



KIVIJÄRVEN KUNNAN MAAPOLITIIKKA

Hyväksytty
Kunnanvaltuusto 28.5.2010 § 19

KIVIJÄRVEN KUNNAN MAAPOLITIikka

JOHDANTO

Maapoliittinen ohjelma on strateginen asiakirja, jossa kunnanvaltuusto vaalikausittain määrittelee kunnan maapoliittiset tavoitteet ja toimenpidesuosituksset. Kun ohjelma hyväksytään valtuustokausittain, saadaan ohjelmaan jatkuvuutta ja saadaan mahdolliset muutokset hyvissä ajoin ohjelman sisältöön. Maapoliittisella ohjelmalla sitoututetaan virkamiehet ja poliittiset päätöksentekijät yhteisiin ennakkoon sovittuihin tavoitteisiin. Maapoliittinen ohjelma on asiakirja, josta jokaisen on oikeus saada tietoa ja halutessaan kopio kustannuksellaan.

Kivijärven kunnan väkiluku on pienentynyt viimeisten vuosikymmenien aikana seuraavasti: 1975 oli n. 2400 asukasta. 1990 asukasluku oli vielä 2049, vuoteen 2000 asukasluku laski 1649:ään, vuodenvaihteen 2010 asukasluku oli 1363.

1990 – luvun alun lama vaikutti merkittävästi kunnan elinkeinoelämään ja maapolitiikkaan, teollisuushallit tyhjenivät ja uudisrakentaminen hiljeni. 2000 - luvun alussa kunnalla oli merkittävä satsaus mekaanisen puunjalostusteollisuuden kehittämiseen paikkakunnalla, jolloin hankittiin maata ja kaavoitettiin ns. Lukkarinkallion teollisuusalue.

Kunta on panostanut merkittävästi matkailun kehittämiseen kaavoituksen kautta. Peltokankaan alueelle on rakennettu Hannunkiven lomakylä. Lisäksi kyseiseen alueeseen liittyy RM-1 alueeksi yleiskaavassa kaavoitettu rakentamaton matkailua palveleva maa – alue. Kuntoradan puoleisella alueella on yleiskaavassa matkailua palvelevaa RM-2 aluetta.

Lentokentän alueelle on vahvistettu matkailua palveleva ranta – asemakaava ns. LENTO-KENTÄN FLY – CAMP ALUE. Kivijärven järvien rantayleiskaavassa on Kivilahden alueelle vahvistettu RM – alue , jossa on rakentamisoikeutta 3500 m². Teollisuustonttien tilanne on suhteellisen heikko. Pohjoisosan ja Lukkarinkallion kaavassa on muutamia myymättömiä tontteja. Teknisen lautakunnan esitys kariutui kunnanhallituksessa silloisen kunnanjohtajan ja elinkeinoasiamiehen vastustamiseen Kangas-Kotilan tilan metsäalueiden ostamisesta raakamaana teollisuusalueeksi.

Kunnan omistamilla maa – alueilla on melko paljon kaavoitettuja omakotitalotontteja, jotka ovat ns. kuivanmaan tontteja, joihin on rakennettu kunnallistekniikka. Lisäksi kunnalla on kaavoitettuja tontteja, joista puuttuu kunnallistekniikka. Asemakaava-alueella on jonkin verran myös yksityisen omistamia omakotitalo -ja rivitalotontteja. Merkittävä rakennusmaan omistaja on myös Saarijärven seurakunta, jolla on kaavoitettuja ja kunnallistekniikan sisältäviä tontteja. Saarijärven seurakunnalla on kaavoitustyön alla ns. Tervaniemen alue, joka mahdollistaa omarantaisten AO-tonttien muodostamisen. Puuniemen alueella kunnalla ja yksityisellä maanomistajalla on kaavoituksen alla erinomainen omarantaisten AO – tonttien kaavoituskohde.

