

MYNÄMÄEN KUNNAN MAAPOLIITTINEN OHJELMA



Hyväksytty kunnanvaltuustossa:

15.6.2020 § 27

SISÄLTÖ

1	MAAPOLITIIKKA	7
1.1	Yleistä maapolitiikasta	7
1.2	Maapolitiikan toteutuskeinot	8
2	MAAPOLIITTINEN OHJELMA	9
3	TURUN KAUPUNKISEUDUN ASUNTO- JA MAAPOLIITTINEN OHJELMA 2018-2021	10
3.1	Yleistä	10
4	TURUN SEURUN RAKENNEMALLI 2035	10
4.1	Yleistä	10
4.2	Suunnittelun lähtökohdat	11
4.3	Rakennemallin tavoitteet	11
4.4	Rakennemallin toteuttaminen	12
4.5	MAL-sopimus vuosille 2020-2023	12
5	MAANKÄYTÖN SUUNNITTELUN VAIKUTUSALUEET	13
5.1	Yleistä	13
5.2	Kestävä kehitys	13
5.3	Ilmastonmuutos	14
5.4	Elinvoimaisuus	15
5.5	Maankäytön ja liikenteen suunnittelun yhteensovittaminen	15
5.6	Asuminen ja eläminen	15

6	MYNÄMÄEN MAAPOLITIIKAN LÄHTÖKOHDAT	16
6.1	Yleistä	16
6.2	Kunnan sijainti ja väestö	16
6.3	Maanomistus	17
6.4	Kaavallinen valmius	17
	6.4.1 Yleiskaavat	17
	6.4.2 Asemakaavat	18
6.5	Tontinluovutus	18
6.6	Tonttivaranto	19
6.7	Rakennusluvut	21
7	MAAPOLIITTINEN STRATEGIA	22
7.1	Maapolitiikan tavoitteet	22
	7.1.1 Taajama-hanke	22
	7.1.2 Hinku-verkosto	23
7.2	Maapoliittiset keinot	23
7.3	Maapoliittiset linjaukset	24
7.4	Maanhankinta	24
	7.4.1 Vapaaehtoinen kauppa	24
	7.4.2 Etuosto-oikeuden käyttäminen	25
	7.4.3 Lunastaminen	25
	7.4.4 Katualueen ilmaislouutus	27
	7.4.5 Liikennealueen ilmaislouutus	27
	7.4.6 Maanhankinnan alueelliset tavoitteet	27
7.5	Maankäytösopimukset	27
7.6	Kehittämiskorvaus	28
7.7	Tontin luovutus	29
7.8	Maapoliittinen päätöksenteko	29

8	YHTEENVETO MAAPOLITIIKAN TAVOITTEIDEN TOTEUTTAMISESTA	29
8.1	Tavoitteet maankäytölle kasvualueilla	29
	8.1.1 Keskusta	30
	8.1.2 Asemanseutu	30
	8.1.3 Tavastila	30
	8.1.4 Pyhe	30
8.2	Tavoitteet maankäytölle haja-asutusalueilla	31
8.3	Uusiutuva energia kaavoituksessa	31
8.4	Luonto	31
9	MAAPOLITIIKAN VAIKUTUKSET KUNTATALOUTEEN	32

LIITTEET

Liite 1: Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2018-2021

Liite 2: Mynämäen kunnan sijainti

Liite 3: Väestö osa-alueittain

Liite 4: Mynämäen kunnan maanomistusalueet

Liite 5: Yleiskaavan laatimisprosessi

Liite 6: Asemakaavan laatimisprosessi

Liite 7: Mynämäen kunnan kaava-alueet

Liite 8: Asemakaava-alueiden sijainti

Liite 9: Koulujen ja päiväkotien sijainnit

Liite 10: Maapolitiikan vaikutus kuntatalouteen (Suomen Kuntaliitto 2009 Maapoliittiset toimintatavat ja kuntatalous – tietoa kuntapäätäjille)

Liite 11: Työssäkäyntialueen pendelöintitaulukko

Liite 12: Mynämäen kunnan toimenpide- ja kaavoitusohjelma rakennemallin toteuttamiseksi

Liite 13: Yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien menojen ja tulojen jakautuminen pääoma- ja käyttötalouteen (Ympäristöministeriö Rakennetun ympäristön osasto julkaisu Suomen ympäristö 42/2008 Kuntatalous ja yhdyskuntarakenne)

Liite 14: Mynämäen kunnan palvelut kartalla

Liite 15: Kartta liikenteen kehittämiskohteet

Liite 16: Mynämäen kunnan alueella sijaitsevien luontokohteiden sijainti

Liite 17: Kartta ympäristön kehittämissperiaatteista

Liite 18: Mynämäen kunnan perusopetuksen oppilasmääräennuste vuosille 2020-2026

KUVIOT

Kuvio 1: Maankäytön suhde kunnan muihin strategioihin	8
Kuvio2: Maapolitiikan toteutuskeinot	9
Kuvio 3: Kokonaislupamäärät vuosina 1980-2018	21
Kuvio 4: Mynämäen kunnan maapolitiikan kasvualueet	30

TAULUKOT

Taulukko 1: Mynämäen kunnan väestöennuste	17
Taulukko 2: Mynämäen kunnan ikärakenne v. 2020-2040	17
Taulukko 3: Mynämäen kunnan luovutetut tontit	19
Taulukko 4: Mynämäen kunnan vapaat tontit	19
Taulukko 5: Turun seudun rakennemalli-alueen Mynämäen kaavavaranto	20
Taulukko 6: Yksityisten omistama tonttivaranto kaava-alueilla	20
Taulukko 7: Myönnetyt rakennusluvut lupatyypeittäin vuosina 2004-2019	21

LÄHTEET

Maankäytön suunnittelu ja hiilinielut <https://ilmasto-opas.fi/fi/ilmastonmuutos/hilinta/-/artikkeli/94f3e9a2-25c2-4827-9887-ee1767c225a3/maankayton-suunnittelu.html>

Viljanen, J (2003). Kestävä kehitys maankäytön suunnittelussa, kokonaisvaltaisesti kestävä kehityksen saavuttaminen kunnissa, Lounais-Suomen ympäristökeskuksen monistesarja 18/2003, Saatavilla www.muodossa:www.ymparisto.fi

Hytönen Jonne, Kotavaara Niina, Ahlqvist Toni, Oulun yliopisto, Arttu2-tutkimusohjelman julkaisusarja nro 5/2018 Elinvoiman askelmerkkejä ja ristiriitoja – Maankäytön suunnittelijoiden näkemyksiä kuntien tulevaisuudesta s.7-8

Keskinen Mikko, Maankäyttö 1/2010 s.21 Maapolitiikan ratkaisulla merkittävä vaikutus kuntatalouteen

Kuluttajaliitto- Maankäyttö ja kaavoitus <https://www.kuluttajaliitto.fi/tietopankki/asuminen/maankaytto-ja-kaavoitus-2/>

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132

1 MAAPOLITIIKKA

1.1 Yleistä maapolitiikasta

Maapolitiikalla tarkoitetaan yleisesti kunnan maankäytön strategista suunnittelua. Maapolitiikka käsittää maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä. Tästä seikasta johtuen maapolitiikka onkin tiiviissä yhteydessä kaavoitukseen. Yleiskaava on tärkeässä osassa maapolitiikkaa laadittaessa. Maapolitiikka ja kaavoitus muodostavat kunnan maankäyttöpolitiikan, jonka avulla suunnitellaan ja toteutetaan kunnan eri toimintojen tarvitsemia maankäyttöratkaisuja. Maapoliittinen suunnittelu kulkee yleiskaavoituksen kanssa 'käsi kädessä'. Yleiskaavassa esitettyjen ratkaisujen perusteena tulisi olla myös näkemys siitä, miten ao. ratkaisut toteutetaan. Maapolitiikan keinot ovat välineitä, joilla varmistetaan, että tarvittavat alueet saadaan suunnitelmien mukaiseen käyttöön.

