



MAAPOLIITTINEN OHJELMA





Johdanto

Maapoliitiikka ja yleiskaavoitus ovat strategisen suunnittelun välineitä. Maapoliitiikalla tarkoitetaan niitä kunnan toimintoja, jotka liittyvät maa-alueiden hankintaan, luovuttamiseen, näihin johtavien sopimusten laatimiseen, maanhallintaan sekä asemakaavojen toteutumisen edistämiseen. Maapoliitiikkaa ja kaavoitusta yhdessä kutsutaan maankäyttöpolitiikaksi, joka saa tavoitteensa kuntasuunnittelusta. Maapoliitiikan, yleiskaavoituksen, asunto- ja elinkeinopolitiikan sekä muun aktiivisen vuorovaikutuksen avulla päästään kunnan strategisen suunnittelun tavoitteisiin.

Laukaan kunnan päämääränä on olla elinvoimainen ja kilpailukykyinen kunta Jyväskylän seudulla. Maapoliitiikan avulla tarjotaan monipuolisia ja houkuttelevia asumismahdollisuuksia, veto-voimaisia yritysalueita, turvataan hyvä yhdyskuntarakenne ja edistetään kohtuuhintaisen tonttimaan tarjontaa. Maapoliittinen suunnittelu otetaan vahvasti mukaan jo yleiskaavoituksessa, jonka jälkeen suunnitelmien mukaiset alueet pyritään saamaan käyttöön aktiivisella ja avoimella vuorovaikutuksella sekä käyttämällä maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mahdollistamia maapoliittisia keinoja. Tämä edellyttää pitkäjänteistä ja johdonmukaista toimintalinjaa, jolloin valmistelutyön ja poliittisen päätöksenteon tulee olla sitoutunut noudattamaan maapoliitiikan linjauksia myös hankalissa tilanteissa.

Tämä maapoliittinen ohjelma antaa linjaukset maapoliittisten ratkaisujen valmisteluun ja on tukena maapoliittisten keinojen käyttämiselle. Samalla se antaa tietoa kunnan maankäyttöön liittyvästä toimintapolitiikasta kuntalaisille, maanomistajille, tontin hakijoille, rakennusliikkeille ja uusille päättäjille. Tämän ohjelman toimivuutta analysoidaan ja seurataan, ja siihen esitetään tarvittavia muutoksia valtuustokausittain.

Maapoliittisen ohjelman valmistelusta vastannut ohjausryhmä:

- vt. kunnanjohtaja Jaakko Kiiskilä
- kaavoitusjohtaja Mari Holmstedt
- maankäyttöinsinööri Jarmo Toikka
- kunnanhallituksen jäsen Helena Pihlajasaari
- kunnanhallituksen jäsen Maarit Heikkinen
- kaavoitus- ja rakennuslautakunnan puheenjohtaja Kauko Sinijärvi
- kaavoitus- ja rakennuslautakunnan jäsen Hannele Vestola

Valmistelussa on kuultu myös kunnanvaltuuston valtuustoryhmiä ja Laukaan Yrittäjiä.



Johdanto	1
1. Lähtökohdat	3
1.1. Seudulliset lähtökohdat	3
1.2. Taloudelliset lähtökohdat	5
1.3. Muut maapolitiikkaan liittyvät lähtökohdat	8
2. Kaavoitustilanne	12
2.1. Maakuntakaava	12
2.2. Yleiskaavatilanne	12
2.3. Asemakaavatilanne	13
2.4. Rakennusjärjestys	14
2.5. Nykytilan arviointi (SWOT)	14
3. Tavoitteet	16
3.1. Kunnan strategiset tavoitteet	16
3.2. Kunnan maankäyttöön liittyvät tavoitteet	16
4. Keinot	18
4.1. Raakamaan hankinta	18
4.2. Yksityisen maan kaavoittaminen ja asemakaavoitukseen liittyvät sopimukset	18
4.3. Kunnan maaomaisuuden hallinta	20
4.4. Tonttien luovutus	21
4.5. Asemakaavojen toteutumisen edistäminen	23
4.6. Kaavoituksen ja maapolitiikan yhteensovittaminen	24
4.7. Seudullinen maankäytön yhteistyö	25
4.8. Kyläalueet ja hajakentämisen ohjaaminen	25
5. Maapoliittisen ohjelman seuranta ja maapoliittinen analyysi	26



1. Lähtökohdat

1.1. Seudulliset lähtökohdat

Maakuntastrategia

Keski-Suomen strategia vuosille 2014–2017 muodostuu maakuntasuunnitelmasta ja maakuntaohjelmasta ja se hyväksyttiin maakuntavaltuuston kokouksessa 6.6.2014. Strategian visio on ”Keski-Suomi on osaava ja hyvinvoiva bio- ja digitalouden kansainvälinen maakunta”. Strategian päätavoitteita vuoteen 2040 ovat:

- Keski-Suomessa asuu 295 000 asukasta
- Keski-Suomessa on 125 000 työpaikkaa
- junamatka Jyväskylästä Helsinkiin kestää 2 h 15 min (Helsinki–Vantaalle 2 h)
- maakunnan kärkialat ovat biotalous, digitalous ja osaamistalous.

Aluerakenteen osalta tavoitteeksi on asetettu monikeskuksinen aluerakenne, jossa on toimivat maakunnan sisäiset ja ulkoiset liikenne- ja tietoliikenneyhteydet. Jyväskylän asema Keski-Suomen veturina on avainasemassa. Maakunnan saavutettavuuden parantaminen edellyttää yhteistyötä naapurimaakuntien kanssa ja vahvaa edunvalvontaa.

Keski-Suomessa tiiviimmän asumisen taajamat ja työpaikkavyöhykkeet ovat valtaosin hyvien liikenneyhteyksien äärellä. Tärkeiksi koetaan luonnonläheisyys ja vesistöyhteydet. Ydinmaaseutu on suhteellisen tiiviisti asuttua. Harvaan asuttu maaseutu on suurelta osin metsää, jossa on taajamia palveluineen etäällä toisistaan. Energiaa tuotetaan uusiutuvilla raaka-aineilla eri puolilla maakuntaa.

Keski-Suomen kehittämisen rungon muodostavat toiminnallisesti merkittävät liikennekäytävät. Merkittävin niistä on TEN-T-ydinliikenneverkkoon kuuluva valtatie 4. Junayhteydet pääkaupunkiseudulle, vientisatamiin ja Pietarin alueelle ovat nopeat. Alempiasteisen tieverkon kunto tyydyttää asukkaiden ja elinkeinoelämän tarpeet.

Matkailu- ja virkistysympäristöt ovat rakentuneet luonto- ja kulttuuriperintöelämysten, kulttuurin ja hyvässä tai erinomaisessa tilassa olevien vesistöjen varaan.

Seudulliset ohjelmat

Laukaan kunta on ollut mukana laatimassa seitsemän kunnan yhteistä visiota alueen yhdyskuntarakenteen kehittämisen tavoitteista ja periaatteista. Rakennemallityö käynnistettiin vuonna 2009. Laukaan kunnanvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 21.3.2011 rakennemallikartan ja siihen liittyvät maankäyttövyöhykkeiden kehittämisperiaatteet.

Jyväskylän seudun 20X0 rakennemallityö on pitkälle tulevaisuuteen tähtäävä hanke, jossa kuvataan Jyväskylän, Hankasalmen, Laukaan, Muuramen, Petäjäveden, Toivakan ja Uuraisten muodostaman seudun tulevaa yhdyskuntarakennetta. Rakennemalli ei ole yleis- tai asemakaavan kaltainen lakisääteinen suunnitelma, vaan strateginen raami, joka ohjaa seudun kuntien tulevaa kaavoitusta ja muuta kehittämistä. Rakennemallin tavoitteena oli laatia idearikas, taloudellinen, kestävä ja toteuttamiskelpoinen kuva seudun yhdyskuntarakenteesta aikana, jolloin Jyväskylän seudulla asuu 200 000 asukasta. Tulevaa kasvua pystytään ohjaamaan hallitusti. Rakennemallin osana esitetään Jyväskylän seudun kehittämisen visio, tavoitteet ja periaatteet yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi. Rakennemalli on osa kaupunkiseutusuunnitelman toteuttamista.

Jyväskylän seudun rakennemalli muodostuu kehittämisvyöhykkeistä, joista jokaista leimaa vyöhykkeelle ominainen asumisen ja työpaikkojen tiheys, maankäytön ja rakentamisen intensiteetti, palvelujen määrä ja saatavuus, kulkutapoihin liittyvät painotukset sekä erilainen elämänrytmi.

Rakennemallityöllä ja siinä käsitellyllä maankäytöllä on selkeä kytkeä Jyväskylän seudun liikenteen kehittämiseen. Maankäytön keinoin pyritään tukemaan joukkoliikenteen kehittymistä sen laatuikäytävillä, kevyen liikenteen kehittämismahdollisuuksia tiiviimmällä yhdyskuntarakenteella sekä kävelykeskustojen ja elävien taajamien syntymistä. Rakennemallityön kanssa samanaikaisesti tehtiin Jyväskylän seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmaa (JYSELI).

Seudullinen joukkoliikenne

Laukaan kunta järjestää vastuullaan olevaa joukkoliikennettä yhteistyössä Jyväskylän kaupungin ja Muuramen kunnan kanssa. Kunnilla on yhteinen joukkoliikennelain, joka organisoii kaupunkiliikenteen kilpailutuksen ja myöntää liikennöintiluvat vastuualueellaan oleville reiteille. Keski-Suomen ELY-keskus vastaa osaltaan kuntakeskusten välisestä liikenteestä.

Ten-T verkko

Euroopan unioni tukee Euroopan laajuisen liikenneverkon (TEN-T-verkon) kehittämistä. TEN-T-verkko käsittää maantie-, rautatie-, sisävesi-, lento- ja meriliikenteen yhteyksiä Euroopan unionin jäsenmaissa. Yhtenäisen liikenneverkon tavoitteena on EU:n sisämarkkinoiden ja alueellisen koheesion sekä kestävästi liikennejärjestelmän edistäminen. Toimivan Euroopan laajuisen liikenneverkon luomisen tärkeänä päämääränä on myös alueellisen kilpailukykyyn ja työllisyyden parantaminen.

Valtatie 4 (Helsinki – Jyväskylä – Kemi) on osa TEN-T verkkoa, jonka parantamistoimenpiteet liittyvät mm. puuttuvien liikenneyhteyksien kehittämiseen sekä liikenteellisten pulonkalojen poistamiseen ja eri liikennemuotojen toiminnalliseen yhteensovittamiseen.

