



**KITEEN KAUPUNGIN
MAAPOLIITTINEN OHJELMA
JA
MAANKÄYTÖN TAVOITTEET
2019**

1. Sisällys

1.	Esipuhe	3
2.	Tulevaisuuden haasteet kaupungin maapolitiikalle ja maankäytön suunnittelulle	5
3.	Kaupungin maaomaisuus ja maapolitiikka	5
3.1	Maan hankinta ja luovutus 2018	6
3.2	Tonttivaranto v. 2018	6
3.3	Maapolitiikan ja maankäytön suunnittelun arviointi	6
4.	Kaupungin maapolitiikan ja maankäytön suunnittelun tavoitteet	8
5.	Maankäytön suunnittelun painopisteet, kehittämisalueet / -suunnat.....	8
6.	Maapolitiikan toteuttamisen keinot.....	8
6.1	Vapaaehtoinen kiinteistökauppa / raakamaan osto / maan vaihto.....	8
6.2	Etuosto-oikeus (Etuostolaki 608/1977 1-2 §)	8
6.3	Lunastus (MRL 96 §)	9
6.4	Maankäyttösopimukset ja kehittämiskorvaukset	10
6.4.1	Maankäyttösopimukset (MRL 91 b §)	10
6.4.2	Kehittämiskorvaus (MRL 91 c, f §).....	10
6.4.3.	Kehittämisaluemenettely (MRL 110-111 §).....	11
6.5	Kiinteistövero rakentamattomalle tontille (Kiinteistöverolaki 12 a §)	11
6.6	Tontinluovutus (maatalousmaa, omakotitontit, rivi- ja kerrostalotontit, liiketontit, teollisuustontit)	11
6.7	Myynti, vuokraus, luovutusehdot, markkinointi.....	11
6.7.1	Myynti, vuokraus.....	11
6.7.2	Muut luovutusehdot	12
6.7.3	Markkinointi	12

1. Esipuhe

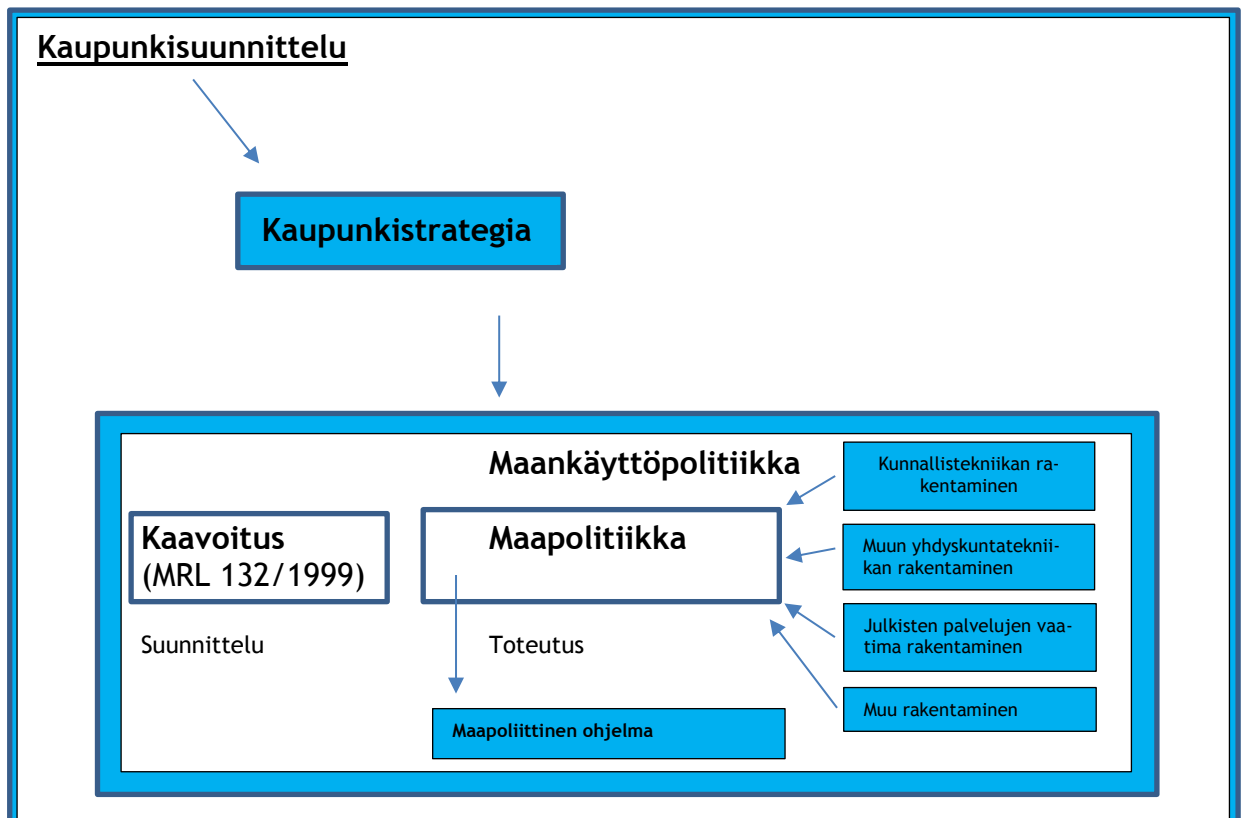
Maapoliittinen ohjelma on osa kaupunkistrategian mukaista pitkäjänteistä kaupungin kehittämistä. Kaupungin maapoliitiikan linjaukset ja siihen liittyvät käytännön toimenpiteet vaikuttavat merkittävästi kaupungin menestymiseen. Maapoliittiset linjaukset vaikuttavat yritysten toimintaedellytyksiin, sosiaali-, terveys- ja koulutuspalveluihin sekä kunnallistekniikan rakentamis- ja kunnossapitokustannuksiin. Maapoliitiikan onnistuminen edellyttää toimivaa yhteistyötä kaupungin ja maanomistajien välillä. Kaupungin tulee kohdella kaikkia maanomistajia tasapuolisesti.