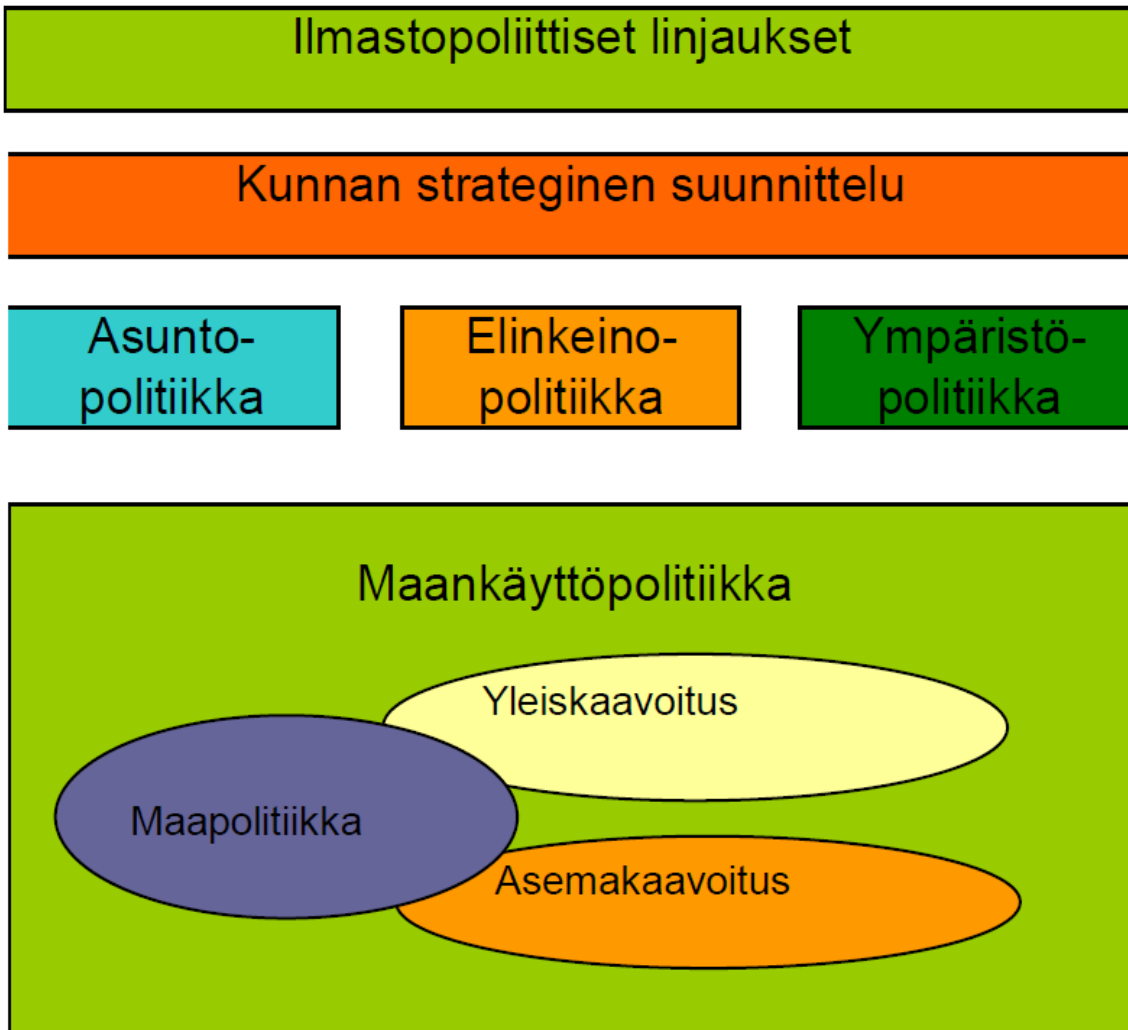
Kunnan maankäytön ohjaus koostuu maankäytön strategisista linjauksista, kaavoituksesta ja maapolitiikan toimenpiteistä, sekä hajarakentamista ohjaavista päätöksistä. Kaikkien maankäytön ohjauksen toimenpiteiden tulee vaikuttaa samaan suuntaan, jotta maankäytölle asetetut toiminnalliset, laadulliset ja taloudelliset tavoitteet voivat toteutua. Kunnan maankäytön päätavoitteena on varmistaa kysyntää vastaava tonttitarjonta eheässä yhdyskuntarakenteessa, jossa kunnan ja yksityisten toimijoiden on mahdollista järjestää asukkaiden ja yritysten tarvitsemat toimivat, laadukkaat ja kustannustehokkaat lähipalvelut.

Maapoliittinen ohjelma on asiakirja, jossa valtuusto määrittelee maapoliittiset tavoitteet ja periaatteet. Maapoliittisen ohjelman laatiminen varmistaa maapolitiikan keinojen tehokkaan hyödyntämisen. Maapoliittisia tavoitteita ovat muun muassa:

- hyvän ja tavoitteellisen yhdyskuntarakenteen turvaaminen
- kohtuuhintaisen tonttimaan tarjonnan edistäminen
- yhdenvertaisuusperiaatteen toteuttaminen
-

Maapoliittinen ohjelma antaa tietoa kunnan maankäyttöön liittyvästä toimintapolitiikasta niin tontin hakijoille, maanomistajille, rakennusliikkeille kuin uusille päättäjillekin.

Maapoliittinen ohjelma tulisi käydä läpi ja tarvittaessa tarkistaa valtuuston vaihtuessa neljän vuoden välein sekä tarvittaessa kuntastrategian, asunto- ja elinkeinopoliittisten linjausten tarkentuessa tai yleiskaavoituksen niin vaatiessa.

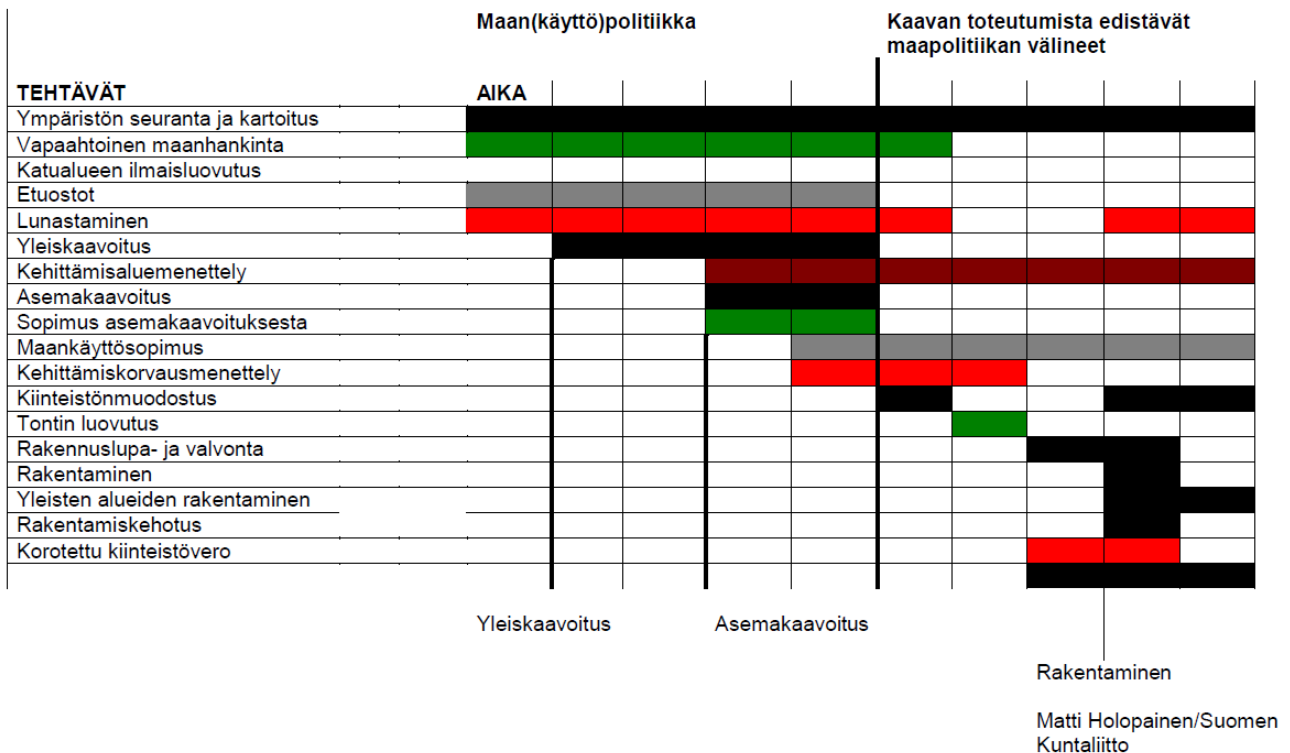


Kuvio 1. Maankäytön suhde kunnan muihin strategioihin (Kuntaliitto, Holopainen).

1.2 Maapolitiikan toteutuskeinot

Kunnan kaavoitusmonopoli on maapolitiikan perusta. Sekä tavoitteet että käytetyt keinot voivat vaihdella kunnittain. Maapolitiikan toteuttaminen käytännössä (toteuttava maapolitiikka) tarkoittaa maan hankkimista, tonttien tai rakennuspaikkojen luovuttamista, kaavoitukseen liittyvien sopimusten tekoa sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien rakentamisen edistämistä.

Kunta voi toteuttaa maapolitiikkaa seuraavilla tavoilla: vapaaehtoinen maanhankinta, etuosto, lunastaminen, maankäyttösopimus, kehittämiskorvaus, kehittämisaluemenettely, tonttien luovuttaminen, yleisten alueiden toteuttaminen, rakentamiskehotus sekä rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero (korotettu kiinteistövero). Kuviossa 2 on esitetty maapolitiikan eri toteutuskeinojen aikajänne suhteessa kaavoitukseen ja rakentamiseen.



Kuvio 2: Maapolitiikan toteutuskeinot (Kuntaliitto, Holopainen).

2 MAAPOLIITTINEN OHJELMA

Mynämäen kunta on vastuussa maankäytön ja rakentamisen ohjaamisesta alueellaan. Kunnan maapoliittisen ohjelman laatimisen tavoitteena on luoda pitkäjänteiset linjaukset maapolitiikan harjoittamiseen. Kuntalaisten näkökulmasta tärkeitä tavoitteita ovat kunnan toiminnan ennustettavuus sekä kuntalaisten tasapuolinen ja oikeudenmukainen kohtelu maapolitiikan toimissa. Maapoliittisessa ohjelmassa kunta päättää maapolitiikan strategiset tavoitteensa, toimintaperiaatteensa sekä tarpeen mukaan käytettävät maapolitiikan keinot.

Maapolitiikan ja kaavoituksen yhteisenä tavoitteena on ohjata yhdyskuntarakenteen kehitystä haluttuun suuntaan. Kunta ratkaisee päätöksillään yhdyskuntarakenteen kehittymisen suunnan, laadun ja kustannukset. Harjoittamalla pitkäjänteistä maapolitiikkaa ja kaavoitusta kunta kykenee varmistamaan riittävän tonttitarjonnan sekä laadukkaan asuin ympäristön asukkailleen. Tämä on myös kilpailuvaltti, kun kunta kilpailee uusista asukkaista ja yrityksistä.

Yhdessä maapolitiikka ja kaavoitus muodostavat kunnan maankäyttöpolitiikan, jonka avulla suunnitellaan ja toteutetaan kunnan eri toimintojen tarvitsemat maankäyttöratkaisut. Toteutus edellyttää muitakin kunnan toimia, erityisesti kunnallistekniikan ja muun yhdyskuntatekniikan sekä julkisten palvelujen edellyttämää rakentamista. Maapolitiikan keskeinen tavoite on, että suunniteltu maa saadaan käyttöön suunniteltuna ajankohtana oikeaan hintaan. Parhaiten tavoite varmistuu siten, että kunnan vahva asema asemakaavoituksen piiriin tulevien alueiden omistajana säilyy.

