



# KEMIJÄRVEN KAUPUNGIN MAAPOLIITTINEN OHJELMA

2014-2017



## Sisällysluettelo

1. KEMIJÄRVEN KAUPUNGIN MAAPOLIITTINEN OHJELMA.....	2
1.2 HISTORIA.....	2
2. KEMIJÄRVEN KAUPUNGIN MAAPOLITIIKKA .....	4
2.1 MAANHANKINTA.....	4
2.2 MAAN LUOVUTUS .....	5
2.3 ASEMAKAAVOITUKSEEN LIITTYVÄT SOPIMUKSET .....	6
2.4 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISTA EDISTÄVÄT TOIMENPITEET .....	7
3. MAANHANKINNAN PAINOPISTEALUEET 2014-2017.....	9

# 1. KEMIJÄRVEN KAUPUNGIN MAAPOLIITTINEN OHJELMA

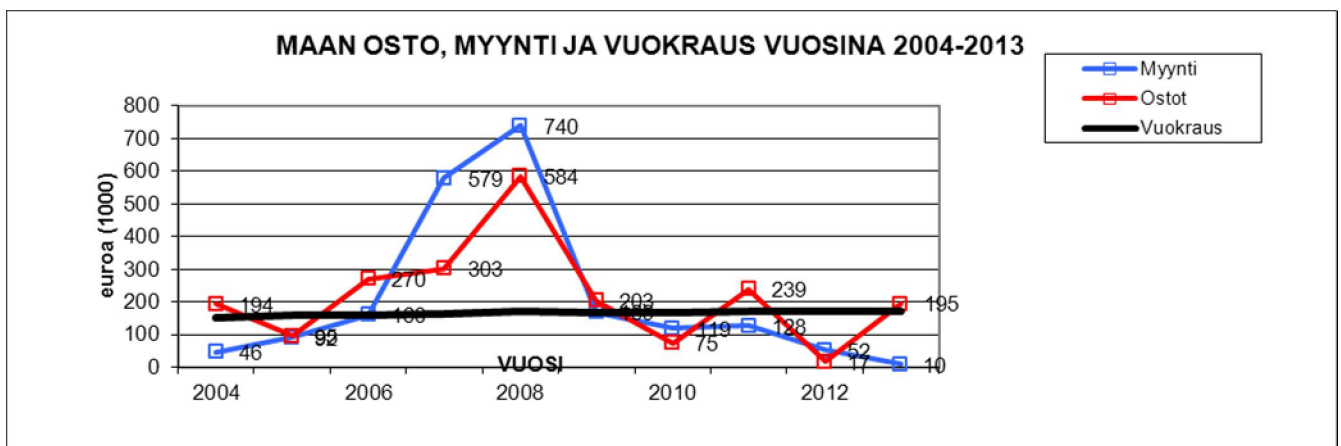
## 1.1 JOHDANTO

Maapoliittinen ohjelma on strateginen asiakirja, jossa kaupunginvaltuusto määrittelee kaupungin maapoliittiset tavoitteet ja toimenpidesuosituksiset. Maapoliittisella ohjelmalla sitoutetaan virkamiehet ja poliittiset päätöksentekijät yhteisiin ennakkoon sovittuihin ja päätettyihin tavoitteisiin. Maapoliittinen ohjelma on julkinen asiakirja, josta jokaisella on oikeus saada tietoa ja kustannuksellaan kopio.

Kemijärven kaupungin väkiluku on pienentynyt vuoden 1990 noin 12 300 asukkaasta vuoden 2013 noin 8 000 asukkaaseen. Kaupungin elinkeinorakenne on muuttunut huomattavasti Salcompin tehtaan siirron sekä sellutehtaan lopettamisen myötä.

Keskusta-alueilla sekä haja-asutusalueilla kaupungilla on runsaasti vapaita tontteja asuinrakentamiseen. Myös teollisuus- ja liiketontteja on vapaana niin Särkikankaalla kuin kaupungin keskustassakin.

