

# Maapoliittinen ohjelma vuoteen 2030



**K A U H A V A**



Sweco Infra&Rail Oy, Oulu



Sisältö

1	JOHDANTO .....	3
2	KAUHAVAN MAAPOLITIIKAN TAVOITTEET .....	5
2.1	Mitä on maapolitiikka? .....	5
3	KAUHAVAN MAAPOLIITTINEN TOIMINTALINJA.....	9
3.1	Kauhavalla käytettävät maapolitiikan keinot.....	9
4	TOIMENPITEITÄ .....	14
5	MAAPOLIITTISEN OHJELMAN SEURANTA .....	16

**Liitteet:**

- Liite 1 Lähtötiedot
- Liite 2 Maankäytön suunnittelujärjestelmä
- Liite 3 Maapoliittiset keinot

**Kartat:**

- Kartta 1 Kauhavan ensisijaiset kehittämisalueet (s. 6)
- Kartta 2 Yleis- ja asemakaavoitetut alueet sekä vesijohdon ja jäteveden toiminta-alueet (s. 7)
- Kartta 3 Alueet, joilla on maankäytön rajoitteita (s. 12)

*Kauhavan kaupungin hallintosääntö on päivitetty 2021 ja löytyy kaupungin nettisivuilta:*

[https://www.kauhava.fi/files/20349/Hallintosaanto\\_voimaan\\_01.01.2022.pdf](https://www.kauhava.fi/files/20349/Hallintosaanto_voimaan_01.01.2022.pdf)

## Kauhavan maapolitiikka - tavoitteet



**SUUNNITTELU**  
Kaavoitus ja rakennusjärjestys

**TOTEUTUS**  
Maapolitiikka (eli tämä asiakirja, maapoliittinen ohjelma)

**TOIMENPITEET**

Jatkuvia: tonttien myynti, keskustaajaman kehittämis- ja tiivistämistarve sekä mahdollisuus rakentaa taajamien ulkopuolella, elinkeinojen (mukaan lukien maatalous ja matkailu) kehittämismahdollisuuksien säilytys

Muita: tonttipörssi, kaupungin kiinteistömaisuuksien kartoitus ja tonttikampanjat, toteutuksen pelisääntöjen selkeytys

## 1 Johdanto

Kauhavan maapoliittisen ohjelman päivitys on tullut ajankohtaiseksi, sillä aiempi maapoliittinen ohjelma on päivitetty vuonna 2014 ja se ulottuu vuoteen 2020.

Maapoliittisen ohjelman tarkoituksena on ottaa kantaa maanhankinnan ja -myynnin pelisääntöihin sekä maanhankinnan keinovalikoiman käyttöön ja painopistealueisiin Kauhavalla. Strategisten linjausten täydennykseksi esitetään mahdollisuudet ja keinot ohjata maankäyttöä Kauhavan haluamalla tavalla. Maankäyttö tulee voida toteuttaa halutuilla alueilla ja aikatauluilla, joten maapolitiikan tulee olla aktiivista ja ennakoivaa.

Kauhavan kaupunki on muodostettu nykylaajuuteen vuoden 2009 alussa, jolloin Kauhavan kaupunki sekä Alahärmän, Ylihärmän ja Korttesjärven kunnat muodostivat noin 16 000 asukkaan kaupungin. Kauhavan strateginen alueidenkäyttösuunnitelma valmistui vuonna 2014.

Kauhavan kaupunkistrategian mukaan *”Kauhava on koko Pohjanmaan Sydän, joka sijaitsee Seinäjoen, Vaasan ja Kokkolan keskiössä. Kauhava haastaa alueen suuremmat kaupungit logistisella sijainnilla, väljällä ja joustavalla asumisella, laadukkaammilla lasten ja perheiden palveluilla sekä yli oman tarpeen pursuavalla työpaikkatarjonnalla.”* Maapolitiikka on erityisesti osa elinvoima ja yrittäjyys -teemaa, mutta maapolitiikka liittyy myös strategiaan

kärkihankkeisiin, erityisesti asuinympäristön viihtyisyysohjelmaan (ja asuntotonttien hinnan tarkistuksiin) sekä moderniin kaupunkikeskustaan ja elinvoimaisiin kyliin, yhteyksien parantamiseen, elinvoimaisiin yrityksiin (toimintaympäristö) ja teollisuuden toimintaympäristön kilpailukykyisyyteen, palvelu- ja matkailualan työpaikkoihin sekä vt19 alueen kehittämiseen Alahärmässä.

Tämän asiakirjan liitteenä on koonti lähtötiedoista:

- väestö ja asutus, liikenne ja logistiikka, elinkeinot ja palvelut, virkistys, kuntatalous sekä yhdyskuntarakenteen kehityksen historia (liitteessä 1)

Lisäksi on koottuna maankäytön suunnittelujärjestelmä (liitteessä 2) sekä maapoliittinen keinovalikoima tarkemmin selitettynä (liitteessä 3).

Maapoliittinen ohjelma on laadittu Sweco Infra&Raililla, jossa työhön ovat osallistuneet FM Johanna Lehto, DI Tapio Tuuttila ja arkkitehti Iikka Ranta. Kauhavan kaupungilta työtä ovat ohjanneet maankäyttöpäällikkö Päivi Raski, kaavoitusasiantuntija Anna-Liisa Huhtala ja kehitysjohtaja Juha-Martti Kuoppala. Lisäksi työn aikana on kuultu kehittämistoimikuntaa työpajassa, johon osallistui myös teknisen lautakunnan ja ympäristölautakunnan edustajia ja niiden alaisia viranhaltijoita.

## Kauhava 2025

Kauhava on koko Pohjanmaan Sydän, joka sijaitsee Seinäjoen, Vaasan ja Kokkolan keskiössä. Kauhava haastaa alueen suuremmat kaupungit logistisella sijainnilla, väljällä ja joustavalla asumisella, laadukkaammilla lasten ja perheiden palveluilla sekä yli oman tarpeen pursuavalla työpaikkatarjonnalla.

Lue kaupunkistrategia osoitteessa [www.kauhava.fi/strategia](http://www.kauhava.fi/strategia)





## 2 Kauhavan maapolitiikan tavoitteet

Kun kaavoitetaan ja toteutetaan uusia alueita tai täydennetään olevaa rakennetta, tehdään merkittäviä yhdyskuntarakenteellisia ratkaisuja, jotka vaikuttavat asukkaiden elinympäristöön ja kaupungin talouteen pitkälle tulevaisuuteen.

Tämän vuoksi tarvitaan selkeää näkemystä yhdyskuntarakenteellisesta kokonaisuudesta ja eri toimintojen sijoittumisesta kunnan eri alueilla, mikä on maankäytön suunnittelun ja kehittämisen perusta. Näkemyksen toteuttamiseksi tulee olla mahdollisuuksia ohjata maankäyttöä halutulla tavalla, halutuilla alueilla ja halutulla aikataululla. Tämä edellyttää aktiivista ja ennakoivaa maapolitiikkaa.

Aktiivisella maanhankinnalla voidaan ylläpitää riittävää tonttitarjontaa, vaikuttaa tonttien hintatasoon, huolehtia maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta, varmistaa asemakaavojen oikea-aikainen toteutus ja ohjata kaavan aiheuttama maan arvonnousu kunnalle.

### 2.1 Mitä on maapolitiikka?

Maapolitiikka käsittää maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet. Maapolitiikka kytkeytyy maankäytön lisäksi mm. asunto- ja elinkeinopolitiikan strategioihin.

Maapoliittinen ohjelma on asiakirja, jossa määritellään maapoliittiset tavoitteet ja periaatteet. Maapoliittisesta ohjelmasta tontin hakijat, maanomistajat, rakennusliikkeet sekä uudet päättäjät saavat tietoa kunnan maankäyttöön liittyvistä toimintatavoista.