Kunnan maapoliittinen ohjelma on strateginen asiakirja, jossa kunnanvaltuusto määrittelee maapoliittiset tavoitteet ja toimenpidesuosituksukset. Ohjelman yhtenä keskeisenä päämääränä on sitouttaa viranhaltijat ja luottamushenkilöt yhteisiin maapoliittisiin tavoitteisiin. Ohjelma on myös julkinen asiakirja, josta jokainen kuntalainen tai muu asianosainen voi saada informaatiota kunnan maapoliittisista toimintalinjoista.

3 TURUN KAUPUNKISEUDUN ASUNTO- JA MAAPOLIITTINEN OHJELMA 2018-2021

3.1 Yleistä

Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma on osa ohjelmakokonaisuutta, jolla toteutetaan kuntien ja valtion välisessä MAL-sopimuksessa sovittuja toimenpiteitä. MAL-sopimuksen allekirjoittaneet kunnat ovat Aura, Kaarina, Lieto, Masku, Mynämäki, Naantali, Nousiainen, Paimio, Parainen, Raisio, Rusko, Sauvo ja Turku. Tässä ohjelmassa viitataan edellä lueteltuihin kuntiin. Mynämäen kunnanvaltuusto on hyväksynyt ohjelman 14.5.2018 §:ssä 17.

Kaupunkiseudun yhteisellä asunto- ja maapoliittisella ohjelmalla pyritään edistämään maankäytön suunnittelun ja asuntopolitiikan yhteistyötä sekä tehostamaan maa- ja asuntopolitiittisia toimenpiteitä rakennemallia sekä seudun positiivista rakennemuutosta tukevalla tavalla. Yhteistyössä laadituilla seudun kuntien maapolitiikan strategisilla linjauksilla ja toimintaperiaatteilla pyritään eheään, kustannustehokkaaseen ja toimivaan yhdyskuntarakenteeseen. Liitteessä 1 Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2018-2021 kokonaisuudessaan.

Ohjelma päivitetään seuraavan MAL-sopimuksen päivityksen yhteydessä.

4 TURUN SEUDUN RAKENNEMALLI 2035

4.1 Yleistä

Turun kaupunkiseudun rakennemallin avulla osoitetaan yhdyskuntarakenteen tavoiteltu kehittyminen pitkällä aikavälillä. Rakennemallityön tavoitteissa on haluttu tunnistaa seudullisesti merkittävät kysymykset ja kuntien yhteistyötoiminnan kannalta tärkeät ratkaistavat asiat. Tavoitteissa korostuvat kaupunkiseudun kasvua, kehitystä ja kilpailukykyä edistävät rakenteelliset kysymykset.

4.2 Suunnittelun lähtökohdat

Rakennemallityön ensimmäisessä vaiheessa muodostettiin kuva Turun kaupunkiseudusta selvittämällä fyysiseen, kulttuuriseen, sosiaaliseen ja taloudelliseen kaupunkiseutuun liittyviä lähtökohтия. Lähtökohтина selvitettiin myös strategista suunnittelua koskeva valtakunnan tason ohjaus, seudullinen suunnittelutilanne, sekä luotiin katsaus kuntatason maankäytön suunnitteluun.

Suunnittelualueella on noin 324 000 asukasta, joista noin puolet asuu kaupunkiseudun keskuskaupungissa Turussa. Viime vuosikymmeninä väestönkasvu on painottunut kehyskuntiin. Seurauksena on ollut väestön levittäytyminen yhä laajemmalle alueelle kaupunkiseudulla. Työpaikat sekä seudulliset, laajaa väestöpohjaa edellyttävät palvelut ovat keskittyneet keskuskaupunkiin. Lähipalvelut ovat puolestaan keskittyneet kuntien keskuksiin. Asumisen, työpaikkojen ja palveluiden keskinäinen sijainti kaupunkiseudulla vaikuttaa merkittävästi liikkumiseen.

Kaupunkiseudulla trendinä on ollut asiointi- ja ostosmatkojen pidentyminen sekä yksityisautoilun kasvu. Rakennemallissa tähdätään kestäväan kaupunkirakenteeseen sekä alueen vetovoimaisuuden ja kilpailukyyn lisäämiseen. Tämä edellyttää seudullista suunnittelua, seudun kokonaisedun priorisointia, nykyistä tehokkaampaa alueidenkäytön ohjausta sekä ennen kaikkea yhteistä tahtotilaa, jotta pitkän aikavälin linjaratkaisujen tekeminen olisi mahdollista. Työn ensimmäisessä vaiheessa käynnistettiin laaja-alainen eri osapuolten välinen keskustelu kaupunkiseudun nykytilasta, sen vahvuuksista ja ongelmista, mahdollisuuksista ja visioista yhteiseksi tulevaisuudeksi.

4.3 Rakennemallin tavoitteet

Turun kaupunkiseudun rakennemallin avulla osoitetaan yhdyskuntarakenteen tavoiteltu kehittyminen pitkällä aikavälillä. Rakennemallityön tavoitteissa on haluttu tunnistaa seudullisesti merkittävät kysymykset ja kuntien yhteistoiminnan kannalta tärkeät ratkaistavat asiat. Tavoitteissa korostuvat kaupunkiseudun kasvua, kehitystä ja kilpailukykyä edistävät rakenteelliset kysymykset.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat muodostaneet hyvän lähtökohdan rakennemallityön tavoitteiden määrittelylle ja koko rakennemallityölle. Rakennemallityön tavoitteet ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tähtäävät lopulta samaan päämäärään, eli toimivaan aluerakenteeseen ja yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yhdyskuntarakenteen toimivuus ja viihtyisyys puolestaan ovat suorassa yhteydessä seudun kilpailukykyyn ja siihen, miten kaupunkiseutu tulevaisuudessa onnistuu houkuttelemaan asukkaita ja työvoimaa, joiden avulla seudun kehitystä pitkällä tähtäimellä ylläpidetään.

Rakennemallin laatimista ohjaavat tavoitteet on jaettu yleistavoitteisiin ja yksityiskohtaisiin tavoitteisiin. Yleistavoitteet koskevat koko rakennemallin aluetta ja sen laatimisen periaatteita, kun taas yksityiskohtaiset tavoitteet ovat pääasiassa sektorikohtaisia tavoitteita, jotka koskevat tiettyjä asiakokonaisuuksia.

Tavoitteet muodostettiin tarkastelemalla kaupunkiseudun nykytilannetta – yhdyskuntarakennetta, väestökehitystä, elinkeinoelämän kilpailukykyä ja muita kaupunkiseudun suunnittelun lähtökohtia – sekä analysoimalla seudun oleellisia kehittämiskysymyksiä, ongelma-kohteita, vahvuuksia sekä laatu- ja imagotekijöitä.

Tavoitekokonaisuuden osatekijöiksi nousivat tässä tarkastelussa seuraavat asiat:

- Elinkeinoelämän toimintaedellytykset
- Väestönkasvu
- Alue- ja yhdyskuntarakenteen toimivuus ja taloudellisuus
- Kuntien ja alueiden rooli kaupunkiseudulla
- Keskustojen vetovoimaisuus
- Asuntotarjonnan ja asuntoalueiden monipuolisuus
- Elinympäristön laatu, viihtyisyys ja turvallisuus
- Liikkumisen tavat
- Palvelujen saatavuus
- Saaristo- ja rannikkoalueen erityispiirteet ja merkitys

4.4 Rakennemallin toteuttaminen

Rakennemallityölle asetetut tavoitteet ovat saavutettavissa seudun kuntien pitkäjänteisen sitoutumisen kautta. PARAS-selontekoon sisältyi mahdollisuus Turun kaupunkiseudun ja valtion välisestä maankäytön, asumisen ja liikenteen seudullisesta aiesopimusmenettelystä (MAL-aiesopimus). Menettelyn tarkoituksena on tukea kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen ohjauksen sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamista. Aiesopimuksella on tarkoitus suunnata valtio ja kuntien toimenpiteitä ja voimavaroja seudun yhteisten tavoitteiden saavuttamiseksi.

4.5 MAL-sopimus vuosille 2020-2030

Turun kaupunkiseudun yhdessä ministeriöiden kanssa laatima ensimmäinen maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimus allekirjoitettiin Helsingissä 20.6.2012. Aiesopimuksessa määritellyt toimenpiteet perustuivat Turun kaupunkiseudun rakennemalliin 2035 sekä sen rinnalla käynnissä olleeseen seudun liikennejärjestelmätyöhön.

Vuosille 2016-2019 valmisteltiin uusi MAL-sopimus ja Mynämäen kunnanvaltuusto hyväksyi sen 16.5.2016/§ 17. Ympäristöministeriö asetti 5.12.2018 työryhmän vuosille 2020-2031 valmisteltavan MAL-sopimuksen valmistelua varten ja valmistelu on käynnistetty.

Sopimuksen tavoitteena on luoda edellytykset seudullisesti tarvetta vastaavalle monipuoliselle asuntotonttitarjonnalle ja asuntotuotannolle sekä liikennejärjestelmän ja –investointien ja maankäytön paremmalle yhteensovittamiselle. Tavoitteena on edistää vähähiilistä ja kestävästä yhdyskuntarakennetta ja sitä tukevaa liikennejärjestelmää ilmastonmuutoksen torjumiseksi, sekä mahdollistaa sujuva arki, työmarkkinoiden toimivuus ja elinkeinoelämän elinvoimaisuus.

Sopimuksessa määritellään Turun seudun 12 vuoden kehityspolku ja tavoitetila vuodelle 2030+ maankäytön, asumisen ja liikenteen osalta. Kehityspolun toimenpiteitä ja toteutuksista tarkastellaan ja täsmennetään rullaavasti hallituskausittain.

