

ORIMATTILAN KAUPUNKI

MAAPOLIITTINEN OHJELMA

1. MAAPOLIITTISEN OHJELMAN LAATIMINEN 1
2. LÄHTÖKOHDAT 2
2.1 KAUPUNGIN KASVU JA RAKENTAMISEN MÄÄRÄ 2
2.2 MAANOMISTUS 2
2.3 KAAVOITUSTILANNE 3
2.4 MAANHANKINTA 3
2.5 MAANMYYNTI 4
2.6 TONTTIVARANTO ASEMAKAAVOITETULLA ALUEELLA 4
2.7 AIEMMAT PERIAATEPÄÄTÖKSET MAAPOLIITTISISTA ASIOISTA 6
3. KAUPUNGIN STRATEGIA 7
4. MAAPOLITIIKAN PERIAATTEELLISET LINJAUKSET 9
4.1 MAANHANKINTAPERIAATTEET 9
4.1.1 Vapaaehtoiset kaupat ja maanvaihdot 9
4.1.2 Etuosto-oikeuden käyttäminen (Etuostolaki) 9
4.1.3 Lunastaminen (MRL 96, 99, 100§) 10
4.1.4 Katualueen ilmaisluovutus (MRL 104§) 10
4.2 MAANMYYNTIPERIAATTEET 12
4.2.1 Omakotitontit 12
4.2.2 Rivi- ja kerrostalotontit 15
4.2.3 Yritys- ja liiketontit 15
4.2.4 Muut kaavoitetut maa-alueet 16
4.2.5 Kaavoittamattomat maa-alueet 16
4.3 MAA-ALUEIDEN VUOKRAUS 16
4.4 YKSITYISTEN MAIDEN ASEMAKAAVOITUS 17
4.4.1 Maankäyttösopimukset (MRL 91b§) 17
4.4.2 Kehittämiskorvaukset 19
4.4.3 Kehittämisalueet 21
4.5 ERITYISKYSYMYKSIÄ 21
4.5.1 Yksityinen tonttivaranto 21
4.5.2 Hennan alue 22
5. MAAPOLITIIKAN ALUEELLISET JA MÄÄRÄLLISET TAVOITTEET 23
5.1 KASVUSUUNNAT JA MAANHANKINTA 23
5.2 MAAN MYYNTITAVOITTEET 25
6. ORGANISAATIO JA PÄÄTÖSVALTA MAAPOLITIISISSA ASIOISSA 26
6.1 VOIMASSA OLEVAT SÄÄNNÖT 26
6.2 KEHTYSTARPEET OHJE- JA JOHTOSÄÄNTÖIHIN 26
6.3 MAAPOLIITTISEN OHJELMAN SEURANTA 27

1. MAAPOLIITTISEN OHJELMAN LAATIMINEN

Kunnan yhtenä tärkeänä tehtävänä on huolehtia alueiden käytön ja rakentamisen ohjaamisesta alueellaan. Ohjausta toteutetaan kaavoituksen ja maapolitiikan keinoin kaupungin strategiassa määritellyin perustein. Kaavoituksella suunnitellaan ja luodaan mahdollisuuksia ja maapolitiikalla toteutetaan kaavasuunnitelmia.

Maapoliittinen ohjelma on strateginen asiakirja, jossa määritellään kaupungin maapoliittiset tavoitteet ja toimenpidesuositukset. Maapoliittinen ohjelma sisältää kannanoton siihen, miten kunnassa hoidetaan maanhankintaa ja tonttien luovutusta. Ohjelman on tarkoitus ottaa kantaa sekä keinoihin että tavoitteisiin kunnan eri osissa. Maapolitiikan keinoilla toteutetaan yleis- ja asemakaavoissa määriteltyjä maankäyttöratkaisuja sekä varmistetaan yhdyskunnan kehityksen kannalta tärkeiden maa-alueiden suunnitelmallinen käyttö.

Orimattilassa ei ole aiemmin laadittu maapoliittista ohjelmaa, vaan siihen liittyvistä asioista on päätetty erillisillä päätöksillä. Ohjelman laatiminen on osittain aiempien erillisten päätösten kokoamista, mutta se sisältää myös periaatteellisia kannanottoja mm. maankäyttösopimusten ja etuosto-oikeuden käyttämiseen kunnassa.

Ohjelman laadintaa varten kaupunginhallitus perusti työtä ohjaamaan työryhmän, johon nimettiin Riitta Karjalainen, Keijo Kirjavainen ja Juha Ritala sekä teknisen lautakunnan edustajana Jyrki Vikman. Teknisen palvelukeskuksen henkilökunnasta maapoliittisen ohjelman laatimiseen osallistuivat tekninen johtaja sekä maankäyttöinsinööri, joka toimi myös työryhmän sihteerinä ja ohjelman kirjoittajana. Työryhmä kokoontui kolme kertaa.

Ohjelmaa käsittelivät
Orimattilan tekninen lautakunta 1.4.2008.
Orimattilan kaupunginhallitus 12.5.2008.

Ohjelman hyväksyi Orimattilan kaupunginvaltuusto 16.6.2008.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 KAUPUNGIN KASVU JA RAKENTAMISEN MÄÄRÄ

Orimattila on ollut kasvukunta koko 2000-luvun. Kasvu on ollut maltillista, 0,5 – 1% vuodessa.



Orimattilan väkiluvun kehitys 1905 -2005

Pientaloja on kuntaan rakennettu vilkkaasti, viime vuosina keskimäärin noin 50 omakotitaloa vuodessa. Määrä on kasvussa, vuonna 2007 rakennuslupia haettiin yhteensä 79 pientalolle.

Uusista omakotitaloista noin puolet rakennetaan asemakaava-alueelle ja puolet haja-asutusalueelle. Asemakaava-alueelle rakennettavista suurin osa tehdään kaupungin myymille tonteille. Kaikista 2000-luvulla rakennetuista omakotitaloista 60% on tehty yksityisiltä hankituille tonteille, näistä pääosa haja-asutusalueelle.

2.2 MAANOMISTUS

Kaupungin maanomistus on yhteensä noin 830 hehtaaria, mikä sisältää myös katu- ja puistoalueet.

Merkittävimmät asemakaavoitusta odottavat kaupungin omistamat raakamaa-alueet ovat:

- Arola-Kankaanmäki alueella vuonna 2007 hankitut 33 ha
- Arola, Ylöstalontien itäpuolella n. 22 ha
- Sampolan koillispuolella n. 30 ha
- Orivillen pohjoispuolella noin 9 ha

2.3 KAAVOITUSTILANNE

Yleiskaavat
Kaupungin merkittävimmillä kasvualueilla on voimassa olevat osayleiskaavat, joista osaa parhaillaan ajantasaistetaan. Kaupunki jakautuu viiteen osayleiskaava-alueeseen, joista Itä-Orimattilan osayleiskaavan laatimista ei ole vielä aloitettu.

Kaupungin keskustataajaman ja sen pohjoispuolella sijaitsevan Virenojan kylän sisältävä Keskusta-Virenojan osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa kesäkuussa 2007.

Heinä-Leitsamaan osayleiskaava on tullut voimaan 2004.

Pennala-Pasinan osayleiskaava on tullut voimaan vuonna 2000 ja sen ensimmäinen muutos on hyväksytty vuonna 2003. Toinen muutos, joka käsittää Pennala-Pasinan pohjoisosan asuntoalueet sekä kolmas muutos, joka käsittää Länsi-Pennalan teollisuusalueen, ovat parhaillaan tekeillä.

Länsi-Orimattilan osayleiskaava on tullut voimaan vuonna 2001 ja siihen on tekeillä muutos, joka on nimeltään Viljaniemi-Hennan osayleiskaava.

Asemakaavoitetut alueet
Kaupungilla on asemakaavoitettuja alueita keskustassa ja sen lähialueilla sekä Pennalassa.