Keski-Suomen ELY-keskus on käynnistänyt suunnittelun valtatie 4 parantamiseksi välillä Vehniä – Äänekoski ympäristövaikutusten arvioinnilla (YVA). Laukaan kunta laatii parhailaan yleiskaavaa Vehniän kylän alueella.

Kehityskäytävä Jämsä – Jyväskylä – Äänekoski

Tulevaisuuden kehityskuvassa aluekeskukset Jämsä, Jyväskylä ja Äänekoski liittyvät suurempiin kokonaisuuksiin ja nämä kasvualueet verkottuvat edelleen keskenään. Tavoitteena on toiminnallisesti ja logistisesti yhtenäinen, energiatehokas ja ympäristön kannalta kestävä aluekokonaisuus, jossa tutkimus, opetus, logistiikka, työpaikat ja asuminen tukevat toisiaan. Jämsä-Jyväskylä-Äänekoski -vyöhykkeellä asuu noin 200 000 asukasta ja työpaikkoja on yli 80 000.

Laukaan kunta kuuluu Jyväskylän aluekeskuksen kasvuvyöhykkeeseen ja on näin osa kehityskäytävää. Laukaan kunnan kautta kulkee myös kehityskäytävän logistiikan kannalta tärkeä rautatieyhteys.



Kuva1. Kehityskäytävä Jämsä – Jyväskylä – Äänekoski (Jyväskylän seudun kasvusuunnitelma 2/2013)



Vihtiäläntie

Seututeiden 637 ja 638 välille on osoitettu maakuntakaavassa ja oikeusvaikutteisessa Keski-Laukaan eteläosan yleiskaavassa seututietasoinen tieyhteys eli ns. Vihtiälän oikaisu. Kyseinen tie toteutuessaan edesauttaa ennen kaikkea raskaankaluston liikennöintiä VT9 ja VT4 välillä Vaajakoski – Tikkakoski. Tie tukee alueen logistisen keskittymän kehittämistä. ELY-keskus on käynnistänyt tien suunnittelun.

Muut suunnitelmat

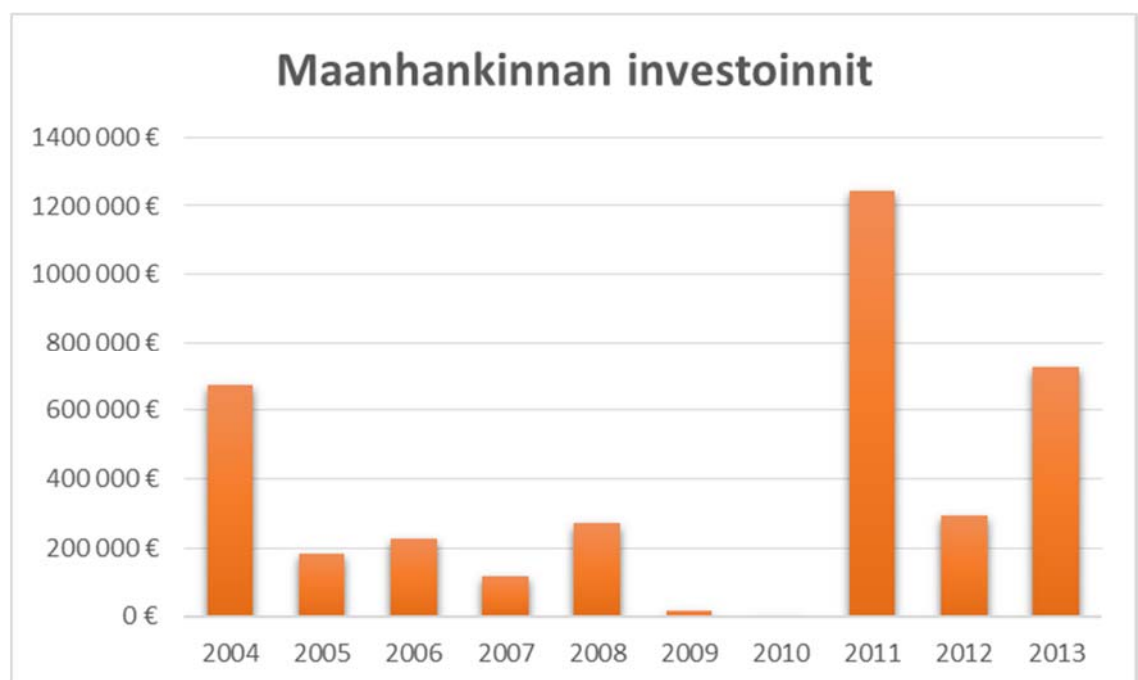
Valtatie 9 on esitetty parannettavaksi ohituskaistatieksi välille Kanavuori – Lievestuore. Lisäksi Lievestuoreen, Metsolahden ja Kelkkamäen risteysiin on esitetty rakennettavaksi eritasoliittymät. Hanketta ja suunnittelua ei ole käynnistetty.

1.2. Taloudelliset lähtökohdat

Raakamaan hankinta

Kunta on käyttänyt vuosien 2004–2013 välisenä aikana yhteensä noin 3,8 miljoonaa euroa maanhankintaan eli keskimäärin 400.000 euroa vuosittain. Todellisuudessa maanhankinta ei ole kuitenkaan ollut tasaista, vaan maata on hankittu tilanteen mukaan silloin, kun sitä on ollut tarjolla. Todellinen vaihteluväli on ollut 3.000 eurosta noin 1,2 miljoonaan euroon. Ääripääit poisluettuna, vuosittainen investointi on ollut keskimäärin 350.000 euroa. Määrällisesti maata on saatu hankittua yhteensä noin 330 ha, joka on pääosin rakentamattomaa raakamaata ja loput asemakaavan toteuttamiseksi hankittua maata.

Investointien kokonaismäärä vuoden 2014 talousarviossa on 19,4 miljoonaa euroa, josta raakamaan hankinnan osuus on 0,5 miljoonaa euroa (2,6 %). Tilinpäätöksessä 2013 kunnan investoinnit olivat kokonaisuudessaan 13,9 miljoonaa euroa, josta raakamaan hankintaan käytettiin 0,7 miljoonaa euroa (5,0 %). Tulevien vuosien raakamaan hankintaan käytettävissä olevat määrärahat varataan talousarviossa kunnan investointikehyksen sisällä.

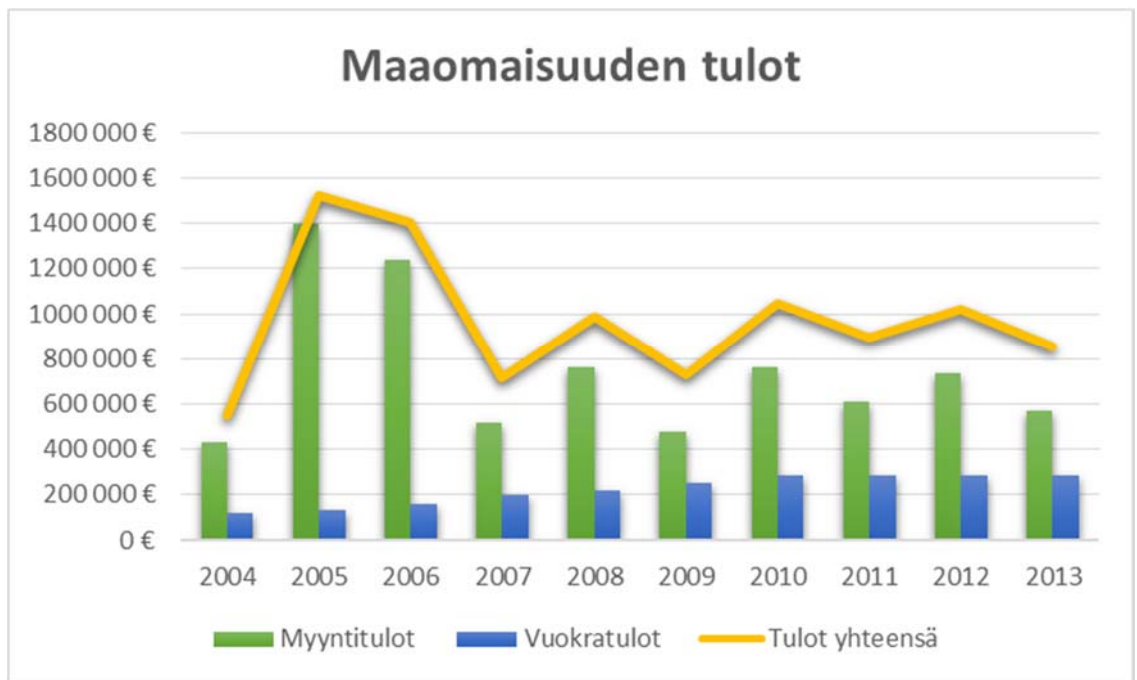


Kuva 2. Maanhankintakustannukset vuosina 2004–2013.



Tonttien myynti- ja vuokratulot

Maaomaisuudesta saadut myyntitulot vuosien 2004–2013 välisenä aikana ovat noin 7,5 miljoonaa euroa eli keskimäärin 750.000 euroa vuosittain. Lisäksi maanvuokratuloja on kertynyt yhteensä noin 2,2 miljoonaa euroa eli keskimäärin 220.000 euroa vuosittain. Yhteensä maaomaisuudesta kertyneitä tuloja on viimeisen 10 vuoden ajalta noin 9,7 miljoonaa euroa.



Kuva 3. Maaomaisuuden myynti- ja vuokratulot vuosina 2004–2013.

Yhdyskuntarakentamisen kustannukset

Kunta on käyttänyt vuosien 2004–2013 välisenä aikana vuosittain keskimäärin noin 1–2 miljoonaa euroa asemakaava-alueiden infran toteuttamiseen. Rakentamisen määrä on vaihdellut tonttien kysynnästä ja uusista avattavista alueista riippuen. Uusien kaavateiden rakentamiskustannukset ovat tällä hetkellä noin 60–70 €/m². Kadun rakentamisen tontti-kohtaiset kustannukset ovat olleet viime vuosina, rakennettavuudesta riippuen, noin 10.000–15.000 €/tontti. Yhdyskuntarakentamisen kustannukset eivät sisällä vesihuollon rakentamista, koska vesilaitos kattaa maksuillaan omat investoinnit. Vesihuoltoverkoston rakentamiskustannukset ovat keskimäärin noin 100 €/m.



Kuva 4. Yhdyskuntarakentamisen kustannukset vuosina 2004–2013.