Uudessa sopimuksessa määritellään keskeisimmät, vaikuttavimmat ja kuntien keskinäistä ja valtion yhteistyötä edellyttävät toimenpiteet vuosille 2020-2023, joilla kehitys Turun kaupunkiseudulla myös pidemmällä tähtäyksellä pysyy tavoitteiden edellyttämällä uralla.

MAL-Sopimuksen keskeisimmät tavoitteet:

- Kestävä ja vähähiilinen yhdyskuntarakenne ja liikennejärjestelmä
- Vetovoimainen kaupunkiseutu, joka tarjoaa monipuolisia asumismahdollisuuksia erilaisissa ympäristöissä kysyntää vastaavasti.
- Seudun elinvoimaisuus

5 MAANKÄYTÖN SUUNNITTELUN VAIKUTUSALUEET

5.1 Yleistä

Toimivalla maankäytön suunnittelulla luodaan edellytykset hyvälle ja elinvoimaiselle asumisen ja yrittämisen ympäristölle. Hyvin suunnitellut kaavoitusratkaisut sekä toimiva ja eheä yhdyskuntarakenne ja liikennejärjestelyt luovat hyvinvointia ja elinvoimaa sekä edistävät ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävästä kehitystä. (Holopainen 2009)

5.2 Kestävä kehitys

Kestävän kehityksen mukaisena tavoitteena on edistää elämäntilanteeseen sopivia asumismahdollisuuksia. Tarvitsemme kestäviä ja turvallisia yhdyskuntia, joissa työpaikat, asuminen, monipuoliset palvelut, kestävät liikennejärjestelmät, sekä viher- ja vesialueet tukevat taloudellista, sosiaalista, kulttuurista ja ympäristön hyvinvointia.

Suomen nopea kaupungistuminen ja väestörakenteen muutos aiheuttavat haasteita myös maankäytön suunnittelulle. Etenkin väestön vanheneminen aiheuttaa yleisesti muutospaineita. Muutoksiin ennakoivasti ja joustavasti sopeutuvat ja asukkailleen turvalliset ja toimivat yhdyskunnat ovat kestävän kehityksen edellytys.

Kestävän kehityksen mukaisen maankäytön tulisi ottaa huomioon seuraavat suunnittelun osa-alueet, joihin suunnitelmilla ja hankkeilla saattaa olla vaikutuksia, sekä niiden yhteen sovitettavuus pitkällä aikavälillä:

- luonnon monimuotoisuus
- yhdyskuntarakenteen yhtenäisyys/hajautuneisuus
- yhdyskuntatekniikan rakentamis- ja ylläpitokustannukset
- yhteisöllisyys (esim. kyläyhteisöt)
- viihtyisyys, turvallisuus, esteettiset tekijät – vaikutukset kustannusrakenteeseen
- suunnitelmien suhde maakunnallisiin ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä kunnan omiin tavoitteisiin
- kulttuurihistoriallisten ominaisuuksien suojeleminen – maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutuminen (Viljanen 2003, 7)

5.3 Ilmastonmuutos

Maankäytön kokonaisvaltaisella suunnittelulla voidaan vastata ilmastonmuutoksen mukanaan tuomiin haasteisiin. Kunta voi edistää ympäristötavoitteiden toteutumista yhtenäistämällä hajautunutta yhdyskuntarakennetta, mikä parantaa sekä ympäristön laatua että palveluiden kustannustehokkuutta ja toimintaedellytyksiä. (Holopainen 2009)

Maankäytön suunnittelussa tulisi ottaa huomioon seuraavat ympäristöseikat:

- Uusia asuinalueita kaavoitettaessa tulisi huolehtia siitä, ettei tärkeitä luontoarvoja menetetä
- Uudet kaavoitettavat alueet tulisi sijoittaa valmiin yhdyskuntarakenteen jatkumoksi
- Metsäalueiden säilyttäminen. Suuria metsäalueiden avohakkuita ei saisi tehdä ilman erityistä syytä
- Taajamien viheralueista tulisi muodostaa yhtenäisiä kokonaisuuksia
- Ekologisia yhteyksiä suojelualueiden ja muiden merkittävien luontokohteiden välillä tulee varjella ja edistää
- Virkistyskäyttöä tulee kehittää luonnonarvoja vaarantamatta (Ilmasto-opas.fi, Maankäytön suunnittelu ja hiilinielut)

5.4 Elinvoimaisuus

Pitkäjänteinen maankäytön suunnittelu lisää kunnan elinvoimaa. Maankäytön ratkaisuiltaan kunta voi luoda kilpailukykyisiä mahdollisuuksia elinkeinoelämän tarpeisiin, sekä turvata hyvät toimintamahdollisuudet eri toimijoille. Kunnan elinvoimaisuuden edistämiseen voidaan vaikuttaa kiinnittämällä maankäytön suunnittelussa huomiota seuraaviin seikkoihin:

- ennakointi, oikea-aikaisuus, monipuolisuus, kokonaisuuden huomiointi maankäytön suunnittelussa (esim. kaavoituksessa, tonttitarjonnassa, maanhankintapolitiikassa)
- yhdyskuntarakenteen hallinta (esim. toimintojen sijoittaminen, eheys, tiivistäminen, liikennejärjestelyt)
- asumisen ja elinympäristön viihtyisyys ja turvallisuus
- asumisvaihtoehtojen monipuolisuus
- liikenteen sujuvuus ja turvallisuus
- yritystonttien/-alueiden tarjonta ja sijoittuminen
- maankäytön suunnittelun nopeus ja joustavuus (Hytönen, Kotavaara, Ahlqvist 2018 s.7-8)

5.5 Maankäytön ja liikenteen suunnittelun yhteensovittaminen

Maankäyttö- ja rakennuslaki yhdessä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa asettaa tavoitteeksi yhdyskuntarakenteen eheyttämisen. Tavoite koskee myös liikenteen järjestämistä osana toimivaa kokonaisuutta. Maankäytön suunnittelulla ratkaistaan liikenteellisesti merkittävien kohteiden sijoittuminen, liikkumisympäristö ja liikenneväylät kaikille liikenne- ja kulkumuodoille. Liikennesuunnittelu on osa yleis- ja asemakaavoituksen yhteydessä tehtävää maankäytön suunnittelua.

Maankäyttö ja liikenneväylät tukevat toisiaan, kun verkko suunnitellaan väylien liikenteellisen ja maankäytöllisen luonteen mukaisesti. On tärkeää, että maankäytön ja liikennejärjestelmän suunnittelu tehdään hyvässä vuorovaikutuksessa ja kunkin osa-alueen tarpeet sovitetaan yhteen. Maankäytön suunnittelu luo pohjan myös joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksille.

5.6 Asuminen ja eläminen

Maankäytön suunnittelun tarkoituksena on luoda viihtyisä, turvallinen ja toimiva ympäristö kuntalaisille ja kunnan alueella toimiville yrityksille. Suunnittelulla ohjataan esimerkiksi erilaisten palveluiden sijoittumista (esim. koulut, päiväkodit, terveyskeskus, kaupat) kunnan keskusta- ja asuinalueilla sekä edistää jo olemassa olevien palveluiden toimintaedellytyksiä. (Kuluttajaliitto, verkkosivut)

6 MYNÄMÄEN MAAPOLITIIKAN LÄHTÖKOHDAT

6.1 Yleistä

Maapoliittinen ohjelma antaa tietoa kunnan maankäyttöön liittyvästä toimintapolitiikasta niin tontin hakijoille, maanomistajille, rakennusliikkeille kuin uusille päättäjillekin. Maapoliittisen ohjelman tavoitteet tarkistetaan valtuuston vaihtuessa neljän vuoden välein sekä tarvittaessa kuntastrategian, asunto- ja elinkeinopoliittisten linjausten tarkentuessa tai yleiskaavoituksen niin vaatiessa.

6.2 Kunnan sijainti ja väestö

Mynämäen kunnassa on kaksi asemakaavoitettua taajamaa: Mynämäen kirkonseutu ja Mietoisten kirkonseutu. Kylätaajamia, sekä kyläkeskuksia sijoittuu tasaisesti eri puolille kuntaa.

Kunnan poikki pohjois-eteläsuunnassa kulkee Valtatie 8, jonka ympäristö on tällä hetkellä yritystoiminnan tarpeita ajatellen vetovoimaisin. Maantie 192 Kustaviin kulkee kunnan itäosassa Mietoisten alueen halki. Muita merkittäviä yleisiä teitä ovat mm. Asemantie (1930), Vehmaantie (1950) ja Yläneentie (2020), sekä Keskuskatu ja Kirkkokatu, jotka ovat Mynämäen keskustan läpi kulkevia valtion ylläpitämiä pääväyliä. (Liite 2)

Vuoden 2018 lopussa Mynämäellä oli n. 7750 asukasta. Kunnan asukkaista noin 15 prosenttia oli alle 15 vuotiaita, noin 59 prosenttia työikäisiä (15-64v) ja yli 64-vuotiaita noin 26 prosenttia. Liitteessä 3 on esitetty väestön sijoittuminen kunnan eri alueille. Lähes 70% väestöstä sijoittuu alueelle Keskusta-Mietoisten kirkonkylä-Pyhe. Tämän alueen pinta-ala on noin viidennes kunnan koko pinta-alasta.

Tilastokeskuksen ennusteen mukaan Mynämäen väkiluku laskee tulevina vuosina: vuonna 2020 väkiluku on noin 7661 ja vuonna 2030 noin 7301. Merkittävä osa väestöstä asuu 5 kilometrin säteellä valtatie 8:sta.

Vapaa-ajan asuntoja on Mynämäessä noin 1000 kappaletta.

Taulukossa 1 on kuvattu väestöennuste vuosina 2020-2040. Taulukossa 2 on kuvattu Mynämäen kunnan ikärakenne vuosina 2020-2040. Liitteessä 9 on esitetty nykyisten koulujen ja päiväkotien sijainnit. Liitteessä 18 on puolestaan kuvattu Mynämäen kunnan koulujen perusopetuksen oppilasmääräennusteet vuosina 2020-2026.