Tässä maapoliittisessa ohjelmassa esitetään maanhankinnan, maankäytön suunnittelun ja kaavoitettujen alueiden toteuttamisen keskeiset periaatteet.

- kaupungin keskeiset kehittämissuunnat
- kaupungin maapoliitiikan ja maankäytön suunnittelun tavoitteet
- maapoliitiikan toteuttamisen periaatteet

Maankäyttöpolitiikka = Kunnan kaavoitus ja maapoliitiikka

Maapoliitiikka = Maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet, toimintaperiaatteet sekä keinot



Maapoliittinen ohjelma on tarkoitettu antamaan suuntaviivoja maankäytölle valtuustokausittain tapahtuvan tarkistuksen jälkeen. Ohjelmassa pyritään esittämään konkreettisia ja aluekohtaisia toimenpiteitä, joiden toteutumista voidaan tarkastella kauden lopulla ja suunnitella sen pohjalta uusia linjanvetoja. Kaupungin kehittyminen edellyttää tarvittaessa nopeaa reagointia ja tilannehallintavalmiutta. Maapolitiikassa tehdyt ratkaisut ovat kauaskantoisia ja luovat edellytyksiä pitkäjänteiselle kaupungin kehittämiseksi. Myös vaikutukset kaupungin talouteen ovat merkittäviä, joten niukkojen resurssien suunnittaminen oikein esim. maanhankinnassa on tärkeää.

Kiteen kaupunkistrategia: ”Aktiivinen ja ennakoiva maapolitiikka, kaavoitus, monipuoliset tontit asumis- ja yrityskäyttöön, vapaa-ajan asunnot” Strategiaan on kirjattu mm. maapoliittisen ohjelman tarkistaminen. Maapolitiikan keskeisten linjausten tulisi siirtyä valtuustokauden yli. Maapoliittisen ohjelman linjauksia tulee johdonmukaisesti noudattaa kaupungin maapoliittisissa toimissa. Maapoliittinen ohjelma tarkistetaan kaupungin strategian tarkistamisen yhteydessä vähintään kerran valtuustokaudessa.

Kiteen kaupungin ja Kesälahden kunnan 1.1.2013 tapahtuneen yhdistymisen jälkeen ovat maaomaisuus ja tonttitarjonta lisääntyneet merkittävästi. Nykyisestä yli 10 000 asukkaasta noin 5 000 asuu Kiteen keskustassa ja yli tuhat Kesälahden keskustassa.

