

HAILUODON MAAPOLIITTINEN OHJELMA



EsVk 15.11.2023
Kh 21.11.2023
Kv 19.12.2023

Sisällys

1.	Johdanto	2
2.	Lähtökohdat.....	3
2.1	Väestönkehitys	3
2.2	Maanomistus ja tonttivaranto.....	3
2.3	Rakennuskanta	3
2.4	Kansallismaisema ja kulttuurihistorialliset arvot.....	4
2.5	Seudulliset lähtökohdat.....	5
2.6	Kuntastrategia 2020–2025	6
3	Maankäytön suunnittelu ja ohjaus.....	7
3.1	Kaavoitustilanne	7
3.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
3.1.2	Maakuntakaava	9
3.1.3	Seudun yleiskaava ja strateginen yleiskaava	10
3.1.4	Osayleiskaavat	12
3.1.5	Asemakaavat.....	13
3.1.6	Ranta-asemakaavat	14
3.2	Suunnittelutarvealueet.....	14
3.3	Rakennusjärjestys.....	15
4	Hailuodon maapolitiikan tavoitteet.....	15
5	Maapoliittiset periaatteet ja toimenpiteet	16
5.1	Maan hankinta.....	16
5.1.1	Vapaaehtoinen kauppa tai maanvaihto, myyntivoiton verotus	16
5.1.2	Ilmaisluvutusvelvollisuus	17
5.1.3	Etuosto-oikeus	17
5.1.4	Lunastus.....	18
5.2	Maan luovutus.....	19
5.2.1	Myynti.....	20
5.2.2	Vuokraus.....	20
5.3	Kunnan maaomaisuuden hallinta	20
5.4	Kaavoitukseen liittyvät sopimukset (yksityisten maa-alueiden)	21
5.5	Kaavojen toteutumista edistävät keinot	21
6	Maapoliittisen ohjelman toteuttaminen ja seuranta	22

LIITTEET:

1. Ohjausryhmän muistiokooste
2. Ohjausryhmän asettamispäätös



1. Johdanto

Maapoliittinen ohjelma on asiakirja, jossa konkretisoidaan kuntastrategiassa asetetut tavoitteet ja mahdollistetaan niiden toteuttaminen. Hailuodon edellinen maapoliittinen ohjelma on vuodelta 2011 ja edellyttää kuntastrategian ja yleiskaavoituksen linjausten mukaista päivitystä. Maapoliittinen ohjelma on julkinen asiakirja, joka antaa tietoa kunnan maankäyttöön liittyvästä toimintapolitiikasta kaikille asiasta kiinnostuneille, kuten esimerkiksi tontin hakijoille, maanomistajille, rakennusliikkeille sekä uusille päättäjille.

Kunnanvaltuusto määrittelee maapoliittiset periaatteet ja tavoitteet maapoliittisessa ohjelmassaan huomioiden voimassa olevat säädökset ja määräykset. Ohjelmalla varmistetaan maapolitiikan keinojen linjakas ja tehokas hyödyntäminen. Maapolitiikan ja maankäytön näkökulmasta kunnan keskeisiä tavoitteita ovat muun muassa hyvän ja tavoitteellisen yhdyskuntarakentamisen turvaaminen, kohtuuhintaisen tonttimaan tarjonnan ja kunnan elinvoiman edistäminen, kuten myös yhdenvertaisuusperiaatteen toteuttaminen. Hailuodossa on edelleen kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaita alueita, joiden vaaliminen on kunnan arvojen mukaista ja jotka on huomioitu maapoliittista ohjelmaa valmistellessa.

Hailuodon maapoliittisen ohjelman tarkastamista, päivitystä ja prosessin ohjausta varten on asetettu ohjausryhmä (Khall 23.2.2021 § 40). Ohjausryhmän kokoonpanoon kuuluvat kunnanhallituksen ja Elävä saari valiokunnan edustajat ja henkilökohtaiset varajäsenet (3-4 henkilöä), johtoryhmän jäsenistä kunnanjohtaja ja tekninen johtaja. Aineiston valmistelu on toteutettu yhteistyössä ohjausryhmän kesken sekä hyödyntäen Hailuodon kunnan henkilöstön osaamista.

Hailuodon maapoliittisessa linjauksessa on hyödynnetty sekä ohjausryhmän kyselyn tuloksia että kuntalaiskyselyn tuloksia (vastaajia 38). Molemmissa toistuivat samat kehityskohteet: lisää tonttimaata, johdonmukaisen maapolitiikan harjoittaminen sekä kunnan asukasmäärän kasvattaminen ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Elinkeinotoiminnan kehittäminen on yksi kuntastrategian painopiste, joka on huomioitu myös suunnitelmassa maapoliittista ohjelmaa.



2. Lähtökohdat

2.1 Väestönkehitys

Hailuodon väestön odotetaan kasvavan kiinteän yhteyden myötä, hetkellisesti jo rakennusaikana voi näkyä muuttovoittoa. Kiinteän yhteyden myötä Hailuodon maantieteellinen saavutettavuus paranee merkittäväksi. Hailuodossa on tällä hetkellä 960 vakituista asukasta (Tilastokeskus 2022), mutta väestöennusteen mukaan väkiluku kasvaa vuoteen 2030 mennessä 1116 henkilöön. Tämä edellyttää, että Hailuoto pystyy tarjoamaan rakennuspaikkoja ja viihtyisän asuinympäristön myös tulevaisuudessa.



Kuva 1 <https://vayla.fi/hailuoto>, havainnekuva kiinteästä yhteydestä

2.2 Maanomistus ja tonttivaranto

Hailuodon kunnan omistamat maat ovat tällä hetkellä joko omassa käytössä tai vuokratontteina. Valtaosa Hailuodosta on yksityisessä omistuksessa kapeina sarkoina, joka vaikeuttaa yhdyskuntasuunnittelua merkittävästi. Kunnalla on kuitenkin mahdollista sopia yksityisten maanomistajien kanssa uusien kaavoitusten käynnistämisestä - aiheesta lisää kappaleessa [5.4. Kaavoitukseen liittyvät sopimukset](#).

2.3 Rakennuskanta

Hailuodon rakennuskulttuuri on säilyttänyt yhtenäisen ilmeensä, vaikka uusia rakennuksia tulee vuosittain lisää ja rakennustrendit muuttuvat vuosikymmenten saatossa. Elinvoimaisen saaren ja sen rakennuskulttuurin säilyttämiseksi onkin tärkeää pitää huolta myös olemassa olevista rakennuksista. Hailuodossa on paljon loma-asuntoja, joihin saatetaan myöhemmin muuttaa pysyvästi: silloin tulee tehdä käyttötarkoituksen muutos rakennukselle.

2.4 Kansallismaisema ja kulttuurihistorialliset arvot

Hailuodon saari on luokiteltu kansallismaisemaksi, jonka on katsottu muodostuneen sijainnin, luonnon ja ihmisten lisäksi myös rauhallisuuden kautta. Kulttuurihistoria ulottuu aina 800-luvun puoliväliin, jolloin saari tarjosi levähdyspaikan Perämeren rannikon kalastajille ja myöhemmin pysyvän asutuksen on uskottu asettuneen Hailuotoon vuoden 1100-luvun tienoilla. Suurimpia asutus- ja viljelykeskittymiä ovat Ojakylä ja Kirkonkylä, joiden maisemassa onkin säilynyt runsaasti vanhaa talonpoikaisarkkitehtuuria edustavia rakennuksia ja entisajalle tyypillisiä olkikattoisia talousrakennuksia ja tuulimyllyjä. Näille alueille rakentaessa uutta tulee erityisesti huomioida maisemalle tyypillinen rakennuskanta.

Marjaniemessä on säilynyt kalastajakylätyyppinen rakennuskanta ja sitä halutaan jatkossakin vaalia. Pajuperän kalastajakylä on ollut aikoinaan harmaiden hirsisten asuin- ja vajarakennusten vaikuttava ryhmä, josta vain muutama on enää pystyssä. Pajuperän uudet mökit hallitsevatkin jo kyläkuvaa, mutta uudisrakentamisessa kunnioitetaan aiempaa, kalastajakylälle tyypillistä rakennustapaa.



Kuva 2 Joonas Junnila, Keskiniemen pooki



2.5 Seudulliset lähtökohdat

Hailuodon kunta kuuluu Pohjois-Pohjanmaan liiton alueeseen ja Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavaan. Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen useampaa kuin yhtä kuntaa koskeva yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Maakuntakaavan laatii maakunnan liitto ja sen hyväksyy maakuntavaltuusto. Maakuntakaavoitusta ohjaa maakuntahallitus, jossa käsitellään kaavan vaiheet ja niistä saatu palaute. Maakuntakaavan keskeisiä kysymyksiä käsitellään kuntien maankäytön asiantuntijoista koostuvassa maakuntakaavoituksen neuvottelukunnassa. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa on osoitettu Pohjois-Pohjanmaan alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet sekä sellaiset aluevaraukset, jotka ovat tarpeen maakunnan kehittämisen kannalta. Kaavassa on osoitettu maakunnan aluerakenne, kaupunki- ja maaseutualueiden kehittämisvyöhykkeet, matkailun vetovoima-alueet, liikenneverkon ja logistiikka-alueiden kehittäminen, tuulivoima-alueita, luonnon monikäyttöalueita, virkistysreittejä, luonnonsuojelualueet ja kulttuuriympäristön arvoja.

