



KEMPELEEN KUNTA

MAAPOLIITTINEN OHJELMA



Kirkonseutu ja Paituri ovat kunnan länsiosan asuntotuotannon kehittämis- ja toteuttamiskohteita.
(Viistoilmakuva Lentokuva Vallas Oy / Hannu Vallas 27.3.2013)

Khall 13.4.2015 § 121
Kvalt 27.4.2015 § 24



ESIPUHE

Kempele-sopimuksen mukaan kunnan yksi keskeinen strateginen päämäärä on hyvät yritystoiminnan edellytykset ja aktivoiva ympäristö. Kriittisenä menestystekijänä on mainittu kunnan vetovoimaisuuden lisääminen, johon liittyen on esitetty tavoitteita mm. yritystontti-varannolle.

Kempeleessä on tarjolla hyvä maareservi liikenteellisesti houkuttelevilla alueilla. Tulevaisuuden mahdollisuus on ohikulkuliikenteen hyödyntäminen erityisesti matkailun, mutta myös muun yritystoiminnan ja palveluiden kehittämiseksi. Edellä mainituilla tavoitteilla on suora yhteys kunnan maapolitiikkaan, joka sisältää periaatteet kunnan maanhankinnalle ja maankäytölle.

Maapoliittisessa ohjelmassa on määritelty maanhankinnan ja -luovutuksen päälinjat, maankäyttösopimusten ja muiden maanhankintakeinojen käyttö sekä maaomaisuuden hallinnan periaatteet.

Valtuusto hyväksyi maapoliittisen ohjelman vuoden 2006 lopussa ja se on ollut käytössä yli kahdeksan vuotta. Se on selventänyt kunnan käytäntöjä maankäytön ratkaisuisissa, mutta kiistanalaisia tilanteita on edelleen ollut maankäyttösopimusten soveltamisessa erilaisiin maankäytön kehittämistarpeisiin. Osittain rakennetut taajaman lievealueet asemakaavan ulkopuolella ovat olleet ongelmallisia suunnittelutarveratkaisuja valmisteltaessa tai harkittaessa niiden asemakaavoittamista.

Maapolitiikassa tehdyt ratkaisut ovat usein kauaskantoisia ja niiden vaikutukset kunnan talouteen ovat merkittäviä, joten niukkojen resurssien suuntaaminen oikein esimerkiksi maanhankinnassa on tärkeää. Maapoliittinen ohjelma tulee voimaan valtuuston hyväksymispäätöksellä ja korvaa vuonna 2006 hyväksytyn ohjelman.



1. MAAPOLITIIKAN NYKYTILANNEARVIOINTI (SWOT)

Maapoliitiikan vahvuudet <ul style="list-style-type: none">• kompakti yhdyskuntarakenne• hyvä raakamaavaranto• raakamaan hinta pysynyt kohtuullisena• kehittämiskohteissa kunnan maanomistusta• kokenut ja asiantunteva henkilöstö• haja-asutusalueen rakentamista ohjattu osayleiskaavoilla, suunnittelutarveratkaisuilla rakentaminen selkeytynyt	Maapoliitiikan heikkoudet <ul style="list-style-type: none">• lain sallimia mahdollisuuksia ei ole käytetty strategisesti tärkeiden alueiden hankkimiseen, raakamaavaranto painottunut kunnan itäpuolellesalle osalle• rakentamista toteutettu aiemmin paljon suunnittelutarveratkaisuilla, asemakaavan lievealueilla pirstoutunut maanomistus• yritystontteja vähän tarjolla
Maapoliitiikan mahdollisuudet <ul style="list-style-type: none">• kunnan hyvä logistinen sijainti ja potentiaaliset kehittämisalueet liikenteellisesti hyvillä paikoilla• vireillä oleva maakuntakaava ja yleiskaava antavat erinomaiset mahdollisuudet kunnan kehittämiseen• MRL:n mukaisilla sopimuksilla mahdollisuus toteuttaa kunnan visioita ja yleiskaavaa	Maapoliitiikan uhat <ul style="list-style-type: none">• maanhankinta epäonnistuu keskeisillä kehittämisalueilla• raakamaan hinta nousee ja kunnan taloudelliset resurssit eivät riitä maanhankintaan• kehittämisalueiden tarvitsemat suuret investoinnit hidastavat toteuttamista• asemakaavoituksen ajoitus ei vastaa toteuttamisen tarpeita• kaupan mitoituksen sääntelyn keskeneräisyys



