

Osallistamis- ja vastineraportti

Maapoliittinen ohjelma VIII-luonnos asetettiin julkisesti nähtäväksi ja kommentoitavaksi kaupungin nettisivuille 27.1.-23.2.2023 väliseksi ajaksi.

Nähtävänäoloaikana pyydettiin lausunnot seuraavilta keskeisiltä sidosryhmiltä: Satakunnan Yrittäjät, Porin Yrittäjät, Satakunnan kauppakamari, Porikorttelit / Porin kaupunkikeskusta ry, Visit Pori Oy, Satakunnan Museo, MTK-Satakunta ry, Porin kiinteistönomistajien keskusjärjestö ry, Pori Energia, Vatajakosken Sähkö, Porin Vesi, YH-Asunnot, Kiinteistöliitto Satakunta ry, MVR-Yhtymä Oy, Astora-Rakennus Oy/MHR Yhtiöt Oy, YIT Suomi Oy, Skanska Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Hartela Länsi-Suomi Oy, SRV Rakennus Oy

Nähtävänäoloaikana saatiin 5 lausuntoa, joihin infrajohtaminen on laatinut vastineet. Muita kommentteja ei saatu.

Elinvoima- ja ympäristötoimiala, Suunnittelu ja kehittämissyksikkö	Infrajohtamisen vastine
<p>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.</p> <p>Maapolitiikka 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.</p> <p>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</p>	<p>Ohjelman tavoitteisiin on tehty lisäys, jossa korostetaan tiiviin yhdyskuntarakenteen merkitystä hiilineutraalius ja ilmastotavoitteiden saavuttamisessa. Maapoliittisen ohjelman keskeisenä tavoitteena on edistää kaupunkistrategian toteutumista.</p> <p>Alueiden käyttö ja tulevan rakentamisen ohjaaminen ratkaistaan pääasiassa kaavoituksella. Maapolitiikan harjoittamisella mahdollistetaan kaavojen toteutuminen ja siten voidaan merkittävästi edistää asetettujen tavoitteiden saavuttamista. Maapoliittisen ohjelman linjauksilla pyritään edistämään maankäytön tehostamista jo rakennetuilla alueilla ja suhtautumaan kriittisesti yhdyskuntarakenteen hajautumiseen.</p> <p>Esitetyillä maapoliittisilla linjauksilla edistetään tiiviin ja kustannustehokkaan yhdyskuntarakenteen syntymistä, mikä on olennainen osa näiden tavoitteiden saavuttamista. Lisäksi asuinkortteleiden täydennysrakentamiseen on esitetty</p>