HISTORIA

Maanhankinta

Kivijärven kunnan asutus taajamassa on alunperin muodostunut nauhamaisesti ns. Kivijärvenraitin varrelle järvien väliin, jota on kaavoituksella ohjattu pääsääntöisesti kunnan omistuksessa olleille ja kunnan ostamille ja kaavoittamille maa-alueille.

Alkuvaiheissa merkittävimpana maanomistuskohteena taajama-alueella on ollut Järvelän ja Peltokankaan tilat. Ennen ensimmäistä asemakaavan vahvistamista kunta hankki omistukseensa ns. Sanilanpellon alueen, johon alkuvaiheissa ohjattiin kaavoituksen jälkeen omakotirakentamista. Kaavoitukseen liitettiin myös yksityisten maanomistajien omistamia maa-alueita.

Maapolitiikan kannalta merkittäviä raakamaan hankintoja ovat olleet ostojen ja maan vaihtojen kautta:

- Tiaisniemen – Haankallion alue
- Katajan Sahan alueen osto konkurssipesältä
- Kotilanpellon alueet
- Tutipään mäen alue
- Pohjoisosan teollisuusalue
- Lukkarinkallion alue
- Kivilahden alue
- Peltokankaan lisäalue
- Lentokentän alue

Merkittävänä painopisteinä maanhankinnassa on ollut Sanilanpellon alue, Lentokentän rakentaminen ja Lukkarinkallion alueelle suunnitellun sahan rakentaminen. Muilta osin ratkaisut ovat tulleet pääosin kiinteistöjen myyntien ja etuosto-oikeuksien käyttämisen ja sieltä kautta tulleiden vaihtojen hyödyntämisen kautta.

Maanluovutus

Kivijärven kunnalla on ollut pitkällä aikavälillä käytettävissä eri rakentamistarkoituksiin kaavoitettuja rakennustontteja. Tontit ovat sijoittuneet pääosin taajaman pohjoispuoliseen osuuteen, mutta seurakunnalla on ollut vastaavasti tontteja taajaman eteläosassa. 1990-luvun alkupuolen lama kuitenkin hiljensi rakentamisen pitkäksi aikaa. Merkittävää kysyntää on ollut kaava-alueella omakotitaloista AO – tonteista, joita kuitenkin kunnalla ei ole ollut mahdollisuus myydä. Merkittävien omakotitalojen rakentaminen kaava-alueella tapahtui 1970-luvulla, kun ns. Sanilanpellon aluetta rakennettiin sekä 1980-luvulla kun Haankallion alueen tontit olivat myynnissä ja kunnan teollistaminen oli ehkä parhaimmassa vauhdissaan.

KIVIJÄRVEN KUNNAN MAAPOLITIikka

MAAPOLITIikka

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

MAANHANKINTA

Kauppa / vaihto / etuosto – oikeudenkäyttö

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

Kivijärven kunnan pääasiallinen maanhankinta on ollut vapaaehtoinen luovutus (kauppa tai vaihto). Jossakin tapauksessa on käytetty etuosto - oikeutta, jonka kautta saadulla maa-alueella on saatu yhtiöltä kohtuullisesti vaihdettua raakamaata kaava-alueelta.

Maanhankinnan valmistelee tekninen johtaja ja päätöksen tekee kunnanhallitus niissä tapauksissa, joissa hankittavan alueen arvo ei ylitä 50.000 euroa ja talousarvioon varattua määrärahaa on jäljellä. Muissa tapauksissa päätöksen tekee valtuusto.

Ilmaisluovutusvelvollisuus

Ensimmäisen asemakaavan mukainen kaavatietalue siirtyy maankäyttö- ja rakennuslain säännösten mukaisesti kunnalle ilmaiseksi, mikäli ao. säännösten edellytykset täyttyvät. Vastaavasti kunta joutuu palauttamaan ilmaiseksi maanomistajalle entisen kaavatietalueen, joka kaavalla on muuhun käyttötarkoitukseen osoitettu ja sille lain mukaan ilmaiseksi tullut.

