



Jämsän kaupungin maapoliittinen periaateohjelma

Vuosille 2016-2024

Jämsän kaupunki

Yhdyskuntatoimi / Kaavoitus ja tonttutuotanto



15.3.2016

Versio historia

Versio	Pvm	Pykälä	Käsittelijä
1.0	14.3.2016	§ 14	Kaupunginvaltuusto



15.3.2016

Sisällysluettelo

1.	Maapolitiikan tavoitteet.....	4
2.	Maapoliittisten asioiden organisointi.....	6
3.	Maanhankinta ja etuosto	6
4.	Kaavoitus	7
5.	Yleiskaavan mitoitukset.....	7
6.	Maankäytösopimukset.....	8
6.1.	Maankäytösopimus ensimmäistä asemakaavaa laadittaessa	9
6.2.	Maankäytösopimus asemakaavaa muutettaessa.....	9
6.3.	Maankäytösopimukset Himoksella.....	9
7.	Kehittämiskorvaus.....	10
8.	Rakennuskieltomenettely	10
9.	Tonttien ja maa-alueiden luovutus	10
10.	Kaupungin omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittely.....	11
11.	Rakentamiskehotus ja korotettu kiinteistövero.....	11
12.	Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi	11
13.	Suunnittelutarvealueet	12



15.3.2016

1. Maapolitiikan tavoitteet

Maapoliittinen ohjelma on tärkeä apuväline johdonmukaisen maapolitiikan toteuttamisessa. Sillä ohjataan maanhankintaa, kaavoitusta, tontinluovutusta, kunnallistekniikan rakentamista ja asuntotuotantoa sellaisin tavoittein, joihin on yhteisesti sitouduttu. Pitkjänteisellä ja ennakoivalla maapolitiikalla turvataan kaupungin kehityksen mahdollisuudet. Maapolitiikan sisällöllisistä tavoitteista määritellään valtuuston hyväksymissä rakennemallissa ja yleiskaavoissa. Kuntastrategia otetaan huomioon myös maapolitiikan tavoitteita määritettäessä.

Maapolitiikan 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 maapolitiikka perustuu kaupunginvaltuuston hyväksymään strategiaan, jonka tavoitteena on, että Jämsän seutu on



15.3.2016

valtakunnan johtava matkailu- ja lomaviettoalue sekä kasvava ja houkutteleva teollisuus- ja logistiikkakeskus. Jämsän seutu tunnetaan vahvasta lentokoneiteollisuudesta 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 mahdollisuksineen monipuolisesti seudun ja sen elinkeinoelämän kehittymistä.

Tavoitteiden saavuttaminen edellyttää pitkäjänteistä ja ennakoivaa maapolitiikkaa, jolla turvataan kaupungin kehityksen mahdollisuudet.

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.

Maapoliittinen periaateohjelma valmistellaan luottamushenkilöiden ja viranhaltijoiden yhteistyönä ja ohjelman toteuttamiseen sitoudutaan yhteisesti. Ohjelman linjauksia tullaan noudattamaan johdonmukaisesti kaupungin maapoliittisissa toimissa sekä sen toteutumista seurataan mm. kaavoituskatsauksen ja talousarvion toteutumisen seurannan sekä tilinpäätöksen yhteydessä.

Maapoliittisen periaateohjelman yhteydessä valmistellaan maapoliittinen toimenpideohjelma seuraavalle 4 vuoden taloussuunnitelmakaudelle. Toimenpideohjelmaa päivitetään vuosittain talousarviosuunnitelman yhteydessä.

Maapolitiikan keskeiset linjaukset jatkuvat yli valtuustokauden. Valtuustokauden alussa maapoliittinen ohjelma hyväksytään ja tarvittaessa harkitusti tarkistetaan linjauksia. Kaupungin maapolitiikan onnistuminen edellyttää toimivaa yhteistyötä kaupungin ja maanomistajan välillä ja kaikkia maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti.

