

Maapoliittinen ohjelma 2020 - 2025

Kaupunkikehityslautakunta 17.11.2020 § 90
Kaupunginhallitus 30.11.2020 § 296
Kaupunginvaltuusto 7.12.2020 § 62
Kaupunginhallitus 18.1.2021 § 15
Kaupunginvaltuusto 25.1.2021 § 6

SISÄLLYSLUETTELO

1.	Johdanto	2
2.	Maapoliittisen ohjelman valmisteluprosessi	3
3.	Lähtökohdat	3
3.1.	Maapolitiikkaa koskeva lainsäädäntö	3
3.2.	Aiemmat maapoliittiset ohjelmat	3
3.3.	Seudulliset lähtökohdat	3
3.4.	Kaavoitustilanne	4
3.5.	Taloudelliset lähtökohdat	4
3.6.	Yleiskaavan uusien alueiden kunnallistekniikan kustannukset	7
3.7.	Rakennushankkeet	7
3.8.	Raakamaavaranto	8
3.9.	Tonttivaranto	8
3.10.	Kaupungin henkilöstöresurssit	9
4.	Imatran maapolitiikan tavoitteet	9
4.1.	Imatran kaupungin strategiset tavoitteet	9
4.2.	Imatran kaupungin maapoliittiset tavoitteet	10
4.3.	Maankäytön suunnitteluun liittyvät tavoitteet	12
5.	Maapolitiikan toteuttaminen	13
5.1.	Maanhankinnan periaatteet	13
5.2.	Maanhankinnan keinot	13
5.3.	Yksityisen maan kaavoittaminen ja asemakaavoittamiseen liittyvät sopimukset	14
5.4.	Kaupungin maaomaisuuden hallinta	17
5.5.	Asemakaavojen toteutumisen edistäminen	20
5.6.	Haja-asutusalueiden rakentamisen ohjaaminen	21
5.7.	Kuntayhteistyön kehittäminen ja hyödyntäminen	21
6.	Maapolitiikan toimintaohjeita	22
6.1.	Päätöksenteko	22
6.2.	Rasitteet	22
6.3.	Yleisten alueiden antaminen vuokralle	22
6.4.	Rakentamattoman tontin vuokraaminen naapuritontin omistajalle tai vuokralaiselle	23
6.5.	Lupapisteiden käyttöluvien suhde maanvuokraukseen	23
6.6.	Maanvuokrasopimusten irtisanominen kesken sopimuskauden	23
7.	Maapoliittisen ohjelman seuranta	23
7.1.	Raportointi	23
7.2.	Kaupunkikehityslautakunnan vuosittainen seminaari	24
8.	Liitteet	24

1. JOHDANTO

Maapoliittinen ohjelma on asiakirja, jossa kaupunginvaltuusto määrittelee kaupungin maapoliittiset tavoitteet ja keinot niiden toteuttamiseksi. Maapoliittinen ohjelma antaa tietoa kunnan maankäyttöön liittyvästä toimintapolitiikasta niin maanomistajille, tonttien tarvitsijoille, hankkeiden suunnittelijoille, kunnassa toimiville rakennusliikkeille sekä uusille päättäjille.

Maapoliitiikalla tarkoitetaan niitä kaupungin toimintoja, jotka liittyvät maa-alueiden hankintaan, luovuttamiseen, näihin johtavien sopimusten laatimiseen, maanhallintaan sekä asemakaavojen toteutumisen edistämiseen. Maapoliitiikka on kaavoituksen kanssa yhdessä osa kaupunkisuunnittelun kokonaisuutta, jota kutsutaan maankäyttöpoliitiikaksi. Maankäyttöpoliitiikalla on suuri merkitys kaupungin strategian toteuttamisessa. Toimiva maankäyttöpoliitiikka edellyttää kaavoituspolitiikan ja maapoliitiikan tiivistä ja ennakoivaa yhteistyötä.

Maapoliittisen ohjelman keskeinen lähtökohta on systemaattinen yhteistyö maanomistajien, asukkaiden ja yrittäjien kanssa sekä toiminnan pitkäjänteisyys ja kaikkien osapuolten tasapuolinen kohtelu. Maapoliittinen ohjelma tulee laatia kaupungin strategiaan perustuen eli elinvoimaan, hyvinvointiin ja uudistuviin toimintatapoihin tähdäten.

Maapoliittinen ohjelma tulee päivittää valtuustokausittain, ja tarvittaessa muulloinkin, esimerkiksi koko kunnan yleiskaavoituksen yhteydessä.



2. MAAPOLIITTISEN OHJELMAN VALMISTELUPROSESSI

Maapoliittinen ohjelman 2020-2025 valmistelee kaupungin maaomaisuudesta ja kaavoituksesta vastaavat viranhaltijat ja ohjelma viedään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Imatran maapoliittisen ohjelman valmistelu aloitettiin 4/2018 kaupunkikehityslautakunnan seminaarilla. Ohjelman runkoa valmisteltiin 2018-2019, henkilöstön sekä kaupunkikehityksen johtajien osittain vaihduttua 1/2020 valmistelu aloitettiin käytännössä uudestaan kaupunginvaltuuston seminaarilla 6/2020. Seminaarissa käsiteltiin maapoliittisen ohjelman keskeistä sisältöä sekä keskeisiä lähtökohtia ja tavoitteita. Seminaarissa annettiin valtuustoryhmille pohdittavaksi maapoliittiseen ohjelmaan liittyviä teesejä ja esitettiin ryhmille ohjelmaan liittyvät kysymykset, joihin ryhmien tuli antaa palaute heinäkuun 2020 loppuun mennessä. Valtuustoryhmien palautteet on huomioitu maapoliittisen ohjelman päivityksessä.

Maapoliittisen ohjelman päivitykseen ovat osallistuneet kaupungingeodeetti Sini Pekkala, kaavoitusarkkitehti Kaija Maunula ja kaupungininsinööri Päivi Ala-Vannesluoma. Ohjelman liitekartat on tehty Heikki Keltasen toimesta.

Maapoliittista ohjelmaa käsiteltiin kaupunkikehityslautakunnan kokouksessa 17.11.2020 § 90 ja kaupunginhallituksen kokouksessa x.x.2020 § x. Kaupunginvaltuusto hyväksyi ohjelman kokouksessaan x.x.2020 § x.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Maapolitiikkaa koskeva lainsäädäntö

Kuntien maapolitiikkaa säätelee osaltaan lainsäädäntö ja tärkeimmät maapolitiikkaa säätelevät lait ovat:

- Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999)
- Kiinteistönmuodostamislaki (554/1995)
- Laki kiinteän omaisuuden ja erillisten oikeuksien lunastuksesta (603/1977)
- Etuostolaki (608/1977)
- Kiinteistöverolaki (654/1992)
- Kuntalaki (410/2015)
- Valtiontukisäädökset Euroopan yhteisön perustamissopimuksen artikloissa 87-89

3.2. Aiemmat maapoliittiset ohjelmat

Aiemmat maapoliittiset ohjelmat ovat vuosilta 1979, 1987, 1994 ja 2003. Tällä hetkellä maapoliittista toimintaa ohjaava ohjelma on vuodelta 2009. Ohjelmaan on kirjattu tilastotietoa kaupungin maanomistuksesta, kaavoitustilanteesta, maanhankinnan ja -luovutuksen periaatteista, hinnoittelusta (omakotitonttien hintavyöhykkeet) sekä kirjattu lyhyesti sopimusmenettely. Nykyisin voimassaoleva ohjelma on päivityksen tarpeessa.

3.3. Seudulliset lähtökohdat

Imatran kaupunki tekee seudullista yhteistyötä Etelä-Karjalan maakuntaliiton ja Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa (ELY-keskus). Maakunnan suunnittelun tärkeimmät asiakirjat, joihin Imatran kaupunki on sitoutunut, ovat maakuntakaava, maakuntaohjelma sekä sen toimenpanosuunnitelma.

Imatran kaupunki on sitoutunut kuulumaan Suomen ympäristökeskuksen Hiilineutraalit kunnat (Hinku) -verkostoon. Hiilineutraalius Imatran kaupungin valmisteilla olevassa toimenpidesuunnitelmassa saavutettaisiin vuonna 2030.

3.4. Kaavoitustilanne

Maakuntakaava

Etelä-Karjalan maakuntakaava on vuodelta 2011. Kaavassa esitetään maakunnan yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön perusratkaisut sekä maakunnan tavoiteltu kehitys noin vuoteen 2025.

Maakuntakaavan lisäksi on olemassa kaksi vaihemaakuntakaavaa koskien eri teemoja. Ensimmäinen vaihemaakuntakaava on vuodelta 2015, ja se sisältää seuraavat teemat: kauppa, matkailu, elinkeinot ja liikenne. Toinen vaihemaakuntakaava on vuonna 2020 luonnosvaiheessa ja se sisältää uuden jätevedenpuhdistamon sijainnin ja maankäyttöratkaisun.

Yleiskaavat

Imatran yleiskaavat ovat oikeusvaikutteisia ja ulottuvat koko kaupungin alueelle. Yleiskaava on ohjeena laadittaessa/muutettaessa asemakaavoja sekä ryhtyessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Koko kaupungin alueen kattavan ”Imatran yleiskaava 2040” suunnittelu on maapoliittisen ohjelman laatimishetkellä käynnissä ja yleiskaava on edennyt luonnosvaiheeseen, seuraavaksi on tulossa kaavaehdotusvaihe. Yleiskaavan 2040 on tarkoitus korvata kaikki Imatran alueelle aiemmin laaditut yleiskaavat.

Asemakaavat

Imatran kaupungin pinta-ala on 191 km², josta maapinta-alan osuus on noin 155 km². Koko kaupungin pinta-alasta on asemakaavoitettu noin 60 km², luvussa on mukana myös ranta-asemakaava-alueet (noin 5,9 km²). Kaupunki omistaa asemakaavoitetusta alueesta noin 25 km² (42 %). Voimassaolevien asemakaavojen määrä on 633 kpl.

