

ELYM/Suunnittelu- ja kehittämissyksikkö antaa seuraavan lausunnon maapoliittisen ohjelman luonnoksesta:

Porin maapoliittisen ohjelman luonnoksen yhteyttä Pori 2030 -strategiaan tulisi vahvistaa. Kaupunki on strategiassaan sitoutunut kestävän kehityksen periaatteisiin, resurssiviisauteen, kiertotalouteen, hiilineutraaliuteen, hiilikädenjäljen lisäämiseen ja luonnonvarojen kestävään käyttöön. Näiden asioiden huomioiminen on kestävän kasvun edellytys. Osa kiertotalouden kannalta olennaisista asioista on ohjelmaluonnoksen sisällä, mutta niissä ei ole tunnistettavasti sanallista yhteyttä kiertotalouteen.

Maapoliitiikka on kunnille tehokas keino edistää kiertotaloutta ja ilmastoasioita etenkin tiivistämällä kaupunkirakennetta ja keskittymällä täydennysrakentamiseen jo olemassa olevan infra- ja palveluverkon lähelle, hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Täydennysrakentaminen ja asumisen keskittäminen palvelujen ja joukkoliikenteen läheisyyteen edesauttaa kestävän kehityksen tavoitteita. Hajarakentamisen välttäminen ja olemassa olevan palveluverkon hyödyntäminen edesauttavat kestävän kehityksen tavoitteita.

Ilmastonmuutoksen hillintään liittyy metsien ja muun maaomaisuuden huomioiminen osana kansallisia hiilinieluja ja -varastoja. Ilmastonmuutokseen sopeutumiseen liittyy esimerkiksi sään ääri-ilmiöihin (sis. lisääntyvät helteet, myrskyt, rankkasateet) ja tulvasuojeluun varautumisen tehostaminen infrastruktuurin suunnittelussa.

Kaavoituksen avulla voidaan luoda edellytyksiä ja mahdollistaa erilaisia kiertotaloustoimia (elinkaariajattelu, jakamistalous, kestävän liikkuminen). Tontinluovutuksen yhteydessä voidaan edistää kiertotaloutta ja ilmastoasioita esimerkiksi pyytämällä hakijalta kiertotaloussuunnitelma, jossa esitellään menetelmät kiertotalouden toteuttamiseksi. Porin kaupunki on sitoutunut yhteistyöhön kansallisen kiertotalouden green dealin laatimisessa, jossa yhtenä toimenpide-ehdotuksena mainitaan "kiertotalouskriteerit tontinluovutuksessa".

Seppo Salonen

yksikön päällikkö

Porin kaupungin infrajohtamisen maapolitiikkatiimi

tonttihakemukset@pori.fi

LAUSUNTO MAAPOLIITTISESTA OHJELMASTA

1. Kiinteistöliitto Satakunta ry

Kiinteistöliitto Satakunta on jo vuodesta 1898 toiminut kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Jäsenkuntamme muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä (90 %), mutta jäsenistöömme kuuluu myös vuokrataloyhtiöitä, kiinteistöosakeyhtiöitä ja huoltoyhtiöitä. Jäsenenämme on yli 780 kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiötä Porin ja Pohjois-Satakunnan seutukunnan alueella.

2. Lausunto

Kiinteistöliitto Satakunta ry on tutustunut Porin kaupungin Maapoliittinen ohjelma VIII luonnokseen ja lausuu seuraavaa:

1. Maapolitiikka

Pidämme kaupungin maapolitiikan ja maanhankinnan tavoitteita oikeanlaisina. Kaupungin kestävä kasvu ja strategisten tavoitteiden toteutuminen ovat tärkeitä tavoitteita. Kaavoituksella varmistetaan riittävä tarjonta rakentamiskelpoiselle tonttimaalle.

Kaavoituksella tulee varmistaa asuntorakentamistarvetta vastaavan rakentamiskelpoisen tonttimaan tarjonta. Maanomistajille tulee säätää oikeus tehdä yleiskaava-alueilla asemakaavoitusaloite, jonka käsittelyyn tulee säätää palvelulupaus.