<p>tulvasuojeluun varautumisen tehostaminen infrastruktuurin suunnittelussa.</p> <p>Kaavoituksen avulla voidaan luoda edellytyksiä ja mahdollistaa erilaisia kiertotaloustoimia (elinkaariajattelu, jakamistalous, kestävä liikuminen). 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-ehtoituksena mainitaan ”kiertotalouskriteerit tontinluovutuksessa”.</p>	<p>sopimuskannustimia. Yhdyskuntarakenteen hajautumisesta aiheutuvat ongelmalliset vaikutukset on tunnistettu ja niiden aiheutumista pyritty ehkäisemään suhtautumalla kriittisesti suunnittelemaan rakentamiseen.</p> <p>Kaavoittamalla kaupungin omistamaa maata, voidaan paremmin huomioida myös näiden tavoitteiden toteutuminen, koska kaavoitusta ei ole tarpeen sovittaa olemassa olevaan maanomistukseen.</p> <p>Tontinluovutusperiaatteissa on korostettu kilpailutuksen lisäämistä.</p> <p>Tontinluovutuskilpailutuksissa kilpailukriteeristö mahdollistaa myös kiertotalouden ja ilmastotavoitteiden edistämistä.</p>
<p>Kiinteistöliitto Satakunta ry</p>	<p>Infrajohtamisen vastine</p>
<p>1. Maapolitiikka</p> <p>Pidämme kaupungin maapolitiikan ja maanhankinnan tavoitteita oikeanlaisina. Kaupungin kestävä kasvu ja strategisten tavoitteiden toteutuminen ovat tärkeitä tavoitteita. Kaavoituksella varmistetaan riittävä tarjonta rakentamiskelpoiselle tonttimaalle.</p> <p>Kaavoituksella tulee varmistaa asuntorakentamistarvetta vastaavan rakentamiskelpoisen tonttimaan tarjonta.</p> <p>Maanomistajille tulee säätää oikeus tehdä yleiskaava-alueilla asemakaavoitusaloite, jonka käsittelyyn tulee säätää palvelulupaus.</p> <p>2. Maanhankinta, maan luovutus ja tonttien hinnoittelu</p> <p>Kunnan toteuttaman asuntopolitiikan tulee edistää monipuolisten ja toimivien asuntomarkkinoiden 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.</p>	<p>Maaomistajalla on mahdollisuus esittää omistamansa alueen kaavoitusta tekemällä asiasta esitys kaupunkisuunnitteluun. Kaupunkisuunnittelu käsittelee saapuneet kaavoitushakemukset ja arvioi kaavahankkeen soveltuvuutta kaavoitusohjelmaan, saavutettavia hyötyjä sekä taloudellisia vaikutuksia yhteistyössä eri toimialojen kanssa.</p> <p>Tiiviin ja kustannustehokkaan yhdyskuntarakenteen syntyminen sekä suunnitelmallisen palveluverkon ja tontinluovutuksen toteutuminen saavutetaan parhaiten siten, että kaupunki omistaa riittävästi raakamaata kaupungin kasvualueilta ja toimii keskeisenä tontinluovuttajana. Kaavoituksesta aiheutuva maan arvonnousu perustuu kaupungin tekemiin toimenpiteisiin sekä rakentamaan ja ylläpitämään infraan, joten on perusteltua, että siitä aiheutuva arvonnousu ohjautuu kaupungille yhdyskuntarakenteen ja palveluverkon</p>

<p>Tuettu asuntotuotanto kannattaa ohjata erityisesti sellaisten asunnontarvitsijoiden asuntojen tuotantoon, joiden asumistarvetta ei ole mahdollista tyydyttää markkinaehtoisella asuntotuotannolla ja tarjonnalla.</p> <p>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.</p> <p>3. Asemakaavoitus ja maankäyttö sopimukset, täydennysrakentaminen</p> <p>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.</p>	<p>toteuttamiskustannusten kattamiseen. Samalla kustannusten kattamista verovaroin voidaan vähentää. Yleinen etu tulee tarvittaessa voida asettaa yksittäisen maanomistajan edun edelle.</p> <p>Maapoliittisen ohjelman linjauksilla on rajalliset mahdollisuudet ohjata asuntotuotantoa. Asuntotuotannon ohjaamista tulisi tarkastella laajemmin laatimalla kaupungin asuntopoliittiset linjaukset.</p> <p>Kuntalain 130 § ja EU:n valtiontukisäädösten nojalla kunnan luovuttaessa kiinteistön, tulee hinnoittelun perustua puolueettoman arvioijan arvioimaan markkina-arvoon. Koska arviota ei käytännössä ole mahdollista toteuttaa jokaiselle kiinteistölle erikseen, tulee hinnoittelu toteuttaa laajempia alueita käsittelevänä vyöhykehinnoitteluna, joka perustuu lainsäädännön edellyttämällä tavalla puolueettomaan arvioon.</p> <p>Asuntokortteleiden täydennysrakentamisen kannustimilla pyritään mahdollistamaan taloudellisesti kannattavien hankkeiden käynnistyminen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä.</p>
--	---

