

Strategian ja strategisen
yleiskaavan toteuttaminen

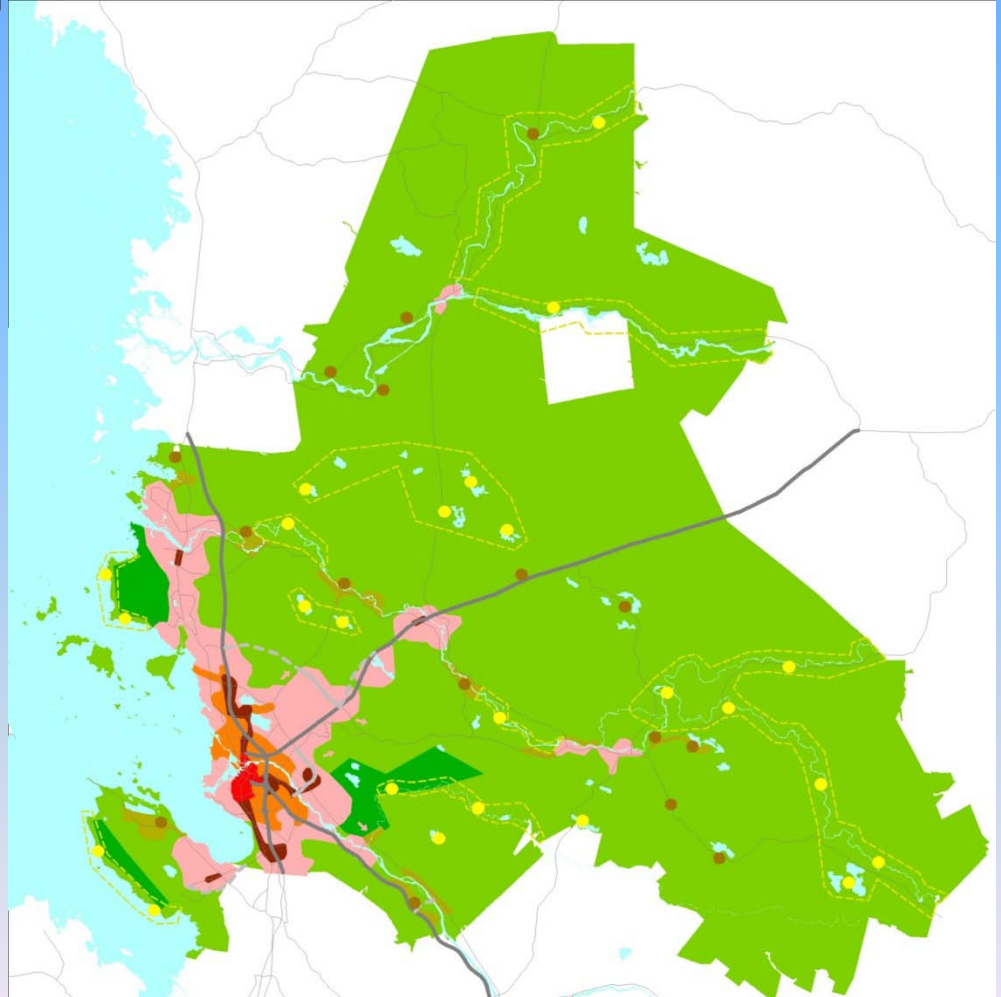
-MAAPOLITIIKAN LINJAUKSET 2014

*tavoitteet

*tontinluovutus

*maanhankinta

*sopimuskäytännöt



Esimerkkejä:

Maapolitiikka strategian toteutuksessa

Oulu 2020 tavoitetilä ja painopistevalinnat

Rohkeasti uudistuva Skandinavian pohjoinen pääkaupunki

*Asukkaat osallistuvat,
voivat hyvin ja
kehittävät kestäväää
elämäntapaa*

*Lapset ja nuoret
tekevät tulevaisuuden*

*Tasapainoinen talous
mahdollistaa
laadukkaat palvelut*

*Monimuotoinen
kaupunkikulttuuri
vahvistaa
yhteisöllisyyttä*

*Kilpailukykyisen
kaupunkiseudun
elinkeinotoiminta
työllistää*

Asukaslähtöinen
asuminen ja palvelut
/ tontit

Lapsiperheiden
asumisen tarpeet
huomioidaan ja
edistetään / tontin-
luovutuksen kriteerit
Ja tontteja vuokra-
asuntotuotantoon

Tonttutuotanto
omakustannus-
perusteista / oikea
maan ja tonttien
hinnoittelu

Tontinluovutuksella
varmistetaan asunto-
alueiden monipuolinen
väestörakenne

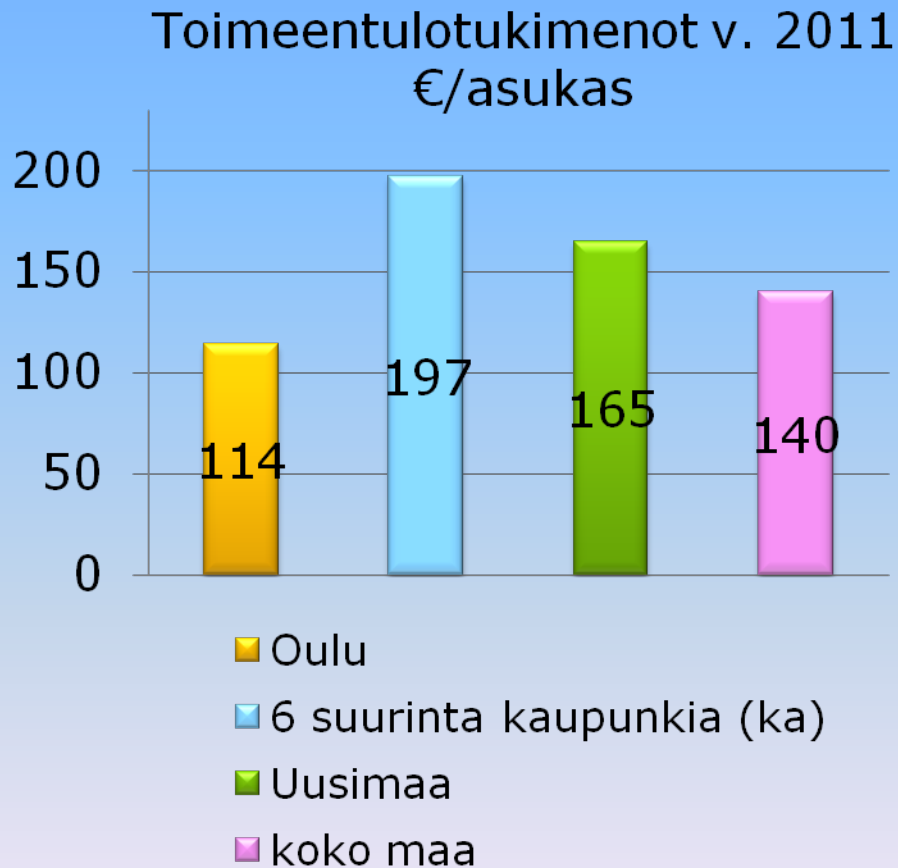
Yrityksille ja
elinkeinoelämälle
riittävästi ja moni-
puolisesti sijoittu-
misvaihtoehtoja /
työpaikka- ja
palvelutonttien
luovutus