2. Maanhankinta, maan luovutus ja tonttien hinnoittelu

Kunnan toteuttaman asuntopolitiikan tulee edistää monipuolisten ja toimivien asunto-markkinoiden kehittymistä. Maanhankintaan liittyen löytyi paljon perusteluja siihen, että kaupunki kaavoittaa vasta omaa maataan. Tämä on toki kaupungin etujen mukaista, mutta ei välttämättä sellaisen maanomistajan, jonka kaavoittamaton maa sijaitsee hyvässä paikassa.

Tuettu asuntotuotanto kannattaa ohjata erityisesti sellaisten asunnontarvitsijoiden asuntojen tuotantoon, joiden asumistarvetta ei ole mahdollista tyydyttää markkinaehtoisella asuntotuotannolla ja tarjonnalla.

Äärimmäisen tärkeää on huolehtia kaupungin elinvoimaisuuden säilyttämisestä ja huomioida tämä, kun hinnoitellaan tontteja ja tonttivuokria. Asumiskustannuksien maltillisuus on yksi houkuttelevuustekijä niin sijoittajien kuin uusien potentiaalisten asukkaidenkin näkökulmasta. Myös tonttien lunastustapauksissa on harmillista, jos kaupungin määrittämällä tonttien hinnoittelutavalla hinta muodostuu turhan suureksi, se ei lisää kaupungin ja taloyhtiöiden elinvoimaisuutta, päinvastoin.

3. Asemakaavoitus ja maankäyttösopimukset, täydennysrakentaminen

Kiitämme valmistelutyössä huomioon otettuja täydennysrakentamisen edistämiseksi tähtäviä maankäyttömaksun huojennuksia. Tehtyjen tutkimusten perusteella maankäyttömaksun osuus on yksi keskeisesti vaikuttava tekijä yksityisten hankkeiden liikkeellelähdölle. Asunto-osakeyhtiöt ovat merkittävässä maanomistaja asemassa, niin keskustassa kuin muillakin asuinalueilla. Tutkimukset osoittavat, että lisä- ja täydennysrakentaminen on tehokas tapa lisätä asuntotuotantoa olemassa olevan infran keskelle. Asukkaat suhtautuvat hankkeisiin usein epäillen. Jotta hankkeet toteutuvat tulee kiinteistöomistajan saada siitä myös kohtuullinen hyöty. Taloyhtiön täydennysrakentamishankkeesta saatavilla tuloilla asunto-osakkeenomistajat saavat maksettua yhtiön tarpeellisia remontteja ja parhaimmillaan kunta saa lisää veronmaksajia. Tässä kaupungin olisi luotava suotuisat lisä- ja täydennysrakentamista tukevat toimintatavat.

4. Muuta huomioitavaa, hissiavustus

Jälkiasennushissi on merkittävin yksittäinen esteettömyysteko ja edesauttaa asukkaita asumaan kotonaan pidempään. Toivomme, että hissittömien talojen jälkiasennushisseihin avustukset huomioidaan kaupungin toimesta myös jatkossa.

Porissa 17.2.2023

Kiinteistöliitto Satakunta ry, omasta ja hallituksen puolesta

Mari Häyhtiö, toiminnanjohtaja



22.02.2023

LAUSUNTO

MTK Porin seutu ry kiittää mahdollisuudesta lausua Porin Maapoliittisesta ohjelmasta VIII.

Maapolitiikan määrittely perustuu maankäyttö- ja rakennuslaista johtuviin kunnan lakisääteisiin velvoitteisiin. Muun ohella maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena on turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa.

