

Maapolitikan muutostarpeet

KH 01.06.2020 § 138

Asian valmistelija: Merja Olenius, kunnanjohtaja.

Kunnanhallituksen iltakoulu käsitteli 19.5.2020 ajankohtaisia muutostarpeita kunnan maapolitiikassa. Maapolitiikka on väline, jolla kunta voi ohjata elinvoiman kehittymistä. Yhdessä maapolitiikka ja kaavoitus muodostavat kunnan maankäyttöpolitiikan. Maankäyttöpolitiikan avulla suunnitellaan ja toteutetaan kunnan eri toimintojen tarvitsemat maankäyttöratkaisut. Toteutus edellyttää muitakin kunnan toimia, erityisesti kunnallistekniikan ja muun yhdyskuntatekniikan sekä julkisten palvelujen edellyttämää rakentamista.

Maapolitiikassa on löydetty seuraavia kehittämistarpeita:

1) VT4 varren tontit

Kaavoitettuja kaupallisten ym. palvelujen ja teollisuuden tarpeisiin olevia tontteja tulee olla aktiivisessa myynnissä tai vuokrattavissa VT4 varrella. Valtuudet niiden kunnallistekniseen kehittämiseen sekä hinnoittelun perusteet myyntiä tai vuokrausta varten tulee päättää valtuustossa. Asiaa tulee valmistella kaavatoimikunnassa ja kunnanhallituksessa ja tarkastaa, onko nykyisiin tontteihin tarvetta tehdä kaavallisia muutoksia. Päätöksenteon ajankohta on sovitettava yhteen Ely-keskuksen liikenneosaston VT4 liittymäratkaisujen valmistumisen kanssa, mahdollisesti talven 2021 aikana.

2) Taajama-alueen maankäyttöä on mahdollista tarkastella kunnan taajaman asemakaavan uusimisen yhteydessä. Asemakaavan uudistaminen tulisi aloittaa vuonna 2021, jota on hidastuttanut pohjakartan toimituksen viivästyminen ja epäselvyydet voimassa olevasta kaava-aineistossa, joka olisi saatava kuntoon mahdollisimman pian teknisessä toimesta. Taajaman alueella on käytävä keskustelua tiealueiden ja rakentamattomien tonttien omistuksen osalta. Mahdollisesti rakentamattomat tontit voitaisiin myydä lisämaaksi jo rakennetuille kiinteistöille. Tiealueiden omistusjärjestelyt on linjattava.

Kunnan omistukseen on jäänyt aikoinaan yksittäisiä irrallisia taloyhtiöihin kytkeytyviä puistoalueita, jotka ovat jääneet kunnan teknisen toimen hoidettavaksi. Resurssien niukentuessa kunnalla ei ole ollut mahdollisuutta hoitaa puistoalueita, vaan ne ovat vähitellen pusikoituneet. Pienet puistot tulisi luovuttaa osaksi taloyhtiöiden kiinteistöjä, jolloin niitä hoidetaan yhteisinä piha-alueina. Pusikoitumista tulisi muutoinkin ehkäistä taajaman maisemallisen ilmeen säilyttämiseksi.

3) Vapaa-ajan asumisen kehittäminen

Vapaa-ajan tonttien kysyntä on säilynyt tasaisena, mutta kunnan omistamien tonttien osalta kysyntä ei ole johtanut kauppoihin pariin vuoteen. Tonttien sijainti, laatu tai hinta on ollut syynä siihen, ettei kauppa ole käynyt.

Kunnalla on myytäviä vapaa-ajan tontteja 12 kpl, joista 1 Vanjärvellä, 4 Kangassaaressa ja 7 Tippavaarassa. Näiden tonttien osalta on myyntihintaa ja sijaintia arvioitava uudelleen. Rakennusoikeuden siirto antaa osaltaan kunnalle mahdollisuuden siirtää rakennusoikeutta kunnan jo omistamalla alueella toiselle, ja kaavoittamalla vapaa-ajan kiinteistöjä nykyistä kiinnostavammalle paikalle.

Vapaa-ajan tonttien markkinointia on tehostettava ja valmisteltava myymättä jääneiden vapaa-ajan tonttien rakennusoikeuden siirtoa kunnan omistamalle ranta-alueelle, jossa on enemmän kysyntää.