Kaupunki on panostanut 1980-luvun puolivälistä lähtien Pyhän ja Suomun matkailukeskuksiin. Pyhällä kaupungilla on omistuksessa liikerakennus (n. 2 100 m<sup>2</sup>) sekä sen vaatima tontti. Omistuksessa on myös noin 1 ha:n suuruinen alue matkailua palvelemaan rakentamiseen. Tunturikeskuksissa kaupungilla on vapaana runsaasti lomarakennuspaikkoja.



Maanhankinta, myynti ja vuokraus vuosina 2004-2013

## 1.2 HISTORIA

### Maanhankinta

Kemijärven ensimmäiset suuret maanhankinnat olivat 1960-luvulla entisen sellutehtaan maa-alueiden hankinta ja edelleen luovutus tehtaan rakentamista varten. 1970- ja 1980-luvuilla maanhankinta keskittyi keskusta-alueella olevien asemakaavassa asutukseen ja teollisuuteen osoitettujen alueiden hankintaan. 1985 vahvistettiin Suomulle Suomen ensimmäinen loma-asutukseen osoitettu asemakaava. Kaupunki onkin aktiivisesti hankkinut maa-alueita Pyhän ja Suomun alueiden kehittämistä varten.

Viime vuosina maanhankinta on painottunut erilaisten hankkeiden yhteyteen, mm. lentokenttä,

Ikihirsi, Elwira, LIDL. Varsinaista painopistettä maanhankinnassa ei ole ollut.

### **Maanluovutus / tonttireservi**

Aktiivisen maanhankinnan seurauksena kaupunki on pystynyt tarjoamaan erilaisia tontteja hyvin monenlaisen tarkoitukseen. 1970- ja 1980-luvuilla tontin luovutus oli suurimmillaan ja tällöin luovutettiin suuret määrät omakoti-, rivitalo-, kerrostalo sekä teollisuustontteja. Tällä hetkellä kaupungilla on noin 400 vuokramiestä.

Kaupungilla on tällä hetkellä valmiin kunnallistekniikan piirissä Suomulla 115 tonttia ja Pyhällä 60 tonttia. Kun otetaan huomioon vielä yksityisten omistamat rakentamattomat tontit, ei uusien alueiden hankinta puhtaasti loma-asustusta varten ko. alueilla tarpeen.

Asuntorakentamiseen kaupungilla on vapaana tontteja melkein joka kylässä sekä kaupunginosassa.

Teolliseen toimintaa rakennuspaikkoja on vapaana ns. teollisuuskylässä ja Rovaniementien sekä Pöyliöjärventien varrella.

## 2. KEMIJÄRVEN KAUPUNGIN MAAPOLITIikka

### **Maapolitiikka**

Kaupungin maapolitiikalla ymmärretään kaupungin maanhankintaan ja –luovutukseen, maan kaavoittamiseen sekä yksityisen omistuksessa olevien rakentamiskelpoisten tonttien rakentamisen edistämiseen liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä. Maapolitiikan keskeisenä tavoitteena on, että kaupungin kehittymiseen tarvittava maa saadaan käyttöön oikeaan aikaan kohtuullisella hinnalla.

### **2.1 MAANHANKINTA**

Maapoliittiseen ohjelmaan kirjataan maanhankinnassa noudatettavat periaatteet. Maanhankinnan onnistumista tukee se, että kunnassa hyödynnetään tarvittaessa koko maapoliittista keinovalikoimaa ns. lievemmän keinon periaatetta noudattaen, ensisijaisesti vapaaehtoisia keinoja (kauppa/vaihto) käyttäen.

Maata on hyvä hankkia tarvetta ennakoiden oikeasta paikasta, oikeaan aikaan ja oikeaan hintaa.

Luonnollisen henkilön tai kuolinpesän tekemä kiinteistön luovutus kunnalle on vuoden 2014 loppuun saakka verovapaata. Verovapaus koskee kiinteistön myyntiä ja vaihtoa. Luovutusvoittoa koskeva verovapaus on määräaikainen.