Hailuoto on osa Euroopan Unionin Natura 2000- verkostoa, jonka tavoitteena on pysäyttää luonnon monimuotoisuuden kato. Tähän kuuluu myös lintudirektiivin mukaisia erityisiä suojelualueita (SPA-alueet), joita Hailuodossakin on. Näille alueille ei voi rakentaa ilman erityistä, perusteltua syytä ja Natura-alueen luonnonarvoihin todennäköisesti merkittävästi vaikuttavista hankkeista ja suunnitelmista on tehtävä ns. Natura-arviointi tai ne voidaan arvioida ympäristövaikutusten arviointimenettelyn yhteydessä. Arviointi on tehtävä, ellei ole objektiivisin perustein poissuljettua, että hankkeet vaikuttaisivat merkittävästi alueen suojelutavoitteisiin. Valtioneuvosto voi myöntää luonnonarvoja heikentävälle hankkeelle luvan, jos hanke on toteutettava erittäin tärkeän yleisen edun kannalta pakottavasta syystä eikä vaihtoehtoista ratkaisua ole.

Erityisten suojelutoimien alue (SAC): aluemainen - ett särskilt bevarandeområde (SAC): områdena

Erityinen suojelualue (SPA): aluemainen - ett särskilt skyddsområde (SPA): områdena



Kuva 3 Natura 2000 alueet, [linkki](#)

2.6 Kuntastrategia 2020–2025

Maankäytön ennakoiva suunnittelu ja maanhankinta ovat mahdollistaneet ja mahdollistavat tulevaisuudessakin Hailuodon uudistumisen. Kunnan raakamaan ostoilla ja maanvaihoilla luodaan jatkuvaa perustaa maankäytön suunnittelun toteuttamiselle. Uusia, tilavia rakennuspaikkoja on luotu ja myyty sekä keskustaajaman että kylien alueille. Keskustaajama on uudistunut eläväksi ja luokseen kutsuvaksi monien mahdollisuuksien tulevaisuuden kyläksi. Keskustaajamassa on sekä laadukkaasti varusteltuja vuokra-asuntoja että eri muotoisia omistusasuntoja. Asunnot markkinoidaan asuntomessu -tyyppisesti. Kyläkaavat ovat valmistuneet ja omaleimaisia kyliä kehitetään asukkaiden, kunnan ja kumppaneiden yhdessä tekemisenä. Hailuoto on myös mukana erilaisten asumiskokeilujen kehittämisessä (esim. minitalot, yhteisöasuminen, yms.). Hailuodon kunnan hallittu väestönkasvu toteutuu käytännössä ja vuosittainen nettomuutto on vahvistuen positiivista.

Elävä keskusta, omaleimaiset kylät sekä vanhojen rakennusten uudet käyttötarkoitukset toteuttavat Hailuodon strategista yleiskaavaa 2030. Oulun yliopiston arkkitehtuurin osaston strategista kumppanuutta syvennetään ja se saa uusia käytännön muotoja. Tulevaisuuden asuin- ja elinympäristöjä kehitetään ja käynnistetään kunnan, yksityisten rakennuttajien, uusien asukkaiden sekä yliopistojen ja tutkimuslaitosten kanssa. Yhteistyö maanomistajien kanssa on jatkuvaa, aktiivista ja yhteisesti hyväksyttyjä tavoitteita käytännössä toteuttavaa.



Kuva 4 Maisema Huikussa



3 Maankäytön suunnittelu ja ohjaus

3.1 Kaavoitustilanne

Hailuodon kunnan vuosittainen kaavoituskatsaus julkaistaan ennen kunnan ja ELY:n välisiä kehityskeskusteluja. Kaavoituskatsauksessa käydään läpi kunnan ajankohtaisia maankäyttöön liittyviä hankkeita.

Pitkällä aikavälillä kunnassa tavoitellaan lupakäytäntöjä, joissa poikkeamishakemusten ja suunnittelutarvehakemusten määrä minimoidaan kattavan maankäytön suunnittelun avulla. Tähän pyritään koko saaren kattavan yleiskaavan ja sitä täydentävien tarkempien kaavojen avulla. Tarkemmat kaavat tullaan laatimaan oikeusvaikutteisina ja niiden perusteella tulee pystyä myöntämään suoria rakennuslupia. Asemakaavoitusta ei sellaisenaan nähdä Hailuodon maaseutumaisemaan välttämättömänä. Alla hierarkiakuva kaavajärjestelmästä.



Maankäytön suunnittelulla ja kaavoituksella hallitaan rakentamisen toteutuksen kokonaisuutta. Museovirastolta pyydetään tarvittaessa kannanottoa niin uusien alueiden rakennustyylien määrityksessä kuin vanhoista alueista, joissa aiempaa rakennuskantaa ollaan purkamassa ja uusia rakentamassa tilalle. On tärkeää ylläpitää kansallismaisemaan soveltuvaa rakennuskantaa, mutta pyrkiä myös modernimpaan rakennustuotantoon niillä alueilla, joissa se on mahdollista.

Resursseista (henkilö, talous) johtuen Hailuodon kunnalla on mahdollista toteuttaa yhtäaikaan enintään kahta eri kaavahanketta.



3.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston antamat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista alueidenkäytön ohjausjärjestelmää. Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla turvataan osaltaan myös kansainvälisten velvoitteiden ja sopimusten täytäntöönpano alueiden käytössä. Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huomioitava ja edistettävä näiden toteutumista. Toteutuessaan tavoitteet parantavat maankäytön suunnittelun ennakoitavuutta, mikä edesauttaa kestävien ratkaisujen tekemistä. Nämä ovat tärkeitä esimerkiksi kohtuuhintaisen asuntotuotannon, elinkeinoelämän sijoittumismahdollisuuksien sekä liikenne- ja viestintäyhteyksien varmistamisen kannalta. Viimeisin valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on annettu 14.12.2017 (Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, [linkki](#)).

Alueidenkäytön ratkaisulla vaikutetaan tulevaisuuteen. Alueidenkäyttö ja aluerakenne ovat jatkuvasti muuttuva alusta, joka luo perustan väestön elinoloille ja toimintaedellytykset elinkeinoelämälle sekä vaikuttaa merkittävästi ympäristön kestävyys. Kestävällä alueidenkäytön suunnittelulla edistetään yhteiskunnan toimivuutta, rakennetun ympäristön laatua ja ihmisten arjen sujuvuutta. Nyt tehtävät alueidenkäyttöä koskevat ratkaisut vaikuttavat pitkälle tulevaisuuteen. Ilmastonmuutoksen ennaltaehkäisyyn kiinnitetään jatkossa enemmän huomiota ja pyritään etenemään kohti vähähiilistä yhteiskuntaa. Luonnon monimuotoisuuden ja kulttuuriympäristön heikkeneminen on yksi keskeisimpiä haasteita niin kansainvälisesti kuin valtakunnallisesti. Ehtyvät luonnonvarat ja luonnon hupeneva monimuotoisuus sekä ilmastonmuutos edellyttävät uusiutuviin luonnonvaroihin perustuvan biotalouden ja luonnonvarojen kierrätykseen perustuvan kiertotalouden kehittämistä. Digitaalinen palvelutuotanto ja teollinen internet muuttavat niin tuotannon kuin kulutuksenkin toimintatapoja oleellisesti.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen. Alueiden välisellä verkottumisella ja yhteistyöllä voidaan vahvistaa alueiden toimintaedellytyksiä ja vetovoimaa. Asukkaiden hyvinvoinnin turvaamiseksi on tärkeää, että alueet ja yhdyskunnat kehittyvät elinvoimaisina ja että niiden vahvuuksia ja voimavaroja voidaan hyödyntää tehokkaasti ja kestävästi. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

