



Jämsän kaupungin maapoliittinen ohjelma

Vuosille 2018–2026

Jämsän kaupunki

Yhdyskuntatoimi / Kaavoitus ja tonttutuotanto

Version historia

| Versio | Pvm | Pykälä | Käsittelijä |
|---------------|------------|---------------|--------------------|
| 1.0 | 14.3.2016 | § 14 | Kaupunginvaltuusto |
| 1.1 | 11.6.2018 | § 24 | Kaupunginvaltuusto |

Sisällysluettelo

| | | |
|------|--|---|
| 1. | Maapolitiikan tavoitteet..... | 4 |
| 2. | Maapoliittisten asioiden organisointi..... | 5 |
| 3. | Maanhankinta ja etuosto | 5 |
| 4. | Kaavoitus | 5 |
| 5. | Maankäytösopimukset..... | 5 |
| 5.1. | Maankäytösopimus ensimmäistä asemakaavaa laadittaessa | 6 |
| 5.2. | Maankäytösopimus asemakaavaa muutettaessa..... | 6 |
| 5.3. | Himoksen maankäytösopimuksen | 7 |
| 6. | Kehittämiskorvaus..... | 7 |
| 7. | Tonttien ja maa-alueiden luovutus | 7 |
| 8. | Kaupungin omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittely..... | 8 |
| 9. | Rakentamiskehotus ja korotettu kiinteistövero | 8 |

1. Maapoliitiikan tavoitteet

Maapoliittinen ohjelma on tärkeä apuväline johdonmukaisen maapoliitiikan toteuttamisessa. Sillä ohjataan maanhankintaa, kaavoitusta, tontinluovutusta, kunnallistekniikan rakentamista ja asuntotuotantoa sellaisin tavoittein, joihin on yhteisesti sitouduttu. Pitkäjänteisellä ja ennakoivalla maapoliitiikalla turvataan kaupungin kehityksen mahdollisuudet.

Maapoliitiikan johdonmukaisella noudattamisella tuetaan hallittua väestönmuutosta, varaudutaan eri väestöryhmien tarpeisiin, edistetään pienteollisuuden ja palveluyritysten työpaikkojen lisääntymistä, pyritään pitämään asuntotonttien hinnat kohtuullisina, toteutetaan toimivaa ja ekologisesti taloudellista yhdyskuntarakennetta, parannetaan palvelujen saatavuutta sekä viihtyisän ympäristön syntymistä.

Jämsän kaupungin maapoliitiikka perustuu kaupunginvaltuuston hyväksymään strategiaan, jonka tavoitteena on, että Jämsän seutu on valtakunnan johtava matkailu- ja lomaviikkoalue sekä kasvava ja houkutteleva teollisuus- ja logistiikkakeskus. Jämsän seutu tunnetaan vahvasta lentokoneteollisuudesta sekä metsä- ja paperiteollisuudesta (UPM Jämsänkoski ja Kaipola), Päijänteestä, Himoksen lomailu- ja matkailualueesta, viihtyisästä asumisesta ja laadukkaasta elämisestä.

Jämsän Himos on yksi Suomen suosituimmista matkailukeskuksista ja vahvasti kiinni tämän päivän ja tulevaisuuden palvelujen kehittämisessä. Himos tukee vapaa-ajanvietto mahdollisuuksineen monipuolisesti seudun ja sen elinkeinoelämän kehittymistä.

Jämsän kaupungin maapoliittinen periaateohjelma linjaa maankäytön ja kaavojen toteuttamisen keskeiset periaatteet.

Tällaisia ovat muun muassa:

- maanhankinnan periaatteet,
- maankäyttösopimusten käyttämisen periaatteet,
- maanluovutusten periaatteet, sekä
- toimenpiteet kaavojen toteuttamisen edistämiseksi.

Maapoliittisen ohjelman toteuttamiseen sitoudutaan yhteisesti.