Maapolitiikkaan liittyvää lainsäädäntöä:

Arvonlisäverolaki	1501/1993
Arava-asetus	1587/1993
Etuostolaki	608/1977
Kiinteistönmuodostamislaki (KML)	554/1995
Kiinteistöverolaki	654/1992
Kilpailulaki	984/2011
Laki varojen arvostamisesta verotuksessa	1142/2005
Laki ympäristövaikutusten arviointimenettelystä (YVAL)	252/2017
Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (Lunastuslaki, LunL)	603/1977
Maankäyttö- ja rakennuslaki	132/1999
Maankäyttö- ja rakennusasetus	895/1999
Maanvuokralaki	258/1966
Valtiovarainministeriön asetus rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista	

2. Tulevaisuuden haasteet kaupungin maapolitiikalle ja maankäytön suunnittelulle

Kaupungin tehtävänä on huolehtia alueiden käytön ja rakentamisen ohjaamisesta alueellaan. Kaupungin maapolitiikan ja kaavoituksen tavoitteena on ohjata yhdyskuntarakenteen kehitystä haluttuun suuntaan. Kaupungin päätökset vaikuttavat yhdyskuntarakenteen kehittymisen suunnan lisäksi sen laatuun ja kustannuksiin.

Maapolitiikan alaan kuuluvat kaupungin maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät toimet, joita ovat mm:

- aktiivisella maapolitiikalla ja kaavoituksella kaupunki pitää yllä laadultaan ja määrältään riittävää asunto- ja työpaikkarakentamisen tonttitarjontaa
- monipuolinen ja riittävä tonttitarjonta, laadukas elinympäristö, hinnaltaan edulliset/kilpailukykyiset tontit sekä kustannustason pitäminen alhaalla ovat tärkeitä tekijöitä kaupungin kilpaillessa uusista asukkaista ja yrityksistä
- maanhankinta keskeisiltä laajenemisalueilta, yhdyskuntarakenteen kehittäminen edulliseen suuntaan sekä eheän yhdyskuntarakenteen turvaaminen antavat hyvät edellytykset tuottaa asukkaiden tarvitsemat palvelut
- maapoliittisilla toimenpiteillä tulee vastata paikallistalouden myönteiseen kehitykseen
- kylien omaehtoista kehittämistoimintaa voidaan edistää mm ranta-alueiden yleiskaavoituksella

3. Kaupungin maaomaisuus ja maapolitiikka

Kiteen kaupunki omistaa: (tilanne 31.12.2018)

	Kitee
Rakennusmaata	160,752 ha
Peltoa	61,668 ha
Talousmetsää	3123,8117 ha
Tie-, puisto- ja urh. aluetta, vesialuetta	393,6427 ha
Yhteensä	3739,8744 ha

Kaupungin maanomistus tukee hallittua kehitystä ja kuntataloutta. Pitkäjänteinen ja oikein ajoitettu maanhankinta on hyvin hoidetun maapolitiikan perusta. Hankkimalla raakamaata omistukseensa hyvissä ajoin ”ennen kaavoitusta”, kaupunki voi ylläpitää riittävää ja kohtuuhintaista tonttitarjontaa sekä kehittää yhdyskuntarakennetta edulliseen suuntaan. Riittävällä maanomistuksella kunta voi vaikuttaa oleellisesti tonttien yleiseen hintatasoon. Kaupungin maanhankinta keskeisillä kasvualueilla on erittäin tärkeää.

Kaupungin ja maanomistajien väliset maankäyttösopimukset ovat toimiva menettelytapa sopia kaavan toteuttamisen kustannusten jakamisesta erityisesti kaavamuutostilanteissa ja täydennyskaavoituksessa.

3.1 Maan hankinta ja luovutus 2018

Kiteen kaupunki on myynyt vuonna 2018 maata n. 25 ha kuudella eri kaupalla 0,28 €/m²:n keskihinnalla. Kaupunki on ostanut vuonna 2018 maata n. 24 ha yhdellä kaupalla 0,37 €/m²:n keskihinnalla.

3.2 Tonttivaranto v. 2019

Kaupungin omistamia omakotitontteja on vapaana asemakaava-alueilla 64 kpl, joista

- Meijerinrannassa 3 kpl
- Puhoksessa 6 kpl,
- Puhosrannassa 10 kpl
- Peltola-Palomäellä 7 kpl
- Kytänniemessä 17 kpl
- Kesälahden kirkonkylän asemakaava-alueella 21 kpl

Kaupungin omistamia rivitalotontteja on vapaana

- Peltola-Palomäellä 6 kpl

Kerrostalotontteja on vapaana

- Peltola-Palomäellä 3 kpl

Kaupungin omistamaa teollisuusmaata on tarjolla Selkueen, Kytänniemen, Taipaleen ja Puhos-Suorlahden alueilla noin 50 ha. Kesälahdella teollisuusmaata on noin 48 ha.