Rakennusjärjestys

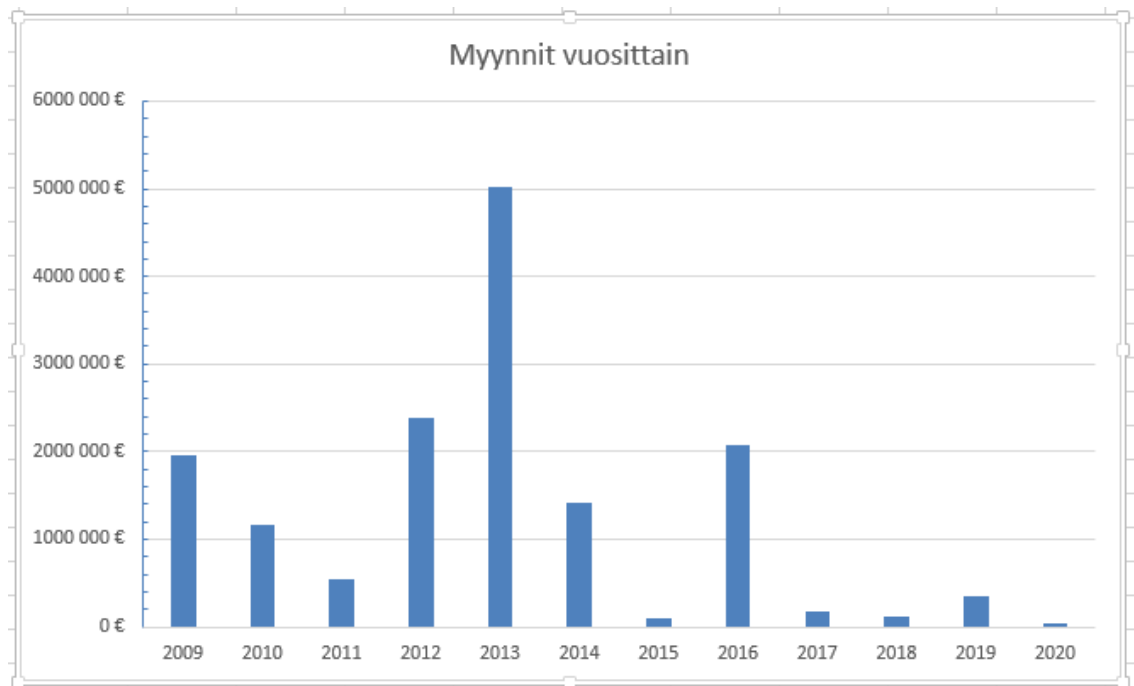
Voimassa oleva rakennusjärjestys on vuodelta 2016. Kaikessa rakentamisessa tulee noudattaa rakennusjärjestyksen määräyksiä muiden maankäyttöä koskevien lakien, asetusten ja määräysten ohella. Rakentamisen luvanvaraisuus on määritelty maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä -asetuksessa. Rakennusjärjestyksessä on määritelty talousrakennusten ja toimenpidelupien luvanvaraisuus erikseen asemakaava-alueilla, haja-asutusalueilla ja erikoisalueilla.

3.5. Taloudelliset lähtökohdat

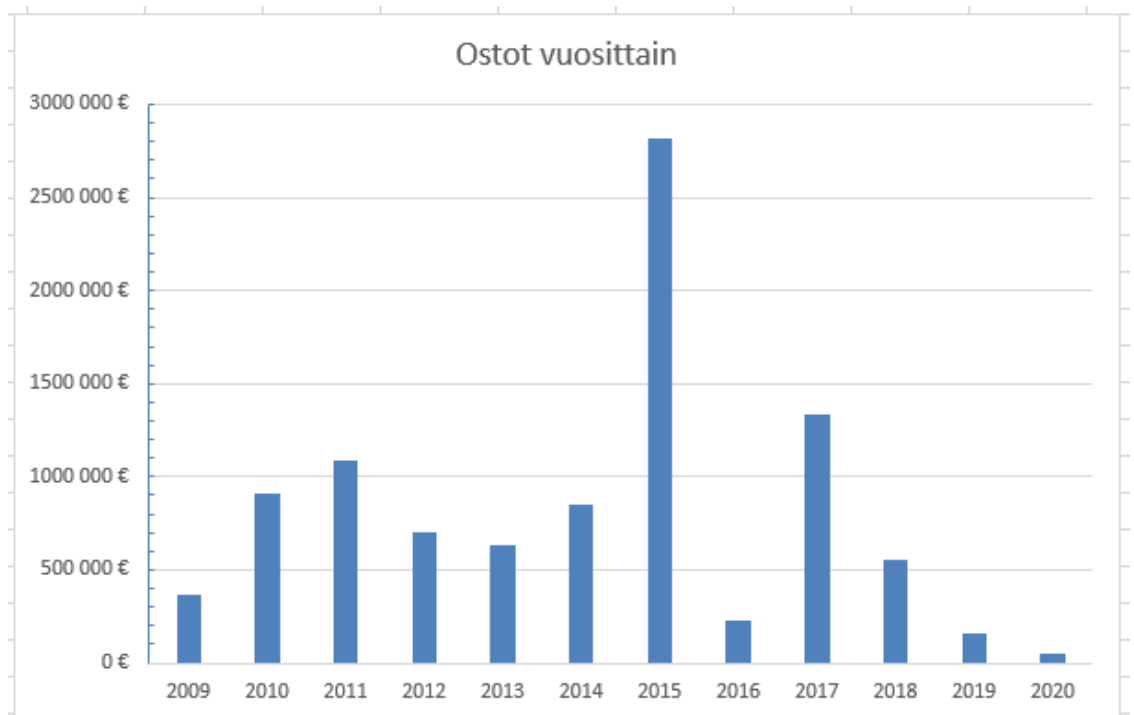
Maanhankintaan varattu määräraha

Kaupungin vuosittainen maanhankintabudjetti on ollut viimeisimpinä vuosina 300 000 €. Erityisiä hankintakohteita varten on ollut mahdollista hakea lisämäärärahaa, määrärahan myöntämisestä päättää talousarvion käyttöohjeiden mukaan kaupunginvaltuusto. Lisämäärärahaa on saatu mm. vuonna 2017 Saimaan saarissa olevien maa-alueiden ostamiseen Tornatorilta sekä Mansikkalan koulukeskuksen alueella sijainneen AL-tontin hankintaan. Erillisiä maanhankintarahastoja ei ole.

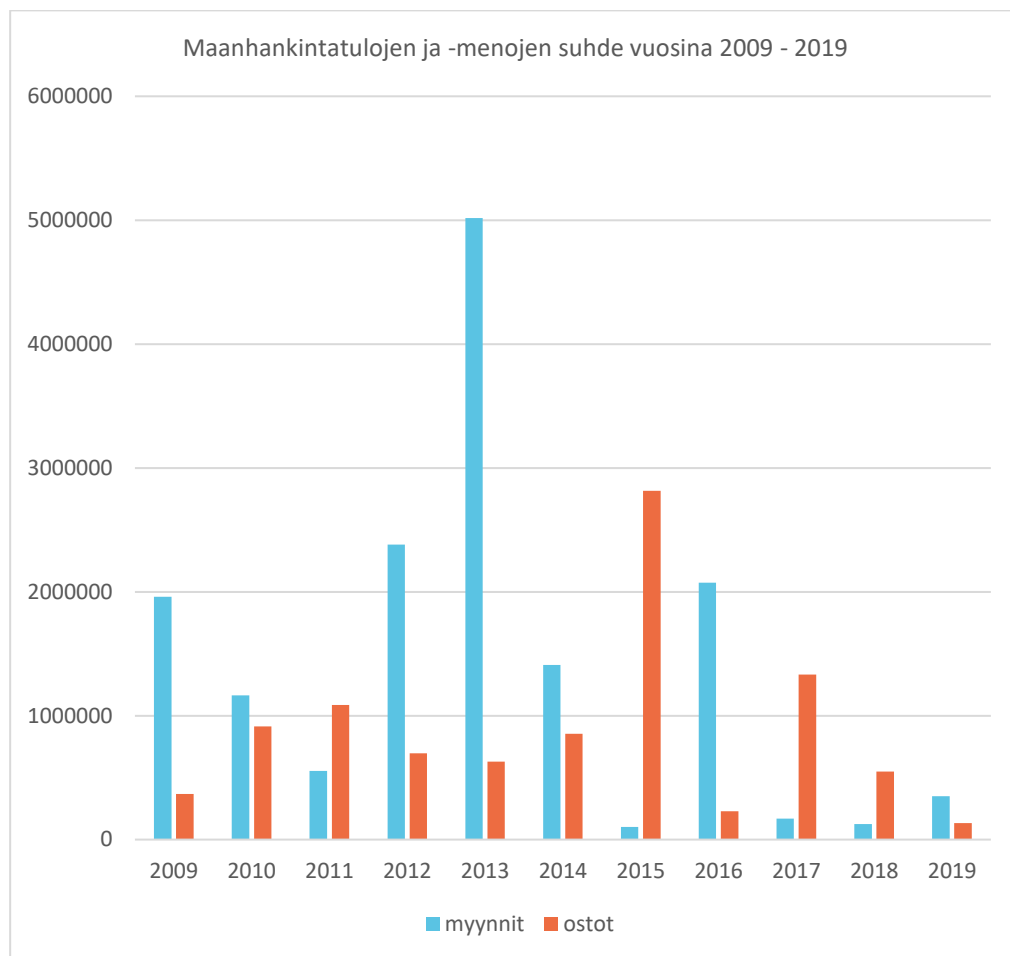
Maanmyyntitulot ja maanostokustannukset



Kaavio 1. Maan myyntitulot vuosittain 2009-2020 (Factan tilanne 11.11.2020)



