



KEMIJÄRVI

KEMIJÄRVEN KAUPUNGIN MAAPOLIITTINEN OHJELMA

2018-2021



## Sisällysluettelo

1. JOHDANTO.....	2
2. HISTORIA .....	4
3. KEMIJÄRVEN KAUPUNGIN MAAPOLITIIKKA.....	6
3.1 Maanhankinta .....	6
3.1.1 Kauppa / vaihto .....	6
3.1.2 Ilmaisluovutusvelvollisuus (MRL 94 ja 104 §) .....	6
3.1.3 Etuosto-oikeus .....	7
3.1.4 Lunastus.....	7
3.2 Maan luovutus .....	8
3.3 Asemakaavoitukseen liittyvät sopimukset .....	9
3.3.1 Yksityisen maan kaavoittaminen .....	9
3.3.2 Maankäyttösopimus .....	9
3.4 Asemakaavan toteuttamista edistävät toimenpiteet.....	10
3.4.1 Rakentamiskehotus .....	10
3.4.2 Maankäyttösopimukset .....	10
3.4.3 Kehittämiskorvausjärjestelmä .....	11
4. MAANHANKINNAN PAINOPISTEALUEET 2018 - 2021.....	12

# KEMIJÄRVEN KAUPUNGIN MAAPOLIITTINEN OHJELMA

## 1. JOHDANTO

Kemijärven kaupunki on ollut suuren rakennemuutoksen paikkakunta jo vuosia. Tämä on vaikuttanut kaupungin talouskehitykseen voimakkaasti. Väestö on siirtynyt koulutuksen tai työn perässä muualle Suomeen ja ikärakenne on samassa yhteydessä vääristynyt. Samaan aikaan on kuitenkin tapahtunut myös positiivista kehitystä uusien työpaikkojen ja palvelujen kautta sekä paluumuuton muodossa. Merkittäviä työnantajia kaupungin lisäksi ovat alueella toimivat Huurre Group, Kelan yhteyskeskus sekä Keitele Group.

Maapolitiikassa tehtävät ratkaisut ovat kauaskantoisia ja niiden vaikutukset kunnan talouteen ovat merkittäviä, joten vähäisten resurssien suuntaaminen oikein esim. maanhankinnassa on hyvin tärkeää.

Talousarviossa on esitetty ensimmäiset uuden brändin mukaiset tavoitteet vuoteen 2020 asti, jossa kerrotaan, että

*” Kemijärven kaupunki on elinvoimainen palvelu- ja seutukuntakeskus, jonka asukkaiden mielestä se on turvallinen ja viihtyisä paikka elää. Kemijärvi luo tilan ja mahdollisuuden kunkin asukkaan henkilökohtaiselle onnellisuudelle, eli onnen tunteelle.”*

Kaupunginvaltuusto on 13.11.2014 hyväksynyt kaupunkistrategian vuoteen 2020, jota päivitetty vuonna 2017



Strategiaan kuuluu myös toimenpideohjelma, jossa eri osa-alueille (hyvinvointi, elinvoima, identiteetti) on määritelty tavoitteet ja mittarit.

### **Tavoitteista toimenpideohjelmaan**

Kullekin osa-alueelle (Hyvinvointi, Elinvoima ja Identiteetti) määritellään kattotasolla tavoitteet ja keskeisimmät mittarit. Palvelualueittain sekä oleellisten tukitoimintojen (esimerkiksi yrityspalvelut ja viestintä) osalta käydään strategia läpi siten, että kukin ottaa omassa toimenpideohjelmassaan kantaa siihen, missä kattotason tavoitteissa ja millä toimenpiteillä ne pystyvät auttamaan.

Palvelualueet sekä tukitoiminnot laativat budjetoinnin perustaksi oman toimenpideohjelmansa ja näistä koostetaan Kemijärven kaupungin toimenpideohjelma.