Kunnan taloudellinen tila

Laukaan kunnan taloudellinen tilanne on heikko ja talouden kehitysnäkymä vaikea. Kunnan tilinpäätöksessä 2013 oli kertyneitä alijäämiä 2,7 miljoonaa euroa, eli 147 euroa asukasta kohden. Tulevina toimintavuosina kunnan tulee kuntalain mukaisesti kattaa aikaisemmilta tilivuosilta kertyneet tappiot. Aikaisempien vuosien alijäämien kattaminen joudutaan tekemään tilanteessa, jossa keskeisten tulorahoituksen lähteiden (verotulot ja valtionosuudet) kehitys on vaatimatonta ja epävarmaa. Yleisestä heikosta taloustilanteesta johtuen kunnallisvero- ja yhteisöverotuottojen kasvun arvioidaan olevan tulevalle taloussuunnittelukaudella vaatimattomat 1-2 % vuodessa. Kunnan saamien valtionosuuksien määrä absoluuttisesti pienenee valtioneuvoston päättämistä kuntien valtionosuusleikkauksista johtuen. Kun päätetyt valtionosuuksien asteittaiset leikkaukset ja valtionosuusjärjestelmän uudistaminen ovat toteutuneet vuoteen 2017 mennessä, niin Laukaan kunnan valtionosuuskertymä on noin 5,8 miljoonaa euroa vuodessa vähemmän kuin ilman valtionosuuksien leikkauksia. Valtionosuuksiin tehtävät leikkaukset ovat kaikissa kunnissa asukasta kohden yhtä suuret.

Kunnan talouden tilaa voidaan arvioida valtionosuuslaissa määrättyjen erityisen heikossa taloudellisessa asemassa olevien kuntien arviointikriteeristön ("kriisikuntakriteerit") perusteella. Arviointikriteeristön mukaan kuntatalous täyttää kriisikunnan tunnusmerkit, mikäli viimeisessä tilinpäätöksessä on kertyneitä alijäämiä enemmän kuin 1000 euroa asukasta kohden tai jos valtionosuuslaissa määritellyistä kuudesta kriteeristä täyttyvät kaikki kahdessa edellisessä tilinpäätöksessä. Nämä kuusi kriteeriä koskevat vuosikatetta, tuloveroprosentin tasoa, lainakantaa, kertyneitä alijäämiä, omavaraisuusastetta ja suhteellista velkaantuneisuutta. Laukaan kunnan osalta vuoden 2013 tilinpäätöstiedoilla seuraavat neljä kriteeriä kuudesta täyttyivät: tuloveroprosentin taso, kertyneet alijäämät, omavaraisuusaste ja suhteellinen velkaantuneisuus.

Vuoden 2014 talousarvioon on otettu vuosille 2014-2016 talouden tasapainottamisohjelma. Tasapainottamisohjelman mukaisesti Laukaan kunnan talous on tasapainossa vuoden 2016 tilinpäätöksessä, joka tarkoittaa sitä, että taseessa ei ole kertyneitä alijäämiä ja



velkaantuminen on pysäytetty. Velkaantumisen hallintaan saattamiseksi kunnan vuotuisen investointitaso pudotetaan ohjelman mukaisesti alle 10 miljoonan euron vuositasoon.

1.3. Muut maapoliitiikkaan liittyvät lähtökohdat

Kuntastrategian maapoliittiset tavoitteet

Kunnanvaltuusto hyväksyi kuntastrategian *Laukaa – sydäntä ja elinvoimaa* kokouksessaan 27.1.2014 § 1. Kuntastrategiassa on asetettu neljä päälähtökohtaa kunnan kehittämiselle:

- elinvoimainen ja kilpailukykyinen Laukaa
- monipuolisen ja hyvän asumisen Laukaa
- palvelujen Laukaa
- taloudestaan huolehtiva Laukaa

Maapoliittisen ohjelman laatiminen sisältyy kohtaan monipuolisesta ja hyvästä asumisesta, mutta se kytkeytyy kiinteästi myös muihin kuntastrategiassa asetettuihin tavoitteisiin.

Laukaan kunnan monitaajamaisuus on erityispiirre kasvavan kunnan kehittämisessä. Uutta kasvua suunnataan yhtenäisiin kokonaisuuksiin pääteiden suunnassa. Myös nykyistä rakennetta kehitetään tiivistäen ja eheyttäen palvelujen saatavuus huomioiden. Laukaan asumiseen liittyviä vetovoimatekijöitä ovat sijainti Jyväskylän seudulla, kehittyvät taajamat ja elävät maaseutukylät, kaunis luonto asutuksen lähellä sekä kuntalaisten käytössä olevat virkistysalueet ja reitit. Kunnalla on jatkuvasti tarjolla tontteja erityisesti kysytyimmiltä alueilta, kunnasta löytyy sopivia omistusasuntoja ja vuokra-asuntoja. Kunnan yhdyskuntarakennetta kehitetään tehokkaalla, ympäristö- ja viihtyvyysarvot huomioivalla maapoliitiikalla ja laadukkailla yhdyskuntateknisillä palveluilla. Liikenneyhteydet ja joukko-liikenne toimivat sujuvasti kunnan sisällä ja rajojen ulkopuolelle.

Näiden tavoitteiden saavuttamiseksi, kunta jatkaa monipuolisten tonttien tarjoamista asumiseen ja elinkeinoelämän tarpeita varten sekä huolehtii, että tonteissa on valinnanvaraa hinnan ja sijainnin osalta. Laukaan yhdyskuntarakentamisen ja suunnittelun suunta painottuu pääteiden läheisyyteen, mahdollistaen liikenteen tehokkaan kehittämisen ja hyödyntämisen. Maankäytön suunnittelulla ja aikaiselle maanhankinnalla otetaan tulevaisuuden tarve huomioon tarpeeksi pitkälle ajalle turvaten tonttien saatavuus ja hintojen maltillinen kehitys. Maankäytön suunnittelussa huomioidaan alueelliset erityispiirteet, ympäristöarvot ja asukkaiden näkemykset. Maapoliittinen ohjelma ohjaa päätöksentekoa ja rakennemalli muodostaa tulevaisuuden näkymän maankäyttöön pidemmällä aikavälillä.

Elinkeinostrategia

Laukaan kunnanvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 26.5.2014 § 88 kuntastrategian linjausten mukaisesti valmistellun elinkeinostrategian vuoteen 2020. Elinkeinostrategiassa esitettyjä, kunnan maapoliitiikkaan ja alueidenkäytön suunnitteluun liittyvät strategisia tavoitteita ja toimia ovat mm. yhdyskuntarakenteen selkeyttäminen, riittävän raakamaareservin ja tonttivarannon ylläpitäminen, uusien tonttialueiden luovuttaminen rakentamiseen, kilpailukykyinen hinnoittelu, olemassa olevien yritysten maankäyttöliisten tarpeiden huomiointi raakamaan hankinnassa ja maankäytön suunnittelussa sekä taajamakeskustojen kehittäminen hyödyntäen olemassa olevaa infrastruktuuria.



Ilmastonsuojelusuunnitelma

Keski-Suomen liitto laati vuonna 2011 Keski-Suomen ilmastonstrategian 2020. Strategian tavoitteena on mm. kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen, uusiutuvan energian osuuden nostaminen energiankulutuksessa ja ilmastotietouden lisääminen.

Laukaan kuntaan laadittiin Keski-Suomen ilmastostrategian pohjalta ja linjausten mukaan oma ilmastonsuojelusuunnitelma, jonka kunnanvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.11.2013 § 61. Ilmastonsuojelusuunnitelman laadinnassa on tarkasteltu maakuntatason tavoitteita, joita soveltaen pyritään Laukaan kunnan omien mahdollisuuksien mukaan realistisiin kasvihuonekaasupäästövähennyksiin niillä osa-alueilla, joilla se on mahdollista.

Laukaan kunnan ilmastonsuojelusuunnitelman tavoitteena ja tarkoituksena on nostaa esiin ne sektorit, joilla pyritään pitkällä aikavälillä vähentämään kuntatasolla kunnan alueella muodostuvia kasvihuonekaasupäästöjä ja näin osaltaan hidastetaan ilmastomuutoksen kehittymistä ja sen aiheuttamia epäedullisia vaikutuksia. Tavoitteena on energiankulutuksen vähentäminen eri toiminnoissa niin, että toimintatapoihin saadaan pysyviä muutoksia. Mahdollisuuksien mukaan myös uutta teknologiaa hyödyntäen tavoitteena on kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen konkreettisilla toimenpiteillä.

Yhdyskuntarakenteella on merkittävä vaikutus kasvihuonekaasujen määrään ja erityisesti liikenteen päästöihin. Hajaantuneessa rakenteessa välimatkat ovat pitkiä ja liikenteen päästöt henkilöä kohden kasvavat suuriksi. Taajama-alueilla päästöt ovat luonnostaan pienempiä lyhyiden välimatkojen ja joukkoliikenteen vuoksi. Laadukkaat taajamien sisäiset ja väliset kevyen liikenteen väylät mahdollistavat asiointi ja työmatkojen kulkemisen jalan tai pyörällä. Hyvällä maapolitiikalla ja maankäytön suunnittelulla voidaan oleellisesti vaikuttaa päästöjen määrään.

Asuintonttivaranto

Kunnassa on kokonaisuutena hyvä pientalotonttivaranto, mutta se ei jakaudu tasaisesti. Eniten tontteja löytyy Kirkonkylältä, jossa tontteja on Kataanmäessä, Kantolassa, Kylmäniemessä ja Laajalahdessa. Myös Lievestuoreella on hyvä tonttivaranto. Tontteja on kunnalla ja yksityisillä maanomistajilla, joiden kanssa on tehty maankäyttösopimukset.

Vihtavuoren ja Leppäveden tonttivaranto on heikko, sillä niissä kunnalla ei ole lainkaan tontteja, joten tonttimarkkinoita hallitsevat yksityiset maanomistajat. Kysyntä taajamien alueilla on vilkasta.

Lisäksi kunnan alueella on voimassa neljä kyläkaavaa, joissa on osoitettu alueita asuinrakentamiseen. Kunnalla ei ole maaomistusta kyläkaava-alueilla.

Yritystonttivaranto

Kirkonkylällä Rokkakankaan teollisuusalue on muodostunut pienyrittäjien toiminta-alueeksi. Asemakaavoituksella alueelle saadaan osoitettua muutamia uusia rakennuspaikkoja.

Paras yritystonttivaranto on Lievestuoreen taajamassa, jossa kunnalla on noin 16 ha rakentamatonta, asemakaavan mukaista tonttimaata.

Leppäveden Vihtiälän alue kehittyy osana Innoroad Park – logistiikkakeskusta. Alueelle on osoitettu myös maakunta- ja yleiskaavassa seututietasoinen läpikulkuyhteys Vaajakoskentielle.