<p>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.</p>	<p>Maapoliittisessa ohjelmassa täydennysrakentamisen sopimuskannustimissa on huomioitu hissien rakentamisen kustannusten huomioon ottaminen maankäyttösopimuskorvausta määritettäessä.</p>
MTK Porin seutu ry	Infrajohtamisen vastine
<p>Maapoliitiikan 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.</p> <p>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.</p> <p>Porin kaupungissa maanhankintaa on toteutettu yhteistyössä maanomistajien kanssa pääsääntöisesti vapaaehtoisin menetelmin ja lunastusta on käytetty vain poikkeustapauksissa. Vapaaehtoiset keinot ovat suosittelavin ja nopein menetelmä maanhankintaan. Siten maanomistajien ja muiden sidosryhmien</p>	<p>Maapoliittisen ohjelman uudistamisessa on otettu huomioon osallistumismahdollisuuksien turvaaminen ja asiasta tiedotettu avoimesti. Ohjelmaluonnos on asetettu julkisesti nähtäväksi ja kommentoitavaksi, minkä lisäksi ohjelmaluonnoksesta on pyydetty lausunnot keskeisiltä sidosryhmiltä.</p> <p>Maankäytön suunnittelu perustuu kolmiportaiseen kaavajärjestelmään, josta kuntatasolla laaditaan yleis- ja asemakaavoja. Maapoliitiikalla mahdollistetaan kaavojen suunnitelmallinen toteutuminen ja pyritään ohjaamaan rakentamisen tehostumista jo rakennetuille alueille. Laadittujen yleis- ja asemakaavojen toteutumisen edistämiseksi ei arvioida olevan vähäistä suurempaa merkitystä huoltovarmuudelle, suomalaiselle ruuantuotannolle tai luonnon monimuotoisuudelle. Kaavojen ajantasaisuuden arviointiin tulee varata riittävästi resursseja. Suunnitelmallisella ja tiiviillä yhdyskuntarakenteella edistetään merkittävästi ympäristötavoitteiden saavuttamista ja vähennetään tarvetta rakennettujen ympäristöjen laajentumiseen.</p> <p>Maapoliittisessa ohjelmassa korostetaan aiemman mukaisesti, että kaupungin ensisijaisina maanhankintakeinoina ovat vapaaehtoiset kaupat ja maanvaihdot. Maanhankinta pyritään toteuttamaan riittävän aikaisessa vaiheessa ennen kaavoituksen käynnistämistä.</p>

<p>yhdenvertainen kohtelu toteutuu käytännössä, ja voidaan välttyä aikaa vieviltä valitusprosesseilta, jotka hidastavat myös kaavoitusta.</p> <p>Maapoliittikan määrittelyssä tunnistetaan tarve lisätä tietoisuutta ja keskustelua maapoliittikkaan 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.</p> <p>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, tarkoituksidonnaisuus, 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 maapoliittikan keskeisissä tavoitteissa on tunnustettu maanomistajien tasavertainen ja oikeudenmukainen kohtelu.</p> <p>Maapoliitikassa on tunnistettu kaupungin tavoite hankkia raakamaata pitkäjänteisesti ja ennakoivasti. Raakamaan hankinnan aikajännettä ollaan kuitenkin lyhentämässä aikaisemmasta maapoliitikasta. MTK Porin seutu esittää maapoliittikkaan kirjattavaksi, että raakamaan hankinnan neuvottelut tulee toteuttaa riittävän ajoissa (10 vuotta) ennen suunniteltujen alueiden asemakaavoitusta.</p> <p>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</p>	<p>Maapoliittisen ohjelman uudistamisessa on otettu huomioon osallistumismahdollisuuksien turvaaminen ja asiasta tiedotettu avoimesti. Ohjelmaluonnos on asetettu julkisesti kaikille nähtäväksi ja kommentoitavaksi, minkä lisäksi ohjelmaluonnoksesta on pyydetty lausunnot keskeisiltä sidosryhmiltä sisältäen myös useita yhdistyksiä.</p> <p>Kaupunki harjoittaa pitkäjänteistä ja johdonmukaista maapoliittikkaa, jossa huomioidaan eri sidosryhmien tarpeet ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Maapoliittisen ohjelman luonnokseen on kirjattu, että maanhintaneuvottelut tulee toteuttaa riittävän ajoissa (3-10 vuotta) ennen suunniteltujen alueiden asemakaavoitusta ja tähän tavoitteeseen maanhankinnassa on syytä pyrkiä. Osassa alueita tavoite on saavutettu hyvin. On kuitenkin myös alueita, joissa ei ole hankittu kaavoitusprosessin sujuvan etenemisen kannalta riittävästi alueita.</p> <p>Riittävien vaihtomaavarantojen on todettu olevan raakamaanhankintojen kannalta keskeisessä roolissa. Kaupunki neuvottelee aktiivisesti uusien vaihtomaaksi soveltuvien alueiden hankinnasta maanomistajien kanssa. Lunastuksen käyttö on viimekätinen keino, jolla kaupungin kehityksen kannalta tarpeelliset alueet</p>
---	--