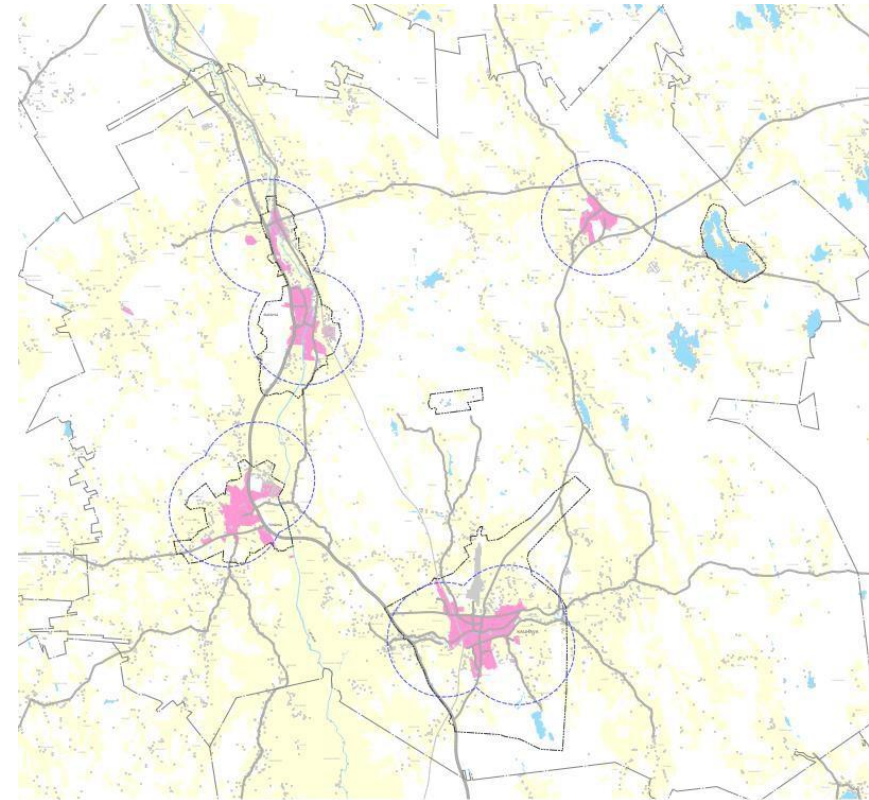
Maapolitiikan yleisesti määriteltyjä tavoitteita ovat mm.:

- Luoda toimintaedellytyksiä asuntotuotannolle ja elinkeinoelämälle
- Varmistaa kaavoituksen tarkoituksenmukainen toteutuminen ja riittävä tonttitarjonta sekä yhdyskuntarakenteen kehittymisen ennakoiminen
- Huolehtia kunnan raakamaavarannon riittävydestä ja varmistaa maan hinnan kohtuullinen taso, suunnitella maanhankinnan ajoitus
- Mahdollistaa kunnan kehittäminen ja edistää kunnan investointeja (mm. yhdyskuntatekniikka) kaavoituksesta aiheutuvan maan arvonnousun kohdistuessa kunnalle
- Varmistaa kunnalle aiheutuvien investointien kannattavuus ja kustannusten optimointi
- Varmistaa maanomistajien yhdenvertainen kohtelu sekä tasapuolisuus eri alueiden välillä
- Turvata riittävät suojelu- ja virkistysalueet
- Kouluttaa päättäjiä maapolitiikkaan
- Määrittää konkreettiset toimenpiteet maapolitiikan toteuttamiseksi

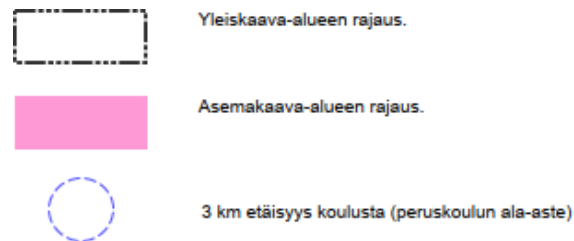
### **Kauhavan maapoliittiset tavoitteet:**

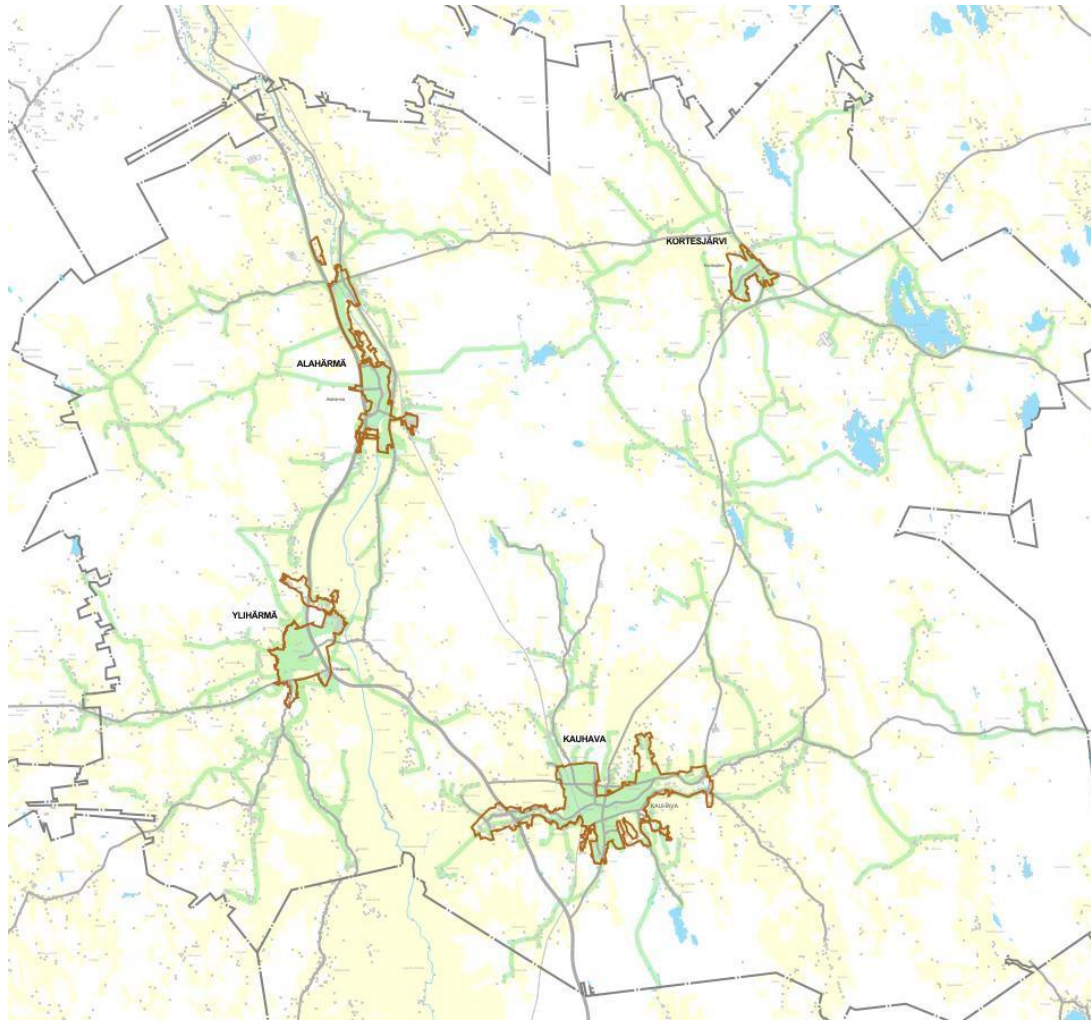
- Turvataan hyvä ja tavoitteellinen yhdyskuntarakenne
  - Kauhavan kaupunkia kehitetään yhtenä kokonaisuutena kaupunginosien vahvuudet huomioiden
  - Maanhankinta keskitetään strategisen alueidenkäyttösuunnitelman mukaisille painopistealueille
  - Varmistetaan maapolitiikan keinoin, että kaupungilla on jatkuvasti tarjolla vetovoimaisia tontteja asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin
  - Rakentamisen toteutuksen ohjauksessa tavoitteena on kaupungin keskustaajaman ja muiden taajamien tiivistäminen palvelujen läheisyyteen
  - Varmistetaan, että kaikissa taajamissa on ajantasainen osayleiskaava
  - Yleiskaavoissa määritetyt painopistealueet pidetään ensisijaisina rakentamisen alueina: raakamaan hankintaa ja kaavojen toteutumista edistetään kaikin keinoin
- Edistetään kohtuuhintaisen tonttimaan tarjontaa
  - Varmistetaan, että kaavoitussopimukset ovat taloudellisesti tarkoituksenmukaisia ja maanomistajien kannalta tasapuolisia

- Kaavoituksesta aiheutuvalla maan arvon nousulla katetaan kaupungin kustannuksia
  - Maankäytön suunnittelun tuoma arvonnousu yksityisille maanomistajille tulee kompensoida kaupungille esim. kehittämiskorvausten kautta.
  - Kaupungilla tulee olla riittävän tonttivarannon lisäksi riittävä vaihtomaavaranto. Myös yhteismetsäosuudet ovat vaihdon välineitä
  - Tonttien luovutuksen ehtoissa tulee määrittää rakentamisvelvoite
- Maanomistajia ja kuntalaisia kohdellaan yhdenvertaisesti



Kartta 1: Kauhavan ensisijaiset kehittämisalueet (tilanne 2020)





Kartta 2: Yleis- ja asemakaavoitetut alueet sekä vesijohdon ja jäteveden toiminta-alueet ovat alueita, joille Kauhavan maanhankintaa ja rakentamista tulee ohjata (tilanne 2020).