Edulliset asumiskustannukset

- vetovoimatekijä
- hyvinvointitekijä (asukkaat, yritykset)
- taloudellisuustekijä, myös kaupungille (toimeentulotukiesimerkki)
- kohtuullinen raakamaan, tonttien ja asuntojen hinta on kunnalle pitkällä tähtäimellä kokonaistaloudellisesti edullista - hyvinvoinnin tuottamisen lisäksi

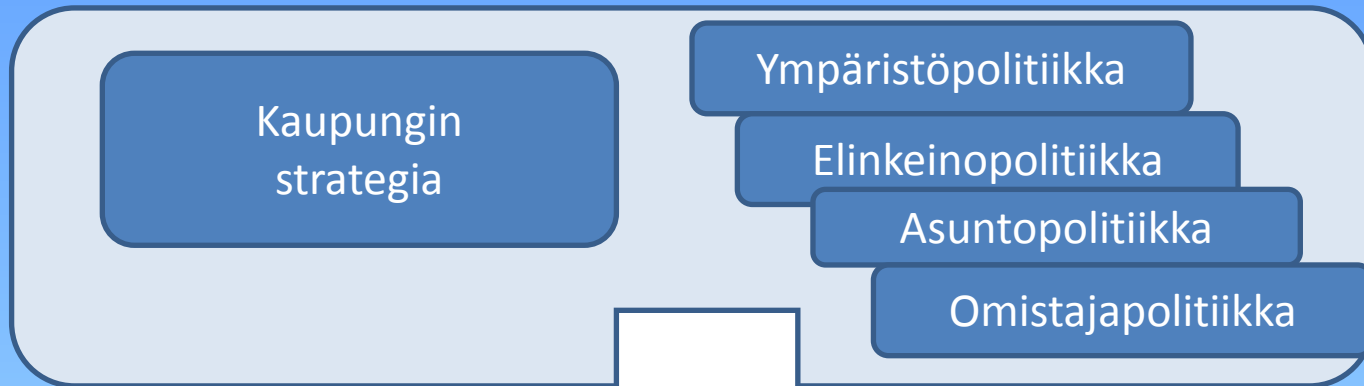


Kokonaishyödyt kumuloituvat, esimerkkinä toimeentulotukimenot



- toimeentulotuksessa asumiskustannukset keskeisellä sijalla
- Oulussa kuudesta suurimmasta kaupungista alhaisimmat menot, työttömyysaste 13,3 %
- ero muiden viiden keskiarvoon Oulun menoissa 14 M € / vuosi
- muilla viidellä työttömyysaste laskenut 2010-2011, Oulussa hieman noussut
- Uusimaa työttömyysaste 5,4 %
- koko maa työttömyysaste 6,9 %

Kaupungin kasvun ja kehityksen mahdollistaminen -> johdonmukainen prosessi



Strateginen yleiskaava 2014
- Maankäytön tavoitteellinen
suunta

Oulun maapolitiikka 2014
- Työvälineet yleiskaavan
toteuttamiselle

Rakentamisen ja investointien edellytysten luominen:

Maanhankinta

MATO

Asemakaavoitus

Infran
toteuttaminen

Tontinluovutus
ja sopimukset

Maapoliittisen työn aikataulu ja työskentelytapa

aika	tapahtuma	aihe / teema
28.5.2013	Kehittämiskaoksen ja Yhdyskuntalautakunnan 1.Työseminaari	Kaupungin kasvu ja kehittyminen / Mahdollistajana tontin luovus; vuokraus/myynti ja talousskenaariot eri vaihtoehdoilla
2.10.2013	Kehittämiskaoksen ja Yhdyskuntalautakunnan 2.työseminaari	Kaupungin kasvu ja kehittäminen / Yleiskaavan toteuttaminen maanhankinta ja sopimustoiminta mahdollistajan; tavoitetila, /yleiskaavaluonnos/maanhankinta ja hinnoittelun lähtökohdat ja sopimustoiminnan lähtökohdat ja periaatteet. Koko päivä yhdessä yleiskaavan kanssa
18.10.2013	Kaupunkisuunnitteluseminaari	Koko päivä; yhdessä yleiskaavaluonnoksen kanssa keskustelu kvn ja virkahenkilöstön kanssa
02/2014	Oulun maapolitiikka 2014	Esitys Oulun maapoliittiset linjaukset 2014 ; kh -> kv

Maapoliittinen ohjelmatyö

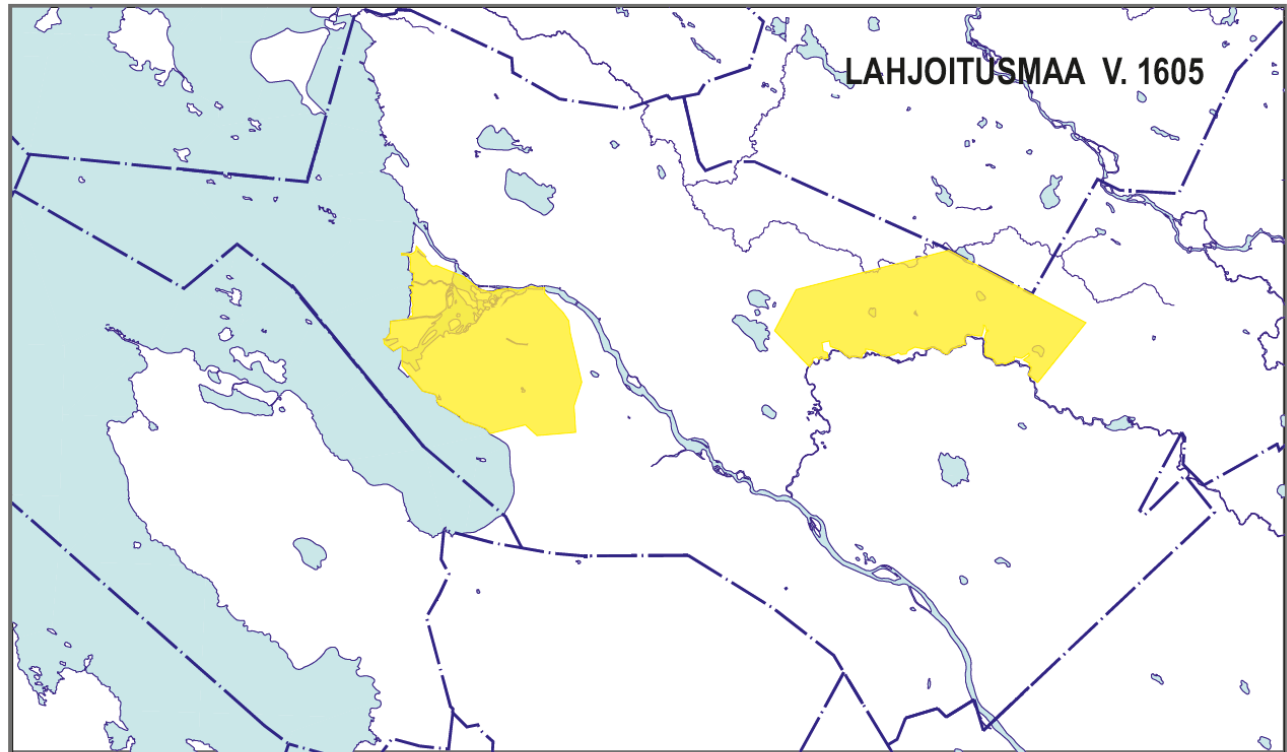
	Ohjelmatyö
2008	Kiimingin mapo-ohjelma
2006	Haukiputaan mapo-ohj.
2003	Oulun mapo-ohjelma
1992	Oulunseudun mapo-ohj.
1991	Oulun mapo-ohjelma
1982	Tonttityöryhmän mietintö
1978	Oulun mapo-ohjelma
1910	Tuira, Laanila, Toppila kaupungit
1900	Lahjoitusmaavaliokunnan mietintö
1605	Lahjoitusmaa