Raakamaavaranto

Laukaan kunta omistaa noin 1700 ha kaavoittamatonta maata, joista suurin osa on kaukana taajamista olevaa talousmetsää. Kasvusuunnilla sijaitsevaa raakamaata on yhteensä noin 400–500 ha. Lisäksi kunta omistaa asemakaavan mukaisia katu- ja puistoalueita noin 200–250 ha.

Organisaatio ja henkilöresurssit

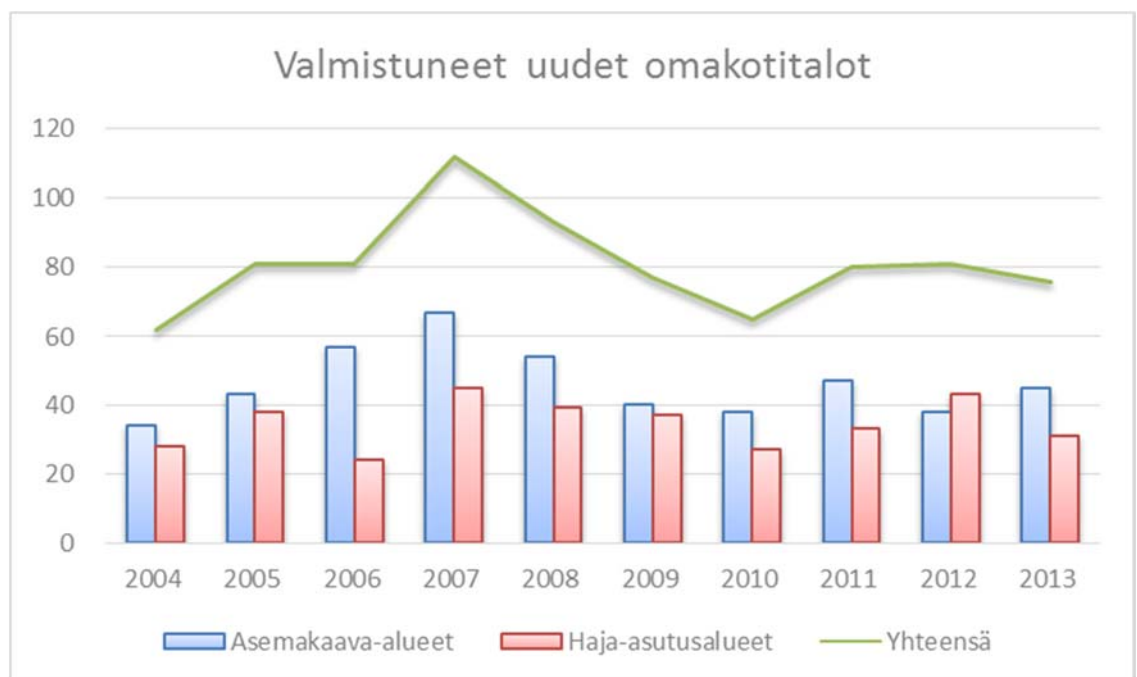
Laukaan kunnassa maapolitiikan valmistelusta vastaa kaavoitus- ja rakennuslautakunta, jonka alaisuudessa toimii kaavoitusjohtajan johtama maankäyttöosasto.

Kunnassa on melko niukat henkilöstöresurssit hoitamaan maapolitiikkaa ja kaavoitusta suhteessa kunnan kasvuvauhtiin ja kehitykseen. Kaavoitus- ja suunnittelutoimen tulossyksikössä maapolitiikasta vastaavat kaavoitusjohtaja, maankäyttöinsinööri ja kaavasunnittelija. Maapolitiikkaan liittyviä tehtävien hoitoon osallistuu tarvittaessa myös kaavoitusavustaja, suunnitteluavustaja ja hallintosihteeri.

Hajarakentamisen ohjaaminen

Laukaan kunnan pinta-alasta suurin osa on kaavoittamatonta aluetta. Erillisiä taajamien lieve- tai suunnittelutarvealueita ei ole määriteltä, vaan kaavattomilla alueilla rakentaminen tapahtuu pääsääntöisesti suunnittelutarveratkaisu- tai poikkeamislupamenettelyllä, jota ohjaa kunnan rakennusjärjestys. Vuosien 2004–2013 aikana noin 43 % valmistuneista omakotitaloista sijoittui haja-asutusalueelle.

Kaavattomalla alueella hajarakentaminen on nykyisellä lainsäädännöllä ja kunnan omilla määräyksillä melko vapaata. Sen ohjaaminen on vaikeaa, koska ainoa väline on kunnan rakennusjärjestys. Sillä ei voida vaikuttaa esim. rakennuspaikan sijoittumiseen yhdyskuntarakenteen ja infrastruktuurin kannalta edulliselle paikalle.



Kuva 5. Valmistuneet uudet omakotitalot vuosina 2004–2013.



Luonnonsuojelu ja virkistys

Natura- ja luonnonsuojelualueet ovat tärkeitä luonnon monimuotoisuuden säilymistä kannalta ja tarjoavat ihmisille virkistys- ja harrastusmahdollisuuksia. Niiden vaaliminen ja kehittäminen luovat uusia mahdollisuuksia myös matkailuelinkeinolle.

Laukaa haluaa turvata ainutlaatuiset luontokohteensa ja tehdä ne entistä helpommin saatavuttaviksi asukkaille ja matkailijoille. Kunta ja yksityiset maanomistajat voivat esittää jatkuvasti uusia luontokohteita suojeltavaksi esimerkiksi Metso-ohjelman puitteissa.

Laukaan kunnan alueella olevat Natura-alueet:

- Hietasyrjänpää - Sirkkaharju
- Kierälammen kalliot - Pyykkivuori
- Lankamaan harjualue
- Alasuo
- Hyypään alue
- Lapinjärvi - Teerikangas
- Vätänjärven - Saraaveden alue
- Hietanpää - Kylmähauta - Hirvasjoki

Laukaan kunnan alueella on kattavat ulkoilu- ja virkistysreitit, jotka ovat myös seudullisesti merkittäviä (mm. Metsoreitti ja Mustavuoren ulkoilualue). Jyväskylän seudulle on laadittu liikuntasuunnitelma vuonna 2010, jossa on kartoitettu liikuntapalveluiden nykytilaa sekä asetettu kehittämiskohteita ja tavoitteita virkistysmahdollisuuksien ylläpitämiseksi.



2. Kaavoitustilanne

2.1. Maakuntakaava

Keski-Suomen maakuntastrategia

Keski-Suomen maakuntastrategia on hyväksytty maakuntavaltuustossa 6.6.2014. Strategia sisältää maakuntaohjelman vuosille 2014–2017 ja maakuntasuunnitelman vuodelle 2040.

Maakuntakaava

Keski-Suomen maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 16.5.2007 ja vahvistettu lainvoimaiseksi ympäristöministeriössä 14.4.2009.

Maakuntakaavan vaihekaavat

Keski-Suomen liitto on työstänyt 1 – 4. vaihemaakuntakaavoja. Ensimmäisen vaihemaakuntakaavan tarkoituksena oli varata Jyväskylän seudun uudelle jätteenkäsittelykeskuskelle tarpeellinen maa-alue. Maakuntavaltuusto hyväksyi 1. vaiheen maakuntakaavan 11.6.2008 ja ympäristöministeriö vahvisti sen 16.12.2009.

Toisessa vaihekaavassa varattiin alueita maa-aineshuoltoon ja tarkastettiin maakuntakaavan pohjavesi- ja maa-ainesalueita. Maakuntavaltuuston hyväksyi toisen vaihekaavan 15.11.2010 ja ympäristöministeriö vahvisti sen 11.5.2011.

Kolmannessa vaihekaavassa on osoitettu alueita turvetuotannolle ja suojeltu samalla arvokkaita suoluonnon kohteita. Kaavassa on osoitettu myös maakunnallisesti merkittävät tuulivoimapuistojen alueet. Vaihekaavan on hyväksytty 14.11.2012.

Keski-Suomen maakuntahallitus päätti 19.5.2010 käynnistää myös neljännen vaihemaakuntakaavan. Neljäs vaihemaakuntakaava päivittää lainvoimaisen maakuntakaavan kaupallisen palveluverkon ja taajamatoiminnot sekä tarpeellisilta osin siihen liittyvää alue- ja yhdyskuntarakennetta. Vaihekaavan tavoitevuosi on 2030. Vaihekaavan on hyväksytty 3.5.2013 ja ympäristöministeriö on vahvistanut sen 24.9.2014.

2.2. Yleiskaavatilanne

Yleiskaava on kunnan yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Sen tehtävänä on yhdyskunnan eri toimintojen, kuten asutuksen, palvelujen ja työpaikkojen sekä virkistysalueiden sijoittamisen yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaavoituksella ratkaistaan tavoitellun kehityksen periaatteet ja se ohjaa alueen asemakaavojen laatimista.

Yleiskaava voi olla luonteeltaan hyvinkin strateginen ja yleispiirteinen lähestyen maakuntakaavan esittämistapaa. Toisaalta yleiskaava voidaan laatia tarkaksi suoraan rakentamista ohjaavaksi.

Laukaan kunnan alueella on voimassa erityyppisiä ja oikeusvaikutteiltaan eriasteisia yleiskaavoja. Taajama-alueilla olevat yleiskaavat ovat ns. aluevarausyleiskaavoja, joissa on osoitettu asemakaavoitettavia alueita. Vanhimmat yleiskaavat ovat oikeusvaikutuksettomia. Oikeusvaikutukseton yleiskaava on lähinnä kunnan kehittämissäpoliittinen ja strategi-



nen suunnitelma, joka on otettava huomioon valtuuston yleispiirteisenä maankäytön tavoitteena ja päätöksenä. Se ei voi aiheuttaa kunnalle lunastus- tai korvausvelvollisuutta. Kunnan alueella on voimassa seuraavat aluevarausyleiskaavat:

- Lievestuoreen osayleiskaava, osa-alue I; oikeusvaikutteinen (hyv. 18.5.1987)
- Lievestuoreen osayleiskaava, osa-alue II-III; oikeusvaikutukseton (hyv. 26.10.1987)
- Lievestuoreen osayleiskaava v. 2010; oikeusvaikutteinen (vahv. 8.10.1993)
- Vihtavuoren osayleiskaava; oikeusvaikutukseton (hyv. 18.5.1987)
- Leppäveden osayleiskaavan muutos ja laajennus; oikeusvaikutukseton (29.11.1987)
- Kirkonkylän osayleiskaava; oikeusvaikutteinen (lainvoimainen 3.10.1996)

Kaikkien taajamien yleiskaavat ovat kokonaan tai osittain vanhentuneet siten, että ne eivät vastaa tämän hetken kehittymistarpeita. Tämän vuoksi tulevana vuosina yleiskaavat tullaan uudistamaan ja niihin tullaan osoittamaan tulevan maankäytön laajenemissuuntia. Koko kunnan kattava rakennemallityö antaa suuntaviivat yleiskaavatyölle. Tavoitteena on oikeusvaikutteiset yleiskaavat.