2.4 MAANHANKINTA

Kaupunki on käyttänyt maanhankintaan keskimäärin 300 000 euroa vuodessa. Maata on pyritty hankkimaan keskeisiltä asemakaavoituksen laajennusalueilta keskustaajamasta ja Pennalasta sekä lisäksi vaihtomaiksi sopivia pelto- ja metsäalueita.

2.5 MAANMYYNTI

Kaupunki on luovuttanut asemakaava-alueelta rakennuspaikkoja seuraavasti viime vuosina:

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	ka
Omakotitontit	17	16	13	31	23	24	13	27	20
Rivitalotontit			1		2	2	7	2	2
Kerrostalotontit					1				
Teollisuustontit	3	1	4	2	2	4	2	4	4
Hevoskylä						2		4	1

2.6 TONTTIVARANTO ASEMAKAAVOITETULLA ALUEELLA

Vuoden 2008 alussa Orimattilassa on kaupungin omistamilla alueilla asemakaavoitettuja, vapaita asuinrakennuspaikkoja seuraavasti:

	Omakoti	Rivitalo
Keskusta/ Palokäkelä	38	
Keskusta/ Käkelä	8	
Keskusta/muut	1	7
Keskusta/Laidunmaa		1 (varattu)
Pennala	1 (varattu)	

Näistä tonteista Palokäkelän alueelle ei ole rakennettu katuverkkoa eikä vesihuoltoa eikä alueen käyttöönotosta ole päätöksiä.

Yksityisten omistamia

Alla olevaan taulukkoon on laskettu muiden kuin kaupungin omistamat, asemakaavan mukaiset ohjeellisen tonttijaon mukaiset rakennuspaikat. Kaikille rakennuspaikoille ei ole valmista katuyhteyttä. Lisäksi eri alueilla on suuria omakotitontteja, jotka on mahdollista jakaa kahdeksi erilliseksi rakennuspaikaksi. Keskustan alueella on myös rakennuspaikkoja, joihin kaavan mukaan olisi mahdollista rakentaa huomattavasti käytettyä enemmän rakennusoikeutta.

Taulukko on suuntaa-antava ja luvuissa saattaa tulkintatavasta riippuen olla epätäsmällisyyksiä.

Yksityisten kaavavalmista tonttivarantoa asemakaavoitetuilla alueilla

	Omakotitalo	Rivitalo
Keskusta-Myllylä	3	1
Koivula-Lintula	8	2
Jokela-Tönnö	28	
Kankaanmäki	12	
Rauhala-Arola	12	
Peltola-Ämmäntöyräs	22	
Käkelä-Sampola	14	
Mäntylä	6	
Pennala-Pasina	10	

yhteensä 115

rakentamatonta omakotitalon rakennuspaikkaa

2.7 AIEMMAT PERIAATEPÄÄTÖKSET MAAPOLIITTISISTA ASIOISTA

- Maankäyttösopimusten yleiset periaatteet Orimattilassa, kv 17.01.2005
- Periaatepäätös kaupungin omistamien puistoalueiden myynnistä, tekn.ltk 4.9.2003
- Omakotitonttien varauskäytäntö, tekn.ltk 1.2.2005

Voimassa olevat hinnoittelupäätökset

Asuminen
- Omakotitontit KV 19.02.2007
  - Käkelä korttelit 1213 ja 1242

- Omakoti- ja rivitalotontit KV 6.3.2006
  - Hankaanoja
  - Rivitalotontit Tönnö

- Omakotitontit KV 21.2.2005
  - Laidunmaa
  - Yksittäiset tontit ja tontinosat

- Omakotitontit KV 2.2.2004
  - Jokela Puropuisto

- Rivitalotontti KV 18.4.2005
  - Tönnö kortteli 0723

Teollisuus
- Teollisuustontit 21.2.2005

Muut
  - Hevoskylä KV 28.5.2007

Kaupunginvaltuusto tarkistaa hinnat vuosittain.

Kaupunginvaltuusto tarkistanut kaikkien asunto- ja teollisuustonttien hinnat 16.6.2008.

3. KAUPUNGIN STRATEGIA

Orimattilan kaupungilla on olemassa kaupunginvaltuuston vuonna 2005 hyväksymä ”Orimattilan strategia 2010”, josta seuraavassa on koottuna maapolitiikkaan liittyvät asiat:

Orimattilan Visio 2010

Orimattila on viihtyisä 15 000 asukkaan yhteistyökykyinen ja kehittyvä maaseutukaupunki.

Startegiset painopisteet

4. strateginen painopiste: **Tehokas elinkeinopolitiikka**
- Kehittämiskohteena mm. liike- ja teollisuustonttien tarjonta ja markkinointi
- Toimenpiteenä mm. Ennakoiva maanhankinta ja kaavoitus sekä yritystoiminnan tarvitsemat tontit lähinnä Pennalan ja Orivillen alueille sekä Hennan alueelle

5. strateginen painopiste: **Monipuolinen asunto- ja tonttitarjonta turvallisessa ja luonnonläheisessä ympäristössä**
- Kehittämiskohteena mm. Tonttitarjonnan keskittäminen (Arola, Henna, Jokela, Pennala) ja monipuolistaminen
- Toimenpiteenä mm. Tonttitarjonta hallitusti kytkeytynyt palvelujen saatavuuteen (1,5 %: n kasvu)

Strategian perustelut

Väestötavoitteet
Orimattilan kaupungin väestötavoite on 15 000 asukasta vuonna 2010. Luonnollinen väestölisäys tulevaisuudessa on negatiivista, joten väestökasvu edellyttää muuttovoittoa yli 100 henkilöä vuodessa.

Kaupunkirakenne
Orimattilassa on tiiviisti rakennettu, monipuolisia palveluja tarjoava keskusta sekä elinvoimaiset kylät.
Kaupunkirakenteen suunnittelussa otetaan huomioon Orimattilan suuntautuminen sekä Lahden kaupunkiseutuun että pääkaupunkiseutuun. Asumismahdollisuuksia lisätään keskustan ohella kehittyvissä kylissä. Maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet suojellaan. Teollisuus- ja asuntoalueet eriytetään entistä selvemmin. Moottoritien ja oikoradan varteen Viljaniemen-Luhtikylän ja Hennan alueelle synnytetään uutta yritys- ja liiketoimintaa. Alueelle rakennetaan myös uudentyyppinen pientaloalue.

Elinkeinopolitiikka
Elinkeinopolitiikka luo yrityksille hyvät ja pysyvät toimintaedellytykset, joita täydentävät kaupungin merkittävät kilpailutekijät: hyvät peruspalvelut ja viihtyisä, turvallinen asuminen. Yritysrakenne on monipuolinen, lähinnä pienistä ja keskisuurista yrityksistä muodostunut.

Kaupungin omat toimet ja alueellinen yhteistyö sekä lisäävät olemassa olevien yritysten toimintaedellytyksiä että houkuttelevat uusia yrityksiä. Yritykset ovat sijoittuneet pääosin Pennalan, Orivillen sekä Viljaniemen-Luhtikylän alueille hyödyntämään moottoritien ja oikoradan tarjoamia kulkuyhteyksiä.

ORIMATTILAN VISIO V. 2010

PERUSPALVELUT

* peruspalvelutuotannon ja riittävät investoinnit mahdollistava vakaa talous
* palvelujen järjestämisessä aktiivinen kunta- ja seutuyhteistyö sekä ostopalvelut silloin, kun se on toiminnallisesti ja kuntalaisten kannalta järkevää
* laadukkaat ja kustannustehokkaat palvelut
* aktiivisen kunta- ja seutuyhteistyön hyödyt

Orimattila 2010

Orimattila on viihtyisä 15 000 asukkaan maaseutukaupunki, jolla on talous tasapainossa

Orimattila tarjoaa

* **turvallisen, luonnonläheisen asuinympäristön**
* **laadukkaat peruspalvelut**
* **hyvät liikenneyhteydet**
* **monipuoliset harrastusmahdollisuudet kulttuuri- ja taide-elämyksin**

VAIKUTTAMINEN

* avoin ja kuntakeskustelua aktivoiva hallinto
* kaupunkilaisilla hyvät vaikuttamisen mahdollisuudet
* aktiiviset kyläjohtokunnat

HENKILÖSTÖ

* kaupunki kilpailukykyinen työnantaja
* osaava ja ammattitaitoinen henkilöstö

YRITYSTOIMI

* monipuolisia palveluita keskustassa
* moottoritien varressa yritys- ja liiketoiminta
* uudet yritykset, pääosin Pennalan, Orivillen sekä Luhtikylä-Viljaniemen alueelle hyödyntämään moottoritien ja oikoradan kulkuyhteyksiä

ASUMINEN

* asumismahdollisuuksia keskustan ohella kehittyvissä kylissä
* hinnaltaan, laadultaan ja sijainniltaan erityyppisiä asumisvaihtoehtoja
* korkeatasoisia tontteja ja asuntoja saatavilla

4. MAAPOLITIIKAN PERIAATTEELLISET LINJAUKSET

Tässä luvussa esitetään, mitä keinoja on käytettävissä ja mitä keinoja halutaan Orimattilassa käyttää ja millä perusteilla.

