



Vahvan ja vaikuttavan –
Luanikkaan ja lumoavan Rauman

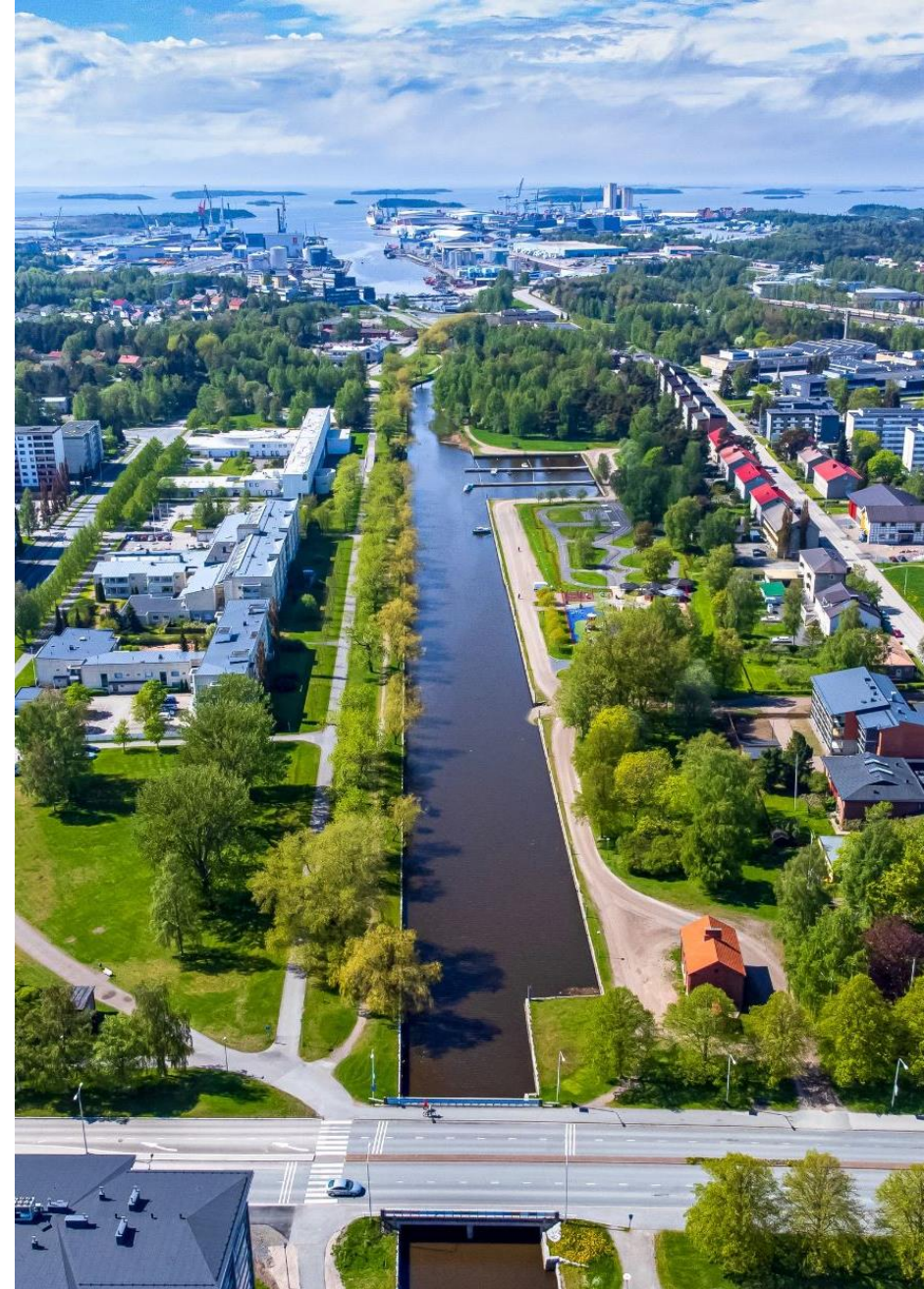
Maapoliittinen ohjelma

Toteuttaa Rauman kaupunkistrategian 2022 – 2030 tavoitteita

Sisällysluettelo

- 1. Maankäytön toimintaympäristö muutoksessa**
- 2. Mitä maapolitiikka on?**
 - 2.1 Maapolitiikan määritelmä
 - 2.2 Maapoliittinen ohjelma
 - 2.3 Maapoliittisen ohjelman tarkoitus
- 3. Maapolitiikka osana kaupunkistrategiaa**
 - 3.1 Yhtymäkohdat kunnan muihin strategioihin
 - 3.2 Maapoliittisen ohjelman laadinta ja voimassaolo
- 4. Maapolitiikan paikalliset ja seudulliset lähtökohdat**
 - 4.1 Yleistietoa Raumasta
 - 4.2 Rauman seutukunta
 - 4.3 Teollisuus- ja työllisyys
 - 4.4 Rauman markkina-alue ja työssäkäynti
 - 4.5 Talous
 - 4.6 Väestökehitys
- 5. Kaavoitustilanne, maakunta-, yleis-, ja asemakaavoitus**
 - 5.1 Maakuntakaava
 - 5.2 Yleiskaavoitus
 - 5.3 Yleiskaava 2030
 - 5.4 Osayleiskaavat
 - 5.5 Asemakaavoitus
- 6. Maanomistus ja maanhankinta**
 - 6.1 Maanomistustilanne
 - 6.2 Maanhankinta – kohteet ja resurssit
- 7. Maapolitiikalle asetetut tavoitteet**
- 8. Maapoliittiset keinot**
 - 8.1 Raakamaan hankinta
- 9. Kaavoitusperiaatteet ja kaavoitukseen liittyvät sopimukset**
 - 9.1 Yleiset kaavoitusperiaatteet
 - 9.2 Kaavoitukseen liittyvät sopimukset
- 10. Asemakaavojen toteutumisen edistäminen**
 - 10.1 Kaavoituksen ja maapolitiikan yhteensovittaminen
 - 10.2 Tonttutuotantoketjun optimointi
 - 10.3 Asemakaavan käyttötarkoituksen uudelleen arviointi
 - 10.4 Rakentamisvelvoite
 - 10.5 Rakentamiskehoitus
 - 10.6 Korotettu kiinteistövero
- 11. Maaomaisuuden hallinta**
 - 11.1 Maaomaisuuden hallinnan merkitys
 - 11.2 Vuokratut tontit
 - 11.3 Yleiset alueet
 - 11.4 Maatalousmaat
 - 11.5 Metsätalousmaat
- 12. Tonttien ja muiden maa-alueiden luovutusperiaatteet**
 - 12.1 Tonttitarjonta
 - 12.2 Tonttien vuokraus ja myynti
 - 12.3 Asuintontit
 - 12.4 Yritystontit
 - 12.5 Yleisten rakennusten tontit (ns. y-tontit)
- 13. Hajarakentamisen ohjaus**
 - 13.1 Hajarakentamisen ohjauksen merkitys
 - 13.2 Hakarakentaminen nykytila
 - 13.3 Rakennusjärjestys
 - 13.4 Rakennuslupien myöntäminen haja-asutusalueella
 - 13.5 Kylien kehittäminen ja vapaa-ajan asuminen
 - 13.6 Seudullinen maankäytön yhteistyö
- 14. Maapoliittisen ohjelman seuranta ja ylläpito**
 - 14.1 Maapoliittinen analyysi, ylläpitotoimet ja seuranta
- 15. Liitteet**

Kaavoitustilanne, maanhankinta- ja luovutus, maaomaisuus



1. Maankäytön toimintaympäristö muutoksessa

Rauman kaupungin ensimmäinen maapoliittinen ohjelma laadittiin vuonna 2018. Verrattain tuoreen ohjelman linjaukset ovat pääosiltaan edelleen toimivia, mutta erityisesti Suomen sisäisen ja ulkoisen toimintaympäristön muutokset ovat asettaneet kunnat laajoihin muutoksiin.

Hyvinvointialueuudistus on tuonut merkittäviä muutoksia mm. valtionosuuksiin. **Kuntatalous tiukkenee, mikä heijastuu myös kuntien harjoittamaan maapolitiikkaan ja kaavoitukseen.** Kunnan on varauduttava riittäväan *toteutuvaan kaavoitukseen*, jolla tarkoitetaan maanhankinnan ja kaavoituksen toteutumisen kokonaisuutta.

Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen ja mahdollisen lunastuslain jatkovalmistelu aiheuttavat osaltaan kuntien maapolitiikan toteuttamiselle epävarmuutta. Kiinteistöverouudistus on määrä toteuttaa kuluvalle hallituskaudella.

Kuntien toimintaympäristöt ja haasteet erilaistuvat. Väestö ikääntyy, syntyvyys laskee sekä maahanmuutto lisääntyy. Rakennettu ympäristö keskittyy kunta- ja kaupunkikeskuksiin, lähipalveluiden ja liikenneyhteyksien varrelle. Ilmaston muutos etenee ja kiertotalouden merkitys korostuu. Digitalisaatio sekä yhteen toimivien tietosisältöjen tuottaminen on erityisessä poltepisteessä maankäytön suunnittelussa. Etätyö on tullut jäädäkseen, millä on vaikutuksensa työpaikan ja asumisen väliseen suhteeseen kerrannaisvaikutuksineen.

Rauman kaupunki on laatinut uuden kaupunkistrategian 2022 – 2030. Uuden strategian myötä myös itse strategian päämääriä toteuttavat ja konkretisoivat ohjelmat on päätetty uudistaa selkeällä otteella.

Maapoliittinen ohjelma toteuttaa erityisesti kaupungin strategian päämäärää, nimeltä elinvoimainen Rauma. Yhtymäkohtia löytyy myös muihin päämääriin, kuten valovoimaiseen ja pitovoimaiseen Raumaan.

Maapolitiikan linjauksilla voidaan osaltaan tuoda vakautta ja vaikuttaa pitkän aikajänteen toimintaympäristön muutoksiin ennaltaehkäisevästi ja kaupungin tavoitteita tukien. Maapolitiikalle asetetut tavoitteet on terävöitetty vastaamaan nykyiseen vallitsevaan toimintaympäristöön sekä arvioituihin tulevaisuuden näkyymiin.

Tiedolla johtamisen merkitys korostuu jatkuvasti ja on erityinen osa tulevaisuutta. Muun muassa tonttien luovutus ollaan muuttamassa sähköiseksi, joka tarjoaa luotettavan ja asiakaskokemusta parantavan väylän tonttitarjonnan esittelemiseksi ja tonttien varaamiseksi.



2. Mitä maapolitiikka on?

2.1. Maapolitiikan määritelmä

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavoituksen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi (MRL 5a §). Nämä tavoitteet ja toimenpiteet kunnassa liittyvät erityisesti maa-alueiden hankintaan, luovutukseen, omistus- ja hallintasuhteiden kehittämiseen sekä maankäytön tarkoituksenmukaiseen ohjaukseen.

2.2. Maapoliittinen ohjelma

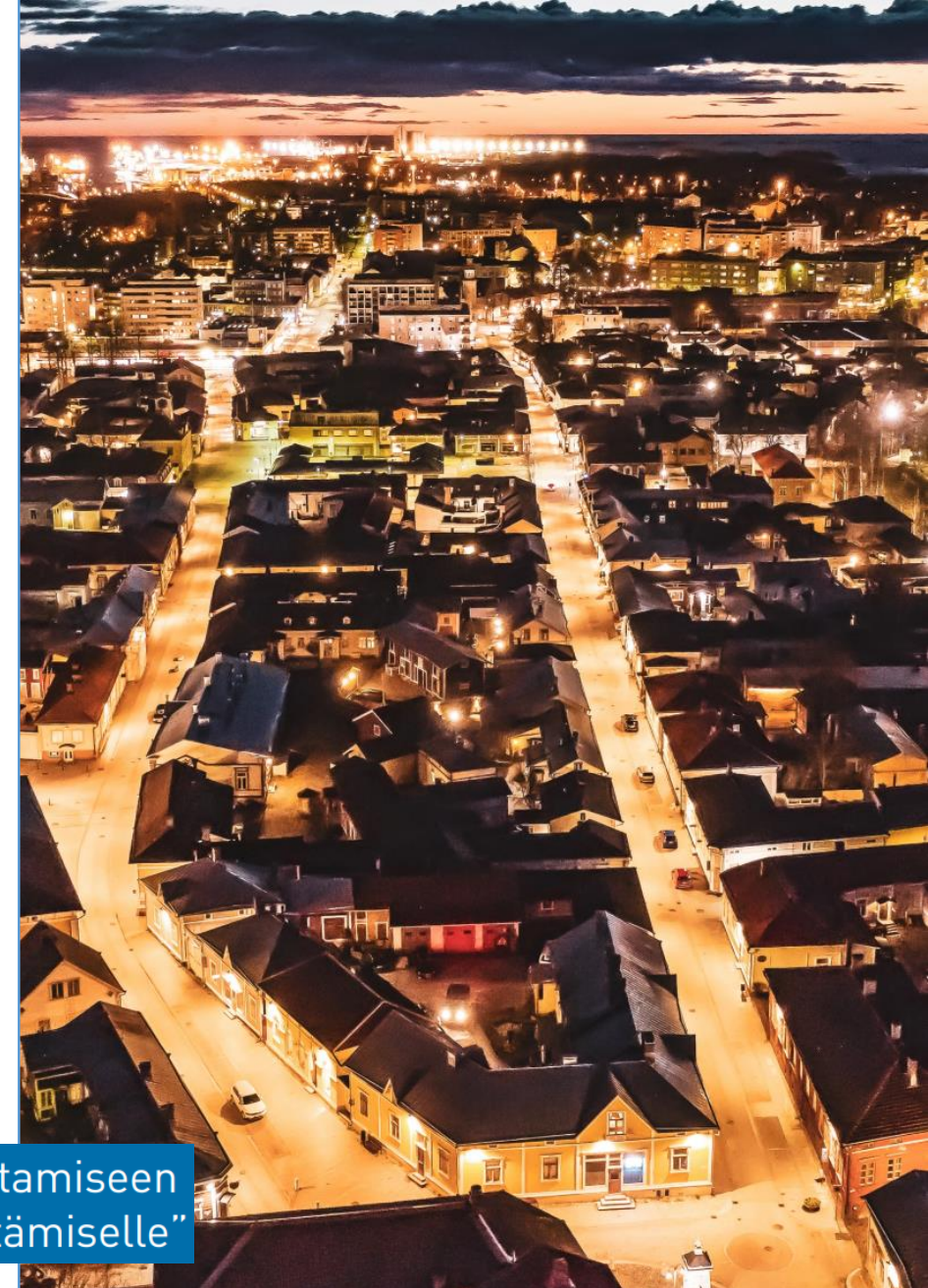
Maapoliittisessa ohjelmassa määritellään Rauman kaupungin lähtökohdat maapolitiikalle, maapolitiikalle asetetut tavoitteet, käytettävät maapolitiikan keinot ja keinojen käyttämisen periaatelinjaukset, maanluovutuksen ja maaomaisuuden hallinnan periaatteet, hajakenttämisen ohjaus, sekä maapoliittisen ohjelman seuranta- ja ylläpitotoimet.