Kaavio 2. Maan ostomenot vuosittain 2009-2020 (Factan tilanne 11.11.2020)



Kaavio 3. Maanhankintatulojen ja maanhankintamenojen suhde 2009 – 2019

Taloudellisena lähtökohtana on hyvä olla käsitys myös Imatran kaupungin maanhankintavastuista eli rahamäärästä, joka tarvittaisiin, mikäli kaupunki joutuisi hankkimaan omistukseensa kaikki puistot ja yleiset alueet, jotka eivät ole kaupungin omistuksessa, mutta jotka kaupungin on hankittava, mikäli maanomistaja ei voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla hyödyntää näitä alueita (Maankäyttö- ja rakennuslaki § 101). Imatran kaupungin alueella on yleisiä alueita, joita ovat mm. asemakaavan mukaiset virkistys- ja erityisalueet, katualueet, torit. Kaava-alueilla on katualueita noin 618 ha, virkistysalueita 1527 ha ja erityisalueita 151 ha, yhteensä noin 2297 ha. Kaupungin maanomistuskartalta (liite 1.) arvioitaessa kaupunki omistaa kaava-alueiden maista noin 2/3, jolloin yleistäen yksityisten omistuksessa on noin 766 ha katu-, virkistys- ja erityisalueita. Näiden arvoksi saadaan 7,7 M€, jos arvo lasketaan teoreettisesti hinnalla 1 €/m², alueiden hinta on reaali-markkinoilla kuitenkin suurempi. Tässä ei ole käsitelty suojelualueita eikä muita liikennealueita, joihin voi myös kohdistua kaupungin ostovastuita.

Maanvuokratulot

Kaupungin vuosittainen maanvuokratulo on noin 1,6 M€. Tulo menee kokonaisuudessaan kaupungin toimintojen rahoittamiseen, sitä ei ole korvamerkitty kaupunginosittain alueiden kehittämiseen tai muihinkaan tiettyihin hankkeisiin. Maanvuokrat on pitkäaikaisissa maanvuokrasopimuksissa sidottu elinkustannusindeksiin, joten vuokratulot kehittyvät indeksin muutosten mukaisesti. Yllämainitun summan lisäksi kaupunki saa pientä tuloa mainospaikkojen, peltojen ja venekoppipaikkojen vuokrista.

Maaomaisuuden kirjanpito

Kaupungin taseessa olevan maaomaisuuden tulisi perustua maaomaisuuden hallinnasta vastaavien viranhaltijoiden ylläpitämään maaomaisuusrekisteriin. Rekisteriin päivitetään kaikki muutokset kaupungin maaomaisuudessa ja ohjelmasta saadaan vuodenvaihteen raportti koko kaupungin omistamasta maaomaisuudesta eriteltynä kiinteistöittäin kirjanpituvuoden päättyessä.

3.6. Yleiskaavan uusien alueiden kunnallistekniikan kustannukset

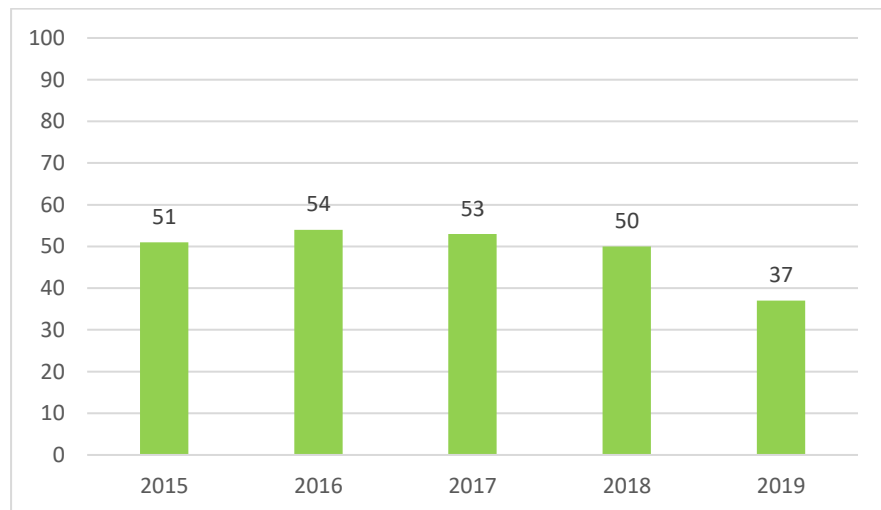
Yleiskaavaan 2040 esitettävien uusien alueiden tai muutoin tavoitteeksi asetetun tulevan yhdyskuntarakenteen kunnallistekniset kustannukset jaoteltuina kymmenen vuoden periodeihin lasketaan yleiskaavatyön yhteydessä. Kunnallistekniikan kustannusten vaikutuksia arvioidaan koko yleiskaavatyön ajan.

3.7. Rakennushankkeet

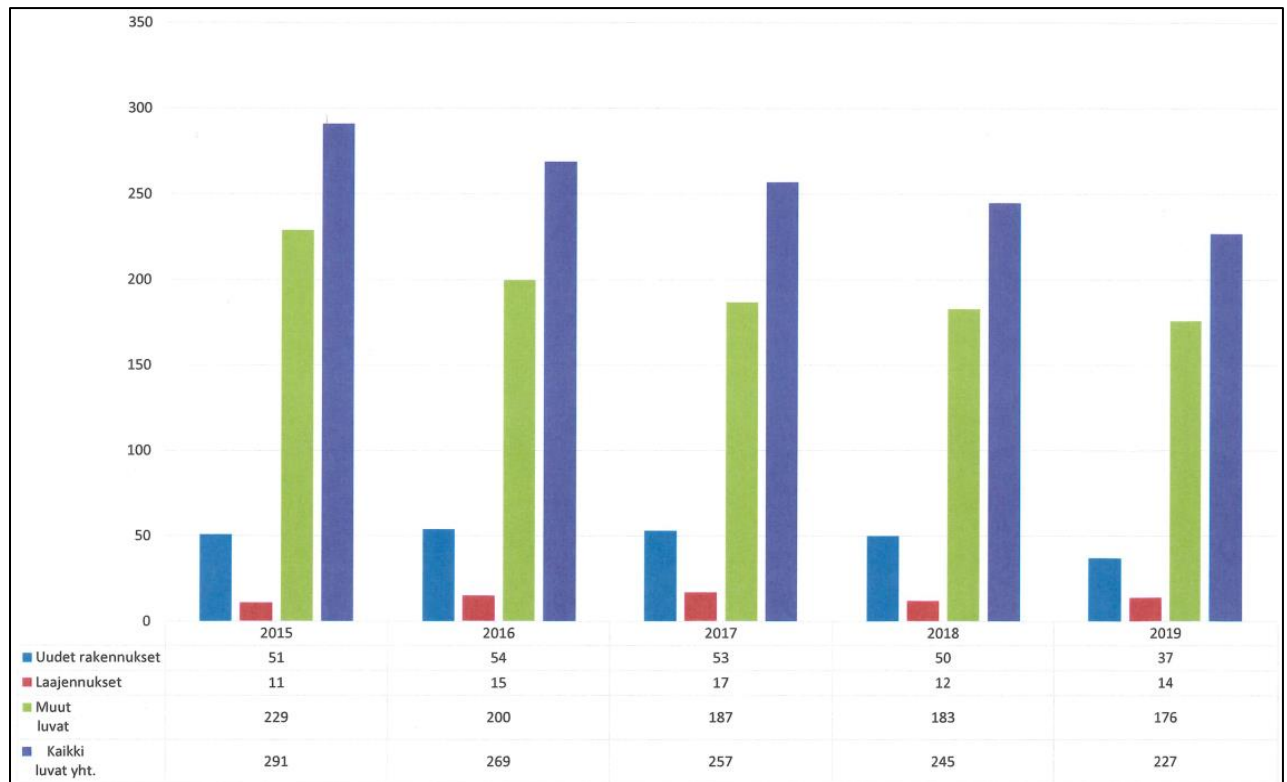
Rakentamisen määrä

Rakennuslupia myönnettiin uudisrakennuksille 50 kpl vuonna 2018 ja 37 kpl vuonna 2019. Uudisrakennuksista suurin määrä käyttötarkoitukseltaan oli muut rakennukset, toiseksi suurin oli erilliset pientalot. Laajennuksiin myönnettiin lupia 12 kpl vuonna 2018 ja 14 kpl vuonna 2019. Näistä suurin määrä oli erillisten pientalojen laajennuksia.

Kaikkien myönnettyjen lupien määrä oli vuonna 2019 yhteensä 227 kpl, lisäksi toimenpideilmoituksia käsiteltiin 50 kpl.



Kaavio 4. Uudisrakennusluvat Imatralla 2015-2019



Kaavio 5. Myönnetyt rakennus- ja toimenpideluvat vuosina 2015-2019.

Rakentaminen asemakaava-alueiden ulkopuolelle

Haja-asutusalue Imatralla tarkoittaa yleiskaava-aluetta, jolla ei ole asema- tai ranta-asemakaavaa. Uusi rakennuslupia haja-asutusalueille myönnettiin 3-7 kpl/vuosi vuosina 2017-2019. Haja-asutusalueille tapahtuva rakentaminen ei siis ole suuressa roolissa Imatralla ja haja-asutusalueen kylien kehittäminen tarkastellaan yleiskaavoituksen yhteydessä.

3.8. Raakamaavaranto

Kaupungin suunnitelmissa kaupunkirakenteen kehittymistä on tarkoitus ohjata tiivistyvään suuntaan, joten uuden raakamaan hankinta kaupunkirakenteen reunamilta ei ole ensisijaisena tarpeena. Raakamaan hankinnan tulee painottua asemakaava-alueiden keskellä oleviin aukkokohtiin. Kaupungin omistuksessa olevan raakamaan määrää ei pysty yksinkertaisesti laskemaan nykyjärjestelmillä.