### 3 Kauhavan maapoliittinen toimintalinja

Maankäytön ensisijainen suunnitteluväline ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavat. Lisäksi noudatetaan rakennusjärjestystä esimerkiksi hajarakentamisen ohjaamisessa. Maapoliittisin keinoin varmistetaan, että suunnitelmien mukaiset alueet saadaan käyttöön.

#### 3.1 Kauhavalla käytettävät maapoliitiikan keinot

Kauhavalla käytetään kaikkia lainsäädännön tarjoamia maapoliittisia keinoja taulukon mukaisesti tilanteesta riippuen. Maapoliittinen keinovalikoima on selitetty tarkemmin liitteessä 3.

Maapoliitiikan keinot	
<p><b>Vapaaehtoinen maanhankinta</b> on jatkossakin ensisijainen keino Kauhavalla, kun kaupunki hankkii maa-alueita omistukseensa. Vapaaehtoisessa hankinnassa kaupunki ja maanomistaja sopivat hinnasta ja muista kaupan ehdoista.</p>	<p><i>Huomioitavaa:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kaupanteko-oikeus kaupungin viranhaltijoilla hallintosäännön mukaisesti</li> <li>- kaupunki hankkii maa-alueita asunto- ja muita rakentamistarpeita varten, mutta myös mm. vaihtomaaksi, virkistys- ja urheilualueita ja vastaavia sekä yleisiä tarpeita varten</li> </ul>
<p><b>Maankäyttösopimuksia laaditaan</b> kaava-aluekohtaisesti, jos asemakaavoja laaditaan yksityisten maa-alueille.</p>	<p><b>Kehittämiskorvausmenettely</b> otetaan käyttöön tilanteessa, jossa kaupungin ja maanomistajan välille ei synny (maankäyttö)sopimusta eli sopimusta maanomistajan osallistumisesta kaupungille yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.</p>
<p><b>Etuosto-oikeutta</b> käytetään harkinnan mukaan tapauskohtaisesti.</p>	<p><i>Alueet, joilla etuosto-oikeus tulee aina harkita, ovat yleis- ja asemakaavoitetut alueet</i></p>

## Maapolitiikan keinot

**Lunastusmenettelyä** käytetään seuraavissa tilanteissa:

- alueen hankkiminen on maankäytön tavoitteiden toteutumisen kannalta välttämätöntä, mutta muut keinot eivät tuota tulosta (vapaaehtoinen maanhankinta ei etene vuoden kuluessa hankinnan aloitteesta esimerkiksi hintaerimielisyyksien vuoksi)
- aluetta hankitaan kaupungin julkista rakentamista varten
- halutaan varmistaa maanomistajien tasapuolinen kohtelu ristiriita- tai kiistatilanteissa (lunastusmenettelyssä ulkopuolinen arvioitsija määrittää hintatason)
- kaupungin ottaessa katualueita haltuunsa (tilanteissa, joissa ilmaislouutusvelvollisuuden ehdot eivät täyty)

**Katualueen ilmaislouutusvelvollisuutta** käytetään lain sallimissa tilanteissa.

**Tontinlouutuksen** periaatteet

- hinnoittelun perusteet päätetään kaupungilla, ja niitä noudatetaan kaikissa tilanteissa
- hallintosäännössä määritetään tahot ja oikeudet tontinlouutukselle

**Korotettu kiinteistövero** tulee olla käytössä alueilla, joille on toteutettu kunnallistekniikkaa.

Maapolitiikan keinot	
<p><b>Rakentamiskehotuksia</b> annetaan keskeisille alueille. Rakentamiskehotusten pohjaksi laaditaan kysely, jonka kautta Rakentamiskehotusten antamisen tarve ja alueet päätetään vuosittain. - kerrotaan kaupungin maapolitiikasta ja kaupungin Ensisijaisia alueita, joilla rakentamiskehotukset otetaan käyttöön, ovat maanhankinnan tarpeista</p> <p>taajamien keskustat palvelujen välittömässä läheisyydessä ja koulujen - kysytään maanomistajien maanmyyntihalukkuutta ympäristöissä sekä teollisuusalueet. Alueilla tulee olla valmiina - tiedotetaan mahdollisuudesta liittyä kaupungin yhdyskuntatekniikkaa (kadut, vesihuolto). - tiedotetaan mahdollisuudesta käyttää menettelyä</p>	
<p><b>Kaavan toteuttamisesta johtuvaa korvaamista</b> käytetään lain määrittämässä tilanteissa.</p>	
<p><b>Kehittämisalumenettelyä</b> käytetään tarvittaessa.</p>	

Peruseriaatteena on, että kaupungilla on tarjota erikokoisia ja - hintaisia tonttivaihtoehtoja eri alueilta. Maata hankitaan ylläolevan taulukon mukaisesti asunto- ja muita rakentamistarpeita varten, mutta myös mm. vaihtomaaksi, virkistys- ja urheilualueita ja vastaavia sekä

yleisiä tarpeita varten. Tontinluovutuksen periaatteet ovat hallintosäännön mukaisesti (tahot ja oikeudet), hinnoittelun perusteet päätetään kaupungilla. Tonttien luovutusmuoto on yleensä myynti, mutta myös vuokraus on mahdollinen.

Periaatteita:

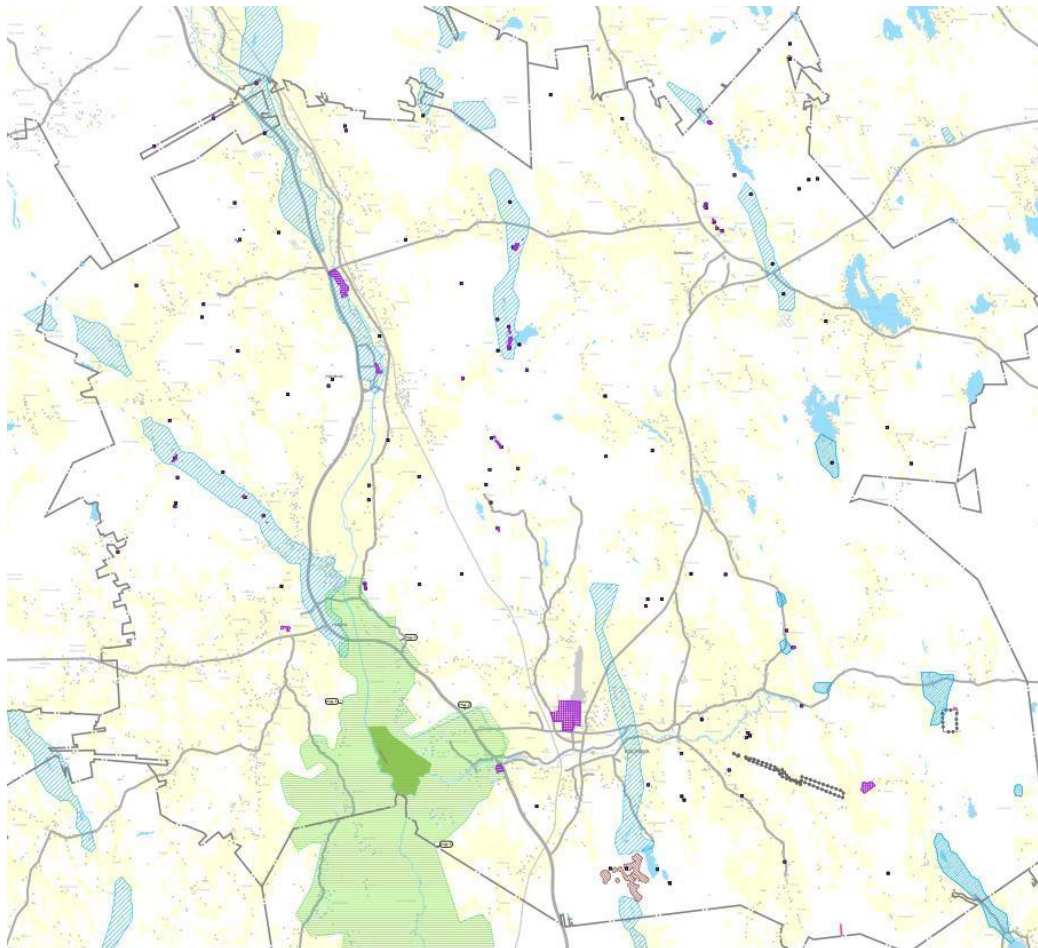
- kerrostalo- ja liiketonttien luovutuksessa käytetään neuvottelumenettelyä ja tapauskohtaista hinnoittelua kaupungin päättämien perusteiden pohjalta hallintosäännön mukaisesti
- teollisuustonttien luovutuksessa käytetään neuvottelumenettelyä ja hinnoittelu perustuu kaupungin päättämiin perusteisiin hallintosäännön mukaisesti
- omakoti- ja rivitalotonttien luovutus tehdään rakentamispäällikön päätöksellä asemakaavoitetuilla alueilla (kun hinnoittelu valmiina)
- yleiskaava- ja muilla alueilla (esim. haja-asutusalueet, metsä- ja viljelyalueet), joilla ei valmista hinnoittelua, luovutus ja hinnoittelu kaupungin päättämien perusteiden pohjalta hallintosäännön mukaisesti






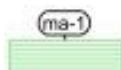
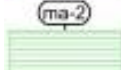




*(kuvan lähde:Google Maps)*



Kartta 3: Alueet, joilla on maankäytön rajoitteita (tilanne 2020).