### **Hyvinvointi**

#### Tavoitteet

- Toimivat ja laadukkaat palvelut
- Viihtyisä elinympäristö ja luonnonvarojen kestävä hyödyntäminen
- Saavutettavuus
- Hyvinvoiva ja osaava henkilöstö

#### Mittarit

- Hyvinvointikertomuksen tunnusluvut ja asiakaspalaute
- Suunnitellusti toteutuneet kaavat ja hankkeet, asiakaspalaute
- Liikenteen toimivuus ja kuituyhteyksien kattavuus
- Työhyvinvointi- ja työilmapiirikyselyiden tulokset, hlöoston vaihtuvuus, sairauspoissaolot

### **Elinvoima**

#### Tavoitteet

- Tasapainoinen kuntatalous
- Aktiivinen elinkeinoelämä
- Tasapainoinen väestörakenne

#### Mittarit

- Talousarvion ja tilinpäätöksen tunnusluvut
- Yritysten määrä ja työpaikkaomavaraisuus, työllistymisaste
- Väestö- ja nettomuuttotilastot

### **Identiteetti**

#### Tavoitteet

- Onnentunne-brändin lupaus ja lunastus toimivat
- Aktiivinen ja ajantasainen viestintä ja vuorovaikutus kaupunkilaisten kanssa
- Kehittyvä ja vahvistuva kemijärveläinen yhteisöllisyys

#### Mittarit

- Onnentunne-brändiä johdetaan sujuvasti ja tavoitteellisesti
- Systemaattinen, johdonmukainen ja kattava viestintä ajallisesti ja osastoittain
- Sisäisten ja ulkoisten mielikuvatavoitteiden nykytila on selvillä ja seurannan mittarit käytössä

Tavoitteista maapolitiikkaan voidaan lukea kuuluviksi;

- viihtyisä elinympäristö ja luonnonvarojen kestävä hyödyntäminen

- aktiivinen elinkeinoelämä;

*turvataan riittävällä tonttivarannolla elinkeinoelämän laajeneminen ja monipuolistuminen*

- tasapainoinen kuntatalous;

*maan luovutuksessa hinta / vuokran määrä perustuu kuntalain 130 §:n mukaisissa*

*tapauksissa ulkopuolisiin arviointeihin, maanhankinnassa hinta määräytyy käyvän hinnan mukaan*

Kaupunkistrategiassa vahvuutena ja vetovoimatekijänä on mainittu mm.

- turvallinen asuin- ja elinympäristö;

*kaavoituksella ja muulla maankäytön suunnittelulla jätetään riittävän laajat ja laadukkaat alueet virkistykseen, reitistöille ja muihin elinympäristöä elävöittäviin tarpeisiin*

## 2. HISTORIA

### 2.1 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 Suomelle Suomen ensimmäinen loma-asutukseen osoitettu asemakaava. Kaupunki onkin aktiivisesti hankkinut maa-alueita Pyhän ja Suomen alueiden kehittämistä varten.

Viimeisen kolmen vuoden aikana maanhankinta on painottunut Patokankaalle suunnitellun biojalostamon vaatiman maa-alueen hankintaan. Alueelta on hankittu noin 290 ha:a maata noin 300 000 eurolla.

Varsinaista maapoliittista painopistettä maanhankinnassa ei ole ollut.

Aktiivisen maanhankinnan seurauksena kaupunki on pystynyt tarjoamaan erilaisia tontteja hyvin monenlaiseen tarkoitukseen. 1970- ja 1980-luvuilla tontin luovutus oli suurimmillaan ja tällöin luovutettiin suuret määrät omakoti-, rivitalo-, kerrostalo sekä teollisuustontteja. Tällä hetkellä kaupungin tonttivaranto on noin 400 tonttia valmiin kunnallistekniikan piirissä. Vuokrattuja maa-alueita ja tontteja on tällä hetkellä noin 370 ja maanvuokratulot vuositasolla noin 200 000 euroa.

Kaupungilla on vapaana valmiin kunnallistekniikan piirissä tontteja seuraavasti:

#### **1. kaupunginosa / Karvakko**

- omakotitontit 25 kpl

#### **2. kaupunginosa / Särkikangas**

- omakotitontit 12 kpl
- rivitalotontit 6 kpl
- liiketontit 2 kpl
- teollisuustontit 43 kpl
- lomatontteja 2 kpl

#### **3. kaupunginosa / keskusta**

- rivitalotontit 2 kpl
- kerrostalotontit 2 kpl

#### **4. kaupunginosa / Seinälä, Pöyliövaara**

- rivitalotontit 5 kpl
- kerrostalotontit -
- omakotitontit 32 kpl

#### **5. kaupunginosa / Sipovaara**

- omakotitontit 45 kpl
- rivitalotontit 3 kpl
- kerrostalotontit 3 kpl

### 6.kaupunginosa / Kallaanvaara

- omakotitontit 33 kpl
- rivitalotontit 8 kpl
- kerrostalotontit 7 kpl
- liiketontit 1 kpl