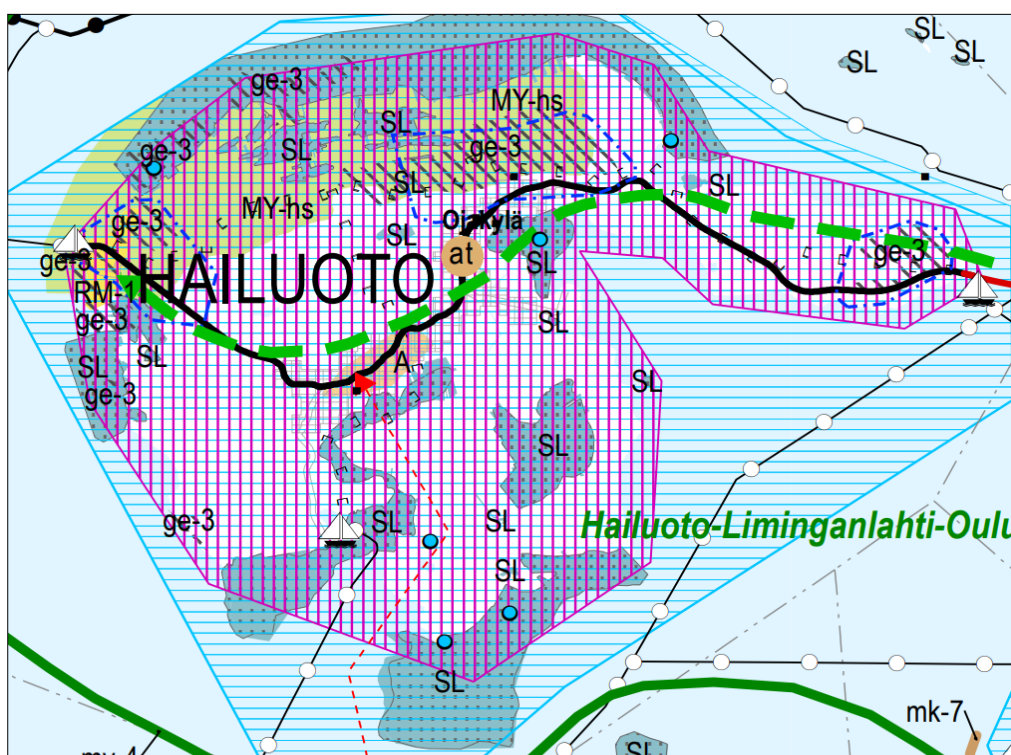
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö. Kestävän alueidenkäytön yhtenä tehtävänä on ennalta ehkäistä merkittäviä terveys- ja ympäristöhaittoja. Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin. Alueidenkäytön suunnittelulla on myös merkittävä rooli pohjavesien turvaamisessa.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto juontaa juurensa Pariisin ilmastositomukseen ja Euroopan unionissa sovittuihin ilmasto- ja energiapolitiikan tavoitteisiin. Alueidenkäytössä on tarpeen varautua uusiutuvan energiatuotannon, kuten bioenergian tuotannon ja käytön sekä tuulivoimapotentialin hyödyntämiseen.



3.1.2 Maakuntakaava

Hailuodon kunta kuuluu Pohjois-Pohjanmaan liiton alueeseen ja Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavaan, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 17.02.2005. Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen useampaa kuin yhtä kuntaa koskeva yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Maakuntakaavassa esitetään alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Maakuntakaavaa on uudistettu vuodesta 2010 alkaen vaihemaakuntakaavoituksen periaatteella (MRL 27 §): niistä viimeisimpänä on aloitettu energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan laatiminen syksyllä 2021 ja sen on määrä valmistua vuoden 2023 aikana. Ilmastonmuutoksen hillinnän ja siihen sopeutumisen kannalta energia on keskeinen alueidenkäyttölinen kysymys, johon sisältyy sekä energian tuotantoon että kulutukseen liittyvä alueidenkäytön yleispiirteinen ohjaus. Alla Maakuntaliiton kartasta Hailuodon karttaote 15.11.2022.



Kuva 5 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartta, [linkki](#)

SL

LUONNONSUOJELUALUE (1. ja 3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja tai suojeltaviksi tarkoitettuja alueita.

Suunnittelumääräys:

Alueen ja sen ympäristön maankäyttö tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei vaaranneta alueen suojelun tarkoitusta, vaan pyritään edistämään alueen luonnon monimuotoisuuden sekä alueiden välisten ekologisten yhteyksien säilymistä. Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää MRL 133 § mukainen elinkeino- ja ympäristökeskuksen lausunto.

MY-hs

ARVOKAS HARJUALUE (3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston hyväksymän valtakunnallisen harjunsuojeluohjelman mukaiset harjualet ja muut vähintään seudullisesti arvokkaat harjualet.

Suunnittelumääräys:

Alueen maankäyttö tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei maisemakuvaa turmella, luonnon merkittäviä kauneusarvoja, erikoisia luonnonesiintymiä tai muinaisjäännöksiä tuhota eikä luonnonsuojelun aiheutettua huomattavia tai laajalle ulottuvia vahingollisia muutoksia.

A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (1. ja 3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.

ge-3

TUULI- JA RANTAKERROSTUMA (1. ja 3.vmkk)

at

KYLÄ (2. ja 3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan maaseutuasutuksen kannalta tärkeitä kyläkeskuksia, jotka ovat toimintapohjaltaan vahvoja, aluerakenteen tai ympäristötekijöiden kannalta tärkeitä tai sijaitsevat taajaman läheisyydessä.

VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE (2. ja 3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston periaatepäätöksen (1995) mukaiset valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet.

3.1.3 Seudun yleiskaava ja strateginen yleiskaava

Hailuodon, Haukiputaan, Kempeleen, Kiimingin, Muhoksen ja Oulunsalon kunta sekä Oulun kaupunki ovat laatineet yhteisen *Oulun seudun yleiskaavan 2020*. Ympäristöministeriö on vahvistanut yleiskaavan 18.2.2005 ja se on tullut lainvoimaiseksi 5.6.2007. Yleiskaava toimii ohjeena laadittaessa ja muutettaessa kunnan omaa yleis- ja asemakaavaa. Yleiskaavassa esitetään tavoitteellinen yhdyskuntarakenne, keskus- ja liikenneverkko, suojelu- ja virkistysalueet sekä merkittävät seudulliset hankkeet. Tämän lisäksi esitetään luonnon- ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat alueet ja kohteet. Oulun seudun yleiskaavasta löytyvät Hailuodon kohdalta merkinnät: Arvokas maisema-alue ja/tai merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö, perinnemaisema, valtakunnallisesti merkittävät perinnebiotoopit ja luonnonsuojelulain suojelema luontotyyppi. Suojelukohde ja muinaismuistokohde ovat lähtökohtaisesti säilytettäviä alueita.