Ranta- ja kyläyleiskaavoilla voidaan tarkastella rakentamista yksityiskohtaisemmin. Yleiskaavalla voidaan osoittaa yksittäiset rakennuspaikat, joille on paikoin mahdollista saada kaavan perusteella myös suora rakennuslupa ilman laajempaa lupamenettelyä.

Laukaan kunnassa on noin 680 km rantaviivaa, josta noin 290 km on rantayleiskaavan piirissä. Rantojen maankäytön suunnittelu on painottunut suurten vesistöjen rannoille, pienemmällä järvi- ja lampialueilla rakentaminen on ratkaistu ranta-asemakaavoilla tai poikkeamismenettelyllä. Laukaan ollessa nopeassa tahdissa kehittyvä ja kasvava kunta maankäytönresursseja ei viime aikoina ole ohjattu vapaa-ajan asumiseen painottuvien rantayleiskaavojen laatimiseen.

Laukaan kunnan alueella on voimassa seuraavat rantayleiskaavat ja niiden muutokset:

- Kanavareitin rantaosayleiskaava, osa-alue I; oikeusvaikutteinen (vahv. 19.1.1995)
- Kanavareitin rantaosayleiskaava, osa-alue II; oikeusvaikutteinen (vahv. 13.3.1997)
- Kanavareitin rantaosayleiskaava, osa-alue III; oikeusvaikutteinen (hyv. 10.12.2001)
- Lievestuoreenjärven rantayleiskaava; oikeusvaikutteinen (hyv. 10.12.2001)
- Leppäveden rantaosayleiskaava; oikeusvaikutteinen (hyv. 1.12.2005)

Kyseisiin rantayleiskaavoihin on tehty kaavamuutosprosessilla viisi erillistä muutosta.

Laukaan kunnassa on elinvoimaisia kyläalueita, joiden elinvoiman tukemiseksi ja rakentamisen kokonaisuuden hallitsemiseksi kunta on laatinut kyläyleiskaavoja. Kunnan alueella on voimassa seuraavat kyläyleiskaavat:

- Vehniän osayleiskaava, oikeusvaikutukseton (hyv. 29.8.1983)
- Kuusan kylän yleiskaava, oikeusvaikutteinen (hyv. 10.12.2001)
- Keski-Laukaan yleiskaavan eteläosa, oikeusvaikutteinen (hyv. 27.4.2009)
- Kuhanniemi - Tarvaala ranta- ja kyläyleiskaava, oikeusvaikutteinen (hyv. 27.9.2010)
- Keski-Laukaan yleiskaavan pohjoisosa, osa-alue II; oikeusvaikutteinen (hyv. 26.5.2014)

2.3. Asemakaavatilanne

Asemakaava on yleiskaavaa tarkempi maankäytön suunnitelma, jossa määritellään alueen tuleva käyttö: mitä säilytetään, mitä saa rakentaa, mihin ja millä tavalla. Kaavassa osoitetaan esimerkiksi rakennusten sijainti, koko ja käyttötarkoitus. Laukaan kunnan alueella on voimassa kahdenlaisia asemakaavoja; taajama-alueilla kunnan toimesta laadittuja asemakaavoja ja ranta-alueilla lähinnä loma-asutukseen ja matkailuun liittyviä yksityisten maanomistajien laatimia ranta-asemakaavoja.



Taajama-alueiden asemakaavat

Laukaan kunnassa on asemakaavatasoisia, yksityiskohtaisempia maankäytön suunnitelmia laadittu jo 1960-luvulta lähtien. Tällä hetkellä kunnan pinta-alasta noin 2 % on asemakaavoitettua. Asemakaavoitettua aluetta on pinta-alallisesti yhteensä 1835 ha, joka jakautuu taajamittain seuraavasti:

- kirkonkylä noin 860 ha
- Vihtavuori noin 190 ha
- Leppävesi noin 310 ha
- Lievestuore noin 450 ha
- Vehniä noin 25 ha

Ranta-asemakaavat

Yksityinen maanomistaja voi kustannuksellaan laatia omistamilleen ranta-alueille ranta-asemakaavan. Ranta-asemakaava on tarkoitettu lähinnä loma-asumisen ja matkailutoiminnan järjestämiseksi. Kunnan alueella on voimassa 35 ranta-asemakaava. Viime vuosina ranta-asemakaavoitus on painottunut matkailutilojen kaavoittamiseen.

2.4. Rakennusjärjestys

Kunnan rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luontoarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty. Rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät tarvittavilta osin kaavamääräyksiä.

Laukaan kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 26.1.2009 §23 . Sen toimivuutta käytännössä tarkastellaan jatkuvasti. Rakennusjärjestystä tullaan uudistamaan uusien strategisten linjausten pohjalta.

2.5. Nykytilan arviointi (SWOT)

Maapolitiikan vahvuudet

- kunnalla on käytössä osaavaa henkilökuntaa maapolitiikan hoitamiseen
- maapolitiikkaan liittyvien asioiden hoitaminen on joustavaa
- kehittyvät taajamat ja elävät maaseutukylät
- luonto- ja maisema-arvot on pystytty huomioimaan kaavoituksessa
- kunnan taajamarakenne mahdollistaa erilaisten yritys- ja asuinalueiden tarjonnan
- taajamissa on peruspalvelut saatavilla
- hyvä yhteistyö eri hallintokuntien välillä
- seudullinen rakennemalli
- sujuva yhteistyö ylempien viranomaisten ja sidosryhmien kanssa

Maapolitiikan heikkoudet

- maapolitiikan hoitamiseen osoitetut resurssit ovat kunnan kasvuun nähden niukat, joten se on haavoittuvainen
- nykyinen maapoliittinen ohjelma ei sitouta päätöksentekijöitä riittävästä pitkäjänteiseen ja linjakkaaseen maapolitiikkaan
- kunnan tonttivaranto jakaantuu epätasaisesti eri taajamien välillä



- kunnan asema tonttimarkkinoilla
- tonttien yleinen hintataso on määräytynyt yksityisten myymien tonttien mukaan
- vakiintunut maankäyttösopimuskäytäntö puuttuu ja toteutuneiden sopimusten sisältö on kirjavaa
- joissain tapauksissa maankäyttösopimuskorvauksilla ei ole pystytty kattamaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksia
- kunnan taajamarakenne hajauttaa erilaisten yritys- ja asuinalueiden tarjonnan
- oikea-aikainen asemakaavoitus ja sen toteuttaminen kunnalliseen palvelutarjontaan nähden
- hajarakentamisen ohjaaminen suunnitelmallisesti
- oikeusvaikutuksettomat taajama-alueiden yleiskaavat, jotka eivät ohjaa asemakaavoitusta
- rakennusjärjestyksen ohjaavuus ja ajantasaisuus

Maapolitiikan mahdollisuudet

- vahva itsenäinen kunta kasvukeskuksen välittömässä läheisyydessä
- vahvojen elävien kyläkeskusten kehittäminen
- suuret liikenneväylät ja hyvä alempitasoinen liikenneverkko mahdollistavat ja houkuttelevat monialaisten yritysten sijoittumisen kunnan eri alueelle
- taajamissa on eheyttämisen ja tiivistämisen, mutta myös laajenemisen varaa
- laadittavana oleva rakennemalli
- kehitettävät elinkeinoalueet
- pitkäjänteinen näkemys strategisessa kuntasuunnittelussa ja oikeusvaikutteisissa yleiskaavoissa

Maapolitiikan uhat

- Jyväskylän seudun raakamaan ja asumisen hintakehitys
- tärkeiden tiehankkeiden toteutumisen viivästys ja merkittävien liikenneväylien kunnossapito
- raakamaavarannon riittävyys
- monitaajamaisuus tonttimarkkinoilla seudullisesti
- oikea-aikainen asemakaavoitus ja sen toteuttaminen kunnalliseen palvelutarjontaan nähden
- valmistelun ja päätöksenteon sitoutumattomuus maapoliittisiin ja strategisiin linjauksiin
- yleinen taloudellinen tilanne
- kunnan mahdollisuus ohjata hajarakentamista



3. Tavoitteet

3.1. Kunnan strategiset tavoitteet

1. Kuntalaisten hyvinvointi

Tavoitteena on turvata kuntalaisten hyvinvointi mm. turvallisella ja viihtyisällä elinympäristöllä, hyvällä palvelutasolla ja sujuvilla liikenneyhteyksillä.

2. Ennakoiva ja suotuista maapolitiikka

Pitkäkantoisella strategisella suunnittelulla, suhdanteista riippumattomalla aktiivisella maanhankinnalla ja kaavoituksella kunta luo valmiudet tulevaisuuden tarpeisiin. Kattavalla kaava- ja tonttivarannolla sekä suunnitelmallisesti järjestetyillä kunnallisilla palveluilla pystytään vastaamaan asuntotuotannon ja elinkeinoelämän nopeasti muuttuviin tilanteisiin. Se kokonaisuus, miten maapolitiikkaa hoidetaan kuntasuunnittelusta asemakaavan toteuttamiseen, vaikuttaa kunnan kykyyn ohjata yhdyskuntarakenteen muotoutumista haluamaansa suuntaan sekä kohtuuhintaisen tontti- ja asuntotarjonnan edistämiseen. Prosessi edellyttää pitkäjänteisyyttä ja johdonmukaisuutta pitkälle aikavälille.

3. Kunnan talouden parantaminen pitkällä tähtäimellä

Maata hankitaan hyvissä ajoin taloudellisesti järkevällä tavalla siten, että arvonnousu ja maanvuokratulot jäävät pääasiassa kunnalle. Samalla tuetaan kunnan asemaa tonttimarkkinoilla ja edistetään kohtuuhintaisen asumisen kustannuksia. Yhdyskuntarakennetta eheytetään tehokkaalla hajakentän ohjauksella. Asukasluvussa tavoitellaan maltillista ja suunnitelmallista kasvua siten, että palvelut pystytään tuottamaan laadukkaasti ja taloudellisesti.

4. Riittävän palvelutarjonnan turvaaminen kuntalaisille

Maata hankitaan strategisten suunnitelmien mukaan hyvissä ajoin taloudellisesti järkevällä tavalla siten, että tuleva arvonnousu jää pääasiassa kunnalle. Silloin kunnalla on varaa tuottaa myös uusien alueiden asukkaiden tarvitsemat palvelut. Samalla varmistetaan asemakaavojen toteutuminen siten, että palvelurakentaminen ajoittuu oikein muun alueen rakentumisen kanssa.