Kerrostalotonttien lukumäärä yhteensä on riittävä, mutta niiden sijainti ei ole ydinkeskustassa missä niiden rakentaminen olisi todennäköisempää. Rivitalotonttien kysyntä on ollut vähäistä. Nykyinen omakotitalotonttien tarjonta ei ole riittävän monipuolinen. Monipuolinen tonttitarjonta tulee saada kuntoon oikeasuuntaisella maapolitiikalla ja kaavoituksella.

3.3 Maapolitiikan ja maankäytön suunnittelun arviointi

Toimintaympäristö on vuosien kuluessa muuttunut ja samaan aikaan kaavojen sisältö on vanhentunut. Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Yli 13 vuotta voimassa olleella asemakaava-alueella, joka on merkittävältä osin edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää merkittäviin kohteisiin ennen sen ajanmukaisuuden arviointia.

Kiteen kirkonseudun ensimmäinen asemakaava on tehty v. 1975. Sitä on laajennettu Sepänniemeeseen v. 1978, Kytänniemeeseen v. 1978, Tervahautaan v. 1985, Peltola-Palomäelle v. 1990 ja Sopekkeelle v. 1997. Kirkonseudulle on tehty osa-alue/muutoskaavoja vuosina 1975 - 2018 yhteensä 50 kpl. Puhokseen on tehty neljälle eri alueelle asemakaavoja vuosina 1975 - 1992, Puhosrannan asemakaava kokonaisuudessaan saatiin voimaan v. 2013. Tolosenmäkeen myös neljälle eri alueelle vuosina 1989 -2005 ja 2011 on tehty asemakaavoitusta.

Oikeusvaikutuksettomia osayleiskaavoja on laadittu vuosina 1976 - 1995 Puhokseen, Keskustajama - Tolosenmäkeen ja Lentokentän alueelle. Oikeusvaikutuksettomat yleiskaavat eivät enää ole ohjausvaikutukseltaan riittäviä. Oikeusvaikutteisia yleiskaavoja on laadittu seuraavasti: Kiteentien lähiympäristön osayleiskaava vuonna 2005 ja Itä-Suomen monitoimikeskus ALMO:n alueen osayleiskaava 2010 sekä Meijerinrannan ja Kesälahden kirkonkylän osayleiskaavat 2013. Puhos - Lepikon oikeusvaikutteinen osayleiskaava ei ole lainvoimainen tiesuunnitelman muutosten vaikutuksen vuoksi.

Oriveden ja Pyhäjärven alueelle on hyväksytty rantaosayleiskaavat vuosina 2015 ja 2016. Ranta-asemakaavoja on Kiteellä laadittu useita. Ne kattavat vain pienen osan Kiteen kaupungin alueella olevasta rantaviivasta. Vireillä on yksi ranta-asemakaavahanke.

4. Kaupungin maapolitiikan ja maankäytön suunnittelun tavoitteet

Tavoitteet:

- Valmius käynnistää nopeasti tarvittavia maankäytön suunnitteluprosesseja
- Elinkeinoelämän investointien edistäminen ja sen tarpeisiin vastaaminen
- Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen
- Asumisen edistäminen lisäämällä monipuolista tonttitarjontaa myös haja-asutusalueilla
- Liikekeskustan vetovoimaisuuden ja viihtyisyyden turvaaminen ja lisääminen
- Keskusta-alueen kaavojen ajanmukaisuuden tarkistaminen

Pelissäännöt:

- Kaupungin maapolitiikassa käytetään ensisijaisesti vapaaehtoisia kauppoja tai maankäyttösopimuksia
- Noudatetaan maapoliittisessa ohjelmassa hyväksytyjä keinoja (kohta 5).
- Kohdellaan maanomistajia ja kuntalaisia tasavertaisesti ja oikeudenmukaisesti

Toimenpiteet:

- Noudatetaan kaavoituskatsauksen toimenpideohjelmaa
- Hankitaan maata aktiivisesti ostamalla tai vaihtamalla sitä kaupungin tavoitteiden mukaisesti
- Yksityistä aluetta kaavoitettaessa peritään maanomistajalta puolet kaavan laatimisen kustannuksista

5. Maankäytön suunnittelun painopisteet, kehittämisalueet / -suunnat

Maata pyritään hankkimaan sellaisilta keskeisiltä alueilta, missä kunnallistekniikan rakentaminen kaavoittamisen jälkeen on toteutettavissa järkevästi.

Maankäytön suunnittelun keskeinen alue Kiteellä on keskustan kaavojen tarkistaminen.