-  Luonnonsuojelualue yksityinen.
-  Natura-alue.
-  Pohjavesialue.
-  Anvakas moreeni muodostuma.
-  FinBA.
-  Valtakunnallisesti arvokas maisemakokonaisuus, Lapuan -Kauhavan Alajoki
-  Maakunnallisesti arvokas maisemakokonaisuus, Lapuan -Alajoen peltoalue.
-  Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöalueet (RKY)
-  Kiteitä muinaisjäännösalue ja -kohde.

#### 4 Toimenpiteitä

Kaupungin tavoitteiden toteutuminen vaatii maapoliittisten

toimenpiteiden lisäksi muita, auttavia ja tarkentavia toimia. Niistä osa on jatkuvia (1. taulukko), osa tehtävä kerralla (2. taulukko).

Jatkuvat toimenpiteet	Vastuutaho
Tonttien myynnissä / vuokrauksessa asetetaan aina rakentamisvelvoite	Rakennusvalvonta
Maankäytön toteuttamistoimissa tulee huomioida Kauhavan keskustaajaman kehittämis- ja tiivistämistarve <i>Tarve tulee huomioida aina maanhankinnassa, etuosto-oikeuden käytöstä päätettäessä, lunastusmenettelyissä sekä rakentamiskehotuksissa</i>	Kaikki maapoliittikan toimijat
Maatalouden tarpeisiin tulee olla riittäviä potentiaalisia alueita <i>Huomioidaan Tulevaisuuden tuotantoalueet -hanke; Maankäytön suunnittelussa tulee huomioida mahdollisuus myös suurille tonteille, lisäksi tulee olla riittävä etäisyys häiriintyviin kohteisiin.</i>	Tekninen toimi / maankäyttöpäällikkö
Matkailun kehittämismahdollisuudet tulee säilyttää maankäyttöratkaisuina <i>Maankäytön suunnittelussa tulee kiinnittää huomio, lisäksi matkailu- ja maankäyttöstrategiat tulee huomioida ja tarvittaessa päivittää.</i>	Tekninen toimi / maankäyttöpäällikkö
Taajamien teollisuustonttivarannon tulee olla riittävää <i>Maanhankinnan keinot tulee ottaa voimallisesti käyttöön, jotta kaupungilla on riittävä tonttivaranto jokaisessa taajamassa. Kaupungilla tulee olla osoittaa teollisuustontteja jokaiselle kiinnostuneelle.</i>	Tekninen toimi / maankäyttöpäällikkö ja kehitysjohtaja
Rakentaminen taajamien ulkopuolelle on mahdollistettava jatkossakin <i>Rakennusjärjestyksessä tulee esittää selkeästi ehdot rakennusluvan myöntämiselle (esim. tieyhteyksien ja jätevesiratkaisujen riittävyys). Tarvittaessa rakennusjärjestys tulee päivittää.</i>	Tekninen toimi

Lähiajan muut toimenpiteet	Vastuutaho	Aikataulu
<p>Kaupunki antaa yksityisille maanomistajille mahdollisuuden liittyä maksutta kaupungin karttapalveluun, jossa esillä myytävät tontit</p> <p><i>Näin kaupunki tukee yksityisten maanomistajien tontinluovutusta. Mahdollisuudesta tulee tiedottaa.</i></p>	Tekninen toimi	2021 alkaen
<p>Kaupunki kartoittaa omat kiinteistönsä ja päättää tarvittaessa luovutuksesta</p> <p><i>Laaditaan luettelo kiinteistöistä, kartoitetaan maaomaisuus, laaditaan kartat (huomioiden päätös, että pohjavesialueilta ei myydä), hinnoitellaan ja päätetään luovutuksesta tarpeiden pohjalta / ohjeistus rakennusvalvonnalle (tiedotus myynneistä, kuulemiset esim. naapureilta).</i></p>	Tekninen toimi / maankäyttöpäällikkö ja kehitysjohtaja sekä rakennusvalvonta	2021–2023
<p>Pohditaan tonttikampanjoita rakentamisen vauhdittamiseksi</p>	Kunnan toimijat	2022 alkaen
<p>Kaupungin maapoliittisten toimien toteutuksen pelisäännöt tulee selkeyttää. <i>Kauhavan hallintosääntö päivitetty 2021.</i></p>	Kunnan päättäjät	2020–2021

## 5 Maapoliittisen ohjelman seuranta

Kauhavan maapoliittinen ohjelma tulisi tarkistaa aina valtuustokausittain eli kaupunginvaltuuston vaihtuessa. Tarkistuksen yhteydessä tulee arvioida sekä maapoliitiikan tavoitteiden että toimenpiteiden ajantasaisuutta. Lisäksi tulisi käydä

läpi, mitä maapoliittisia keinoja kaupunki on käyttänyt ja miten on onnistuttu maapoliitiikan ja kaavoituksen yhteensovittamisessa.

*(kuvan lähde: Kauhavan matkailuesite 2018, Kauhavan kaupungin nettisivut)*



16 (16)

Kauhavan maapoliittinen ohjelma



# LIITE 1: MAAPOLIITTINEN OHJELMA - LÄHTÖTIEDOT



TYÖNUMERO: 20602462

KAUHAVAN KAUPUNKI



23.6.2020

SWECO YMPÄRISTÖ OY, Oulu

1 (4)

S w e c o Y m p ä r i s t ö O y

Ilmalanportti 2, 00240 Helsinki  
Rautatienkatu 33, 90100 Oulu  
Hatanpään valtatie 11, 33100 Tampere  
Uudenmaankatu 19 A, 20700 Turku

w w w . s w e c o . f i  
etunimi.sukunimi@sweco.fi  
puh. 0207 393 000

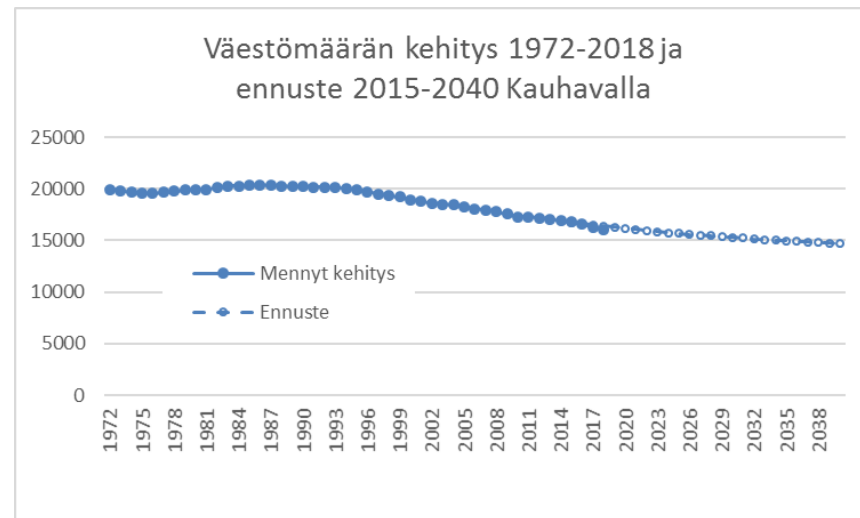
Y-tunnus 0564810-5

## Nykytilanteen analyysi, Kauhava 2019

### Väestö ja asutus

Kauhavan asutus on sijoittunut pääosin jokien ja muiden vesistöjen (luomat, Purmojärvi) varrelle, joihin sijoittuu myös kaupungin taajamat (Kauhava, Alahärmä, Ylihärmä ja Korttesjärvi). Lisäksi kaupungissa on useita kyläkeskuksia nauhamaisen jokivarsirakenteen osana.

Kauhavalla asui 16 022 henkeä vuoden 2018 lopussa. Väestömäärä on laskenut tasaisesti 1990-luvun puolivälistä lähtien. Tämä johtuu sekä kuntien välisestä muuttotappiosta että luonnollisesta väestönlisäyksestä (syntyneiden määrästä on vähemmän kuin kuolleiden määrä). Tilastokeskuksen ennusteen mukaan lasku tulee jatkumaan niin, että vuonna 2040 alueella asuisi 14 699 henkeä.



