Maapolitiikan linjat ja yleiskaava

KV:n seminaari 5.2.2013

Timo Koivisto

JYVÄSKYLÄ

Käsitteitä

maapolitiikka

- kaupungin suorittamaa maanhankintaa, tonttien luovutusta, hinnoittelua sekä omistus- ja hallintasuhteiden kehittämistä
- osa kunnan strategista suunnittelua
- maapolitiikan keinoilla edistetään kaavoitusprosessin sujuvuutta ja kaavojen toteuttamista

maankäyttöpolitiikka

- maapolitiikka + kaavoitus
  - käsittää tavoitteet, ohjelmat ja toimenpiteet, joiden avulla kunnan maankäyttöä ohjataan haluttuun suuntaan
  - ohjaa ja luo edellytykset halutun yhdyskuntarakenteen (kunnallis- ja muu yhdyskuntatekniikka, julkiset palvelut jne.) muodostumiselle kaavoittamalla maata ja huolehtimalla siitä, että kaavoitettuja alueita toteutetaan suunnitelmallisesti > kunnan kaavoitusmonopoli

JYVÄSKYLÄ

Kaupungin maapolitiikan yleisiä tavoitteita

- Kaupungin maapolitiikka on johdonmukaista ja läpinäkyvää
- Kaupungin maapolitiikassa noudatetaan yhdenvertaisuusperiaatetta
  - Tasapuolisuus kuntalaisten kesken kaupungin käytäntöjen toteuttamisessa
- Maapoliittisin keinoin maan hintataso pidetään kohtuullisella tasolla
  - Maan ostajana kaupungilla on mahdollisuus vaikuttaa ostettavan maan hintatasoon. Määrätietoisella maanhankinnalla ja lakisääteisiä maanhankintakeinoja käyttämällä hintataso pystytään pitämään kohtuullisella tasolla
  - Maanomistajana kaupungilla on sekä kaavoituksesta vastaavana että monipuolisen ja riittävän suuren tonttivarannon omistajana mahdollisuus säädellä tonttihintojen kehitystä

JYVÄSKYLÄ

Kaupungin maapolitiikan yleisiä tavoitteita

- Kaupungin kehittymisen turvaaminen riittävällä raakamaavarannolla
- Kaupungin kasvun ja kilpailukyvyn mahdollistaminen määrällisesti ja laadullisesti riittävällä tonttitarjonnalla
  - Monipuolinen asuntotuotanto Maankäytön toteuttamisohjelma KymppiR:n sekä teollisuuden ja elinkeinoelämän tarpeet Tykki-ohjelman tavoitteiden mukaisesti
- Kaupungin maapolitiikassa huomioidaan myös
  - olemassa olevan palveluverkon hyödynnettävyys
  - yhdyskuntarakenteen kestävän kehityksen turvaaminen
  - tarvittavien ulkoilu- ja virkistysalueiden turvaaminen sekä arvokkaiden luonto- ja kulttuurikohteiden suojeleminen

Onnistunut maapolitiikka mahdollistaa alueen kilpailukyvyn kehittämisen.

- Matti Holopainen, Kuntaliitto -

JYVÄSKYLÄ

Jyväskylän kaupungin maanomistus

Maaomaisuus 1.1.2013	pinta-ala ha	tasearvo €	nykyarvo €
Omassa käytössä olevat alueet	**3 890**	**45 985 387**	**208 011 279**
- katualueet	900	6 227 662	9 461 736
- puistoalueet	2 454	17 424 226	24 180 582
- yleisten rakennusten tontit	223	6 493 615	106 805 638
- maa-aineisten ottoalueet	42	43 595	312 341
- liikunta-alueet	35	287 281	1 269 160
- tyhjät tontit	76	2 079 637	31 258 372
- muut tontit	160	13 429 371	34 723 450
Vuokratontit	**793**	**15 235 486**	**183 496 330**
Muut alueet	**6 958**	**51 999 454**	**96 615 201**
- raakamaa	1 876	25 266 457	27 986 310
- maa- ja metsätalousalueet	3 742	18 779 697	52 483 644
- muut alueet	1 340	7 953 300	16 145 247
Vesialueet	**773**	**647 209**	**77 305**
Yhteensä	**12 414**	**113 867 536**	**488 200 115**

- Koko kaupungin pinta-ala on 146 650 ha, josta maa-alueita on 117 100 ha ja vesialuetta 29 550 ha
- Nykyarvo on määritelty kaupungin voimassa olevien hinnoitteluperusteiden mukaisesti