2. MAAPOLITIIKAN KESKEISET TOIMINTALINJAT

- Maankäyttösopimuksia käytetään pääsääntöisesti asemakaavoitetuilla alueilla käyttötarkoituksen muutoksiin; maanomistajat maksavat korvausta saamastaan rakennusoikeuden- ja arvonnoususta.
- Maata hankitaan kunnan omistukseen ensisijaisesti yleiskaavoissa osoitetuilta rakentamisalueilta sekä tärkeiltä virkistysalueilta.
- Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi suunnittelutarvetkaisuja ei myönnetä alueille, joihin on oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa edellytetty yksityiskohtaisempaa suunnittelua/kaavoitusta asuinrakentamisen, virkistyksen, tiestön ym. toteuttamiseen.
- Strategisesti tärkeillä kehittämis-/laajentumisalueilla harjoitetaan aktiivista maanhankintaa ensisijaisesti vapaaehtoisilla kaupoilla. Näillä alueilla voidaan tehdä myös maankäyttösopimuksia, joiden tavoitteena on asemakaavoittamattomien rakennettujen alueiden liittäminen asemakaava-alueeseen ja kunnan maanomistuksen lisääminen kaavoitusalueella. Erityisen painavista syistä tärkeällä yhdyskuntarakenteen toteuttamisalueella voidaan kunnanvaltuuston päätöksellä käyttää lunastusmenettelyä, mikäli aiemmissa neuvotteluissa ei ole päästy vapaaehtoiseen kauppaan eikä molempia tyydyttävään maankäyttösopimukseen.
- Tontit hinnoitellaan siten, että niistä saatavilla tuloilla voidaan rahoittaa alueen hyödyntämisen kannalta tarpeelliset tie- ym. investoinnit. Kehittämisalueilla etsitään myös muita rahoitustapoja (positiivinen kaavatalous).
- Rakentamiseen osoitettujen alueiden käyttöönottojärjestyksellä ohjataan palvelujen tehokasta käyttöä (toteuttamis- ja asuntotuotanto-ohjelmat).



3. YLEISKAAVOJEN MUKAISET KESKEISET KEHITTÄMIS- JA TOTEUTAMISKOHTEET VALTUUSTOKAUDELLA 2013 - 2016

Kehittämisaalueiden / Maanhankinnan [kartta](#)

YRITYS- JA LIIKEALUEET (KTY)

- Zateelliitti
- Kuntakeskus - Ollakka
- Merisarka (Riihivainio logistiikka)
- Zeppelinin ympäristö
- Hakamaa laajennus

ASUINALUEET (A)

- Kuntakeskus – Ollakka (Technocenter)
- Kirkonseutu
- Paituri (Savikorpi)
- Ketolanperäntie – Metsärinteen uusi yhteys
- Linnakankaan asuntoalueen laajentaminen

KUNNALLISET PALVELUALUEET (P)

- Pirilä
- Zeppelinin ympäristö

VIRKISTYS JA LUONTOALUEET (V)

- Linnakangas
- Lentokentäntien varren golf-alue

LIIKENNEALUEET (LT)

- Zateelliitin - Asemanseudun liikennejärjestelyt
- Ollakan liikennejärjestelyt



4. MAANHANKINTA

Vuosittain maanhankintaan käytettävä määräraha päätetään kunnan talousarvioita laadittaessa. Määrärahaan voidaan hakea muutosta, mikäli vuoden aikana ilmenee mahdollisuuksia hankkia maata strategisesti tärkeältä alueelta. Maanhankinnan tulee olla pitkäjänteistä toimintaa, joka tulee toteuttaa kaavoituksen tarpeisiin riittävän ajoissa. Kaavoituksen tavoitteena on turvata tonttireservi 3-5 vuoden tarpeisiin. Raakamaata hankitaan yleiskaavojen keskeisistä toteuttamis- ja kehittämiskohteista asuin-, virkistys- ja yritystoimintaan. Niiden tulee sijaita eri puolilla kuntaa siten, että kaavoitusta voidaan ohjata alueille, jotka ovat kunnan kulloisenkin palvelutarjonnan kannalta tarkoituksenmukaisia. Raakamaata varataan kuhunkin käyttötarkoitukseen vähintään 10 vuoden tarvetta vastaava määrä.