Väestöstä 56 % on työikäisiä (15-64 -vuotiaita), 16 % alle 15-vuotiaita ja yhteensä 28 % yli 65-vuotiaita. Tilastokeskuksen ennusteen mukaan työikäisten ja lasten osuus väestöstä laskee hieman vuoteen 2040. Vuonna 2040 joka kolmas kauhavalainen olisi 65-vuotias tai vanhempi. Erityisesti kasvaisi 75-vuotta täyttäneiden osuus, heitä olisi viidennes kaupungin asukkaista vuonna 2040.

### Liikenne ja logistiikka

Kauhavan päätiestön muodostavat valtatie 19 (Pohjanmaanväylä) sekä valtatie 63 (Korttesjärventie). Kauhavan läpi kulkee myös junarata (Pohjanmaan rata). Kauhavalla on lentokenttä, jota ylläpitää Ilmasotakoulun Lentokerho ry. Lentokenttä oli vuoteen 2014 sotilaslentoasema (Kauhavan lentoasema), jota käytti pääasiassa Lentosotakoulu. Seuraavassa kuvassa on myös liikennemäärätietoja keskeisillä tieosuuksilla.



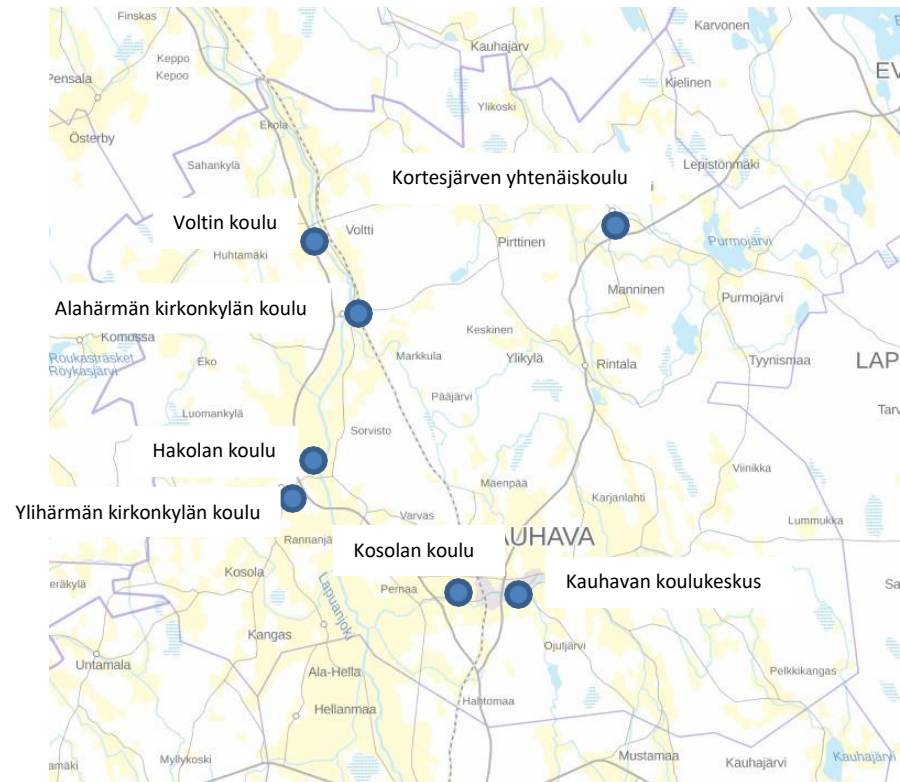
Lähde: Väylävirasto (<https://julkinen.vayla.fi/webgis-sovellukset/webgis/template.html?config=liikenne>)

## Elinkeinot ja palvelut

Kauhavalla asui työllistä työvoimaa 6 392 henkeä vuonna 2017, työllisyysaste oli 73,4 %. Työttömien osuus työvoimasta oli 7,9 %. Työllisyysaste on korkeampi ja työttömyys matalammalla tasolla kuin Etelä-Pohjanmaan maakunnassa tai koko maassa keskimäärin. Alueella oli työpaikkoja 6 872 vuonna 2016, joten työpaikkaomaivaraus oli 106,3. Työpaikoista alkutuotannon osuus oli 11,4 %, jalostuksen 34 % ja palvelujen 53,2 %. Jalostuksen ja alkutuotannon osuudet ovat jonkin verran korkeampia kuin maakunnassa keskimäärin, ja huomattavasti korkeampia kuin koko maassa keskimäärin, vaikkakin osuudet ovat laskeneet 2000-luvulla. Palvelujen osuus on kasvanut, mutta ei ole yhtä korkealla kuin maakunnassa tai koko maassa keskimäärin.

Kauhavan kaupungissa toimii kuusi alakoulua, kolme yläkoulua ja yksi yhtenäiskoulu (Kortesjärvellä). Alakoulut näkyvät viereisellä kartalla. Yläkoulut löytyvät Alahärmästä, Kauhavalta ja Ylihärmästä. Lukiot löytyvät Alahärmästä ja Kauhavalta.

Taajamat ovat palveluiden ja yritystoiminnan keskuksia. Kauhavalla on myös matkailupalveluja, tunnetuimpana PowerPark Alahärmässä.





## Virkistys ja suojeluarvot

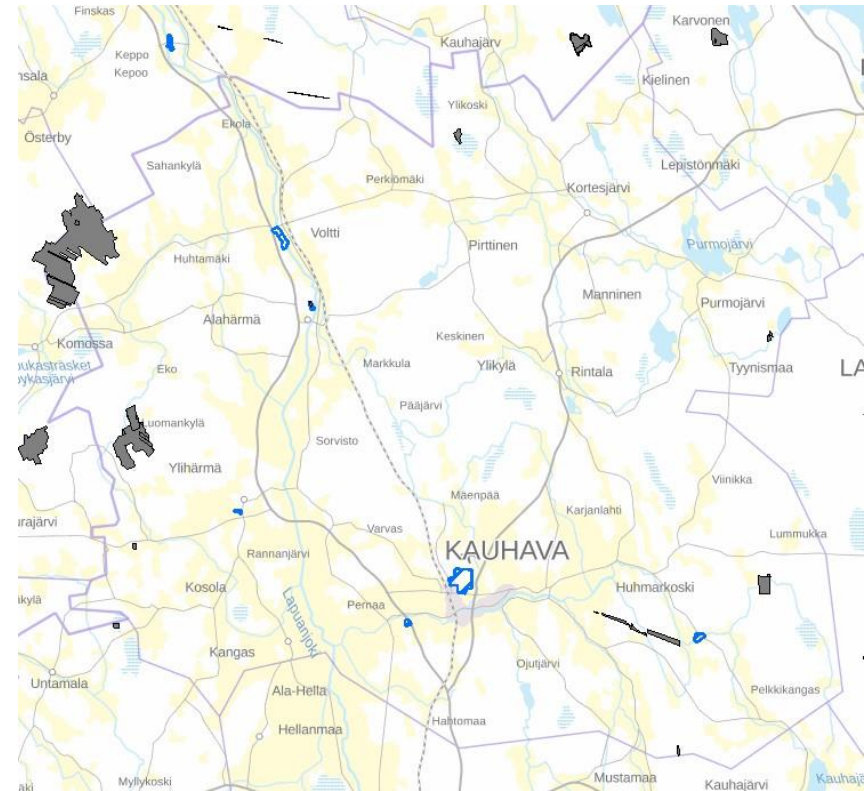
Kauhavalla on liikuntapaikkoja ja lyhyitä kuntoratoja koulujen yhteydessä sekä kylillä ja taajamissa (kaukalot, pallokentät, liikuntasalit jne.). Ylihärmän ja Alahärmän välillä ja ympäristössä on pyöräilyreittejä. Purmojärven rannalla ja siitä etelään Lappajärven Hanhivuorelle sekä pohjoiseen Pedersören kunnan puolelle Ilvestuvan/Ilvespolun alueelle on virkistysreitti, Leipätie, josta lähtee kirkkopolku kohti Korttesjärveä. Prännin patikkareitti kulkee Palaneenkalliolle.

Alahärmässä on huvipuisto PowerPark, jossa on mm. carting-rata. Härmän kylpylä sijaitsee Kauhavalla. Kaupungista löytyy myös ampumaratoja, tenniskenttiä, frisbeegolftratoja, uimapaikkoja, raviratoja.

Kauhavalla ei ole laajoja suojelualueita. Natura2000-ohjelmaan kuuluvat Viitaneva, Paljakanneva, Lummukkakangas, Pökkäsaaret sekä Hirvijoen metsät. Kulttuuriympäristöjä (RKY-kohteet ja -alueet, suojellut kohteet) kaupungista löytyy muutamia (mm. Kauhavan ilmasotakoulun alue, Voltin kylän raitiasutus ja Mattilan silta, Alahärmän ja Ylihärmän kirkonseudut, Sippolanmäen taloryhmä).

## Kuntatalous

Kauhavan vuosikate oli 531,3 €/asukas vuonna 2018. Tämän on hieman matalampi kuin koko maan keskiarvo (596). Vuosikate on noussut viimeisen viiden vuoden aikana. Lainakanta oli 2 620,3 €/asukas, mikä taas on hieman matalampi koko maan keskiarvoa. Lainakanta on noussut viime vuosina.