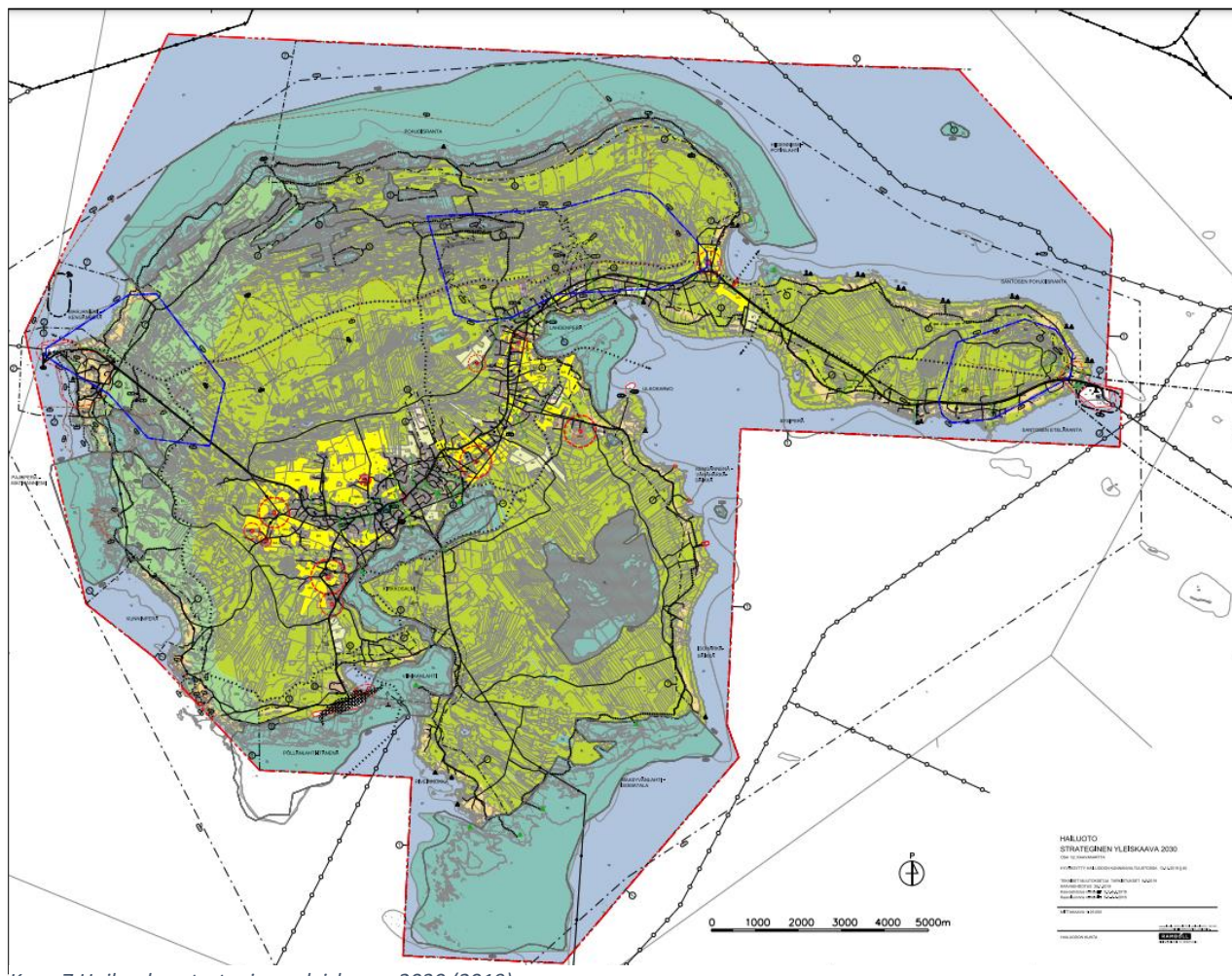


Kuva 6 Oulun seudun yleiskaava, [linkki](#)



Halluodon strateginen yleiskaava on kunnanvaltuuston hyväksynnällä 13.11.2019 korvannut koko kunnan kattavan yleiskaavan (vuodelta 1977) sekä Kirkonkylä – Ojakylä – Ulkokarvon osayleiskaavan 2010 (vuodelta 1992). Kaava on kuulutettu lainvoimaiseksi 14.1.2020. Yleiskaavoituksen keskeisin tehtävä on ohjata yhdyskuntarakenteen kehittymistä ja eri toimintojen yhteensovittamista. Yleiskaavan tulee esittää tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoittaa yleispiirteisesti tarpeelliset alueet eri toiminnoille - voidaan laatia myös rakentamista ja maankäyttöä suoraan ohjaavaksi. Yleiskaavoituksessa korostuu yhdyskunnan toiminnallinen rakenne, eri aktiviteettien sijoittaminen ja niiden välisten yhteyksien järjestäminen sekä tämän rakenteen sovittaminen muuhun ympäristöön. Yleiskaava on kunnalle strateginen väline maankäytön ohjaamisessa, eräänlainen kunnan tahdon ilmaisija.

Hailuodon strateginen yleiskaava 2030 ohjaa jatkossa yksityiskohtaisempaa kaavoitusta. Hailuodossa yksityiskohtaisempina kaavoina tullaan pääasiassa käyttämään osayleiskaavatasoisia kyläkaavoja. Strategisen yleiskaavan tärkeimpänä tavoitteena on osoittaa kunnan keskeiset asumisen alueet. Lisäksi kaavassa osoitetaan maankäytön kehittämisen sekä eri toimintojen (esim. asuminen, virkistys, palvelut, työpaikat, liikenne, maa- ja metsätalous) yhteen sovittamisen pääperiaatteet unohtamatta kulttuuriympäristön suojeluun, luontoarvoihin ja matkailuun liittyviä tarpeita. Hailuodon maankäytön kehittämisen lähtökohtana on Hailuodon elinvoimaisuuden sekä omaleimaisuuden ja ainutlaatuisen saaristo-, kulttuuri- ja luonnonympäristön säilyttäminen ja vahvistaminen.

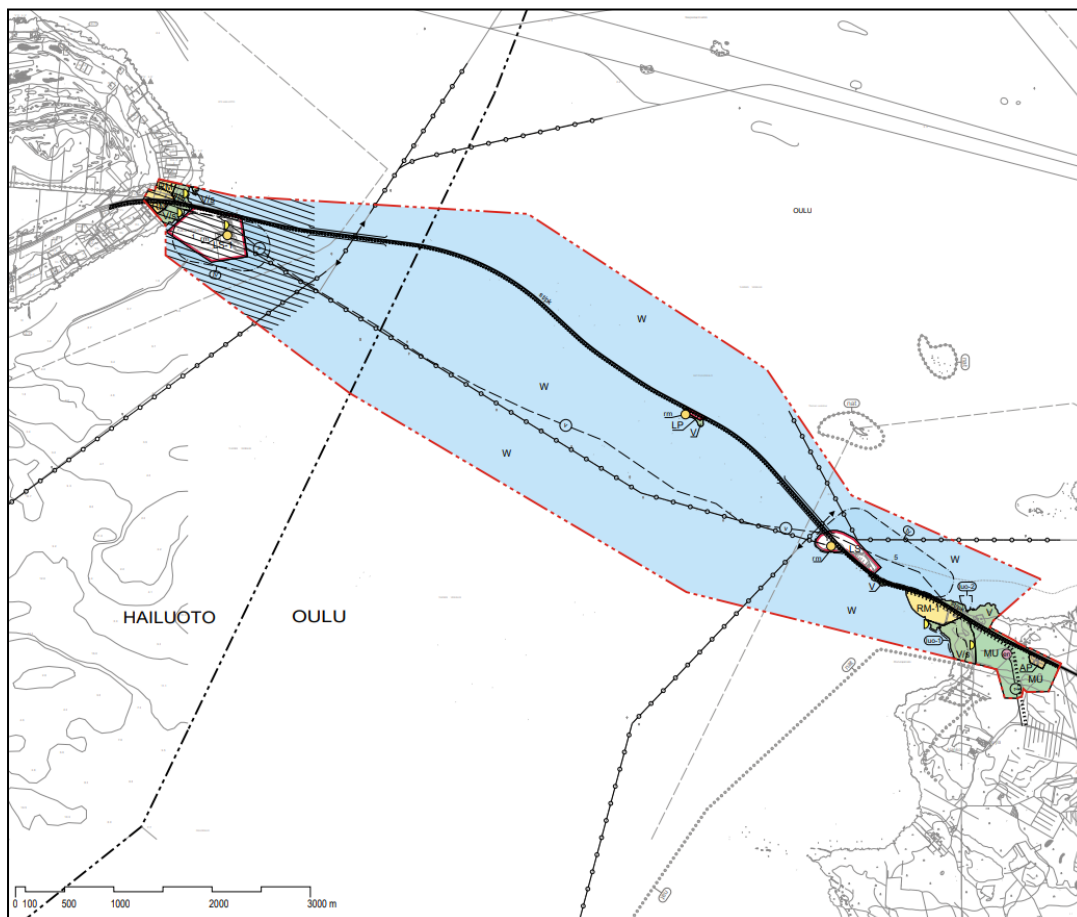


Kuva 7 Hailuodon strateginen yleiskaava 2030 (2019)

3.1.4 Osayleiskaavat

Osayleiskaavan laadinnan tavoitteena on, että maankäytölliset mahdolliset ongelmat pyritään ratkaisemaan yleiskaavatasolla, jotta toimintojen yhteensovittaminen ja voimassa olevien kaavojen ajantasaisuus voidaan tarkistaa kattavasti. Kaavan laadinnan pääkohtia ovat pysyvän asutuksen sijoittaminen nykyiseen rakennuskantaan, maisemalliset tekijät ja luonnonolosuhteiden huomioiminen. Huomioitavia tekijöitä ovat myös alueen merkittävät peltoaukeat, maatalouden rakentamistarpeet, kyläraitti sekä vesistöihin liittyvät erityiset luontoalueet (Natura-alueet). Hailuodossa perinteinen kylärakenne on väljä ja pihapiirit ovat rakentuneet useammista piharakennuksista.

Rantayleiskaavan ulkopuolelle jätetylle Marjaniemen - Hannuksen alueelle on laadittu osayleiskaava aikaisemman kaavatyön pohjalta, joka käynnistyi jo v. 1992. Kaavoitustyö oli välillä keskeytyksissäkin, kunnes lopulta kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan 21.6.2004 ja se sai lainvoiman 26.8.2004. Peltokuusikon osayleiskaavan on kunnanvaltuusto hyväksynyt 8.6.2016 tarkoituksenaan tarkentaa ja ajanmukaistaa maankäyttöä sen suunnittelualueelta. Hailuodon kunnan ja Oulun merialueen osayleiskaava on lainvoimainen. Kaava-alueesta yli 2/3 on uuden Oulun kuntaa ja loput Hailuodon kuntaa. Kaava ei ole kuntien yhteinen yleiskaava, vaan molemmat kunnat ovat käsitelleet ja hyväksyneet kaavan hallinnollisesti oman kuntansa alueen osalta. Merialueen osayleiskaava mahdollistaa kiinteän yhteyden rakentamisen Hailuodon ja Oulun välille.