<p>monipuolisuus kaupungissa. MTK Porin seutu esittää, että maapoliitiikkaan lisätään siihen aikaisemmin sisältynyt kirjaus lunastuksen käyttämisestä maanhankinnassa vain poikkeustapauksissa.</p> <p>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 maapoliitiikkaan kirjattavaksi, että raakamaan hinnoittelussa huomioidaan maan arvon kehitys vapailla markkinoilla sekä odotusarvo, jotta maanomistajien oikeudenmukainen kohtelu voidaan varmistaa.</p>	<p>saadaan tarvittaessa tehokkaampaan käyttöön ja saavutetaan yhdyskuntarakenteen kehittymisen kannalta kestävämpiä ratkaisuja. Lunastus on lain nojalla käytettävissä vain poikkeustapauksissa. Yleinen etu tulee tarvittaessa voida asettaa yksittäisen maanomistajan edun edelle.</p> <p>Kaupungin maksama hinta raakamaasta ylittää peltomaan tai metsätalousmaan hintatason maksettavasta odotusarvosta johtuen. Vapailla markkinoilla vastaavista alueista maksettavat kauppahinnat ovat kaupungin raakamaakauppoja alemmalla tasolla. Lisäksi myytäessä maata kunnalle, tulee maanomistajalle Tuloverolain 49 §:n mukainen verohyöty. Mikäli vapailla markkinoilla kauppahinnoissa tapahtuu hinnannousua, tulee se vertailukauppojen myötä vaikuttamaan korottavasti myös kaupungin maksamaan raakamaan hintatasoon. Kaupungin raakamaasta maksamassa hinnassa huomioidaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu sekä alueen arvoon vaikuttavat tekijät, kuten sijainti, rakentamiskelpoisuus ja kaavoitustilanne.</p>
<p>MTK-Satakunta</p>	<p>Infrajohtamisen vastine</p>
<p>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.</p> <p>Kohta 1.1. Vuoropuhelua on tärkeää lisätä myös maanomistajien ja heitä edustavien tahojen suuntaan.</p>	<p>Kohtaan 1.1. lisätty vuoropuhelun lisääminen myös maanomistajien kanssa.</p>