Ensimmäisen asemakaavan alueella kaavatietalueella käytetään maankäyttö- ja rakennuslain mukaista ilmaisluovutusvelvollisuutta. Vastaavasti kunta luovuttaa em. lain mukaisesti maanomistajalle ilmaiseksi kaavatietalueet, jotka sille ovat ilmaiseksi tulleet ja jotka on myöhemmin kaavoitettu muuhun tarkoitukseen. Ilmaisluovutusvelvollisuuden ylittävältä osalta olevan alueen korvaussopimuksen valmistelee tekninen johtaja ja hyväksyy tekninen lautakunta. Mikäli kohtuulliseen sopimukseen ei päästä, korvauksen määräämistä varten tekninen osasto hakee lunastustoimituksen.

Etuosto-oikeus

Kunnalla on etuosto – oikeus yli 5000 m² :n suuruisissa kiinteistökaupoissa. Etuostosta on säännökset etuostolaissa (608/77).

Kunta käyttää etuosto – oikeutta, mikäli myyty alue on tarpeen kunnan tulevaa kehittämistä tai rakentamista varten tai on tarpeen virkistykseen tai suojeluun. Päätöksen etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä tekee tekninen johtaja

Lunastus

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

- Yleisen alueen
- Yleisen rakennuksen tontin,

jotka on asemakaavassa tarkoitettu kunnan laitoksille tai kunnan muuhun tarpeeseen, kuten torit, puistot, kadut, ulkoilualueet tms.

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

Maankäyttö- ja rakennuslain 99 -100 §:ssä on määritelty tilanteet, joissa kunnalla on ministeriön lunastuslupa perustuva lunastusoikeus alueeseen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmien kehittämiseen. Lunastuslupa voidaan myöntää alueeseen, joka on yleiskaavassa osoitettu mm. liikenneväyläksi, asuntorakentamisalueeksi ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 99 – 100 §:ssä määritetyissä tapauksissa lunastusluvan hakemisesta päättää valtuusto.

Kunnalle 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 tekninen johtaja ja sen hyväksyy kunnanhallitus.

Myös yksittäisen tontinosan omistajana kunnalla on lunastusoikeus muiden omistamiin tontinisiin.

Tekninen osasto voi laittaa vireille lunastussopimuksen niissä tontinosan hankintatapauksissa, joissa ei muutoin kohtuudella päästä sopimukseen.

MAANHANKINNAN PAINOPISTEET

Maanhankinnan tärkein painopiste on raakamaan hankinta teollisuusmaan kaavoitukseen. Tässä vaiheessa on kuitenkin jäljellä kunnan omistuksessa pohjoisosan kaavassa 14 myymätöntä tonttia joista 3 kpl on vaikeasti rakennettavia. Vahvistetussa Lukkarinkallion kaavassa on viisi ohjeellista myymätöntä tonttia kunnan omistuksessa, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on n.11,0 ha. Kirkonseudun yleiskaava – alueella on yleiskaava perusteista tonttimaata yksityisen omistuksessa TT – tonttien kaavoitukseen Lentokentätien risteysalueella sekä Perhontien ja Hoikanperäntien varressa TY – aluetta. Puuniemen ja Tervaniemen alueen kaavojen vahvistumisen jälkeen asemakaava – alueen eri osa – alueella on hyvä tonttivaranto asuintuotantoa varten. Tarvittaessa voidaan kaavamuutoksien ohjata rakentamista asemakaava-alueella tarvetta palvelevaksi. Kunnalla ja yksityisillä on asuinrakentamiseen n. 10 vuoden reservi rakentamattomia tontteja.