Maapoliitiikan keskeiset linjaukset jatkuvat yli valtuustokausien. Valtuustokausien alussa maapoliittinen ohjelma hyväksytään ja tarvittaessa harkitusti tarkistetaan linjauksia. Kaupungin maapoliitiikan onnistuminen edellyttää toimivaa yhteistyötä kaupungin ja maanomistajien välillä ja maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti.

Maapoliittisessa valmistelussa ja päätöksenteossa huomioidaan:

- Voimassaoleva lainsäädäntö
- Yleinen etu
- Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu
- Sopimusehtojen sitovuus
- Kuntalaisten tasapuolinen kohtelu
- Yritysvaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) säännöksissä korostetaan maanomistajien yhdenvertaista kohtelua. Säännöksissä korostetaan asemakaavoituksen ensisijaisuutta. Tällöin maanomistajien yhdenvertaisessa kohtelussa kysymys on ensisijaisesti maanomistajien samanlaisesta kohtelusta samanlaisessa tilanteessa rajatun kaava-alueen sisällä.

2. Maapoliittisten asioiden organisointi

Maapoliittisten asioiden hoito ja valmistelutyö on keskitetty Jämsässä yhdyskuntatoimen kaavoitus ja tonttituotannon tulosalueelle. Valmistellut asiat käsitellään teknisessä lautakunnassa tai kaupungin hallituksessa ja tarvittaessa kaupunginvaltuustossa sen mukaan, miten tehtävät ja päätöksenteko vastuut on hallintosäännössä määrätty.

3. Maanhankinta ja etuosto

Maata hankitaan pääasiallisesti yleiskaavoissa yhdyskuntarakentamiseen ja virkistykseen tarkoituiltu alueilta. Kaupunki hankkii kaavoituksen piiriin tulevat alueet omistukseensa raakamaana ennen asemakaavoitusta. Maanhankinta pyritään keskittämään taajama-alueiden välittömään läheisyyteen siten, että yhdyskuntarakennetta voidaan tarkoituksenmukaisesti kehittää.

Raakamaata hankitaan ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupoin. Raakamaata hankitaan niin, että se tyydyttää asuntotuotannon, elinkeinotoiminnan ja eri palvelujen aluetarpeet. Aktiivista ja pitkäjänteistä maanhankintaa varten varataan taloussuunnitelmaan tarvittavat määrärahat.

Vakaa maan hinta ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu on edellytys myös vapaaehtoisten kauppojen syntymiselle. Tarvittaessa käytetään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia keinoja.

Perustellusta syystä kaupunki voi ostaa maata myös sellaisilta alueilta, jotka eivät ole tulossa kaavoituksen piiriin, jos hintataso on kohtuullinen.

Etuoikeuden käyttämisestä päättää kaupungin hallitus.

4. Kaavoitus

Kaavoituksen tavoitteena on luoda Jämsän kaupungin kehitystavoitteiden edellyttämät aluevaraukset eri maankäyttömuodoille sekä turvata riittävät suojelu- ja virkistysalueet.

Maapolitiikan sisällöllisiä tavoitteita määritellään valtuuston hyväksymissä yleiskaavoissa.

Kaupunki laatii asemakaavoja pääosin kaupungin omistamille maa-alueille. Vuosittain laaditaan kaavoitusohjelma.

Kaupungilla tulee olla riittävästi tonttivarantoa asumiseen ja liike- ja teollisuustontteja erilaisiin käyttötarkoituksiin.

5. Maankäytösopimukset

Maankäytösopimuksia käytetään kaavoitettaessa muuta kuin kaupungin omistamaa maata. Kaavoitettavan alueen omistaja maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyin edellytyksin osallistuu kaupungille yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Kustannuksiin osallistumisesta sovitaan maankäytösopimuksin maanomistajien kanssa.

Maankäytösopimuksilla:

- voidaan sopia kehittämiskorvausta koskevia säädöksiä laajemminkin
- ei voida sitovasti sopia ennen kaavaluonnoksen tai -ehdotuksen julkista nähtävillä oloa

Maankäytösopimuksia käytetään, kun alueiden ostaminen tai lunastaminen kaupungin omistukseen ennen kaavoituksen aloittamista ei ole tarkoituksenmukaista. Korvauksia sovittaessa maanomistaja kohdellaan tasavertaisesti.