<p>Kohta 2</p> <p>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.</p> <p>Kaupungin vahvan omistusaseman nähdään takaavan parhaiten tavoitteiden toteutumisen. Lähtökohta voisi myös olla se, että panostetaan maankäyttösopimukseen, hankekaavoihin ja yms., jotta tavoiteltu kehitys etenee toivotussa aikataulussa.</p> <p>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?</p>	<p>Kaupungin maksama hinta raakamaasta ylittää peltomaan tai metsätalousmaan hintatason maksettavasta odotusarvosta johtuen. Vapailla markkinoilla vastaavista alueista maksettavat kauppahinnat ovat kaupungin raakamaakauppoja alemmalla tasolla. Lisäksi myytäessä maata kunnalle, tulee maanomistajalle Tuloverolain 49 §:n mukainen verohyöty. Mikäli vapailla markkinoilla kauppahinnoissa tapahtuu hinnannousua, tulee se vertailukauppojen myötä vaikuttamaan korottavasti myös kaupungin maksamaan raakamaan hintatasoon. Kaupungin raakamaasta maksamassa hinnassa huomioidaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu sekä alueen arvoon vaikuttavat tekijät, kuten sijainti, rakentamiskelpoisuus ja kaavoitustilanne.</p> <p>Suomessa on runsaasti tutkimuksia ja kaupunkien kokemusta siitä, että yksityiseen maaomistukseen ja maankäyttösopimukseen perustuva maapolitiikka on kustannuksiltaan kaupungeille (veronmaksajille) merkittävästi kalliimpaa ja vaikeammin hallittavissa, kuin kaupungin omistaman maan kaavoittaminen. Lisäksi maankäyttösopimuksia edellyttävä kaavoitus on hitaampaa ja resursseja enemmän vaativaa.</p> <p>Kaavoitusmonopoli on lainsäädäntöön perustuva kunnan oikeus, jota kunnan on syytä käyttää kustannustehokkaan kaupunkirakenteen syntymiseksi sekä palvelurakenteesta ja yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseksi. Kaupungin maksama hinta raakamaasta ylittää peltomaan tai metsätalousmaan hintatason maksettavasta odotusarvosta johtuen. Lisäksi myytäessä maata kunnalle, tulee maanomistajalle Tuloverolain 49 §:n mukainen verohyöty. Alueiden lunastukseen tulee olla tarvittaessa valmius, jotta kaupungin kehityksen kannalta tarpeelliset alueet saadaan tarvittaessa tehokkaampaan käyttöön ja saavutetaan yhdyskuntarakenteen kehittymisen kannalta kestävämpiä ratkaisuja. Yleinen etu tulee tarvittaessa voida asettaa yksittäisen maanomistajan edun edelle.</p>
---	--

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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?</p> <p>Toteamus "raakamaan hintataso pyritään pitämään kohtuullisena" heijastaa edellä esitettyä kyseenalaista toimintatapaa.</p> <p>Tässä kohdassa myös todetaan, ettei maankäyttöä ja kaavoitusta vaikeuteta maankäyttösopimuksilla ja suunnittelutarveratkaisuilla. Tämä on aggressiivisen maapolitiikan toimintatapa.</p> <p>Kohta 3.2. Etuosto-oikeutta koskevaan kohtaan esitämme lisättäväksi, että kunta antaa pyydettyä sitovan ennakkotiedon etuoosto-oikeuden käyttämisestä.</p>	<p>Raakamaa on asemakaavoittamatonta maata, jonka käyttötarkoitus todennäköisesti muuttuu ja tähän muutokseen liittyy epävarmuus. Yleiskaavat ja asemakaavat ovat maankäytön suunnitelmia, joissa kaupunki määrittelee alueiden tulevaa maankäyttöä. Raakamaan käsite koskee pääasiassa yleiskaavassa esitetyjä yhdyskuntarakenteen laajentumisalueita.</p> <p>Avoimuuden parantaminen lisätty maapolitiikan tavoitteisiin. Kaupunki pyrkii tulevaisuudessa lisäämään avoimuutta ja kehittämään tiedonkäsitteilyä siten, että maapolitiikan tunnusluvuista ja kustannuksista julkaistaisiin raportteja säännöllisin väliajoin.</p> <p>Kaavoitusmonopoli on lainsäädäntöön perustuva kunnan oikeus, jota kunnan on syytä käyttää kustannustehokkaan kaupunkirakenteen syntymiseksi sekä palvelurakenteesta ja yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseksi. Samalla kustannusten kattamista verovaroin voidaan vähentää. Kaupungin maksama hinta raakamaasta ylittää peltomaan tai metsätalousmaan hintatason maksettavasta odotusarvosta johtuen. Lisäksi myytäessä maata kunnalle, tulee maanomistajalle Tuloverolain 49 §:n mukainen verohyöty. Kaupungin ensisijaisina maanhankintakeinoina ovat vapaaehtoiset kaupat ja maanvaihdot. Alueiden lunastukseen tulee kuitenkin olla tarvittaessa valmius, jotta kaupungin kehityksen kannalta tarpeelliset alueet saadaan tarvittaessa tehokkaampaan käyttöön ja saavutetaan yhdyskuntarakenteen kehittymisen kannalta kestävämpiä ratkaisuja. Yleinen etu tulee tarvittaessa voida asettaa yksittäisen maanomistajan edun edelle.</p> <p>Etuoistolain 8 §:n nojalla kunta voi etukäteen ilmoittaa, ettei se tule käyttämään etuoosto-oikeuttaan. Saman lain nojalla kunnanhallitus päättää etuoosto-oikeuden käyttämisestä. Infrajohtaminen katsoo, ettei ole perusteltua muuttaa nykyistä toimintatapaa ja viedä</p>
---	--