3.9. Tonttivaranto

Imatran kaupungin pientalotonttivaranto on määrällisesti riittävä, mutta sijainniltaan kiinnostavia tontteja ei ole tarpeeksi. Kysyntä kohdistuu pääasiassa Imatrankosken, Mansikkalan, Tuulikallion ja Ritikankosken alueille. Lisäksi kysyntää olisi myös Saimaan rantatonteille, mutta toistaiseksi kaupungilla ei ole niitä tarjolla.

Elinkeinotoimintaan soveltuvien tonttien varanto on kohtuullinen, mutta tonttien sijainnissa sekä rakentamisolosuhteissa on toivomisen varaa. Kunnallistekniikka ei yllä kaikille yritystonttialueille ja paikoitellen on haasteita maape-

rän pilaantuneisuuden suhteen. Liiketonttien kysyntä on keskittynyt Mansikkalan liikekeskuksen ympärille, jossa ei ole juurikaan liiketontteja tarjolla, ei myöskään yksityisillä.

Palvelutalotonttien kysyntä on laajentunut viime vuosien aikana. Kaupungilla ei ole tarjota varsinaisesti palvelutalotoimintaan soveltuvaa tontteja, mutta tontteja voidaan saada palvelukäyttöön asemakaavamuutosten kautta. Palvelutalotonttien kysyntä painottuu Imatrankosken palvelujen äärelle.

Ylipäänsä asumisen (varsinkin omakoti- ja rivitalot) ja palvelutalotonttien osalta kysytään tontteja, joissa rakentaminen on mahdollista yhteen kerrokseen.

tonttityyppi	määrä
pientalotontit	104
rivitalotontit	16
kerrostalotontit	15
liiketontit	11
teollisuustontit	20
lomarakennustontit	0

Kaavio 6. Kaupungin luovutettavien tonttien tonttivaranto

3.10. Kaupungin henkilöstöresurssit

Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta. Kunnalla tulee olla käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 20 §)

Kaupungilla on siis oltava maapolitiikasta vastaavaa henkilöstöä, jotta maaomaisuudesta huolehtiminen, kiinteistökauppojen, maanvuokrausten ja kiinteistötoimitusten tekeminen sekä niihin liittyvien rekisterien hoito onnistuu, unohtamatta maaomaisuuden kirjanpitoa ja maanvuokralaskutusta. Oleellista toimintojen onnistumiseksi on myös toimivat paikkatietojärjestelmät ja maastomittauspalvelut aineistojen ylläpidon takia. Näiden kaikkien osalta myös asiakaspalvelun olemassaolo on tärkeä.

Lokakuussa kaupunkisuunnittelussa toimii 2 henkilöä kaavoituksessa sekä 4 henkilöä tontti- ja mittauspuolella kaupungintalolla sekä 3 henkilöä maastomittauksessa. Kaksi virkaa/toimea on avoinna.

4. IMATRAN MAAPOLITIIKAN TAVOITTEET

4.1. Imatran kaupungin strategiset tavoitteet

Imatran kaupungin pitkän aikavälin tavoitteet on asetettu kaupunkistrategiassa sekä strategiaan liittyvässä toimeenpano-ohjelmassa ”Imatra tekee tulevaisuuden”. Kaupunkistrategian kolme tärkeää teemaa ovat elinvoimaisuuden vahvistaminen, hyvinvoinnin edistäminen ja uudistuvat toimintatavat.

Strategian toimeenpano-ohjelmassa väestö- ja työllisyyskehitykselle, elinvoiman kasvattamiselle sekä hyvinvoinnin ja terveyden edistämiseksi asetetut tavoitteet liittyvät kiinteästi maapolitiikkaan ja maapolitiikan tulee tukea näitä tavoitteita. Maapolitiikan tulee tukea myös Imatran ilmasto-ohjelman 2019-

2030 tavoitteita kestävän kehityksen näkökulmat ja ympäristönäkökulmat huomioiden.

Kaupungin tulee varautua asuin- ja elinkeinotonttivarannollaan työpaikkaomavaraisuuden tavoitteeseen ja palvelutarpeeseen sekä kaupungin muihin tavoitteellisiin kehityssuuntiin. Myös kaupungin raakamaavarannon ja sen riittävyyden tulee tukea asetettuja kasvutavoitteita.



Kaavio 7. Imatran kaupungin strategia

4.2. Imatran kaupungin maapoliittiset tavoitteet

1) Maapolitiikka tukee kaupungin strategian päämääriä

Kaupungin maavarannon kasvattaminen perustuu kaupungin elinvoiman, vetovoiman ja kilpailukyvyyn lisäämiseen. Maanhankinta, asemakaavoitus ja uudisrakentaminen painottuvat pääasiassa olemassa oleviin keskuksiin (Imatrankoski-Mansikkala ja Vuoksenniska) sekä liikenteen kannalta otollisille alueille (valtatie 6 ja liittymät).

Kaupunki pyrkii aktiiviseen maanhankintaan, joka edellyttää jatkuvaa yhteydenpitoa maanomistajien kanssa, ostotarjouksia, neuvotteluja, maastokäyntejä ja maanhankinnalle varattavia henkilöresursseja. Ensisijaisesti pyritään vapaaehtoiseen maanhankintaan alueidenkäyttösuunnitelmien mukaisille painopistealueille.

Tämä ohjelma ja yleiskaava käydään läpi vuosittain lautakunnan seminaarissa, jossa linjataan yksityiskohtaisesti seuraavan vuoden tavoitehankinnat (katso seminaarista lisää kohdassa 7.2).

- 2) Uusia asemakaavoja laaditaan pääasiassa kaupungin omistamalle maalle
Kaavoitettaessa kaupungin omistamia maita pystytään kaavoituksen aikaansaama taloudellinen hyöty ohjaamaan kokonaisuudessaan kaupungille. Hyöty käytetään yhdyskunta- ja palvelurakentamiseen. Omalle maalle kaavoittaessaan kaupunki pystyy päättämään kaavojen toteuttamisaikatauluista ja investointien kohdentamisesta.
- 3) Kaavoituksen nopeuttaminen
Kaupunki pyrkii nopeuttamaan kaavoitusta kaikin mahdollisin laillisin tavoin, muun muassa yhteistoiminnan kautta, jolloin eri osapuolten (myös viranomais tahojen) toiveet ja tarpeet tulee otettua huomioon kaavoituksen alkuvaiheissa, jolloin valitusten määrä vähenee ja tyytyväisten osapuolien määrä kasvaa, ja kaavaprosessista tulee sujuva. Alkuvaiheissa tehty aika- taulutus ja työvaiheiden ketjutus vähentää prosessin viiveitä.
- 4) Kaupunkirakenteen tiivistäminen
Tiiviimpi kaupunkirakenne on energiatehokas rakenneratkaisu Imatralla. Tällöin suurempi asukasmäärä voi hyödyntää olemassa olevaa palveluverkostoa paremmin ja julkisen liikenteen järjestäminen on tehokkaampaa tavoittaa useammat. Infraverkostojen rakentamisen ja ylläpidon kustannuspaineet pienenevät nykyistä tiiviimmässä kaupunkirakenteessa.
- 5) Kaupungin tonttitarjonta on monipuolista ja kohtuuhintaista ja vastaa erilaisten asumismuotojen ja elinkeinoelämän tarpeita
Kaupunki pyrkii hankkimaan sopivia rakennuspaikkoja pienille omakotitaloille ja muille huokeahintaisilla asuinrakennuksille tiivistyville kaupunki-alueilta ja koulukeskusten läheltä.

Kaupunki pyrkii maanhankinnassaan vastaamaan tulevaisuuden tonttikysyntään myös senioriasumisen näkökulmasta.

Hankitaan rantatonteiksi ja rantanäkymätonteiksi soveltuvia maa-alueita Saimaan ja Vuoksen rannoilta. Hankittaessa maata ranta- ja rantanäkymätontteja varten, huomioidaan ja kunnioitetaan alueen muinaishistorian lisäksi luonto-, ympäristö-, liikunta-, vapaa-aika- ja kulttuuriarvoja.

Elinkeino tonttivarantoa kasvatetaan liikenteellisesti otollisilla paikoilla ja Imatrankoski-Mansikkalan alueella.
- 6) Kaupunki toteuttaa maapolitiikkaa yhdenvertaisuusperiaatetta noudattaen
Perustuslain 6 § mukaan ihmisten yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maapolitiikassa. Myös kunnassa toimivia ja uusia yrityksiä, mukaan lukien kaupungin tytäryhtiöt kohdellaan tasa-arvoisesti valtion tukisäädökset huomioiden.
- 7) Asemakaavojen toteutumisesta edistetään kaikin käytössä olevin keinoin
Toteutumisesta edistetään ensisijaisesti käyttämällä rakentamisvelvoitetta tonttien luovutuksen yhteydessä, rakentamisvelvoitteen rikkomisesta sovit tuja sanktioita ruvetaan perimään aktiivisesti.

Jo asemakaavoitettujen asuinalueiden kaavojen ajanmukaisuus arvioidaan valtuustokausittain ja vanhentuneet asemakaavat päivitetään nykytarpeet huomioiden tai kumotaan. Purettujen rakennusten tonttien osalta tehdään tarpeelliset kaavamuutokset, jotta varsinkin kysytyillä alueilla olevat tontit saadaan nopeasti uuteen käyttöön.