2.3. Maapoliittisen ohjelman tarkoitus

Maapoliittinen ohjelma on julkinen maankäytön strategisen suunnittelun ja ohjauksen asiakirja, joka on laadittu Rauman kaupungin paikallisten lähtökohtien, tavoitteiden ja tarpeiden perusteella. Maapoliittinen ohjelma antaa kunnan viranhaltijoille, päätöksentekijöille, kuntalaisille sekä kunnan ulkopuolisille toimijoille tietoa kunnan maapoliittisista tavoitteista sekä toimintaperiaatteista.

Maapolitiikan aktiivinen ja sitoutunut harjoittaminen yhdessä läpinäkyvien maapolitiikan periaatteiden kanssa on toimivan maankäyttörakenteen, kuntatalouden, kunnan toiminnan avoimuuden sekä yhdenvertaisen asianomaismenettelyn kannalta olennaista.

Maapoliittinen ohjelma on maankäytön kokonaisuuden strategisessa hallinnassa merkittävä työväline, koska yhdyskuntarakenteen ohjaus vaatii erityistä pitkäjänteisyyttä, suunnitelmallisuutta, ennakoivuutta sekä monien vastualueiden välisen yhteistyön sujuvuutta.



”Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavoituksen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi”

3. Maapoliittinen ohjelma osana kaupunkistrategiaa

3.1. Yhtymäkohdat kunnan muihin strategioihin

Maapoliittinen ohjelma konkretisoi Rauman strategiaa 2022 – 2030. Ohjelmalla on yhtymäkohtia erityisesti myös kaupungin elinvoimaohjelmaan sekä asumisen ohjelmaan.

3.2. Maapoliittisen ohjelman laadinta ja voimassaolo

Maapoliittisen ohjelman valmistelu tapahtuu maankäyttösektorin parissa työskentelevän henkilöstön sekä poliittisten päättäjien muodostamien maapoliittisten työ- ja johtoryhmien yhteistyönä.

Maapoliittisen ohjelman hyväksyy kaupunginvaltuusto. Maapoliittista ohjelmaa tarkistetaan tarvittaessa valtuustokausittain. Tavoitteiden tarkastelu tapahtuu vuosittain.

Maapoliittisen ohjelman laadintaprosessi:



3. Maapoliittinen ohjelma osana kaupunkistrategiaa

Rauman kaupunkistrategia 2022 - 2030

- Maapoliittinen ohjelma konkretisoi osaltaan kaupunkistrategian päämääriä ja tavoitteita, erityisesti elinvoimaisen Rauman strategista päämäärää yhdessä elinvoimaohjelman rinnalla

Elinvoimaohjelma

- Maapoliitiikan tavoitteet kytkeytyvät vahvasti elinkeinopolitiikkaan, sillä useat maapoliittiset keinot ja tavoitteet ovat yhteydessä kaupungin elinvoimaisuuden lisäämiseen ja kuntatalouteen.

Asumisen ohjelma

- Maapoliittinen ohjelma kytkeytyy osaltaan myös asumisen ohjelmaan erityisesti tontinluovutuksen osalta. Monipuolisella ja kohtuuhintaisella tonttitarjonnalla voidaan osaltaan tukea myös asumisen ohjelman tavoitteiden toteutumista.

TOIMINTAYMPÄRISTÖN MUUTOKSET

- Ilmastonmuutos
- Turvallisuusympäristö
- Teknologinen kehitys
- Väestökehitys
- Työelämän murros
- Kaupungistuminen
- Kaupunkien välinen kilpailu
- Kansalaisyhteiskunnan vahvistuminen
- Viestinnän merkityksen kasvu

STRATEGISET PÄÄMÄÄRÄT

VOIMAVARAT

VAHVA JA VAIKUTTAVA - LUANIKAS JA LUMOAVA

Elinvoimainen Rauma

Pitovoimainen Rauma

Valovoimainen Rauma

Osaava ja hyvinvoiva henkilöstö Tasapainoinen ja investoinnit mahdollistava talous Aktiivinen ja kansainvälinen verkostokumppanuus

Ennakointi ja uusiutuminen

STRATEGISET TAVOITTEET

- Monipuolinen työ- ja opiskelukaupunki
- Aktiivinen tapahtuma- ja kulttuurikaupunki
- Kansainvälisesti vetovoimainen yrityskaupunki

- Kutsuva paluumuutto- ja etätyökaupunki
- Viihtyisä merikaupunki
- Aktiivinen, hyvinvoiva ja osallistava kaupunki

- Uudistuva, elävä ja houkutteleva kaupunki - Rauma houkuttelee erityisesti nuoria aikuisia ja lapsiperheitä

STRATEGIAA KONKRETISOIVAT OHJELMAT

- Elinvoimaohjelma
- Maapoliittinen ohjelma

- Hyvinvointiohjelma
- Kestävän kehityksen ohjelma

- Asumisen ohjelma
- Markkinoinnin kehittämisohjelma

- Henkilöstöohjelma
- Talousohjelma

ARVOPOHJAISET TOIMINTATAVAT

Ajattelemme isommin

Toteutamme yksinkertaisemmin

Kannamme vastuun

4. Maapolitiikan paikalliset ja seudulliset lähtökohdat

4.1. Yleistietoa Raumasta

Vuonna 1442 perustettu ja siten Suomen kolmanneksi vanhin kaupunki Rauma on metalliteollisuuden ja biotalouden kaupunki Länsi-Suomessa. Laivanrakennuksen ohella Rauma on tunnettu erityisesti Unescon maailmanperintökohteisiin kuuluvasta Vanhasta Raumasta, Sammallahdenmäestä sekä pitsinnypläyksen perinteestä.

4.2. Rauman seutukunta

Maakuntajaossa Rauma kuuluu Satakuntaan, jonka maakuntakeskukseen Poriin on matkaa noin 50 km. Rauman seutukunta sijaitsee Satakunnan etelä-osassa Kokemäenjokilaaksosta Varsinais-Suomen rajalle.

Seutukuntaan kuuluvat Rauma, Eura, Eurajoki ja Säkyliä. Seutu on vaurasta, teollista ja merellistä Länsi-Suomea. Seudulla on rikas kulttuuripohja ja -historia sekä vahva identiteetti. Seudun elinkeinorakenne on teollisuusvaltainen. Seutukunnan alueella oli vuoden 2021 lopussa noin 66000 asukasta.

4.3. Teollisuus- ja työllisyys

Rauman kärkiklusterit muodostuvat teollisuuden ympärille, joista tärkeimmät toimialat ovat metsäteollisuus, meritekninen teollisuus sekä muu metalliteollisuus. Useat suuret teollisuuslaitokset tarjoavat työtä raumalaisille ja Rauman seutukunnan asukkaille. Rauman seutukunnassa työllisyysaste on ollut keskimäärin korkeampi kuin muualla Satakunnassa.

Elinkeinoelämän keskusliitto EK:n 15.2.2023 julkaiseman Kuntaranking-tutkimuksen mukaan Rauman seutu (Rauma, Eura, Eurajoki ja Säkyliä) on Suomen toiseksi vetovoimaisin alue yritystoiminnalle. (Elinkeinoelämän keskusliitto 2023).

4.4. Rauman markkina-alue ja työssäkäynti

Rauma on seutukuntansa keskus, jonne suuntautuu ostovoimaa kaupungin ulkopuolelta. Rauman pääasialliseen markkina-alueeseen kuuluvat Eurajoki ja Pyhäranta. Toissijaiseen markkina-alueeseen kuuluvat Laitila, Eura ja Säkyliä. Rauman pääasiallisen työssäkäyntialueen muodostaa Rauman seutukunta.



4. Maapolitiikan paikalliset lähtökohdat

4.5. Talous

Lähtötilanne seuraavien talousarviovuosien suunnittelemiseksi on haastava johtuen muun muassa kaupungin ja hyvinvointialueen välisen toiminnan yhteensovituksen käynnistymisestä. Osa vaikutuksista tullaan näkemään vasta vuoden 2023 aikana tai myöhemmin. Kuntatalouden osalta epävarmuutta liittyy myös sote- ja pelastustoimen kustannuskehitykseen sekä hyvinvointialueille siirtyviin kustannuksiin ja tuloihin.

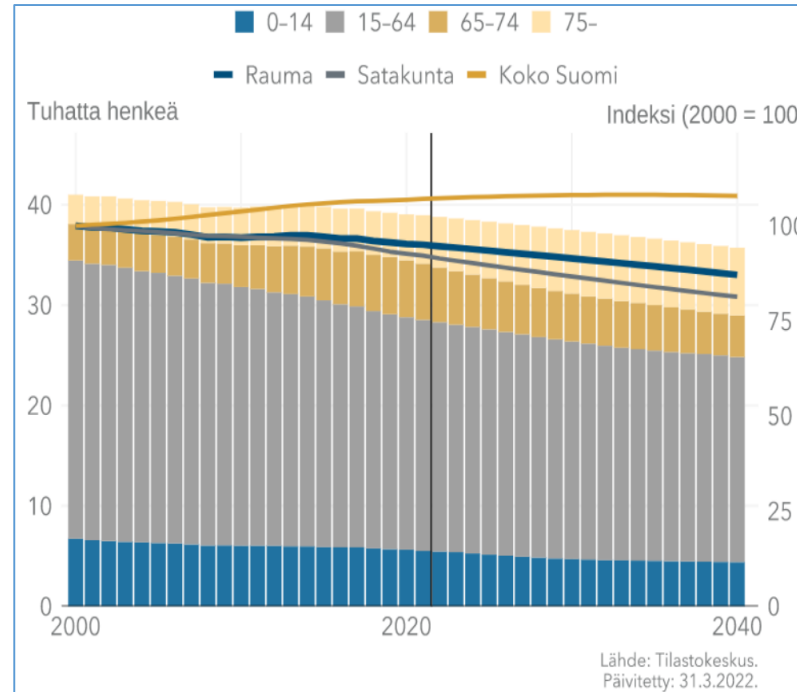
Venäjän hyökkäys Ukrainaan vuonna 2022 muutti talouden tilannekuvan, joka ei ole selkiytynyt oleellisesti. Myöskään covid-19- virukseen liittyvät uhkakuvat eivät ole täysin poistuneet. Talouden ennusteisiin sisältyy siten poikkeuksellisen paljon epävarmuutta.

Tulevaisuudessa toiminta on entistä enemmän pystyttävä rahoittamaan niillä veroilla ja valtionosuuksilla, mitkä ovat käytettävissä. Valtakunnallisilla muutoksilla on vaikutuksensa myös ulkoisen toimintaympäristön kehittymiseen ja siten verorahoituksen kehittymiseen.

Kaupungin alueen elinkeinoelämän toimintaedellytysten parantaminen on kaupunkistrategian keskiössä. Rauma pyrkii olemaan kokoluokassamme Suomen yritysystävällisin kaupunki ja houkutteleva paikka kaikenlaiselle yritystoiminnalle.

4.6. Väestökehitys

Rauman kaupungin väestönkehitys jatkuu ennusteiden mukaan lievästi negatiivisella tasolla. Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan Rauman väkiluku vuoden 2022 lopussa oli 38 711. Vähennyistä oli 248 henkeä vuoteen 2021 nähden.



Rauman avainlukuja

Väkiluku	38750 hlö (31.11.2022)
Alle 15-vuotiaiden osuus väestöstä	14,1 % (2021)
15-64 -vuotiaiden osuus väestöstä	59,1 % (2021)
Yli 64-vuotiaiden osuus väestöstä	26,8 % (2021)
Asutokuntien lukumäärä	20192 (2021)
Rivi- ja pientaloissa asuvien asutokuntien osuus	56,7 % (2021)
Vuokra-asunnoissa asuvien asutokuntien osuus	30,7 % (2021)
Työllisyysaste	74,2 % (2021)
Alueella olevien työpaikkojen lukumäärä	16356 (2020)
Kunnallisveroprosentti	7,86 % (2023)
Lainakanta, euroa/asukas	1289,3 (2020)
Konsernin lainakanta, euroa/asukas	2991,3 (2020)

5. Kaavoitustilanne – maakunta- ja yleiskaavoitus

5.1 Maakuntakaava

Satakunnassa on voimassa vuonna 2011 vahvistettu Satakunnan maakuntakaava. Maakuntakaava on suunnitelma alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteista sekä maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisista alueista. Satakuntaliitto laatii maakuntakaavat Satakunnan alueelle.