<p>Lunastusta ei käytetä ilmoitusluontoisesti, vaan siihen tarvitaan viranomaisen lupa. Pellot pitäisi huoltovarmuuden sekä elinkeinon säilymisen ja kehittymisen vuoksi sulkea kokonaan pois lunastusmahdollisuuden piiristä.</p> <p>Katualueiden ilmaislouvutusvelvollisuus on lain mukainen, mutta se on käytännössä todettu perustuslain vastaiseksi. Kaupungin tulisi omaaloitteisesti pohtia siitä luopumista kokonaan.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Kaavoituksen käynnistämisestä todetaan, että siitä tehdään tarvittaessa sopimus kaupungin ja maanomistajan välinen sopimus. Tässä voisi olla</p>	<p>kaupunginhallituksen käsiteltäväksi mahdollisesti tehtävien kiinteistökauppojen ennakkokäsittelyitä.</p> <p>Lunastuksen käytön edellytyksistä ja lunastusmenettelystä säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä lunastuslaissa. Kaupungin maankäyttöä ohjataan yleiskaavoituksella ja asemakaavoituksella, joissa osoitetaan alueiden tuleva käyttötarkoitus. Tiiviillä yhdyskuntarakenteella saavutetaan merkittäviä hyötyjä sekä edistetään ympäristö- ja hiilineutraaliustavoitteita, joten on jatkossakin perusteltua osoittaa tulevaa maankäyttöä myös peltoalueille.</p> <p>Katualueiden 20 % ilmaislouvutusvelvollisuus on lainsäädäntöön perustuva menettely, jossa maanomistaja on velvollinen luovuttamaan katualueita vastikkeena kaavassa saamalleen rakennusoikeudelle. Menettelyä on syytä käyttää jatkossakin.</p> <p>Kaupungin keskeiset kasvualueet osoitetaan yleiskaavoissa. Suomessa on runsaasti tutkimuksia ja kaupunkien kokemusta siitä, että yksityiseen maaomistukseen ja maankäyttösopimukseen perustuva maapolitiikka on kustannuksiltaan kaupungeille (veronmaksajille) merkittävästi kalliimpaa ja vaikeammin hallittavissa, kuin kaupungin omistaman maan kaavoittaminen. Lisäksi maankäyttösopimuksia edellyttävä kaavoitus on hitaampaa ja resurssija enemmän vaativaa.</p> <p>Kaupungille aiheutuvia erilaisia kustannuksia syntyy yleensä useiden vuosien aikana, mikä aiheuttaa haasteita niiden tilastointiin ja kohdentamiseen. Maapoliittiseen ohjelmaan on kirjattu, että maankäyttösopimuksessa sovittavan maankäyttökorvauksen suuruus on pääsääntöisesti puolet (50 %) kaavoituksen aiheuttamasta arvonnoususta. Tämä on Suomessa yleinen käytäntö.</p> <p>Ohjelmaan kirjatut periaatteet kaavoituksen käynnistämissopimuksesta koskevat myös näitä kaavoja.</p>
---	---