#### ***Kauppa / vaihto***

Maanhankinnan pääasiallinen keino on vapaaehtoinen kauppa. Maapoliittiset tavoitteet sekä kaavan toteuttaminen saavutetaan parhaiten, kun maanhankinnat tehdään riittävän ajoissa. Riittävän ajoissa tehdyt maanhankinnat turvaavat kohtuullisen hintatason kaavatonteille. Kun maata hankitaan ennen kaavoitusta, maanhankintamenot säilyvät myös kohtuullisina.

**Kemijärven kaupungin pääasiallisin maanhankinta muoto on vapaaehtoinen luovutus (kauppa taikka vaihto).**

**Maanhankinnan valmistelee kaupungingeodeetti ja päätöksen tekee kaupungin-hallitus niissä tapauksissa, joissa hankittavan alueen arvo ei ylitä 100 000 euroa ja talousarvioon varattua määrärahaa on jäljellä, muissa tapauksissa päätöksen tekee valtuustoa.**

#### ***Ilmaislouutusvelvollisuus***

Ensimmäisen asemakaavan mukainen katualue siirtyy maankäyttö- ja rakennuslain säännösten mukaisesti ilmaiseksi kaupungille, mikäli säännökset toteutuvat. Vastaavasti kaupunki joutuu palauttamaan ilmaiseksi maanomistajalle entisen katualueen, joka kaavalla on muuhun käyttötarkoitukseen osoitettu ja joka sille lain mukaan ilmaiseksi on tullut.

**Ensimmäisen asemakaavan alueella katualueilla käytetään maankäyttö- ja rakennuslain mukaista ilmaislouutusvelvollisuutta.**

**Vastaavasti kaupunki luovuttaa em. lain mukaisesti maanomistajalle ilmaiseksi katualueet, jotka kaupunki on ilmaiseksi saanut.**

**Ilmaislouutusvelvollisuuden ylittäväältä osalta olevan alueen korvaussopimuksen valmistelee kaupungingeodeetti ja hyväksyy tekninen lautakunta.**

**Mikäli kohtuulliseen sopimukseen ei päästä, korvauksen määräämistä varten tekninen osasto hakee lunastustoimituksen.**

### ***Etuosto-oikeus***

Kunnalla on etuosto-oikeus yli 5 000 m<sup>2</sup>:n suuruisissa kiinteistökaupoissa. Etuostosta on säännökset etuostolaissa (608/77).

**Kaupunki käyttää etuosto-oikeutta, mikäli myyty alue on tarpeen kaupungin tulevaa kehittämistä taikka yhdyskuntarakentamista varten, on tarpeen virkistykseen tai suojeluun.**

**Päätöksen etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä tekee kaupungingeodeetti. Päätöksen etuosto-oikeuden käyttämisestä tekee kaupunginhallitus.**

### ***Lunastus***

Maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukaan kaupunki saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa

- yleisen alueen
- yleisen rakennuksen tontin

jotka on asemakaavassa tarkoitettu kunnan laitokselle taikka kunnan muuhun tarpeeseen; torit, puistot, kadut, ulkoilualueet yms.

**Mikäli maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukaisesti yleiseen tarpeeseen asemakaavassa tarkoitettua aluetta ei kohtuudella saada hankittua kaupungille, tekninen osasto laittaa alueen osalta vireille lunastusmenettelyn.**

Maankäyttö- ja rakennuslain 99–100 §:ssä on määritelty tilanteet, joissa kunnalla on lunastusoikeus tietyin edellytyksin yleisen tarpeen niin vaatiessa;

lunastaminen mm. yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin on tarpeen kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten.

**Maankäyttö- ja rakennuslain 99-100 §:ssä määritellyissä tapauksissa lunastusluvan hakemisesta päättää valtuusto.**

Kaupungille syntyy lunastus- tai korvausvelvollisuus maankäyttö- ja rakennuslain 101 §:n perusteella, jos maanomistaja ei voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan.

**Maankäyttö- ja rakennuslain 101 §:n mukaisissa tapauksissa ensisijainen menettely on korvaussopimus.**

**Korvaussopimuksen valmistelee kaupungingeodeetti ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.**

Myös tontinosan omistajana kaupungilla on lunastusoikeus.