4.1 MAANHANKINTAPERIAATTEET

Kaupunki voi saada maata omistukseensa vapaaehtoisella kaupalla tai vaihdolla, käyttämällä etuosto-oikeutta, lunastamalla tai katualueen ilmaisluovutuksena.

4.1.1 Vapaaehtoiset kaupat ja maanvaihdot

Kaupunki hankkii maata ensisijaisesti ostamalla. Maa-alueet pyritään hankkimaan raakamaana jo ennen asemakaavoituksen aloittamista.

Asemakaavoitetuista alueista kunta hankkii omistukseensa ensisijaisesti ainoastaan katu- ja puistoalueita sekä omaan rakentamiseen tarvittavaa rakennusmaata.

Tarkoituksenmukaisen lopputuloksen saavuttamiseksi kaupunki voi myös tehdä maanvaihtoja. Tätä tarkoitusta varten voidaan hankkia myös pelto- ja metsämaata yleiskaavan tai maakuntakaavan maa- ja metsätalouteen varatuilta alueilta.

Yksityisen maanomistajan on verotuksellisesti edullisempaa myydä maata kunnalle kuin muulle ostajalle silloin, kun maanmyynnistä tulee voittoa. Luovutusvoittojen verotuksesta annettujen säännösten nojalla hankintameno-olettama kunnalle myytäessä on omistusajasta riippumatta 80%, kun se muussa tapauksessa on 20% tai 40%. Esimerkiksi 100 000 euron maakaupasta kaupungille myytäessä luovutusvoiton vero on 5 600 euroa ja muussa tapauksessa 22 400 tai 16 800 euroa.

Valtioneuvosto on helmikuussa 2008 hyväksynyt osana asuntopoliittista ohjelmaa esityksen, jonka mukaan yksityishenkilön kunnalle myymät maa-alueet ovat 1.2.2008-31.1.2009 välisenä aikana vapaat luovutusvoiton verosta.

4.1.2 Etuosto-oikeuden käyttäminen (Etuostolaki)

Kunnalla on tietyin edellytyksin oikeus lunastaa kunnan alueella myyty kiinteistö ostajan ja myyjän kiinteistökaupassa sopimin ehdoin. Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten silloin, kun kaupan kohteena on yli 5000 neliön maa-ala, luovutus on vastikkeellinen eikä kyseessä ole lain tarkoittama sukulaisluovutus. Etuosto-oikeutta ei myöskään ole, jos ostajana on valtio tai valtion laitos tai myynti tapahtuu pakkohuutokaupalla.

Kaupungin on tarkoituksenmukaista käyttää etuosto-oikeuttaan silloin, kun kaupan kohteena oleva alue on tärkeä kunnan kehityksen kannalta ja kauppa ei ole ollut ylihintainen. Pääsääntöisesti kyseeseen tulevat maakunta- tai yleiskaavassa yhdyskuntarakentamiseen, virkistykseen tai suojelutarkoituksiin osoitetut asemakaavoittamattomat ja pääosin rakentamattomat maa-alueet.

Etuosto-oikeuden käyttämisestä päättää kaupungin organisaatiossa se, joka ohje- ja johtosääntöjen mukaan päättää vastaavan kokoisesta kiinteistökaupasta. Etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä päättää tekninen johtaja.

Kaupunginhallitukselle esitellään sellaiset kaupungin alueella tehdyt kaupat, joissa etuosto-oikeuden käyttäminen on säännösten mukaan mahdollista ja joiden kohteena olevat maa-alueet ovat kunnan kehityksen kannalta tärkeitä

4.1.3 Lunastaminen (MRL 96, 99, 100§)

Kunta saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen tontin, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan laitokselle tai kunnan muihin tarpeisiin.

Ympäristöministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten. Ministeriö voi myös myöntää kunnalle luvan lunastaa rakennuskorttelin tai asemaakaavaan sisältyvän muun alueen, jos sen lunastaminen on kaavan toteuttamisen kannalta perusteltua ja yleinen tarve sitä vaatii.

Kunnalle voi myös syntyä MRL 101§ mukainen lunastusvelvollisuus alueeseen, joka asemakaavassa tai yleiskaavan rakentamisrajoituksella on osoitettu käytettäväksi muuhun kuin yksityiseen rakennustoimintaan eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluetta.

Orimattilan kaupunki varautuu käyttämään lunastuslupaan perustuvaa lunastusta ainoastaan erittäin poikkeuksellisissa tilanteissa, milloin voimassa oleva kiinteistöjaotus selkeästi haittaa kunnan suunnitelmallista kehittämistä ja neuvotteluista huolimatta alueen ostamisesta kaupungille ei ole päästy sopimukseen.

4.1.4 Katualueen ilmaisluovutus (MRL 104§)

Kunta saa alueen ensimmäisen asemakaavan mukaisen katualueen tietyin edellytyksin ilmaiseksi omistukseensa. Muissa tapauksissa kunnalle siirtyvästä katualueesta maksetaan korvauksia. Alueella olevat rakennukset, puut, istutukset ja laitteet on kaikissa tapauksissa korvattava maanomistajalle.

Korvauksissa tulee noudattaa yhtenäistä linjaa ja tasapuolisuutta maanomistajien välillä. Maapohjakorvauksissa noudatetaan yhtenäistä neliömetrihintaa ja muissa korvauksissa maanmittauslaitoksen hinnoitteluohjeita. Käytettävät neliömetrihinnat vahvistaa kaupunginvaltuusto. Mikäli sopimukseen ei päästä maanomistajan kanssa, kaupunki voi hakea alueelle lunastustoimitusta hinnan määräämiseksi.

Orimattilassa on runsaasti asemakaavan mukaisia katualueita, joiden omistus ei ole siirtynyt kunnalle. Kaupungissa on myös useita katualueita, joiden lunastuskorvauksesta on tehty sopimukset ja korvaukset maksettu jo vuosia sitten, mutta alueita ei ole lohkomalla erotettu, vaan ne kuuluvat edelleen osana asuntotontteja. Katualueiden omistus- ja korvausasiat tulisi saattaa ajantasalle.

MAANHANKINTAPERIAATTEET

Vapaaehtoinen kiinteistökauppa tai –vaihto on pääasiallinen maanhankintatapa. ensisijaisesti hankitaan kaavoittamista varten raakamaata maakunta- ja yleiskaavoissa määritelluilta kasvusuunnilta. Lisäksi hankitaan vaihtomaita. Asemakaavoitettuja alueita hankitaan kunnan omaa tarvetta varten.

Etuosto-oikeutta käytetään, kun kaupan kohteena oleva alue on tärkeä kunnan kehityksen kannalta, se on maakunta- tai yleiskaavassa osoitettu yhdyskuntarakentamiseen, virkistykseen tai suojelutarkoituksiin ja kauppa ei ole ollut ylihintainen.

Lunastuslupaa varaudutaan hakemaan poikkeuksellisissa tilanteissa, joissa tietyn alueen saaminen kaupungin omistukseen on välttämätöntä kunnan kehityksen kannalta, eikä vapaaehtoisesta kaupasta ole päästy sopimukseen.

