

Maankäytön suunnittelu ja maapolitiikka

Periaatteet

Maankäyttöpoliikka

- Yhdessä maapolitiikka ja kaavoitus muodostavat kunnan maankäyttöpoliikan.
- Maankäyttöpoliikan avulla suunnitellaan ja toteutetaan kunnan eri toimintojen tarvitsemat maankäyttöratkaisut.

Lähde: <https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/verkko-opaat/maapolitiikan-opas/kunta-ja-maapolitiikka/maapolitiikka>

Maapoliittinen suunnittelu ja yleiskaavoitus

- Maapoliittinen suunnittelu ohjaa yleiskaavoitusta.
- Kunta päättää etukäteen sovitut toimintalinjat ,joiden mukaan pyritään maapolitiikan tavoitteisiin.
- Maapoliittisen toimintalinjan tulisi olla valitun strategian mukainen.
- Maapolitiikan toteuttamiseksi on laadittava maapoliittinen ohjelma.

Lähde : <https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/verkko-opaat/maapolitiikan-opas/kunta-ja-maapolitiikka/maapolitiikka>

Kaavoitusmonopoli

- Kunnat vastaavat maankäytön suunnittelusta alueellaan. Tätä velvollisuutta ja oikeutta kutsutaan "kaavoitusmonopoliksi" MRL 4§, MRL 20§.
- Kunnan kaavoitusmonopoli on maapolitiikan kulmakivi. Kunnan on kyettävä vaikuttamaan yhdyskuntarakenteen muotoutumiseen. Kaavat on tehtävä kaavataloudelliset näkökulmat huomioon ottaen.
- Kaavoitusta on toteutettava suunnitelmallisesti ja viimekädessä kunta on taloudellisesti vastuussa yhteiskuntarakenteen, kuten katujen ja yleisten alueiden kustannuksista. Yhteiskuntarakenne vaikuttaa myös kunnan järjestämien palveluiden kustannuksiin.
- Lähde:<https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/verkko-opaat/maapolitiikan-opas/kunta-ja-maapolitiikka/maapolitiikka>

Maapolitiikan kokonaisuus

- On luontevaa, että virkamiehet valmistelevat ja selvittelevät vaihtoehtoiset maapoliittisten keinojen käyttömahdollisuudet ja luottamusmiehet sitoutuvat pitkäjänteiseen maapolitiikkaan.
- Maapolitiikan johdonmukaisuuden vaatimus korostuu erityisesti maapoliittisten pakkotoimien käyttöä harkittaessa. Maapolitiikkaa toteutettaessa tulisi painottaa vapaaehtoisten toimintatapojen ensisijaisuutta maapolitiikassa yleensä ja myös pakkokeinoihin johtavien prosessien sisällä.
- Lähde :<https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/verkko-opaat/maapolitiikan-opas/kunta-ja-maapolitiikka/maapolitiikka>

Maapoliittinen ohjelma

- On asiakirja, jossa valtuusto määrittelee maapoliittiset tavoitteet ja periaatteet.
- Asiakirjalla varmistetaan maapolitiikan keinojen linjaka ja tehokas hyödyntäminen .
- Tavoitteet voivat olla mm. hyvän ja tavoitteellisen yhdyskuntarakenteen turvaaminen, kohtuuhintaisen tonttimaan tarjonnan edistäminen sekä yhdenvertaisuusperiaatteen toteuttaminen
- Ohjelma tulisi tarkistaa valtuuston vaihtuessa sekä tarvittaessa kuntastrategian, asunto- ja elinkeinopoliittisten linjausten tarkentuessa tai yleiskaavoituksen niin vaatiessa.

• lähde.:<https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/verkko-opaat/maapolitiikan-opas/kunta-ja-maapolitiikka/maapoliittinen-ohjelma>

Maapolitiikan toteuttaminen ja keinot

- Toteuttava maapolitiikka on maan hankkimista, tonttien ja rakennuspaikkojen luovuttamista, kaavoitukseen liittyvien sopimusten tekoa sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien rakentamisen edistämistä.
- Kunnan kaavoitusmonopoli on maapolitiikan perusta.
- Maanhankinnan keinovalikoimassa ovat vapaaehtoinen maanhankinta, luovutusvoiton verotus maata kunnalle myytäessä, etuosto sekä lunastaminen.
- <https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/verkko-opaat/maapolitiikan-opas/kunta-ja-maapolitiikka/maapolitiikka>

Maapolitiikan toteuttaminen ja keinot

- Maapolitiikkaa voidaan toteuttaa myös maankäytösopimuksin , kehittämiskorvauksin , kehittämisalumenettelyllä, tontinluovutuksella, rakentamiskehoituksella ja rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöverolla.
- **[Maankäyttö- ja rakennuslaki \(132/1999\)external link](#)**
- **[EtuostoL \(608/77\)external link](#)**
- **[Tuloverolaki 48a§external link](#)**

- <https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/verkko-opaat/maapolitiikan-opas/kunta-ja-maapolitiikka/maapolitiikka>

Kaavoituksen suunnittelu

Periaatteet

Yleiskaava

- Yleiskaava on kunnan yleispiirteinen maankäytön suunnitelma.
- Yleiskaavan tehtävänä on yhdyskunnan eri toimintojen, kuten asumisen, palveluiden, työpaikkojen ja virkistysalueiden sijoittamisen yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen .
- Yleiskaava ratkaisee tavoitellun kehityksen periaatteet ja ohjaa asemakaavojen laatimista.

Yleiskaava

- Yleiskaava voi koskea koko kuntaa tai sen tiettyjä osa-alueita. (Osayleiskaava, kuten Kärkölässä)
- Yleiskaavan joustava kaavamuoto. Se on luonteeltaan strateginen ja yleispiirteinen lähestyen maakuntakaavan esitystapaa.
- Voi olla myös tarkasti rakentamista ohjaava (näin paikoitellen Kärkölässä)
- Ranta- ,ja kyläalueille sekä tuulivoimarakentamisen ohjaamisessa yleiskaavalla usein merkittävä rooli.

Yleiskaavan sisältövaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
- olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
- asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
- mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla

Yleiskaavan sisältövaatimukset

- Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon
- mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
- kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset
- ympäristöhaittojen vähentäminen
- rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
- virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Yleiskaavan päivittäminen

- Tarpeen Kärkölän kunnassa strategian toteuttamiseksi
- Kaavaa laatiessa tulisi huomioida mm. teollisuuden, työpaikkojen, asumisen , palveluiden, kulttuurin ja tuulipuistojen tarpeet