6. Maapolitiikan toteuttamisen keinot

6.1 Vapaaehtoinen kiinteistökauppa / raakamaan osto / maan vaihto

Kaupunki pyrkii aktiivisesti hankkimaan raakamaata omistukseensa ostamalla tai vaihtamalla sitä yleiskaavallisten tarkasteluserelvitysten osoittamilta kasvusuunnilta hyvissä ajoin ennen yleis- tai asemakaavojen laadinnan käynnistämistä.

Kaupunki on aktiivinen raakamaan ostoissa vuosittaisen talousarvion mukaisesti.

6.2 Etuosto-oikeus (Etuostolaki 608/1977 1-2 §)

Etuostolla kaupunki voi hankkia omistukseensa vapaaehtoisella kaupalla myydyn alueen, joka on tarpeen yhdyskuntarakentamista, virkistystä tai suojelua varten. Etuostomenettelyssä kunta tulee ostajan sijaan kaupassa sovituin ehdoin.

Kiteen kaupunki käyttää etuosto-oikeuttaan aina silloin, kun se on kaupungin kannalta tarkoituksenmukaista.

6.3 Lunastus (MRL 96 §)

MRL 96 §:n mukaan kunnalla ja muulla julkisyhteisöllä on lunastusoikeus asemakaava-alueella:

Kunta saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan laitokselle tai kunnan muihin tarpeisiin. Kiteen kaupunki käyttää lunastusmenettelyä silloin, kun vapaaehtoisesta kaupasta ei ole päästy yksimielisyyteen.

MRL 97 §:n ja MRA 100 §:n mukainen rakentamiskehotukseen perustuva lunastus:

Kaupunki voi edistää asemakaavan mukaisten rakennuspaikkojen rakentamista antamalla rakentamiskehotuksia. Kehotus voidaan antaa määrällisesti tai laadullisesti vaajaasti rakennetulle rakennuspaikalle kaavan oltua voimassa vähintään kaksi vuotta. Kaupungilla on oikeus ilman erityistä lupaa lunastaa rakennuspaikka, jollei sitä ole kolmen vuoden kuluessa rakentamiskehotuksen antamisesta rakennettu kehotuksen edellyttämällä tavalla.

Rakentamiskehotus:

- tehokas keino kaavojen toteuttamisen edistämiseksi ja tonttitarjonnan lisäämiseksi
- alueen kunnallistekniikan investoinnit ja palvelut saadaan täysimääräiseen käyttöön, kun rakentamiskelpoiset rakennuspaikat rakennetaan
- kaupungin tulee olla valmis lunastamaan rakennuspaikat, mikäli niitä ei rakenneta kehotuksesta huolimatta

Maankäyttö- ja rakennuslaki sisältää useita lunastusperusteita, joiden nojalla kunnat voivat saada luvan lunastaa maata erilaisiin yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin. Maan lunastaminen antaa kunnalle mahdollisuuden järkevään yhdyskuntakehitykseen maanomistajien sopimus- tai myyntihalukkuudesta riippumatta. Samalla se auttaa maanomistajia tasapuolisesti ristiriitatilanteissa.

Tontin osan lunastamisoikeus on yksityisellä, Kiinteistönmuodostamislain 12.4.1995 / 554 62 §:n perusteella

”Tontin tai asemakaavaan soveltuvan rakennuspaikan muodostamiseksi tontin tai rakennuspaikan osan omistajalla on oikeus lunastaa toiselle kuuluvaa tonttiin tai rakennuspaikkaan sisältyvää aluetta.

Milloin useat tahtovat lunastaa toiselle kuuluvaa tontin tai asemakaavaan soveltuvan rakennuspaikan aluetta, on etuoikeus sillä, jonka osalla rakennuksineen ja laitteineen on suurin arvo. Jos osat ovat samanarvoiset, lunastusoikeus on sillä, joka ensiksi on vaatinut lunastamista.”

Kaavatarkistuksissa Kiteen kaupunki edesauttaa pirstoutuneiden alueiden lunastusten toteuttamista.

6.4 Maankäyttösopimukset ja kehittämiskorvaukset

6.4.1 Maankäyttösopimukset (MRL 91 b §)

”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. Tämä ei koske sopimusten tekemistä kaavoituksen käynnistämisestä.

Maankäyttösopimuksilla voidaan tämän luvun kehittämiskorvausta koskevien säännösten rajoittamatta laajemminkin sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista.