Taulukko 1: Mynämäen kunnan väestöennuste vuosina 2020-2040 (Tilastokeskus 2019)

Väestönmuutos	2020	2025	2030	2035	2040
Syntyneet	53	49	47	47	45
Kuolleet	82	84	87	94	101
Luonnollinen väestönlisäys	-29	-35	-40	-47	-56
Kuntaan muuttaneet	319	313	312	308	299
Kunnasta muuttaneet	340	315	302	288	270
Kokonaisnettomuutto	-21	-2	10	20	29
Väestönlisäys	-50	-37	-30	-27	-27
Väkiluku	7661	7465	7301	7163	7030

Taulukko 2: Mynämäen kunnan ikärakenne vuosina 2020-2040 (Tilastokeskus 2019)

	2020			2025			2030			2035			2040		
	Yhteensä	Miehet	Naiset	Yhteensä	Miehet	Naiset	Yhteensä	Miehet	Naiset	Yhteensä	Miehet	Naiset	Yhteensä	Miehet	Naiset
Yhteensä	7661	3813	3848	7465	3718	3747	7301	3637	3664	7163	3565	3598	7030	3498	3532
0-6	470	227	243	397	200	197	381	192	189	371	187	184	367	185	182
7-12	497	248	249	438	202	236	374	183	191	356	175	181	346	170	176
13 - 15	261	122	139	241	127	114	224	108	116	186	93	93	180	90	90
16 - 18	241	133	108	254	134	120	215	111	104	189	98	91	173	92	81
19 - 40	2 373	1 225	1 148	2 276	1 167	1 109	2 213	1 144	1 069	2 127	1 095	1 032	2 073	1 070	1 003
50 - 64	1 739	882	857	1 611	822	789	1 483	737	726	1 412	717	695	1 398	705	693
65 - 74	1 155	578	577	1 104	544	560	1 115	560	555	1 098	553	545	966	488	478
75 -	925	398	527	1 144	522	622	1 316	602	714	1 424	647	777	1 527	698	829

6.3 Maanomistus

Kunta omistaa kaavoittamatonta raakamaata, metsää ja peltoa yhteensä noin 840 ha. Alueet sijoittuvat tasaisesti kunnan koko alueelle. Liitteessä 4 on esitetty kunnan omistamien maa-alueiden sijainnit (2010 tilanne).

6.4 Kaavallinen valmius

6.4.1 Yleiskaavat

Yleiskaava voidaan laatia koko kunnan alueelle tai osaan kunnasta (osayleiskaava). Kunnat voivat myös laatia yhteisen yleiskaavan. Yleiskaava määrittää yleispiirteisesti kunnan maankäyttöä ja toimintoja, kuten esim. asumisen, teollisuuden, tärkeiden liikenneyhteyksien ja virkistysalueiden sijoittumista. Yleiskaavan laadintaa ohjaa seutu- tai maakunta-kaava. Yleiskaavan hyväksyy kunta ja kuntien yhteisen yleiskaavan vahvistaa ympäristöministeriö. Liitteessä 5 on esitetty yleiskaavan laatimisprosessi.

Mynämäen kunnassa on laadittu yleiskaavoja seuraavasti:

- Vahvistetut yleiskaavat (oikeusvaikutteiset):
 - Keskusta – Asemanseudun osayleiskaava (26.1.2015)
 - Kirkonkylän ja Pyheen osayleiskaavat (19.6.2000)
 - Mietoisten rantayleiskaava (20.2.2004)
- Ei vahvistetut (ei oikeusvaikutusta):
 - Huolin osayleiskaava (2.4.1990)
 - Karjalan Kirkonseudun osayleiskaava (20.11.1990)
 - Kivijärven osayleiskaava (3.7.1991)
 - Laajoen osayleiskaava (3.7.1991)
 - Kanta-Mietoisten yleiskaava (17.12.1996)

6.4.2 Asemakaavat

Asemakaavat ovat yksityiskohtaisia kaavoja, joissa yleispiirteiset kaavat, maakuntakaavat ja yleiskaavat tarkentuvat. Asemakaavoitusta ohjaa yleiskaava. Asemakaava laaditaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten. Siinä määritellään rakennuspaikat käyttötarkoituksineen, kerrosluku, rakennusoikeus, rakennusalue, liikenne-, viher-, puisto- ym. yleiset ja erityisalueet. Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Mynämäen kunnan asemakaavoitetut alueet sijoittuvat Mynämäen ja Mietoisten keskustojen alueelle. Asemakaavan laatimisprosessi on esitetty liitteessä 6.

Mynämäen kunnassa on vahvistettuja asemakaavoja (osa vahvistettu rakennuskaavoina) ja niiden muutoksia kaikkiaan 55 kpl (asemakaavatilanne 31.12.2018). Asemakaavoitetun alueen pinta-ala on yhteensä noin 573 ha. Liitteessä 7 on esitetty Mynämäen kunnan asemakaavat ja niiden muutokset. Asemakaava-alueiden sijainnit on esitetty liitteessä 8.

6.5 Tontinluovutus

Taulukossa 3 on esitetty luovutettujen (myytyt ja vuokratut) tonttien lukumäärät vuosina 2013-2019

Taulukko 3: Mynämäen kunnan luovutetut asemakaavatontit 2013-31.12.2019.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Mydyt tontit							
AO	2	3	4	4	3	2	13
AR					1		
Teollisuus	2	4	3	1*	1		3
Vuokratut tontit							
AO	4	6	1	2	1		
AR			2				

*lisäalue

6.6 Tonttivaranto

Taulukossa 4 on esitetty Mynämäen kunnan vapaat omakotitontit (AO), rivitalotontit (AR) sekä teollisuustontit (TEOLL). Taulukossa 5 on esitetty Turun seudun rakennemalli – alueen Mynämäen kaavavaranto (sisältäen sekä kunnan että yksityisten tontit kaavoitetulla alueella). Taulukossa 6 on esitetty yksityisten omistama tonttivaranto kaava-alueilla.

Taulukko 4: Mynämäen kunnan vapaat tontit (tilanne 6.5.2020)

	ALUE	VAPAIEN TONTTIEN LKM	RAKENTAMISKELP. TONTTIEN LKM
AO	Asemanseutu	1	1
	Hietämäenranta	4	4
	Kattelus uusi	16	16
	Kintikkala	32	7
	Kuivela	5	5
	Laajoki	5	5
	Mietola	5	5
	Pitkäsmäki	13	13
	Raimela	5	5
	Sunila 1-2	16	16
	Sunila 3	43	0
	Tavastila	3	3
	Vuohioja	2	2
yht.		150	82
AP	Keskuskatu	1	0
	Kuivela	1	1
	Pitkäsmäki	2	2
	Tavastila	2	2
yht.		6	5
AOR	Kivistönmäki	2	2
AR	Kintikkala	3	3
	Kortteli 59	1	1
	Kuivela	2	2
	Tavastila	1	1
yht.		7	7
AL	Mietoinen	2	2
	Virastotie	1	1
yht.		3	3
TEOLL	Laiskankare	4	0
	Roukkuli	14	5
	Teollisuustie	0	0
yht.		18	5

Taulukko 5. Turun seudun rakennemalli – alueen Mynämäen kaavavaranto

MAAN- OMISTAJA	Rakentumis- vuosi	AO-tontit		AP-tontit		AK-tontit		YHT. AO & AP & AK	
		Asuntoa	Asukasta	Asuntoa	Asukasta	Asuntoa	Asukasta	Asuntoa	Asukasta
Kunta	2013	8	29					8	29
	2014	9	33					9	33
	2015	13	47	7	16			20	63
	2016	15	55					15	55
	2017	16	57					16	57
	VÄLISUMMA		61	221	7	16	0	0	68
	2018-	143	513	82	187	26	42	251	742
	YHT.	204	734	89	203	26	42	319	979
Rakennus- liike	2013							0	0
	2014							0	0
	2015							0	0
	2016							0	0
	2017							0	0
	VÄLISUMMA		0	0	0	0	0	0	0
	2018-							0	0
	YHT.	0	0	0	0	0	0	0	0
Yksityinen	2013							0	0
	2014							0	0
	2015							0	0
	2016							0	0
	2017							0	0
	VÄLISUMMA		0	0	0	0	0	0	0
	2018-	50	176	138	317	78	125	266	618
	YHT.	50	176	138	317	78	125	266	618

Taulukko 6. Yksityisten omistama tonttivaranto kaava-alueilla

	YKSITYISTEN OMISTAMAT	KOKONAISNELIÖT
AO	33 kpl (keskustan alue) 17 kpl (Raimelan alue) YHT 50 kpl	33 000 m ² 17 000 m ² 50 000 m ²
AP	10 300 krs-m ²	34 000 m ²
AK	6150 krs-m ²	

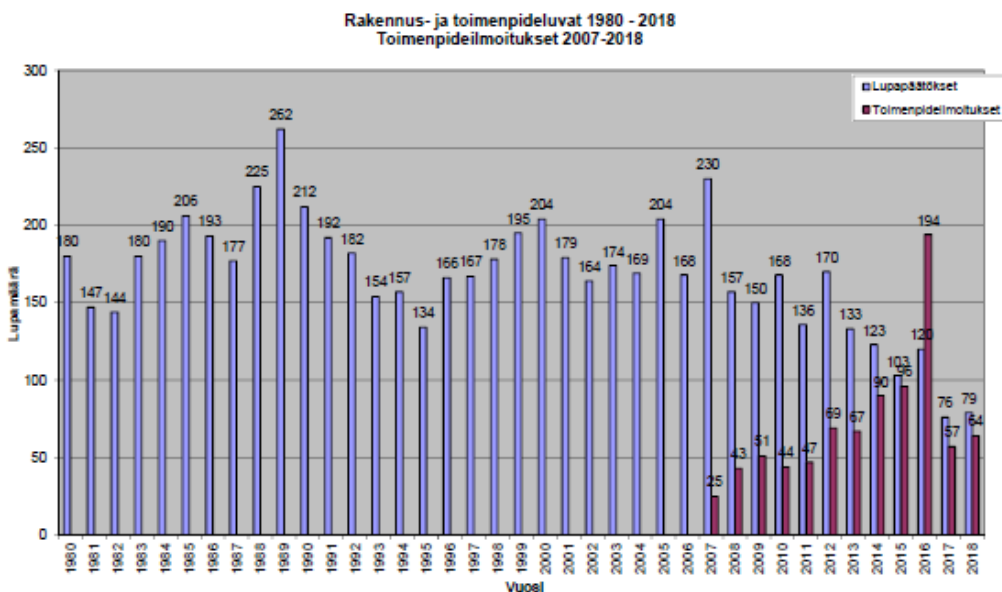
6.7 Rakennusluvut

Taulukossa 7 on esitetty myönnettyt rakennusluvut lupatyypeittäin vuosina 2012-2019. Kuviossa 3 on esitetty kokonaislupamäärät vuosina 1980-2018.