	Lainsäädäntö
2003	MRL muutos
2000	Maankäyttö- ja rakennuslaki
1999	Verolain muutos
1997	Maakaaren muutos
1997	Kiinteistönmuodostamislaki
1978	Maapakettilait
1966	Maanvuokralaki
1958	Maankäyttölaki
1936,1958	Vuokra-alueiden lunastuslait
1922,1936	Asutuslait

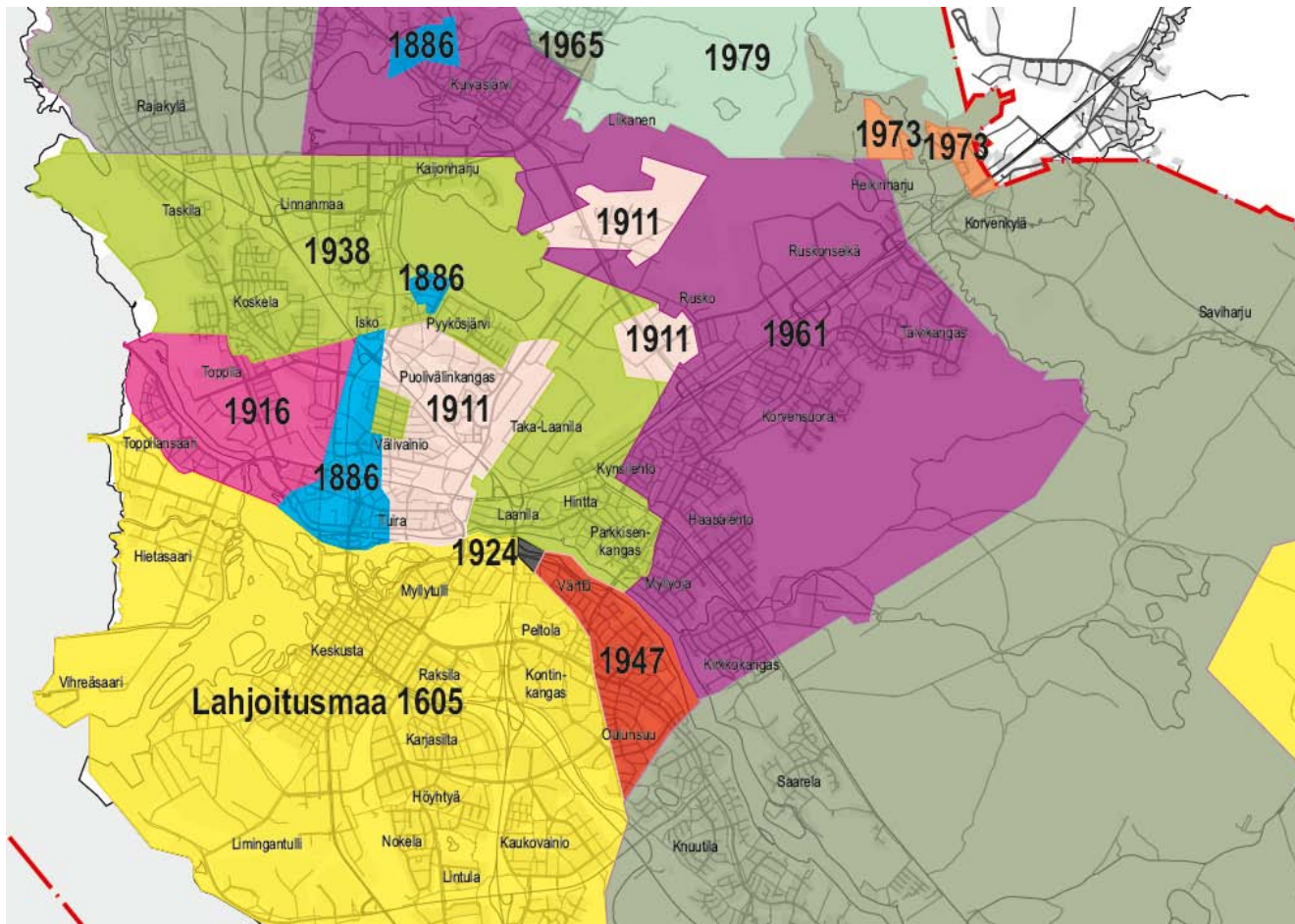
Oulun kaupungin perustaminen 1605

Me Kaarlo Yhdeksäs, Jumalan armosta Ruotsin, Göötan ja Wenden, Suomalaisten, Karjalaisten, Lappalaisten, Pohjanmaalla, Kajaanilaisten ja Virolaisten Liivinmaalla Kuningas, teemme tietäväksi... Meille ja jälkeentulevaisten Hallitsijaimme ja Kuninkaittemme niin myöskin isänmaamme hyödyksi ja vauraudeksi olemme sallineet perustaa ja rakennuttaa Kaupungin Pohjanmaalla, Ouluksi nimitetyn ja luvanneet niille jotka sinne muuttavat ja asua tahtovat heidän nauttia ja omaksua Kaupunki Oikeutta ja Privileegiota niinkuin muutkin kaupungit tässä meidän Ruotsin kuningaskunnassamme..

Olemme lahjoittaneet heille Kaupunkinsa alle nämät kylät kuin on Koskelan Kaupungin alla ja Kuivalan Pappilan alla kuin myöskin puolen Selkäkuivan niittyä joka sijaitsee Oulun ja Limingan välillä.



Lahjoitusmaavaliokunnan mietintö 1900 - merkittäviä maanhankintoja



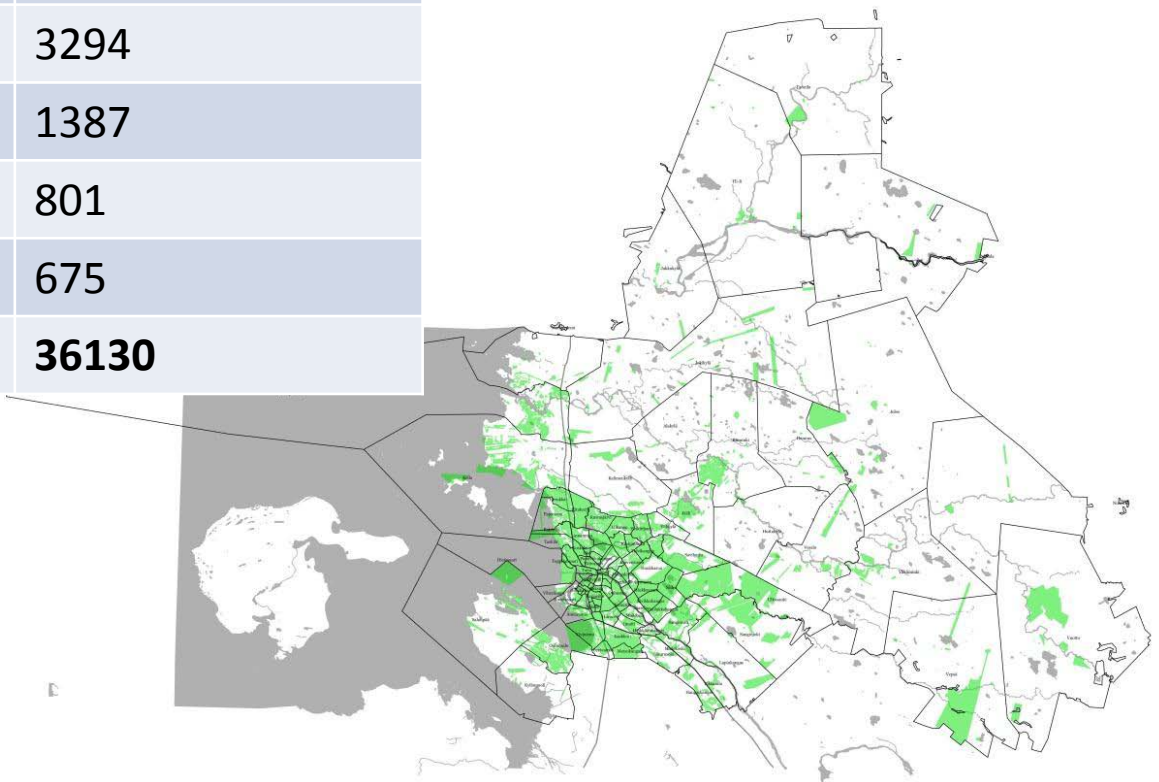
Mitä on maapolitiikka?