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen mm. yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuuden ohella edistää luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä sekä elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä. Vallitsevan maailmantilanteen vuoksi, huoltovarmuuden turvaamiseksi ja ympäristön monimuotoisuuden säilyttämiseksi, MTK Porin seutu suosittaa Porin kaupunkia välttämään liiallista kaavoittamista ja rakennuttamaan nykyiset rakenteilla olevat alueet valmiiksi ennen uusien alueiden kaavoittamista. Peltomaan voimakas väheneminen tuo uhkakuvia puhtaalle suomalaisella ruuantuotannolle. Kaavoitusta tulisikin suunnata viljelykäyttöön sopimattomille alueille.

Porin kaupungissa maanhankintaa on toteutettu yhteistyössä maanomistajien kanssa pääsääntöisesti vapaaehtoisin menetelmin ja lunastusta on käytetty vain poikkeustapauksissa. Vapaaehtoiset keinot ovat suositeltavin ja nopein menetelmä maanhankintaan. Siten maanomistajien ja muiden sidosryhmien yhdenvertainen kohtelu toteutuu käytännössä, ja voidaan välttyä aikaa vieviltä valitusprosesseilta, jotka hidastavat myös kaavoitusta.

Maapolitiikan määrittelyssä tunnistetaan tarve lisätä tietoisuutta ja keskustelua maapolitiikkaan liittyvistä aiheista ja edistää hyvää hallintoa, selkeää viestintää sekä vuoropuhelua. Kohderyhmät on kuitenkin rajattu vain asukkaisiin ja yrityksiin. MTK Porin seutu esittää, että kohderyhmää laajennetaan käsittämään myös muut sidosryhmät kuten maanomistajat ja yhdistykset.

Maankäytön tavoitteiden toteuttamiseksi kunnalla on käytössä laaja keinovalikoima ja harkintavalta, joka samalla tuo mukanaan vastuuta eri sidosryhmien tarpeiden huomioimisesta ja tasapuolisesta kohtelusta. Tässä asetelmassa on erityisen tärkeää noudattaa hallinnon oikeusperiaatteita kuten tasapuolisuus, tarkoitussidonnaisuus, puolueettomuus sekä suhteellisuus tavoiteltuun päämäärään nähden. Maapoliittiset keinot tulee valita hyväksytyistä tavoitteista lähtien ja niiden tulee olla tavoitteisiin nähden oikeassa suhteessa. MTK Porin seutu esittää tukensa sille, että maapolitiikan keskeisissä tavoitteissa on tunnustettu maanomistajien tasavertainen ja oikeudenmukainen kohtelu.

Maapolitiikassa on tunnistettu kaupungin tavoite hankkia raakamaata pitkäjänteisesti ja ennakoivasti. Raakamaan hankinnan aikajännettä ollaan kuitenkin lyhentämässä aikaisemmasta maapolitiikasta. MTK Porin seutu esittää maapolitiikkaan kirjattavaksi, että raakamaan hankinnan neuvottelut tulee toteuttaa riittävän ajoissa (10 vuotta) ennen suunniteltujen alueiden asemakaavoitusta.

Raakamaan lisäksi kaupungin tulee hankkia pitkäjänteisesti ja ennakoivasti vaihtomaata, jotta raakamaan hankintaa voidaan tehdä pääsääntöisesti vapaaehtoisuuteen perustuvilla keinoilla ja turvata maatalouselinkeinon toimintaedellytykset, luonnonarvojen säilyminen ja elinkeinorakenteen monipuolisuus kaupungissa. MTK Porin seutu esittää, että maapolitiikkaan lisätään siihen aikaisemmin sisältynyt kirjaus lunastuksen käyttämisestä maanhankinnassa vain poikkeustapauksissa.

Porissa kaupunki on lähes yksinomainen raakamaakauppojen tekijä ja käytännössä monopoliasemaan perustuen määrittelee raakamaan hintatason. Näin ollen alueella tehtyjen maakauppojen hinnoittelu ei myöskään kuvaa maan todellista arvon kehitystä vapailla markkinoilla. MTK Porin seutu esittää maapolitiikkaan kirjattavaksi, että raakamaan hinnoittelussa huomioidaan maan arvon kehitys vapailla markkinoilla sekä odotusarvo, jotta maanomistajien oikeudenmukainen kohtelu voidaan varmistaa.