### 8.kaupunginosa / Suomu

- matkailua palvelevat tontit 7 kpl
- lomatontit 93 kpl

### 9.kaupunginosa / Pyhä

- matkailua palvelevat tontit 3 kpl
- lomatontit 67 kpl

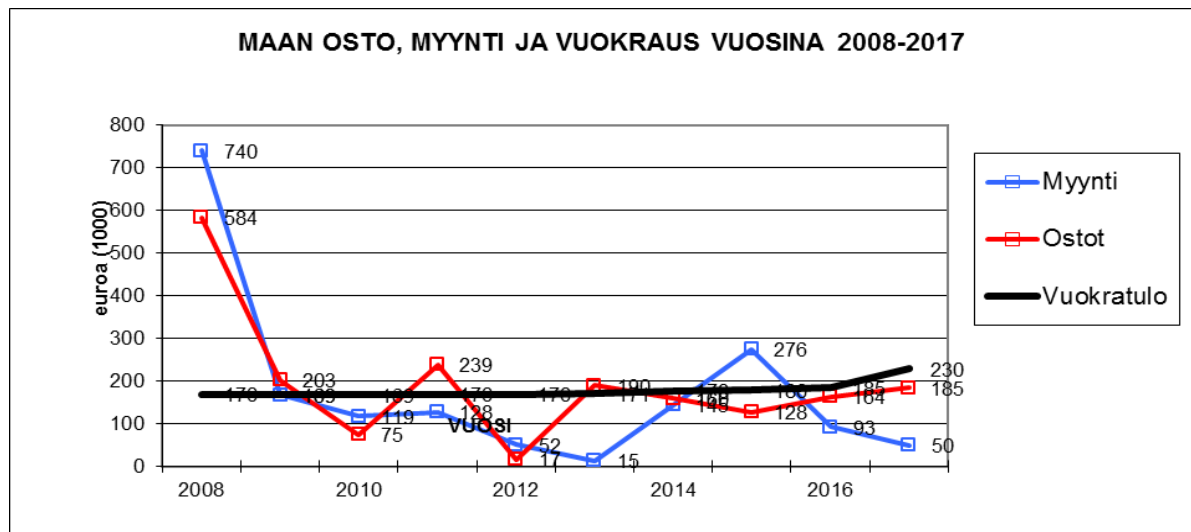
Haja-asutusalueella vapaana omakotitontteja on seuraavasti;

Isokylä	3 kpl	Soppela	1 kpl
Tapionniemi	5 kpl	Vuostimo	4 kpl
Joutsijärvi	3 kpl	Räisälä	2 kpl

Lomatontteja on vapaana myös Ämmänniemessä (2 kpl).

Kun otetaan huomioon vielä yksityisten omistamat rakentamattomat tontit asemakaava-alueilla, ei uusien alueiden hankinta vakituista asutusta taikka loma-asutusta varten ole tarpeen ko. alueilla.

## 2.2 Maanhankinta myynti ja vuokraus



## 3. 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 kehittämiseen tarvittava maa saadaan käyttöön oikeaan aikaan kohtuullisella hinnalla.

### 3.1 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.

#### 3.1.1 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 pääasiallinen maanhankinta muoto on vapaaehtoinen luovutus (kauppa taikka vaihto). Maanhankinnan valmistelee kaupungingeodeetti ja päätöksen tekee kaupunginhallitus niissä tapauksissa, joissa hankittavan alueen arvo ei ylitä 100 000 euroa ja talousarvioon varattua määrärahaa on jäljellä, muissa tapauksissa päätöksen tekee valtuustoa.**

#### 3.1.2 Ilmaisluovutusvelvollisuus (MRL 94 ja 104 §)

Ensimmäisen asemakaavan mukainen katualue siirtyy maankäyttö- ja rakennuslain säännösten mukaisesti ilmaiseksi kaupungille, mikäli säännökset toteutuvat. Vastaavasti kaupunki joutuu palauttamaan ilmaiseksi maanomistajalla 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 ilmaisluovutusvelvollisuutta. Mikäli maanomistaja joutuu luovuttamaan maata ilmaiseksi enemmän kuin on säädetty, niin ylittävältä osalta olevan alueen**