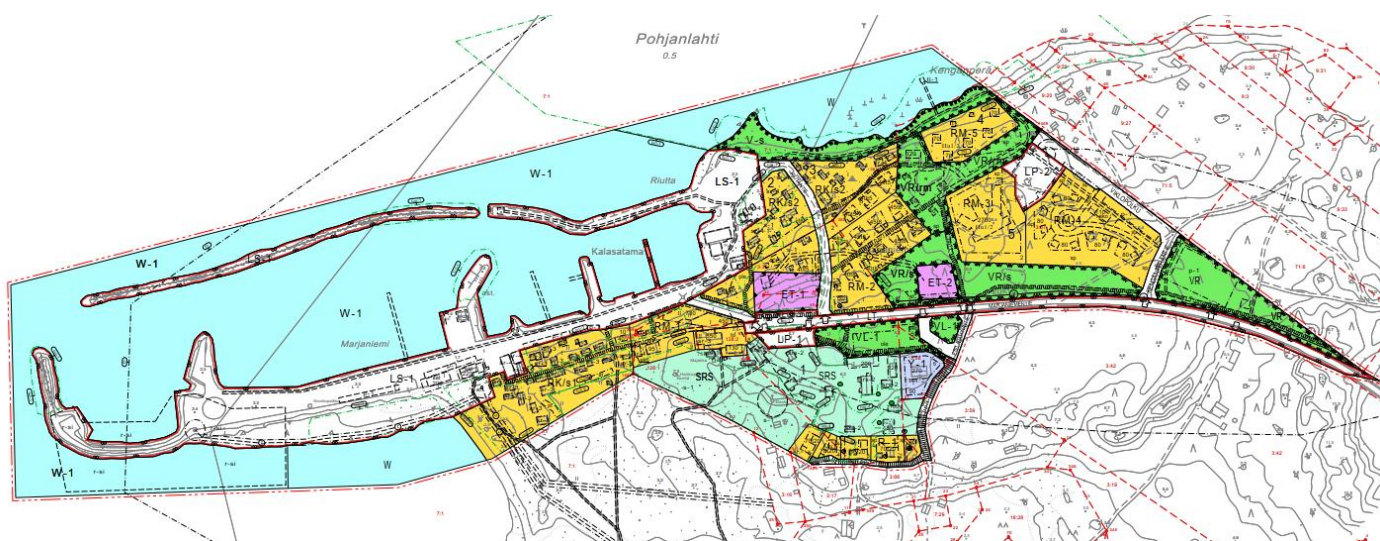
Kuva 8 Merialueen osayleiskaava 1

3.1.5 Asemakaavat

Asemakaavojen avulla ohjataan alueiden maankäyttöä huomioiden paikalliset olosuhteet, kaupunki- ja maisemakuva sekä edistetään olemassa olevan rakennuskannan käyttöä. Asemakaava on maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan pidettävä ajan tasalla sitä mukaan, kun kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

Hailuodon Kirkonkylän rakennuskaava on vahvistettu 18.12.2000, eikä se ole enää täysin ajanmukainen. Sen päivitys on käynnistynyt loppuvuonna 2022 – tarkoituksena lisätä mahdollisuuksien mukaan uusia rakennuspaikkoja ja tontteja vakituisen asumisen tarpeisiin.

Marjaniemen alue on kiistatta matkailun kehittämisen tärkein alue, joka käsittää myös kulttuuriarvoiltaan merkittävimmät kohteet. Marjaniemen majakka sekä vanhalla luotsiasemalla sijaitsevat rakennukset ympäristöineen ovat rakennussuojelulain nojalla suojeltuja kohteita. Suojelualue ja -määräykset ovat yhtenevät kunnanvaltuuston hyväksymän Nokan asemakaavan kanssa. Muut yksittäiset suojelukohteet on suojeltu kaavoituksella. Marjaniemen Nokan asemakaavamuutos on edennyt ja kaavaehdotus tulee hyväksymiskäsittelyyn 11/2023.



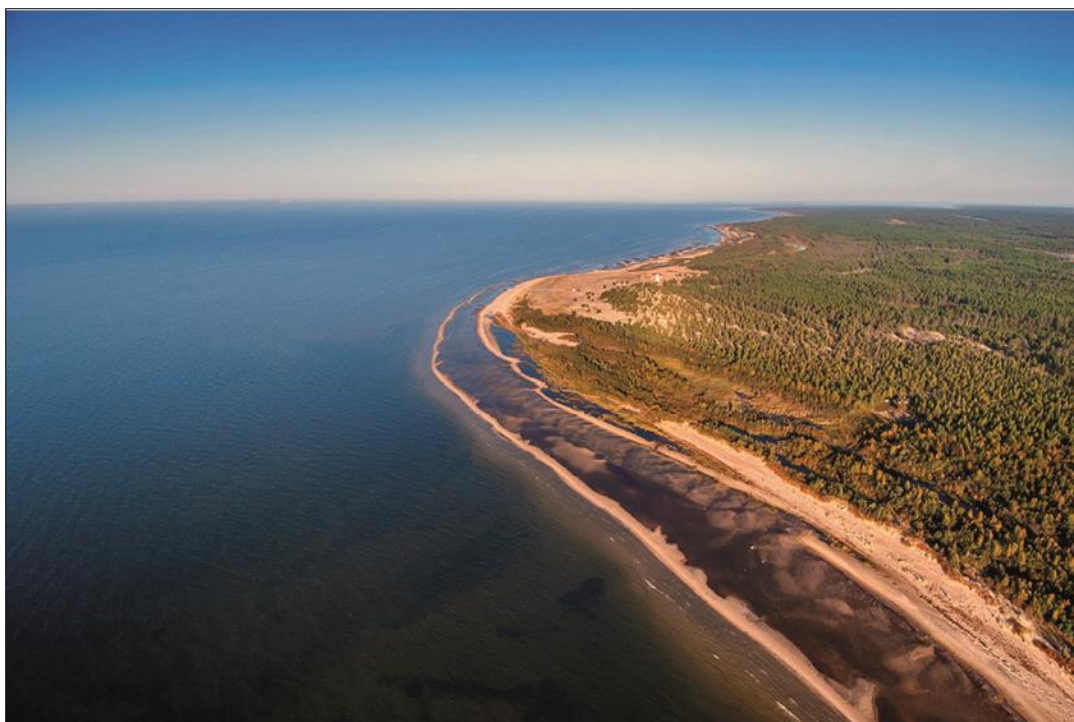
Kuva 9 Marjaniemen nokan asemakaavamuutoksen kaavaehdotus 11/2023.

Asemakaavahankkeita on vireillä myös Rantasumpun alueella.

Rakentamiskehoituksilla voidaan tarvittaessa edistää asemakaavan tarkoituksenmukaista toteutumista. Tavoitteena on lisätä rakentamattomien tai muutoin vajaakäyttöisten rakennuspaikkojen rakentamista. Rakentamiskehotus perustuu MRL 97 §:ään. Tämän mukaisesti kunta voi antaa sitovaa tonttijakoa edellyttävän asemakaavan mukaisen kaava- tai rekisteritontin omistajalle ja haltijalle rakentamiskehotuksen sen jälkeen, kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta. Jollei asemakaavan mukaista tonttia ole rakennettu kolmen vuoden kuluessa rakentamiskehotuksen tiedoksiannosta, kunnalla on oikeus lunastaa kyseinen tontti.

3.1.6 Ranta-asemakaavat

Hailuodon kunnan alueella on voimassa yhteensä 13 rantakaavaa/ranta-asemakaavaa. Suurin osa näistä on laadittu ennen vuotta 2000, ja niissä on siten päivitystarpeita. Maanomistajat voivat tehdä ehdotuksen ranta-asemakaavan laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Suunnitelmassa on otettava huomioon rantamaisemaan soveltuva maankäyttö, kuten muuhunkin ympäristöön: maisema-arvot, luonnonsuojelu, virkistystarpeet, vesiensuojelu sekä maaston ja luonnon ominaispiirteet. Ranta-alueille tulee jäädä myös riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Kunta voi ehdotuksen pohjalta käynnistää kaavoitusprosessin, mikäli katsoo sen tarpeelliseksi.



Kuva 10 Rantaviivaa, Marko Kallio

3.2 Suunnittelutarvealueet

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Kunnalla on merkittävä asema järjestää rakentamisen ohjaus omia tarpeitaan vastaavaksi. Rakentamisen ohjauksessa laki painottaa rakentamisen laatua, ympäristökysymyksiä, elinkaariajattelua ja korjausrakentamisen edistämistä. Kunnanvaltuusto hyväksyi 27.4.2021 uuden rakennusjärjestyksen, jossa suunnittelutarvealueet on huomioitu seuraavanlaisesti: Hailuodon kunnan suunnittelutarvealueet määritellään Hailuodon strategisen yleiskaavan 2030 kaavamääräysten perusteella. Yleiskaavassa osoitetut C, A, AM2, AM3, TY, V, RA, M, MA ja MU -alueet määrätään tällä rakennusjärjestyksellä MRL 16 §:n mukaisiksi suunnittelutarvealueiksi. Tämä määräys on voimassa 10 vuotta rakennusjärjestyksen hyväksymisestä.