MTK Porin seutu ry
Juha-Pekka Markkula
puheenjohtaja

Soputie 47, 28560 Pori
p. 0400-597 183
juhapekka.markkula@gmail.com

MTK Porin seutu ry on Porin kaupungissa toimivien maanviljelijöiden ja maaseutuyrittäjien paikallinen etujärjestö ja vaikuttaja. Yhdistykseen kuuluu 126 jäsentilaa, jotka omistavat ja viljelevät yhdessä merkittävän osan Porin kanta kaupungin ympärillä sijaitsevista pelloista ja metsistä.



LAUSUNTO
Pori 21.2.2023

Porin kaupungin infrajohtamisen maapolitiikkatiimi
PL 121
28101 Pori
tonttihakemukset@pori.fi

Lausunto Porin maapoliittisen ohjelman VIII luonnoksesta

MTK-Satakunta kiittää mahdollisuudesta lausua Porin maapoliittisen ohjelman VIII luonnoksesta ja toteaa, että kaupungin valitsemilla maapoliittisilla linjauksilla on keskeinen merkitys alueen maanomistajille. Kuntien roolia alueidenkäytön suunnittelussa ja kaavoituksessa on lakiuudistusten myötä vahvistettu. Kuntapäätäjillä on näin ollen merkittävä valta ja mahdollisuus vaikuttaa maankäyttöön. Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) antaa reunaehdot alueidenkäytön suunnittelulle, mutta jättää samalla paljon kuntien omaan harkintavaltaan. Porin maapoliittisen ohjelman päivityksen yhteydessä kaupungin päättäjien on hyvä hetki käydä arvokeskustelua siitä, millaista maankäyttöpolitiikkaa Porissa toteutetaan.

MTK-Satakunta esittää alla tarkemmat kommentit ja huomiot päättäjien pohdittaviksi.

Yksityiskohtaisemmat huomiot ohjelmaluonnoksesta

Kohta 1.1.

Vuoropuhelua on tärkeää lisätä myös maanomistajien ja heitä edustavien tahojen suuntaan.

Kohta 2

Kaupungin keskeisiksi maapolitiikan tavoitteiksi todetaan kohtuullinen ja maanomistajia tasapuolisesti kohteleva hinta. On kuitenkin huomioitava kaupungin suuri vaikutus raakamaan hinnoitteluun Porissa. Raakamaan hinnan kuuluu määräytyä vapailla markkinoilla käyvän markkina-arvon mukaisesti. Raakamaan hintaan vaikuttavat myös sijainti, ominaisuudet, kaavoitus ja muut vastaavat seikat.

Kaupungin vahvan omistusaseman nähdään takaavan parhaiten tavoitteiden toteutumisen. Lähtökohta voisi myös olla se, että panostetaan maankäytösopimuksiin, hankekaavoihin ja yms., jotta tavoiteltu kehitys etenee toivotussa aikataulussa.

Ohjelmaluonnoksen mukaan asemakaavoituksia ei aloiteta, ennen kuin kaupunki on saanut alueet omistukseensa. Tämähän tarkoittaa käytännössä sitä, että mennään vaikka pakkolunastuksiin, jotta maanomistajia kohdeltaisiin "tasapuolisesti". Onko tasapuolista se, että myyntihaluiset saavat mielestään onnistuneet kaupat, mutta myyntihaluttomat joutuvat vuosien lunastusprosessiin, josta heille aiheutuu tästä ja henkisen pääoman menetystä?

Kaupungin tärkeimmäksi maapolitiikan tehtäväksi todetaan elinkeino- ja asuntopolitiikan tavoitteiden tukeminen. MTK-Satakunta muistuttaa, että maa- ja metsätalous ovat elinkeinoja siinä missä muutkin elinkeinot, eikä niiden käytössä olevaa maata tule tarkastella vain raakamaana.