Kuntaliitto: Kunnan tehtävänä on huolehtia alueiden käytön ja rakentamisen ohjaamisesta alueellaan. Maapolitiikan ja kaavoituksen yhteisenä tavoitteena on ohjata yhdyskuntarakenteen kehitystä haluttuun suuntaan. Kunta ratkaisee päätöksillään yhdyskuntarakenteen kehittymisen suunnan, laadun ja kustannukset. Maapolitiikan alaan kuuluvat kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät toimet.

Oulu MAPO 2003: Kaupungin maapolitiikalla ymmärretään kaupungin maanhankintaan ja -luovutukseen, yksityisen maan kaavoittamiseen sekä yksityisessä omistuksessa olevien rakentamiskelpoisten tonttien rakentamisen edistämiseen liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä.

Vahva maanomistus

Alue	Kunnan maa- ja vesiomaisuus (ha)
Kanta Oulu	29973
Haukipudas	3294
Kiiminki	1387
Oulunsalo	801
Yli-Ii	675
Yhteensä	36130



Tontinluovutuksen tavoitteet

- ❖ Tonttitarjonta on riittävä, oikea-aikainen sekä kohtuuhintainen
 - ❖ tontinluovutus on syytä ajoittaa asuinpientaloalueilla oikein kuntatekniikan rakentamisen ja palveluiden kannalta
- ❖ Luodaan edellytykset kohtuuhintaiselle asumiselle hallintamuodosta riippumatta
- ❖ Toimivien rakennusmarkkinoiden säilyttäminen Oulussa. Alueella mahdollistetaan usean eri rakennuttajan ja rakennusliikkeen toiminta
- ❖ Harjoitetaan pitkäjänteistä ja kaupungin kannalta taloudellista maaomaisuuden hallintaa. Omaisuutta myydään, kun markkinat ovat myyjän kannalta suotuisat
- ❖ Omaisuutta, josta saadaan tasaista ja varmaa maanvuokratuloa, ei myydä ilman perusteellista harkintaa

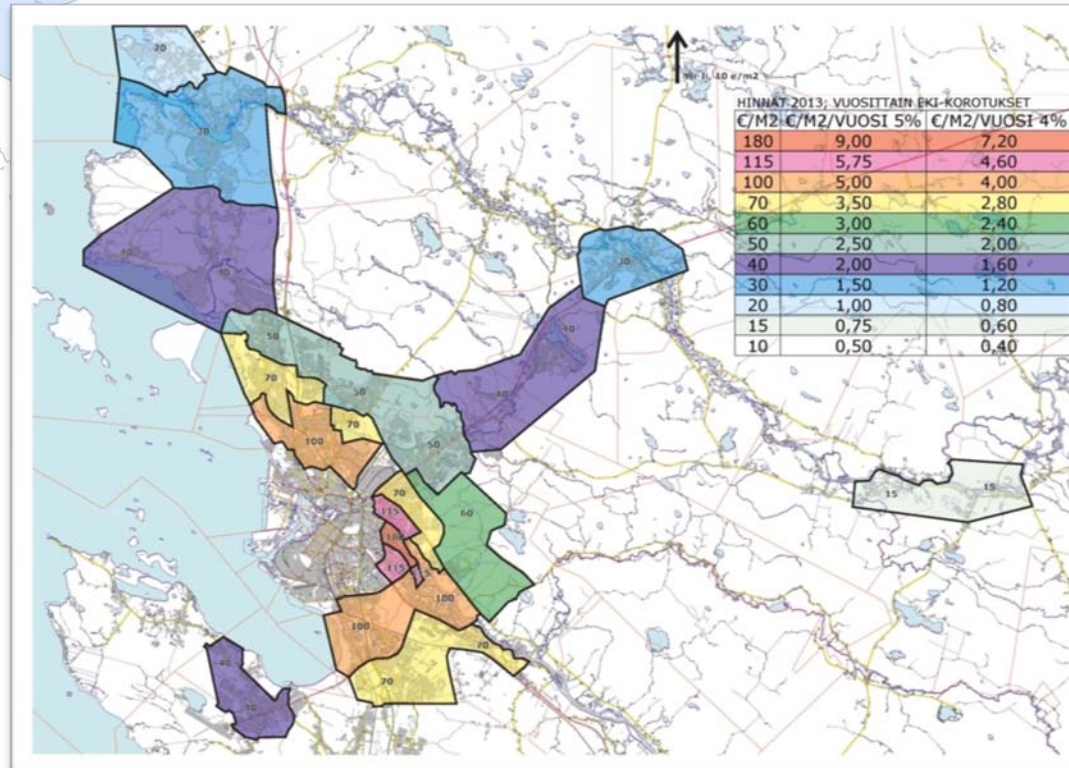
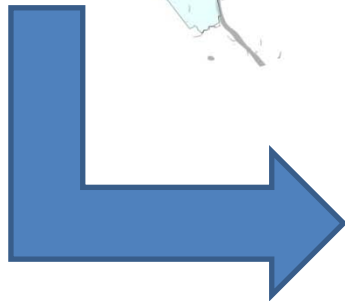
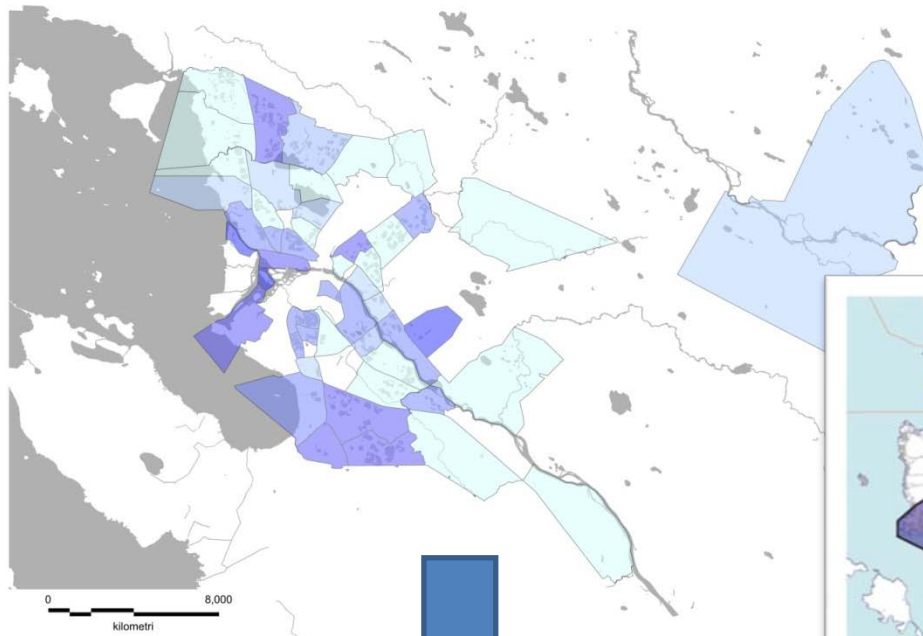