Maankäyttösopimuskorvaus suhteutetaan kaavan toteuttamisen seurauksena aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja maanomistajan asemakaavoituksesta saamaan taloudelliseen hyötyyn. Maankäyttösopimuksessa on arvio toteutuksen kustannuksista.

Jos asemakaava laaditaan pääasiallisesti yksityisen edun vuoksi loma- tai matkailuhanketta taikka muuta vastaavaa hanketta varten, voidaan kaavaan ottaa määräys, jolla kaavan toteuttamisvastuu kadun ja muun yleisen alueen osalta kokonaan tai osittain siirretään maanomistajalle tai –haltijalle. Tätä sovelletaan siten, että maanomistajalta peritään todelliset rakentamiskustannukset rakennusoikeuksien suhteessa.

5.1. Maankäyttösopimus ensimmäistä asemakaavaa laadittaessa

Ensimmäisestä asemakaavasta aiheutuu kaupungille suuret kustannukset palveluinvestoinneista ja kunnallistekniikan runkoverkkojen toteuttamisesta. Maankäyttösopimukset kattavat yleensä 40–60 % kaavoituksen toteuttamisen aiheuttamista kustannuksista.

5.2. Maankäyttösopimus asemakaavaa muutettaessa

Maanomistajalla on aina velvoite osallistua kaupungille yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin silloin kun hänelle koituu asemakaavoituksesta merkittävää hyötyä. Arvonnousun korvaaminen ei aina edellytä kunnallistekniikan toteuttamista.

Maan arvonnousu määritellään kaavan muutostilanteissa aikaisemman kaavan ja uuden kaavan muokautusten arvojen erotuksena. Korvausten määrittämisen perusteena on tontin käytettävissä oleva rakennusoikeus. Yksityisen maanomistajan hakemissa kaavoissa hakija vastaa kaavoituskustannuksista.

Esimerkkilaskelma 1:

Ennen asemakaavan muutosta tontin rakennusoikeus on 500 k-m².

Asemakaavan muutoksella lisätään rakennusoikeutta 500 k-m²:stä 800 k-m²:in. Rakennusoikeuden lisäys on 300 k-m²

Arvonnousu: Kaupungin vyöhykehinta 1.vyöhykkeen ALK-alueella on 60 €/k-m². Rakennusoikeuden lisäyksen arvo: 300 k-m² x 60 €/k-m² = 18.000 €. Maanomistajalta peritään 50 %: 9.000 €.

Esimerkkilaskelma 2:

Ennen asemakaavan muutosta tontin rakennusoikeus on 200 k-m².

Asemakaavan muutoksella lisätään rakennusoikeutta 200 k-m²:stä 700 k-m²:in. Rakennusoikeuden lisäys on 500 k-m², laskelmassa huomioidaan tontin kokonaisrakennusoikeuden 500 k-m² ylittävä osuus joka on 200 k-m².

Arvonnousu: Kaupungin vyöhykehinta 1.vyöhykkeen ALK-alueella on 60 €/k-m². Rakennusoikeuden lisäyksen arvo: 200 k-m² x 60 €/k-m² = 12.000 €. Maanomistajalta peritään 50 %: 6.000 €.

5.3. Himoksen maankäyttö- sopimuksen

Maankäyttösopimukset Himoksella noudattavat kaupunginvaltuuston hyväksymää menettelyä ja sopimusmallia. Sopijapuolina ovat kaupunki ja maanomistaja sekä tarvittaessa myös vesilaitos.

Maanomistaja vastaa kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksista, kustannukset sisältävät vesihuollon, katujen, puistojen, valaistuksen, yms. suunnittelun, rakentamisen ja valvonnan kustannukset. Kaupunki vastaa kunnallistekniikan rakentamisen toteuttamisesta.