Pääasiallinen maanhankintakeino on vapaaehtoinen kiinteistökauppa. Ajoissa hankitulla ja riittävällä maaomaisuudella mahdollistetaan kaavoituksen eri vaihtoehtojen tutkiminen. Ajoissa käynnistetyt aktiiviset maanhankintatoimet eivät luo raakamaan hinnalle korotuspaineita ja neuvotteluissa voidaan maanomistajan näkemykset ottaa paremmin huomioon. Tällä mahdollistetaan myös hakkuiden ja kuivatuksen järjestämisen tulevalle kaava-alueelle hyvissä ajoin ennen kaavan toteuttamista.

Maankäyttösopimuksia käytetään pääsääntöisesti asemakaava-alueilla, joilla kaavan muutoksella lisätään rakennusoikeutta tai käyttötarkoitusta muutetaan siten, että alueen arvo selvästi nousee. Sopimusmenettelyllä pyritään turvaamaan yleiseen käyttöön tulevien alueiden omistusoikeuden siirtyminen kunnalle ja maanomistajan osallistuminen asemakaavojen toteuttamiskustannuksiin. Lisäksi maankäyttösopimuksia voidaan käyttää yleiskaavojen mukaisilla keskeisillä kehittämis- ja toteuttamisalueilla. Näiden alueiden sopimusmenettelyllä pyritään mahdollistamaan asemakaavoittamattomien rakennettujen alueiden liittäminen asemakaavahankkeeseen ja kunnan maanomistuksen lisäämiseen hankealueella.

Maanvaihtoja käytetään kaavoitukseen tulevilla alueilla siten, että yksityisten maita vaihdetaan kaava-alueiden valmiisiin omakotitontteihin tai vaihtoehtoisesti maa- ja metsätalousalueisiin. Väliraha muodostuu raakamaan ja valtuuston hyväksymän tonttien yksikköhinnan tai maa- ja metsätalouden käyvän hinnan mukaisesti.



Etuosto-oikeutta kunta voi käyttää etuostolain mukaan maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Etuosto-oikeutta käyttäessään kunnan katsotaan tulleen kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan kaupassa sovitulla ehdoilla. Etuosto-oikeutta käytetään raakamaareservin täydentämiseen sekä virkistysalueeksi suunniteltujen alueiden hankintaan.

Lunastusta (MRL) voidaan käyttää strategisesti tärkeällä alueella, mikäli aiemmissa neuvotteluissa ei ole päästy vapaaehtoiseen kauppaan tai molempia tyydyttävään maankäyttösopimukseen. Lunastuksen toteuttaminen edellyttää Khall:n erillisen päätöksen alueen kaavoituksen aloittamisesta sekä Kvalt:n päätöksen lunastuksen hakemisesta ao. ministeriöltä.

5. KUNNAN MAAOMAISUUDEN HALLINTA JA TONTTIEN LUOVUTUS

Asuntotonttien luovutuksessa pyritään siihen, että valtaosa rakentamisen piiriin tulevista tonteista on kunnan myymiä tai sopimusmenettelyllä rakentamisen piiriin tulevia. Rakennettavien asuntojen määrää ja asuntokokoja hallitaan asuntotuotanto-ohjelmalla, joka laaditaan valtuustokausittain ohjaamaan eri asuntoalueiden rakentumista. Näin kunta hallitsee tehokkaimmin väkiluvun kasvua ja pystyy ohjaamaan rakentamista kunnan palvelutarjonnan kannalta edullisimmille alueille.

Tonttien luovutushinta on määritelty tasolle, jolla kunnalle maanhankinnasta, kaavoituksesta ja liikenneverkkoon sisältyvistä investoinneista sekä puistojen ja muiden virkistysalueiden rakentamisesta ao. alueelle kohdistuvat kustannukset saadaan katettua tonttien myyntituloilla. Valtuusto päättää voimassa olevien tonttien myyntihinnat ja tonteista perittävät varausmaksut sekä voimassa olevan vuokraprosentin. Edellä mainitut hinnat ovat voimassa toistaiseksi ja niitä tarkistetaan tarvittaessa.