4.3. Maankäytön suunnitteluun liittyvät tavoitteet

Maankäytön suunnittelun tavoitteet	Maapoliittiset keinot
○ Viihtyisä ja turvallinen yhdyskunta	• raakamaan hankinta • purkukuntoisten rakennusten poistaminen katukuvasta • umpeenkasvaneiden tonttien ja puistoalueiden raivaaminen • kaupunki-infran kunnossapito
○ Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ○ Taajama-asteen nostaminen	• maanhankinta ja kaavoitus kohdennetaan pääasiassa Imatrankoski-Mansikkalaan ja Vuoksenniskalle palvelujen, joukkoliikenteen ja kunnallistekniikan hyödyntämiseksi ja käyttöasteen nostamiseksi • vanhojen asemakaavojen ajantasaistaminen • hajakentämisen ohjaaminen
○ Luonto- ja kulttuuriarvojen säilyminen	• luonto- ja kulttuuriarvojen sisällyttäminen kaavoihin
○ Riittävän ja kohtuuhintaisen tonttitarjonnan varmistaminen ○ Monipuolisen asuntokannan turvaaminen	• yksityisten rakentamattomien tonttien hankinta • myös rakennettujen tonttien hankinta ja rakennusten purku halutuilta alueilta • kaavamuutokset rakentamattomille ja ”vanhentuneille” alueille • kaavamuutokset pientaloasumiseen myös virkistysalueille keskusta-alueilla (huomioiden jäljelle jäävä virkistysmahdollisuus) • raakamaan hankinta
○ Edellytysten luominen elinkeinoelämän kehittämiselle ja yritysten sijoittumiselle	• kaavamuutokset Imatrankoski-Mansikkalan ja Vuoksenniskan alueilla • tonttimaaksi soveltuvan maan hankinta • yritysten avustaminen liikepaikan hankinnassa ja rakennus- yms. lupien haussa • monenlainen Imatra-mainonta kaupungin ulkopuolella uusien yrittäjien saamiseksi

Asemakaavojen kumoaminen

Kaupungin kannattaakin harkita, voisiko esimerkiksi kaupunkirakenteen tiivistyessä rakenteen ulkolaidalla sijaitsevien, rakentamattomien puisto- ja muidenkin yleisten alueiden kaavoja kumota. Vanhat asemakaavassa viheralueiksi merkityt nykyiset metsämaat tuovat kaupungille paineita ostaa alueita suurilta metsänhoitoa ja puunmyyntiä harjoittavilta yrityksiltä, sillä varsinkin niissä puustonhakkuumahdollisuudet ovat hyvin rajoitettuja.

5. MAAPOLITIIKAN TOTEUTTAMINEN

5.1 Maanhankinnan periaatteet

Kaupunki voi saada maata omistukseensa vapaaehtoisella kiinteistökaupalla, maanvaih dolla, lunastamalla, etuosto-oikeutta käyttämällä ja osan katualueista ilmaisl uovutuksena. Kiinteistökaupoissa optimaalisin tilanne syntyy, kun kaupunki pystyy määrittelemään etupainotteisesti maanhankinnan kohdealueet ennen kaavaprosessien käynnistämistä.

Kaupunki hankkii maata aktiivisella maanhankinnalla ja sitä mukaa kun maita tarjotaan kaupungin ostettavaksi, mikäli ostettavat maa-alueet nähdään kaupunkikehityksen kannalta suotuisiksi. Maahankintojen tulee perustua yleiskaavaan ja voimassa oleviin asemakaavoihin.

Raakamaan hankinta kaupungin yleiskaavan mukaisilta kasvusuunnilta auttaa kehittämään kaupungin yhdyskuntarakennetta toivottuun suuntaan. Kaupungin omistukseensa hankkiman maan asemakaavoitus sujuu joutuisasti ja kaupungilla on mahdollisuus varmistaa asemakaavojen oikein ajoitettu ja taloudellinen toteuttaminen. Lisäksi asemakaavoituksen synnyttämä maan arvonnousu voidaan käyttää kaavan toteuttamisesta kaupungille aiheutuviin kustannuksiin. Kaavoituksesta johtuva maan arvonnousu on kuitenkin Suomen kasvukeskuksiin verrattuna pientä, suurin arvonnousu lienee Mansikkalan liikekeskuksen läheisyydessä ja Saimaan ranta-alueilla.

5.2 Maanhankinnan keinot

Vapaaehtoinen kiinteistökauppa

Maanhankinnassa ensisijainen vaihtoehto on vapaaehtoinen kiinteistökauppa. Tavoitteena on, että kaupunki hankkii maata omistukseensa raakamaana (metsä- tai peltomaa) hyvissä ajoin ennen asemakaavoitusta. Asemakaavoitettaessa kaupungin omistuksessa olevalle maalle kaupunki hyötyy itse kaavoituksen tuomasta maan arvonnoususta.

Asemakaavoitetuilla alueilla maan ostaminen keskitetään tiivistyville kaupunkialueille, jolloin kaupan kohteena kannattaa ensisijaisesti olla rakentamattomat tontit, rakentamattomat, huonokuntoiset puisto- ja lähivirkistysalueet, joiden kaavaa muuttamalla voitaisiin saada lisää tonttimaata keskeisellä sijainnilla ja sellaiset rakennetut kohteet, joissa rakennusten purkaminen tuo lisää tonttimaata kysyntää vastaavalta alueelta.

Maanhankinnassa kuten myös maanluovutuksessa (mukaan lukien maanvuokraus) tulee huomioida valtiontukisäädökset ja tarvittaessa tilata kiinteistöarvio ostettavaksi suunnitellusta maa-alueesta, mikäli myyjänä on taloudellista toimintaa harjoittava yksikkö kuten yritys, yhtymä tai säätiö.

Lunastaminen

Kaupunki voi hakea ympäristöministeriöltä lupaa lunastaa maata erilaisiin yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin. Lunastuslupa voidaan myöntää myös kaavan toteuttamista helpottavaa lunastusta varten. Lunastusluvan saaminen edellyttää, että kaupunki on yrittänyt ensin hankkia maat vapaaehtoisilla kaupoilla ja pitänyt kirjaa neuvottelujen edistymisestä.

Tietyissä tilanteissa kaupungille voi muodostua myös lunastusvelvoite alueeseen mm. katu- ja puistoalueiksi kaavoitetuilla asemakaava-alueilla.

Etuosto-oikeuden käyttäminen

Etuosto tarkoittaa kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta. Etuostossa kunta asettuu ostajan tilalle, saaden kaupan kohteena olevan alueen omistukseensa noudattamalla kaupassa ostajalle määrättyjä ehtoja.

Etuosto-oikeuden käyttäminen ei pääosassa kunnan alueen kiinteistökauppoja ole mahdollista, sillä sitä voi käyttää vain yli 5000 m²:n kokoisten alueiden kaupoissa, joista useimmat ovat pelto- tai metsätiloja tai joskus harvoin suurten rakennusten rakennettuja tontteja. Kaupunkirakenteen keskellä on oikeastaan vain muutama alue, jossa voisi tulla kaupunkia kiinnostava kauppa, jossa voisi käyttää etuostoa.

Yleisten alueiden hankinta

Kaupunki saa asemakaavoitetut katualueet omistukseensa yleisen alueen lohkomistoimituksella. Käyttöoikeus on hankittava katualueisiin haltuunotoilla, joita ei arkistojen mukaan ole juurikaan kaupungin katualueille tehty. Haltuunotossa maanomistajan omistamat maat inventoidaan ja sillä olevat rakennukset, rakennelmat ja kasvillisuus selvitetään, ja nämä korvataan maanomistajalle. Osa maasta voi tulla ilmaislouvutusvelvollisuuden perusteella ilmaiseksi kaupungille - kaupungin tulee maksaa korvausta maanomistajalle siltä osin kun luovutettavan alueen pinta-ala ylittää 20 % maanomistajan samalla kaava-alueella omistamastaan maasta tai on suurempi kuin rakennusoikeuden määrä samassa kaavassa.

Koska kaupunki ei ole tehnyt asianmukaisesti katualueiden haltuunottoja, niiden osalta tulee kehittää prosessi kuinka ne uusilla alueilla hoidetaan ja nykyisillä alueilla tehdään jälkikäteen. Mahdollisuuksia tilanteen hoitamiseksi ajan tasalle on ainakin kaksi, eli kaupunki voi tilata Maanmittauslaitokselta koko kaupunkiin selvityksen ja haltuunottojen teon, josta aiheutuu kaupungille iso maksuvelvoite tai vaihtoehtoisesti kaupungin viranhaltija (esim. toimitusinsinööri, rakennusvalvonnan tai kaupunki-infran henkilö) voisi oman toimensa ohessa tehdä katu kerrallaan haltuunottoja pikku hiljaa.

5.3 Yksityisen maan kaavoittaminen ja asemakaavoittamiseen liittyvät sopimukset

Yksityisen maan kaavoittaminen

Yksityisen maan asemakaavoittaminen lähtee joko yksityisen maanomistaja tekemästä kaavoitusaloitteesta tai kaupungin ja yksityisen maanomistajan neuvotteluiden pohjalta. Kaupungin tulee tapauskohtaisesti harkita yksityisen tekemien aloitteiden perusteella, vastaako yksityisen maan asemakaavoittaminen/asemakaavan muuttaminen kaupungin strategisia tavoitteita.

Yksityisen omistaman maan asemakaavoittaminen/asemakaavamuutos voidaan käynnistää tilanteissa, joissa

- a) kaupunkirakenteen tiivistäminen kasvattaa kaupungin tekemien investointien käyttöastetta
- b) voimassa oleva asemakaava ei ole toteutunut ja asemakaavamuutos mahdollistaa paremmin kaavan toteutumisen
- c) alueen asemakaavoittaminen tukee kaupunkirakenteen suunnitelmallista ja taloudellista kehittämistä
- d) yksityisten maa-alueiden pirstoutuneisuuden tai muun syyn vuoksi maanhankinta kaupungin omistukseen ei ole tullut kysymykseen
- e) kaupungin omistamiin asemakaavoitettaviin maihin liittyy saumattomasti vähäisiä määriä yksityisen maanomistajan maita.