Maankäyttösopimuksesta tiedotetaan kaavan laatimisen yhteydessä. Tarkoituksesta tehdä maankäyttösopimus on tiedotettava osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Jos tarkoitus tehdä maankäyttösopimus tulee esille vasta sen jälkeen, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu, asiasta tulee kaavan laatimisen yhteydessä tiedottaa osallisten tiedonsaannin kannalta sopivalla tavalla.”

Maankäyttösopimuksia käytetään harkiten ja kaavoitetaan ensisijaisesti kunnan omistamia maa-alueita, jolloin kunnalla on vapaamat mahdollisuudet ohjata yhdyskuntarakenteen kehitystä. Sopimusmenettely soveltuu asemakaavan muutosalueille, joiden hankkiminen kunnan omistukseen ei ole tarkoituksenmukaista, vaan niiden toteuttamisesta voidaan sopia kiinteistönomistajien kanssa.

Sopimukseen sisältyvän korvauksen tulee perustua kunkin sopimusalueen toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin, joihin maanomistaja osallistuu kaavoituksella saamaansa hyötyä vastaan. Asemakaavaehdotuksen perusteella arvioidaan kiinteistön arvonnousu ympäristössä vallitsevan hintatason mukaan. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen valtuustossa edellyttää aina, että siihen sisältyvien alueiden omistajat ovat solmineet maankäyttösopimuksen kunnan kanssa.

Maankäyttösopimus tehdään aina ennen kuin aloitetaan sellaisen asemakaavamuutoksen laatiminen, mikä nostaa merkittävästi rakennusoikeutta ja kiinteistön arvoa.

6.4.2 Kehittämiskorvaus (MRL 91 c, f §)

Mikäli maankäyttösopimukseen ei päästä, kaupungilla on oikeus määrätä kustannusperusteinen kehittämiskorvaus. Kehittämiskorvauksen enimmäismäärä on 60 % kaavan tonille tuomasta arvonnoususta.

6.4.3. Kehittämisalumenettely (MRL 110-111 §)

Kaupungilla on mahdollisuus esimerkiksi lähiöiden tai käytöstä poistuneiden teollisuusalueiden uudistamiseksi määrätä alue kehittämisalueeksi.

6.5 Kiinteistövero rakentamattomalle tontille (Kiinteistöverolaki 12 a §)

Kaupunginvaltuusto voi määrätä rakentamattomalle rakennuspaikalle korkeamman kiinteistöveron kuin muille kiinteistöille. Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosentti vuonna 2018 voi olla vähintään 2 prosenttia ja enintään 6 prosenttia. Kiinteistöveron korottamisella voidaan pyrkiä saamaan kaavoitetut alueet sellaiseen käyttöön kun ne on kaavassa tarkoitettu. Korotettu rakentamattomien rakennuspaikkojen kiinteistövero ei Kiteellä ole käytössä.

6.6 Tontinluovutus (maatalousmaa, omakotitontit, rivi- ja kerrostalotontit, liiketontit, teollisuustontit)

Tontteja luovutetaan rakennettavaksi ensisijaisesti myymällä ja poikkeustapauksissa vuokraamalla. Tontin vuokra on 5 % myyntihinnasta.

6.7 Myynti, vuokraus, luovutusehdot, markkinointi

6.7.1 Myynti, vuokraus

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yritys-/teollisuustonttien myynti- ja vuokrausperusteet 17.12.2018 § 46 sekä asuintonttien ja asuin-, liike- ja toimistorakennustonttien myynti- ja vuokrausperusteet 17.12.2018 § 47

Yritys-/teollisuustonttien myyntihinta on 1 €/m², ja asuin ym. tonttien myyntihinta on 2,75-22,00 €/k-m² ja 3,00-8,00 €/m², haja-asutusalueella 0,10 €/m² + puusto. Valmiiksi lohottujen tonttien hintaan lisätään 1000,00 € lohkomiskuluina Puhosrannan tontteja lukuunottamatta. Tontinvarausmaksu on 5 % myyntihinnasta ja vuokra 5 % myyntihinnasta elinkustannusindeksiin sidottuna. Myös aikaisemmin vuokrattuja tontteja myytäessä myyntihintana käytetään valtuuston hyväksymää myyntiperustetta.

6.7.2 Muut luovutusehdot

Rakentaminen on aloitettava kahden (2) vuoden kuluessa kauppakirjan/vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisesti.

6.7.3 Markkinointi

Markkinointi tapahtuu mm. Kiteen kaupungin kotisivuilla ja lehdissä julkaistavilla ilmoituksilla sekä osallistumalla Keski-Karjalan kuntien yhteiseen seutumarkkinointiin.