Tontinluovutus Oulussa

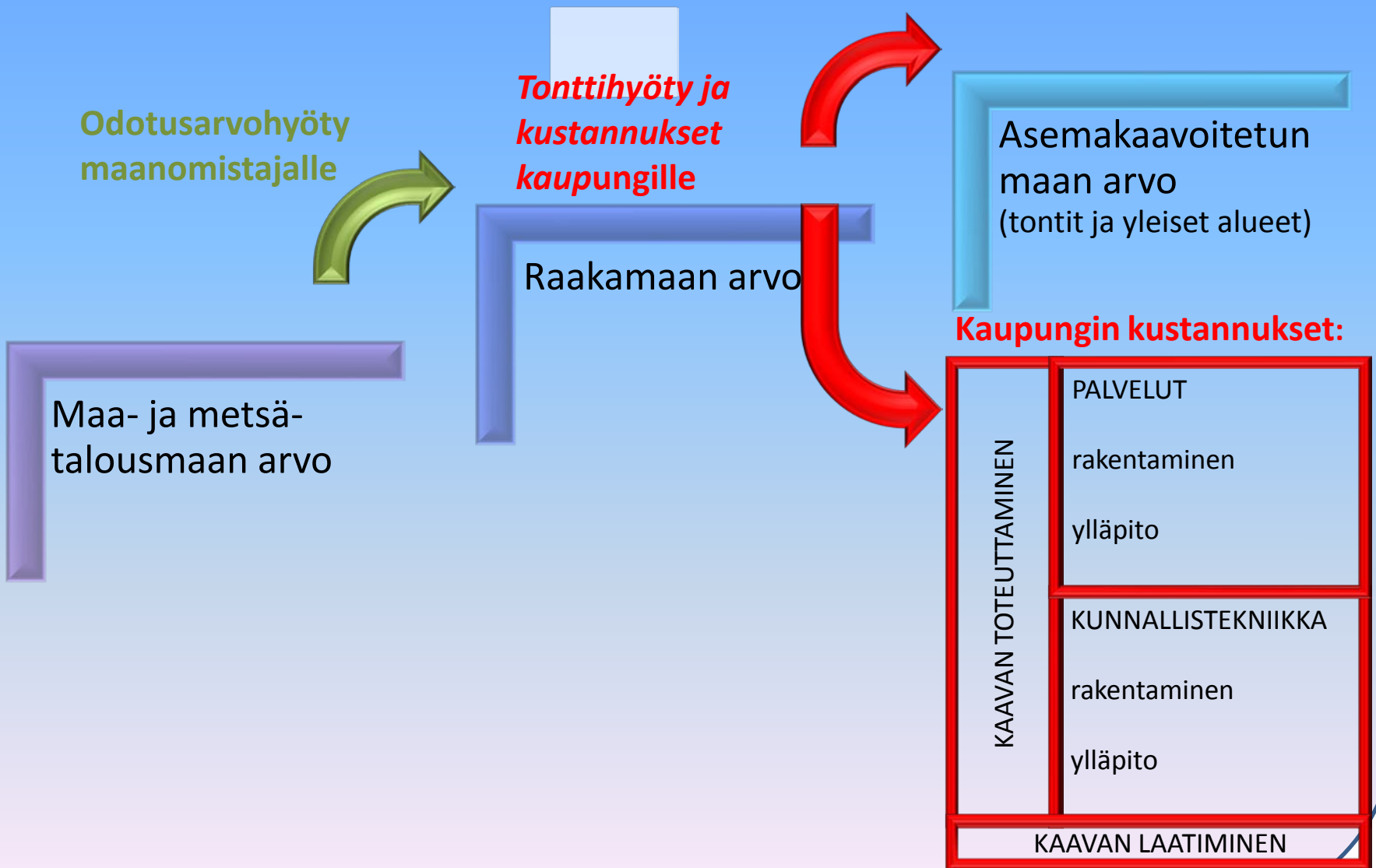
- Tontinluovutus toteutetaan suunnitelmallisesti MATO:n sekä MAPO:n linjausten mukaisesti
- Tontit luovutetaan pääosin vuokraamalla
- Omakotitontit ja ammattirakentajien asuntotontit luovutetaan pääosin julkisten hakujen kautta
- Tontinluovutus toteutetaan vuosikellon mukaisesti
- Tontteja on tarjolla usealta alueelta samanaikaisesti
- Lisäksi kaupungilla on tarjolla pienyritystontteja ja autoilijatontteja, joissa omakotitontin yhteyteen on mahdollista rakentaa pienimuotoisia yritystiloja
- Tontinluovutuksessa on käytössä vakimuotoiset sopimusmallit
- Ammattirakentajien asuntotonteilla käytössä enimmäismyyntihinnat



Omakotitonttien vuokra- ja myyntihinnoittelussa yhtenäiseen ja oikeudenmukaiseen vyöhykehintajärjestelmään



Alkutuotannosta tontiksi, maanarvon muutoksia



Maahankinnan keinovalikoima

- Vapaaehtoinen kauppa (myös maanvaihto)
- Etuosto-oikeus
- Lunastus
 - Asemakaavan mukainen lunastus
 - Raakamaan lunastus / lunastuslupa
- Ilmaisluovutusvelvollisuus (katualue)

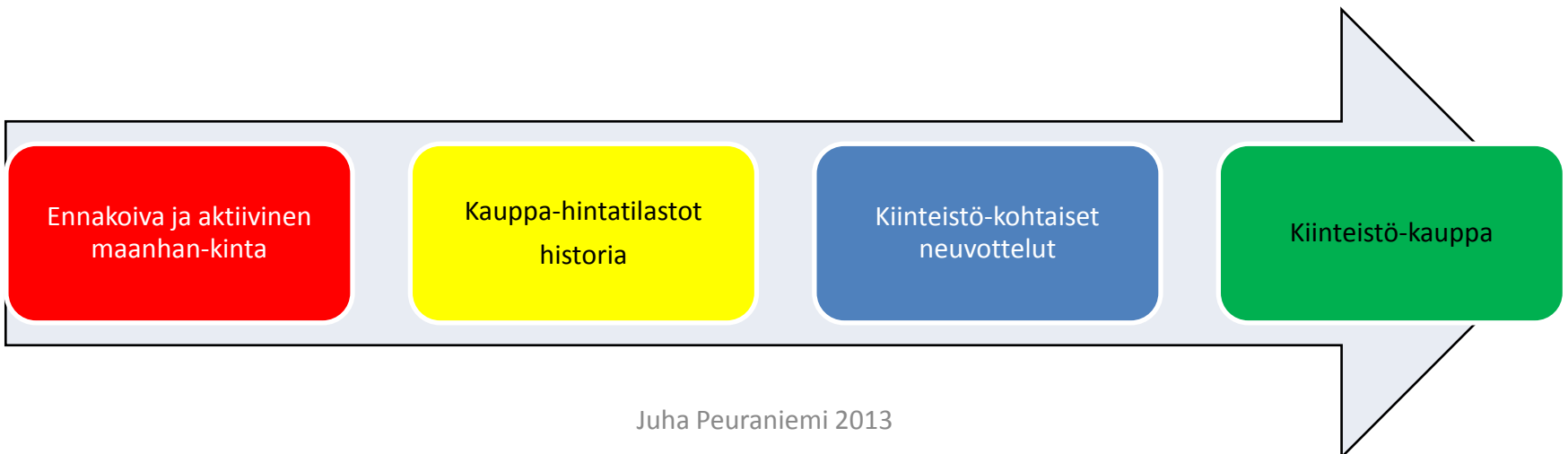
Analyysia maanhankinta vrt. maankäyttösopimus