**Tekninen osasto laittaa vireille lunastustoimituksen niissä tontinosan hankintatapauksissa, joissa ei muutoin kohtuudella päästä sopimukseen.**

## **2.2 MAAN LUOVUTUS**

Maan luovutus koskee pääasiassa asemakaavoitettuja tontteja sekä muita asemakaavan toteuttamiseen liittyviä alueita (pysäköintialueet, ohjelmapalvelualueet yms.). Asemakaava-alueilla luovutusmuotona tulee olla joko kauppa taikka vuokra, joissa arvo perustuu valtuuston hyväksymiin ja teknisen lautakunnan tarkistamiin luovutushintoihin.

Mikäli luovutuksen kohteena on alue, jolle ei ole määritelty yleistä luovutushintaa, päätöksen tekee hallitus, kun kyseessä on enintään 100 000 euron luovutus, muissa tapauksissa päätöksen tekee valtuusto. Luovutuksen arvon tulee perustua joko kaupungin alueella aikaisemmin tekemiin luovutuksiin taikka, jos sellaisia ei ole, alueen käypään hintaan (mm. lunastushinnat).

**Asemakaava-alueella olevien eri käyttötarkoituksiin osoitettujen tonttien luovutushinnat tulee perustua valtuuston määrittelemiін ja teknisen lautakunnaan vuosittain tarkistamiін luovutushintoihin. Tontit taikka alueet luovutetaan valtuuston hyväksymien luovutuskirjojen mukaisesti. Päätökset em. tapauksissa tekee tekninen johtaja.**

**Mikäli luovutetaan sellaisia tontteja taikka alueita, joille ei ole määritelty luovutushintaa, niiden luovutushinnan tulee perustua kaupungin aikaisempiin luovutuksiin taikka alueen käypään hintaan.**

**Kun kyseessä on enintään 100 000 euron luovutus, päätöksen tekee kaupunginhallitus, muissa tapauksissa päätöksen tekee valtuusto.**

**Maanvuokra on 5 % alueen laskennallisesta myyntihinnasta.**

**Valtuuston vahvistamien hintojen mukaisen alueen vuokrauspäätöksen tekee tekninen johtaja.**

**Kaupunginhallitus tekee vuokrauspäätöksen niissä tapauksissa, kun alueille ei ole määritelty luovutushintaa ja laskennallinen luovutushinta on enintään 100 000 euroa. Muissa tapauksissa päätöksen tekee valtuusto.**

## 2.3 ASEMAKAAVOITUKSEEN LIITTYVÄT SOPIMUKSET

### **Yksityisen maan kaavoittaminen**

#### *Maksu kaavoituskuluista*

Maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n nojalla kaupunki voi periä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset, mikäli asemakaava on laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta ja se on pääasiassa yksityisen edun vaatima.

Yksityisen omistamia alueita koskeva asemakaava taikka asemakaavan muutos tulee hakea kirjallisesti. Ko. menettelyllä varmistetaan, että jälkikäteen tiedetään kenen aloitteesta kaavahanke on lähtenyt liikkeelle.

**Yksityisen maanomistajan alueita koskevasta asemakaavasta taikka kaavamuutoksesta tulee tehdä kaupungille kirjallinen hakemus.**

**Asema- ja yleiskaavan laatimispäätöksen tekee tekninen lautakunta.**

**Kemijärven kaupunki perii asemakaavoista ja asemakaavan muutoksista teknisen lautakunnan hyväksymien yksikköhintojen mukaisesti lasketut kustannukset maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n tapauksissa.**

**Mikäli muiden kaavojen osalta voidaan lain perusteella periä kaavoituskuluja, päätöksen perimisestä tekee tekninen lautakunta. Kaavoituskulujen periminen tulee perustua omakustannushintaan.**

### **Maankäytösopimus**

Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaan ”Kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia (*maankäytösopimus*). Maankäytösopimuksissa ei voida

kuitenkaan sitovasti sopia kaavojen sisällöstä. Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.”