Maapoliittisessa valmistelussa ja päätöksenteossa on huomioitavaa:

- Maanomistajien ja vuokramiesten yhdenvertainen kohtelu
- Yleinen etu
- Sopimusehtojen sitovuus
- Kuntalaisten ja yrittäjien tasapuolinen kohtelu
- EU-lainsäädäntö yritystukien osalta
- Yritysvaikutusten arviointi

Maankäyttö ja rakennuslain (MRL) säännöksissä korostetaan maanomistajien yhdenvertaista kohtelua, kysymys on kaupungin asemasta viranomaisena ja maanomistajien suhteessa yksityisiin maanomistajiin ja toisaalta yksityisten maanomistajien keskinäisestä suhteesta. Säännöksissä korostetaan asemakaavoituksen ensisijaisuutta. Tällöin maanomistajien yhdenvertaisessa kohtelussa kysymys on ensisijaisesti maanomistajien samanlaisesta kohtelusta samanlaisessa tilanteessa rajatun kaava-alueen sisällä. Maanomistajia on kohdeltava



15.3.2016

yhdenvertaisesti myös vastaavanlaisia eri alueita kaavoitettaessa.

Yhdenvertaisuusperiaatteen toteuttamisessa tavoite on kaavoitettavien alueiden hankkiminen kaupungille hyvissä ajoin etukäteen mahdollisimman tasaisella ja kohtuullisella raakamaan hinnalla.

2. Maapoliittisten asioiden organisointi

Maapoliittisten asioiden hoito ja valmistelutyö on keskitetty Jämsässä yhdyskuntatoimen kaavoitus ja tonttutuotannon tulosalueelle. Maankäyttöön liittyvät uudet asiat esitellään ja käsitellään ensin maankäytön johtoryhmässä, jonka jälkeen ne viedään valmisteltuna tekniseen lautakuntaan tai hallitukseen ja sieltä valtuustoon sen mukaan miten tehtävät ja päätöksenteko vastuut on hallintosäännössä tai johtosäännössä määrätty.

Maankäytön johtoryhmän kokoonpano on kaupunginjohtajan asettama. Johtoryhmällä ei ole itsenäistä päätösvaltaa, eikä määrärahoja, mutta se toimii yhteistyöelimenä muiden virkamiesten ja kaupungin hallintokuntien välillä sekä ohjaa maankäyttöä valmistelevia virkamiehiä maankäytön strategisissa kysymyksissä.

Kaupunginhallitus huolehtii kokonaisuutena kaupungin hallinnosta, toiminnoista, palveluista, organisaatiosta, taloudesta ja maankäytöstä sekä niiden tavoitteellisesta suunnittelusta ja kehittämisestä

Kaupunginhallitus päättää mm. rakennuskiellon määräämisestä ja pidentämisestä kaavan laatimisen tai muuttamisen vireillä ollessa, asemakaavan ajanmukaisuuspäätöksestä, sekä maankäyttösopimuksista ja kehittämiskorvauksen määräämisestä, rakentamiskehotuksen

antamisesta ja luetteloinnista, MRL 191–194 §:ssä tarkoitetuista valituksista sekä vaikutukseltaan muiden kuin merkittävien kaavojen hyväksyminen, jotka hyväksyy valtuusto.

Tekninen lautakunta huolehtii mm. kaupungin omistuksessa olevien maa-, metsä- ja vesialueiden hoidosta ja hallinnasta.

Viranhaltijoiden ratkaisuvallta on määritelty tarkemmin kaupungin hallintosäännössä sekä johtosäännössä.

Sopimukseen liittyvien vakuuksien arkistoinnista ja palauttamisesta vastaa ks. alueesta vastaava tulosalue. Vakuudet palautetaan vasta sopimukseen liittyvien periaatteiden ja perusteiden täytyttyä.

3. Maanhankinta ja etuosto

Maata hankitaan pääasiallisesti yleiskaavoissa yhdyskuntarakentamiseen ja virkistykseen tarkoitetuilta alueilta. Kaupunki pyrkii hankkimaan kaavoitettavat alueet pääosin omistukseensa raakamaana ennen asemakaavoitusta. Maanhankinta pyritään keskittämään nykyisen taajama-alueen välittömään läheisyyteen niin, että yhdyskuntarakennetta voidaan tarkoituksenmukaisesti tiivistää. Alueita voidaan hankkia kasvusuunnista myös vaihtomaiksi.