**korvaussopimuksen valmistelee kaupungingeodeetti ja hyväksyy tekninen lautakunta.**

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

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

### **3.1.3 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, yhdyskuntarakentamista taikka virkistykseen tai suojeluun.**

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

**Päätöksen etuosto-oikeuden käyttämisestä tekee kaupunginhallitus.**

### **3.1.4 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 palvelualue 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 palvelualue laittaa vireille lunastustoimituksen niissä tontinosan hankintatapauksissa, joissa ei muutoin kohtuudella päästä sopimukseen.**

## **3.2 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 luovutetaan alueita kuntalain 130 §:n mukaisesti kilpailutilanteessa toimivalle, tulee kaupoissa ja yli kymmenen vuoden vuokrauksissa tehdä ulkopuolinen arvio kaupan ja vuokrauksen perusteeksi.

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 asunto- ja teollisuustarkoituksiin osoitettujen tonttien luovutushinnat tulee perustua valtuuston määrittelemiin ja teknisen lautakunnan tarkistamiin luovutushintoihin. Tontit taikka alueet luovutetaan valtuuston hyväksymien luovutuskirjojen mukaisesti. Päätökset em. tapauksissa tekee tekninen palvelualuejohtaja.**

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

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

**Valtuuston vahvistamien hintojen mukaisen alueen vuokrauspäätöksen tekee kaupungingeodeetti.**

**Tekninen lautakunta päättää maanvuokrasta, joissa maalle ei ole määritelty luovutushintaa.**

## 3.3 Asemakaavoitukseen liittyvät sopimukset

### 3.3.1 Yksityisen maan kaavoittaminen

#### *Maksu kaavoituskuluista*

Maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n nojalla kunta 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 kaavamutoksesta 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.**

### 3.3.2 Maankäyttösopimus

Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaan ”Kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia (*maankäyttösopimus*). Maankäyttösopimuksissa 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.

## 3.4 Asemakaavan toteuttamista edistävät toimenpiteet

### 3.4.1 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 palvelualue ja päätöksen rakentamiskehotuksen antamisesta tekninen lautakunta.**

### 3.4.2 Maankäyttösopimukset

Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin siten kuin jäljempänä säädetään

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.

Maankäyttösopimus voidaan hyväksyä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos 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 kaavamuuoksesta aiheutuu kunnalle yhdyskuntarakentamiseen liittyviä kustannuksia, tulee maanomistajan kanssa sopia em. kustannusten jakamisesta riippumatta siitä syntykö kaavasta maanomistajalle hyötyä.

Em. sopimukset hyväksyy tekninen lautakunta.

### 3.4.3 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 maankäyttösopimuksin.

**Kehittämiskorvausjärjestelmä on toissijainen menettely yksityisen osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, silloin, kun asemakaavoituksesta aiheutuu maanomistajalle merkittävää hyötyä.**

**Ensisijaisesti ko. kustannuksista tulee sopia maankäyttösopimuksilla. Kemijärvellä ei ole tällä hetkellä tarvetta kehittämiskorvausjärjestelmän käytölle.**

### 3.4.4 Kehittämisalumenettely

Kaupunki voi maankäyttö- ja rakennuslain 110 §:n mukaisesti määrätä tietyn alueen määräajaksi, 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.**

#### **4. MAANPOLITIIKAN PAINOPISTEALUEET 2018 - 2021**

*Talousarviossa 2018 on esitetty*

*"Maankäytön suunnitelmissa painopisteenä on keskustan maankäytön suunnitelmallinen kehittäminen".*

Kaupunki on aktiivinen päivittäistavarakauppaa ja tilaa vievää kauppaa varten tarpeellisten maa-alueiden hankinnassa sekä ko. kauppojen toimintaedellytysten (mm. kaavoitus) parantamisessa.

Maanhankinnan painopistealueina tulisi lähiaikoina olla lähellä keskustaa olevat alueet, koska koko ajan on kysyntää lähellä keskustaa olevista rakennuspaikoista. Hankinta tulee kohdistaa pääasiassa suurehkoihin alueisiin.

Asemakaava-alueella olevien yksityisten omistamien pienten tonttien yms. ostaminen kaupungille "varastoon" ei kuulu kaupungin maapolitiikkaan.

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

Kaupungin maareserviä hyödynnetään omistajapoliittisen ohjelman mukaisesti.