

270/10.00.00/2023

Valmistelija / Beredare: tonttipäällikkö/tomtchef Anna-Leena Rouhiainen, anna-leena.rouhiainen(at)sipoo.fi, yleissuunnittelupäällikkö/översiktsplaneringschef Suvi Kaski

Maa- ja asuntopoliittisilla linjauksilla tuetaan kunnan strategian päämäärien saavuttamista. Maa- ja asuntopoliittisiin linjauksiin on kirjattu kunnan maa- ja asuntopolitiikan hoitamiseen liittyvät visiot, tavoitteet ja toimenpiteet.

Maapolitiikalla tarkoitetaan keinovalikoimaa, joilla toteutetaan kaavojen mukaisia maankäyttöratkaisuja sekä varmistetaan kaavoitukseen soveltuvien maa-alueiden suunnitelmallinen käyttö (esim. maanhankinta, tontinluovutus, maankäyttösopimukset). Asuntopolitiikalla tarkoitetaan niitä tavoitteita ja toimenpiteitä, joilla vaikutetaan asuntorakentamisen määrään ja laatuun sekä asumisolojen kehittämiseen.

Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset edistävät ja tukevat kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista, kirkastaen ja konkretisoiden kunnan maankäytön ja asumisen kehittämiseen liittyvää tahtotilaa ja periaatteita sekä toimien käytännön työn, virkamiesvalmistelun ja luottamushenkilöiden päätöksenteon selkänोजना. Linjauksilla viranhaltijat ja luottamushenkilöt sitoutetaan yhteisiin tavoitteisiin ja toimenpiteisiin. Tällä mahdollistetaan mm. toiminnan linjakkuus ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu.

Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset on julkinen asiakirja, joka viestii avoimesti kunnan sidosryhmille ja yhteistyökumppaneille asumiseen ja maapolitiikan hoitoon liittyvistä tavoitteista ja käytännöistä Sipoossa. Linjauksilla tuetaan ja helpotetaan viranhaltijoiden käytännön työtä maa- ja asuntopolitiikan hoitamisessa.

Sipoon kunnan uusia maa- ja asuntopoliittisia linjauksia on valmisteltu aktiivisesti noin kahden vuoden ajan. Sipoon kunnassa on aikaisemmin ollut erillinen maapoliittinen ohjelma (vuodelta 2015) ja asuntopoliittinen ohjelma (vuodelta 2012). Linjauksia on tarpeen päivittää tukemaan paremmin kunnan strategiaa ja strategiassa määriteltyjä tavoitteita sekä vastaamaan toimintaympäristön muutoksiin. Tavoitteena on myös selkeyttää ja selkokielistää kunnan maapoliittisia pelisääntöjä sekä maa- ja asuntopolitiikan tavoitteita. Uusissa linjauksissa tarkennetaan niitä maa- ja asuntopolitiikkaan liittyviä keinoja, jotka on koettu käytännön työssä haasteellisiksi ja joiden käyttöön kaivataan selkeämmät pelisäännöt ja linjaukset.

Käytännössä ilmenneitä ongelmakohtia, joiden ratkaisemiseen on kaivattu selkeämpiä yhteisiä linjauksia ovat olleet mm.:

- Maanhankintaan liittyvän prosessin hyväksyttävyyys.
- Yksityisen maan kaavoittamisen linjaukset ja perittävät korvaukset.
- Kerrostalokohteiden huoneistotyyppijakauman ohjaaminen.

Uusiin linjauksiin on kirjattu ne hyvät jo käytössä olevat käytänteet, jotka on koettu toimivaksi Sipoossa. Uudistuksen yhteydessä koettiin järkeväksi yhdistää sekä maa- että asuntopoliittiset linjaukset toisiaan tukevaksi kokonaisuudeksi.

De mark- och bostadspolitiska riktlinjerna stöder möjligheterna att uppnå målen i kommunens strategi. De visioner, mål och åtgärder som hänför sig

till skötseln av kommunens mark- och bostadspolitik fastställs i de mark- och bostadspolitiska riktlinjerna.

Med markpolitik avses alla medel för att genomföra markanvändningslösningar i planer och för att säkra en planmässig användning av markområden som lämpar sig för planläggning (t.ex. markförvärv, tomtöverlåtelse, markanvändningsavtal). Med bostadspolitik avses de mål och åtgärder med vilka man påverkar bostadsbyggandets omfattning och kvalitet samt utvecklingen av boendeförhållandena.

De mark- och bostadspolitiska riktlinjerna främjar och stöder uppnåendet av kommunens strategiska mål – de förtydligar målbilden och principerna för utvecklingen av markanvändningen och boendet och fungerar som ett stöd för det praktiska arbetet, tjänsteinnehavarberedningen och de förtroendevaldas beslutsfattande. Riktlinjerna förbinder tjänsteinnehavarna och de förtroendevalda till de gemensamma målen och åtgärderna. På så sätt kan man bl.a. säkerställa att verksamheten är konsekvent och att markägarna behandlas jämlikt.

De mark- och bostadspolitiska riktlinjerna är ett offentligt dokument, som redogör öppet för målen och praxisen i anslutning till boende och markpolitik för kommunens intressentgrupper och samarbetspartner. Riktlinjerna stöder och underlättar tjänsteinnehavarnas praktiska arbete i skötseln av mark- och bostadspolitiken.

De nya mark- och bostadspolitiska riktlinjerna i Sibbo kommun har beretts aktivt i ungefär två år. Sibbo kommun hade tidigare ett separat markpolitiskt program (från år 2015) och ett bostadspolitiskt program (från år 2012). Det är nödvändigt att uppdatera riktlinjerna för att bättre stödja kommunens strategi och de mål som fastställts i strategin samt för att reagera på förändringar i verksamhetsmiljön. Avsikten är också att precisera och förtydliga kommunens markpolitiska spelregler och de mark- och bostadspolitiska målen. I de nya riktlinjerna preciseras de mark- och bostadspolitiska medel som har varit krävande i det praktiska arbetet och för vilka det behövs tydligare spelregler och riktlinjer.

Problem som har uppstått i praktiken och för vilka man har saknat tydligare gemensamma riktlinjer är bl.a. följande:

- En godtagbar process för markförvärv.
- Riktlinjer för planläggning av privatägd mark och avgifter som tas ut.
- Styrning av fördelningen av lägenhetstyper i höghus.

De nya riktlinjerna innehåller också den goda praxis som redan används och som har visat sig fungera bra i Sibbo. I samband med revideringen ansågs det förnuftigt att kombinera de markpolitiska och bostadspolitiska riktlinjerna till en helhet som stöder varandra.

Esittelijä / Föredragande Vs Kehitysjohtaja / Tf. Utvecklingsdirektör Lyytinen Jarkko

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että Sipoon kunta hyväksyy liitteiden 1 ja 2 mukaiset maa- ja asuntopoliittiset linjaukset.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen och vidare fullmäktige att Sibbo kommun godkänner de mark- och bostadspolitiska riktlinjerna enligt bilagor 1 och 2.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Puheenjohtaja totesi, että maankäyttöjaosto päätti yksimielisesti laittaa asian pöydälle.

Ordförande konstaterade att markanvändningssektionen enhälligt beslutade att bordlägga ärendet.

Liitteet / Bilagor

Liite - Bilaga 1. Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (2023)

Liite - Bilaga 2. Mark- och bostadspolitiska riktlinjer (2023)