JYVÄSKYLÄ

Maapolitiikan keinoja

JYVÄSKYLÄ

Maanhankinta

- **Kaupungin maapolitiikka perustuu riittävään maanomistukseen ja aktiiviseen maanhankintaan**
- KymppiR:n liitteeksi laadittu **MAO-maanhankintaohjelma** ohjaa maanhankintaa
  - Tilaisuuden tullen maata hankitaan myös muilta strategisesti merkittäviksi katsotuilta alueilta
- Maa hankitaan kohtuuhintaisena **raakamaana** (raakamaa = kaavoittamaton maa)
- Ensisijaisena maanhankkimiskeinona ovat vapaaehtoiset kaupat ja vaihdot
  - lakisääteisiä keinoja (etuostot, lunastukset) käytetään tarvittaessa
- Vuosittaisen maanhankintamäärärahan tulee olla riittävä

➢ **Jyväskylässä 2013 määräraha 6 M€, josta raakamaan ostoon käytettävissä n. 3 M€**

Maanhankinnan onnistumista tukee se, että kunnassa hyödynnetään tarvittaessa koko maapoliittista keinovalikoimaa.

- Kuntaliiton julkaisu, Maapoliittiset toimintatavat ja kuntatalous – tietoa kuntapäättäjille -

JYVÄSKYLÄ

Tonttien luovutus

- Tontinluovutus on **maapolitiikan tärkein ja näkyvin osa**
- Riittävä ja monipuolinen tonttitarjonta edistää paikkakunnan rakennustoimintaa, minkä ansiosta väkiluku ja työpaikkojen määrä kunnassa kasvaa

asuntotontit

- omakotitalotontit AO, AP
- rivi- ja kerrostalotontit AKR/AK

liike- ja yritys- ja erityispalveluiden tontit

- liiketontit K
- toimistorakennusten tontit KT
- yritystoiminnan, tuotannon ja varastojen tontit T
- yleisten rakennusten tontit Y

- Kaupunkirakennelautakunta päättää tonttien luovutusperiaatteet ja hinnoittelun

➢ **Jyväskylän kaupungin 2013 tonttimyyntibudjetti on 12 M€**
➢ **Tonttien vuokratulo 2013 on 5 M€**

JYVÄSKYLÄ

Yksityisen maan kaavoittaminen

Maankäyttösopimus (MRL 12a luku)

- kaupungin ja maanomistajan välinen yksityisoikeudellinen sopimus maan kaavoittamisesta ja kaavan toteuttamisesta
- maanomistaja velvoitetaan osallistumaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin saamansa hyödyn mukaisesti
- ei voida sopia kaavojen sisällöstä

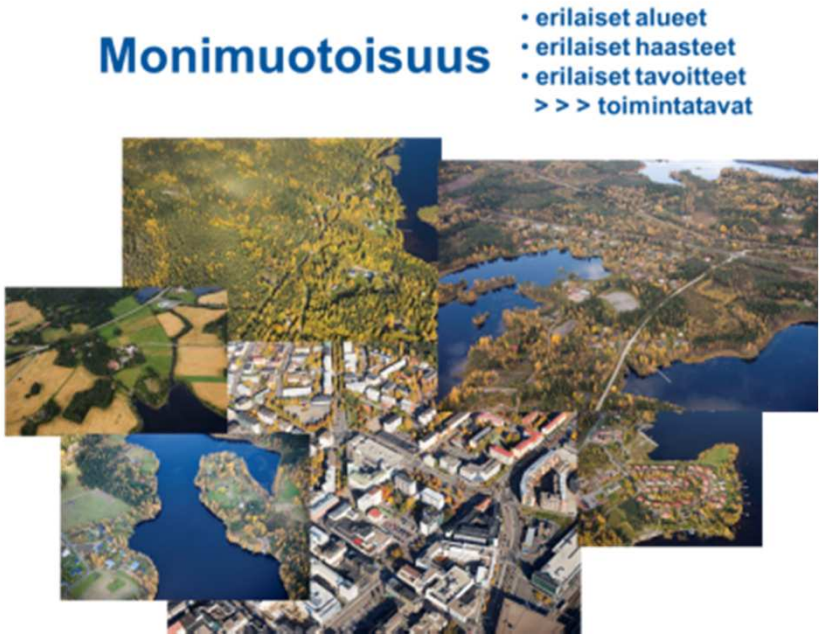
- Yksityisen omistamaa maata kaavoitettaessa maankäyttösopimuksen tarpeellisuus selvitetään **AINA**
- Tehdään pääsääntöisesti kaavamuutosten yhteydessä
- Ns. ensimmäisellä asemakaava-alueella raakamaata kaavoitetaan ja maankäyttösopimuksia tehdään vain erityisistä syistä
  - esimerkiksi KymppiR:ssä määritellyt lievealueet
- Maankäyttösopimuksissa tulee huolehtia kustannusten ja hyötyjen oikeudenmukaisesta ja tasapuolisesta kohdentumisesta maaomistajien kesken