Asemakaavan käynnistämissopimus

Kaupunki ja maanomistaja sopivat asemakaavoituksen käynnistämisestä maanomistajan omistamalla alueella erillisellä käynnistämissopimuksella, joka on tehtävä ennen varsinaisen kaavaprosessin alkamista. Sopimukseen kirjaetaan sopimusehdot, osapuolten tavoitteet sekä yleispiirteiset lähtötiedot. Sopimuksella sovitaan myös kaavoitustyön ja siihen liittyvien selvitysten kustannusten jakautumisesta.

Maankäyttösopimus (MRL 91 b §)

Maankäyttösopimuksen tarpeesta tulee mainita jo kaavoituksen alkuvaiheessa laadittavassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, jossa esitellään kaavoituksen kohde ja kerrotaan mm. kaavoituksen tavoitteet ja vaikutukset sekä osallistumismahdollisuudet ja aikataulu.

Asemakaavaluonnoksen oltua nähtävillä todetaan edellytykset kaavoituksen jatkamiselle. Mikäli kaupungilla ja maanomistajalla on yhteiset näkemykset kaavaprosessin jatkamiselle, laaditaan näiden osapuolten välillä maankäyttösopimus. Kaavoitusprosessia ei jatketa, mikäli maankäyttösopimuksen sisällöstä ei päästä yhteisymmärrykseen.

Maankäyttösopimus on kaupungin ja maanomistajan välinen yksityisoikeudellinen sopimus, jolla sovitaan asemakaavan toteuttamisen vastuunjaosta, oikeuksista ja velvollisuuksista sekä kustannusten jakamisesta. Sopimuksen keskeisin tavoite on sopia maanomistajan osallistumisesta kaava-alueen yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin ja korvauksen maksamisen ajankohdasta.

Kaupunki soveltaa seuraavia lähtökohtia kaikissa maankäyttösopimuksissa:

1. Kadut ja muut yleiset alueet luovutetaan kaupungille vastikkeetta. Näiden maa-alueiden luovutusta koskeva kiinteistökaupan esisopimus allekirjoitetaan maankäyttösopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä. Kiinteistökaupan esisopimus tehdään myös kaupungin tarpeisiin osoitettujen yleisten rakennusten tonteista. Mikäli sopimusneuvotteluissa ei päästä kaupungin kannalta kohtuulliseen sopimukseen, kaupunki lunastaa alueet asemakaavan saatua lainvoiman.
2. Katujen, kevyen liikenteen väylien ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten yleisten alueiden suunnittelusta, rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaa kaupunki.
3. Vesihuollon suunnittelusta, rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaa kaupunki. Vesihuoltoon liittyvät investoinnit peritään liittymismaksuina. Tarvittaessa maankäyttösopimukseen sisällytetään vesihuollon rahoituskorvaus, jolla katetaan tarvittavien investointien korkokulut. Vesihuollon rakentamisen kustannukset arvioidaan osana kaavoitusprosessia. Maanomistajalla on velvollisuus liittyä kaupungin vesihuoltoverkostoihin, mikäli alue on Imatran Veden vesijohto- ja jätevesiverkoston toiminta-alueella. Mikäli alue ei ole edellä mainituilla toiminta-alueella, kaupunki tarkistaa tuleeko toiminta-aluetta laajentaa kaava-alueelle.
4. Yleisten alueiden vastikkeettoman luovutuksen lisäksi sopimuskorvauksen lähtökohtana on 40 % osuus sopimusalueen arvonnoususta.
5. Sopimuskorvaus on ensisijaisesti rahakorvaus. Sopimuskorvauksesta osa voidaan hyväksyä myös tonttimaana, mikäli tämän katsotaan oleellisesti edistävän asemakaavan toteutumista. Tonttimaan arvosta 80 %

hyväksytään korvaukseksi. Kaupunki tilaa kustannuksellaan kiinteistöarvion sopimuskorvauksena toimivasta tonttimaasta, jotta neuvotteiluissa on käytössä puolueeton arviolausunto.

Maankäyttösopimus ei ole julkinen asiakirja. Sopimuksen allekirjoittavat kaupunki ja maanomistaja. Sopimus tehdään niiden maanomistajien kanssa, joille asemakaavassa osoitetaan uutta rakennusoikeutta vähintään 300 kem² tai kaavamukaisen käyttötarkoituksen muuttuessa arvonnousu on vähintään 50 000 €. Kaupungin päätöksentekoprosessissa sopimuksenteosta päätetään kaupunginhallituksessa ja kaupunginvaltuustossa samanaikaisesti asemakaavamuutoksen kanssa kaavamuutosta edeltävässä pykälässä. Maankäyttösopimus pitää näin ollen olla valmisteltu ja allekirjoitettu, kun kaavamuutos on käsitelty ehdotuksena kaupunkikehityslautakunnassa, mutta ei ole vielä mennyt kaupunginhallitukseen.

Kehittämiskorvaus (MRL 91 c-p §)

Mikäli maankäyttösopimusneuvottelut eivät johda sekä kaupunkia että maanomistajaa tyydyttävään lopputulokseen, kaupungilla on mahdollisuus periä yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset kehittämiskorvauksena niiltä maanomistajilta, jotka saavat asemakaavasta merkittävää hyötyä. Kehittämiskorvauksena voidaan periä ainoastaan sellaisia kustannuksia, joiden lainmukainen toteuttamisvastuu kuuluu kunnalle. Kehittämiskorvauksena voidaan periä enintään 60 % asemakaavasta johtuvasta tontin arvonnoususta.

Päätös kehittämiskorvauksen määräämisestä tulee tehdä viipymättä asemakaavan hyväksymisen jälkeen. Kehittämiskorvauksesta tulee tehdä ilmoitus kirjaamisvirastolle kiinteistötietojärjestelmään tehtävää merkintää varten.

Kehittämiskorvaus voidaan periä, kun

- maankäyttösopimusneuvottelut ovat epäonnistuneet ja
- asemakaavassa vahvistetaan sitova tonttijako ja
- jos kaavassa on vain uutta asuinrakennusoikeutta, niin sitä on osoitettu maanomistajalle enemmän kuin 500 kem² tai muuta rakennusoikeutta saava maanomistaja saa kaavasta merkittävää hyötyä.

Kehittämiskorvaus on suhteellisen uusi väline kuntien maapoliittisessa keinovalikoimassa eikä siitä ole valtakunnan tasolla juurikaan kokemuksia. Prosessina kehittämiskorvaus on monivaiheinen ja työläs. Korvausten periminen voi jaksottua pitkälle ajalle, jolloin kaupunki saattaa joutua rahoittamaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksia velkarahalla.

Kehittämiskorvauksen perimistä tulee välttää ja Imatran kaupungin tuleekin käyttää ensisijaisesti muita keinoja alueiden rakentamisessa ja kehittämisessä.

Kehittämisaalue (MRL 110-112 §)

Kunta voi määrääjäksi, enintään 10 vuodeksi, nimetä yhden tai useamman rajatun alueen kunnasta kehittämisaalueeksi. Kehittämisaalueeksi voidaan samalla päätöksellä nimetä yksi tai useampi rajattu alue. Kehittämisaaluemenettely soveltuu monenlaisten rakennettujen alueiden uudistamiseen, esim. vanhan teollisuusalueen käyttötarkoituksen muuttaminen tai olemassa olevan asuinalueen kehittäminen.

Rakentamattoman alueen kehittämisaalueeksi määräämisen edellytyksenä on, että rakentaminen on elinkeino- ja asuntopoliittisista syistä tarpeen. Tällainen syy voi olla esimerkiksi kunnan tarve uudesta tonttimaasta. Toisena edellytyk-

senä on, että alueen toteuttaminen edellyttää maanomistuksen pirstoutuneisuudesta tai kiinteistöjaotuksen hajanaisuudesta tai muusta vastaavasta syystä erityisiä kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteitä.

Imatralla ei ole määritelty yhtään aluetta kehittämisalueeksi.

5.4 Kaupungin maaomaisuuden hallinta

Vuokratontit

Kaupungin maanvuokralaiset hallitsevat vuokrattuja tonttejaan maanvuokrasopimusten perusteella. Maanvuokrat laskutetaan pääsääntöisesti kaksi kertaa vuodessa (touko- ja marraskuussa). Vuokraoikeuksien siirrosta tulee ilmoittaa kolmen kuukauden kuluessa kaupungille. Vuokrakauden päättyessä vuokraoikeutta jatketaan tekemällä kaupungin päätös uuden vuokrasopimuksen tekemisestä uusin ehdoin samasta alueesta ja sen perusteella tehdään uusi vuokrasopimus, mikäli vuokra-alue on tarkoitus pitää edelleen samassa käyttötarkoituksessa.

Kaupunki vuokraa myös lyhytaikaisilla, maksimissaan kymmenen vuoden mittaisilla sopimuksilla muita maa-alueita mitä erilaisimpiin käyttötarkoituksiin. Maita on vuokrattu mm. peltoviljelyyn, lisämaaksi piha-alueille, paikoitukseen, eläinten pitoa varten, aineiden varastointiin, mainostaulupaikoiksi.

Indeksisidonnaisissa maanvuokrasopimuksissa indeksimuutos tehdään vuoden 2021 alusta lähtien vain kerran vuodessa ja se jatkossa perustuu edellisen vuoden keskiarvoindeksiin.

Maanvuokralaskutus on ulkoistettu Meitalle vuoden 2020 alussa.

Yleiset alueet

Yleisiin alueisiin (mm. puistot, virkistysalueet, yleiset pysäköintialueet) saattaa kohdistua monenlaisia tarpeita, mm. asuintontteihin rajoittuvia katu- tai puistoalueita halutaan lisämaaksi tontteihin, puistoalueille halutaan asumiseen liittyvää rakentamista, yleisiä pysäköintialueita halutaan tietyn korttelin käyttöön.