Asemakaavan mukaiset katualueet hankitaan kaupungin omistukseen. Korvausperusteissa noudatetaan tasapuolisuutta eri maanomistajien välillä ja mikäli sopimukseen ei päästä, siirretään asia lunastustoimituksessa ratkaistavaksi.

4.2 MAANMYYNTIPERIAATTEET

Kunnan maapolitiikan yhtenä perustehtävänä on saada tarjolle asemakaavoitettuja rakennuspaikkoja niin asuntorakentamisen kuin liike- ja työpaikkarakentamisenkin tarpeisiin. Asuntotonttitarjonnalla kunta voi houkutella uusia asukkaita ja osittain ohjata rakentamista kunnan eri osiin mm. koulu- ja päiväkotitilanteen mukaan. Elinkeinoelämän tonttitarjonnalla luodaan mahdollisuus uusiin palveluihin ja työpaikkoihin ja siten parannetaan työpaikkaomavaraisuutta. Tonttien oikealla hinnoittelulla saadaan alueen toteuttamisesta aiheutuvat maanhankinta-, kaavoitus- ja yhdyskuntatekniikan rakentamiskustannukset perittyä takaisin. Tonttien hintojen tulee olla järkevässä suhteessa naapurikuntien tonttihintoihin sekä yksityisten välisissä kaupoissa toteutuneisiin kauppahintoihin.

Tontit hinnoitellaan kokonaisneliöhinnalla, joka sisältää sekä maapohjan, kaavoituksen että katujen ja muun kunnallistekniikan rakentamisen. Erityisen laadukas tai olosuhteiden vuoksi muuten toteutuskustannuksiltaan kallis kunnallistekniikkaa voi nostaa tonttien neliöhintaa. Vesihuollon rakentaminen rahoitetaan liittymis- ja käyttömaksuilla ja nämä kustannukset eivät sisälly tonttien myyntihintaan. Kaupunginvaltuusto tarkistaa vuosittain myytävänä olevien tonttien hinnat.

4.2.1 Omakotitontit

Uusien omakotialueiden käyttöönotosta ja hinnoittelusta päättää kaupunginvaltuusto teknisen palvelukeskuksen tekemän esityksen pohjalta. Esityksiä tehtäessä otetaan huomioon myös koulu- ja päivähoitopalveluiden riittävyys alueella. Pääsääntöisesti tontit myydään, mutta myös vuokraus on mahdollista.

Yksittäisiä hajatontteja tai muutaman tontin ryhmiä (esimerkiksi takaisinostetut tontit) voidaan myydä ilman valtuuston hinnoittelupäätöstä pyytämällä tonteista julkisesti tarjouksia tai pitämällä huutokauppa. Molemmissa tapauksissa tonteille määritellään pienin hyväksyttävä pohjahinta. Myynnistä päättää tekninen johtaja.

Omakotitontit ovat pääsääntöisesti jatkuvasti haettavissa ja ne jaetaan varausjärjestyksessä kuitenkin niin, että ainoastaan poikkeustapauksissa sama hakija voi samanaikaisesti saada useamman tontin. Toisen tontin voi varata, kun edelliselle tontille tekeillä olevan asuinrakennuksen perustuskatselmus on hyväksytysti tehty. Kolmatta tonttia ei voi varata ennen kuin ensimmäisen tontin asuinrakennus on valmistunut ja rakennustarkastaja on sen valmiiksi hyväksynyt. Tontinhakijoita ei karsita tai pisteytetä. Uusien alueiden tullessa myyntiin on näille tonteille erikseen ilmoitettava hakuaika, jona aikana tulleiden hakemusten kesken tontit tarvittaessa arvotaan.

Omakotitonttien hakuehdot:

A. Uusi alue otetaan käyttöön

- Uudella alueella on aluksi hakuaika, josta kuulutetaan lehdissä. Hakuajan pituus päätetään tapauskohtaisesti

- Hakuajan päätyttyä tontit jaetaan hakijoille seuraavien periaatteiden mukaan:
    - Ensisijalla on omaan käyttöön rakentavat yksityishenkilöt
    - Tarvittaessa tontit arvotaan hakijoiden kesken
    - Tonttia ei voi varata, mikäli hakijalla on varattuna tai omistuksessaan rakentamaton kaupungilta ostettu tontti.

B. Hakuajan jälkeen varaamatta jääneiden tonttien varaus

- Tontit jaetaan varausjärjestyksessä
- Yhtäaikaisissa varauksissa yksityinen perhe menee rakennusliikkeen edelle
- Varauksen voi tehdä puhelimitse, paikan päällä käymällä, kirjeitse tai sähköpostitse
- Puhelimitse tai sähköpostitse tehdystä varauksesta lähetetään varausvahvistus

- Varausaika on kaksi kuukautta. Varaus on maksuton.

- Varausta voi jatkaa kuukauden kerrallaan, mikäli kyseiseen tonttiin ei ole tehty kakkosvarausta. Kokonaisvarausaika voi olla enintään 6 kuukautta. Varausajan jatkamisesta tulee varaajan ilmoittaa ennen kunkin kauden päättymistä.

Varaus purkautuu automaattisesti, mikäli varaaja ei ilmoita varausajan jatkamisesta kauden päättyessä

Yksi varaaja voi kerrallaan pitää varattuna ainoastaan yhden tontin. Mikäli varaajalla on omistuksessaan rakentamaton kaupungilta ostettu tontti, ei toista varausta voi tehdä. Kun ensimmäisellä tontilla perustuskatselmus on hyväksytysti tehty, voi aikaisintaan varata toisen tontin. Kolmatta omakotitonttia ei voi varata ennen kuin ensimmäisen tontin asuinrakennus on valmistunut ja rakennustarkastaja on sen valmiiksi hyväksynyt

Jo varattuun tonttiin voi tehdä kakkosvarauksen, jolloin aiemman varauksen tehneen tulee kuluvan varauskauden (2 kk tai jatkokuukausi) päätyttyä päättää, ostaako tontin vai peruuko varauksen.

Poikkeustilanteissa voidaan teknisen johtajan päätöksellä rakennusliikkeelle myydä samalla kertaa 2-3 omakotitonttia.

Kaupan ehdot omakotitonttien kaupassa

Kauppakirjassa on seuraavat erityisehdot:

1. Tonttia ei saa myydä rakentamattomana eteenpäin ilman kaupungin lupaa.

2. Ostaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoituspäivästä. Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi, kun uuden asuinrakennuksen perustus on rakennettu rakennustarkastajan hyväksymällä tavalla.

3. Mikäli kauppa myöhemmin puretaan tai siirretään myyjän välityksellä kolmannelle, suorittaa alkuperäinen ostaja kaupungille kauppakirjassa sovitun korvauksen aiheutuneista kustannuksista.

4. Jos ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuutensa, on kaupungilla oikeus lunastaa tontti takaisin alkuperäisellä kauppahinnalla vähennettynä kauppakirjassa sovitulla summalla.

5. Jos ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden tai luovuttaa tontin sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, on hän velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkona alkuperäisen kauppahinnan mukaisen määrän. Sopimussakko ei tule maksettavaksi, mikäli kaupunki ostaa tontin takaisin tai tontti myydään kaupungin hyväksymin ehdoin edelleen.

PÄÄPERIAATTEET OMAKOTITONTTIEN LUOVUTUKSESSA

- Tontit yleensä myydään, mutta myös vuokraus on mahdollista
- Uusien alueiden tullessa myyntiin on ensin hakuaika, jona aikana tulleiden hakemusten kesken tontit tarvittaessa arvotaan
- Muutoin tontit jatkuvasti haettavissa ja varaukset hakujärjestyksessä
- Yhdellä hakijalla voi olla vain yksi tontti varattuna tai rakentamattomana
- Hakijoita ei pisteytetä tai muutoin arvioida
- Tontti rakennettava kolmen vuoden kuluessa kaupasta
- Tonttia ei voi rakentamattomana myydä eteenpäin

4.2.2 Rivi- ja kerrostalotontit

Kaupunki kaavoittaa uusille asuntoalueille harkinnan mukaan myös rivi- ja kerrostalotontteja. Näiden tonttien käyttöönotosta ja hinnoittelusta päätetään kaupunginvaltuustossa teknisen lautakunnan tekemän esityksen perusteella. Tontit ovat jatkuvasti haettavissa ja myynnistä päättää tekninen johtaja. Useamman tontin myynnistä samalle rakennusliikeelle päätetään tapauskohtaisesti.