3.3 Rakennusjärjestys

Kunnan rakennusjärjestyksen määräyksillä pyritään suunnitelmalliseen ja sopivaan rakentamiseen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioimiseen sekä hyvän elinympäristön toteuttamiseen. Määräyksillä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä. Rakennusjärjestyksen tehtävänä on myös mahdollistaa omaleimaisuuden ja monimuotoisuuden aktiivinen säilyttäminen ja edelleen kehittäminen. Vuonna 2021 päivitetty rakennusjärjestys on nähtävillä kunnan verkkosivuilla.



Kuva 11 Marjaniemi, Marko Kallio

4 Hailuodon maapoliitiikan tavoitteet

Maankäyttö ja rakennuslain yleinen tavoite on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä. Lisäksi lain yleisenä tavoitteena on turvata osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun. (MRL 1 §).

Lain 5 a §:n mukaan kunnan maapoliittikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi. Maapoliittikalla tarkoitetaan kunnan maaomaisuuden hallintaa, joka pitää sisällään maanhankintaa, tonttien luovutusta, yksityisen maan kaavoitukseen liittyvää sopimuspolitiikkaa sekä keinoja, joilla asemakaavojen toteutuminen ja tonttien rakentaminen varmistetaan.



Maapoliitiikan tavoitteiden ja toimintalinjan muodostaminen on osa kunnan strategista suunnittelua. Maapoliitiikalla pyritään hallittuun väestönkasvuun, työpaikkojen lisääntymiseen, toimivaan ja taloudelliseen yhdyskuntarakenteeseen, palveluinvestointien oikeaan ajoitukseen sekä viihtyisän ja vetovoimaisen asuin- ja toimintaympäristön syntymiseen. Maapoliitiikalla vaikutetaan kunnan mahdollisuuteen luovuttaa tontteja ja saada maanmyyntituloja. Tonttituotanto on edellytys asunto- ja elinkeinorakentamiselle ja sitä kautta kunnan väestön kasvu. Maapoliitiikalla vastataan myös arvokkaiden kulttuuri- ja luonnonympäristöjen säilymisen ja kehittämisen tarpeisiin. Kunnanvaltuusto määrittelee kunnan maapoliitiikan tavoitteet ja periaatteet, jotka ovat:

1. Tonttimaan hankinta, kyläkeskuksen kaavoitus.
2. Johdonmukaisen ja pitkäjänteisen maapoliitiikan harjoittaminen.
3. Luonto- ja kulttuuriarvojen säilyttäminen.
4. Riittävän ja kohtuuhintaisen rakennuspaikkatarjonnan kasvattaminen ja varmistaminen.
5. Kunnan asukasmäärän lisääminen.
6. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu
7. Edellytysten luominen elinkeinotoiminnan kehittämiseksi ja yritysten sijoittumiselle kuntaan.

5 Maapoliittiset periaatteet ja toimenpiteet

5.1 Maan hankinta

Kunta huolehtii siitä, että talousarviossa ja -suunnitelmassa asetettuja tontinluovutus- ja kaavoitustavoitteita varten tarvittava maavaranto on käytettävissä. Raakamaareservin tavoitetaso on 5–10 vuoden tarvetta vastaavat alueet. Aktiivista ja pitkäjänteistä maanhankintaa varten varataan vuosittain tavoitteiden saavuttamiseen nähden riittävät määrärahat. Nykyisen lainsäädännön puitteissa olevia maanhankintakeinoja pyritään hyödyntämään mahdollisuuksien mukaan.

Maanomistajien ja kunnan välisiä yksityisoikeudellisia sopimuksia, jotka käsittelevät asemakaavojen toteuttamisen vastuunjakoa, oikeuksia ja velvoitteita sekä kustannusten jakamista, kutsutaan maankäytösopimuksiksi. Maankäytösopimuksilla voidaan edistää yksityisten maiden käyttöönottoa. Tällöin keskeisenä tavoitteena on kaavan toteuttamiskustannusten oikeudenmukainen kohdentaminen yksityisen tahon ja kunnan kesken. Maankäytösopimuksia sovelletaan vapaaehtoista hankintaa täydentävänä tai korvaavana keinona.

5.1.1 Vapaaehtoinen kauppa tai maanvaihto, myyntivoiton verotus

Ensisijainen maanhankintakeino on vapaaehtoinen kiinteistökauppa ja maanvaihto. Asetetut tavoitteet saavutetaan luotettavimmin, kun maanhankinnat tehdään riittävän ajoissa, ja kun raakamaan ostotoiminta on aktiivista. Tarvittavat maa-alueet pyritään ensisijaisesti hankkimaan kunnalle ennen detaljikaavoitusta, jotta maaomaisuuden hankintahinnat säilyisivät kohtuullisina. Raakamaan hankinnan tulee pääsääntöisesti perustua hyväksytyihin ja ajan tasalla oleviin yleiskaavoihin. Ostossa käytetään vakiintunutta hintatasoa, jota tarkistetaan yleisen hintakehityksen mukaisesti. Kohteiden erityisominaisuudet ja käytöstä johtuvat seikat otetaan huomioon hinnoittelussa.



Kunnan omistamia maita hyödynnetään myös vaihtomaina, joten kunta voi ostaa maata myös sellaisilta alueilta, jotka eivät ole tulossa kaavoituksen piiriin. Vaihtomaareservin muodostavat tuotoltaan edulliset maa- ja metsätalousalueet.

Kunta anoo valtion perimän maaomaisuuden itselleen silloin, kun se on kunnan edun mukaista.

Omaisuuksien luovutuksesta saatu myyntivoitto on veronalaista pääomatuloa silloin, kun kyseessä ei ole tuloverolain 1535/1992 48 §:n mukaisesta verovapaasta luovutusvoitosta. Kiinteistön myynnistä maksetaan veroa voimassa olevien säännösten mukaan (mikäli myyjä saa kiinteistön kaupasta voittoa.) Jos kiinteistö myydään kunnalle, on myynnistä saatu luovutusvoitto kuitenkin osittain verovapaata (TVL 49 §). Kiinteistön myynnin osittainen verovapaus koskee kiinteän omaisuuden luovutusta kunnalle. Osittainen verovapaus koskee kunnan lisäksi kiinteän omaisuuden myyntiä valtiolle, maakunnalle tai kuntayhtymälle. Huojennus ei koske yhteisöjä, eikä avoimia tai kommandiittiyhtiöitä. Mikäli kiinteistön omistaja on oikeutettu huojennukseen, toteutetaan osittainen verovapaus käyttämällä 80 prosentin hankintameno-olettamaa. Kiinteistön luovutusvoiton veronalainen määrä lasketaan tällöin siten, että luovutushinnasta vähennetään 80 prosenttia.

Osittaisen verovapauden tarkoituksena on edistää julkisyhteisöjen, kuten esimerkiksi kunnan kiinteän omaisuuden hankintaa. Aiemmin kuntien kiinteän omaisuuden hankintaa on edistetty muun muassa säätämällä kiinteän omaisuuden luovutus kunnalle verovapaaksi, mikäli luovutus tehtiin ajanjaksolla 1.10.2013-31.12.2014. Tällöin verovapaudella pyrittiin tukemaan kuntien rakennusmaiden hankintaa.

5.1.2 Ilmaisluovutusvelvollisuus

Ensimmäisen asemakaavan mukaiseen katualueeseen liittyy ns. ilmaisluovutusvelvollisuus, millä tarkoitetaan kunnan oikeutta saada maanomistajalta haltuunsa ja käyttöön korvauksetta katualue tietyin reunaehdoin. Ilmaisluovutusvelvollisuudesta on täsmällisemmin säädetty MRL 104–105 §:ssä.

5.1.3 Etuosto-oikeus

Kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa, millä tarkoitetaan kunnan oikeutta saada myyty kiinteistö omistukseensa myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta. Tällöin kunta asettuu ostajan tilalle hänelle määrätyn ehdon. Etuosto-oikeutta voidaan käyttää tilanteissa, joissa hinta on kohtuullinen ja etuosto edistää kohteena olevan alueen toteuttamista tai arvokkaan ympäristön säilyttämistä. Etuosto-oikeus koskee yli 5000 m²:n suuruisia alueita, oikeusjärjestelmästä on tarkemmin säädetty etuostolaissa 608/77.