Yleisiksi alueiksi kaavoitettuja alueita ei lähtökohtaisesti myydä yksityisille. Lisämaan yhdistäminen asemakaavan mukaiseen tonttiin tai pysäköintialueen merkitseminen vain tietyn korttelin käyttöön edellyttää aina asemakaavamuutosta, jonka kustannuksista vastaa sen tontin omistaja, jonka käyttöön lisämaa tulee, ellei alueelle tehdä kaupungin omasta aloitteesta kaavamuutosta. Kaupunki vuokraa tarvittaessa alueita lisämaaksi yksityisille maanomistajille, ja kiinteistökauppa tehdään vasta kaavamuutoksen saatua lainvoiman.

Kaupungin tonttivarannon kehittäminen

Kaupunki kehittää tonttivarantoaan asemakaavamuutoksilla. Kaupunki voi esimerkiksi kaavoittaa omistuksessaan olevia rakentamattomia tontteja alueen muuta käyttöä vastaavaan käyttötarkoitukseen.

Maaomaisuuden hallintajärjestelmä

Kaupungin tulee vastata maapolitiikan hoidosta, ja siihen kuuluu myös maaomaisuuden hallinta ja sen kehittymisen seuraaminen. Kaupungilla on käytössä vanhahko maaomaisuusjärjestelmä, johon kirjataan maanomistuksessa tapahtuvat muutokset kirjanpitoalueineen. Järjestelmästä löytyvät kaikki kaupungin omistuksessa olevat alueet yksilöintitietoineen ja kirjanpitoarvoineen, joten tietoja tulisi käyttää kaupungin taseen maaomaisuuden pohjana. Järjes-

telmä tulisi vaihtaa lähivuosina karttaliittymän omaavaan ja mahdollisesti taloushallinnon ohjelmien yhteiskäytön mahdollistavaan paikkatietojärjestelmään.

Tonttien luovutus

Kaupungin tontit luovutetaan myymällä tai vuokraamalla, nykytilanteessa useampi tontinhankkija haluaa vuokratontin. Tonttien myynnistä kaupunki saa hetkellisesti tuloja kattamaan peruspalvelumenojaan, toisaalta vuokratontit ovat taas pitkäaikainen, tasavarma tulonlähde.

Kaupunki on tehnyt vuonna 2020 marraskuuhun mennessä

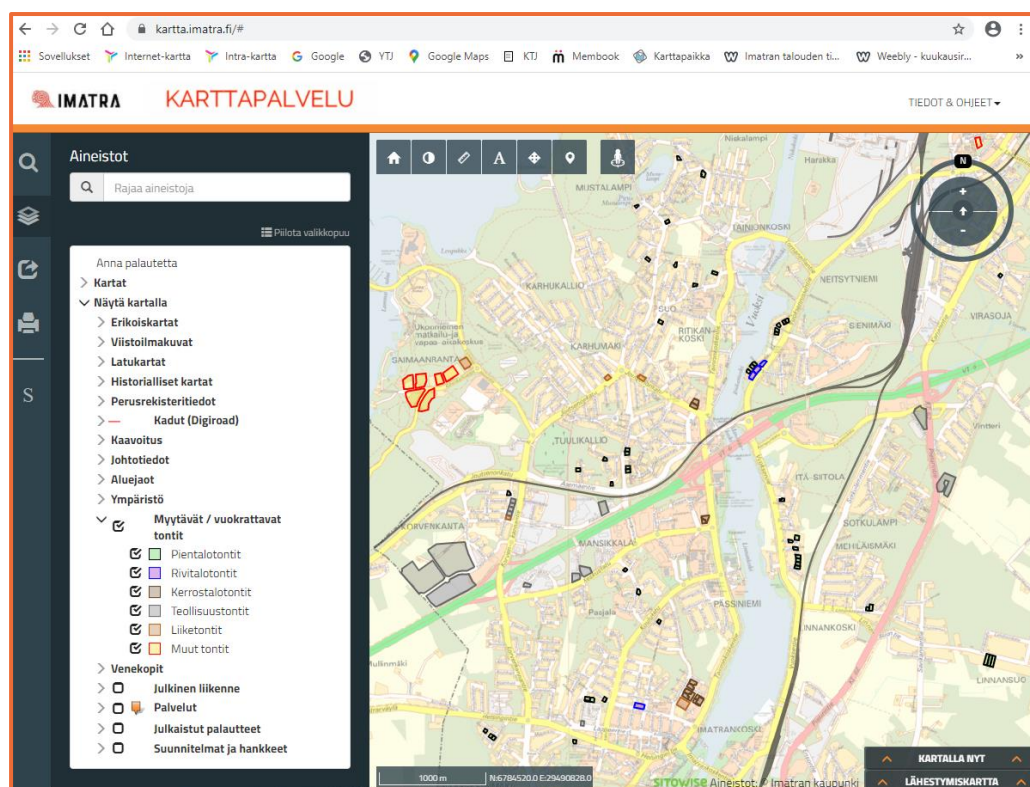
- 4 asuinkäytössä olevan rakennetun vuokratontin myyntipäätöstä
- 2 muun tontin myyntipäätöstä
- 6 asuintontin vuokrauspäätöstä (joista yksi jatkopäätös)
- 2 muun tontin vuokrauspäätöstä.

Kaikki luovutus päätökset eivät kuitenkaan aina toteudu rakennushankkeiksi asti.

	asuintontit		yritystontit	
	myynti	vuokraus	myynti	vuokraus
2018	0	5	0	5
2019	2	3	3	1
2020	1	4	0	2

Kaavio 8. Tonttien myynti- ja vuokrauspäätökset 2018-2020, tilanne 11/2020

Tonttien luovutuksen valmistelussa ja päätöksentekoprosessissa huolehditaan siitä, että kaikissa luovutustapauksissa kaupunki toimii, tiedottaa ja näyttää, että kaupunki toimii valtiotukisäädösten mukaisesti sekä toimii tasapuolisesti kaikkia kohtaan.



Näkymä kaupungin karttapalvelusta (kartta.imatra.fi)

Luovutettavat tontit löytyvät kaupungin karttapalvelusta (kartta.imatra.fi) luovutushintoineen. Mikäli tontin haluaa vuokrata, vuosivuokra on 5 % tontin myyntihinnasta. Tonttien varausmaksu määritellään kaupunkisuunnittelun taksassa.

Pientalotonttien luovutus

Pientalotonttien myyntihinnat arvioidaan pääsääntöisesti kaupungingeodeetin toimesta käyttämällä apuna toteutuneita kauppahintoja ja vuokria sekä edeltäjän laatimaa arviointitaulukkoa. Uudet tontit tuodaan hintatietoineen tiedoksi/päätettäväksi kaupunkikehityslautakunnalle. Pientalotonttien minimihinta on Imatralla 3.000,00 euroa.

Tontit ovat nähtävillä ensisijaisesti kaupungin karttapalvelussa sekä toissijaisesti kaupunkisuunnittelun seinällä kaupungintalolla. Tontit luovutetaan karttapalvelussa näkyvällä kauppahinnalla tai vuokralla. Mikäli samalle tontille ilmaantuu useampia ostajia/vuokraajia, kaupunki luovuttaa tontin ensisijaisesti myymällä sen. Mikäli potentiaalisia ostajia on useampia, kaupunki ensisijaisesti arpoo saajan tai tarvittaessa myy tontin julkisella huutokaupalla.

Tontin haku tapahtuu karttajärjestelmässä olevan tontinhakutoiminnon kautta sähköisesti. Tontin varaamisesta ja myynnistä/vuokrauksesta tehdään virallinen ja valituskelpoinen kaupungin päätös.

Pientalotonttien ostajat ja vuokraajat ovat yleisimmin yksityishenkilöitä, kielletyn valtiontuen säädökset eivät koske kaupungin ja yksityisten henkilöiden välistä kiinteistökauppaa tai vuokrausta. Lisäksi pientalotontit kaupungin nettisivuilla ja karttapalvelussa nähtävillä ollessaan täyttävät avoimen ja riittävästi julkistetun tarjouskilpailun kriteerit.

Asuintonttien luovutus

Uusien asuintonttien markkina-arvoista (muut kuin pientalot) pyydetään kiinteistöarvioijalta arviolausunto. Tontit laitetaan arviolausunnon mukaisilla hinnoilla nähtäväksi kaupungin karttapalveluun. Tonteista saa tehdä tarjouksia. Kaupunki luovuttaa tontit markkinahintaan tai neuvotteluissa päästyyn hintaan, joka vastaa vähintään kaupunkikehityslautakunnan vuosittaista päätöstä alimmasta hyväksyttävästä hintatasosta (tehdään lautakunnan vuosittaisessa seminaarissa).

Mikäli samalle tontille ilmaantuu useampia ostajia/vuokraajia, kaupunki luovuttaa tontin ensisijaisesti myymällä sen. Kaupunki voi tarvittaessa myydä tai vuokrata tontin julkisella huutokaupalla. Tontin luovuttamisesta huutokaupan perusteella tehdään kaupungin päätös, kuten myös normaaleista luovutuksista. Luovutuspäätöksiin laitetaan tieto kaupungin tilaamasta kiinteistöarviosta ja sen noudattamisesta tai siitä, että tontti on luovutettu julkisella tarjouskilpailulla.

Elinkeinotonttien luovutus

Elinkeinotontteilla tarkoitetaan mm. liike-, teollisuus- ja palvelutalotontteja. Elinkeinotonttien osalta noudatetaan yllä mainittua asuintonttien luovutusmenettelyä.

Elinkeinotontteille on mahdollista tehdä suunnitteluvaraus, jos esimerkiksi hankkeen suunnittelu tai kaavamuutostarve vaatii lisää aikaa. Suunnitteluvaraus myönnetään 6 kuukaudeksi kerrallaan (kaavoituksen yhteydessä voidaan tehdä pidempi varaus), varausaikana varauksen saajan tulee esittää hyväksyttävä tontinkäyttösuunnitelma kaupungille, jotta varausajan päätyttyä tontista voidaan tehdä luovutuspäätös.