Raakamaata hankitaan ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupoin. Maksuvälineenä käytetään rahaa tai vaihtomaita. Raakamaata hankitaan niin, että se tyydyttää asuntotuotannon, elinkeinotoiminnan ja eri palvelujen aluetarpeet. Taloussuunnitelmassa kaupunki varautuu siihen, että asetettuja tavoitteita varten riittävä maavaranto on käytettävissä. Aktiivista ja pitkäjänteistä maanhankintaa varten varataan talousarvioon



15.3.2016

tarvittavat vuosittaiset määrärahat maapoliittisen toimenpideohjelman mukaiset tulevat tarpeet huomioiden. Esimerkiksi vuoden 2016 talousarvioon raakamaanhankintaan on varattu 100.000 € määräraha.

Maata hankittaessa pyritään raakamaan hinta pitämään vakaana. Vakaa maan hinta ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu on edellytys myös vapaaehtoisten kauppojen syntymiselle. Kaupungin strategisen kehityksen kannalta tärkeiden maa-alueiden hankkimisessa kaupungin edun vaatiessa käytetään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia lunastusmahdollisuuksia. Lunastuksessa raakamaasta maksetaan puolueettoman lunastustoimikunnan määräämä käypä hinta, joka perustuu alueella tehtyihin vertailukelpoisiin maakaappoihin.

Kaupunki ostaa harkintansa mukaan maata myös sellaisilta alueilta, jotka eivät ole tulossa kaavoituksen piiriin, mikäli hintataso on kohtuullinen ja alueita voidaan käyttää myöhemmin vaihtomaana.

Etusto-oikeutta käytetään tilanteissa, joissa se on kaupungin kannalta katsoen tarkoituksenmukaista.

Kaupungin ilmoituksen etuoston käyttämättä jättämisestä tekee viranhaltija. Etusto-oikeuden käyttäminen käsitellään ensin maankäytön johtoryhmässä ja sen jälkeen asiasta päättää etuostolain mukaan kaupunginhallitus.

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 hankkii kaavoitettavat alueet pääosin omistukseensa

raakamaana ennen asemakaavoitusta.

Kaupunki laatii asemakaavoja pääosin kaupungin omistamille maa-alueille. Vuosittain laadittavassa kaavoitusohjelmassa tulee erityisesti ottaa huomioon kunnallisteknisen rakentamisen kannalta järkeviä suunnittelukokonaisuuksia.

Kaupungilla tulee olla tarjolla viihtyisiä, monimuotoisia ja erihintaisia tontteja. Kaupungilla tulee olla riittävä tonttivaranto omakoti- ja rivitalotontteja vähintään kahdella eri alueella ja liike- ja teollisuustontteja vetovoimaisilla ja kehityskykyisillä alueilla vähintään 5 vuoden suunniteltua tontinluovutusta vastaava määrä.

5. Yleiskaavan mitoitukset

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi yleiskaavojen rakennusoikeuksien mitoituksen tulee perustua ns. emätilatarkasteluun pohjautuvaan mitoitusperiaatteeseen. Kyseessä on rakennusoikeuksien laskentamalli, jossa poikkileikkausajankohtana on vanhan, jo kumoutuneen, rakennuslain (RakL) voimaantulo hetki 1.7.1959. Menetelmässä lasketaan emätiloille (so. kantatiloille) teoreettinen kokonaisrakennusoikeuden määrä, josta vähennetään em. ajankohdan jälkeen emätilasta muodostuneiden rakennuspaikkojen lukumäärä.

Jos emätilan alueella on useampia omistajia, tulee heitä kohdella mahdollisimman tasapuolisesti jakamalla jäljellä olevat rakennuspaikat tasapuolisesti jokaiselle emätilan osaomistajalle, ottaen huomioon jo toteutuneiden rakennuspaikkojen muodostumishistoria.



15.3.2016

Mitoitusperusteiden tarkoituksena on määritellä osayleiskaavassa osoitettava kokonaisrakennusoikeus, rakennusoikeuden jakoperusteet sekä rakentamatta jätettävän rantaviivan ja rakentamatta jätettävien alueiden osuus. Mitoitusperusteet voivat vaihdella kaava-alueen luonnonolojen, maiseman ja muiden maankäyttötarpeiden mukaan vyöhykkeittäin ja alueittain.