Etuostolaki:

Kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Etuosto-oikeudella tarkoitetaan kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö. Etuosto-oikeuden käyttämisellä (etuostolla), sitten kun se on loppuun saatettu, kunnan katsotaan tulleen kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan kaupassa sovitulla ehdoilla. Myyjä ei voi vedota sellaiseen kaupan ehtoon, josta hän ei kehotuksesta huolimatta ole ilmoittanut kunnalle ja josta kunta päättäessään etuosto-oikeuden käyttämisestä ei muutoinkaan tiennyt. Kunnan asema kolmanteen henkilöön nähden on sama kuin ostajalla. Kiinteistönkauppana pidetään sellaista vastikkeellista kiinteistön luovutusta, jossa vastikkeen arvosta muu kuin kiinteä omaisuus muodostaa pääosan. Kunnalla on etuosto-oikeus maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettulla kehittämisalueella, kun asiasta on mainitun lain 111 ja 112 §:n nojalla päätetty.



Etuosto-oikeutta ei ole, milloin

1) kiinteistö käsittää (tai jos samalla luovutuskirjalla tai muutoin luovutuksin, jotka on katsottava samaksi kaupaksi, myydään eri kiinteistöjä, nämä yhdessä käsittävät) 5 000 neliometriä tai sitä vähemmän;

2) ostajana on myyjän puoliso tai henkilö, joka perintökaaren mukaan voisi periä myyjän, taikka tällaisen henkilön puoliso;

3) ostajana on valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos;

4) myynti tapahtuu pakkohuutokaupalla.

Etuosto-oikeutta ei ole, milloin sen käyttämistä (huomioon ottaen ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet) on pidettävä ilmeisen kohtuuttomana.

Jos kunta päättää käyttää etuosto-oikeuttaan myytyyn kiinteistöön, sen tulee kirjallisesti ilmoittaa tästä ostajalle, myyjälle ja sille kirjaamisviranomaiselle, jonka toimialueella kiinteistö on. Päätös on tehtävä ja siitä ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta. Päätös on annettava viivytyksettä todisteellisenä tiedoksiantona tiedoksi ostajalle ja myyjälle siten kuin hallintolaissa säädetään. Etuosto-oikeus on loppuun saatettu, kun kunnan päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä on saanut lainvoiman.

5.1.4 Lunastus

Kunnalla on mahdollisuus käyttää lunastusta maanhankintakeinona yleisen tarpeen niin vaatiessa. **Hailuodon kunta on linjannut tämän äärimmäiseksi maanhankintakeinoksi ja toteutuakseen se edellyttää painavat perusteet.** Lunastusluvan perusteista on täsmällisemmin säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 99–100 §:ssä. Kunnalla voi olla lunastusoikeus myös asemakaavan perusteella kuten maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:ssä säädetään. Lain 101 §:n perusteella kunnalle voi syntyä myös velvollisuus alueen lunastamiseen. Lisäksi kunnalla on tontin osan omistajana samanlaisia lunastusoikeuksia kuin yksityisellä maanomistajalla. Lunastusmenettelyssä noudatetaan lunastuslain 603/77 säädöksiä.

MRL 96 § Kunnan ja muun julkisyhteisön lunastusoikeus asemakaava-alueella

Kunta saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan laitokselle tai kunnan muihin tarpeisiin.

MRL 97 § Rakentamiskehotukseen perustuva lunastus

Kunta voi sen jälkeen, kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta, antaa rakentamiskehotuksen sitovan tonttijaon mukaisen tontin omistajalle ja haltijalle, jos tontin sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta tai asemakaavan mukaista tonttia ei sillä olevien rakennusten käyttötarkoitus, sijainti, rakentamistapa ja muut seikat huomioon ottaen ole rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti. Jollei asemakaavan mukaista tonttia ole rakennettu 1 momentissa tarkoitettulla tavalla kolmen vuoden kuluessa siitä, kun rakentamiskehotus on annettu asianosaiselle tiedoksi, kunnalla on oikeus ilman erityistä lupaa lunastaa asemakaavan mukainen tontti. Lunastuksen toimeenpanoa on haettava vuoden kuluessa rakentamiseen varatun määräajan päättymisestä.

**MRL 99 § Lunastuslupa perustuva maan lunastaminen**

Asianomainen ministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten.

Asianomainen ministeriö voi antaa kaavan toteuttavalle viranomaiselle oikeuden lunastaa maakuntakaavaan otetun alueen tai sen käyttöoikeuden supistamisen, jos se on tarpeellista maakuntakaavan toteuttamiseksi valtion, seudun, kuntayhtymän tai kunnan väestön yhteisiä tarpeita varten.

Asianomainen ministeriö voi lisäksi myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen, sekä alueen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualueita.

MRL 101 § Lunastus- tai korvausvelvollisuus

Jos maa asemakaavassa tai 43 §:n 2 momentissa tarkoitetun määräyksen nojalla yleiskaavassa on osoitettu käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin yksityiseen rakennustoimintaan eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan, kunta on velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan haitasta korvauksen. Kohtuullista hyötyä arvioitaessa otetaan huomioon yleiskaavasta tai ranta-asemakaavasta maanomistajalle johtuva hyöty. Lunastus- tai korvausvelvollisuus ei koske 75 §:ssä tarkoitettua yhteiskäyttöaluetta, 91 §:ssä tarkoitettua aluetta, 93 §:ssä tarkoitettua yleisen tien tiealuetta eikä 94 §:ssä tarkoitettua katualuetta. Tässä momentissa tarkoitettu lunastus- tai korvausvelvollisuus voi koskea maa- ja metsätaloutta varten osoitettua aluetta vain, jos kaavassa on asetettu sen käyttöä koskevia erityisiä rajoituksia. Kun 1 momentin nojalla vaaditaan lunastettavaksi vain osa omistajalle kuuluvasta, yleiskaavaan tai asemakaavaan otetusta yhtenäisestä alueesta, kunnalla on oikeus lunastaa koko alue. (Lunastuslaki 4 §.)

Lunastaa saadaan, kun yleinen tarve sitä vaatii. Lunastusta ei kuitenkaan saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla taikka jos lunastuksesta yksityiselle edulle koituva haitta on suurempi kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty.

Lunastuksen hakija voi olla myös yksityisoikeudellinen yhteisö, joka osoittaa yleisen tarpeen vaativan lunastusta ja esittää luotettavan selvityksen siitä, että lunastettava omaisuus tullaan käyttämään aiottuun tarkoitukseen.

Erityisistä lunastusperusteista on voimassa, mitä erikseen on säädetty.

5.2 Maan luovutus

Hailuodon kunta pyrkii vastaamaan asuintonttitarjontaan kysynnän perusteella. Asukasmäärän kasvun osalta on oleellista, että tarjolla on eri asuntotyypeille soveltuvia rakennuspaikkoja. Kunnassa määritetään jatkossa vuosittain tonttien ja rakennuspaikkojen tavoitemäärät asuntotyypeittäin. Kunnan nykyisen palvelurakentamisen taso kattaa uusien rakennuspaikkojen luovuttamisen edellyttämän palvelun tason. Tilannetta seurataan palvelualueittain vuosittain talousarvion ja investointiohjelman laatimisen yhteydessä. Kunnan myymille rakennuspaikoille on kaupunkirajan mukaisesti rakentamisvelvoite sanktioineen.



5.2.1 Myynti

Hailuodon kunnan kaikki rakennuspaikat julkaistaan nähtäville kunnan verkkosivujen tonttipörssissä. Lisäksi uusien rakennuspaikkojen markkinoinnissa hyödynnetään mediaa laajasti, jotta tavoitetaan mahdollisimman suuri osa lähialueen väestöstä. Ostajien valintaperusteena on ensisijaisesti vahvistettujen tontinvarauslomakkeiden saapumisjärjestys tai jos järjestetään tarjouskilpailu, on valintaperusteena tällöin korkein hinta.

Rakennuspaikoille määritellään aluekohtaiset kiinteät hinnat markkinahintaperusteisesti. Kauppahintatasoa seurataan paikallisesti ja seudullisesti seuraamalla toteutuneita kauppoja. Suuremmissa rakennushankkeissa tai rakentaessa arvokkaalle maisema-alueelle voidaan käyttää toteutuskilpailua, jolloin parhaan suunnitelman esittänyt saa ostaa rakennuspaikan.

5.2.2 Vuokraus

Maan vuokraustoiminnalla kunta turvaa tarpeellisen vuokratonttien tarjonnan asumista ja elinkeinotoimintaa varten. Maanvuokraus maanluovutuksen muotona on perusteltua keskeisimmillä alueilla siksi, että tällöin kunta voi säilyttää omistuksessaan strategisesti tärkeät alueet, ja toisaalta kunta saa jatkuvaa vuokratuloa taloudellisista suhdannevaihteluista huolimatta. Tämä tukee myös isompia rakennusprojekteja, kun rakentajan ei tarvitse sitoa pääomaa tonttiin rakentamisen alkuvaiheessa.