Vertailutekijät	Hankinta	Sopimus
Vuokratontteja	+	?
Yleinen tonttihaku (ja tavoite esim. 200 AO-tonttia)	+	?
Poliittiset vaikutusmahdollisuudet tontinluovutusehtoihin	+	?
Poliittiset vaikutusmahdollisuudet asuntojen hintaan tontin osalta	+	?
Sosiaalinen asuntotuotanto	+	?
Tontinluovutuksen suuntaaminen, yhdyskuntarakenteen eheys	+	?
Elinkeinopoliittinen vaikuttaminen	+	?
Maankäytön suunnittelu laajalla alueella yhtäaikaisesti	+	?
Palvelurakentamisen optimointi	+	?
Kaavavalitusten minimointi	+	

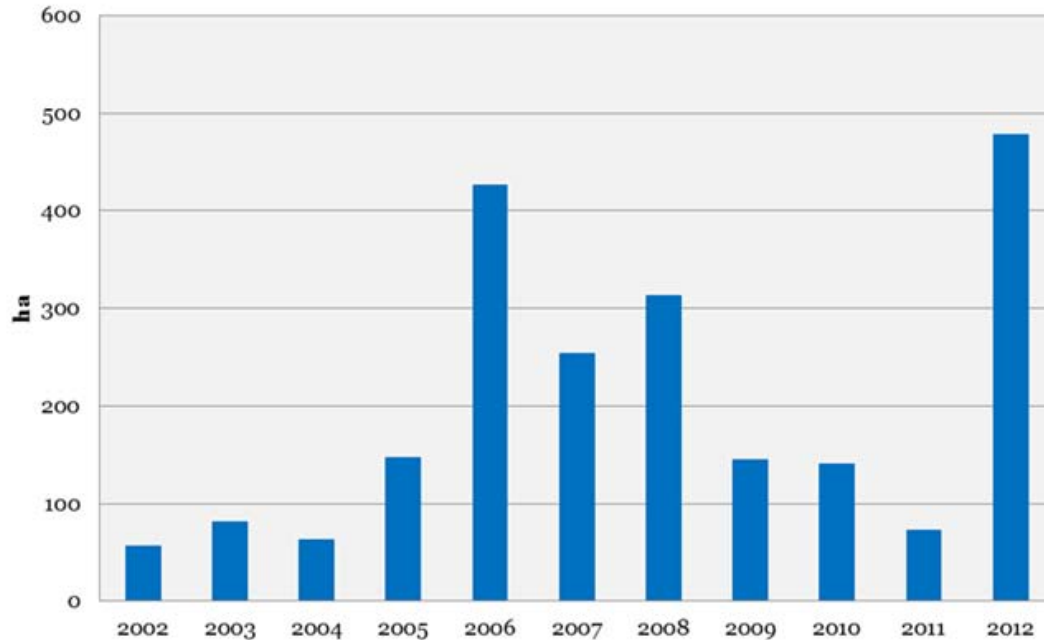
Maanhankinnan etuja

- yhdyskuntarakenne kehittyy toivottuun suuntaan
- maanomistajille tasapuolinen
- maan arvonnousulla voidaan rahoittaa kaupungin kustannuksia
- kaavat ajoittuvat oikeaan ajankohtaan
- taloudellinen ja helppo toteuttaminen
- voidaan toteuttaa myös virkistysalueet



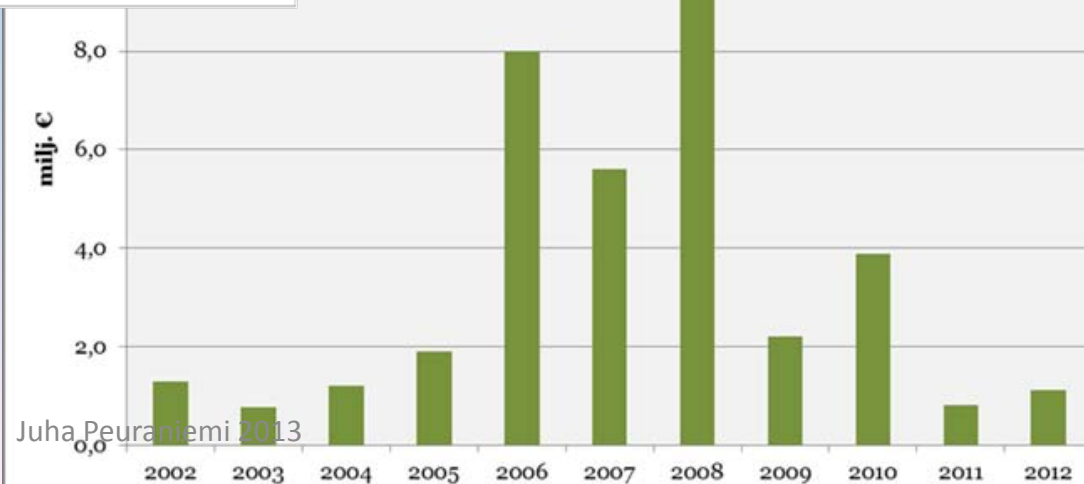
Oulun kaupungin maa- ja vesialuekaupat 2002-2012

Pinta-ala (ha)