➢ **Jyväskylässä vuotuiset maankäyttösopimustulot ovat 1,5…3 M€**

JYVÄSKYLÄ

Maapolitiikan ja maankäyttöpolitiikan linjaukset

- Jyväskylän maapolitiikan linjaukset –asiakirja tulee lautakunnan ja KH:n käsittelyyn kevään 2013 aikana
- Jyväskylän kaupungin maankäyttöpolitiikkaa on viimeksi linjattu kuntien yhdistymisen yhteydessä 2009 (Jyväskylän maankäyttöpolitiikan perusteet 25.11.2008)



JYVÄSKYLÄ

Maankäyttöpolitiikan toimintatavat I

(Jyväskylän maankäyttöpolitiikan perusteet 25.11.2008)

- Aluevaraukset ja yhdyskuntarakenne: Yleiskaava ajan tasalle
- Hallitun kasvun edistäminen: Kymppi^{R} – maankäytön toteutusohjelma
- Kaupunkirakenteen täydentäminen – kaavamuutokset
- Maankäyttöselvitykset lievealueille
- Kylien maankäytön kehittäminen yleiskaavalla tai rakennuspaikkaselvityksin

JYVÄSKYLÄ

Maankäyttöpolitiikan toimintatavat II

(Jyväskylän maankäyttöpolitiikan perusteet 25.11.2008)

- Kaupunki hankkii maata
  - yleiskaavallisen näkemyksen ohjaamana
  - aktiivisesti ja pitkäjänteisesti
  - ensisijaisena keinona vapaaehtoiset kaupat
- Raakamaan asemakaavoitus pääsääntöisesti vain kaupungin omistamalle maalle
  - tonttitarjonnan ydinalueet ovat maankäyttösopimuskäytännön ulkopuolella maanhankintakohteina
- Muita lainsäädännössä mainittuja keinoja käytetään tarvittaessa
  - tonttitarjonnan sekä kestävän ja viihtyisän yhdyskuntarakenteen varmistamiseksi

JYVÄSKYLÄ

Maankäyttöpolitiikan toimintatavat III

(Jyväskylän maankäyttöpolitiikan perusteet 25.11.2008)

- Yksityistä maata asemakaavoitettaessa maanomistajat osallistuvat yhdyskuntarakentamista kaupungille aiheutuviin kustannuksiin maankäyttösopimuksin
- Maankäyttösopimuksia käytetään ensijaisesti kaavamuutostilanteessa
- Muutoin yksityistä maata kaavoitetaan vain erityisen perustelluista syistä ns. lievealueilla ja kaavoitus perustuu yhtä kiinteistöä laajempiin, yhteisiin tavoitteisiin ja maankäyttöselvityksiin
  - Maankäytön rakenne
  - Kaavatalous, mm. yhdyskuntatekniikka
  - Joukkoliikenne ja palveluiden riittävyys

JYVÄSKYLÄ

JYVÄSKYLÄN KAUPUNGIN YLEISKAAVA

ILMASTOVIISAAMPI JA TALOUDELLISEMPI KAUPUNKIRAKENTEEN KEHITYS

25 000 uutta asukasta

30 000 uutta asuntoa = 3 miljoonaa uutta km^2 asumista

400 000 km^2 uutta toimisto- ja liikerakentamista

400 hehtaaria uutta teollisuustonttimaata

YHTEENSOVITTAA MAANKÄYTTÖÄ, ASUMISTA JA LIIKENNETTÄ

TÄYDENNYSRAKENTAA KESKUSTAA JA ALUEKESKUSTOJA

EDISTÄÄ ELINKEINOJEN SIJAINTIMAHDOLLISUUKSIA

LAAJENTAA VIHERALUEITA JA EHEYTTÄÄ REITTEJÄ

TUKEE MAASEUDUN ELINKEINOJA JA KYLÄASUMISTA

EHDOTUS VALMISTUU 2013 * VALTUUSTO 2014