*Natura2000-verkoston alueet harmaalla, RKY-alueet sinisellä. Lähde: Paikkatietoikkuna.*



# LIITE 2: MAAPOLIITTINEN OHJELMA - MAANKÄYTÖN SUUNNITTELUJÄRJESTELMÄ

TYÖNUMERO: 20602462

KAUHAVAN KAUPUNKI



23.6.2020  
SWECO YMPÄRISTÖ OY, Oulu

Sweco Ympäristö Oy

Ilmalanportti 2, 00240 Helsinki  
Rautatienkatu 33, 90100 Oulu  
Hatanpään valtatie 11, 33100 Tampere  
Uudenmaankatu 19 A, 20700 Turku

www.sweco.fi  
etunimi.sukunimi@sweco.fi  
puh. 0207 393 000

Y-tunnus 0564810-5

## Maankäytön suunnittelujärjestelmä



Maankäytön suunnittelulla ohjataan alueiden käyttöä ja rakentamista. Maankäytön suunnittelujärjestelmän lähtökohtana on tarkentuva suunnittelu, jossa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä yleispiirteiset kaavat (maakuntakaava ja yleiskaava) ohjaavat yksityiskohtaisten asemakaavojen suunnittelua.

Kaavoituksen ohjauksesta ja kehittämisestä vastaa ympäristöhallinto. Tarkoituksena on, että kaavoituksessa toteutetaan lainsäädännössä määritellyt tavoitteet ja sisältövaatimuksia.

Kuntien kaavoitusta edistävät alueelliset elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset (ELY-keskukset), jotka myös neuvovat maankäytön suunnitteluun liittyvissä kysymyksissä.

Lähde: [https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto\\_ja\\_kaavoitus/Maankayton\\_suunnittelujarjestelma](https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma)

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 2017. Tavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Lisäksi niillä sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

### Lähteet:

[https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto\\_ja\\_kaavoitus/Maankayton\\_suunnittelujarjestelma/Valtakunnalliset\\_alueidenkayttotavoitteet](https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet)

[https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Uudistetut\\_valtakunnalliset\\_alueidenkayttotavoitteet](https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Uudistetut_valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet)

## Maakuntakaava

Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, joka koskee useampaa kuin yhtä kuntaa. Siinä esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet sekä osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Maakuntakaavan tehtävänä on ratkaista valtakunnalliset, maakunnalliset ja seudulliset tai useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön kysymykset. Maakuntakaava voidaan laatia myös vaiheittain, jotakin tiettyä aihekokonaisuutta käsittelevänä kaavana.

Maakuntakaavan laatimisesta vastaa maakunnan liitto ja sen hyväksyy maakunnan liiton liittovaltuusto. Maakuntakaava ohjaa kuntien kaavoitusta ja viranomaisten muuta alueiden käyttöä koskevaa suunnittelua. Maakuntakaavan keskeisin oikeusvaikutus on, että se on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa kunnan yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisen on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista.

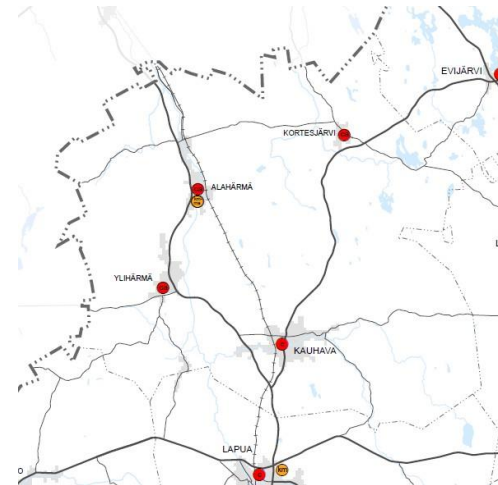
Kauhava kuuluu Etelä-Pohjanmaan, jossa on voimassa kokonaismaakuntakaava 2005 sekä vaihemaakuntakaavat I ja II.

Valmistelussa ovat vaihemaakuntakaava III sekä vaihemaakuntakaavan II muutos.

Vaihemaakuntakaavan I teemana on tuulivoima.

Vaihemaakuntakaava II käsittelee keskustatoimintojen alueita, kaupallisia palveluja ja liikennettä. Ote kaavakartasta (muutos, ehdotusvaihe):

Vaihemaakuntakaavan III sisältönä ovat turvetuotanto, suoluonnon suojeleminen, bioenergialaitokset, energiapuun terminaalit ja puolustusvoimien alueet.



Lähde: Etelä-Pohjanmaan liitto

## Yleiskaava

Yleiskaava ohjaa kunnan tai sen osan yhdyskuntarakennetta ja maankäyttöä yleispiirteisesti sekä sovittaa yhteen toimintoja. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet sekä osoitetaan periaatteet tarkemmalle suunnittelulle. Joissain tapauksissa yleiskaava on rakentamista suoraan ohjaava kaavamuoto. Yleiskaava voidaan laatia myös vaiheittain tai osa-alueittain, jolloin kaavan nimi on osayleiskaava. Ranta-alueille laaditaan rantayleiskaavoja tai rantaosayleiskaavoja.

Kunta vastaa yleiskaavan laatimisesta. Kaavan hyväksyy kaupungin- tai kunnanvaltuusto. Kunnat voivat laatia myös yhteisen yleiskaavan, jonka hyväksyy kuntien yhteinen toimielin ja vahvistaa ympäristöministeriö.

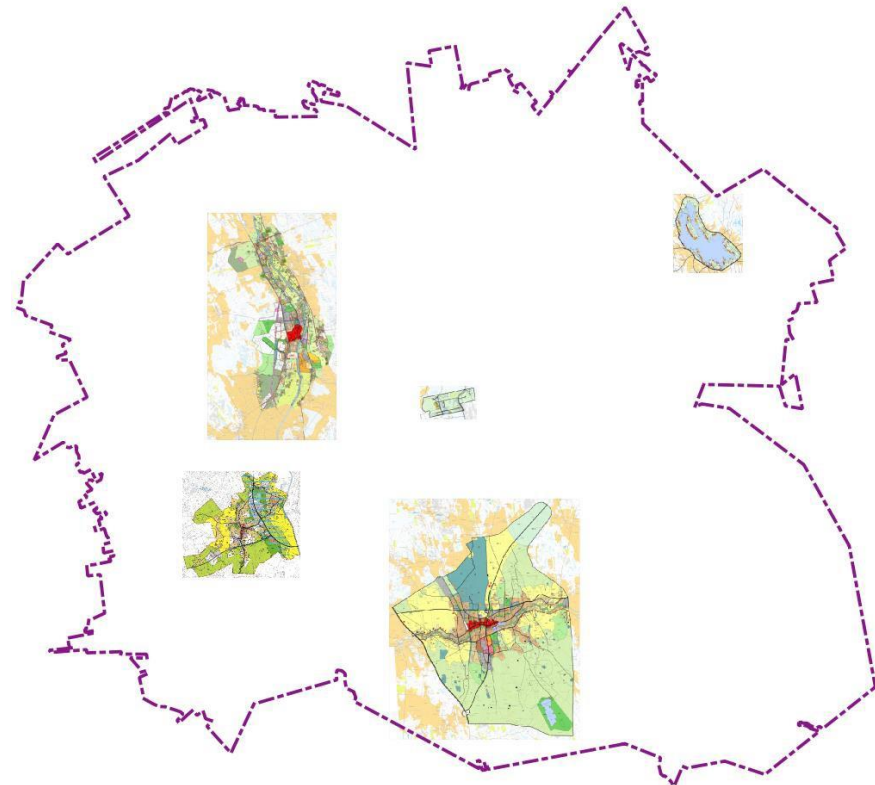
Kauhavalla ovat voimassa seuraavat osayleiskaavat (suluissa hyväksymisvuosi):

- Ylihärjän osayleiskaava (2017)
- Alahärjän osayleiskaava (2017)
- Susivuoren osayleiskaava (2015)
- Purmojärven rantayleiskaava (2016)
- Lentokentän alueen osayleiskaava (2019)

Vireillä ovat lisäksi:

- Kauhavan keskustaajaman osayleiskaava (kaupunginvaltuusto hyväksynyt 15.6.2020)
- Salo-Ylikoski tuulivoimapuiston osayleiskaava

Kauhavan yleiskaavat on koottu osayleiskaavayhdistelmään:





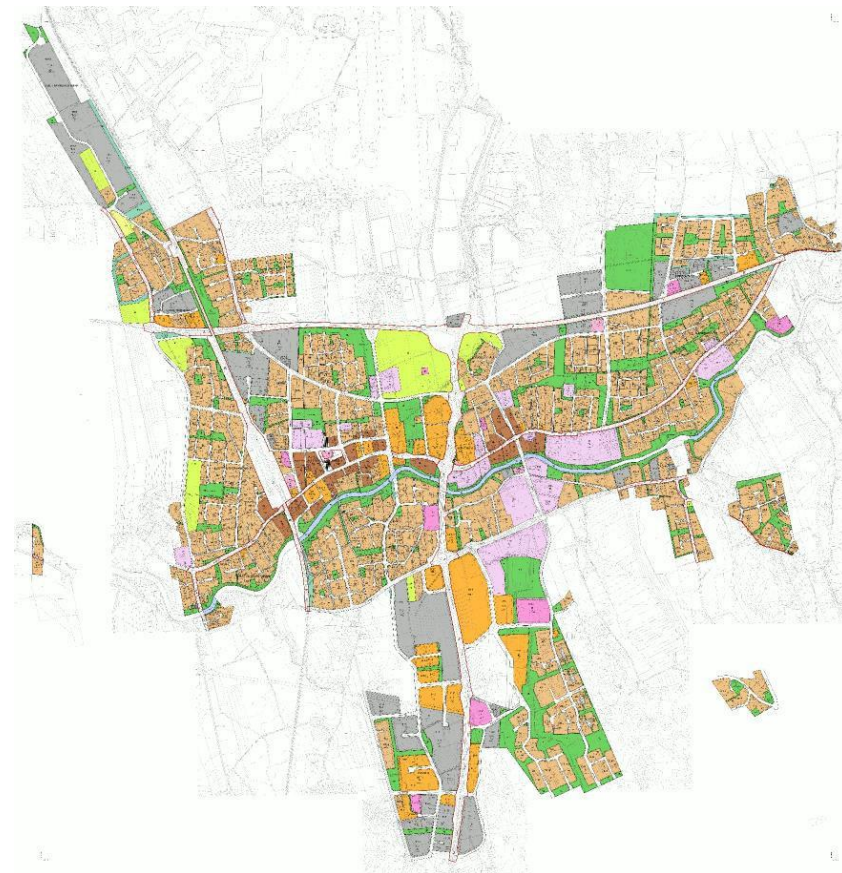
## Asemakaava

Asemakaavoitus on yksityiskohtaisin maankäytön suunnittelun taso. Asemakaavassa määritellään alueen tuleva käyttö: mitä säilytetään, mitä saa rakentaa, mihin ja millä tavalla. Kaavassa osoitetaan esimerkiksi rakennusten sijainti, koko ja käyttötarkoitus. Asemakaavalla ohjataan suoraan rakentamista ja muuta maankäyttöä.

Asemakaava voi koskea kokonaista asuntoaluetta asuin-, työ- ja virkistysalueineen tai joskus jopa vain yhtä tonttia. Asemakaavan laatii kunta. Ranta-alueiden rakentamista voidaan ohjata ranta-asemakaavalla, jonka laatii maanomistaja. Ranta-asemakaavan käsittely ja hyväksyminen kuuluvat kunnalle.

Kunnilla on velvoite arvioida asemakaavojensa ajanmukaisuutta ja pitää kaavat ajan tasalla. Maankäyttö- ja rakennuslakiin sisältyy erityissäännös asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista. Jos asemakaava, joka on ollut voimassa 13 vuotta, on merkittävältä osaltaan toteuttamatta, ei uudelle rakennukselle saa myöntää rakennuslupaa ennen asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia.

Kauhavan asemakaavat on koottu asemakaavayhdistelmään. Asemakaavoja on Kauhavan, Alahärmän, Ylihärmän ja Korttesjärven taajamissa sekä Savimettä rekkaterminaalin alueella ja Hunurijärven matkailukeskuksen alueella. Kauhavan keskustaajaman asemakaavayhdistelmä:



## Kaavoitukseen osallistuminen

Kaavaprosessit ovat aina vuorovaikuttavia, ja osallisilla (eli maanomistajilla, asukkailla tai muilla, joiden oloihin tai etuihin kaavoitus vaikuttaa) on useita mahdollisuuksia vaikuttaa kaavatyöhön ja kaavan sisältöön. Myös viranomaiset sekä yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, ovat osallisia.

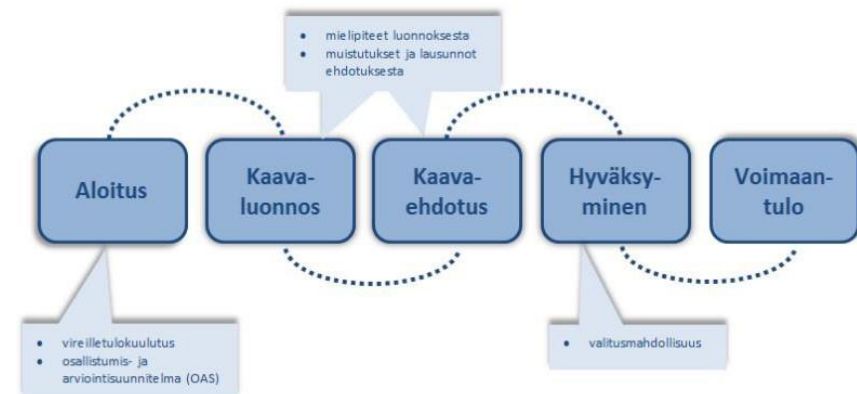
Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään kaavoituksesta tiedottamisesta, osallistumisesta sekä viranomaisten yhteistyöstä. Tavoitteena on turvata kansalaisten tiedonsaanti ja mahdollisuus osallistua suunnitelmien valmisteluun.

Kaavaprosesseissa kaavoituksen alkamisesta eli vireilletulosta kuulutetaan, ja prosessin aluksi laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa vuorovaikutus on käyty läpi.

Kaavaprosessin valmisteluvaiheessa laaditaan kaavaluonnos, jonka valmisteluun osallisilla on mahdollisuus osallistua (MRL 62 § ja MRA 30 §), yleensä kaavan nähtävilläolon kautta.

Luonnoksen nähtävilläolon aikana voi jättää sitä koskevan mielipiteen. Tämän jälkeen kaavasta valmistellaan saadun palautteen pohjalta ehdotus, joka asetetaan nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi (MRL 65 §, MRA 19 § ja 27 §). Ehdotuksesta voi jättää muistutuksen nähtävilläolon aikana. Ehdotusvaiheen jälkeen kaava viimeistellään ja viedään hyväksymiskäsittelyihin. Hyväksymispäätöksestä on tiedotettava, minkä lisäksi kaavan voimaantulosta on kuulutettava.

Kaavan hyväksymispäätöksestä voi hakea muutosta. Yleiskaavaa ja asemakaavaa koskevasta kunnan päätöksestä valitetaan hallinto-oikeuteen. Jatkovalitukset tehdään korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Hyväksymispäätöksen jälkeen valitusajaksi on 30 päivää. Voimaantulokuulutuksen ja valitusajan umpeutumisen tai valitusten ratkaisun jälkeen kaavan hyväksymispäätös saa lainvoiman, eli kaava tulee voimaan. Ennen kaavan lainvoimaiseksi tuloa kaava voidaan myös määrätä tulemaan voimaan niiltä osin, johon valitukset eivät kohdistu. Kunnalla on velvollisuus lähettää voimaan tullut kaava tiedoksi tietyille viranomaisille (maanmittaustoimisto, maakunnan liitto, kunnan rakennusvalvontaviranomainen, kaava-alueeseen mahdollisesti rajoittuva naapurikunta, alueellinen ELY-keskus sekä tarpeen mukaan muut viranomaiset).



## Rakennusjärjestys

Kauhavan kaupungissa on voimassa rakennusjärjestys vuodelta 2010. Rakennusjärjestyksen uudistaminen on meneillään. Kaupunginvaltuusto hyväksyi uuden rakennusjärjestyksen kokouksessaan 11.5.2020.



# LIITE 3: MAAPOLIITTINEN OHJELMA - MAAPOLIITTINEN KEINOVALIKOIMA



TYÖNUMERO: 20602462

## KAUHAVAN KAUPUNKI



23.6.2020  
SWECO YMPÄRISTÖ OY, Oulu

1 (5)

Sweco Ympäristö Oy

Ilmalanportti 2, 00240 Helsinki  
Rautatienkatu 33, 90100 Oulu  
Hatanpään valtatie 11, 33100 Tampere  
Uudenmaankatu 19 A, 20700 Turku

www.sweco.fi  
etunimi.sukunimi@sweco.fi  
puh. 0207 393 000

Y-tunnus 0564810-5



## Maapoliittinen keinovalikoima

Kunnan maanhankinnan tärkein tehtävä on hankkia maata tulevan yhdyskuntarakenteen tarpeisiin. Riittävällä maavarannolla voidaan parantaa kaavoituksen toimintaedellytyksiä, turvata suunnitelmallinen tonttituotanto ja yhdyskuntarakentamisen talous. Kunnat hankkivat maata myös asemakaavoissa osoitettujen yleisten tarpeiden toteuttamiseksi (kadut, puistot, yleisten rakennusten tontit jne.).