4.2.3 Yritys- ja liiketontit

Yritys- ja liiketonttien hinnoittelusta ja uusien alueiden käyttöönotosta päättää kaupunginvaltuusto teknisen palvelukeskuksen tekemän esityksen pohjalta.

Rakennuspaikan myynnistä tietylle ostajalle päättää kaupunginhallitus teknisen palvelukeskuksen tekemän esityksen pohjalta. Kaikki rakennuspaikat myydään hinnaston mukaisella neliöhinnalla. Alihintaan myyminen esimerkiksi työvoimapoliittisista syistä on kiellettyä EU:n kilpailupolitiikkaa koskevien periaatepäätösten nojalla.

Kaupungin strategian mukaisesti pyritään pitämään tarjolla eri kokoisia ja erilaisten yritysten tarpeisiin sopivia yritys- ja liiketontteja. Tontteja luovutettaessa otetaan huomioon kyseiselle alueelle muodostuva yrityskokonaisuus sekä lisäksi työvoimapoliittiset asiat ja ostajayrityksen suunnitellun toiminnan ja rakentamisen sopivuus kyseiselle paikalle sekä maisemallisesti, ympäristön kannalta että toiminnallisesti.

PÄÄPERIAATTEET YRITYS- JA LIIKETONTTEJA LUOVUTETTAESSA:

- Pyritään pitämään myynnissä erikokoisia ja erilaisiin toimintoihin soveltuvia tontteja.
- Alueiden neliöhinnat päättää kaupunginvaltuusto
- Tontit ovat jatkuvasti haettavissa
- Myynnistä ja vuokrauksesta päättää kaupunginhallitus
- Myyntipäätökseen vaikuttaa myös yrityksen toiminnan ja rakennushankeen sopivuus suunnitellulle paikalle sekä työvoimapoliittiset asiat

4.2.4 Muut kaavoitetut maa-alueet

Kaupungin omistamien puistoalueiden myynnistä on lukuisista kyselyistä johtuen tehty vuonna 2003 sellainen periaatepäätös, että asemakaavoissa puistoiksi tai muiksi yleisiksi virkistysalueiksi merkittyjä ja kaupungin omistamia alueita ei myydä. Mikäli poikkeustapauksissa katsotaan, että puistolla tai muulla virkistysalueella ei enää muuttuneiden olosuhteiden vuoksi ole merkitystä virkistysalueena, voidaan alueella tehdä kaavamuutos, jonka jälkeen entisen puiston aluetta voidaan myydä. Periaatepäätös on syytä edelleen pitää voimassa.

Periaatepäätöksen taustalla on maankäyttö- ja rakennuslain säädökset, joiden mukaan puistoalueita ei voida ottaa muuhun käyttöön muuttamatta asemakaavaa. Käytännössä on todettu, että kaavamuutos ei aina johda aiottuun kiinteistökauppaan, joten tällaisissa tilanteissa ennen kaavamuutokseen ryhtymistä tulee halukkaan ostajan kanssa tehdä sopimus asiasta.

Puistoalueiden myyntiä vastaava tilanne on silloin, kun yksityinen haluaa ostaa yleiseksi alueeksi tai katualueeksi kaavoitettua aluetta. Näissäkin tapauksissa myynti on mahdollinen, jos muuttuneet olosuhteet sitä puoltavat. Myynti edellyttää kuitenkin ensin kaavamuutoksen tekemistä, jolla yleisin toimintoihin varattu alue muutetaan korttelialueeksi.

4.2.5 Kaavoittamattomat maa-alueet

Kaupunki omistaa asemakaavoittamattomia pääasiassa maa- ja metsätalouskäytössä olevia maa-alueita, jotka ovat suurimmaksi osaksi joko kaavoittamista odottavia raakamaa-alueita, virkistyskäyttöön hankittuja alueita (Kalliojärven uimaranta, Ämmäntöyrään ulkoilualue) tai vaihtomaiksi hankittuja alueita.

Kaupunki voi myydä asemakaava-alueen ulkopuolella, pääasiassa maa- ja metsätalouskäytössä olevia omistamiaan maa-alueita silloin, kun niille ei ole maakunta- tai yleiskaavoissa osoitettu tai muutoin suunnitteilla maankäytön muutoksia, eikä niillä ole käyttöä virkistys- tai suojelutarkoituksiin.

4.3 MAA-ALUEIDEN VUOKRAUS

Kaupunki luovuttaa maata pääasiassa myymällä. Poikkeustapauksissa maa-alueita voidaan myös antaa vuokralle.

Omakoti- ja teollisuustontteja voidaan myös vuokrata. Tällöin vuosivuokra on 6 % kauppahinnasta ja vuokra sidotaan indeksiin. Vuokraehdot määräytyvät maanvuokralain mukaan. Vuokratontti on mahdollista myöhemmin lunastaa

omaksi kulloinkin voimassa olevalla tonttien myyntihinnalla. Vuokrauksen tarkemmat ehdot valmistellaan erikseen.

Pääasiassa on vuokrattu lyhytaikaisilla sopimuksilla peltoalueita viljelykseen ja laidunalueita hevosten laiduntamiseen. Lisäksi vuokralle on annettu joitakin kioskitontteja ja muita yksittäisiin erityistarkoituksiin varattuja alueita. Metsäalueilta on vuokrattu metsästysoikeuksia paikallisille metsästysseuroille.

Yhdyskuntarakenteen kehittymistä ja asemakaavoitusta odottavia peltoalueita voidaan vuokrata lyhytaikaisilla sopimuksilla pellon viljelykseen. Tarkoituksenmukaisuusharkinnan perusteella voidaan vuokrata myös muita kaupungin omistamia maa-alueita. Tällöin vuosivuokran suuruutena käytetään yleensä 6 % maan arvosta. Peltoalueen vuokrauksessa vuokrahinta voidaan määritellä myös muulla perusteella.

MAAN VUOKRAUS
Kaupunki voi tehdä vuokrasopimuksia omistamistaan maa-alueistaan, milloin se katsotaan tarkoituksenmukaiseksi.

Vuosivuokran suuruus on 6 % maan arvosta. Pelto- tai laidunalueen vuokrauksessa vuokrahinta voidaan määritellä myös muulla perusteella.

4.4 YKSITYISTEN MAIDEN ASEMAKAAVOITUS

Orimattilan kaupunki hankkii yleensä maat omistukseensa ennen niiden asemakaavoitusta. Aina se ei ole mahdollista, eikä jo rakennettuja alueita kaavoitettaessa edes tarkoituksenmukaista. Näissä tilanteissa sovitaan maanomistajan kanssa alueen toteuttamisesta aiheutuvien kustannusten jakautumisesta.

Laadittaessa asemakaava tai asemakaavamuutos yksityisten omistamille maa-alueille maanomistajalla on velvollisuus tietyin edellytyksin osallistua asemakaavan toteuttamisesta aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin (MRL 12a luku). Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa ja laatimaan maankäyttösopimus. Jos maanomistajan kanssa ei sopimusta synny, kunta voi periä osan kustannuksista kehittämiskorvauksena.