<p>tekstiä myös tuulivoimakaavoista, aurinkovoimakaavoista tai muista hankekaavoista, samoin kaava-aloiteoikeudesta.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Toteamus suunnittelutarveratkaisujen vähentämisestä on mielenkiintoinen. Suunnittelutarveratkaisu on kuitenkin myönnettävä, jos lailliset edellytykset täyttyvät. Kyseessä ei siis voi olla poliittinen näkemys.</p> <p>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 maapoliittikkaan kuuluu vaihtomaiden hankinta vapaaehtoisilla kaupoilla. Kaupungin maiden käyttö myös tilusrakenteen parantamiseen tähtäävään toimintaan olisi kehittämisenäkökulmasta suotavaa.</p>	<p>Kunnan velvollisuudet määräytyvät lainsäädännön nojalla. Maapoliittiseen ohjelmaan ei ole tarkoituksenmukaista kirjata lainsäädäntöä auki laajamittaisesti.</p> <p>Maapoliittinen ohjelma ei sisällä ratkaisuja alueellisista suunnittelutarveratkaisusta, yleiskaavoista tai rakennusjärjestyksen sisällöstä, joihin liittyy oma lainsäädäntöön perustuva käsittelyprosessinsa. Maapoliittiseen ohjelmaan on kuitenkin kirjattu näiden ratkaisujen vaikutuksista maapoliitiikan harjoittamiseen.</p> <p>Suunnittelutarveratkaisu on myönnettävä lainmukaisten edellytysten täytyessä. Niiden määrään voidaan kuitenkin vaikuttaa eri menetelmillä, kuten kaavoituksella, suunnittelutarvealueiden määrittämisillä sekä rakennusjärjestyksellä ja riittävällä tonttitarjonnalla. Suunnittelutarveratkaisujen vähentäminen ja rakentamisen ohjaaminen asemakaavoitetuille alueille ovat tavoitteita, joita kaupungin on hyvä edistää.</p> <p>Kuten lausunnossa todetaan, Porin kaupunki on merkittävä peltomaan omistaja, ja paikalliset maatalouselinkeinon harjoittajat ovatkin kaupungille merkittävä ja tärkeä asiakasryhmä useastakin eri näkökulmasta tarkasteltuna.</p> <p>Maapoliittisen ohjelman luonnoksessa korostetaan, että Porin kaupungin ensisijainen maanhankintakeino on aina vapaaehtoinen kauppa tai maanvaihdot. Muut maanhankinnan keinot, etuosto-oikeuden käyttö tai lunastus, tulevat käytettäväksi vain erityisistä ja perustelluista syistä, kuten kaavoitukseen perustuvat</p>
--	--

<p>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 maatalouselinkeinojen kehittäminen kuuluvat osaltaan kaupungin maapoliittikan 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.</p>	<p>yhdyskuntarakentamisen, virkistyskäytön tai suojelun tarpeet.</p> <p>Tilusrakenteen parantamiseen kaupunki suhtautuu positiivisesti ja pyrkiikin raakamaan tai vaihtomaan hankintaan liittyvissä maanvaihoissa mahdollisuuksien mukaan maatalousyrittäjien tilusrakennetta parantaviin ratkaisuihin. Tilusrakenteen parantamisesta hyötyvät useat tahot, sillä siten voidaan paitsi edesauttaa paikallisten maatalousyrittäjien kannattavuutta, myös mm. vaikuttaa yleisten teiden maatalousajoneuvoliikenteen määrään ja samalla parantaa alueen liikenneturvallisuutta.</p> <p>Kuten lausunnossa korostetaan, hyvässä kasvukunnossa olevien peltojen merkitys ja huoltovarmuus ovat erityisesti viime aikoina entisestään korostuneet. Porin kaupunki pyrkii vaikuttamaan peltojen kasvukunnon ylläpitämiseen ennen kaikkea siten, että vuokrasopimuksen päättyessä vanhalla vuokralaisella on etuoikeus vuokrasopimuksen uusimiseen siltä osin, kuin pelto säilyy kaupungin omistuksessa ja maatalouskäytössä. Kaupungilla onkin lukuisia pitkäaikaisia peltovuokralaisia, jotka myös huolehtivat peltojen kasvukunnon säilyttämisestä. Kaupungin peltovuokrasopimukset laaditaan 1-5 vuodeksi sillä periaatteella, että alle 5 vuoden sopimuksissa on odotettavissa, että kyseinen peltopalsta tulee lähitulevaisuudessa siirtymään osin tai kokonaan maatalouskäytöstä kaavanmukaiseen käyttöön. Tällä menettelyllä halutaan muistuttaa vuokralaista mm. siitä, että lyhyissä peltovuokrasopimuksissa pellon perusparannuksiin ei kannata investoida niistä saatavan hyödyn jäädessä vähäiseksi. Yli 5 vuoden peltovuokrasopimuksistakin on keskusteltu niiden peltojen osalta, jotka tulevat varmuudella säilymään kaupungin omistuksessa ja maatalouskäytössä.</p> <p>Porin kaupunki lisäksi mielellään yhteistyötä MTK-Satakunnan kanssa luodakseen yhteistyössä eri osapuolia hyödyttäviä peltovuokrasopimuskäytäntöjä.</p>
--	---