Omakotitontit

Kunnan tavoitteena on jatkossakin myydä n. 40 tonttia vuosittain. Riittävällä tontinmyynnillä varmistetaan kunnalle tasaiset, vuosittaiset tulot, joilla katetaan uusien asukkaiden tarvitseman kunnallistekniikan ja palveluiden vuosittaiset investointikustannukset. Pitämällä kunnan tonttitarjonta tasaisena ja riittävänä sekä tarjoamalla eri kokoisia tontteja kunta vastaa eri elämänvaiheissa olevien rakentajien tarpeisiin. Vaihtoehdoksi haja-asutusalueen rakentamiseen kunta pyrkii kaavoittamaan myös laajempia tontteja. Mikäli edellisen vuoden tonttiluovutuksesta on jäänyt myymättä tontteja, voidaan niitä asettaa vuokrattavaksi 4-8 kpl /v ennen seuraavan vuoden tonttitarjontaa. Tontin vuokraajilla on mahdollisuus lunastaa myöhemmin tontti omaksi ostohetkellä olevan myyntihinnan mukaisesti. Tontin vuokramaksuja ei hyvitetä takaisin tontin oston yhteydessä.



Yhtiömuotoiset rivitalo- ja pientalotontit

Kempeleen kunnan yhtiömuotoinen rivitalo- ja pientalotonttitarjonta toteutetaan asuntotuotanto-ohjelman mukaisesti siten, että alueellinen palvelutarjonta pysyy tasapainossa. **Kunta ilmoittaa haettavana olevista tonteista 1-2 kertaa vuodessa. Tontit varataan rakentajille 4-6 kk:n ajaksi, jona aikana heidän on esitettävä hyväksyttävät rakentamissuunnitelmat. Mikäli useampi rakentaja hakee samaa tonttia, heiltä tullaan pyytämään tonttien käyttösuunnitelmat, joiden viihtyisyyden perusteella valitaan tontinsaaaja.**

Kerrostalotontit

Kempeleen kunnan kerrostalotonttitarjonta toteutetaan asuntotuotanto-ohjelman mukaisesti siten, että Kempeleen keskustaa kehitetään omaleimaisena ja kaupunkimaisena kuntakeskuksena. Tiiviillä asuntorakentamisella mahdollistetaan tehokas joukkoliikenne ja tulevaisuudessa hyvät yhteydet raideliikenteeseen ja kaupallisille alueille. Kunnan omistaman Technocenterin alueen suunnittelu käynnistetään ideakilpailulla, jossa lähtökohtana on tiiviin asuntorakentamisen ja liikerakentamisen osoittaminen Kempeleentien eteläpuolelle. Alueen toteutuksessa pyritään rakenteelliseen pysäköintiin ja tontinluovutuksen yhteydessä etsitään vaihtoehtoisia tontinluovutustapoja.

Yritystontit

Hyväksytyt strategian mukaan kunta tarjoaa yrityksille kilpailukykyisen toimintaympäristön ja sen takaamiseksi kuluvalle valtuustokaudella kaavoitetaan uusia yritystontteja 40 ha.

Tontit hinnoitellaan siten, että niistä saatavilla tuloilla voidaan rahoittaa alueen hyödyntämisen kannalta tarpeelliset tie- ym. investoinnit. Suunniteltavana olevilla kehittämisalueille haetaan aktiivisesti yhteistyötahoja ja etsitään vaihtoehtoisia rahoitustapoja hankkeiden toteuttamiseksi. Keskeisten kehittämisalueiden sopimusmenettelyillä luodaan mahdollisuudet vetovoimaisen yritystoiminnan sijoittumiselle taajaman osayleiskaavan mukaisesti. Riihivainion yritys- ja logistiikka-alueen laajentaminen sekä Vihikarin yritysalueen saaminen tehokkaampaan käyttöön ovat myös tavoitteena. Nykyisen Zatelliitin alueen liikenneyhteyksiä parannetaan rakentamalla kokoojakatu uudelle poikittaistielle. Hakemaan alueen maaomaisuutta ja kaavoitusta pyritään laajentamaan taajaman osayleiskaavassa esitetyille laajentumisalueille pienyrityksien tonttitarjonnan mahdollistamiseksi. Kunnan rakentamattomat yritystontit ovat jatkuvasti haettavissa ja niitä markkinoidaan aktiivisesti sekä uusille että olemassa oleville yrityksille niiden toimintaedellytyksien turvaamiseksi. Yritystontteja voidaan myynnin lisäksi myös vuokrata alueilla, joilla niiden kehittäminen ei edellytä suuria investointeja.



6. MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET

Maankäyttösopimus on kunnan ja maanomistajan välinen yksityisoikeudellinen sopimus, joka koskee maankäytön suunnittelua, kaavojen sisältöä, rakentamisaikataulua, alueiden luovuttamista ja kustannusten jakamista.