4.4.1 Maankäyttösopimukset (MRL 91b§)

Kunta voi tehdä maanomistajien kanssa kaavoitukseen ja kaavojen toteutukseen liittyviä maankäyttösopimuksia, joissa ei kuitenkaan voida sitovasti sopia kaavojen sisällöstä. Maankäyttösopimukset tehdään ennen kaavojen hyväksymistä,

kuitenkin vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai –ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

Maankäyttösopimusten lähtökohtana on maanomistajalle kaavoituksen kautta tuleva maan arvonnousu ja kaavan toteuttamisen aiheuttamat yhdyskuntarakentamisen kustannukset. Eri maanomistajien kanssa tehtävillä sopimuksilla pyritään maanomistajien tasapuoliseen kohteluun koko kunnan alueella.

Orimattilan kaupunki on tehnyt vuonna 2005 päätöksen maankäyttösopimuksissa noudatettavista yleisistä periaatteista (kv 17.1.2005). Tämän jälkeen on kuitenkin tonttien myyntihinnoissa tapahtunut nousu ollut huomattavasti nopeampaa kuin yhdyskuntatekniikan rakentamiskustannusten kohoaminen, joten tehdyn periaatepäätöksen lähtökohdat ovat oleellisesti muuttuneet. Tästä syystä jäljempänä esitetyt periaatteet korvaavat aiemman periaatepäätöksen sitten, kun tämä ohjelma on hyväksytty.

MAANKÄYTTÖSOPIMUSTEN PERIAATTEET

1. Tilanteet, joissa sopimus tulee tehtäväksi

- Sopimuksia tehdään, kun yksityiselle maalle osoitetaan asemakaavassa uutta rakennusoikeutta asuntorakentamista varten enemmän kuin 500 kerros-m2 . Poikkeustapauksissa sopimus voidaan tehdä pienemmissäkin kaavoissa, kun kaavoitus tapahtuu maanomistajan aloitteesta ja/tai maanomistaja saa kaavasta merkittävää hyötyä.
- Muun kuin asuntorakentamisen rakennusoikeuksien kaavoituksen osalta sopimustarve mietitään tapauskohtaisesti.

2. Mitä maanomistaja velvoitetaan korvaamaan

- Kaavoituskulut maanomistaja korvaa hinnaston tai erillisen sopimuksen mukaan, mikäli kaavoitus on tapahtunut hänen hakemuksestaan
- Maanomistaja korvaa alueen katujen rakentamiskustannukset. Sopimukseen voidaan sisällyttää myös alueen muun yhdyskuntateknisen rakentamisen aiheuttamia kustannuksia, mikäli maanomistajien tasapuolinen kohtelu tai alueen erityisluonne sitä edellyttää.
- Yhdyskuntatekniset rakentamiskustannukset maanomistaja korvaa tapauskohtaisesti joko kustannuslaskelmiin perustuen tai kunnalle keskimäärin vastaavanlaisesta hankkeesta aiheutuvien kustannusten mukaisesti tai suhteessa alueen arvonnousuun.
- Maanomistajan kanssa voidaan myös sopia, että tämä itse rakentaa tai rakennuttaa alueen kadut yms. Tällöin rakentamisen tulee tapahtua samojen säädösten mukaan kuin kunnan rakennuttamana hyväksyttyjen katupiirustusten mukaisesti. Kaupunki voi asettaa työlle valvojan.
- Kaava-alueella olevat tiet, puistot ja yleiset alueet maanomistaja luovuttaa kunnalle. Niiden arvo lukuun ottamatta ilmaisluovutettavia katualueita luetaan sopimuksessa maanomistajan eduksi. Korvauksena maanomistaja voi lisäksi luovuttaa myös muita maa-alueita, kuten kaavoitettuja rakennustontteja.

3. Miten toteuttamisaikataulusta sovitaan
- Alueen yhdyskuntatekninen rakentaminen sidotaan alueen rakennusaikatauluun. Tarkoitus on, että kaupunki ei rakenna katuja yms. odottamaan epämääräiseksi ajaksi.
- Tarvittaessa rakentamisvelvollisuus ja rakentamattoman maan edelleenluovutus määritellään vakuuksin ja sopimussakoin

4. Milloin sopimus tehdään
- Sopimuksen päälinjoista neuvotellaan kaavoitukseen ryhdyttäessä. Suurissa hankkeissa kaavoituksen kustannuksista sovitaan etukäteen tekemällä sopimus alueen kaavoitukseen ryhtymisestä
- Maankäyttösopimus tehdään, kun kaavaluonnos tai –ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä
- Kaavaa ei esitetä hyväksyttäväksi ennen kuin maankäyttösopimuksen hyväksymistä koskeva kunnan päätös on lainvoimainen
- Maa-alueiden luovutuksesta voidaan tehdä lopulliset sopimukset vasta kaavan saatua lainvoiman

5. Sopimuksen hyväksyminen kunnassa
- tekninen lautakunta hyväksyy maankäyttösopimukset silloin, kun sopimukset on tehty edellä olevien periaatteiden mukaisesti, sopimusalue tulee pääasiassa asuntorakentamiseen ja sopimuksen korvaussumma tai sen laskennallinen arvo on enintään 100 000 euroa.
- kaupunginhallitus hyväksyy suuret, yli 100 000 euron arvoiset sopimukset, muuhun tarkoitukseen kuin asuntorakentamiseen kaavoitettujen alueiden sopimukset sekä sellaiset maankäyttösopimukset, jotka on tehty näistä periaatteista poikkeavalla tavalla jostain erityisestä syystä.

6. Mikäli sopimukseen ei päästä
- Mikäli suuri osa (tai ainoa) kaava-alueen maanomistajista kieltäytyy sopimusta kunnan periaatepäätöksen mukaisilla ehdoilla tekemästä, voidaan kaava tai kaavamuutos jättää hyväksymättä, mikäli se ei ole oleellisen tärkeä kunnan kehityksen kannalta. Tärkeän alueen ollessa kyseessä sovelletaan kehittämiskorvauslainsäädäntöä.

4.4.2 Kehittämiskorvaukset

Kehittämiskorvausta voidaan periä, mikäli sopimusta maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntatekniikan rakentamiskustannuksiin ei ole syntynyt.

Korvaus määräytyy kaavoituksen aikaansaaman maan arvonnousun mukaan. Sitä ei voida määrätä sellaiselle maanomistajalle, jonka omistamille alueille osoitetaan asemakaavassa rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen eikä rakennusoikeuden tai rakennusoikeuden lisäyksen määrä ylitä 500 kerrosneliömetriä. Muulle maanomistajalle kehittämiskorvaus voidaan määrätä, jos asemakaavasta aiheutuu hänelle merkittävää hyötyä. Korvauksena voidaan periä enintään 60 % asemakaavasta johtuvasta arvonnoususta. Korvauksen

määräämisestä päättää kunta pyydettyään ensin maanmittaustoimiston lausunnon ja kuultuaan maanomistajaa.

Kehittämiskorvauksen käyttäminen on poikkeuksellinen menettely, joka tulee käytettäväksi maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi silloin, kun samalla kaava-alueella ei kaikkien maanomistajien kanssa päästä vapaaehtoiseen sopimukseen kustannusten jakautumisesta. Kehittämiskorvauksen määräämistä koskeva päätös on tehtävä viipymättä asemakaavan hyväksymisen jälkeen. Kehittämiskorvauksen käyttäminen vaatii sitovaa tonttijakoa.

MAANKÄYTTÖSOPIMUSTEN JA KEHITTÄMISKORVAUKSEN KÄYTÖN PÄÄPERIAATTEET:

YKSITYISTEN MAIDEN ASEMAKAAVOITUS

- Suurempia aiemmin pääasiassa rakentamattomia alueita asemakaavoitettaessa kaupunki ensisijaisesti hankkii maat omistukseensa raakamaana ennen kaavoitukseen ryhtymistä
- Täydennyskaavoituksissa, kaavamuutoksissa ja poikkeustapauksissa myös muissa tilanteissa voi olla tarkoituksenmukaista asemakaavoittaa myös muuta kuin kunnan omistamaa maata.
- Yksityisten maiden kaavoitus perustuu aina yhdyskuntarakenteen kehittymiseen liittyvään tarveharkintaan
- Yksityistä maata kaavoitettaessa laaditaan kaavoitus- ja toteuttamiskustannusten jakautumisesta maankäyttösopimus
- Maanomistajien keskinäinen tasapuolisuus ei saa vaarantua

- Kaava-alueella, jossa osan maanomistajista kanssa ei sopimukseen päästä, määrätään näiden osalle kehittämiskorvaus.