Kyläalueiden rakennuspaikkojen määräytyminen ja sijoittuminen perustuu mitoituspinta-alaan, maisema- ja luonnonolosuhteisiin, yhdyskuntatekniikan rakentamisen mahdollisuuksiin ja edullisuuteen sekä myös maanomistajien omiin toivomuksiin.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi tilojen rakennusoikeus muualla kuin rantavyöhykkeellä määritetään pääsääntöisesti noudattaen pinta-alaperiaatetta ja jo käytettyä (= saavutettua) rakennusoikeuden / rakennuspaikkojen lukumäärää rakennuslain voimaantulon (1.7.1959) jälkeen.

Mitoitusperiaatteet voivat vaihdella kylä-alueen (lievealue) ja kyläkeskuksen välillä. Kyläkeskusten alueella on syytä käyttää hieman korkeampia mitoitusarvoja tavanomaiseen kyläalueeseen verrattuna.

Tarkemmat mitoitusperiaatteet rantojen suunnittelussa ja kyläalueiden tarkastelu päätetään jokaisen yleiskaavan kohdalla erikseen.

6. Maankäyttösopimukset

Maankäyttösopimuksia käytetään kaavoitettaessa muuta kuin kaupungin omistamaa maata. Kaavoitettavan alueen omistaja on maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyin edellytyksin velvollinen osallistumaan kaupungille

yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maankäyttösopimuksella maanomistajan kanssa. Tällöin kaavan toteutumisen kustannuksia katetaan ainakin osittain kaavan tuomalla arvonnousulla.

Maankäyttösopimuksilla tarkoitetaan sopimuksia, joilla kunta ja maanomistaja keskenään sopivat maanomistajan omistaman alueen maankäytön muuttamiseen liittyvistä tavoitteista ja näiden muutosten toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä velvoitteista:

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

Maankäyttösopimuksia käytetään harkitusti, kun alueiden ostaminen tai lunastaminen kaupungin omistukseen ennen kaavoituksen aloittamista ei ole tarkoituksenmukaista, eikä alueiden jättäminen kaavoittamatta ole perusteltua. Maan arvonnousun ollessa vähäinen maankäyttösopimuksia ei käytetä. Korvauksia sovittaessa maanomistajia kohdellaan tasavertaisesti.

Yksityisen omistamaa raakamaata asemakaavoitetaan silloin, kun on kyse nykyisen asemakaava-alueen sisään jääneestä asemakaavoittamattomasta alueesta ja alueen rakentuminen on keskeisen sijaintinsa ja yhdyskuntarakenteen tiivistymisen vuoksi tärkeätä tai kun yksityisten omistamat maa-alueet välittömästi liittyvät kaupungin omistamaan



15.3.2016

alueeseen ja niiden kaavoittaminen täydentää tarkoituksenmukaisesti kaavoitettavaa aluetta.

Maankäyttösopimuskorvaus suhteutetaan kaavan toteuttamisen seurauksena aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja maanomistajan asemakaavoituksesta saamaan taloudelliseen hyötyyn.

Maankäyttösopimuskorvauksena käytetään ensisijaisesti maa-alueuovutusta. Toissijaisena korvausmuotona käytetään rahakorvausta osallistumalla yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

6.1. Maankäyttösopimus ensimmäistä asemakaavaa laadittaessa

Asemakaavan toteuttamisesta ensi kertaa kaavoitettavilla alueilla kaupungille aiheutuu suuret kustannukset kaavan toteuttamisesta, jos toteuttaminen vaatii suuria investointeja palveluihin ja kunnallistekniikan runkoverkkoihin. Maankäyttösopimusten kautta kuntien saamat korvaukset ovat yleensä 40–60 % kaavoituksen aiheuttamasta maan arvonnoususta. Korvaukset maksetaan yleensä rahana tai luovuttamalla kaupungille maa-alueita.

Maankäyttösopimusten mukaiset korvaukset eivät yleensä riitä kattamaan kaavan toteuttamisesta kaupungille aiheutuvia kunnallistekniikan ja lähipalvelujen rakentamiskustannuksia. Korvaukset kattavat kustannukset vain pienillä alueilla, joilla kaupungin palvelut ovat valmiina ja jotka sijaitsevat valmiin ja riittävän kapasiteetin omaavan kunnallistekniikan runkoverkoston piirissä.