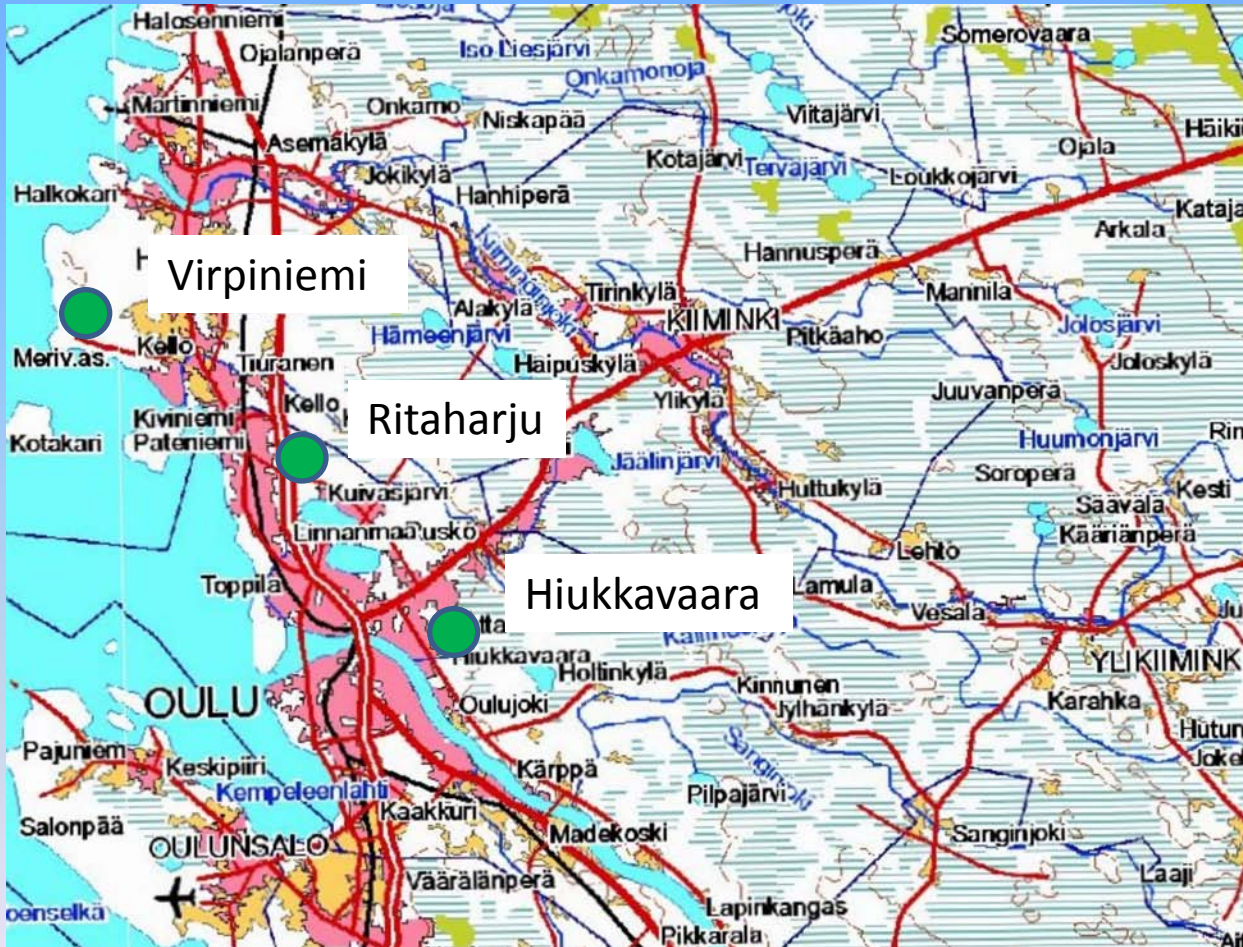


Vuosi	Pinta-ala (ha)	Kauppahinta (milj. €)
2002	27,1	1,3
2003	40,1	0,8
2004	45,9	1,2
2005	83,1	1,9
2006	264,0	8,0
2007	187,4	5,6
2008	289,5	10,1
2009	114,5	2,2
2010	115,2	3,9
2011	30,5	0,8
2012	154,2	1,1

Kauppahinta



Lunastukset 2000 -2013



Raakamaan lunastukset

- 28 ha
- 0,85 Milj.€

Kaavaa toteuttavat lunastukset

- 9 ha
- 0,57 Milj.€

Maaomaisuuden vaikuttavuutta

- ❑ Maaomaisuuden avulla kaupungin tontinluovutuksen tavoitteet voivat toteutua
- ❑ Yhdyskuntarakentamisen talous helpottuu

Maanhankintaan 2003-2012

n. 37 milj. euroa

Tonttitulot 2003-2012

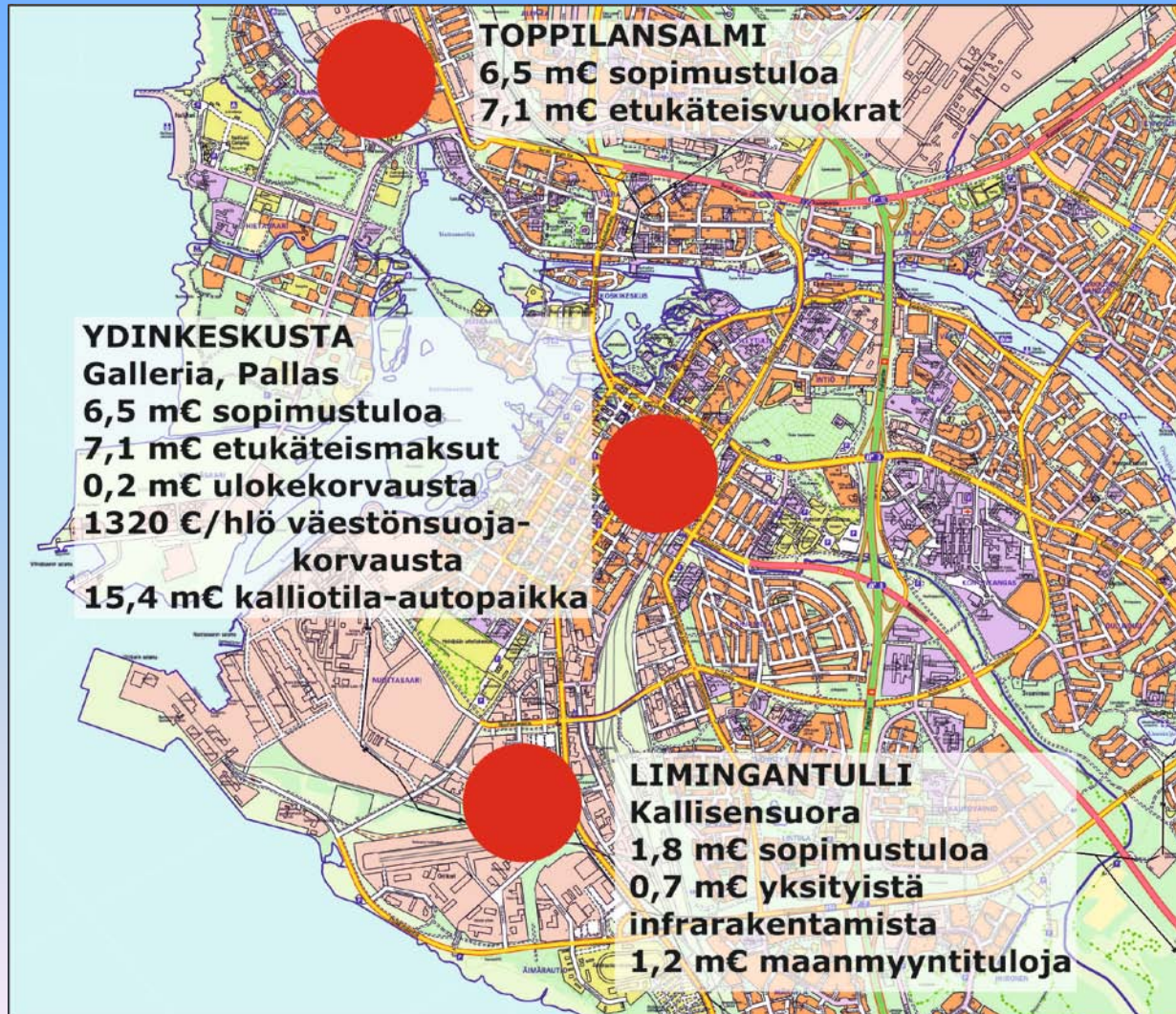
n. 234 milj. euroa

Yksityinen ja elinkeinoelämän
rakentamisinvestointi 5 mrd. euroa

Määritelmä, maankäyttösopimus

- kunta ja maanomistaja sopivat maankäyttösopimuksella maanomistajan omistaman alueen asemakaavoituksesta sekä kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista

Sopimuskohteita, esimerkkejä



Maankäyttö sopimusten soveltaminen uudiskaavoituksessa

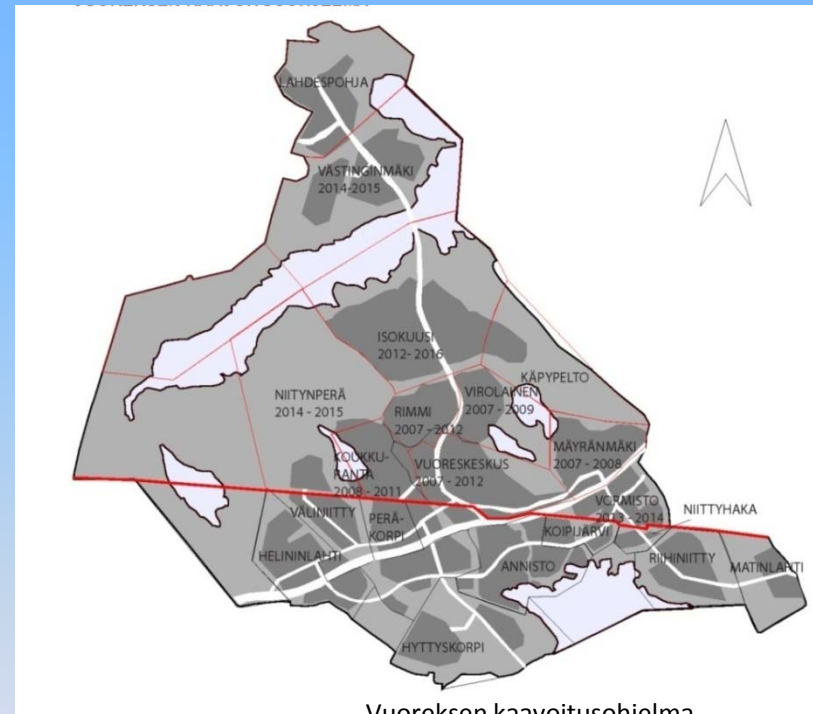
- kaupungin maanhankinnan vaikeutuminen => oman tonttivarannon hiipuminen
 - kaavoitushyötyä runsaasti harvoille maanomistajille
- sopimuskorvaukset eivät juuri koskaan riitä kattamaan kunnan infran ja palvelujen rakentamiskustannuksia
 - asumisen hinnan nousu
 - soveltamisesta seuraava menetys kunnalle pelkissä tontinluovutustuloissa on erittäin merkittävä
 - Kuntaliiton selvitys v. 2009, menetys kertaluokkaa yksi tuloveroprosentti



Tampere, Vuores (Kuntaliitto 2009)

Vertailulaskelma

- uusi kaupunginosa, 700 ha
- raakamaan arvo v. 2009 3 €/m²
- tontinluovutuksen arvo v. 2009 135 €/k-m²
- jos puolet arvonnoususta maanomistajalle

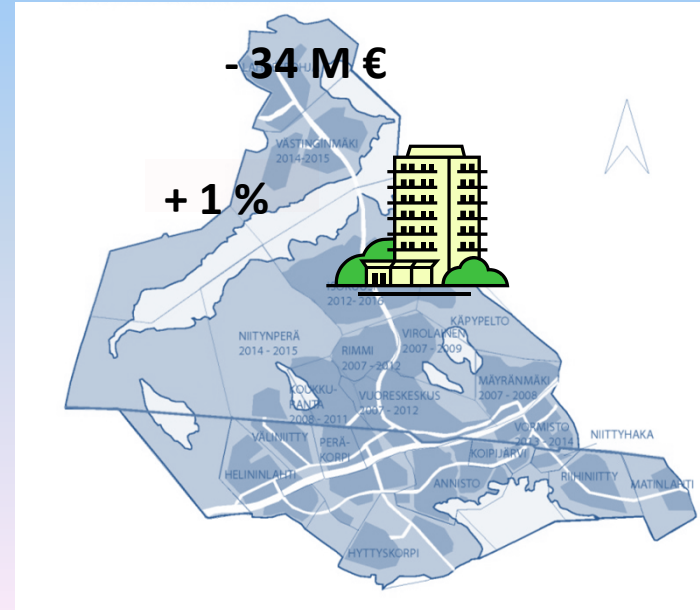


Vuoresen kaavoitusohjelma

Tampere, Vuores (Kuntaliitto 2009)

- maankäyttösopimuksilla kunta ei olisi voinut kattaa kuin alle puolet Vuoreksen alueen kunnallistekniikan rakentamiskustannuksista eikä lainkaan alueen palvelurakentamisen kustannuksia
- laskennallinen ero maankäyttösopimuksia käytettäessä verrattuna kunnan raakamaan hankintaan perustuvaan politiikkaan -34 M €
- menetetty tontinluovutustulo 34 M€ vastaisi kertaluokaltaan
 - tuloverotuksen nostoa yhtenä vuonna 1 %:lla (18 % => 19 %) tai
 - Tampereen Tilakeskuksen ko. vuoden 2009 talonrakennusinvestointeja

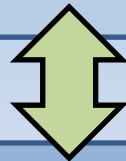
➔ **TAMPERE TOTEUTTI ALUEEN OMALLE MAALLE**



Maankäyttösopimukset / toimintaympäristön muutoksesta aiheutuvia muutostarpeita

Oulun kaupungin maapoliittinen ohjelma 2003: ”Maankäyttösopimuksia ei **laadita uusilla kasvualuilla raakamaan osalta.**

Sopimuksia voidaan laatia vain erityisestä syystä kaupunkirakenteen sisällä olevilla alueilla. **Eriytinen syy** voi olla esim. aiemmin voimassa ollut tai kumottu kaava tai, että alueella sijaitsee arvokkaita rakennuksia tai ympäristöriskejä
-> toimintaympäristön muutoksesta johtuen tulee harkita erityisten syiden täydentämistä
esim. **täydennysrakentaminen, erityisrakentaminen**



Eriyisen syyn perusteella maankäyttösopimuksen asemakaavoitettavien alueiden **kaikki** toteuttamisen ja palvelurakentamisen kustannukset tulee kohdistaa sopimuksin kaavasta hyötyvien maanomistajien kustannuksiksi.

Maapoliittisen työn aikataulu ja työskentelytapa

aika	tapahtuma	aihe / teema
28.5.2013	Kehittämisjaoksen ja Yhdyskuntalautakunnan 1.Työseminaari	Kaupungin kasvu ja kehittyminen / Mahdollistajana tontin luovus; vuokraus/myynti ja talousskenaariot eri vaihtoehdoilla
2.10.2013	Kehittämisjaoksen ja Yhdyskuntalautakunnan 2.työseminaari	Kaupungin kasvu ja kehittäminen / Yleiskaavan toteuttaminen maanhankinta ja sopimustoiminta mahdollistajan; tavoitetila, /yleiskaavaluonnos/maanhankinta ja hinnoittelun lähtökohdat ja sopimustoiminnan lähtökohdat ja periaatteet. Koko päivä yhdessä yleiskaavan kanssa
18.10.2013	Kaupunkisuunnitteluseminaari	Koko päivä; yhdessä yleiskaavaluonnoksen kanssa keskustelu kvn ja virkahenkilöstön kanssa
02/2014	Oulun maapolitiikka 2014	Esitys Oulun maapoliittiset linjaukset 2014 ; kh -> kv