Maakuntakaava on yleispiirtein maankäytön suunnittelujärjestelmän kaavoista, joka välittää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kuntakaavoitukseen ja sovittaa ne yhteen maakunnallisten ja paikallisten tavoitteiden kanssa. Maakuntakaava on ohje kuntakaavoja laadittaessa. Alueidenkäytön tai yhdyskuntarakenteen yksityiskohdista päätetään kuntien laatimissa yleis- ja asemakaavoissa.

Satakunnan maakuntakaavan 2050 laatiminen on käynnistynyt vuoden 2021 lopussa. Satakunnan maakuntakaava 2050 laaditaan kaikki maankäyttömuodot kattavana kokonaismaakuntakaavana, jolloin käsitellään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja kehittämisen kannalta tarpeelliset alueet koko maakunnan alueella. (Satakuntaliitto).

5.2 Yleiskaavoitus

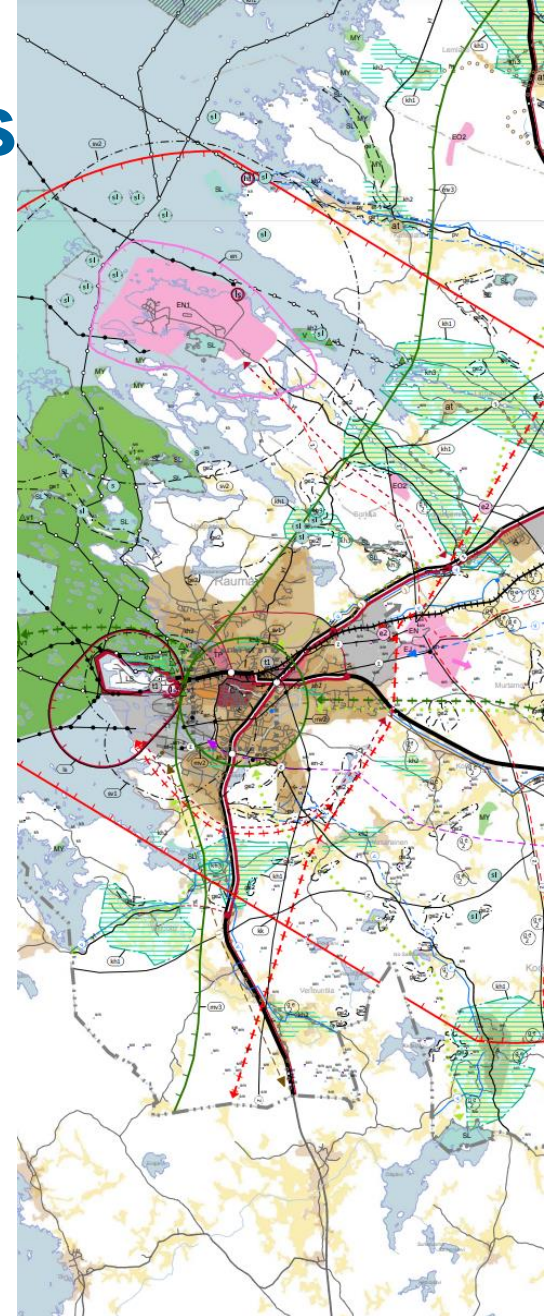
Yleiskaava on alueiden käytön ja rakentamisen suunnittelun sekä ohjauksen (eli kaavoituksen) yleispiirteinen suunnittelutaso. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen, muun suunnittelun, maankäytön sekä rakentamisen perustaksi. Yleiskaava toimii ohjeena asemakaavoitukselle.

5.3 Yleiskaava 2030

Rauman kaupungin alueelle on laadittu yleispiirteinen, strateginen yleiskaava 2030 (liite 1). Kaava kattaa koko kaupungin alueen. Kaavassa on esitetty tavoitellun kehityksen periaatteet ja alueiden käyttö yleispiirteisellä tasolla. Tavoite on, että Raumalla olisi kaikkialla voimassa maakuntakaavaa tarkempi oikeusvaikutteinen yleispiirteinen aluevarauskaava. Yleiskaavatyön tavoite on, että kaupungin kehittämisen kannalta keskeiset hankkeet saadaan käynnistettyä ja että kunnan maankäyttö ja maankäyttöön liittyvät strategiat saadaan linjattua. Yleiskaava sovittaa yhteen tärkeiden alueiden ja verkostojen käyttöä sekä täsmentää alueiden käyttöön kohdistuvia paikallisia intressejä.

5.4 Osayleiskaavat

Yleiskaava 2030:n lisäksi Raumalle on laadittu useita kylien, taajamien ja muiden rajattujen alueiden maankäyttöä ohjaavia osayleiskaavoja. Osayleiskaavoituksella tarkennetaan alueittaisesti yleiskaava 2030:n päämääriä. Yleiskaavoituksella on myös olennainen merkityksensä hajarakentamisen ohjauksessa ja kylien elinvoimaisuuden säilyttämisessä.

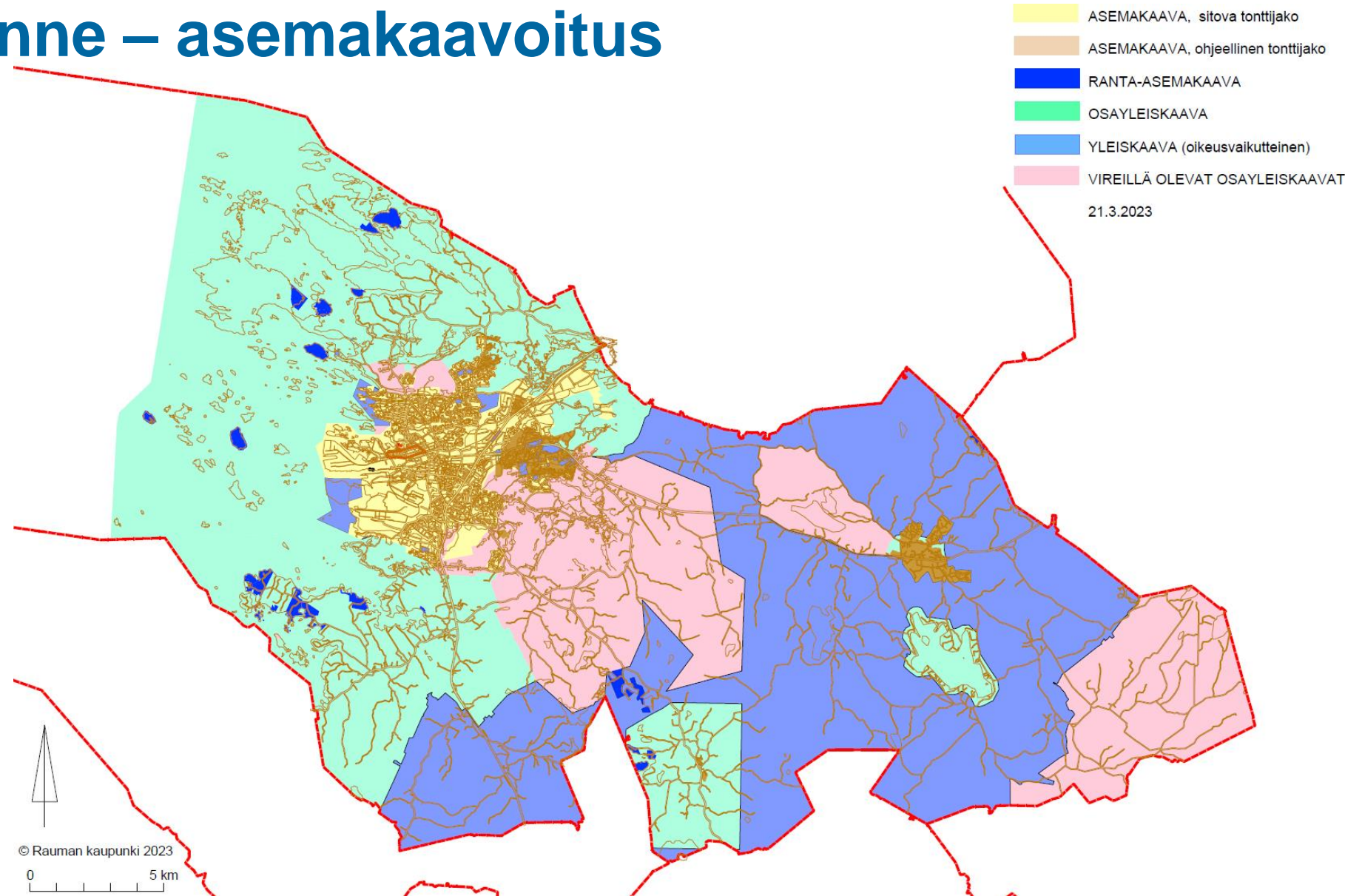


5. Kaavoitustilanne – asemakaavoitus

5.5 Asemakaavoitus

Asemakaava on yksityiskohtaisin alueiden käytön ja rakentamisen suunnittelun sekä ohjauksen taso. Asemakaavassa määritellään alueiden tuleva käyttö: mitä säilytetään, mitä ja miten voidaan rakentaa kullekin kaavassa osoitetulle alueelle. Kaavassa osoitetaan esimerkiksi rakennusten sijainti, koko ja käyttötarkoitus sekä mahdolliset rakentamistapaohjeet.

Raumalla asemakaavoitettuja alueita on noin 4900 ha, joista rakennuskaava-alueita on noin 400 ha ja ranta-asemakaavoja noin 500 ha. Uusia asemakaavoja sekä kaavamuutoksia laaditaan vuositasona noin 30 – 50 ha. Rauman kaupungin asemakaavoitetut alueet keskittyvät pääasiassa Rauman keskusta-alueelle, entisten kuntakeskusten Lapin ja Kodisjoen keskusta-alueiden sekä erinäisten vesistöjen tuntumaan.



6. Maanomistus ja maanhankinta

6.1 Maanomistustilanne

Rauman kaupunki omistaa maa- ja vesialueita noin 7900 ha (tilanne 31.12.2022). Maanomistus painottuu keskustaajaman sekä tavoiteltujen kasvusuuntien ympäristöön. Kaupungilla on myös haja-asutusalueella maaomaisuutta. Haja-asutusalueiden maaomaisuus on lähinnä metsätalouksikäytössä olevaa maa-aluetta. Alueilla on arvoa erityisesti metsätalouksikäytössä sekä mahdollisina raakamaan hankinnan vaihtokohteina.

6.2 Maanhankinta – kohteet ja resurssit

Viimeisimpinä vuosina Rauman kaupunki on hankkinut aktiivisesti raakamaata omistukseensa erityisesti koillisen teollisuusalueen ja pohjois-Rauman seuduilta.

Raakamaareserviä on täydennetty myös muista osista kaupunkia, mutta esimerkiksi eteläosissa maanomistus on epäyhtenäistä. Raakamaan hankinnan pääpaino on tällä hetkellä tulevaisuuden elinkeinoalueiden hankinnassa, mutta vireillä on myös asuntorakentamiseen soveltuvia kohteita.

Rauman kaupunki budjetoit maanhankintaan vuositasolla arvioituja hankintoja ja tarpeita vastaavan määrän. Suurempia maanhankintoja voidaan tehdä tarvittaessa kaupunginvaltuuston erikseen myöntämällä lisämäärärahapäätöksillä.



7. Maapoliitikalle asetetut tavoitteet

Maapoliittiset tavoitteet

Raakamaan hankinta yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin

Monipuolinen, kohtuuhintainen sekä kysyntää vastaava tonttitarjonta

Tonttimarkkinoinnin tehostaminen

Sujuva tontintuotantoketju

Maaomaisuuden hallinta kaavoitusta edistäen

Hजारakentamisen hallittu ohjaus

Tavoitteiden toimenpiteet

Aktiivinen maanhankinta yhdyskuntarakentamisen kannalta merkittäviltä alueilta. Raakamaavarannon mitoitus yleiskaavan 2030 tavoitteisiin nähden.

Tonttien kaavoitus halutuilta sijainneilta, tontinluovutusta edistävät ja tukevat ehdot, laadukkaat elinympäristöt, kaavataloudellisuuden ja ilmasto vaikutusten huomiointi.

Tonttimarkkinoinnin parantaminen tonttihakupalvelua uudistamalla, visualisuutta lisäämällä, sekä markkinoinnin tehostaminen erityisesti yritysalueiden osalta.

Tontintuotantoketjun yhteentoimivuudesta huolehtiminen palvelualueiden- ja yksiköiden välillä.

Kaavoitettujen alueiden toteutumisen edistäminen, vuokraehtojen aktiivinen seuranta, vajaakäyttöisten alueiden uudelleenkaavoitus.

Hajaa-asumisen ohjaaminen mm. kylien elinvoimaa ja olemassa olevia palveluita sekä kunnallisteknisiä verkostoja tukien. Merkittävimpien kyläalueiden osayleiskaavoitus 2030 mennessä.

Mittarit

Raakamaahankinnat ja raakamaan hintatasot alueittain, yleiskaavan toteutuminen

Tonttitarjonta- ja luovutus sekä rakentuminen alueittain, asiakaspalaute

Sähköisen tontinhakupalvelun käyttöönotto ja käyttökokemukset, tonttikysyntä ja asiakaspalaute

Asemakaavoituksen toteutumisen kesto, (raakamaasta tontiksi – raakamaasta rakennuslupa)

Kaavoitettujen alueiden toteutuminen, vuokratuotto

Taajama- ja haja-asumisen suhde, asumisen sijoittuminen

8. Maapoliittiset keinot maanhankinnassa

8.1 Raakamaan hankinta

Raakamaa tarkoittaa tulevaisuudessa asemakaavoituksen tai muun maankäytön piiriin tulevaa maata. Raakamaan hankinta liittyy kunnan tavoitteelliseen maankäytön ohjaukseen ja kehittämiseen.