6.2. Maankäyttösopimus asemakaavaa muutettaessa

Maanomistajalla on aina velvoite osallistua kaupungille yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin silloin kun hänelle koituu asemakaavoituksesta merkittävää hyötyä. Hyödyn määrä arvioidaan asemakaavan laatimisen aiheuttaman maanomistajan kaava-alueella omistamien kiinteistöjen arvonnousun perusteella. Arvonnousun korvaaminen ei aina edellytä kunnallistekniikan toteuttamista.

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

6.3. Maankäyttösopimukset Himoksella

Maankäyttösopimukset Himoksella noudattavat yleisesti kaupunginvaltuuston hyväksymää menettelyä ja sopimusmallia. Sopijapuolina ovat kaupunki, Himos Infra Oy ja maanomistaja sekä tarvittaessa myös vesilaitos.

Maaomistaja vastaa kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksista, joka sisältää vesihuollon lisäksi myös kadut, puistot, valaistuksen yms. Runkolinjojen rakentamisesta sovitaan tapauskohtaisesti sisältäen suunnittelun, rakennuttamisen ja valvonnan kustannukset. Kaupunki ja Himos Infra Oy vastaavat kunnallistekniikan rakennuttamisen toteuttamisesta. Kunnallistekniikan omistus jää Himos Infra Oy:lle.

Voimaan tulleen asemakaavan mukaisten korttelialueiden kunnallistekniikka ja muu



15.3.2016

yhdyskuntarakenne toteutetaan maankäyttösopimuksessa sovitussa järjestyksessä ja aikataulussa.

Himoksen alueen kaavoituksen ja kunnallistekniikan rakentamisen ajoituksen suunnitelmallisuus on tärkeää, koska vaikuttaa kaupungin talouteen ja resursointiin.

7. Kehittämiskorvaus

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

Kehittämiskorvausta määrättäessä voidaan ottaa huomioon katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden hankinta-, suunnittelu- ja rakentamiskustannukset, yleisten rakennusten maanhankintakustannukset, eräät maanpuhdistus- ja meluntorjuntakustannukset samoin kuin kaavoituskustannukset.

Kehittämiskorvaus ositellaan tonteille niiden arvonnousun mukaisessa suhteessa. Kehittämiskorvausta peritään kun rakentamisoikeutta on osoitettu yli 500 m² ja kehittämiskorvauksen enimmäismäärä on 50 % kaavan tontille tuomasta arvonnoususta. MRL:ssä kehittämiskorvauksen enimmäismääräksi on määrätty 60 %.

Kehittämiskorvausta koskevien säännösten estämättä voidaan maankäyttösopimuksella laajemminkin sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Osapuolet voivat näin ollen tietyn sopimusoikeudellisin edellytyksin sopia myös esimerkiksi maanomistajan osallistumisesta koulu-, päiväkoti- ja muiden vastaavien palvelutilojen rakentamiseen.

Korvauksena käytetään ensisijaisesti maa-alueluovutusta. Toissijaisena korvausmuotona käytetään rahakorvausta. Korvauksia sovittaessa maanomistajia kohdellaan tasavertaisesti.

8. Rakennuskieltomenettely

Rakennuskieltomenettelyä voidaan käyttää kaava-alueen vaiheittaisessa toteutuksessa. Kielto on voimassa 3 vuotta kerrallaan. Rakennuskiellon voimassa ollessa ei vaadita vakuuksia.

Rakennuskielto puretaan vasta siinä vaiheessa kun maankäyttösopimus on allekirjoitettu ja maanomistaja on toimittanut riittävät vakuudet kaupungille kattamaan kunnallistekniikan rakentamisen kustannukset. Rakennuskiellosta päättää kaupunginhallitus

9. Tonttien ja maa-alueiden luovutus

Kaupungilla pitää olla ensisijainen rooli tontin luovuttajana, jotta yhdyskuntarakenteen kehittymistä voidaan ohjata. Riittävällä tonttitarjonnalla voidaan turvata tiivis ja taloudellinen, asumiskustannuksiltaan edullinen yhdyskuntarakenne, joka luo edellytykset myös laadukkaille palveluille ja asuinympäristölle.