### Maanhankinnan keinot

#### Vapaaehtoinen maanhankinta

Pääosa kuntien maanhankinnasta on ns. raakamaan hankintaa ennen kaavoitusta, mikä tapahtuu hankkimalla maa-alueita yleensä ostamalla. Raakamaasta kaavoitetaan tontteja. Lisäksi kunnat ostavat maata kaavan mukaisiin tarpeisiin (esim. tie- tai katualueiksi, puistoiksi, koulutonteiksi jne.).

*Kauhavalla vapaaehtoinen maanhankinta on pääasiallinen maanhankinnan keino.*

#### Etuosto

Etuostolaki antaa kunnalle mahdollisuuden mennä kiinteistönkaupassa ostajan sijaan silloin, kun kaupan kohteena oleva alue tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen taikka virkistys- ja suojelutarpeita varten. Etuosto tarkoittaa kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö sillä kauppahinnalla ja niillä kaupan ehdoilla, jotka myyjä ja ostaja ovat sopineet. Etuosto-oikeuteen liittyy rajoituksia, mm. kunnalla ei ole etuosto-oikeutta aviopuolisoiden välisissä kaupoissa, sekä myyjän ja hänen mahdollisen perillisensä tai tämän puolison välissä kaupoissa.

Etuostolaki ei koske myöskään vaihtoa tai lahjaa. Lisäksi kunnan on korvattava ostajalle kaupan johdosta syntyneet tarpeelliset kustannukset.

Etuosto-oikeuden käyttöä voidaan pitää kunnan maapolitiikassa lunastuslain tarkoittamaa lunastusta lievempänä toimenpiteenä. Etuosto-oikeus ei voi olla kunnan maanhankinnan pääasiallinen muoto, mutta tarjoaa mahdollisuuden yksittäistapauksissa maanhankintoihin.

*Kauhavalla etuosto-oikeutta on käytetty vähäisesti.*

#### Lunastaminen

Kunnilla on monipuoliset mahdollisuudet lunastaa maata yhdyskuntarakentamista varten. Perinteisesti kunnat ovat lunastaneet maata pääasiassa kaavan mukaisiin tarkoituksiin, esim. kaduiksi, teiksi, puistoiksi tai julkisten palvelujen tontteja varten. Lunastusmenettelyä on mahdollista käyttää myös kaavoittamattoman raakamaan hankintaan, vaikka tätä onkin käytetty harvoin.

*Kauhavalla lunastusmenettelyä ei ole vielä käytetty.*

#### Maankäyttösopimus

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnalla on mahdollisuus solmia kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia (MRL 91 b §). Maankäyttösopimuksilla kunta ja maanomistaja keskenään sopivat maanomistajan omistaman alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista.

*Kauhavalla maankäyttösopimuksia ei ole laadittu.*

### Kehittämiskorvaus

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tilanteessa, jossa maanomistajan kanssa ei ole syntynyt sopimusta hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, kunta voi periä kehittämiskorvauksen.

*Kauhavalla kehittämiskorvausmenettelyä ei ole käytetty.*

### Katualueen ilmaisluovutusvelvollisuus

Kun asemakaava hyväksytään alueelle, jolla ei ole ennestään asemakaavaa, kunta saa omistukseensa sille ennestään kuulumattoman katualueen kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella (MRL 94 §). Asemakaavamuutosalueella kunnalla ei ole samanlaista tai vastaavaa mahdollisuutta, vaan kunta saa katualueen omistukseensa eri kiinteistösaannon muotoja käyttämällä taikka lunastamalla. Katualueen hankkiminen sovitaan yleensä maan ostona tai vaihtamisena.

Kunta on tietyissä tapauksissa velvollinen suorittamaan korvausta siirtyvästä katualueesta niillä alueilla, joilla ei ole ennestään asemakaavaa. Näitä tapauksia ovat:

- luovutettavan alueen pinta-ala ylittää 20 % hänen kysymyksessä olevalla asemakaava-alueella omistamastaan maasta

- luovutettavan alueen pinta-ala on suurempi sitä rakennusoikeuden määrää, jonka saa rakentaa hänelle jäävälle maalle tällä asemakaava-alueella
- korvausvelvollisuuden määrittelyssä ei oteta huomioon asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi tai vesialueeksi osoitettua aluetta (MRL 104 §)
- jos kiinteistön alueelle on vahvistettu tai vahvistetaan useampia asemakaavoja, tarkastelu suoritetaan asemakaavoittain
- muussa tapauksessa kunta on velvollinen suorittamaan katualueesta maanomistajalle korvauksen, joka määrätään soveltaen lunastuslain säännöksiä korvauksen perusteista

*Kauhavalla ilmaisluovutusvelvollisuus on käytössä.*

## Kaavan toteuttamisen edistäminen

### Kehittämialuemenettely

Maankäyttö- ja rakennuslain 15 luvussa on säädetty kehittämialuemenettelystä, jolla mahdollistetaan rajatun alueen toteuttamista tukevien erityiskeinojen käyttäminen lain vaatimien edellytysten täytyessä (Kehittämialueet). Tällaiseksi alueeksi voidaan nimetä rakennettu alue, jonka uudistamista, suojelemista, elinympäristön parantamista, käyttötarkoituksen muuttamista tai muuta yleistä tarvetta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi tarvitaan erityisiä kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteitä. Myös rakentamaton alue voi tulla kyseeseen. Kehittämialueella voidaan soveltaa laissa määriteltyjä erityisjärjestelyjä, kuten siirtää alueen toteuttamisvastuu tätä varten perustetun yhteisön tehtäväksi ja periä maanomistajilta erityinen kehittämissaksu. Ensisijainen keino on kuitenkin maankäyttösopimukset, ja vasta toissijaisesti kunnalla on mahdollisuus periä yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset kehittämiskorvauksena niiltä maanomistajilta, jotka saavat kaavasta merkittävää hyötyä.

*Kauhavalla kehittämialuemenettelyä ei ole käytetty.*

### Tontinluovutus

Kunta luovuttaa omistamansa kaavan mukaiset tontit rakennettaviksi joko myymällä tai vuokraamalla.

*Kauhavalla tontinluovutus myymällä tai vuokraamalla on ensisijainen keino.*

### Rakentamiskehoitus

Yksityiset tontit, jotka ovat kunnallistekniikan piirissä, voidaan pyrkiä saamaan käyttöön antamalla rakentamiskehotuksia. Kunnalle syntyy kehotuksen perusteella oikeus lunastaa tontti, jollei sitä ole kehotuksen jälkeen kolmen vuoden kuluessa rakennettu kaavan mukaisesti.

*Kauhavalla rakentamiskehotuksia ei ole käytetty.*

### Kaavan toteuttamisesta johtuva korvaaminen

Rakennusten, kasvillisuuden ja laitteiden osalta ei ole ilmaisluovutusvelvollisuutta, vaan kaikki rakennukset, puut, istutukset ja laitteet, jotka sijaitsevat kunnan hallintaan siirtyvällä katualueella, on kunnan korvattava maanomistajalle (MRL 108.1 §). Jos katualueella sijaitsee vähäistä arvokkaampi rakennus, arvokas laite tai rakennelma tai alue on välttämätön niiden käyttämistä varten, ei kunta saa ottaa katualuetta haltuunsa normaalimenettelyllä (MRL 95.1 §). Rakennuksen tai laitteen korvaamisesta on tällöin sovittava tai niiden lunastusmenettely on pantava vireille, jotta haltuunotto voi tapahtua (MRL 95.2 §).

Haitan- ja vahingonkorvausvelvollisuuden syntyminen on usein epäselvää, mutta rakennuspaikan ja soranottoaikan menetys on kuitenkin useimmiten korvattava (MRL 108.3 §). Muutoin korvausta on

määrättävä, mikäli asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu maanomistajalle erityistä haittaa tai vahinkoa, jota ei ole pidettävä vähäisenä (MRL 106 §). Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvan vahingon korvauskynnys on perinteisesti ollut korkealla.

*Kauhavalla kaavan toteuttamisesta johtuvia korvaustilanteita on hoidettu tarpeen mukaisesti.*

Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero

Kunnanvaltuusto voi määrätä erillisen, muita kiinteistöveroprosentteja korkeamman veroprosentin asuntotarkoitukseen kaavoitetulle rakentamattomalle rakennuspaikalle (ei loma-asutusta varten kaavoitetuille rakennuspaikoille). Veroprosentin on oltava vähintään 1,00 ja enintään 3,00 (Kivl12a§).

*Kauhavalla rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero vuonna 2020 on 2 %.*