Rauman kaupunki käyttää raakamaan hankintaan kaikkia lainsäädännön mahdollistamia keinoja. Kulloinkin käytettävän keinon käyttö perustuu tapauskohtaiseen arviointiin. Rauman kaupunki voi hankkia myös muuta maata kuin raakamaata omistukseensa, jos tämä on tarkoituksenmukaista esimerkiksi maankäytön ohjauksen tai vaihtomaiden hankinnan kannalta.

Raakamaan hinnoittelu tapahtuu vertailukauppanenetelmällä, mikäli tuoreita ja vertailukelpoiseksi katsottavia maakauppoja on tehty riittävästi. Kauppahinnat voidaan vakioida kaupan kohdetta vastaaviksi vertailukauppoihin nähden poikkeavien ominaisuuksien perusteella (esimerkiksi kunnallistekniikan kytkentäetäisyys, puusto yms.).

Vapaaehtoinen kiinteistökauppa ja maanvaihto

Rauman kaupungin maanhankinta pohjautuu ensisijaisesti vapaaehtoiisiin kiinteistökauppoihin ja maanvaihtoihin.

Toissijaisesti kaupunki käyttää muita mahdollisia lainsäädännön mahdollistamia maapoliittisia keinoja, kuten etuosto-oikeutta ja lunastusmenettelyä.

Etuosto-oikeuden käyttäminen

Etuosto-oikeus tarkoittaa kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö. Etuosto-oikeuden käyttämisellä (etuostolla) kunta tulee kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan kaupassa sovituin ehdoin. Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankintaan yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin sekä virkistys- ja suojelutarkoituksiin.

Rauman kaupunki käyttää etuosto-oikeutta kiinteistökaupoissa, kun etuosto-oikeuden käyttämisen piiriin kuuluu kiinteistö tai kiinteistöjä, joilla on merkitystä esimerkiksi olennaisena tulevan yhdyskuntarakentamisen alueena tai virkistys- ja suojelutarkoitusten kannalta.

Lunastuslupa perustuva maan lunastus

Lunastamisella tarkoitetaan menettelyä, jolla kunta voi mm. kunnan suunnitelmallisen kehittämisen edellyttäessä lunastaa maata omistukseensa toiselta maanomistajalta täyttä korvausta vastaan. Raakamaan lunastaminen edellyttää ympäristöministeriön myöntämää lunastuslupaa. Raakamaan lunastaminen voi olla kunnalle tarpeen, mikäli maanomistajan kanssa ei päästä sopimukseen vapaaehtoisin kaupoin, maankäyttösopimuksin tai muilla menettelyillä.

Rauman kaupunki varautuu käyttämään lunastuslupa perustuvaa lunastusmenettelyä tilanteissa, milloin voimassa oleva kiinteistöjaotus selkeästi haittaa kunnan suunnitelmallista kehittämistä ja maanomistajan kanssa käydyistä neuvotteluista ja jätetystä tarjouksesta huolimatta alueen ostamisesta kaupungille ei ole päästy sopimukseen.

Lunastus asemakaavan perusteella

Ilman lunastuslupaa kaupunki voi lunastaa suoraan lain perusteella asemakaavan mukaisen yleisen alueen sekä yleisen rakennuksen tontin, joka on tarkoitettu kunnan tarpeisiin. Eräissä tapauksissa kaupungilla voi olla myös velvollisuus hankkia omistukseensa alueet, joita maanomistaja ei voi kaavoituksellisista syistä käyttää kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla (esim. kaavoitetut virkistysalueet).

9. Kaavoitusperiaatteet ja kaavoitukseen liittyvät sopimukset

9.1 Yleiset kaavoitusperiaatteet

Rauman kaupunki asemakaavoittaa ensisijaisesti vain omistamiaan maita.

Perusteena menettelylle ovat kaavoitusprosessin hallinta, sujuvuus sekä kaavan toteuttamisen varmistaminen.

Yksityisen maan kaavoittaminen

Rauman kaupunki voi toissijaisesti kaavoittaa omistamansa maan lisäksi myös yksityisomistuksessa olevaa maata. Yksityismaan kaavoittaminen edellyttää tapauskohtaista arviointia kaavan tai kaavanmuutoksen laatimisen edellytyksistä, joita ovat mm. kaavoitushankkeen tarkoituksenmukaisuus, lainmukaisuus sekä sopiminen kaavoituksesta aiheutuvista kustannuksista.

9.2 Kaavoitukseen liittyvät sopimukset

Suunnitteluvaraussopimus

Suunnitteluvaraussopimuksella voidaan sopia suunnittelualueen varaamisesta kaavahankkeen tarkemman jatkosuunnittelun ajaksi. Varauspäätöksestä peritään maksu.

Asemakaavoituksen käynnistämissopimus

Yksityisen maata kaavoitettaessa sovitaan Rauman kaupungin ja yksityisen maanomistajan välillä kaavoituksen käynnistämisestä ja kaavan laadinnasta aiheutuvista kustannuksista asemakaavoituksen käynnistämissopimuksella.

Maankäyttösopimus

Maankäyttösopimuksella sovitaan maanomistajan omistaman alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista liittyen pääasiassa yhdyskuntarakentamisen toteuttamiseen ja yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin sekä mahdolliseen maankäyttökorvaukseen.

Maankäyttökorvauksen perimisestä päätetään tapauskohtaisesti kokonaisharkintaa käyttäen, kun maanomistaja saa kaavoituksen tuomasta arvonnoususta merkittävää hyötyä. Maankäyttökorvauksen määrittämisessä maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti. Maankäyttösopimus tehdään tarvittaessa Rauman kaupungin ja yksityisen maanomistajan välisessä kaavahankkeessa. Maankäyttösopimus tehdään osapuolia sitovasti, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Rauman kaupunki tekee maankäyttösopimuksia pääsääntöisesti vain kaavoitetuilla alueilla, joilla on esimerkiksi tarpeita yhdyskuntarakentamisen kehittämiseen liittyen.

Kunta voi oman vapaan harkintansa mukaan käyttää yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua kehittämiskorvausta. Kehittämiskorvaus voidaan määrätä vain, jos maankäyttösopimusneuvotteluista huolimatta sopimukseen ei ole päästy. Kehittämiskorvauksen mahdollisesta määräämisestä päätetään asemakaavakohtaisesti.

10. Asemakaavojen toteutumisen edistäminen

10.1 Kaavoituksen ja maapolitiikan yhteensovittaminen

Yksi olennaisimpia maapolitiikan tehtäviä on edistää kaavoitusta ja kaavojen toteutumista maapoliittisten keinojen kautta. Siksi aktiivinen vuorovaikutus kaavoituksen ja maapolitiikan välillä on keskeistä.

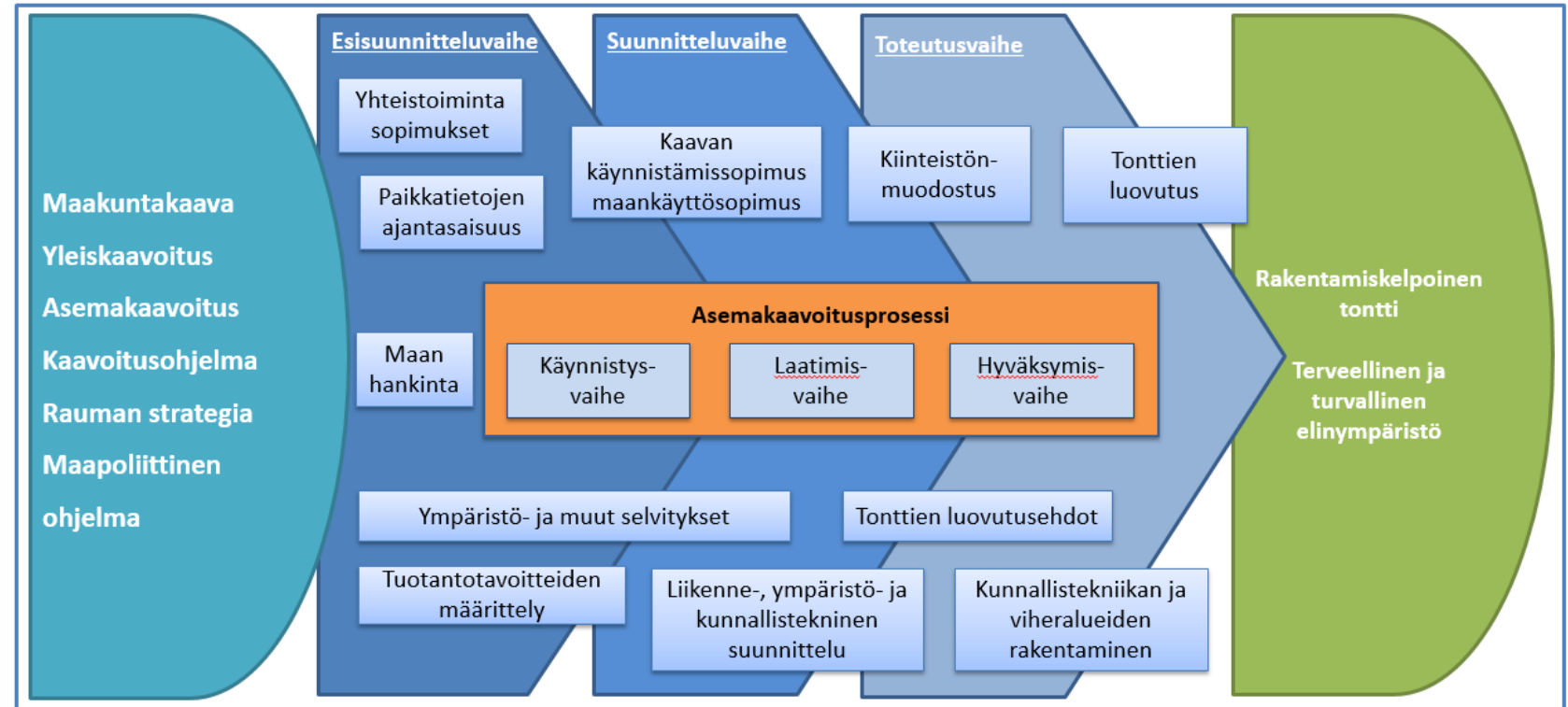
10.2 Tonttutuotantoketjun optimointi

Tonttutuotannon tehokas ja luotettava toiminta edellyttää asianomaisten tulosalueiden välistä yhteistyötä. **Asemakaavoitusprosessissa pyritään ennakoimaan ja suorittamaan itse kaavatyön rinnalla hankkeeseen liittyviä menettelyjä, kuten kunnallistekniikan suunnittelua, sopimusneuvotteluja sekä muuta tarpeellista hankesuunnittelua.**

Itse kaavoituksessa tavoitteena on riittävä ennakoivuus tulevaisuuden maankäytön tarpeiden muuttumisen ja kaavojen joustavuuden kannalta.

10.3 Asemakaavan käyttötarkoituksen uudelleenarviointi

Asema- ja yleiskaavojen perustavoitteista ja pääsisällöstä ei poiketa ilman painavaa syytä. Mikäli voimassa oleva kaava ei toteudu kokonaisuudessaan tai osittain kohtuulliseksi katsottavassa ajassa, on mahdollista, että kaavaa muutetaan. Muutos voi perustua esimerkiksi käyttötarkoituksen ajanmukaistamiseen kysyntää vastaavaksi, jolloin kaavan tarkoituksenmukaista toteutumista voidaan edesauttaa.



10. Asemakaavojen toteutumisen edistäminen

10.4 Rakentamisvelvoite

Rauman kaupungin omistamien asuin- ja yritystonttien maanvuokrasopimuksissa käytetään sopimusehtoa, joka velvoittaa vuokralaisen rakentamaan tontille sopimuksessa määrätyn ajan kuluessa (3 vuotta) asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen rakennuksen. Tontti katsotaan rakennetuksi, kun rakennuksen käyttöönottokatselmus on pidetty. Rakentamisvelvoiteaika lasketaan pääsääntöisesti vuokrasopimuksen allekirjoitushetkestä lukien.

Vastaavaa rakentamisvelvoitetta koskevaa sopimusehtoa käytetään kauppakirjassa, kun Rauman kaupungin omistama rakentamaton tontti myydään. Tontin ostaja ei saa myydä tonttia eteenpäin rakentamattomana. Sopimusehdolla voidaan rakentamisen jouduttamisen lisäksi estää mahdollinen tonttikeinottelu.

Rakentamisvelvoiteaikaa voidaan hakemuksesta jatkaa harkinnan perusteella enintään vuodeksi kerrallaan. Jatkoajasta peritään kulloinkin voimassa olevan hinnaston mukainen maksu. Mikäli tontin rakentamisvelvoite laiminlyödään ja vuokrasopimus joudutaan tästä syystä irtisanomaan, peritään laiminlyönnistä sopimussakko.

10.5 Rakentamiskehotus

Valmiin kunnallistekniikan piirissä olevien rakentamattomien tonttien käyttöönottoa voidaan edistää rakentamiskehotusmenettelyllä.

Kunta voi antaa rakentamiskehotuksen sitovan tonttijaon mukaisen tontin tai rakennuspaikan omistajalle sekä haltijalle, mikäli sallitusta rakennusala tontilla ei ole käytetty vähintään 50 % tai kaavan mukaista tonttia ei ole rakennettu asemakaavan mukaisesti, (huomioon ottaen tontilla olevien rakennusten käyttötarkoitus, sijainti, rakentamistapa ja muut seikat). Kehotus voi koskea määrällistä ja laadullista vajaarakentamista.

Rakentamiskehotus voidaan antaa, kun asemakaava on ollut voimassa kaksi vuotta. Rakentamiselle kehotuksen jälkeen varattu aika on kolme vuotta. Tämän jälkeen kunnalle tulee rakentamattomien tonttien osalta lunastusoikeus (MRL 97 §).