Kaavoitettaessa yksityisten omistamia alueita jäävät kadut, puistot ja muut yleiset alueet sekä uuden alueen palvelut kunnan toteutettaviksi. Näiden kustannusten jakamisesta kunnan ja maanomistajien kesken voidaan sopia maankäyttösopimuksella. Maankäyttösopimus ei kuitenkaan syrjäytä maankäyttö- ja rakennuslaissa kaavoitukselle asetettuja tavoitteita tai sisältövaatimuksia.

Maankäyttösopimuksia voidaan käyttää asemakaava-alueella ja siihen välittömästi liittyvillä alueilla. Sopimusmenettely soveltuu erityisesti asemakaavan muutosalueille, joiden hankkiminen kunnan omistukseen ei ole tarkoituksenmukaista, vaan niiden toteuttamisesta voidaan sopia kiinteistönomistajien kanssa.

Sopimukseen sisältyvä korvaus (myöhemmin kaavakorvaus) tulee perustua kunkin sopimusalueen toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin, joihin maanomistaja osallistuu kaavoituksella saamaansa hyötyä vastaan. **Maanomistaja korvaa kaava-alueen arvioiduista toteuttamiskustannuksista kunnalle sen osan, joka vastaa hänen tonttiansa osuutta kaavamuutoksen mukaisesta uuteen käyttötarkoitukseen osoitetusta rakennusoikeudesta tai hänen maalleen osoitettua osuutta uudesta rakennusoikeudesta. Asemakaavaehdotuksen perusteella arvioidaan kiinteistön arvonnousu ympäristössä valitsevan hintatason mukaan jotta voidaan laskea kaavakorvauksen ja arvonnousun suhde. Kaavakorvaus ei saa ylittää 40 % maan arvonnoususta.**

Valtuustokausittain nimetään yleiskaavan mukaisia **asuntorakentamisen keskeisiä kehittämis- ja toteuttamisalueita**. Kunnan omistamiin alueisiin liittyy suunnittelutarveratkaisujen nojalla rakennettuja asuinrakennuksia, jotka voidaan tontteineen ottaa mukaan kaavoitushankkeeseen. Näillä alueilla voidaan soveltaa erityistä menettelyä, jossa maanomistaja sitoutuu myymään kaavahanketta koskevan aiesopimuksen nojalla suunnittelualueella omistamastaan maasta osan kunnalle valtuuston hyväksymällä raakamaan hinnalla. Sopimuksen mukaan maanomistajalle voidaan osoittaa yksi uusi omakotirakennuspaikka, mikäli hän maksaa siitä kaavakorvauksen. Sopimus voidaan kohdistaa 1.1.2013 mukaisen kiinteistöjaotuksen kiinteistöille, joiden pinta-ala on vähintään 3000 m². Kokonaisuudessaan kaavahankkeen tulee pitää sisällään myytäviä tontteja kunnalle siinä määrin, että myyntituloilla ja kaavakorvauksilla voidaan rahoittaa katujen, puistojen ym. infrastruktuurin rakentaminen. Kaavassa voidaan yksityisten maita osoittaa myös maa- ja metsätalouskäyttöön, jolloin niiltä osin ei kaavakorvauksia tarvitse maksaa.



Mikäli maanomistaja myy tai lahjoittaa sopimuksen käsittämää aluetta tai alue tulee kolmannelle osapuolelle perinnön kautta, tulee maankäyttösopimus uutta omistajaa sitovaksi. Kunta päättää asemakaavan toteuttamisajankohdasta ja sopimuksessa määritelty kaavakorvaus tulee maksaa, kun asemakaava on lainvoimainen sekä katuyhteys ja muu kunnallistekniikka maanomistajan tonteille on rakennettu. Asemakaavan laajentaminen maankäyttösopimusten pohjalta on aina erityistapaus. Kaava-alueet pyritään rajaamaan jo suunnitteluvaiheessa siten, että siihen sisältyvien alueiden omistajien kanssa voidaan solmia maankäyttösopimus.

Verotuksellisesti maanomistaja saa vähentää myyntivoitostaan kiinteistön hankintakustannukset, myyntikustannukset sekä kunnalle maksettavan kaavakorvauksen.