Taulukko 7: Myönnettyt rakennusluvut lupatyypeittäin vuosina 2012-2019

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Rakennusluvut	133	102	97	81	79	66	60	76
Toimenpideluvut	37	31	26	22	41	10	19	21
Lupapäätökset yhteensä	170	133	123	103	120	76	79	97
Rakennuslupien jatkoajat	33	20	31	32	27	36	32	27
Toimenpideilmoitukset	69	67	90	96	194	57	64	231
Purkamisilmoitukset							3	0
Purkamisluvut								2
Poikkeamiset ja suunn.tarv.ratk.	8	7	7	5	6	4	3	8
Maisematyöluvut	2	1	1	1		3	1	1
Vastaavat työnjohtajat	138	146	102	98	70	43	85	110
Katselmukset	483	411	348	329	302	246	241	277
Tilavuus m³	107 993	54 445	77 855	105 982	67 403	58 266	75849	128 836
Kerrosala m²	21 392	12 149	20 112	20 864	14 271	9 789	15057	26 452
Maksutuotot / €	95 893	84 255	92 322	119 098	103 738	89 663	117 000	204 210

Kuvio 3: Kokonaislupamäärät vuosina 1980-2018



7 MAAPOLIITTINEN STRATEGIA

Kuntastrategiassa 2025 (Kvalt 13.11.2017/ § 73) Mynämäen kunnan

visio: MEIDÄN MYNÄMÄKI

missio: Mynämäki on turvallinen ja ympäristöarvot huomioiva vetovoimainen kunta. Mynämäki luo hyvinvointia asukkaille laadukkailla palveluilla yhteistyössä yritysten, yhteisöjen ja ympäristökuntien kanssa.

Kuntastrategian mukaan painopisteenä on elinvoiman vahvistaminen maankäytönsuunnittelussa seuraavin kirjauksin:

- Huolehdimme kaavoituksella, että kunnassa on monipuolinen tonttitarjonta ja mahdollistetaan monimuotinen rakentaminen
- Edesautamme sujuvien liikenneyhteyksien ja joukkoliikenteen kehittymistä alueella
- Turvaamme kaavoituksella riittävän tonttivarannon yritysten tarpeisiin

Linkki Mynämäen kuntastrategiaan: <https://www.mynamaki.fi/kunta-ja-hallinto/strategia/>

7.1 Maapolitiikan tavoitteet

Mynämäen kunnan maapolitiikan tavoitteet ovat seuraavat:

1. Viihtyisä elinympäristö, joka noudattaa kestävän kehityksen periaatteita
2. Tasapainoinen väestönkasvu ja väestörakenne sekä kuntakeskuksen että toimivien kyläkoulujen alueilla
3. Dynaaminen ja monipuolinen elinkeinoelämä
4. Monipuolinen ja laadukas palvelutarjonta
5. Toimiva seutuyhteistyö
6. Valtatie 8:n ja Kustavintien kehittäminen, sekä Turku-Uusikaupunki rataosuuden henkilöliikenteen mahdollisuuksien tukeminen
7. Vakaa kuntatalous
8. Elinvoimaiset kylät

7.1.1 Taajama-hanke

Viehkot taajamat oli Varsinais-Suomen ja Etelä-Savon maakuntien selvitys- ja kokeiluhanke, joka toteutettiin yhteistyössä pilottialueen kuntien kanssa 2018-2019 välisenä aikana. Ympäristöministeriö rahoitti hankkeen. Varsinais-Suomessa tarkasteltiin pilottikuntien Mynämäen ja Auran keskustaajamien rakennettua ympäristöä, sen toiminnallisuutta ja ominaispiirteitä, sekä niihin liitettäviä arvoja. Samalla etsittiin välineitä elinvoimaisuuden edistämiseen ja uusiutumiseen kestäväällä tavalla. ”Mikä tekee taajaman sellaiseksi kuin se on? Millaisia käännekohtia paikkakunta on kokenut ja mitä niistä on seurannut? Millainen on taajaman identiteettitarina?”

Identiteetti voidaan nähdä osana taajaman elinvoimaisuutta, joka koostuu monista asioista ja voi näyttäytyä erilaisena tarkastelijasta riippuen. Ymmärrys taajaman identiteettiä muodostavista tekijöistä on tärkeää taajamia kehitettäessä ja uutta suunniteltaessa.

Hanke on tehty yhteistyössä kunnan kanssa ja tuloksia voidaan käyttää sekä kunnan että maakunnan suunnittelutyön edistämiseksi.”

Linkki hankkeen sivuille: <https://www.varsinais-suomi.fi/fi/tehtaevaet-ja-toiminta/suunnittelu-ja-kaa-voitus/edistaemisen-tyoekalut/vaelineitae-taajamien-elinvoimaisuuteen-ja-uusiutumiseen>

7.1.2 Hinku-verkosto

Hinku-verkosto on vuonna 2008 perustettu ilmastomuutoksen hillinnän edelläkävijöiden verkosto, joka kokoaa yhteen kunnianhimoisiin päästövähennyksiin sitoutuneet kunnat, ilmastoystävällisiä tuotteita ja palveluita tarjoavat yritykset sekä energia- ja ilmastoalan asiantuntijat.

Hinku-verkosto jakaa tietoa ilmastonmuutoksen hillinnän parhaista käytännöistä, tukee kuntien ilmastotyötä sekä luo kysyntää ilmastoystävällisille tuotteille ja palveluille.

Hinku-verkosto syntyi Suomen ympäristökeskuksen vetämässä Kohti hiilineutraalia kuntaa –hankkeessa. Hinku-verkosto jatkaa hankkeessa käynnistettyä työtä kuntien ilmastopäästöjen vähentämiseksi, paikallisen hyvinvoinnin edistämiseksi ja elinkeinoelämän toimintaedellytysten parantamiseksi.”

Hinku-verkostossa on yli 60 kuntaa. Mynämäki on ollut mukana Hinku-verkostossa vuodesta 2008 lähtien. Verkostoon päästäkseen kunnan on täytettävä Suomen ympäristökeskuksen laatimat ns.Hinku-kriteerit. Kunnan on sitouduttava vähentämään toiminnallaan ja linjauksillaan kasvihuonepäästöjä sekä vaikuttamaan alueensa toimijoihin (asukkaat, yritykset, maa- ja metsätalousyrittäjät sekä vapaa-ajan asukkaat) siten, että alueen kasvihuonepäästöjen vähentämisessä tavoitellaan hiilineutraaliutta.

Lisätietoa Hinku-verkostosta löytyy hankkeen verkkosivuilta: <http://www.hiilineutraali-suomi.fi/hinku/>

7.2 Maapoliittiset keinot

Mynämäen kunnan maapoliittiset keinot ovat seuraavat:

1. Raakamaan hankinnassa käytetään ensisijaisesti vapaaehtoisia kiinteistökauppoja
2. Maankäytösopimuksia käytetään asemakaavoitettavilla alueilla.

3. Kehittämiskorvausmenettelyä voidaan käyttää merkittävässä kaavoitushankkeissa, mikäli maanomistajien kanssa käytävillä neuvotteluilla ei päästä maankäyttösopimuksiin.

Asemakaavoitetuilla alueilla rakentamiskehotusta ja korotettua kiinteistöverotusta käytetään sopimusten ja päätösten mukaan.

7.3 Maapoliittiset linjaukset

Mynämäen kunnan maapoliittiset linjaukset ovat seuraavat:

1. Maapoliitiikalla edistetään palvelujen ja työpaikkojen säilymistä kunnassa.
 - a. Monipuoliset asuinalueet
 - b. Yritystoimintaan soveltuvien alueiden varanto varmistetaan VT 8 sekä Kustavintien varrella elinkeinoelämän toimintaedellytyksien turvaamiseksi.
2. Maankäyttöä ja palveluverkkoa kehitetään tasapainoisesti lähipalveluiden turvaamiseksi. Mynämäen vetovoimaisuutta parannetaan tarjoamalla riittävästi monipuolisia asumismahdollisuuksia erilaisissa ympäristöissä.
3. Maankäytössä huomioidaan ilmastomuutoksen hillitseminen (HINKU - tavoitteet). Pääosa uudesta asuntorakentamisesta suunnataan asemakaavoitetuille alueille. Maankäytön suunnittelussa priorisoidaan kävelyn ja pyöräilyn alueet ottaen huomioon ympäristön laatu, turvallisuus ja viihtyisyys.
4. Luonto ja luontomatkailu tunnistetaan voimavarana alueiden käytön suunnittelussa
5. Kunta kaavoittaa ensisijaisesti omistamilleen maille. Tapauskohtaisesti voidaan laatia maankäyttösopimuksia maanomistajien kanssa. Kaikkia lain mahdollistamia maapoliittisia keinoja voidaan käyttää tarvittaessa.
6. Maankäytön suunnittelussa otetaan huomioon sekä yleinen etu, että maanomistajien näkökulma.
7. Painotetaan kunnan keskeistä asemaa seudulla monipuolisten liikenneyhteyksien varrella.