5. Työpaikkaomavaraisuuden nostaminen

Työpaikkaomavaraisuus kasvaa vuoteen 2020 mennessä ja on vähintään 75 %. Yritysten toimintaedellytyksiä kunta parantaa paikallisesti mm. neuvonnan, nopean ja ennakoitavan päätöksenteon, suotuisan maapolitiikan, hankkeisiin osallistumisen, yhdennäköisen ja innostavan markkinoinnin tai seudullisen yhteistyön kautta.

Tontinsaaajan valinnassa ja rakentamisen ohjauksessa kiinnitetään huomioita mm. yritystoiminnan laatuun, tontin käyttöön, rahoitukseen, työllistävyyteen, ympäristönäkökohtiin ja mahdollisiin synergiaetuihin alueen muiden yritysten kanssa.

3.2. Kunnan maankäyttöön liittyvät tavoitteet

1. Viihtyisä ja turvallinen yhdyskunta

Nykyisten asemakaavojen mukaiset yleiset alueet hankitaan kunnalle ja panostetaan katujen kunnossapitoon sekä puistoalueiden hoitoon. Asemakaavoja toteutetaan johdonmukaisella rakentamisen ohjauksella ja hajakentän ohjauksella siten, ettei yhdyskuntarakenne pirstoudu.

**2. Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen**

Maanhankinta ja asemakaavoitus kohdistetaan olemassa oleviin taajamiin tukeutuen, jolloin voidaan hyödyntää olemassa olevia palveluja, joukkoliikennettä ja kunnallisteknisiä järjestelmiä ja nostaa niiden käyttöastetta.

Asemakaavojen ajantasaistamisella ja tarvittaessa kaavamuutoksilla pyritään eheyttämään yhdyskuntarakennetta, luomaan toimintaedellytyksiä elinkeinoelämän tarpeisiin ja nostamaan kunnallistekniikan käyttöastetta.

3. Luonto- ja kulttuuriarvojen säilyttäminen

Maisema-, luonto- ja kulttuuriarvot selvitetään ja tarvittaessa suojellaan kaavoituksen keinoin. Eheitä rakentamattomia alueita pyritään säilyttämään käytettäväksi maa- ja metsätalouteen sekä virkistystarkoituksiin. Puistoja ja lähimetsiä hoidetaan turvaten niiden virkistyskäyttö ja luonnon monimuotoisuus.

4. Riittävän raakamaavarannon varmistaminen

Raakamaavarantoa hankitaan vähintään 5–10 vuoden tarpeisiin, jolloin kasvualueilla tulisi olla jatkuvasti käytettävissä noin 700–800 ha raakamaata.

5. Kunnan oman tonttivarannon kasvattaminen

Tonttivarantoa on asemakaavoitettu asuntotuotantoon ja elinkeinohankkeisiin vähintään viiden vuoden tarpeisiin.

6. Riittävän ja kohtuuhintaisen tonttitarjonnan varmistaminen

Kunnalla on vahvin asema tonttimarkkinoilla, jolloin pystytään yhteen sovittamaan palveluiden riittävyys tonttitarjonnan määrään ja edistämään kohtuuhintaista asumista kunnassa.

7. Monipuolisen asuntokannan turvaaminen

Tontteja luovutetaan ensisijaisesti ns. loppukäyttäjille ja sen jälkeen rakennuttajille, rakennusliikkeille ja muille yhteistyökumppaneille.

8. Edellytysten luominen elinkeinotoiminnan kehittämiseksi ja yritysten sijoittumiselle kuntaan

Rakennemallissa määritetään ne kehitettävät elinkeinotoiminnan kehitysalueet, joihin kunta panostaa maanhankintaa ja suunnitteluresursseja. Olemassa olevien yritysten toimintaa ja kehitystä turvataan mm. riittävällä raakamaareservillä.

9. Kunnan maapolitiikka on itsensä kantavaa

Maaomaisuuden myynti- ja vuokratuloilla katetaan vähintään maanhankinnan kustannukset vuosittain.

10. Maanhinnan nousun hillitseminen

Ensimmäisiä asemakaavoja laaditaan ainoastaan kunnan omalle maalle ja tonttien hinnoittelun lähtökohtana ovat alueen raakamaan, kunnallistekniikan ja palveluiden kustannusten rahoittaminen.

11. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Maanhankintakaupat ja maankäyttösopimusperiaatteet ovat yhtenäisiä ja linjan mukaisia.

12. Maakeinottelun estäminen

Kunta omistaa asemakaavojen mukaiset yleiset alueet ja pääosin kasvusuuntien raakamaa-alueet sekä ohjaa rakentamista mm. rakentamisvelvoitteilla ja muilla luovutusehdoilla.



4. Keinot

4.1. Raakamaan hankinta

Turvataksaan toimivan ja taloudellisen yhdyskuntarakenteen sekä kohtuuhintaisen tontti-tarjonnan, kunta hankkii raakamaa mm. rakennemallin ja yleiskaavojen osoittamilta kasvualueilta hyvissä ajoin ennen asemakaavoitusta. Näin varmistetaan, että kunnallistekniikka ja kunnalliset palvelut tulevat kustannustehokkaasti käyttöön. Maata hankitaan myös asemakaavan toteuttamiseksi (kadut, puistot, yleisten rakennusten rakennukset). Kasvualueet, joilta raakamaa hankitaan, on merkitty liitteenä olevaan karttaan (liite 1).

Tavoitteeksi asetetaan, että raakamaan hankintaan kohdennetaan vuosittain vähintään maaomaisuuden myynti- ja vuokratuloja vastaava määrä. Lisäksi maanhankintaa voidaan rahoittaa tarvittaessa lisämäärärahoin, jos kunnan kehityksen kannalta tärkeä maakauppa niin edellyttää.

Vapaaehtoinen kiinteistökauppa ja maanvaihto

Maata hankintaan pääsääntöisesti vapaaehtoisilla kiinteistökaupoilla. Tarvittaessa kasvusuuntien ulkopuolella olevia metsätiloja käytetään vaihtomaana.

Raakamaan hinnoittelu perustuu vallitsevaan tilanteeseen eikä siinä ennakoida mahdollista tulevaa arvonnousua. Hintaan vaikuttavat ensisijaisesti olosuhdetekijät, kuten olemassa oleva puusto, maaperän kantavuus, rakennukset, ympäristöarvot ja sijainti. Suuntaa antavana lähtökohtana neuvotteluille ovat alueella aikaisemmin toteutuneet maakaupat, mutta jokainen kauppa neuvotellaan tapauskohtaisesti. Mitä kauempana ollaan asemakaava-alueesta, sitä enemmän raakamaan hinta vastaa maa- ja metsätalouden hintaa.

Etuosto-oikeuden käyttäminen

Etuostoa käytetään vapaaehtoista maanhankintaa tukevana tapana. Tavoitteena on, että kunnan etuostomahdollisuus lisää myyntiaikeissa olevien maanomistajien kiinnostusta neuvotella maanmyynnistä ensin kunnan kanssa. Etuostoa ei käytetä, jos kauppahinta ylittää käypän hintatason. Silloin harkitaan lunastamista.

Toteutuneita kiinteistökauppoja seurataan kuntaan saapuvien kiinteistönluovutusilmoitusten avulla.

Lunastaminen

Lunastaminen otetaan käyttöön silloin, jos kaavan tai muun suunnitelman toteuttaminen niin edellyttää, tai alue on kunnan kehityksen kannalta merkittävä eikä maanomistajan kanssa ole päästy yrityksistä huolimatta kauppaneuvotteluihin tai neuvotteluissa ei ole päästy neuvottelutulokseen.

4.2. Yksityisen maan kaavoittaminen ja asemakaavoitukseen liittyvät sopimukset

Yksityisen maan kaavoittaminen

Yksityisen maan asemakaavoittamista harkitaan kaavamuutostilanteissa ja ensimmäisen asemakaavan laatimiseksi ainoastaan kunnan omistamiin alueisiin luontevasti liittyvillä, pinta-alaltaan pienillä alueilla. Elinkeinoelämää palvelevia uusia alueita asemakaavoitetaan ainoastaan kunnan omistamille alueille.



Asemakaavoituksen käynnistämissopimus

Yksityisen maata kaavoitettaessa, maanomistajan kanssa neuvotellaan asemakaavoituksen käynnistämissopimus. Sopimus on sisällöltään menettelytapasopimus, jonka tarkoituksena on määritellä sopimusalueen kaavoitukseen liittyvä sopimusmenettely, sopimusosapuolten tehtävä- ja kustannusjako kaavoituksessa sekä tavoiteaikataulu. Sopimus ei välttämättä johda asemakaavan muutokseen eikä maanomistajan esittämät tavoitteet sido kuntaa kaavoittajana. Sopimuksella ei sovita kaavan sisällöstä.

Maankäyttösopimus

Asemakaavaluonnoksen tai -ehdotuksen valmistuttua, kunta laatii arvion yhdyskuntarakentamisen kustannuksista ja alueen mahdollisesta arvonnoususta. Jos kaavamuutos ei tuota maanomistajalle MRL:n 12a-luvun tarkoittamaa merkittävää hyötyä, mutta sen toteuttaminen aiheuttaa kustannuksia, laaditaan kunnan ja maanomistajan välille erillinen sopimus, jossa sovitaan kaavan toteuttamisen kustannusjaosta.

Mikäli alueelle tehtävästä kaavasta aiheutuu maanomistajalle merkittävää arvonnousua tai asemakaavan toteuttamiseen liittyvien asioiden osalta on tarpeellista, kunta ja maanomistaja neuvottelevat maankäyttösopimuksen, jolla sovitaan yhdyskuntarakentamisen kustannusten jakamisesta ja muista sopimuskorvauksista sekä kaavan toteuttamisen laadusta ja aikatauluista.

Kunta päättää sopimusten tarpeellisuudesta. Sopimusten valmistelun lähtökohtana on, että maanomistaja maksaa kunnalle sopimusalueen asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvat yhdyskuntarakentamisen kustannukset saatavan hyödyn suhteessa. Lisäksi maanomistajan tulee luovuttaa yleiset alueet (mm. katu- ja puistoalueet) korvauksetta kunnalle. Kunnalle siirtyvällä alueella olevat rakennukset, puut, istutukset ja laitteet kuitenkin korvataan maanomistajalle.

Maanomistajan osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin pääsääntöisesti rahallista korvauksella. Toissijaisena vaihtoehtona on luovuttaa sopimusalueelta tontteja kunnalle. Maanomistajan suorittaman korvauksen tai luovuttamien tonttien määrä koostuu arviosta yhdyskuntarakentamisen välittömistä kustannuksista.