Muihin maapolitiikan keskeisiin tavoitteisiin MTK-Satakunta ehdottaa lisättäväksi avoimuuden. Kaupunki voisi aktiivisesti julkaista talouslukuja kerätyistä maankäyttömaksuista, kehittämiskorvauksista sekä aiheutuneista yhteiskuntarakentamisen kustannuksista. Maapolitiikasta tehtäisiin näin läpinäkyvää.

Kohta 3.1.

Raakamaan hankinnassa todetaan käytettävän käyvän arvon mukaista hintaa. Mistä kaupunki määrittelee käyvän arvon, kun se itse tekee suuriman osan tavoittelemansa alueen kaupoista? Alueella ei voi olla muita ostajia, koska kaupunki katsoo, että yksityinen ei voi raakamaata jalostaa. Tällä tavoin kaupungin on mahdollista painaa hintaa alaspäin. Mikä on myyjän tasavertainen asema julkisen tahon kanssa neuvoteltavassa "vapaaehtoisessa kaupassa", jossa toisena vaihtoehtona esitetään pakkolunastusta, jos et myy?

Toteamus "raakamaan hintataso pyritään pitämään kohtuullisena" heijastaa edellä esitettyä kyseenalaista toimintatapaa.

Tässä kohdassa myös todetaan, ettei maankäyttöä ja kaavoitusta vaikeuteta maankäyttösopimuksilla ja suunnittelutarveratkaisulla. Tämä on aggressiivisen maapolitiikan toimintatapa.

Kohta 3.2.

Etuosto-oikeutta koskevaan kohtaan esitämme lisättäväksi, että kunta antaa pyydettyä sitovan ennakkotiedon etuosto-oikeuden käyttämisestä.

Lunastusta ei käytetä ilmoitusluontoisesti, vaan siihen tarvitaan viranomaisen lupa. Pellot pitäisi huoltovarmuuden sekä elinkeinon säilymisen ja kehittymisen vuoksi sulkea kokonaan pois lunastusmahdollisuuden piiristä.

Katualueiden ilmaisuovutusvelvollisuus on lain mukainen, mutta se on käytännössä todettu perustuslain vastaiseksi. Kaupungin tulisi oma-aloitteisesti pohtia siitä luopumista kokonaan.

Kohta 5

Mitä ovat keskeiset kasvualueet? Maanomistajan mahdollisuudet kehittää kiinteistöään poistetaan tässä kokonaan. Keskeisiä alueita saataisiin kehittämään nopeammin, jos käytettäisiin myös maankäyttösopimuksia ja kehittämiskorvauksia. Kulutkin pysyisivät kohtuullisina.

Kaavan laadinnasta merkittävästi hyötyvien maanomistajien korvausvelvollisuus kaupungille on selvä asia. Ongelmia saattaa tulla siitä, että aiheutuneet kustannukset eivät ole tiedossa ja kunnissa on erilaisia valmiuksia tai tapoja täsmäyttää perittävät kehittämiskorvaukset syntyneisiin kustannuksiin. Tämän pitäisi olla läpinäkyvää.

Kaavoituksen käynnistämisestä todetaan, että siitä tehdään tarvittaessa sopimus kaupungin ja maanomistajan välinen sopimus. Tässä voisi olla tekstiä myös tuulivoimakaavoista, aurinkovoimakaavoista tai muista hankekaavoista, samoin kaava-aloiteoikeudesta.

Kohta 5.1.

Maksuperiaatteissa on varsin yksityiskohtaisesti säädelty maanomistajan velvollisuuksista, mutta kunnan velvollisuuksista ei sanota oikeastaan mitään. Kyse on kuitenkin yksityisen ihmisen tekemässä sopimusta julkisen vallan kanssa.