10. Korotettu kiinteistövero

10.6 Korotettu kiinteistövero

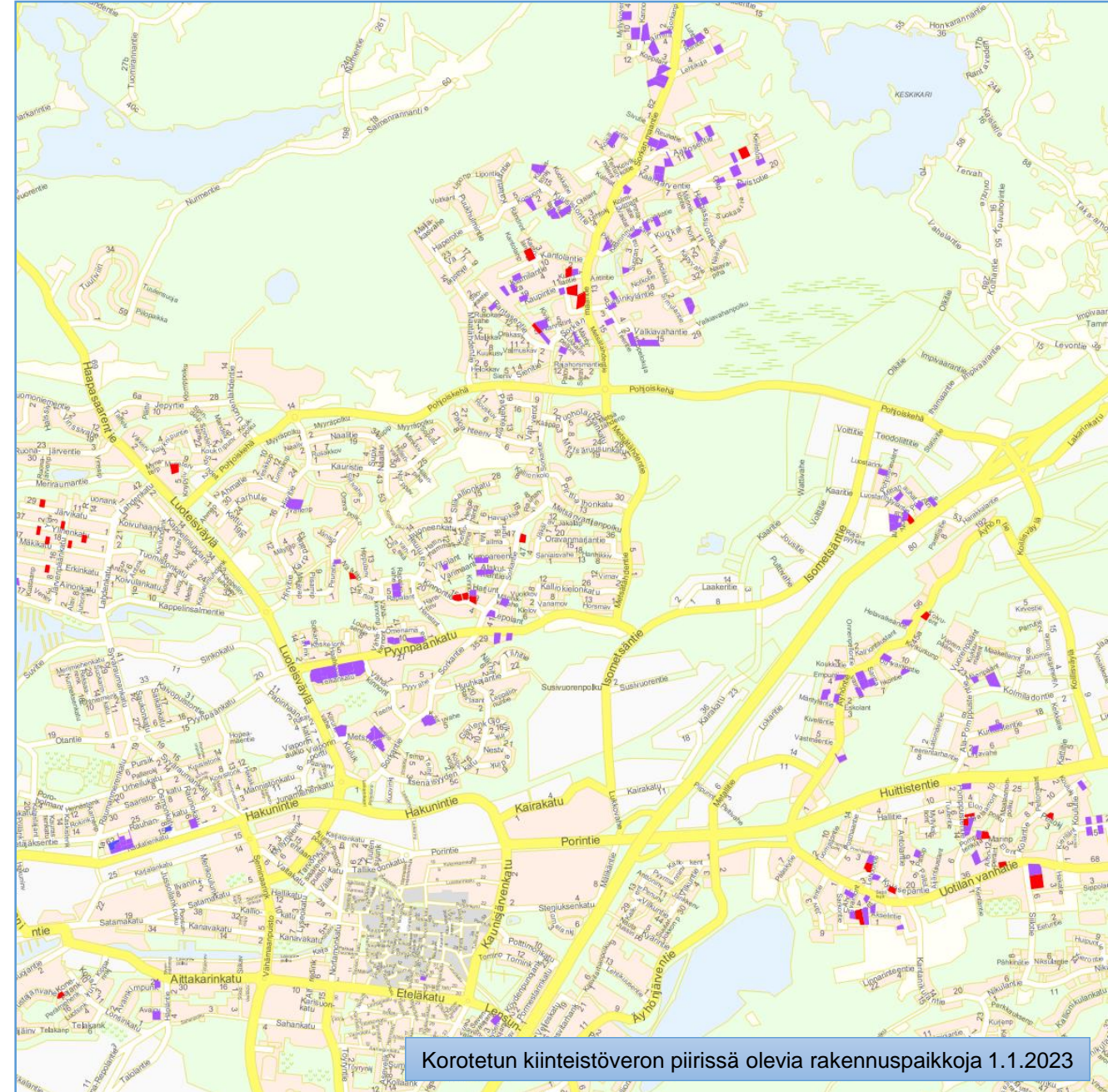
Kunta voi määrätä rakentamattomalle asuinrakennuspaikalle korotetun kiinteistöveroprosentin kiinteistöverolaissa (1992/654) tarkemmin säädettyjen edellytysten täytyessä. Kuntalain (410/2015) mukaan valtuuston on päätettävä kunnan kiinteistöveroprosenteista viimeistään talousarvion hyväksymisen yhteydessä.

Raumalla rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroksi on vahvistettu 5 % (vuosi 2023). Raumalla veroa peritään noin 323 rakentamattomalta rakennuspaikalta (tilanne 1.1.2023). Pääosa korotetun veron piirissä olevista kiinteistöistä sijoittuu Rauman keskusta-alueelle. Noin 20 % kiinteistöistä sijoittuu Lapin alueelle.

Raumalla korotetun veron piiriin eivät kuulu niin sanotut autiotalot. Epäilyjä autiotaloja on arviolta muutamia kymmeniä.

Rakentamattomien asuinrakennuspaikkojen ja tonttien osto

Rauman kaupunki voi ostaa rakentamattomia tontteja ja asuinrakennuspaikkoja erikseen sovitusti. Lähtökohtana on rakennuspaikkojen hinnoittelu kaupungin määrittämien alueellisten myyntihintatasojen mukaisesti.



Korotetun kiinteistöveron piirissä olevia rakennuspaikkoja 1.1.2023

11. Maaomaisuuden hallinta

11.1 Maaomaisuuden hallinnan merkitys

Kunnan maaomaisuus koostuu tyypillisesti kaupunkimaasta (asemakaavoitetut alueet), raakamaista (tulevan yhdyskuntarakentamisen reservialueet) sekä muusta maaomaisuudesta, joita ovat esimerkiksi maa- ja metsätalousmaat.

Kunnan maapolitiikan ja maanomistuspolitiikan kannalta olennaista on tietää edellä mainittujen maanomistuksen yksikköjen jakaantuminen.

Kunnan maaomaisuuden hallinta on tärkeää eri maaomaisuuslajien ylläpidon selvyuden ja maaomaisuusyksikköjen tarkoituksenmukaisen käytön seuraamisen kannalta. Maaomaisuuden hallinta tapahtuu seuraamalla kunnan maa-omaisuusyksiköjä ajantasaisen tiedon pohjalta. Eri maaomaisuusyksiköille voidaan asettaa esimerkiksi erilaisia käyttöastetavoitteita (esimerkiksi rakentamisveloitteen määrä prosentti-osuutena).

Maaomaisuuden hallinnan ja maapolitiikan keinoin voidaan puuttua mahdollisiin epäkohtiin, kuten vajaakäytössä oleviin tai rakentamattomien tontteihin liittyen. Maapolitiikan näkökulmasta merkittäviä maaomaisuusyksiköitä kunnissa ovat vuokratontit ja yleiset alueet.

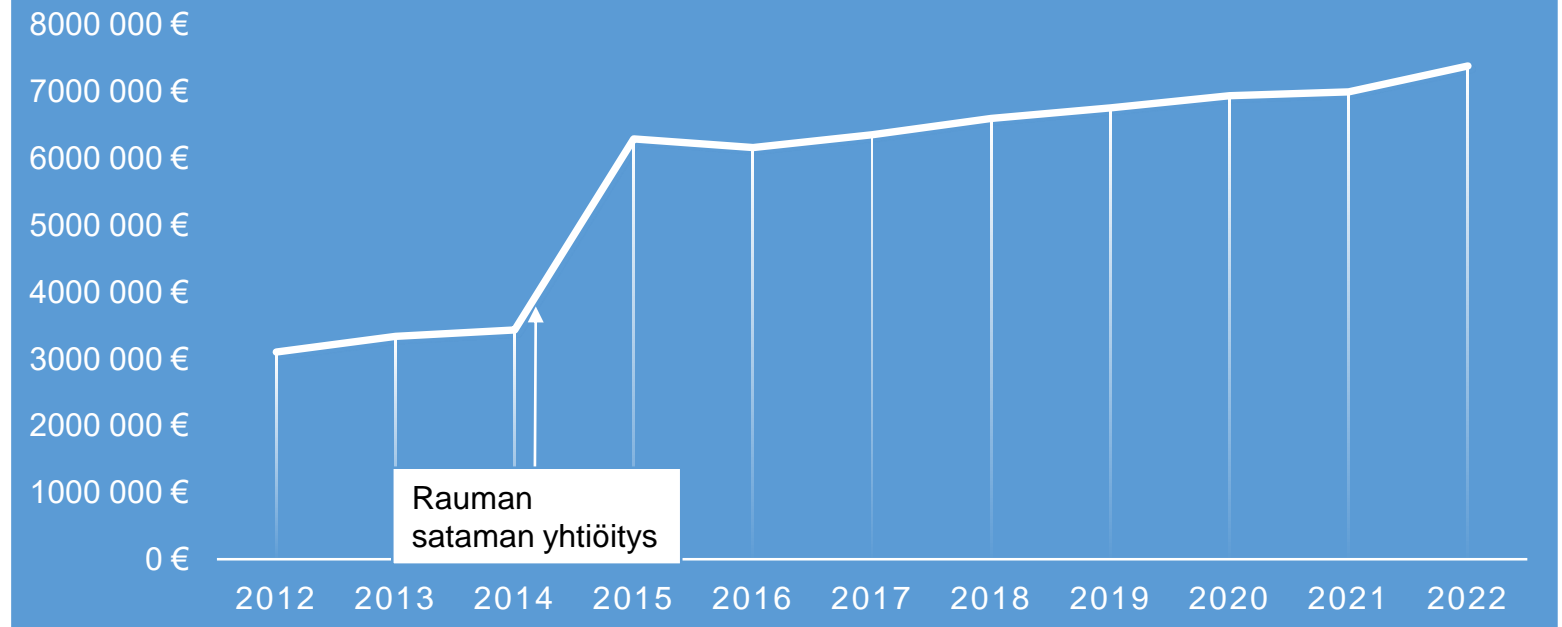
11.2 Vuokratut tontit

Rauman kaupungin merkittävimmät maanvuokratulolähteet ovat vuokratontit ja sataman vuokra-alueet. Rauman kaupunki on vuokrannut noin 3000 asuin- ja 160 yritystonttia.

Rauman kaupungin maanvuokratulot 2022

Maa- ja vesialueiden vuokrat	666.829 €
Asuntotonttien vuokrat	2.209.385 €
Teollisuus- ja liiketonttien vuokrat	1.106.738 €
Sataman vuokra-alueet	3.395.463 €
Yhteensä:	7.378.415 €

MAANVUOKRATULOJEN KEHITYS 2012 - 2022



11. Maaomaisuuden hallinta

11.3 Yleiset alueet

Yleinen alue on kiinteistörekisteriyksikkö, joka on muodostettu katualueeksi, toriksi tai katuaukioksi, virkistysalueeksi, liikennealueeksi, loma- ja matkailualueeksi, suojelualueeksi, vaara-alueeksi, erityisalueeksi tai vesialueeksi.

Yleisen alueen käyttötarkoitus osoitetaan asemakaavassa. Kunnan kunnossapitämiä katu- ja tiealueita on noin 276 kilometriä ja rakennettuja sekä hoidettuja puistoja noin 165 ha.

Kunnan omistuksessa olevien yleisten alueiden hallinnasta ja kunnossapidosta vastaa tekninen toimiala. Yleisiä alueita voidaan vuokrata vain erityiseen tarpeeseen lyhytaikaisesti.

11.4 Maatalousmaat

Rauman kaupungilla on omistuksessaan ja vuokrattuna noin 100 ha viljelysmaita. Viljelysmaiden vuokrauksen vuokratuotto vuositasolla on noin 25000 euroa.

Viljelysmaat pyritään hinnoittelemaan kuntoonsa nähden kohtuullisella markkinahinnalla määräajoin esimerkiksi kilpailutuksen kautta. Vuokra-ajat ovat noin 10 vuotta kerrallaan.

11.5 Metsätalousmaat

Tekninen toimiala/Wihertoimi huolehtii kaupungin metsäomaisuuden hoidosta, hallinnoinnista ja huolehtii tilakohtaisten arvioiden laatimisesta. Kaupungin metsien omistus jakaantuu seuraavasti:

- Kaupungin talousmetsät noin 2000 ha
- Apteekkari Nybergin perintömetsät n. 420 ha
- Suojellut metsät noin 1000 ha
- Kaava-alueiden metsäiset puistot noin 600 ha
- Kaavoitustyön alla noin 500 ha metsää

Vuositasolla metsän myyntitulot ovat olleet noin 340000 euroa ja hakattavat puustomäärät noin 10000 m³ vuodessa.

Metsätalousalueet jaotellaan *ns. pankki-metsiin* (taloudellisesti merkittävät metsät), *virkistysmetsiin* (kaava-alueiden ja kaavan reuna-alueiden puistometsät, saaristometsät), *vaihtomaiksi sopiviin metsiin* sekä *myytäväksi sopiviin metsiin* (esim. vaikeahoitoinen erillispalsta).

Metsätalousalueita ei pääsääntöisesti vuokrata tai myydä ilman erityistä perustetta.



12. Tonttien ja muiden maa-alueiden luovutusperiaatteet

12.1 Tonttitarjonta

Rauman kaupunki pyrkii tarjoamaan erikokoisia asuin- ja yritystontteja monipuolisilta sijainneilta ja kysyntää vastaavasti.

Yleiskaava 2030 osoittaa uusia asuinalueita yhteensä noin 1036 ha, joista noin 364 ha on osoitettu reservialueiksi. Asumisen mitoitus perustuu asemakaava-alueen ja haja-asutusalueen väestömäärän suhteeseen 80-20%. Asuinalueiden koko vaihtelee ja eri asuinalueilla myös tehokkuus vaihtelee riippuen sijainnista ja rakenteesta. Uusia asuinalueita on osoitettu mm. Vanha-Lahden alueelle, Kaaron alueelle, Kallionikulaan ja Monnaan, Kortelaan sekä Lapin keskustan länsipuolelle. Myös reservialueita on keskustaajaman ympäristössä.