Liike- ja teollisuustontit luovutetaan ensisijaisesti kaupunginvaltuuston etukäteen päättämin hinnoin myymällä tai pitkäaikaisin maanvuokrasopimuksin. Tapauskohtaisesti voidaan päättää tonttien luovuttamisesta tarjouskilpailun perusteella.

Yhtiömuotoiseen asumistarkoitukseen tarkoitettujen asuntotonttien, muut kuin pientalotonttien, luovutetaan ensisijaisesti kaupunginvaltuuston



15.3.2016

etukäteen päättämin hinnoin. 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 yleistä käypää hintaa. Tarvittaessa käytetään puolueetonta asiantuntijaa yleisen käyvän hinnan määrittelyssä.

Pääosin jo rakentuneiden kaava-alueiden sisälle jääneet rakentamattomat tontit, joiden myynti on ilmeisen haastavaa esim. maasto- tai perustamisolosuhteiden vuoksi, voidaan myydä tavanomaista halvemmalla naapuritontin omistajalle. Näin voidaan edistää alueiden yhtenäisyyttä, viihtyisyyttä ja maisema-arvoja. Tällaisten tonttien myynnissä kaupunki on aktiivinen osapuoli.

Kaava-alueen ulkopuolisia alueita luovutettaessa noudatetaan soveltaen edellä esitettyjä luovutusperusteita.

10. Kaupungin omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittely

Kaupunki voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi (Kuntalaki 410/2015) vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi.

Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

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

11. Rakentamiskehoitus ja korotettu kiinteistövero

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

Jämsän kaupunki käyttää korotettua rakentamattomien rakennuspaikkojen kiinteistöveroä.

12. Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi

Loma-asuntojen muuttamiseen vakituisiksi asunnoiksi suhtaudutaan myönteisesti, mikäli rakennus ja rakennuspaikka täyttävät ympärivuotiselle asumiselle asetettavat ja rakennusjärjestyksen edellyttämät muut vähimmäisvaatimukset, eikä hanke aiheuta kaupungille palvelutarpeita tai poikkea merkittävästi lähialueen maankäytöstä. Voimassa olevalla ranta-asemakaava-alueella käyttötarkoituksen muuttaminen loma-asumisesta vakituiseksi rakennuspaikaksi ei ole mahdollista ilman asemakaavan muuttamista.

Pääsääntöisesti käyttötarkoituksen muutos muilla ranta-alueilla edellyttää poikkeamispäätöstä. Käyttötarkoituksen muuttamisen edellytykset tutkitaan ja asia ratkaistaan selvitysten perusteella tapauskohtaisesti.



15.3.2016

13. Suunnittelutarvealueet

Aina kun rakentaminen kohdistuu asemakaava-alueen ulkopuolelle, rakennusvalvontaviranomaisen on selvitettävä, sijaitseeko hanke suunnittelutarvealueella.

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Suunnittelutarvealueiden tarkoituksena on saada suunnittelun piiriin sellainen maankäyttö, joka suunnittelemttomana aiheuttaisi taloudellisesti, yhdyskuntarakenteellisesti tai ympäristöllisesti haitallista kehitystä.

Rakennusjärjestyksellä on asemakaava-alueiden ulkopuolelle määrätty suunnittelutarvealueita sen suunnittelutarvealueen lisäksi, joka syntyy suoraan lain nojalla. Rakennusjärjestyksen määräys on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

Jämsän kaupungissa suunnittelutarvealueet on osoitettu erillisillä liitekartoilla, jotka löytyvä kaupungin internet-sivuilta: <http://www.jamsa.fi/kaavoitus-ja-rakentaminen/rakentaminen/saannot-ja-maksut>).

Suunnittelutarveratkaisu koskee pääasiassa uutta rakentamista ja jo olemassa olevan rakennuksen merkittävää laajentamista.

Suunnittelutarveratkaisua ei tarvita, jos kyseessä on olemassa olevaan asuin kiinteistöön tai maatilaa kuuluvan talousrakennuksen rakentaminen tai muun olemassa olevan rakennuksen korjaaminen tai asuinrakennuksen vähäinen laajentaminen.