Kohta 7

Toisessa kappaleessa esitetyt näkemykset ovat mustavalkoisia. Tässä voitaisiin ottaa kantaa vaikkapa alueellisiin suunnittelutarveratkaisuihin, rakentamista ohjaaviin yleiskaavoihin tai rakennusjärjestyksen periaatteisiin hajarakentamisen ohjaamisessa. Esiin voisi nostaa myös vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muutokset.

Toteamus suunnittelutarveratkaisujen vähentämisestä on mielenkiintoinen. Suunnittelutarveratkaisu on kuitenkin myönnettävä, jos lailliset edellytykset täyttyvät. Kyseessä ei siis voi olla poliittinen näkemys.

Porin kaupunki merkittävänä peltomaan omistajana

Porin kaupunki on n. 1300 hehtaarin määrällä merkittävä peltomaan omistaja. Kaupungilla on näin huomattava vaikutus maatalouselinkeinon harjoittajiin niin raakamaan hankkijana ja maankäytön suunnittelijana kuin vuokranantajanakin. Maatalouselinkeinon kehityksen näkökulmasta kaupungin maapolitiikkaan kuuluu vaihtomaiden hankinta vapaaehtoisilla kaupoilla. Kaupungin maiden käyttö myös tilusrakenteen parantamiseen tähtäävään toimintaan olisi kehittämisenäkökulmasta suotavaa.

MTK-Satakunta korostaa, että huoltovarmuus ja hyvien peltojen merkitys ovat Ukrainan sodan myötä nousseet entistä suurempaan arvoon. Pori sijaitsee maan parhailla viljelyalueilla. Peltojen varjeleminen, rakentamisen ohjaaminen pois pelloilta ja maatalouselinkeinon kehittäminen kuuluvat osaltaan kaupungin maapolitiikan keskiöön. Kaupungin tulisi huolehtia maaomaisuutensa arvosta ja panostaa peltojensa peruskunnostukseen sekä kasvukuntoon. Pitkät vuokrasopimukset lisäävät myös vuokralaisten kiinnostusta peltojen kasvukuntoon. Nämä toimet tuovat samalla monenlaisia ympäristöhyötyjä.

MTK-Satakunta pyytää, että lausuntoon vastataan kirjallisesti ja perustellen.

Elina Liinaharja
Aluepäällikkö
MTK-Satakunta

KSU

21.2.2023

Lausunto maapoliittisesta ohjelmasta

Talonrakennusteollisuus ry kiittää mahdollisuudesta lausua käsillä olevasta aiheesta.

Yleisesti ja erityisesti nykyisen maailmantilanteen aiheuttamien haasteiden keskellä kaupungin tulisi tarkastella linjausten ja päätösten vaikutusta hankkeiden mahdollistamiseen. Vallitseva energiakriisi, korkojen nousu, kustannusten nousu sekä Ukrainan sota tuovat Suomen talouteen erittäin suurta epävarmuutta. Kuluttajien luottamus talouteen on pohjalukemissa.

Porissa asuinkerrostalojen rakentaminen on ollut jo pitkään vähäistä ja sääntelyllä sitä hankaloitetaan entisestään. Asuntotontin rakentamisvelvoite kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta ajaa nykyisessä markkinatilanteessa siihen, että kynnys asuinkerrostalohankkeiden suunnitteluun ja toteuttamiseen on korkea.

Esitämme joustoa myös maankäyttösopimuskorvauksen suorittamiseen. Korvauksen erääntyminen maksettavaksi olisi parempi sitoa kaavan lainvoimaisuuden sijaan rakennusluvan myöntämiseen ja maksuaikataulussa tulisi huomioida alueen yhdyskuntarakentamisen valmistuminen.

Kannatamme lämpimästi ohjelmassa mainittuja keskeisiä tavoitteita sekä täydennysrakentamishankkeiden maankäyttösopimusperiaatteisiin sovellettavia kannustimia.

Pidämme tärkeänä, että vallitsevassa taloudellisessa epävarmuudessa Porin kaupungin maapoliitikka toimisi markkinaa tukien ja rakentamista mahdollistaen.

Katja Suovo
aluepäällikkö