Himoksen alueen kaavoituksen ja kunnallistekniikan rakentamisen ajoituksen suunnitelmallisuus on tärkeää, koska hankkeet on huomioitava kaupungin taloussuunnittelussa ja resursoinnissa.

6. Kehittämiskorvaus

Mikäli kaupungin ja maanomistajan välille ei synny maankäyttösopimusta, kunta voi määrätä maanomistajan maksettavaksi lakisääteisen kehittämiskorvauksen tai hakea alueen lunastuslupaa ympäristöministeriöltä.

Kehittämiskorvaus määrätään MRL:ssä säädetyin periaattein.

Kehittämiskorvaus ositellaan tonteille niiden arvonnousun mukaisessa suhteessa. Kehittämiskorvausta peritään, kun rakentamisoikeutta on osoitettu yli 500 kerrosneliötä ja kehittämiskorvauksen enimmäismäärä on 50 % kaavan tontille tuomasta arvonnoususta. MRL:ssa kehittämiskorvauksen enimmäismääräksi on määrätty 60 %.

Kehittämiskorvausta koskevien säännösten estämättä voidaan maankäyttösopimuksella laajemmin sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista.

7. Tonttien ja maa-alueiden luovutus

Kaavoituksella ohjataan tiiviin, taloudellisen sekä asumiskustannuksiltaan edullisen yhdyskuntarakenteen rakentuminen. Tavoitteena on luoda viihtyisä asuinympäristö sekä turvata asukkaille laadukkaat palvelut.

Maata voidaan alueesta riippuen joko myydä tai vuokrata. Tonttien luovutuksen yhteydessä sovi-taan rakentamisaikataulusta ja tavoitteena on varmistaa luovutettavan maa-alueen nopea rakentuminen. Asuin- ja yrityskäyttöön suunnatut tontit luovutetaan ensisijaisesti kaupunginvaltuuston etukäteen päättämin hinnoin tai pitkäaikaisin maanvuokrasopimuksin.

Tapauskohtaisesti voidaan päättää tonttien luovuttamisesta tarjouskilpailun perusteella. Yksittäiset, erityissijainnin omaavat tontit luovutetaan normaalisti tarjousten perusteella. Erityistapauksissa, mm. perustelluista elinkeinopoliittisista syistä tontti voidaan luovuttaa myös suoraan ilman tarjouskilpailua, kuitenkin niin, että kauppahinta vastaa alueen markkinahintaa.

Loma-asuntotontit myydään kaupunginvaltuuston etukäteen päättämin hinnoin tai tarjouskilpailun perusteella, kuitenkin niin, että kauppahinta vastaa alueen markkinahintaa. Kaava-alueen ulkopuolisia alueita luovutettaessa noudatetaan soveltaen edellä esitettyjä luovutusperusteita.

8. Kaupungin omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittely

Kunnalla on kaksi tapaa myydä tai antaa vuokralle omistamansa kiinteistö ilman riskiä valtioneuvoston päätöksen soveltamisesta:

1) Tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja

- Tarjouskilpailun on oltava avoin ja
- Siitä on tiedotettava riittävästi

tai

2) Käyvällä arvolla

- Puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrahinta etukäteen

Kuntalain mukaan edellä mainittu menettely on pakollinen aina silloin, kun kunta myy tai vuokraa kiinteistön

- Kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle
- Vuokrauksen kesto on vähintään 10 vuotta

Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään valtioneuvoston päätösten soveltamisesta ja miten sitä sovelletaan.

9. Rakentamiskehoitus ja korotettu kiinteistövero

Kaupunki seuraa vuosittain yleistä tonttien markkinatilannetta ja tarvittaessa käyttää rakentamiskehoitusmenettelyä tai rakentamattoman rakennuspaikan korotettua kiinteistöveroä rakentamattomien, yksityisten omistamien asuntotonttien saamiseksi rakentamiseen, mikäli markkinatilanne ja strategioiden toteuttaminen sitä edellyttää.