4.4.3 Kehittämisalueet

Kunta voi määräajaksi, kuitenkin enintään 10 vuodeksi, nimetä yhden tai useamman rajatun alueen kunnasta kehittämisalueeksi (MRL 110-112§). Kehittämisalueet ovat pääsääntöisesti rakennettuja alueita, joita on tarkoitus uudistaa tai muuttaa käyttötarkoitusta. Erityisistä syistä myös rakentamaton alue voidaan nimetä kehittämisalueeksi. Kehittämisalueella on mahdollista soveltaa eräitä erityisjärjestelyjä, jotka liittyvät kiinteistöjärjestelyihin, kehittämismaksuihin ja etuosto-oikeuteen. Alueelle voidaan myös suunnata erityisiä asunto- ja elinkeinopoliittisia tukitoimia.

Orimattilassa ei ole käytetty kehittämisaluemenettelyä. Kaupungissa ei myöskään ole sellaisia suurempia yhtenäisiä rakennettuja alueita, joissa käyttötarkoituksen muutos olisi ajankohtaista.

4.5 ERITYISKYSYMYKSIÄ

4.5.1 Yksityinen tonttivaranto

Orimattilassa on vuonna 2008 tehdyn laskennan mukaan asemakaavoitetuilla alueilla rakentamattomia yksityisten omistamia rakennuspaikkoja noin 100 omakititalolle sekä muutamalle rivitalolle ja kerrostalolle. Näistä suurin osa sijaitsee alueella, joissa yhdyskuntatekniikka on jo valmiiksi rakennettu ja joiden käyttöönotto ei toisi kunnalle katurakentamiskustannuksia. Kuntataloudellisesti nämä tontit tulisi saada asemakaavan mukaiseen käyttöön. Keinoina kunnalla on rakentamiskehotuksen sekä korotetun kiinteistöveron käyttö.

Rakentamiskehotus
Orimattilassa ei ole tähän mennessä käytetty rakentamiskehotuksia.
Kunta voi sen jälkeen, kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta, antaa rakentamiskehotuksen rakennuspaikan omistajalle tai haltijalle, jos rakennuspaikan sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta tai jos tonttia ei ole erityiset seikat huomioon ottaen rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti (MRL 97§). Rakentamiskehotusta ei kuitenkaan saa tietyissä tapauksissa antaa enintään kahdelle asunnolle tarkoitetun tontin rakentamiseksi, mikäli sillä on jo asuinrakennus. Jollei rakentamiskehotusta ole noudatettu kolmessa vuodessa, kunnalla on ilman erityistä lupaa oikeus lunastaa rakennuspaikka.

Rakentamiskehotuksen antamisesta päättää kaupunginhallitus.
Rakentamiskehotuksen käyttöä tulee harkita tilanteissa, joissa kunnan kehityksen kannalta on tärkeää saada jokin tietty alue rakennettua kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen, eikä se ole toteutunut johtuen maanomistajan passiivisuudesta.

Korotettu kiinteistövero
Asuntotarkoitukseen kaavoitetulle rakentamattomalle rakennuspaikalle kunnanvaltuusto voi määrätä erillisen, muita korkeamman veroprosentin, jonka on oltava vähintään 1,0 ja enintään 3,0. Vero määrätään korkeamman prosentin mukaan tietyin edellytyksin silloin, kun alueen asemakaava on ollut voimassa vähintään vuoden ennen kalenterivuoden alkua ja rakennuspaikalla on tietty kunnallistekninen valmius.

Orimattilassa on käytössä rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero, jonka suuruus vuonna 2006 oli 2,50%, kun muun vakituisten asuinrakennusten veroprosentti oli 0,75.

Yksityisten omistamien, rakentamattomien asemakaavan mukaisten rakennuspaikkojen saamiseksi käyttöön

- Korotettu kiinteistövero on käytössä kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti.

- Rakentamiskehotusta voidaan käyttää tilanteissa, jolloin tietyn alueen rakentuminen on tärkeää kunnan kehityksen kannalta, eikä rakentaminen ole edennyt johtuen maanomistajan passiivisuudesta.

4.5.2 Hennan alue

Länsi-Orimattilassa sijaitsevalle Hennan alueelle on suunnitteilla asuntoalueita, teollisuus- ja työpaikka-alueita sekä kaupan palveluille alueita. Alueen kehitys pohjautuu hyviin liikenneyhteyksiin sekä maanteitse että rautateitse. Alueen halki kulkee vuonna 2006 valmistunut Kerava-Lahti oikorata ja Hennassa sijaitsee jo valmiiksi rakennetut ohitusraiteet, joiden kohdalle on mahdollista avata henkilöliikenteen asema ja joita voidaan jatkaa teollisuuden pistoraiteiksi.

Hennan alueen kehittämisestä on tehty rakennusliike SRV:n kanssa yhteistyösopimus, jonka mukaan kaupunki hankkii alueelta tarvittavat maat, kaavoittaa ne, rakentaa kunnallistekniikan ja tiestön ja myy edelleen SRV:lle tai yhdessä sovitulle sijoittajalle tai loppukäyttäjälle. Asuntoalueista osa voidaan toteuttaa perinteisellä tavalla myymällä tontteja rakentajaperheille ja rakennusliikkeille, osa muulla tavoin esim. aluerakentamissopimuksin.

Hennan alueen suunnittelu ja kehittäminen on vasta alkuvaiheessa ja rakennuspaikkojen luovutusehdot ja –tavat vasta suunnitteilla. Tonttien luovutusehdot voivat poiketa tässä ohjelmassa esitetyistä ja maapoliittista ohjelmaa tullaan täydentämään niiltä osin suunnitelmien selkiinnyttyä. Maanhankinta Hennan alueelta hoidetaan samojen periaatteiden mukaisesti kuin muuallakin kunnassa.

5. MAAPOLITIIKAN ALUEELLISET JA MÄÄRÄLLISET TAVOITTEET

Kaupunki hankkii maata pääasiassa kaavoittamattomana raakamaana vapaaehtoisin kaupoin. Asemakaavoitettuja alueita hankitaan silloin, kun se on yhdyskunnan kehityksen kannalta tarpeellista. Asemakaavoitetut katu- ja puistoalueet hankitaan rakentamisen edetessä kaupungin omistukseen.

Kaupungilla tulisi olla pientalotonttituotantoa varten asemakaavoittamatonta raakamaavarantoa maakunta- tai yleiskaavassa tähän tarkoitukseen varatulla alueella vähintään kolmen vuoden tarvetta varten eli 15-20 hehtaaria.

Yritys- ja teollisuusalueita varten tulisi olla kaavoittamatonta raakamaata maakunta- tai yleiskaavassa tähän tarkoitukseen varatulla alueella viiden vuoden tarvetta vastaava määrä

5.1 KASVUSUUNNAT JA MAANHANKINTA

Kaupungin hankkii maata ensisijaisesti maakuntakaavassa sekä osayleiskaavoissa asunto-, työpaikka- ja palvelualueiksi osoitetuilta asemakaavoittamattomilta ja pääosin rakentamattomilta alueilta.

Keskusta
Keskustassa kaupunki omistaa asuntotarkoituksiin varattua maata Arolassa noin 50 hehtaaria sekä valmiiksi kaavoitetun Palo-Käkelän alueen Käkelässä Palojoen rannalla. Nykyisellä tonttien myyntimäärällä (keskustasta noin 15 tonttia/vuosi) nämä alueet riittävät 10-15 vuodeksi. Uusina hankittavina alueina kiinnostavat osayleiskaavan mukaiset asumisen laajenemisalueet, mutta asuntoalueiden maanhankintaa ei ole välttämätöntä tehdä lähivuosina.