Mikäli kaavahankkeeseen ei liity uutta yhdyskuntarakentamista, peritään maanomistajalta 50 % lisääntyvän rakennusoikeuden arvosta ja tämä summa kohdennetaan kyseisen taa-jaman olemassa olevan kunnallistekniikan parantamiseen ja kunnossapitoon.

Kehittämiskorvaus

Mikäli kunta ja maanomistaja eivät pääse sopimukseen yhdyskuntarakentamisen kustannuksista, pääsääntönä on, että kunta ei peri maanomistajalta kehittämiskorvausta, vaan sopimuksettomat alueet jätetään pois kaavasta. Mikäli kaavoitettava alue on kuitenkin kunnan kehittämisen kannalta merkityksellinen, maanomistajalta peritään kehittämiskorvausta 60 % maan arvonnoususta. Arvonnousulla tarkoitetaan sitä erotusta, mikä maapohjalla on kaavahankkeen jälkeen vähennettynä maanarvolla ennen kaavaa tai kaavamuutosta.



Kehittämisaalueet

MRL 15-luvun mukaista kehittämisaaluemenettelyä käytetään ensisijaisesti rakennettujen alueiden kehittämiseen ja uudistamiseen. Kehittämisaalueiden nimeämisestä päätetään kaavahankkeiden yhteydessä tai erillisenä päätöksenä silloin, jos kaavan laatiminen tai muuttaminen ei ole tarpeen.

Asemakaavoitettujen alueiden hankinta

Uusien kaavojen mukaisten yleisten alueiden omistusoikeuden siirtymisestä kunnalle sovitaan maankäyttö- ja rakennuslain yhteydessä. Samassa yhteydessä sovitaan myös tarpeellisista aluevaihdoista kaavan toteuttamiseksi. Rakennusoikeudellisen maan luovuttamisesta kunnalle voidaan sopia osana maanomistajan osallistumista yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Vanhempien kaava-alueiden hankkimisesta kunnalle noudatetaan seuraavia periaatteita:

Katualueet

Ensimmäisen asemakaavan mukaisten katualueiden haltuunotosta sovitaan haltuunotto- ja korvaussopimuksilla, joilla sovitaan myös ilmaislouvutuksen ylittävistä korvauksista (MRL 104 §) ja kunnalle siirtyvillä alueilla olevien rakennusten, puitten, istutusten ja laitteiden korvauksista (MRL 108 §) tai siirtämisestä. Kyseiset alueet hankitaan kunnan omistukseen ensisijaisesti kiinteistönmuodostamislain mukaisilla kiinteistötoimituksilla.

Toisen tai myöhemmän asemakaavan mukaisten katualueiden haltuunotosta, omistusoikeuden siirtymisestä ja korvauksista sovitaan maakaaren mukaisilla louvutuskirjoilla.

Puisto- ja lähivirkistysalueet

Puisto- ja lähivirkistysalueita hankitaan kunnalle ensisijaisesti vapaaehtoisilla maakaupoilla. Kauppahinta koostuu pääosin alueella olevasta puustosta, istutuksista ja laitteista.

Asuin- ja yritystontit sekä yleisten rakennusten tontit

Kunta ei hanki aktiivisesti kaavoitettuja tontteja omistukseensa, ellei se ole kaavan toteutumisen, palveluiden tarjoamisen tai muun hankkeen kannalta välttämätöntä.

Tontinosien hankinta

Kunta hankkii tarvittaessa omistukseensa ne tontinosat, joista kunta omistaa ennestään suuremman osan. Tontinosia hankitaan ensisijaisesti vapaaehtoisilla maakaupoilla.

4.3. Kunnan maaomaisuuden hallinta

Maaomaisuuden ja vuokratonttien hallinta

Maaomaisuuden hallinnassa ja vuokran perinnässä käytetään sähköistä maaomaisuusrekisteriä ja sopimushallintajärjestelmää.



Maaomaisuuden suhde kirjanpitoon

Kunnan taseessa pidetään luetteloa kunnan varoista ja veloista. Tase-erään maa- ja vesi-alueet sisällytetään maa- ja vesialueet, rakennetut ja rakentamattomat tontit sekä vesialueet. Tilinpäätöksessä maa- ja vesialueiden tasearvo määräytyy hankinta-arvon mukaan.

Yleisten alueiden hallinta

Asemakaavan mukaisia puisto-, urheilu- ja muita yleisiä alueita käytetään kaavan mukaisiin tarkoituksiin eikä niitä myydä tai muutoin luovuteta yksityisille lisäalueeksi tai muuhun tarkoitukseen. Mikäli yleisen alueen luovuttaminen on perusteltua nautinnan tai muun tarpeen vuoksi, ratkaistaan käyttötarkoitus ensin kaavamuutoksella.

Kunnan tonttivarannon edelleen kehittäminen

Kunta kehittää tonttivarantoaan kaavoituksen keinoin. Lähdetessä muuttamaan yleiskaavaa, tarkastellaan osoitettujen käyttötarkoitusten sopivuus ympäröivään, jo muodostuneeseen maankäyttöön, mutta myös kunnan tulevaisuuden tarpeisiin eri maankäyttömuodoissa. Myös asemakaavojen muutoksilla kunta voi edelleen kehittää tonttivarantoaan huomioiden mm. palvelutarjonnassa tapahtuvat muutokset.

Kunnan mahdollisuus tonttivarannon edelleen kehittämiseen on helpompaa, kun kunta on vuokrannut tontit. Esimerkiksi epätarkoituksenmukaisilla paikoilla sijaitsevia rakentamattomia tai rakennettuja asuintontteja voidaan kaavoittaa palvelurakentamiselle.

4.4. Tonttien luovutus

Asemakaavoitetut asuintontit

Kunnalla on jatkuvasti rakennettavissa olevia tontteja tarjolla. Määrään vaikuttaa mm. valtuuston vuosittain vahvistama talousarvio, kunnan yleinen tontti- ja asuntomarkkinatilanne sekä palveluiden riittävyys.

Hinnoittelu ja luovutusmenettely

Tontit hinnoitellaan markkina-arvoisesti, mutta huomioiden kohtuuhintaisen asumisen edistäminen. Hintakehitystä seurataan vuosittain mm. kysynnän, tarjonnan ja toteutuneiden kauppojen perusteella.

Vuokralaisella on oikeus lunastaa vuokra-alue omakseen vuokra-aikana, ellei sopimuksessa ole toisin määrätty. Jos sopimuksen mukainen lunastushinta on vanhentunut tai sen muodostumista ei ole määritetty, lunastushinta muodostuu voimassa olevan markkina-arvon mukaan.

Avattaessa uusia tonttialueita rakentamiseen, tontinsaajat valitaan tarjouskilpailun tai arvonnän tai hakijoiden tontin tarpeen perusteella. Menettelytapa riippuu kysynnästä, yleisestä tonttimarkkinatilanteesta ja tonttien hintatason kehityksestä.

Lähtökohtana uusia rakennuspaikkoja luovuttaessa on, että:

- omakoti- ja paritalotontit luovutetaan myymällä tai vuokraamalla varaajan toiveen mukaisesti. Vuokrattaessa vuotuinen perusvuokra on 5 % kauppahinnasta ja se sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra-aika on 50 vuotta.
- rivi- ja kerrostalotontit luovutetaan ainoastaan myymällä.



Varausaika

Ennen lopullista luovutusta tontit varataan 6–12 kuukaudeksi rahoituksen varmistamista, perustamistapaselvitystä, rakennushankkeen suunnittelua ja rakennusvalvontaviranomaisen alustavaa hyväksymistä varten.

Asemakaavoitetut elinkeinotontit

Hinnoittelu ja luovutusmenettely

Tontit hinnoitellaan markkina-arvon mukaan ja huomioiden EU:n valtiontukisäännökset. Yksittäisissä tapauksissa voidaan käyttää myös neuvotteluperusteista hinnoittelua, jolloin hintaan vaikuttaa mm. kaavamääräykset, tehokkuus, yritystoiminta ja alueen aikaisemmat kaupat.

Lähtökohtaisesti tontit luovutetaan myymällä tai vuokraamalla yrityksen toiveen mukaisesti. Vuokrattaessa vuotuinen perusvuokra on 5 % kauppahinnasta ja se sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra-aika on 50 vuotta. Sellaiset tontit, joiden vuotuinen perusvuokra on alle 500 euroa, luovutetaan kuitenkin ainoastaan myymällä.

Varauspäättös ja -aika

Yrityksen tontin tarvetta arvioidaan tapauskohtaisesti. Varausta varten yrityksen tulee antaa kirjallinen selvitys, josta ilmenee vähintään:

- yrityksen koti- ja toimipaikka sekä toimiala;
- selvitys tontilla tapahtuvasta toiminnasta, tilan tarve ja tontin käyttösuunnitelma;
- rakentamisen alustava aikataulu ja;
- rahoituksen järjestäminen.

Tontit varataan 6–12 kuukaudeksi rahoituksen varmistamista, perustamistapaselvitystä, rakennushankkeen suunnittelua ja rakennusvalvontaviranomaisen alustavaa hyväksymistä varten. Varausaika voi kuitenkin olla pidempi, jos yritys tarvitsee esim. ympäristöluvan toiminnalleen. Tällöin tontti voidaan varata viranomaisluvan käsittelyn ajaksi.

Muut tontit

Yleisten rakennusten tonttien luovutus

Pääsääntönä on, että tontit luovutetaan vuokraamalla. Vuotuinen perusvuokra on 5 % kauppahinnasta ja se sidotaan elinkustannusindeksiin.

Tontinosien luovutus

Tontinosat myydään markkina-arvon mukaan. Tontinosien ostamiseen on etuoikeus sillä, joka omistaa kaavan mukaisesta tontista suurimman osan.

Haja-alueet

Asumiseen tai muuhun pysyvään rakentamiseen luovutettavat rakennuspaikat luovutetaan myymällä tai vuokraamalla. Vuokrattaessa vuotuinen perusvuokra on 5 % kauppahinnasta ja se sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra-aika on 50



vuotta. Sellaiset tontit, joiden vuotuinen perusvuokra on alle 500 euroa, luovutetaan kuitenkin ainoastaan myymällä.

4.5. Asemakaavojen toteutumisen edistäminen

Rakentamisvelvoite ja keinottelun estäminen (vallintarajoitus)

Kaikille rakentamiseen luovutettaville tonteille määrätään rakentamisvelvoite. Määräaika velvoitteen täyttämiseksi on kolme vuotta luovutuskirjan allekirjoituksesta, johon mennessä rakennusvalvontaviranomaisen tulee voida suorittaa tontilla käyttöönottokatselmus. Lähtökohtana on, että asumiseen luovutettavien tonttien rakennusoikeudesta tulee käyttää vähintään 50 % ja elinkeinotonttien osalta osuus ratkaistaan tapauskohtaisesti yritystoiminnan laadusta riippuen. Rakentamisvelvoitteelle voidaan myöntää jatkoaikaa ainoastaan perustelluista syistä.