MAAN LUOVUTUS

Maan luovutus koskee pääasiassa asemakaavoitettuja tontteja sekä muita asemakaavan toteuttamiseen liittyviä alueita (pysäköintialueet, ohjelmalvelualueet yms.) Asemakaava – alueella, pääasiallisin luovutusmuoto on kauppa tai vuokra. Luovutuksen arvon tulee perustua valtuuston hyväksyntään ja teknisen lautakunnan tarkistamiin luovutushintoihin. Mikäli luovutuksen kohteena on alue, jolle ei ole määrätty yleistä luovutushintaa, päätöksen luovutuksesta tekee kunnanhallitus, kun kyseessä on enintään 50.000 euron luovutus. Muissa tapauksissa päätöksen tekee valtuusto. Luovutuksen arvon tulee perustua kunnan ko. alueella aiemmin tekemiin luovutuksiin tai, jos sellaisia ei ole, alueen käypään hintaan.

Asemakaava – alueella sekä haja – asutusalueella olevien eri käyttötarkoituksiin osoitettujen tonttien luovutushintojen tulee perustua valtuuston määrittelemiін ja teknisen lautakunnan vuosittain tarkastamiin luovutushintoihin. Tontit taikka alueet luovutetaan valtuuston hyväksyntien luovutuskirjojen mukaisesti. Päätöksen em. tapauksissa tekee tekninen johtaja.

Mikäli luovutetaan sellaisia tontteja taikka alueita, joille ei ole määritetty luovutushintaa, niiden luovutushinnan tulee perustua kunnan aikaisempiin luovutuksiin tai alueen käypään hintaan. Kun kyseessä on enintään 50.000 euron luovutus, päätöksen tekee kunnanhallitus. Muissa tapauksissa päätöksen tekee valtuusto.

ASEMAKAAVOITUKSEEN LIITTYVÄT SOPIMUKSET

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 asemakaavan asemakaavamuutos tulee hakea kirjallisesti. Ko. menettelyllä varmistetaan, että jälkikäteen tiedetään, kenen aloitteesta kaavahanke on lähtenyt liikkeelle.

Kivijärven kunta perii asemakaavoista ja asemakaavan muutoksista teknisen lautakunnan hyväksymien yksikköhintojen mukaiset kustannukset maankäyttö- ja rakennuslain 59 §n: mukaisissa tapauksissa. Yksityisen maanomistajan alueita koskevasta asemakaavasta tai kaavamuutoksesta tulee tehdä kunnalle kirjallinen hakemus tai siitä on sovittava yhteisissä neuvotteluissa.

Maankäyttö sopimus

Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaan ” Kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia (maankäyttö sopimus). Maankäyttö sopimuksissa ei voida kuitenkaan sitovasti sopia kaavojen sisällöstä. Maankäyttö sopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.”

Maankäyttö sopimuksilla voidaan maankäyttö- ja rakennuslain kehittämiskorvausta koskevien säännösten rajoittamatta laajemminkin sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Maankäyttö sopimusta käsitellään tarkemmin jäljempänä.

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISTA EDISTÄVÄT TOIMENPITEET

Rakentamiskehoitus

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

Rakentamiskehoituksen tavoitteena on edistää asemakaavan tarkoituksenmukaista toteutumista. Rakentamiskehoitusta on syytä käyttää alueilla, joilla on kysyntää ja rakentamattomia yksityisen tontteja. Tällä hetkellä yksityisellä ja seurakunnalla on runsaasti rakentamattomia tontteja. Lisäksi kunnalla on runsaasti rakentamattomia tontteja.

Runsaan tonttitarjonnan ja tämän hetkisen rakentamisen tarpeen takia ei ole tässä vaiheessa tarvetta rakentamiskehoitukseen. Tarvittaessa valmistelun tekee tekninen osasto ja päätöksen rakentamiskehoituksen antamisesta valtuusto.

Maankäyttö sopimukset

Maankäyttö sopimukset tähtäävät kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannusten korvaamiseen. Maankäyttö sopimuksilla käsitellään asemakaavan toteuttamisen vastuunjako, oikeuksia ja velvoitteita sekä kaavan toteuttamisesta aiheutuvien kustannusten jakamista. Keskeisenä tavoitteena on kaavan toteuttamiskustannusten oikeudenmukainen kohdentaminen yksityisen maanomistajan ja kunnan kesken.