Työpaikka- ja palveluiden alueiden laajennuksia on yleiskaavassa osoitettu keskustassa ainoastaan nykyisen Orivillen alueen pohjoispuolella olevalle alueelle. Tältä alueelta kaupunki omistaa nyt noin 9 hehtaaria. Keskustassa ei ole muita merkittäviä laajennusalueita, vaan tulevaisuudessa suuremmat työpaikka-alueet keskittyvät Pennalaan ja Hennaan.

Pennala
Pennalassa kaupungilla ei tällä hetkellä ole merkittäviä raakamaa-alueita omistuksessaan. Tavoitteena on hankkia maata sekä pientalotontteja varten että teollisuusalueen laajentamiseksi yleiskaavassa osoitetuilta alueilta.

Henna
Kaupungin maanhankinta Hennasta on käynnistymässä suunnitelmien täsmentyessä. Tavoitteena on, että kaupunki hankkii omistukseensa asuntoalueiksi suunniteltuja alueita aseman seudulta sekä alueita teollisuutta ja kauppaa varten. Osa alueesta voidaan toteuttaa myös nykyisten tai uusien maanomistajien kanssa tehtävin maankäyttösopimuksin.

Muut alueet
Kaupungilla ei ole tarvetta hankkia maata asunto- tai työpaikkatonttituotantoa varten kunnan muista osista. Tiiviimpi rakentaminen edellyttää asemakaavoitusta, joka toisi mukanaan katujen rakentamis- ja kunnossapitovelvoitteen ja tarpeen vesihuollon järjestämiseksi. Näistä aiheutuvien lisäkustannusten vuoksi sekä yhdyskuntarakenteen sirpaloitumisen ehkäisemiseksi kaupungin tavoitteena ei lähivuosina ole asemakaavoituksen ulottamista uusille kyläalueille. Kaupunki tukee muilla keinoin kylien kehitystä ja kyläkeskustojen lisärakentamista.
Vaihtomaiksi voidaan hankkia maa- ja metsätalousalueita kunnan eri osista.

Maanhankinta alueellisesti

Kaupungin hankkii maata maakuntakaavassa sekä osayleiskaavoissa asunto-, työpaikka- ja palvelualueiksi osoitetuilta alueilta keskustassa, Pennalassa ja Hennassa.

Maata hankitaan turvaamaan tonttituotanto. Lähivuosina maanhankinta keskittyy Pennalaan ja Hennaan.

Vaihtomaiksi voidaan hankkia maa- ja metsätalousalueita kunnan eri osista.

5.2 MAAN MYYNTITAVOITTEET

Omakoti- ja rivitalotontit
Kaupunki on viime vuosina myynyt keskimäärin 20 omakotitonttia ja 1-3 rivitalotonttia vuodessa. Orimattilan strategian yhtenä painopistealueena on. ”Monipuolinen asunto- ja tonttitarjonta turvallisessa ja luonnonläheisessä ympäristössä”. Uusia alueita käyttöönotettaessa varmistetaan myös alueen päiväkoti- ja koulupalvelujen riittävyys.

Tavoitteena on, että vuosittain tulee myyntiin omakotitontteja noin 20 keskustasta ja noin 10 Pennalasta. Keskustaan kaavoitetaan myös rivitalotontteja. Hennan alueen tavoitteet täsmentyvät myöhemmin, mutta tavoitteena on saada mahdollisimman pian asuntoalueen rakentamisen alettua myös asema toimintaan ja juna pysähtymään Hennassa, mikä vaatii alkuvaiheessa nopeaa väestönkasvua.

Teollisuus- ja liiketontit
Kaupungin tavoitteena on tarjota monipuolisesti tontteja liike-elämän erilaisiin tarpeisiin. Teollisuusalueilla tulee olla myynnissä eri tarkoituksiin soveltuvia rakennuspaikkoja pienistä 3000-5000 m2:n hallitonteista suuriin useamman hehtaarin kokoisille rakennuksille tarkoitettuihin alueisiin. Suurten tonttien alueet keskittyvät erillisille työpaikka- ja teollisuusalueille Pennalaan ja Hennaan sekä tulevaisuudessa mahdollisesti myös maakuntakaavassa osoitetuille alueille Viljamaan liittymän ympäristöön ja Ämmälään. Orivillen pohjoisesta alueesta kehitetään monipuolinen kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alue.

Teollisuus- ja liiketontit
Tavoitteena on, että kaupungilla on myynnissä erikokoisia ja eri tarkoitukseen soveltuvia teollisuus- ja liiketontteja.
Uusien teollisuustonttien tarjonta keskittyy Pennalan teollisuusalueelle sekä Hennaan, jota kehitetään yhteistyössä tehdyn sopimuksen mukaisesti rakennusliike SRV:n kanssa.

6. ORGANISAATIO JA PÄÄTÖSVALTA MAAPOLITIISISSA ASIOISSA

6.1 VOIMASSA OLEVAT SÄÄNNÖT

Kaupunginhallituksen johtosääntö (kv 21.3.2005) 4§ 1.kohta
- kh päättää [rakennuskaavan] toteuttamista varten tarvittavien alueiden, rakennusten ja laitteiden ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja lunastamisesta

Kaupungin hallintosääntö (kv 12.12.2005) 25§
- [kaavoitusinsinööri] päättää asuinrakennuspaikkojen myynnistä ja takaisinostosta valtuuston vahvistamien perusteiden mukaisesti
- tekninen lautakunta päättää maaomaisuuden ostosta, vaihdosta ja luovuttamisesta silloin, kun luovutuksen arvo on enintään 8 400 euroa
- Kaupunginhallitus päättää teollisuusrakennuspaikkojen myynnistä ja takaisinostosta sekä maaomaisuuden ostosta, myynnistä ja vaihdosta 16 800 euroon asti
- muilta osin valtuusto
- vaihdossa lasketaan luovutettavien kiinteistöjen arvo yhteen päätettäessä siitä, kenelle ratkaisuvalta kuuluu

6.2 KEHTYSTARPEET OHJE- JA JOHTOSÄÄNTÖIHIN

Tällä hetkellä valtuuston päätettäväksi joudutaan viemään hyvinkin selkeitä ja kunnan kehityksen kannalta vähemmän tärkeitä kauppoja. Olisi tarkoituksenmukaisempaa, että valtuusto päättäisi ainoastaan suurista ja/tai kaupungin kehityksen kannalta merkittävistä kiinteistökaupoista. Tästä syystä esitetään hallinto- ja johtosääntöjen muuttamista seuraavien periaatteiden mukaisesti:

Tekninen johtaja päättää asuinrakennuspaikkojen myynnistä ja takaisinostosta valtuuston vahvistamien perusteiden mukaisesti.
Tekninen johtaja päättää asemakaava-alueella kaavan toteuttamista varten tehtävästä maaomaisuuden ostosta, myynnistä ja vaihdosta 5000 euroon saakka.

Tekninen lautakunta päättää maaomaisuuden ostosta, myynnistä ja vaihdosta, kun kauppasumma on alle 20 000 euroa, eikä kyseessä ole valtuuston hinnoittelema asuin- tai teollisuustontti.

Kaupunginhallitus päättää teollisuustonttien myynnistä ja takaisinostosta valtuuston vahvistamien perusteiden mukaisesti. Kaupunginhallitus päättää muun maaomaisuuden ostosta, myynnistä ja vaihdosta kun kauppasumma on 20 001 - 50 000 euroa.

Kaupunginvaltuusto päättää maaomaisuuden ostosta, myynnistä ja vaihdosta kun kauppasumma on yli 50 000 euroa tai kauppa on erityisen merkittävä kunnan kehityksen kannalta.

6.3 MAAPOLIITTISEN OHJELMAN SEURANTA

Maapoliittinen ohjelma on tarkoitettu periaatepäätöksenä noudatettavaksi ohjelman mukaisissa päätöksissä. Ohjelma tulee tarkistaa valtuustokausittain ja silloin, kun lainsäädännössä tai yhteiskunnassa tapahtuu sellaisia periaatteellisia muutoksia, jotka aiheuttavat muutostarpeita.