Vuokrahinnat määrittää luottamuselimet ja ne sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokratontin saajat valitaan tarjouskilpailun kautta ja vuokra-ajaksi määritellään minimissään 30 vuotta. Vuokrauksessa noudatetaan Maanvuokralakia 258/1966, jonka 36 §:n mukaan uudesta määräaikaisesta vuokrasopimuksesta tulee sopia vähintään 6 kuukautta ennen vuokra-ajan päättymistä. Vuokrataso tarkistetaan alkuperäisen vuokrasopimuksen päätyessä ja jos uutta vuokrasopimusta ei synny, on vuokranantajalla lunastusvelvollisuus sen hetkellä käyväällä hinnalla tontilla olevista rakennuksista, puista ja pensaista sekä pysyvään käyttöön tarkoitetuista laitteista ja laitoksista, mitkä vuokrasuhteen päätyessä siirtyvät hänen omistukseensa. Lunastusvelvollisuus ei käsitä ilmeisiä ylellisyyslaitteita eikä laitteita tai laitoksia, joita on käytetty muuhun kuin vuokrasopimuksen tarkoitukseen (MVL 34§).

5.3 Kunnan maaomaisuuden hallinta

Maaomaisuuden hallinta järjestetään tehokkaasti ja pyritään siihen, että kunnan hallinnassa on ainoastaan sellaisia alueita, jotka ovat tarpeen palveluiden tuottamiseksi kuntalaisille. Kun edellä mainittu alueiden optimointi on tehty, voi kunta kaavoittamalla edelleen kehittää tontteja, tyypillisesti yleisten rakennusten (Y) tontteja, esimerkiksi asuinkäyttöön. Kaikissa kaavoitushankkeissa noudatetaan voimassa olevia säännöksiä ja lakeja.

Maaomaisuuden kirjanpidon apuna on käyttöomaisuuskirjanpito-ohjelma, jossa on myös maa- ja vesialueet. Ohjelmaan kirjataan käyttöomaisuuden ostot ja myynnit.



5.4 Kaavoitukseen liittyvät sopimukset (yksityisten maa-alueiden)

Kunnan uudistaessa kaavoituksia, tulee väistämättä vastaan tilanteita, joissa muutokset koskevat myös yksityisten omistuksessa olevia maita. Mikäli on tarpeen sopia asemakaavoituksen käynnistämisestä ja kustannusten jaosta asemakaavaluonnokseen tai -ehdotukseen asti, laaditaan maanomistajan ja kunnan kesken **asemakaavoituksen käynnistämissopimus**. On kuitenkin huomattava, ettei asemakaavan sisällöstä saa tässä vaiheessa sitovasti sopia ja että asemakaavoituksen käynnistämissopimuksessa sovitut kustannusjaot eivät ole sitovia siltä osin kuin ne koskevat asemakaavoituksen lainvoimaistumisen aiheuttamia kustannuksia (28.3.2006/714 KHO:2006:14).

Maankäyttösopimuksessa on kysymys maanomistajien ja kunnan yhteisestä tahdosta varmistaa kohdealueen toteutuminen. Tästä syystä halutaan panostaa yleisen laatutason ylittäviinkin katujen, puistojen ja tonttien rakentamisen ratkaisuihin. Sellaisia yhdyskuntarakentamisen kustannuksia, joihin osallistumisesta kunta ja maanomistaja voivat sopia, ovat esimerkiksi kaava-alueen palvelevien katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden hankinta-, suunnittelu ja rakentamiskustannuksia. Kaava-alueen palvelevien yleisten rakennusten rakentamiseksi sekä maaperän kunnostamisesta että meluntorjunnasta koituneita kuluja voidaan myös periä kehittämiskorvauksena maanomistajalta, kuten kunnalle aiheutuneita kaavoituskustannuksiakin. Sopimuksella pyritään varmistamaan alueen rakentaminen halutussa aikataulussa sekä kunnallisten palveluiden saatavuus. Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Katualueiden korvauksista säädetään MRL 104-105 §:ssä.

Maankäyttösopimuksen tarkoitus on osaltaan varmistaa kuntalaisten yhdenvertainen kohtelu niin, ettei kukaan saa vastikkeetonta hyötyä kunnan asemakaavoitushankkeen kautta mm. arvonnousuna kiinteistölleen. Maankäyttösopimus voidaan tehdä asemakaavoituksen lisäksi myös suunnittelutarveratkaisun tai poikkeamispäätöksen yhteydessä. Sopimusten mukaiset maankäyttökorvaukset voidaan maksaa rahana tai maa-alueina.

5.5 Kaavojen toteutumista edistävät keinot

Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero

Kiinteistöverolain 12 a §:n mukaisesti kunnanvaltuusto voi määrätä rakentamattoman rakennuspaikan korotetusta veroprosentista, joka voi olla 2–6 %. Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero Hailuodossa vuosille 2022–2023 on 3,00 %.

Korotetun kiinteistöveron vaikutuksia on syytä seurata. Etenkin jos veron määrääminen ei ole pakollista, on hyvä tietää seuraavia vuosia varten, onko keino tehokas eli tuottaako se lisää tontteja markkinoille.

Rakentamiskehotus

Rakentamiskehotuksilla edistetään asemakaavan toteutumista. Tavoitteena on lisätä rakentamattomien ja muulla tavoin vajaakäyttöisten tonttien ja rakennuspaikkojen rakentamista. Tarkoitus ei ole hankkia yksityisten omistamia tontteja kunnan omistukseen, vaan saada tontit rakennetuiksi.

Jos rakentamiskehotus otetaan maapoliittikan keinovalikoimaan on ratkaistava, minkälaisessa tilanteessa rakentamiskehotusta kunnassa käytetään, eli onko lakisääteisten edellytysten lisäksi oltava muita perusteita. Tällainen voi olla lähipalvelun (esimerkiksi koulun) liiakkapasiteetti tai jos aluetta varten on tehty poikkeuksellisen mittavat kunnallistekniset järjestelmät, joiden kustannusten kattaminen liittymismaksuin on välttämätöntä.

**Tonttien takaisinosto**

Kunnan luovuttamien tonttien osalta kunta voi ostaa rakentamattoman tontin takaisin.

Omakotitontit ostetaan takaisin niiden myyntihinnalla. Takaisin oston yhteydessä peritään kulloinkin voimassa oleva käsittelymaksu. Yrityksille luovutettujen tonttien takaisin ostossa ostohinta vastaa tontin myyntihintaa, josta on vähennetty vuosivuokraa vastaava summa enintään kolmen vuoden ajalta. Yksi malli järjestää alueiden hallinta on sisäinen maanvuokra, mikä usein johtaa siihen, että hallintokunnat ovat halukkaita luopumaan tarpeettomista maa-alueista ja alueet saadaan jalostamalla muuhun käyttöön.

6 Maapoliittisen ohjelman toteuttaminen ja seuranta

Maapoliittisen ohjelman seuranta sisältää mittarit, joilla tavoitteiden saavuttamista mitataan. Helposti mitattavia asioita ovat muun muassa raakamaavarannon kehittyminen, tonttien/rakennuspaikkojen myynti- ja vuokratulojen kehittyminen, luovutettavien tonttien/rakennuspaikkojen lukumäärät, taajama-asteen muutos, kaavataloudellisuus sekä kaavojen toteutuneisuus ja sen muutokset ohjelmakaudella. Mittareiden lisäksi voidaan listata, mitä esitetyistä maapoliittisista keinoista on käytetty ja minkälaisin tuloksin, analysoida kaavoituksen ja maapolitiikan yhteistyötä sekä maankäytön kuntayhteistyöhankkeiden onnistumista.

Maapoliittinen analyysi on syytä tehdä kunkin valtuuston viimeisen työskentelyvuoden loppujaksolla. Maapoliittisen analyysin valmistelutyön tekevät hallintopalvelut ja kaavoitus yhdessä. Maapoliittisesta analyysistä pyydetään lausunto tarkastuslautakunnalta, minkä jälkeen analyysi viedään kunnanhallituksen käsittelyyn. Kunnanhallitus esittää tarvittaessa kunnanvaltuustolle hyväksyttäväksi suosituksia tai muutoksia maapoliittiseen ohjelmaan tehdyn analyysin pohjalta.

LÄHTEET:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999

Lunastuslaki 603/1977

Etuostolaki 608/1977

Tuloverolaki 1535/1992

Maanvuokralaki 258/1966

Hailuodon maapoliittinen ohjelma 2011

Hailuodon rakennusjärjestys 2021

Kuvat Hailuodon kunnan kuvapankista ja linkkien kartta-palveluista

LIITTEET:

1. Ohjausryhmän muistiokooste
2. [Ohjausryhmän asettamispäätös.pdf](#)