7. SUUNNITTELUTARVERATKAISUT

Suunnittelutarveratkaisujen tarpeesta ja edellytyksistä säädetään Maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä oikeusvaikutteisissa yleiskaavoissa, joiden mukaisia ratkaisujen ja toteutuksien tulee olla. MRL 16 §:n mukaisesti suunnittelutarvealueeksi on Kempeleen rakennusjärjestyksessä määritelty kaikki asemakaavan ulkopuoliset alueet. Rakentamispaine on kova näille alueille, joiden rakentamista ohjaavat osayleiskaavat. Suunnittelutarveratkaisujen nojalla rakennetut talot muodostavat alle 10 % omakotirakentamisen vuosittaisesta määrästä.

Asemakaavan laatiminen alueille, joille on rakennettu yksittäisratkaisujen perusteella, on usein hankalaa. Tämän vuoksi myönnettäessä rakennuslupia asemakaava-alueen ulkopuolelle on huomioitava mahdollinen tuleva kaavoitus.

Suunnittelutarveratkaisu ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle:

- **Niillä alueilla, jotka on tarkoitus hankkia kunnan omistukseen, ei uutta rakentamista tule sallia ennen asemakaavoitusta.**
- Haja-asutusalueen osayleiskaavoja tarkistetaan tarpeen mukaan.
- Ympäristö-, liikenne tai muilta vaikutuksiltaan merkittävä rakentaminen ei voi perustua suunnittelutarveratkaisuun vaan sitä varten on aina laadittava asemakaava.



Asemakaavan ulkopuolelle rakennettavalle yksiasuntoiselle pientalolle tulee selvittää rakennusluvan erityiset edellytykset, jolloin seuraavien ehtojen tulee täytyä:

Suunnittelutarveratkaisun tulee kohdistua oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa asumiseen varatulle alueelle:

- Alue on osoitettu Oulun seudun yhteisessä yleiskaavassa tai sitä aiemmin laaditussa valtuuston hyväksymässä osayleiskaavassa asumiseen.
- Yleiskaavassa osoitettu asuntoalue vaatii usein tarkempaa maankäytön suunnittelua jotta nähdään hankkeen soveltuvuus tulevaan kaavoitukseen; tällöin on kuultava maanomistajia laajemmin kuin rakennuspaikan naapurustossa.
- Nykyisen rakennuksen laajentaminen tai korvaaminen uudella voidaan tehdä suunnittelutarveratkaisun nojalla myös muilla alueilla, mikäli se ei vaikeuta kaavoitusta.

Suunnittelutarveratkaisun mukainen rakentaminen on oltava sopivaa maisemalliselta kannalta:

- Rakennukset tulee sijoittaa peitteiseen maastoon tai avoimella alueella täydentämään nykyistä rakennusryhmää.
- Rakentaminen ei saa haitata yleiskaavan mukaisten virkistysreittien muodostamista tai käyttämistä.
- Mikäli ympäristössä on kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita, uusien rakennusten sovittaminen niihin on selvitettävä suunnittelutarveratkaisua varten (etäisyys, uusien rakennusten muoto, julkisivumateriaalit ym.).

Mikäli haetaan lupaa yleiskaavasta poiketen maa- ja metsätalousalueelle on kaikkien seuraavien ehtojen täytyttävä:

- Suunnittelutarveratkaisun edellytys on liittyminen nykyiseen asutukseen niin, ettei rakentaminen muodosta erillistä saarekettä eikä aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä.
- Rakennuspaikan muodostaminen ei saa vaikeuttaa kaavoittamista eikä tieyhteyksien ja jätevesien käsittelyn järjestämistä.
- Rakennuspaikan pitää olla pinta-alaltaan vähintään 1 ha ja mikäli ei ole kysymys rakentamisesta maa- ja metsätalouden tarpeisiin, tulee hakemuksessa esittää erityisiä syitä haja-asutusalueelle sijoittumiseen.



8. MAAPOLIITTISEN OHJELMAN TARKISTAMINEN

Maapoliittinen ohjelma on voimassa toistaiseksi ja sen sisältöä päivitetään tarvittaessa. Maapoliittiseen ohjelmaan liittyvät yleiskaavojen mukaiset kehittämis- ja toteuttamiskohteet (kohta 3) tarkistetaan valtuustokausittain. Tällä menettelyllä ohjataan ja priorisoidaan maankäytön suunnittelua ja toteutusta. Maapoliittiseen ohjelmaan tehtävien tarkistuksien yhteydessä tulee huolehtia kunnan pitkäjänteisestä kehittämisestä ja maapoliittisen ohjelman päälinjojen jatkuvuudesta.