Maankäyttö sopimuksissa ei voida sitovasti sopia kaavan sisällöstä. Maankäyttö sopimus voidaan tehdä silloinkin, kun maanomistajalle ei synny kaavasta merkittävää hyötyä ja

vaikka maanomistajalla ei tällöin ole lakiin perustuvaa velvoitetta osallistua kaavaan toteuttamisen kustannuksiin. Maankäyttösopimukset soveltuvat hyvin jo rakennettujen alueiden uudelleenkaavoitukseen.

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

Asemakaavasta taikka asemakaavan muutoksesta, josta syntyy maanomistajalle hyötyä, laaditaan maankäyttösopimus, jossa määritetään kaavoituksessa syntyvän hyödyn taikka yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen kunnalle. Maanomistajalle syntyvä hyöty arvioidaan asemakaavaehdotuksen perusteella ympäristössä vallitsevan hintatason mukaan. Arvioidusta hyödystä eli arvonnoususta maanomistaja korvaa kunnalle enintään 50 %. Mikäli sopimuksen kohteena olevaa asemakaavaa ei vahvisteta, maankäyttösopimus raukeaa automaattisesti.

Maankäyttösopimuksen valmistelee tekninen lautakunta ja hyväksyy kunnanhallitus.

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. Kivijärvellä ei ole tällä hetkellä tarvetta kehittämiskorvausjärjestelmän käytölle.

Keittämiskorvausjärjestelmän valmistelee tekninen lautakunta ja hyväksyy kunnanhallitus.

Kehittämisalumenettely

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

Kehittämisalueella voidaan määritellä maankäyttö- ja rakennuslain 112 §:n mukaisia erityisjärjestelyjä, mm. kunta voi periä kehittämismaksun maanomistajalta, jolle koituu erityistä hyötyä ja joka on epäsuhteessa hänen suorittamiin kustannuksiin. Kehittämisalueella kunnalla on mm. etuostooikeus pinta-alarajoituksesta riippumatta.

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

Korotettu kiinteistövero

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

Kivijärvellä ei ole tarpeen käyttää korotettua kiinteistöveroa, koska ko. toimenpiteelle ei ole maapoliittista tarvetta.

Tilapalvelu

Tilapalvelulla tarkoitetaan kunnan omistamien kiinteistöjen hoitoa ja vuokrausta kunnan omaan käyttöön tai ulkopuolisen yrittäjän käyttöön. Tilapalvelujen toiminnasta vastaa tekninen osasto. Tarvittaissa tekninen osasto valmistelee ja toteuttaa kunnan tarpeita palvelevat uudisrakennus-, peruskorjaus- ja muutoskohteet. Lisäksi tilapalvelu voi toteuttaa eri päätöksellä ulkopuoliselle erilaiseen toimintaan vuokrattavia kiinteistöjä.

Uudisrakentamiset, muutokset ja peruskorjaukset tehdään vahvistetun rakentamisohjelman ja talousarvioon varatun määrärahan puitteissa. Perittävän sisäisen ja ulkoisen vuokran määrittää tekninen lautakunta huomioiden osastolle tulevat hoitokustannukset, poistot ja toiminnallisen katteen toimittaessa kunnallisena liikelaitoksena.

Vuokrattujen tilojen vuokrasopimuksen mukaisesta toiminnasta vastaa vuokralainen. Sisäisesti vuokraamiensa tilojen edelleen vuokrauksesta tekee päätöksen käyttävä osasto ja määrittää perimänsä vuokran.

Teollisuus- ja liiketilojen vuokrauksessa ja rakentamisessa tehdään yhteistyötä elinkeinotoimen kanssa. Yrittäjien löytäminen on ensijaisesti elinkeinotoiminnan vastuulla. Teollisuus- ja liiketilojen vuokran valmistelee tekninen lautakunta ja päättää kunnanhallitus.

Yksinkertaisissa ja pienissä asioissa valmistelun tekee tekninen johtaja ja päättää kunnanhallitus.