Maankäyttösopimuksilla voidaan maankäyttö- ja rakennuslain kehittämiskorvausta koskevien säännösten rajoittamatta laajemminkin sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Maankäyttösopimusta käsitellään tarkemmin jäljempänä.

## 2.4 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISTA EDISTÄVÄT TOIMENPITEET

### *Rakentamiskehotus*

Maankäyttö- ja rakennuslain 97 §:n perusteella kunnalla on mahdollisuus antaa rakentamattomille rakennuspaikoille rakentamiskehotus. Jollei kaavan mukaista tonttia ole rakennettu kolmen vuoden kuluessa rakentamiskehotuksen tiedoksiannosta, kunnalla on oikeus lunastaa kyseinen rakentamaton tontti.

Rakentamiskehotuksen tavoitteena on edistää asemakaavan tarkoituksenmukaista toteutumista. Rakentamiskehotusta on syytä käyttää alueilla, joilla on kysyntää ja rakentamattomia yksityisten omistamia tontteja.

Tällä hetkellä ei ole sellaisia alueita, joilla kysyntää olisi siten, että niiden osalta tulisi ryhtyä rakentamiskehotusmenettelyyn.

**Rakentamiskehotusmenettelyä käytetään alueilla, joilla on runsaasti yksityisten omistamia rakentamattomia rakennuspaikkoja ja alueilla on kysyntää rakennuspaikoista.**

**Valmistelun tekee tekninen osasto ja päätöksen rakentamiskehotuksen antamisesta tekninen lautakunta.**

### *Maankäyttösopimukset*

Maankäyttösopimukset tähtäävät kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamiseen. Maankäyttösopimuksilla käsitellään asemakaavaan toteuttamisen vastuunjakoa, oikeuksia ja velvoitteita sekä kaavan toteuttamisesta aiheutuvien kustannusten jakamista.

Keskeisenä tavoitteena on kaavan toteuttamiskustannusten oikeudenmukainen kohdentaminen yksityisen maanomistajan ja kaupungin kesken.

Maankäyttösopimuksissa ei voida sitovasti sopia kaavan sisällöstä.

Maankäyttösopimus voidaan tehdä silloinkin, kun maanomistajalle ei synny kaavasta merkittävää hyötyä ja vaikka maanomistajalla ei tällöin ole lakiin perustuvaa velvoitetta osallistua kaavan toteuttamisen kustannuksiin. Maankäyttösopimukset soveltuvat hyvin mm. jo rakennettujen alueiden uudelleen kaavoitukseen.

Maankäyttösopimus voidaan hyväksyä vasta sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

**Asemakaavasta taikka asemakaavan muutoksesta, josta syntyy maanomistajalle hyötyä, laaditaan maankäyttösopimus, jossa määritellään kaavoituksesta syntyvän hyödyn korvaaminen kaupungille. Maanomistajalle syntyvä hyöty arvioidaan asemakaavaehdotuksen perusteella ympäristössä vallitsevan hintatason mukaan.**

**Arvioidusta hyödystä eli arvonnoususta maanomistaja korvaa kaupungille enintään 50 %. Mikäli sopimuksen kohteena olevaa asemakaavaa ei vahvisteta, maankäyttösopimus raukeaa automaattisesti.**

**Mikäli asemakaavasta taikka kaavamuutoksesta aiheutuu kunnalle yhdyskuntarakentamiseen liittyviä kustannuksia, tulee maanomistajan kanssa**



**sopia em. kustannusten jakamisesta riippumatta siitä syntykö kaavasta maanomistajalle hyötyä.**

**Em. sopimukset hyväksyy tekninen lautakunta.**

#### *Kehittämiskorvausjärjestelmä*

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maanomistaja, joka saa asemakaavoituksesta merkittävää hyötyä, on velvollinen osallistumaan kunnan ohella yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kehittämiskorvauksen kattona on 60 % asemakaavan maanomistajalle tuomasta hyödystä. Kehittämiskorvausjärjestelmässä on kuitenkin lähtökohtana, että maanomistajan osallistuminen kaavan toteuttamiskustannuksiin tulee **ensisijaisesti** hoitaa kunnan ja maanomistajan välisin maankäytösopimuksin.