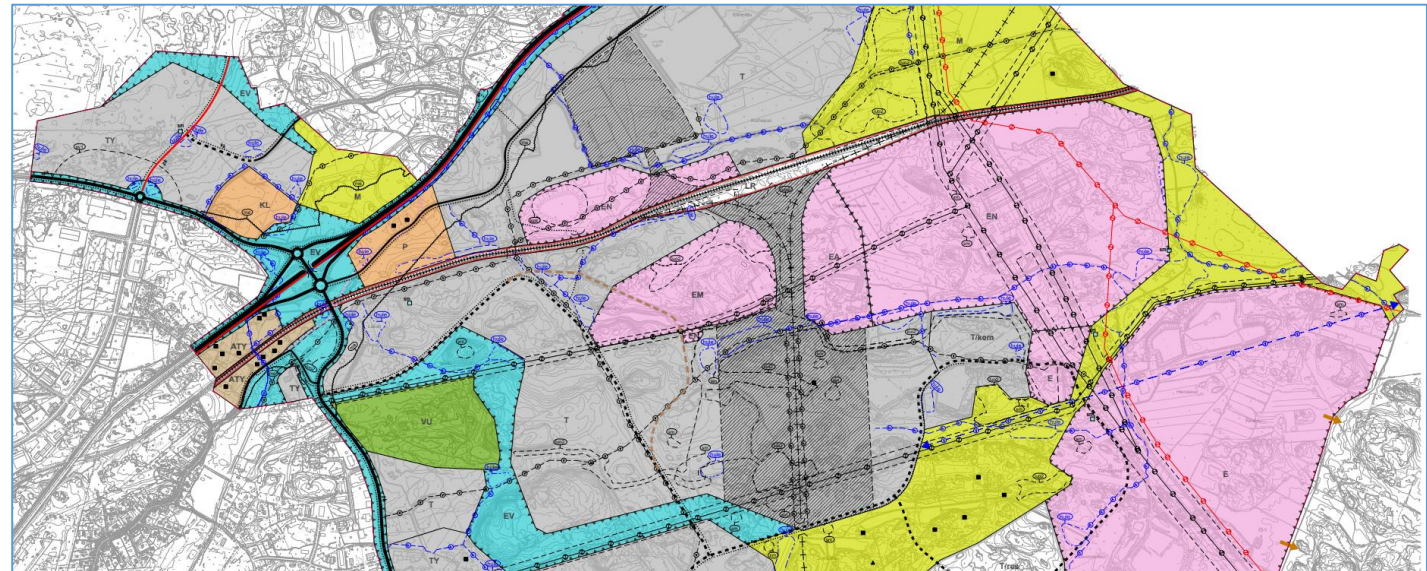
Uudet teollisuusalueet sijoittuvat pääasiassa valtatie 8 ja 12 väliselle yhteensä noin 1000 ha:n suuruiselle koilliselle teollisuusalueelle. Alueen asemakaavoitus on käynnissä ja etenee vaiheittain. Alueen laajentumista edelleen itään pääosiltaan asumattomille alueille selvitetään.

Rauman alueen elinvoimaisuuden kannalta yritysten sitouttaminen ja saaminen kaupunkiin on ensiarvoisen tärkeää. Yritystonttien riittävyys on varmistettava pitkälle tulevaisuuteen. Myös sataman laajentumismahdollisuuksien tukeminen ja varmistaminen on turvattava sopivin ratkaisuin.

12.2 Tonttien vuokraus- ja myynti

Rauman asuin- ja yritystonttien kulloinkin voimassa olevista vuokra- ja myyntiehdoista (luovutusehdot) sekä ehtojen tarkemmista perusteista päättää kaupunginvaltuusto. Maapoliittisessa ohjelmassa on kerrottu asuin- ja yritystonttien yleistason luovutusperiaatteet.

Yrityksille ja muille markkinatoimijoille luovutettavien tonttien hinnoittelu perustuu lähtökohtaisesti aina auktorisoidun kiinteistönarvioitsijan erikseen määrittämiin hinnoitteluperiaatteisiin. Taustalla on yhdenmukaisten hinnoitteluperiaatteiden lisäksi kuntalain (130 §) ja EU:n valtioneuvoston päätösten huomiointi.



12. Tonttien ja muiden maa-alueiden luovutusperiaatteet

12.3 Asuintontit

Rakentamattomat ja ensi kertaa luovutettavat asuintontit vuokrataan noin 40-60 vuodeksi. Tontti on pääsääntöisesti oikeus ostaa, kun rakentamisvelvoite on täytetty.

Pientalotonttien hinnoittelu määräytyy pääsääntöisesti maapohjan pinta-alan mukaan. Kerrostalotonttien hinnoittelu tapahtuu tyypillisesti rakennusoikeuden mukaan. Hinnoitteluun vaikuttavia tekijöitä ovat erityisesti sijainti ja rakennusoikeuden määrä.

Omakotitonttien haku tapahtuu kalenterikuukausittain tehtävän tonttiarvonnan perusteella. Rivi- ja kerrostalotontit ovat haettavissa jatkuvasti. Erityiskohteissa voidaan järjestää myös erillisiä hakuaikoja sekä laatu- tai tarjouskilpailuja.

12.4 Yritystontit

Rakentamattomat ja ensi kertaa luovutettavat yritystontit vuokrataan noin 40-60 vuodeksi. Tontti on pääsääntöisesti oikeus ostaa, kun rakentamisvelvoite on täytetty.

Yritystonttien hinnoittelu tapahtuu maapohjan tai rakennusoikeuden mukaan. Yritystonttien haku on jatkuvaa.

12.5 Yleiset rakennusten tontit (ns. y-tontit)

Yleisen rakennuksen tontilla tarkoitetaan esimerkiksi päiväkot-, koulu- tai palveluasumiskäyttöön kaavoitettua tonttia. Yleisten rakennusten tonttien luovuttamisesta päättää kaupunginhallitus. Tontteja on lähtökohtaisesti haettavissa kaupungin toimialojen tarpeita vastaavasti. Tonttien hinnoittelu tapahtuu puolueettoman arvioijan toimesta.

13. Hajarakentamisen ohjaus

13.1 Hajarakentamisen ohjauksen merkitys

Hajarakentamista ohjataan yleiskaavoilla ja rakennusjärjestyksellä. Hajarakentamisen ohjauksella on merkittäviä vaikutuksia kuntataloudelle esimerkiksi tarkasteltaessa yhdyskuntarakenteen tiivistymisen ja hajautumisen vaikutuksia. **Pitkällä aikajänteellä hallitsematon hajarakentaminen tulee kunnalle merkittävästi kalliimmaksi kuin taajamiin ja kyläkeskuksiin tai niiden välittömään läheisyyteen sijoittuva rakentaminen.**

Erityisesti yleiskaavoituksella tavoitellaan uuden hajarakentamisen keskittämistä olemassa olevien jo rakennettujen alueiden ja kunnallisteknisen verkostojen välittömään läheisyyteen.

13.2 Hajarakentamisen nykytila

Rauman kaupungin alueella noin 80 % asutuksesta sijoittuu asemakaava-alueille palveluiden läheisyyteen ja noin 20 % näiden ulkopuolisille haja-asutusalueille.

Kaavoituksen lähtökohta maankäytön suunnittelussa ja ohjauksessa on, että asumisen sijoittumisen suhde ei muutu.

13.3 Rakennusjärjestys

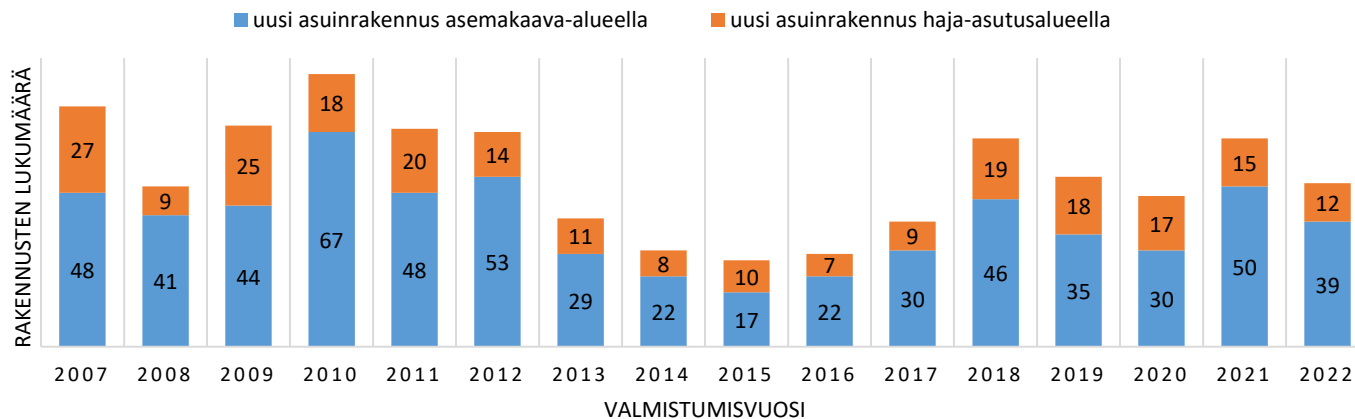
Rakennusjärjestys ohjaa ja sääntelee rakentamista ohjaavien lakien ja säädösten ohella rakentamista kaava-alueilla sekä niiden ulkopuolella. Rakennusjärjestys täydentää ja tarkentaa lakien ja ministeriöiden määräyksiä sekä antaa niiden kuntakohtaisia soveltamisohjeita (esim. rakennuspaikan koko). Kaupunginvaltuusto hyväksyi Rauman nykyisen rakennusjärjestyksen vuonna 2009.

Rakennusjärjestys on määrä uudistaa ennen, kun rakentamislaki ja alueidenkäyttölaki astuvat voimaan.

13.4 Rakennuslupien myöntäminen haja-asutusalueella

Rakennuslupa haja-asutusalueella voi tapahtua suoraan oikeusvaikutteisen kaavan mukaiselle rakennuspaikalle, suunnittelutarveratkaisulla tai poikkeamislupa-menettelyllä, erityisen tapauskohtaisen harkinnan perusteella.

VALMISTUNEET ASUINRAKENNUKSET RAUMALLA



Kaavoittamattomalla alueella edellytetään, että rakentaminen:

1. Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
2. On sopivaa yhdyskuntateknisen verkostojen, liikenneväylien ja liikenneturvallisuuden sekä palvelujen saavutettavuuden kannalta
3. On sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

13. Hajarakentamisen ohjaus

13.5 Kylien kehittäminen ja vapaa-ajan asuminen

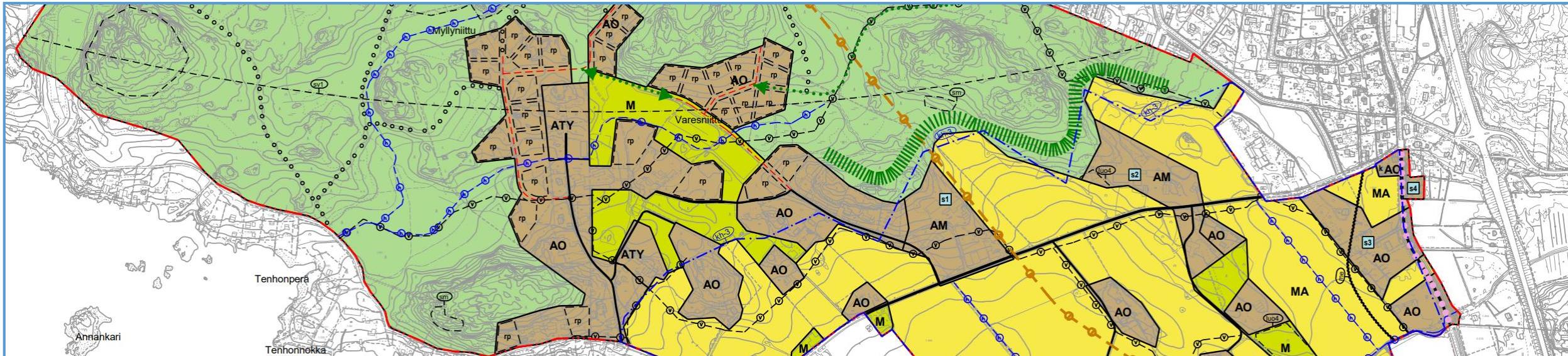
Kylien kehittäminen on yksi keskeisen asiakokonaisuus hajarakentamisen ohjauksessa. Kylien elinvoimaa voidaan kehittää ohjaamalla hajarakentaminen suunnitelmallisesti kyläalueille osayleiskaavoituksen ohjauksella sekä tarkoituksenmukaisella luvituksella.

Tavoite on, että kaikki merkittävät kyläalueet saadaan 2030 mennessä osayleiskaavoitettua, jolloin kylien elinvoimaisena säilymistä voidaan maankäytön suunnittelulla tukea ja hajarakentaminen on mahdollisimman hallittua. Samalla kaupungin ja yksityisten maanomistajien maankäyttötavoitteita voidaan yhteen sovittaa osana kaavaprosesseja.

Raumalla vapaa-ajan asuntoja oli vuoden 2022 lopussa 2311 kappaletta (Tilastokeskus 2022). Vapaa-ajan asumisen ohjaaminen ja järjestäminen tapahtuu kaavoitusprosessissa kaavallisten selvitysten ja itse kaavoitustyön kautta. Vuositasolla uusia vapaa-ajan asuntoja valmistuu noin kymmenisen kappaletta vuodessa.

13.6 Seudullinen maankäytön yhteistyö

Rauman kaupunki pyrkii seudulliseen maankäytön yhteistyön kehittämiseen. Seudullisella maankäytön yhteistyöllä tarkoitetaan maankäytön keskeisiä tavoitteita ja maankäytön suunnitelmien toteuttamisen periaatteita Rauman seudun kuntien kesken yhteisesti sopimalla tavalla. Erityisesti kuntien raja-alueet ovat tärkeitä maankäytön yhteensovittamisen kohtia, kuten esimerkiksi Rauman koillinen teollisuusalue.