4) Metso ohjelman aktivoiminen kunnassa

Vuoteen 2025 jatkuvan valtakunnallisen METSO-ohjelman metsiensuojelutavoitteesta (96 000 ha) oli vuoden 2019 loppuun mennessä saavutettu 77 prosenttia (reilut 73 500 ha). Talousmetsien ympäristötukea ja luonnonhoitohankkeita koskevasta kokonaistavoitteesta (82 000 ha) oli tuolloin saavutettu vasta vajaat 60 prosenttia (48 000 ha).

ELY-keskusten toteuttamien maakauppojen ja suojelukorvausten arvo oli vuonna 2019 yhteensä noin 28,4 miljoonaa euroa. Uusien suojelualueiden keskihinta nousi hieman edellisestä vuodesta, koska kohteiden painopiste on ollut Etelä-Suomessa ja koska suojelukorvauksen perusteena oleva kantohintataso oli vuotta 2018 korkeampi. Hartolan kunta käy neuvotteluja Ely -keskuksen kanssa Metso-ohjelmaan soveltuvista kunnan metsistä. Tavoitteena on lisätä näiden alueiden virkistyskäyttöä ja suojelutavoitteita.

Yhteenvedona todettiin, että kunnanhallituksella on tarvetta kartoittaa kunnan omistama maa-omaisuus, metsätilat ja kiinteistöt sekä niiden tasearvot ja antaa valtuuston vahvistettavaksi maapoliittiset periaatteet seuraavasti:

- myytävät maa-alueet ja kiinteistöt sekä hinnoitteluperusteet
- kunnan omistuksessa kehitettävät maa-alueet ja kiinteistöt
- rakennusoikeuden siirto kunnan omistamien vapaa-ajan kiinteistöjen osalta kaupan vilkastuttamiseksi
- metso-ohjelman kautta suojeltavat kohteet

Kunnanjohtajan ehdotus Kunnanhallitus päättää, että kaavatoimikunta valmistelee asioita kohtien 1), 2), ja 3) ja 4) osalta.

Kunnanhallitus antaa tekniselle toimelle tehtäväksi selvittää edellä mainitut asiat ja lisäksi laatia tietokortti jokaisesta kunnan omistuksessa olevasta yksittäisestä kiinteistötunnuksella olevasta maa- ja metsätilasta, mistä löytyy kaikki olennaiset rekisteritiedot maa-alueesta sisältäen kartan, tasearvon ja

hankinnan neliöhinnan. Näiden perusteella voidaan selkiyttää kunnan omistuksia. Tätä varten tekninen toimi voi palkata 2-4 kuukauden ajaksi harjoittelijan syysksi 2020.

Päätös

KAAVA 26.06.2020 § 21

Hyväksyttiin.

Asian valmistelija: rakennustarkastaja Matti Nikupeteri puh 044 - 7432236

Kunnanhallitus edellyttää päätöksessään, että kaavatoimikunta valmistelee seuraavien asioiden osalta

- 1) VT4 varren tontit
- 2) Taajama-alueen maankäyttöä
- 3) Vapaa-ajan asumisen kehittäminen
- 4) Metso ohjelman aktivoiminen kunnassa

Päätösehdotus

Vastauksena kunnanhallituksen päättämiin kaavatoimikunnan tehtäviin:

Kaavoitusohjelmassa ja tämän vuoden toimintasuunnitelmassa on varauduttu kohtien 1 ja 2 toimeenpanoon. Toimeenpanoa jatketaan suunnitellulla tavalla huomioiden kunnanhallituksen esittämät maapoliittiset tavoitteet.

Vapaa-ajan asumisen kehittämisen pohjaksi on kunnanvaltuusto hyväksynyt rantarakentamisen strategian, jota ollaan viemässä eteenpäin yksittäisten hankkeiden ja toimenpiteiden avulla. Toimenpiteissä huomioidaan kunnanhallituksen päätös.

Kokonaisselvityksen perusteella lienee tarkoituksenmukaista osallistua METSO -ohjelman toteuttamiseen.

Päätös

Kaavatoimikunta hyväksyi selvityksen. Todettiin, että ympäristölautakunta lähtee järjestelemään kaavoituksen keinoin uudelleen kunnan hallinnassa olevia rantarakennuspaikkoja.