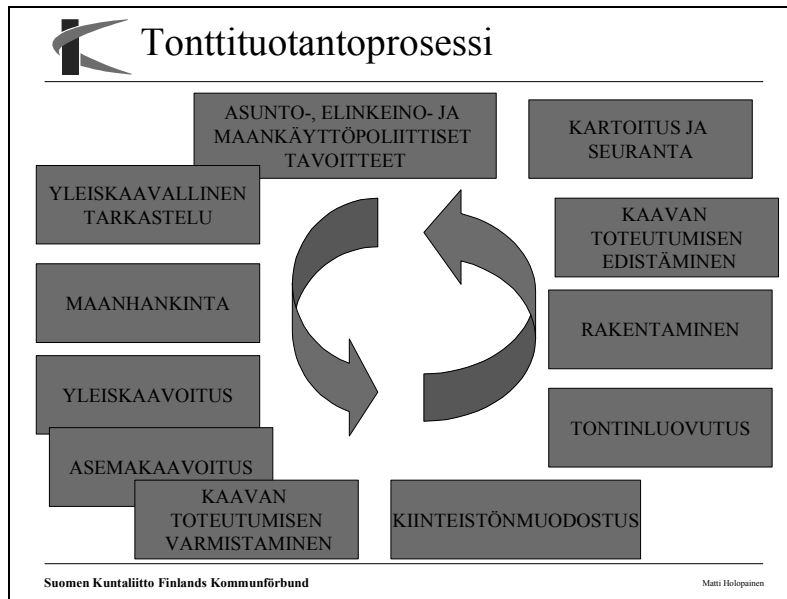
- Asukkaan näkökulma = ”koti hyvältä paikalta”
 - tonttitarjonnan laatu ja määrä
 - palvelujen toimivuus
 - kunnallisveroaste
- Päätäjän näkökulma = ”kuntatalous ja palvelut”:
 - kasvun hallinta/asukaskadon hallinta
 - yhdyskuntarakenteen kustannustehokkuus ja laatu
 - kunnallistekniikan ja palvelujen rahoitus
 - asumismuoto ja -väljyys
 - julkisten rakennusten laatu/kustannukset/käyttöaste
- Virkamiehen näkökulma = ”tonttituotantoprosessin toimivuus”
 - tavoitteiden asettaminen/valmistelu/päätöksenteko/sitoutuminen/läpinäkyvyys
 - priorisointi: kunnan oma maanhankinta/sopimussyhteistyö maanomistajien kanssa
 - kaavoituksen toimivuus/joustavuus
 - kaavan toteutumisen varmistaminen/kustannusten hallinta
 - maankäytön joustavuus tarpeiden/ajan suhteen
 - maankäytön seuranta/reagointi muuttuvaan tilanteeseen
 - resurssit

Maapolitiikan keinot

- vapaaehtoinen maanhankinta
- Maan hankkiminen ja luovuttaminen:
- kunnan etuosto-oikeus
- katualueen ilmaislouutus
- kunnan lunastusoikeus
- kunnan lunastusvelvollisuus
- tontinlouutus (myynti ja vuokraus)

- Maankäytön kehittämiseen tähtäävät keinot:
- maankäyttösopimus
- kehittämiskorvaus
- kehittämisalumenettely

- Tonttivarannon aktivointi:
- rakentamiskehotus
- rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero



- ### Maapolitiikan keinojen käyttäminen (v 2003, Kiinteistö- ja mitaustoimen kysely, n.90 kuntaa)
- **Maanhankinta**
 - raakamaata hankittiin 1.332 ha, AO tontteina luovutettiin noin 300 ha
 - **Etuosto**
 - 18 kertaa
 - **Lunastaminen**
 - 1 raakamaan lunastus, 17 ha
 - **Maankäyttösopimukset**
 - n 100 kappaletta
- Suomen Kuntaliitto Finlands Kommunförbund Matti Holopainen



Maapolitiikan keinojen käyttäminen (v 2003, Kiinteistö- ja mittaus-toimen kysely, n.90 kuntaa)

- **Tonttien luovutus**
 - AO yhteensä 1.529 kpl; H:ki, Espoo ja Vantaa yhteensä 138 kpl
- **Korotettu kiinteistövero**
 - vuonna 2003: 67 kuntaa, 10 % kohteista rakennettiin
 - vuonna 2004: 83 kuntaa
- **Rakentamiskehotukset**
 - ei annettu

Suomen Kuntaliitto Finlands Kommunförbund

Matti Holopainen



Maankäyttö- ja rakennuslain toimivuudesta kuntien näkökulmasta

- kaavoituksen aikataulut ja hallittavuus ?
- onko lain tarkoittama kuntien itsenäisyys kaavoituksessa toteutunut ?
- kuntien resurssit ja osallistuva suunnittelu ? hyötysuhde ?
- viranomaisyhteistyö ja neuvottelumenettelyn toimivuus ?
 - selvitystarve ja resurssit eivät kunnan näkökulmasta ole tasapainossa
 - selvitystarpeita tulee myöhään -> resurssi/aikatauluongelmat
 - selvitysten painottuminen luonto- ja kulttuuriselvityksiin, mutta ei yhdyskuntarakennetta ja - taloutta koskeviin selvityksiin
- kaavasta valittaminen hidastaa kaavoitusta, toimenpiteet:
 - HO:en resurssit lisätään
 - Kuntaliitossa työn alla ohjeistusta hallinto-oikeuteen toimitettavista asiakirjoista
- YM:n MRL:n viisivuotisseuranta käynnissä
- KL:n kysely MRL:n toimivuudesta

Suomen Kuntaliitto Finlands Kommunförbund

Matti Holopainen



Tonttituotantoprosessin ongelmat

- poliittinen tahto/tavoitteiden asettaminen
- kunnan resurssit/rahoitus
- tonttituotantoprosessin organisointi ja hallinta
- henkilöstön osaamisen varmistaminen
- kaavoituksen nopeus/joustavuus

Suomen Kuntaliitto Finlands Kommunförbund

Matti Holopainen

Mitä tulisi tehdä ?

- maapolitiikan markkinointi kunnissa
- kuntien ja valtion yhteistyö maankäytössä
- kuntien alueellisen yhteistyön edistäminen
- lainsäädännön jatkuva seuranta ja kehittäminen