	<p>Kaavarakentamisen kohdistamisesta peltojen sijasta muille maa-alueille voidaan ottaa keskusteltavaksi kaupunkisuunnittelun kanssa.</p>
<p>Rakennusteollisuus</p>	<p>Infrajohtamisen vastine</p>
<p>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.</p> <p>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 kynnyksen asuinkerrostalohankkeiden suunnitteluun ja toteuttamiseen on korkea.</p> <p>Esitämme joustoa myös maankäyttösopimuskorvauksen suorittamiseen. Korvauksen erääntyminen maksettavaksi olisi parempi sitoa kaavan lainvoimaisuuden sijaan rakennusluvan myöntämiseen ja maksuaikataulussa tulisi huomioida alueen yhdyskuntarakentamisen valmistuminen.</p> <p>Kannatamme lämpimästi ohjelmassa mainittuja keskeisiä tavoitteita sekä täydennysrakentamishankkeiden maankäyttösopimusperiaatteisiin sovellettavia kannustimia.</p>	<p>Kaupungin ollessa tontinluovuttaja, on rakentajalla mahdollisuus vuokrata tontti ostamisen sijaan ja siten mahdollisuus käynnistää hanke pienemmällä pääomalla. Kaupunki harjoittaa pitkäjänteistä ja johdonmukaista maapoliittikkaa, mikä mahdollistaa kohtuuhintaisen ja monipuolisen tonttitarjonnan eri toimijoiden tarpeisiin.</p> <p>Rakentamisvelvoitteena 3 vuotta asuintonteilla on ollut pitkään käytössä ja sitä pidetään edelleen sopivana yleisperiaatteena. Uudistetussa ohjelmassa esitetään, että rakentamisvelvoiteaikana tulee suorittaa loppukatselmus aiemman käyttöönottokatselmuksen sijaan, mikä tiukentaa aikataulua. Tavoitteena kuitenkin on, että lopputarkastukset tulisivat kattavammin tehdyksi. Ohjelmassa on maininta, että kaupunki voi tarvittaessa jatkaa veloitteen aikataulua. Lisäksi on mahdollista neuvotella tonttien varaussovimuksista, mikä antaa mahdollisuuden hankkeen pidempiaikaiseen suunnitteluun. Varausmenettely on kerrostalotonttien osalta ollut melko yleinen markkinatilanteesta johtuen.</p> <p>Aiheesta on käyty keskustelua valmisteluvaiheessa ohjelman valmistelutyöryhmässä ja päädytty ratkaisuun, jossa maankäyttösopimuskorvauksen maksuaikataulu sidotaan jatkossakin kaavan lainvoimaisuuteen. Maan arvonnousu tapahtuu kaavan tultua lainvoimaiseksi, joten menettely on perusteltu. Kaupungilla on lainsäädännön mukainen velvollisuus yhdyskuntarakentamisen toteuttamiseen.</p>

<p>Pidämme tärkeänä, että vallitsevassa taloudellisessa epävarmuudessa Porin kaupungin maapolitiikka toimisi markkinaa tukien ja rakentamista mahdollistaen.</p>	<p>Hyvin hoidetulla maapolitiikalla pystytään tarjoamaan vaihtoehtoisia ratkaisuja erityyppisten yritysten sekä nykyisten ja tulevien asukkaiden tarpeisiin.</p>
--	--