14. Maapoliittisen ohjelman seuranta ja ylläpito

14.1 Maapoliittinen analyysi, ylläpitotoimet ja seuranta

Maapoliitiikan onnistuneisuutta voidaan mitata maapoliittisen ohjelman seurannalla ja seurantatietoihin pohjautuvalla maapoliittisella analyysillä. Maapolitiikan onnistuneisuuden seuraamiseksi ja mittaamiseksi Rauman kaupunki on asettanut olennaisimmille maapoliittisille tavoitteille tavoitteiden toteutumista ilmentävät mittarit.

Maapolitiikka on toimivaa ja kuntataloudelle merkityksellistä, kun maapoliittisiin linjauksiin sitoudutaan ja maapolitiikan hoito, seuranta ja ylläpito on aktiivista sekä pitkäjänteistä.

Maapolitiikan tavoitteiden toteutumista seurataan vuosittain ja tarkistetaan tarvittaessa vähintään valtuustokausittain. Tavoitteiden ja toimenpiteiden toteutumisen tai niiden toteutumattomuuden perusteella maapoliittiseen ohjelmaan voidaan tarvittaessa tehdä muutoksia.

Kulloinkin voimassa olevia tavoitteita ja toimintaperiaatteita voidaan tarvittaessa ajanmukaistaa, esimerkiksi kuntastrategian, asunto- ja elinkeinopolitiikan tai yleiskaavoituksen tätä edellyttäessä.

Maapolitiikan toteutumisen tarkastelun erityinen tarkoitus on myös, että päättäjät ja viranhaltijat pysyvät ajan tasalla maapolitiikkaan liittyvissä asioissa ja että mahdollisiin muutostarpeisiin osataan reagoida oikea-aikaisesti



15. Maapoliittisen ohjelman lähteet ja liitteet

Lähteet:

Satakuntaliitto. www.satakuntaliitto.fi/maakuntakaava

<https://satakunta.fi/alueiden-kaytto/vireilla-olevat-maakuntakaavat/>

Satamittari. www.satamittari.fi

Tilastokeskus. <https://www2.stat.fi/>

Rauman kaupunki. www.rauma.fi

Liitteet:

Liite 1. Rauman yleiskaava 2030

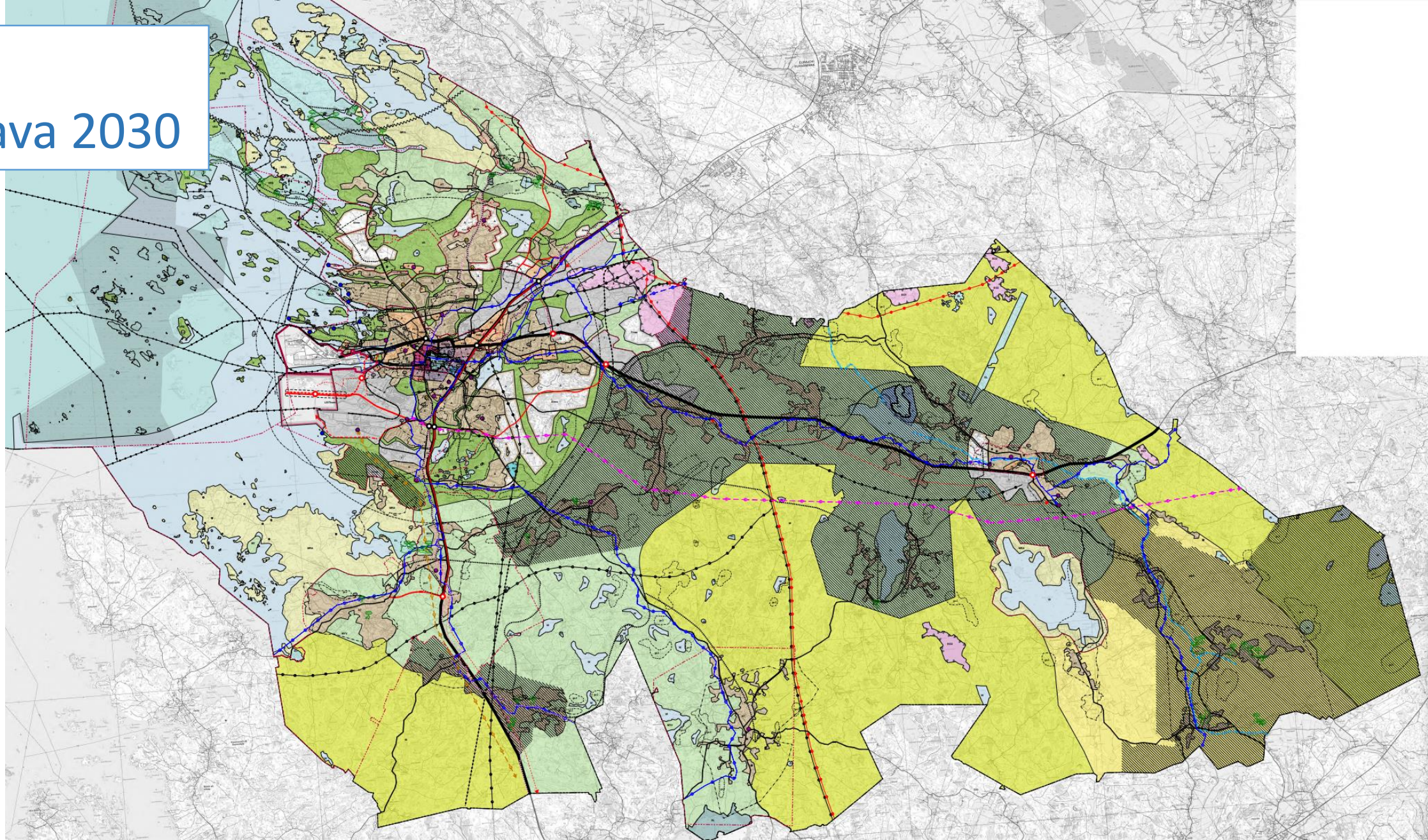
Liite 2. Asema- ja yleiskaavoitustilanne (2023).

Liite 3. Maanhankinta ja maanluovutus

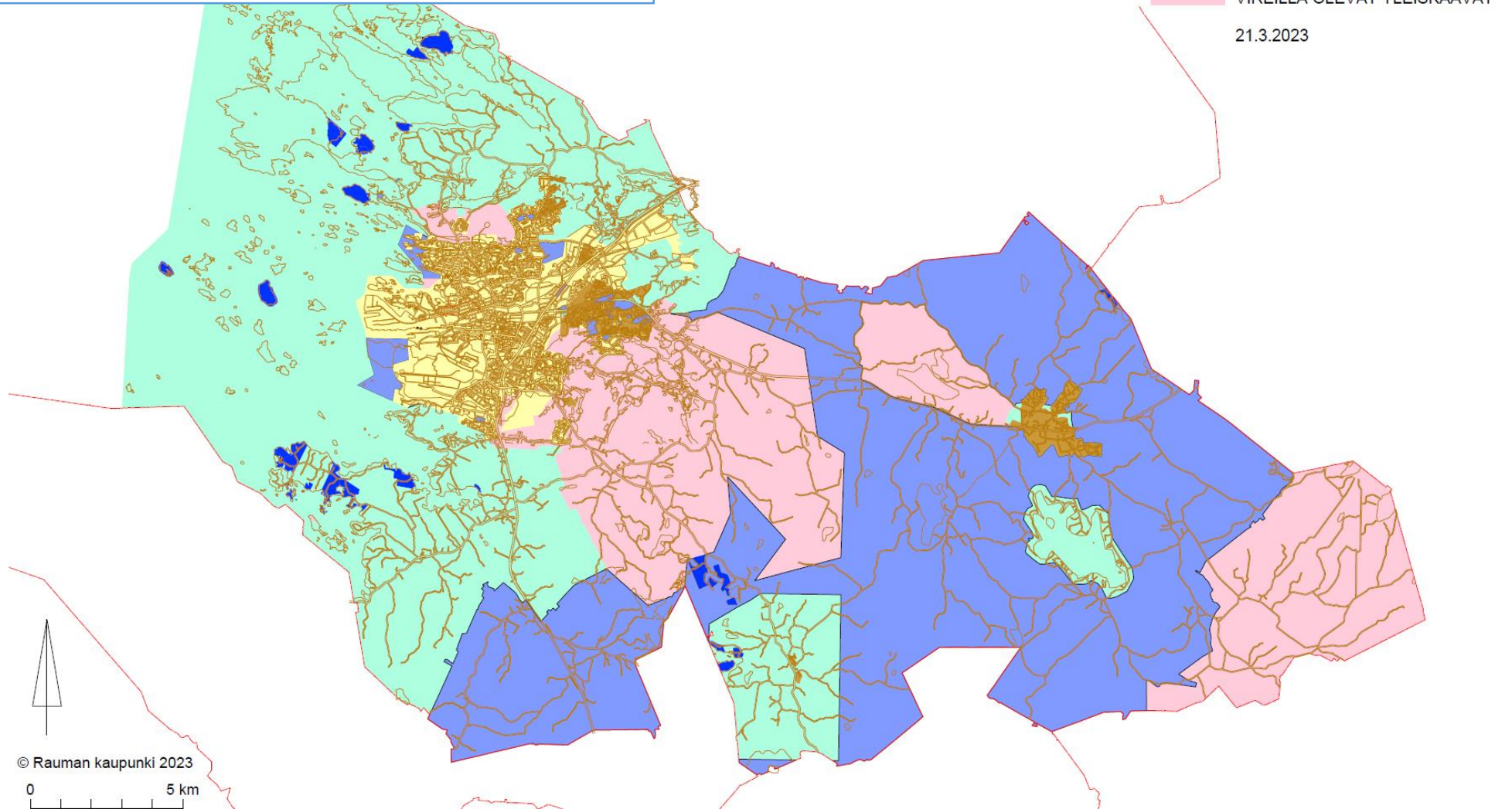
Liite 4. Maaomaisuus ja tontinluovutus

Liite 5. Asemakaavojen käyttötarkoitukset ja rakennusoikeuden jakautuminen 2013-2022