**Kehittämiskorvausjärjestelmä on toissijainen menettely yksityisen osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, silloin, kun asemakaavoituksesta aiheutuu maanomistajalle merkittävää hyötyä. Ensisijaisesti ko. kustannuksista tulee sopia maankäytösopimuksilla. Kemijärvellä ei ole tällä hetkellä tarvetta kehittämiskorvausjärjestelmän käytölle.**

#### *Kehittämisalumenettely*

Kaupunki voi maankäyttö- ja rakennuslain 110 §:n mukaisesti määrätä tietyn alueen määrääjäksi, enintään 10 vuodeksi, kehittämisalueeksi, joka mahdollistaa täsmennettyjen erityisjärjestelyjen käytön ko. alueella. Päätös kehittämisalueeksi nimeämisestä voidaan tehdä yleis- tai asemakaavan laatimisen yhteydessä, niiden laatimispäätöksen yhteydessä taikka erillisellä päätöksellä, maankäyttö- ja rakennuslain 111 §:n mukaisesti.

Kehittämisalueelle voidaan määritellä maankäyttö- ja rakennuslain 112 §:n mukaisia erityisjärjestelyjä.

**Maankäyttö- ja rakennuslain mukaista kehittämisalumenettelyä käytetään alueilla, joilla on tarpeen suorittaa erityisiä kehittämis- ja toteuttamistoimenpiteitä.**

**Päätöksen kehittämisalueesta tekee valtuusto, ellei päätöstä tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 111. 1 §:n mukaisesti jo kaavatyön yhteydessä.**

#### **Korotettu kiinteistövero**

Kaupungilla on kiinteistöverolain 12 a §:n nojalla oikeus asettaa erityinen rakentamattoman rakennuspaikan korotettu veroprosentti. Korotettua kiinteistöveroa tulisi käyttää vain alueilla, joilla on kysyntää vapaista tonteista. Korotettua kiinteistöveroa ei voida käyttää loma-asuntotontteihin.

**Kemijärvellä ei ole tarpeen käyttää korotettua kiinteistöveroa, koska tällä hetkellä tonteilla ei kysyntää ja näin ollen toimenpiteellä ei ole maapoliittista tarvetta.**

### 3. MAANHANKINNAN PAINOPISTEALUEET 2014-2017

Kemijärven keskusta-alueelle on laadittu ns. Master Plan, jossa tutkittiin eri toimintojen sijoittumista. Suunnitelmassa osoitettiin alueita uusille asunto-alueille (mm. aseman seutu), liikerakentamiseen sekä virkistykseen. Master Plan omalta osaltaan on pohjana keskusta-alueen yleiskaavoitukselle, joka on aloitettu syksyllä 2013 ja kaava valmistuu vuoden 2014 loppuun mennessä. Yleiskaava ohjaa Kemijärven keskusta-alueen lähivuosien kaavoitusta ja on yksi työvälinen maanhankinnan painopisteitä valittaessa.

Maanhankinnan painopistealueina tulisikin lähiaikoina olla lähellä keskustaa olevat ranta-alueet, koska kokoajan on kysyntää lähellä keskustaa olevista rantarakennuspaikoista. Hankinta tulee kohdistaa pääasiassa suurehkoihin (10-20 ha) alueisiin. Yksityisten omistamien pienten tonttien yms. ostaminen kaupungille ”varastoon” ei kuulu kaupungin maapolitiikkaan.

Kaupunki on aktiivinen myös ns. suurten kauppakeskusten (päivittäistavara-kauppa ja tilaa vievä kauppa) vaatimien maa-alueiden hankinnassa sekä ko. kauppojen toimintaedellytysten (mm. kaavoitus) parantamisessa.

Kaupunki pyrkii myös hankkimaan eri teollisuuden alojen kehittämiseen tarpeelliset maa-alueet, mikäli tällaista tarvetta ilmenee ja kaupungin mukanaolo ko. hankkeissa katsotaan tarpeelliseksi.