Rakentamisvelvoite liitetään myös maankäyttösopimuksiin, jos se koetaan tarpeelliseksi, jolloin se sidotaan esim. kunnallistekniikan valmistumiseen tai alueen kunnallisten palveluiden valmistumiseen.

Tontteja ei saa luovuttaa eteenpäin ennen rakentamisvelvoitteen täyttymistä ilman kunnan kirjallista suostumusta.

Rakentamisvelvoitteen ja muiden sopimusehtojen täyttämiseksi määrätään riittävä sopimussakko.

Rakentamiskehotus

Rakentamattomien ja vajaakäyttöisten rakennuspaikkojen rakentumista edistetään tarvittaessa rakentamiskehotuksilla silloin, jos alueen kaava on vähintään kaksi vuotta vanha ja tontille on mahdollista rakentaa. Mikäli tonttia ei rakenneta kehotuksesta huolimatta, harkitaan rakennuspaikan lunastamista kunnalle (MRL 97§), jos se on kaavan toteutumisen, palveluiden tarjoamisen tai muun hankkeen kannalta välttämätöntä.

Korotettu kiinteistövero

Korotettua kiinteistöveroa käytetään kaavan mukaisilla rakentamattomilla tonteilla. Valtuusto päättää veron suuruuden vuosittain päättäessään kiinteistöveroprosenttia.

Yksityisten tonttien välitys ja markkinointiyhteistyö

Lähtökohtaisesti kunta suhtautuu myönteisesti yleis- ja asemakaavoihin merkittyjen rakennuspaikkojen myyntiin ja markkinointiin, mutta maanomistajien tasapuolisuuden turvaamiseksi ja markkinointiresurssien puuttuessa, yksityisten tonttien markkinointia rajoitetaan. Kunnan verkkosivuille voidaan laittaa maankäyttösopimuskumppaneiden ja kyläyhdistysten yhteystietoja tonttien myynnin ja sopimusvelvoitteiden täyttymisen edistämiseksi.

Kunnanhallitus on käsitellyt asiaa päätöksellään 7.3.2011 § 46.

Asemakaavojen ajantasaisuuden arvioiminen

Kunnassa seurataan asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhdytään toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Ajantasaisuuden arviointi on osa



kaavoituksen työtä ja rakennusvalvonnan lupaprosessia. Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden.

Jos asemakaava todetaan arvioinnissa vanhentuneeksi, rakennuslupaa ei voida myöntää ennen asemakaavan muuttamista. Kunnan päätöksestä, jolla asemakaava todetaan vanhentuneeksi, tulee voimaan 53 §:n 1 momentissa tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten.

Kunta voi päättää tehdä ajantasaisuuden arviointia myös muiden kuin maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämien yli 13 vuotta vanhojen asemakaavojen osalta, jos niissä on käytämättömyyttä rakennusoikeutta.

4.6. Kaavoituksen ja maapolitiikan yhteensovittaminen

Kaavoitusta ja maapolitiikkaa yhteen sovitetaan konkreettisesti valmisteltaessa kaavoitusohjelmaa ja -katsausta. Kaavoitusohjelma laaditaan ja hyväksytään aina valtuustokausittain ja tarpeen mukaan muiden strategisten linjausten tarkentuessa. Kaavoitusohjelmalla linjataan laaja-alaisempia, strategisesti ja vaikutuksiltaan merkittäviä, pitkän aikavälin kaavoitushankkeita.

Vuosittain tehtävässä kaavoituskatsauksessa käsitellään vireillä olevia ja lyhyellä aikavälillä vireille tulevia kaavoitushankkeita.

Maapolitiikka ja yleiskaavoitus

Kuntaan laaditaan koko kunnan aluetta koskeva rakennemalli, joka kuvaa kunnan omaa tahtotilaa tulevasta kehityksestä. Rakennemallin mukaista strategiaa tarkennetaan yleiskaavoituksella.

Taajamiin ja niiden kasvualueille sekä tiiviille ja kehittyville kyläalueilla voidaan laatia oikeusvaikutteiset ja riittävän ohjaavat yleiskaavat, jotka tukevat maanhankintaa, asemakaavoitusta ja hajarakentamisen ohjausta. Raakamaan hankinnan voimavarat kohdennetaan taajamien kasvualueille.

Rakennuskielto yleiskaavan laatimiseksi (MRL 38 ja 128 §)

Yleiskaavaa laadittaessa hyödynnetään rakennuskieltoa silloin, kun sen katsotaan olevan kaavanlaadinnan yhteydessä tarpeellista. Rakennuskielto varmistaa sen, ettei hajarakentaminen aiheuta haittaa alueiden maankäytön suunnittelulle ja asemakaavoitukselle. Lisäksi se helpottaa maapoliittisten keinojen käyttöä, etenkin maanhankintaa.

Maapolitiikka ja asemakaavoitus

Kaavoitusohjelmassa ja -katsauksessa ei esitetä sellaisia asemakaavahankkeita, joiden osalta maanhankinta- tai muut sopimusneuvottelut ovat vielä kesken. Asemakaavaa laadittaessa huomioidaan kaavan taloudelliset vaikutukset ja pidetään kiinni maapoliittisista linjauksista.



Rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi

Asemakaavaa laadittaessa hyödynnetään rakennuskieltoa silloin, kun sen katsoon olevan kaavanlaadinnan yhteydessä tarpeellista. Rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi estää alueen hallitsemattoman toteutumisen asemakaavaprosessin aikana.

Kunta maanomistajana kaavoitushankkeessa

Kunnan maaomaisuutta kehitetään kaavoittamalla sitä kunnan omien toiminnallisten ja taloudellisten tavoitteiden saavuttamiseksi. Kunnan ollessa maanomistajana kaavoitushankkeessa, on asemakaavoituksen ja maapolitiikan yhteensovittaminen yhdyskuntasuunnittelun ja kuntatalouden kannalta sujuvaa. Lisäksi se mahdollistaa avoimen päätöksenteon.

4.7. Seudullinen maankäytön yhteistyö

Yleispiirteisen kaavoituksen yhteistyö sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittaminen

Laukaan kunnan valtuusto on vuonna 2010 hyväksynyt nk. PARAS-lakiin pohjautuvan Jyväskylän kaupunkiseudun maankäyttöä käsittelevän rakennemalli 20X0:n. Lain tavoitteena on ollut parantaa maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamista kuntarajat ylittäen. Kaupunkiseudulla maankäytön rakennemalli on valittu keskeiseksi työvälineeksi lain tavoitteen saavuttamiseksi. Rakennemallin tehtävänä on osoittaa ne laajat periaatteet ja tavoitteet, joiden rajoissa seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehitys etenee seuraavien vuosikymmenien aikana.

Samanaikaisesti rakennemallityön kanssa toteutettiin Jyväskylän seudun liikenneselvitys (JYSEL 2025).

Rakennemallin toteutumista seurataan muutaman kerran vuodessa kokoontuvassa kaavoitajien verkostoitusryhmässä, nk. verkkareissa, joka raportoi seudun kunnanhallituksille.

Naapurikunnat kuullaan laadittaessa rakennemallia ja laajempialaisia yleiskaavoja.

Raja-alueiden maankäytön yhteistyö

Yhdyskuntarakenteen ja palveluverkon yhteensovittamiseksi, yhteistyötä tehdään naapurikuntien kanssa mahdollisuuksien mukaan. Yhteistyötä tehdään, jotta vältetään yhdyskuntarakenteen syntymistä kuntapalvelujen ja -talouden kannalta kestäättömiin paikkoihin ja kunnallisten peruspalvelujen rakentamista tarpeettomasti molemmille puolin kuntarajaa.

4.8. Kyläalueet ja hajarakentamisen ohjaaminen

Kuntastrategian mukaisesti kunnan tavoitteena on yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja tiivistäminen. Hajarakentamisen ohjaamisessa keskeinen työkalu on rakennusjärjestys ja rakentamispaineisilla ranta- ja kyläalueilla yleiskaavoitus.



Hajarakentamisen ohjaaminen kyliin vähentää kunnan kannalta negatiiviseksi koettuja vaikutuksia, kuten yhdyskuntarakenteen hajautumista, palvelutarjonnan vaikeutumista tai laajojen metsä- ja virkistysalueiden pirstoutumista.

Kyläalueiden kaavoituksessa huomioidaan maaseutualueiden elinkeinot turvaamalla riittävän suuret rakentamisesta vapaaksi jäävät maa- ja metsätalousalueet sekä luomalla kehittämissä mahdollisuuksia uudelle elinkeinotoiminnalle. Kaavattomilla maaseutualueilla elinkeinotoimintaa ohjataan MRL:n mukaisesti.

Rakennusjärjestys ja rakennuskiellot

Rakennusjärjestyksessä määrätään riittävät reunaehdot uuden rakennuspaikan muodostumiselle ja rakentamiselle huomioiden maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Asemakaavoituksen ja maanhankinnan painopistealueilla uusien rakennuspaikkojen tulee täyttää rakennusluvan erityiset edellytykset, jotka on määritetty MRL 136 ja 137 §.

Rakennuskieltoa käytetään tarvittaessa yleiskaavan tai asemakaavan laatimista varten.

Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos

Vapaa-ajan asumisen käyttötarkoituksen muuttamisesta pysyväksi kiinnitetään huomiota maanomistajien tasapuolisen kohtelun lisäksi siihen, ettei kunnallisten palveluiden järjestämisestä aiheudu kohtuuttomia kustannuksia. Rakennusjärjestyksessä määrätään ne periaatteet, joilla käyttötarkoituksen muutos on mahdollinen MRL 72 §:ssä tarkoitetulla ranta-alueella. Rantayleis- ja ranta-asemakaavojen alueilla käyttötarkoituksen muutos tulee tapahtua kaavamuutoksella.

5. Maapoliittisen ohjelman seuranta ja maapoliittinen analyysi

Valtuustokauden lopussa laaditaan analyysi maapoliittisen ohjelman toimivuudesta ja tarvittaessa esitetään muutoksia tehdyn analyysin pohjalta. Muutokset hyväksyy kunnanvaltuusto. Muutoksia voidaan tehdä myös strategisten linjausten tarkentuessa tai yleiskaavoituksen niin vaatiessa. Analyysissä käytetään mittareina mm. valtuustokauden tilinpäätöskirjoista kerättyjä talouslukuja.

Liitteet

- Liite 1: Karttaote raakamaan hankinta-alueista

Liite 1:
Raakamaan hankinta-alueet