Liite 1. Yleiskaava 2030

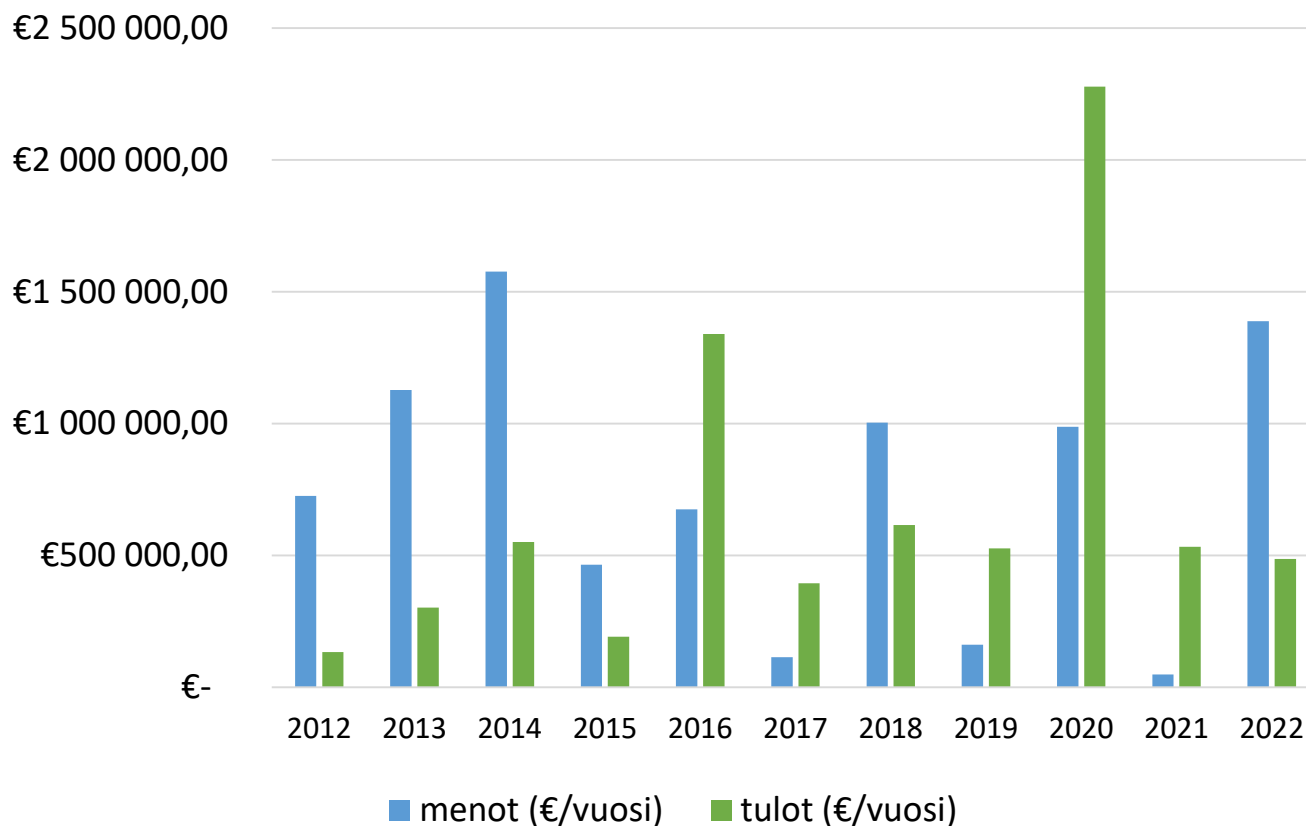


Liite 2. Asema- ja yleiskaavoitustilanne

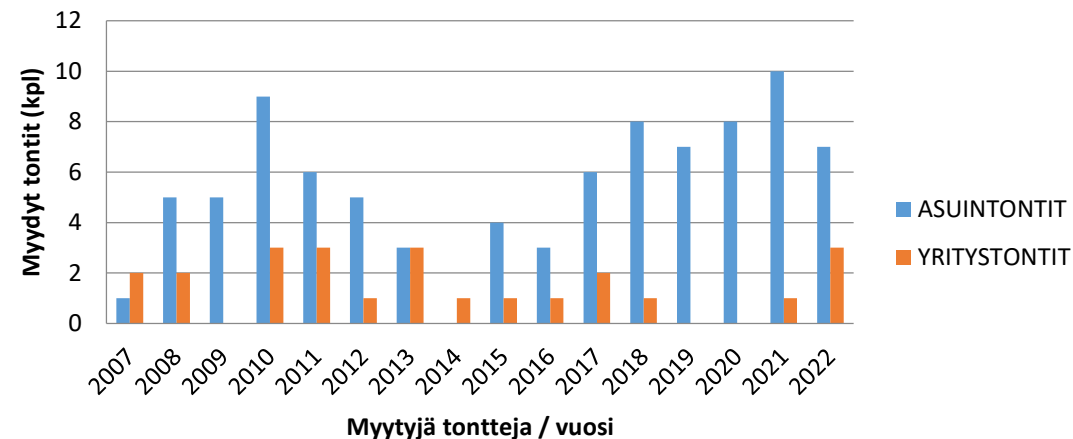


Liite 3. Maanhankinta ja maanluovutus

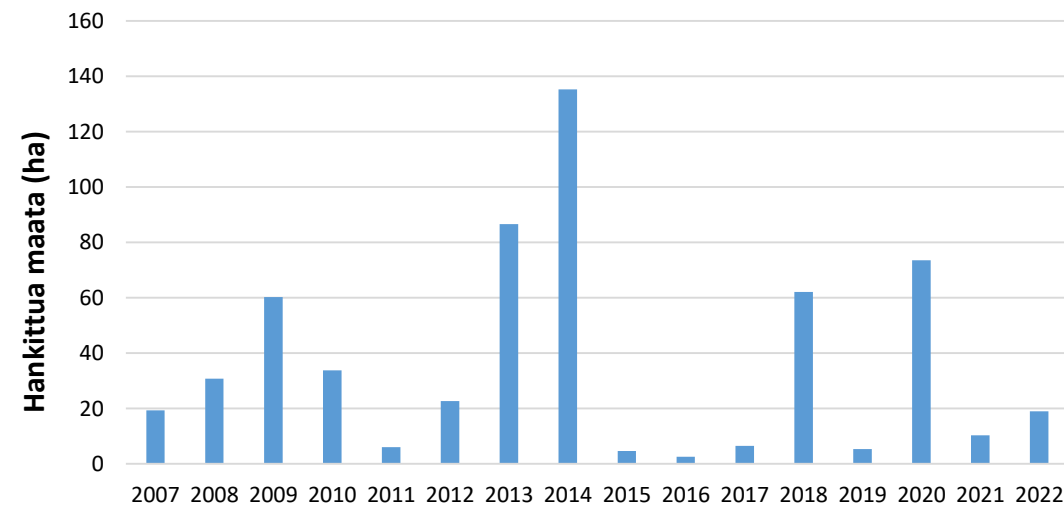
Maanhankinnan ja -luovutuksen menot ja tulot



Rauman kaupungin myytyt asuin- ja yritystontit 2007 - 2022



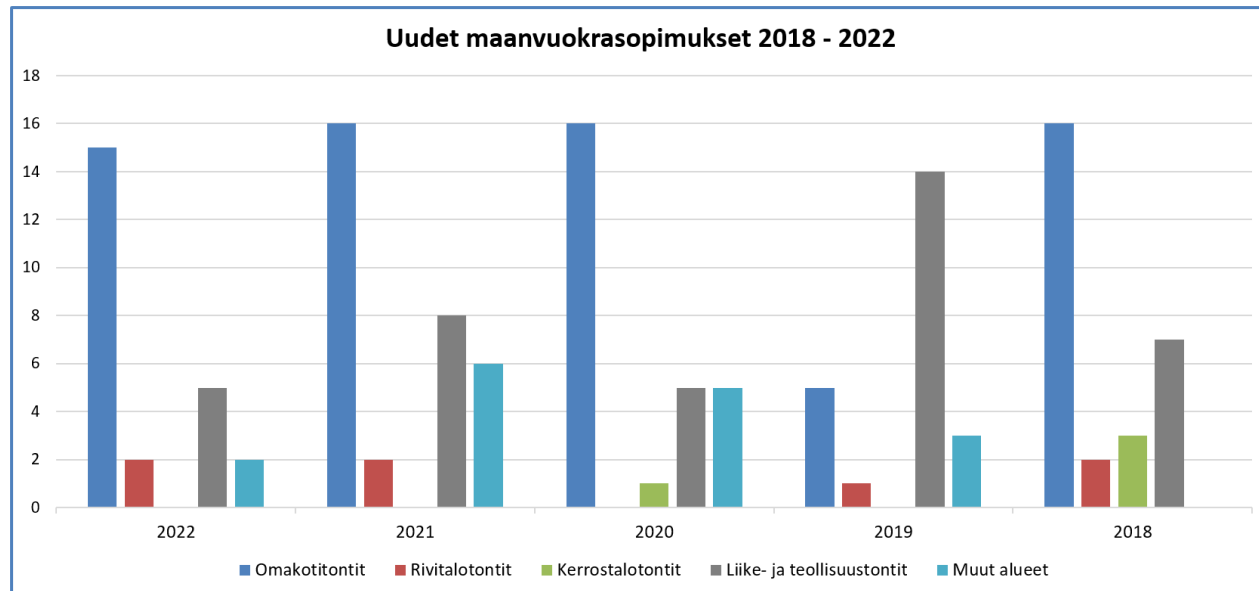
Raakamaan hankinta vuosina 2007 – 2022 (ha)



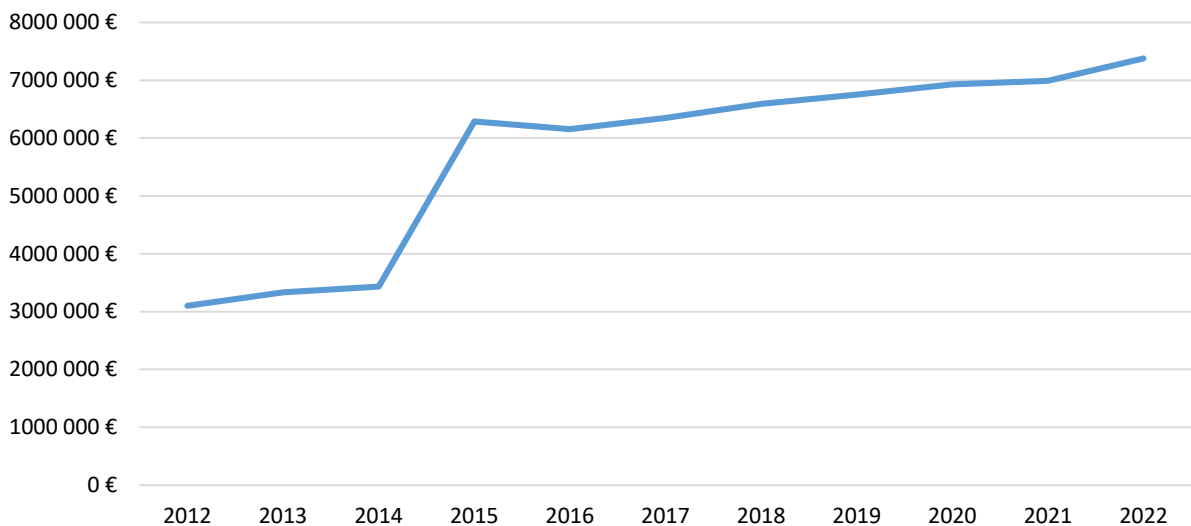
Liite 4. Maaomaisuus ja tontinluovutus

Rauman kaupungin maanvuokratulot 2022

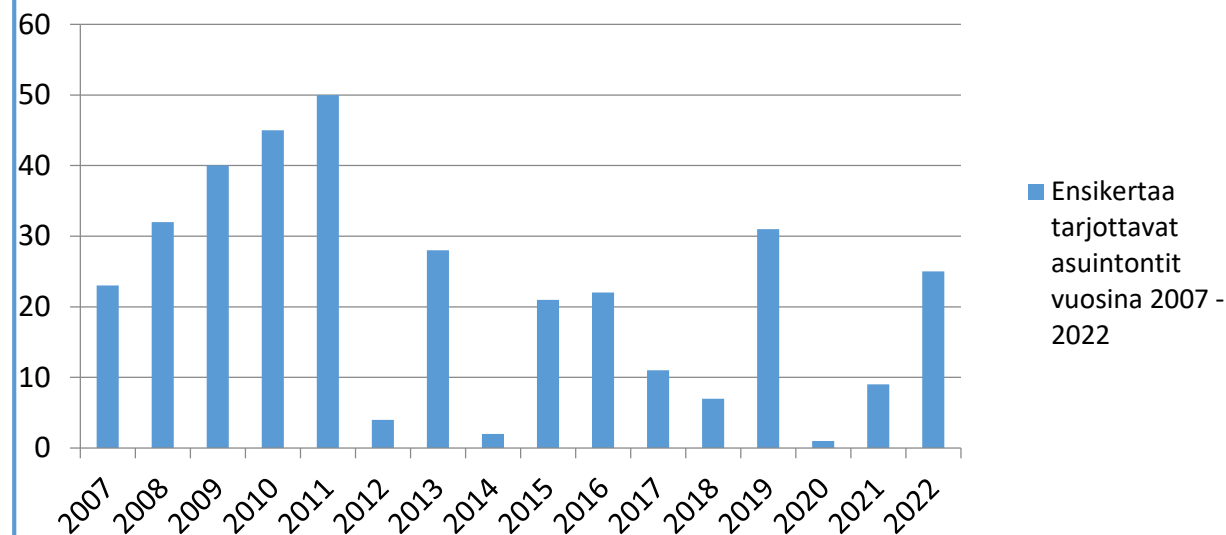
Maa- ja vesialueiden vuokrat	666.829 €
Asuntotonttien vuokrat	2.209.385 €
Teollisuus- ja liiketonttien vuokrat	1.106.738 €
Sataman vuokra-alueet	3.395.463 €
Yhteensä:	7.378.415 €



Maanvuokratulojen kehitys 2012 - 2022



Uusien asuintonttien tarjonta 2007 - 2022

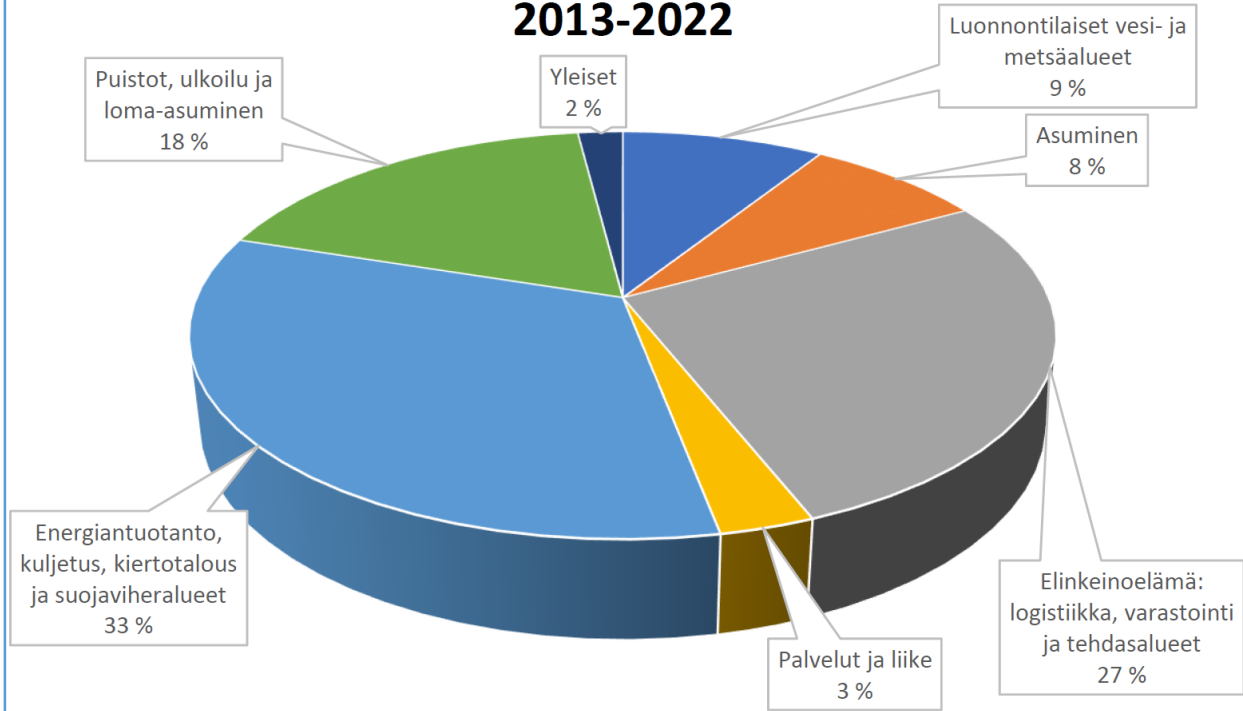


Liite 5.

Asemakaavojen käyttötarkoitukset ja rakennusoikeuden jakautuminen 2013-2022

Kaavojen käyttötarkoitukset (pinta-alat)

2013-2022



Kaavojen rakennusoikeudet

2013-2022