7.4 Maanhankinta

Kunta voi saada maata omistukseensa vapaaehtoisella kaupalla, etuosto-oikeutta käyttämällä, lunastamalla tai katualueen ilmaisluovutuksena.

7.4.1 Vapaaehtoinen kauppa

Vapaaehtoisen kiinteistökaupan tulee olla ensisijainen maanhankintakeino. Raakamaan hinnan arvioinnissa käytetään Maanmittauslaitoksen tilastoja alueen toteutuneista kaupoista ja/tai pyydetään tapauskohtaisesti puolueettoman kiinteistönvälittäjän arvio maan arvosta. Kunta ei yli-/ali hinnoittele raakamaan arvoa.

Kunta ostaa asemakaavoitettua maata ainoastaan erityisestä syystä. Näitä ovat muun muassa:

- asemakaavoitetut puistot ja muut viheralueet
- yleisten rakennusten korttelialueet
- muut erityistapaukset

Vapaaehtoiseen kiinteistökauppaan perustuvan maanhankinnan tulee perustua kulloiseenkin tarpeeseen. Viranhaltijoiden tehtävänä on neuvotella maanomistajien kanssa kunnan suunnitelmallisen kehittämisen kannalta tärkeiden maa-alueiden ostamisesta.

7.4.2 Etuosto-oikeuden käyttäminen

Etuosto tarkoittaa kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta. Etuostolain (EoL) mukaan kunta voi käyttää etuosto-oikeutta vastikkeellisissa kiinteistökaupoissa, joissa kohteen pinta-ala on yli 5.000m² ja kaupan osapuolena ei ole valtio tai sen laitos, eikä kyseessä ole lain tarkoittama sukulaisuovutus tai paikkohuutokauppa. Etuosto-oikeutta voi lain mukaan käyttää ainoastaan maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Etuostoa ei saa käyttää maan hankkimiseksi muuhun kuin laissa mainittuihin tarkoituksiin.

Koska etuosto-oikeuden käyttäminen on laissa tarkoin rajattu, kunnan on huolehdittava siitä, että etuoston käytön perusteet ilmenevät riittävän kattavasti kunnan päätöksestä. Jos etuoston kohteena olevan maan käyttötarkoituksen peruste ei suoraan ilmene asema- tai yleiskaavasta, päätöksen perusteluihin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Kunnassa etuosto-oikeutta käytetään harkinnan mukaisesti seuraavissa kiinteistökaupoissa:

- alue on tärkeä tulevan yhdyskuntarakentamisen kannalta ja tukee kunnan suunnitelmallista kehittämistä (yleiskaava)
- etuosto-oikeuden käyttäminen parantaa kiinteistöomistuksen pirstoutuneisuutta tulevilla suunnittelualueilla
- alue on keskeinen kuntalaisten virkistysalue
- kauppahinta ei ole ylihintainen (kunnalla on mahdollisuus harkita lunastusmenettelyn käyttöä myös alueen uutta omistajaa kohtaan)
- etuosto-oikeuden käyttäminen ei ole ilmeisen kohtuutonta

7.4.3 Lunastaminen

Kunnalla on mahdollisuus lunastaa maata yleisen tarpeen niin vaatiessa. Lunastus voi perustua ympäristöministeriön myöntämään erilliseen lupaan (MRL 99 ja 100§) tai maankäyttö – ja rakennuslain perusteella tapahtuvaan asemakaava-alueen lunastusoikeuteen (MRL 96§). Lisäksi lain mukaan kunnalle voi syntyä tietyin edellytyksin lunastusvelvoite alueisiin.

Lunastuslupa perustuva maan lunastaminen (MRL 99§)

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 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.

Kaavan toteuttamista helpottava lunastus (MRL 100§)

Asianomainen ministeriö voi myöntää kunnalle luvan lunastaa rakennuskorttelin tai asemakaavaan sisältyvän muun alueen, jos sen lunastaminen on kaavan toteuttamisen kannalta perusteltua ja yleinen tarve sitä vaatii.

Asemakaavan toteuttamiseen perustuva lunastusoikeus (MRL 96§)

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.

Tontin osan lunastaminen (KML 62§)

Kiinteistönmuodostamislain 62§:n mukaan tontin osan omistajalla on oikeus lunastaa toiselle kuuluvaa tonttiin tai rakennuspaikkaan sisältyvää aluetta. Myös kunnalla on tietyn edellytyksin oikeus lunastaa omistajien osuudet.

Yleisten alueiden ja yleisten rakennusten korttelialueiden tai näiden osien hankinta kunnalle on pääsääntöisesti perusteltua hoitaa vapaaehtoisella kiinteistökaupalla jo ennen asemakaavan hyväksymistä. Näiden alueiden hankinta kunnalle tapahtuu usein yhtäaikaaisesti maankäytösopimusneuvotteluiden yhteydessä. Alueiden luovutus kunnalle kannattaa toteuttaa kiinteistökaupan esisopimuksella, joka tehdään sen jälkeen, kun asemakaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä. Esisopimuksessa sovitaan, että lopullinen kiinteistökauppa toteutetaan, kun ao. asemakaava on saanut lainvoiman.

Mikäli maankäytösopimusneuvotteluiden yhteydessä ei päästä kunnan kannalta kohtuulliseen sopimukseen yleisten alueiden luovutuksesta kunnalle, kunta lunastaa yleiset alueet itselleen asemakaavan saatua lainvoiman.

Kunta varautuu lunastamaan vanhojen asemakaava-alueiden yleiset alueet tarpeen mukaan.

Lunastusvelvoite (MRL 101 ja 102§)

Kunnalle voi syntyä lain mukainen lunastusvelvoite alueeseen, joka asemakaavassa tai joka yleiskaavallisella rakentamisrajoitteella on osoitettu muuhun kuin yksityiseen rakennustoimintaan, eikä maanomistaja voi sen vuoksi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan. Lunastusvelvoite syntyy tyypillisimmillään kaavoitetuille puistoalueille ja muille viheralueille.

7.4.4 Katualueen ilmaisuus

Ensimmäisen asemakaavan mukaiseen katualueeseen liittyy ns. ilmaisuusvelvollisuus, millä tarkoitetaan kunnan oikeutta saada maanomistajalta haltuunsa ja käyttöön korvauksetta katualue tietyin edellytyksin. Ilmaisuusvelvollisuudesta on tarkemmin säädetty MRL :n 104-105 §:ssä. Yleisen alueen lohkomistoimituksen toimituskustannuksista vastaa lain mukaan kunta.

7.4.5 Liikennealueen ilmaisuus

MRL 93§:n mukaan asemakaava-alueilla liikennealueet siirtyvät ilmaisuutuksena kunnalle. Tämä tapahtuu liikennealueen lohkomistoimituksella, jonka toimituskustannuksista vastaa lain mukaan kunta.

7.4.6 Maanhankinnan alueelliset tavoitteet

Keskusta-Asemaseudun alueella taajaman kasvusuunnat määräytyvät osayleiskaavan pohjalta. Ensisijaisena maanhankintamuotona on vapaaehtoinen kauppa.

Kunnalle hankitaan maa-alueita elinkeinorakenteen monipuolistamiseksi.

7.5 Maankäytösopimukset

Kunta laatii asemakaavoja pääsääntöisesti omistamilleen maa-alueille. Käytännössä kuitenkin syntyy tilanteita, joissa kaavoitettava maa on yksityisen omistuksessa, esimerkiksi rakennettuja maa-alueita uudelleen kaavoitettaessa. Näitä tilanteita varten kunnalla pitää olla selkeät menettelytavat, joiden perusteella asemakaavan laadintaan ryhdytään.

Maanomistajien ja kunnan välisiä yksityisoikeudellisia sopimuksia, jotka käsittelevät asemakaavojen toteuttamisen vastuunjakoja, oikeuksia ja velvoitteita sekä kustannusten jakamista, kutsutaan maankäytösopimuksiksi. Sopimusten keskeisenä tavoitteena on kaavan toteuttamiskustannusten oikeudenmukainen kohdentaminen yksityisen tahon ja kunnan

kesken. Maankäyttösopimukset ovat vapaaehtoista maanhankintaa täydentävä maapoliittinen keino.

Kunnassa maankäyttösopimuksia voidaan laatia seuraavissa tapauksissa:

1. asemakaavan muuttaminen on tarpeen ja maanomistaja saa asemakaavamuutoksesta merkittävää hyötyä.
2. kaavoitettava alue ei sovellu hankittavaksi kunnan omistukseen ja maanomistaja saa kaavasta merkittävää hyötyä
3. ennestään kaavoittamattomalla alueella maanomistajat tekevät aloitteen asemakaavan laadinnasta, ja heidän tavoitteensa tulevasta kaavasta on yhteneväinen kunnan kanssa

MRL :n 91§:n mukaan asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin siten kuin jäljempänä säädetään. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa.

7.6 Kehittämiskorvaus

MRL velvoittaa asemakaavasta merkittävästi hyötyä saavat maanomistajat osallistumaan kunnalle aiheutuviin asemakaavan toteuttamiskustannuksiin. Ensisijaisesti kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan kunnan ja maanomistajan välillä tehtävin maankäyttösopimuksin. Mikäli sopimusneuvottelut eivät johda molempia osapuolia tyydyttävään tulokseen, kunnalla on mahdollisuus periä yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset kehittämiskorvauksena niiltä maanomistajilta, jotka saavat asemakaavasta merkittävää hyötyä.

Kehittämiskorvausta voidaan MRL :n 91§:n mukaan käyttää seuraavissa tapauksissa:

1. Maankäyttösopimusneuvottelut ovat epäonnistuneet
2. Asemakaavasta syntyy merkittävää hyötyä maanomistajalle
3. Sitova tonttijako vahvistuu asemakaavassa (pääsääntöisesti)
4. Mikäli asemakaavassa on osoitettu maanomistajalle rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen, uutta asuntorakentamisoikeutta pitää olla vähintään 500 kerrosneliometriä.

Kehittämiskorvauksena perittävistä kustannuksista säädetään MRL 91§:ssä.

Kehittämiskorvaus on varsin monimutkainen prosessi ja kunnan ensisijaisena tavoitteena on pyrkiä sopimaan yksityisten maanomistajien kanssa yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista maankäyttösopimuksella tai lunastaa ko. alueet. Mikäli edellä mainittuja keinoja ei voida toteuttaa, käytetään kehittämiskorvausta. Kehittämiskorvaus voi olla enintään 60% kaavoituksen aiheuttamasta arvonnoususta.

7.7 Tontin luovutus

Kunta luovuttaa tontteja myymällä ja vuokraamalla. Tonttien myyntiä ohjataan alueellisesti kysynnän ja tonttien rakennuskelpoisuuden mukaan.

7.8 Maapoliittinen päätöksenteko

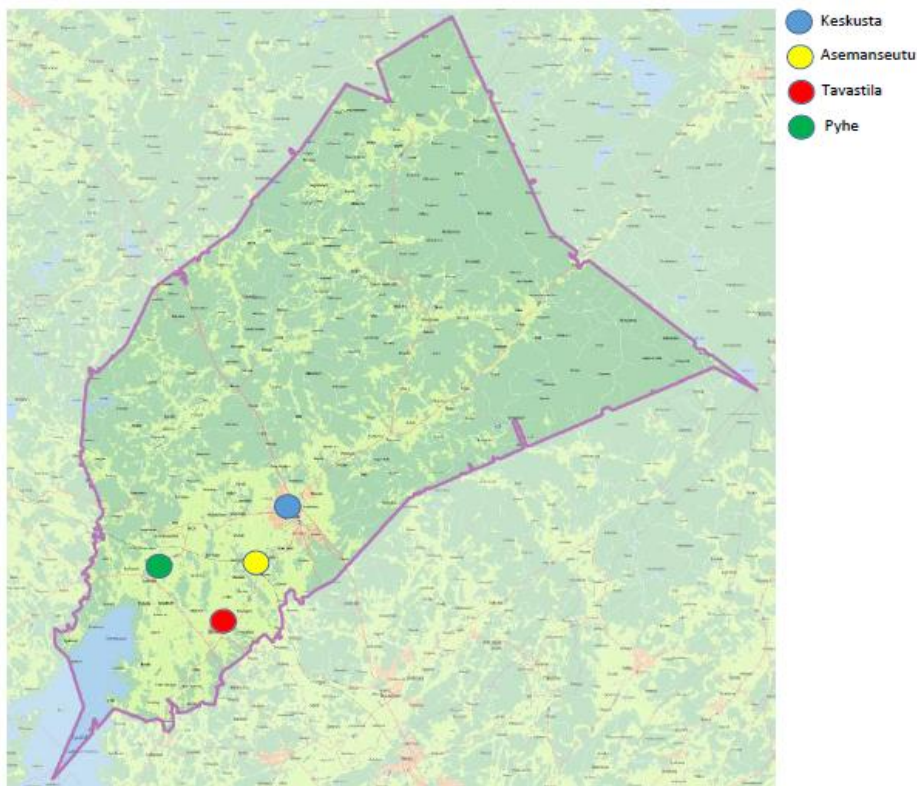
Mynämäen kunnan hallintosäännön 23 §:n mukaisesti kunnanhallitus vastaa maapolitiikan ohjauksesta ja kaavoituksesta.

Kunnanvaltuusto hyväksyy ja vahvistaa yleis- ja asemakaavat. MRL :n 52 §:n mukaiset asemakaavat vahvistaa kunnanhallitus.

8 YHTEENVETO MAAPOLITIIKAN TAVOITTEIDEN TOTEUTTAMISESTA

8.1 Tavoitteet maankäytölle kasvualueilla

Kuvio 4: Mynämäen kunnan maapolitiikan kasvualueet



Maaseutumainen yhdyskuntarakenne tarjoaa vaihtoehtoja asumiseen. Hajanainen yhdyskuntarakenne muodostaa kunnalle kuitenkin haasteen: miten tuotetaan tai ylläpidetään asukkaiden tarvitsemat palvelut tulevaisuudessa. Väestörakenteen muutos tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa. Liitteessä 14 on eriteltyä Mynämäen kunnan palveluiden sijainnit.

Mynämäen kunnan väestökehitys Tilastokeskuksen ennusteen mukaan on esitetty taulukossa 1 sivulla 17.

Kunnan oma näkemys väestön kehityksestä on huomattavasti positiivisempi kuin tilastokeskuksen ennuste. Kunnassa uskotaan kehittyvien liikenneyhteyksien (ml. vt8:n parannustyöt ja henkilöraide liikenne) vetovoimaan ja olemassa olevaan tonttivarantoon. Liitteenä 15 on kartta liikenteen kehittämisperiaatteista Mynämäessä.

8.1.1 Keskusta

Kuntakeskukseen sijoittuvien kerrostalojen ja rivitalojen kysynnän kasvuun tulee varautua ja turvata liike-elämän mahdollisuudet elinvoiman turvaamiseksi.

Teollisuus/työpaikka-alueet kaavoitetaan vahvistetun osayleiskaavan mukaisesti Roukkulin alueelle (Vt-8:n länsi- ja itäpuoli); itäpuolisen alueen laajamittainen toteuttaminen edellyttää Vt-8:n parantamishankkeen toteutumista eritasoliittymiseen.

8.1.2 Asemanseutu

Asemanseudun aluetta kehitetään vahvistetun osayleiskaavan mukaisesti ottaen huomioon raideliikenteen kehittymismahdollisuuksien tukeminen ja sen mukanaan tuoma kasvu. Turku-Uusikaupunki välisen rataosuuden sähköistäminen mahdollistaa myös henkilöliikenteen tulevaisuudessa.

8.1.3 Tavastila

Tavastila alueen asumisen elinvoimaisuutta tuetaan olemassa olevia kaava-alueita kehittämällä ja tonttivarantoa hyödyntämällä. Yritysalueiden laajentamista valmistellaan yleiskaavan mukaisesti.

8.1.4 Pyhe

Pyheen alueen merellisyyttä hyödynnetään ja virkistysalueita kehitetään maankäytön suunnittelussa. Alueen luontoa ja retkeilymahdollisuuksia korostetaan lähimatkailun tukemiseksi. *Ainutlaatuinen Mietoistenlahden lintuvesialue ja Saariston Rengastie otetaan huomioon alueen markkinoinnissa.*

8.2 Tavoitteet maankäytölle haja-asutusalueilla

Maaseutumaiseen kuntaan kuuluu myös asuminen taajamien ulkopuolella. Mynämäen alueella on useita kyliä, jotka tarjoavat mahdollisuuden rauhalliseen kyläasumiseen luonnon keskellä. Mahdollisuudet haja-asutusalueella rakentamiseen säilytetään.

Hajarakentamisenkin tulee olla yhdyskuntarakenteen ja ympäristön kannalta hallittua. Ensisijaisesti pyritään säilyttämään asuttuina ne kyläalueet, joissa on kunnan tai yksityisen järjestämiä palveluita.

Kylien elinvoimaa tuetaan ja ylläpidetään suhtautumalla hajarakentamiseen myönteisesti ja sallivasti. Mahdollisuus etätyön tekemiseen lisää haja-asutusalueiden houkuttelevuutta. Nuorille perheille vapautuu asuntoja luonnon rauhassa iäkkäämpien sukupolvien siirtyessä palveluasuntoihin.

Maaseutuelinkeinojen toimintaedellytyksistä huolehditaan ja edesautetaan mm. matkailua tukevien sivuelinkeinojen syntymistä alueelle.

Vesistöjen tarjoamat mahdollisuudet otetaan huomioon alueen rantarakentamisessa.

8.3 Uusiutuva energia kaavoituksessa

Kaavoituksessa otetaan huomioon uusiutuvan energian käytön mahdollistaminen ja erilaiset aluelämpöratkaisut.

8.4 Luonto

Luonto, sekä monipuoliset ulkoilureitit ovat Mynämäen vetovoimatekijöitä sekä asukkaiden että erilaisten luontopalveluyritysten sijoittumisessa. Joet ja meriympäristö täydentävät ympäristön monimuotoisuutta.

Lähialuematkailun suosion lisääntyessä ulkoilureiteistä tiedotetaan aktiivisesti kunnan kotisivuilla ja korostetaan niitä kuntamarkkinoinnissa.

Mynämäen kunnan alueella sijaitsevien luontokohteiden sijainti on esitelty liitteen 16 kartalla. Liitteenä 17 on puolestaan karttakuvaus Mynämäen alueen ympäristön kehittämisspeeraatteista.

9 MAAPOLITIIKAN VAIKUTUKSET KUNTATALOUTEEN

Maankäyttöratkaisuilla ja yhdyskuntarakenteella on merkittävä vaikutus kuntatalouteen. Asumisen sijoittumisella nykyisen yhdyskuntarakenteen yhteyteen, läheisyyteen tai haja-asutusalueelle on vaikutusta infran rakentamis- ja kunnossapitokustannuksiin sekä kunnallisten palvelujen saavutettavuuteen ja toimintamenoihin.

Uudisalueen kokonaiskustannukset jakautuvat kunnan asukkaiden, yritysten ja valtion kesken seuraavasti:

- Kunta
 - o maan hankinta
 - o infran rakentaminen ja kunnossapito
 - o kunnalliset palvelut
- Asukkaat
 - o asuntojen rakentaminen ja kunnossapito
 - o työmatkat ja muu henkilöliikenne
- Yritykset
 - o toimitilojen rakentaminen ja kunnossapito
- Valtio
 - o liikenneinfran rakentaminen ja kunnossapito

Yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat menot ja tulot jakautuvat pääoma- ja käyttötalouteen liitteessä 13 esitetyn mukaisesti.