Tonttien markkinointi

Tonttien markkinointi toteutetaan yhdessä Imatra Base Campin kanssa. Markkinointiin ei ole varattu erillistä rahaa kaupungin vuosibudjettiin. Tonttien markkinointia on mahdollista tehostaa ja markkinointia olisi hyvä suunnata Imatran ulkopuolelle uusien asukkaiden ja yritysten saamiseksi kuntaan.

5.5 Asemakaavojen toteutumisen edistäminen

Rakennusvelvoite

Tonttien kauppakirjaan tai vuokrasopimukseen sisällytetään rakennusvelvoite, jossa tontin ostaja tai vuokralainen sitoutuu rakentamaan tontilleen asemakaavan, rakennusjärjestyksen, rakentamisohjeen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen siten, että rakentaminen on saatettava loppuun kolmen vuoden kuluessa kaupanteosta tai vuokrasopimuksen allekirjoituksesta. Rakennus on valmis, kun rakennusvalvontaviranomainen on ostajan tai vuokralaisen pyynnöstä suorittanut hyväksytyt käyttöönottotarkastuksen. Kaupunki voi kirjallisesta hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa 1+1 vuodella. Rakennusvelvoitteiden seurantaprosessi tulee määritellä seurannan helpottamiseksi.

Rakennusvelvoitteeseen sisältyvä sopimussakko

Rakennusvelvoitteeseen ja tontin luovuttamiseen rakentamattomana edelleen liittyy sopimussakko, jonka määrä on kauppahinnan määrä kolminkertaisena. Sopimussakko otetaan käyttöön tasapuolisesti kaikille. Aiemmin sitä ei ole käytetty, vaikkakin sen käyttö olisi ollut mahdollista.

Tonttien takaisinosto

Kaupunki voi ostaa myymänsä pientalotontin takaisin 80 % kauppahinnalla, jotta tontti saadaan uudelleen luovutettavaksi, jos

- rakentaminen ei edisty ja
- rakennusvelvoiteaika on päättynyt ja
- tontille mahdollisesti jo rakennetut rakennusten perustukset sekä muut rakenteet puretaan ja tontin alue siistitään myyjän toimesta ja kustannuksella siistiin kuntoon.

Samaa keinoa voidaan käyttää myös yritystonteille, mutta tällöin kaupunki voi neuvotella takaisinostohinnasta vapaammin.

Yksityisten tonttien välitys ja markkinointiyhteistyö

Kaupungin karttajärjestelmässä myytävissä tonteissa on myös kahden paikallisen yrityksen, Stora Enso Oyj:n ja Tornator Oyj:n, tontteja tarjolla. Kaupunki voi tarjota myös muille yksityisille tontinomistajille heidän tonttejaan välitettäväksi kaupungin palvelukanavissa tai tehdä markkinointiyhteistyötä paikallisten yritysten kanssa luovutettavien tonttien näkyvyyden lisäämiseksi.

Rakennusten kunnostuskehotus ja kiinteistön siistimiskehotus

Rakennusvalvonta voi tarvittaessa antaa kiinteistön omistajalle kehotuksen kunnostaa kiinteistöllä sijaitseva rakennus tai rakennukset tai siistiä kiinteistönsä alue. Rakennusvalvonta on todennut, että kaupungin yleisilme on viime vuosina kohentunut annettujen kehotusten perusteella.

Muut keinot

Rakentamiskehotusta ja rakentamattomille tonteille suunnattua korotettua kiinteistöveroä ei käytetä. Rakentamiskehotusta on käytetty viime vuosituhannen puolella, sen haittapuolena on kaupungin velvollisuus lunastaa tontit, joita ei tulla rakentamaan. Rakentamattomien tonttien korotettu kiinteistövero toimii parhaiten suuremmissa kaupungeissa, joissa on rakennuspaineita ja paljon kysyntää tonteille. Imatralla korotettua kiinteistöveroä on tutkittu säännöllisin

väliajoin, siihen soveltuvia tontteja ei ole suurta määrää ja siitä saatava tulo jää vaatimattomaksi. Lisäksi se aiheuttaisi painetta yksityisille jättää purkukuntoisia rakennuksia seisomaan ja tarjota tontteja sille taholle, joka lähes ainoana niitä ostaa Imatralla, eli kaupungille. Korotetun kiinteistöveron määrittelyä ei voi kaupungin nykyisillä paikkatietojärjestelmillä suoraan tehdä ja laskuttaa, vaan se olisi tehtävä joka vuosi käytännössä käsin uudestaan alusta saakka.

Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi (MRL 60-61 § ja MRA 29 §)
Kaupungin tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta säännöllisesti. Yksityisessä omistuksessa olevaa maata asemakaavoitettaessa ajanmukaisuuden arvioinnista sovitaan maankäyttösopimuksessa.

Asuinalueita, joilla on vanhentunut asemakaava ja joilla ajantasaistaminen on tarpeen mm. rakennustehokkuuden osalta, ovat mm. Linnansuon asuinalueet (voimassa olevat asemakaavat vuodelta 1958) sekä Teppanalan Ensontien itäpuoliset asuinalueet (voimassa olevat asemakaavat vuosilta 1958 ja 1977). Meltolan ja Onnelan asuinalueiden asemakaavojen ajantasaistaminen on luonnosvaiheessa syksyllä 2020.

5.6 Haja-asutusalueiden rakentamisen ohjaaminen ja vapaa-ajan asuminen

Yleiskaava ja rakennusjärjestys

Haja-asutusalueen rakentamisen ohjaamisessa keskeisiä välineitä ovat oikeusvaikutteinen yleiskaava ja rakennusjärjestys. Koko Imatran kaupungin alue on yleiskaavoitettu. Yleiskaavan perusteella ei kuitenkaan voi suoraan myöntää rakennuslupia, vaan haja-asutusalueelle tarvitaan erillinen lupamenettely.

Rakentaminen haja-asutusalueilla

Yleiskaava-alueella rakennusluvan saamisen edellytykset riippuvat alueen yleiskaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta. Yleiskaavan M-alueilla rakennusluvan saaminen edellyttää rakennuspaikan muodostamista, poikkeuksena on jo olemassa oleva rakennettu maatala.

Ranta-alueille, joilla ei ole asemakaavaa, rakennusluvan saaminen edellyttää yleiskaavan noudattamista ja poikkeamiskäsittelyä (suunnittelutarveratkaisu tai poikkeamislupa). Ranta-alueille rakentamisessa tulee huomioida myös rakennusten etäisyysvaatimukset rantaviivasta ja siitä, että alueelle jää riittävästi yhtenäistä, rakentamatonta ranta-aluetta.

Vapaa-ajan asuminen

Haja-asutusalueelle sijoittuvan loma-asunnon rakennusluvan saamisen edellytykset ovat samat kuin pysyvän asunnon rakennusluvalle asetetut edellytykset.

Immalanjärven ranta-alueella vapaa-ajan asumista ohjataan Immalanjärven ranta-asemakaavalla. Vapaa-ajan asumiseen tarkoitettut tontit ovat omarantaisia ja ne on pääosin jo rakennettu. Osa vapaa-ajan asunnoista on osoitettu yksityisten tekemien poikkeamishakemusten kautta pysyviksi asunnoiksi. Immalanjärven ranta-alueet sijaitsevat suhteellisen lähellä kaupungin palveluita eikä vapaa-ajan asuntojen muuttaminen pysyvään asumiseen näin edellytä muutoksia kaupungin palvelurakenteeseen.

5.7 Kuntayhteistyön kehittäminen ja hyödyntäminen

Imatran ja naapurikuntien raja-alueilla tulee pyrkiä kuntien väliseen yhteistyöhön, josta on mahdollista saada säästöjä tekemällä kaavoitusta kuntien yhteistyönä sekä hyödyntämällä yhteisiä kunnallisteknisiä järjestelmiä ja jakamalla

kunnallisten palveluiden järjestämisvastuuta. Erityisesti valtion liikenneväylä-hankkeet edellyttävät kuntayhteistyötä.

6. MAAPOLITIIKAN TOIMINTAOHJEITA

6.1 Päätöksenteko

Nykyisin käytäntönä on, että kaikista kiinteistökaupoista, vuokrauksista, rasitteista ja vastaavista tehdään kaupungin virallinen ja valituskelpoinen päätös kaupungin toiminnan läpinäkyvyyden takaamiseksi. Päätöksen perusteella tehtävä toimenpide (kauppa, vuokrasopimus tms.) voidaan tehdä vasta kun päätös on saanut lainvoiman. Kiireellisissä tapauksissa toimenpide voidaan tehdä siten, että sopimukseen kirjataan tieto sen voimaantulosta vasta kun päätös on saanut lainvoiman.

6.2 Rasitteet

Kaupunki voi tehdä rasitesopimuksia yksityisen maanomistajan kanssa, jos jompikumpi osapuoli tarvitsee esimerkiksi kulkuoikeutta kiinteistölleen toisen maan kautta tai vesi- ja viemärijohtojen saanti rakennukselle vaatii niiden sijoittamisen toisen maalle.

Yleiset ehdot rasitteille:

- johto/kulkuyhteys tms. rakennetaan rasiteoikeuden saajan kustannuksella ja toimesta
- rasiteoikeuden saaja vastaa johdon/kulkuyhteyden tms. hoito- ja kunnossapitokustannuksista
- rasitteista ei makseta korvauksia puolin eikä toisin
- rasitteista ei aiheudu korvattavia haittoja
- rasitteen perustamista rasitetoimituksessa saa hakea kumpikin osapuoli
- rasitetoimituksen kustannuksista vastaa rasiteoikeuden saada
- rasitesopimus tehdään pääsääntöisesti aina kirjallisesti ennen toimitusta, jossa rasite perustetaan (asiasta voidaan joustaa, jos kaupunki on oikeudensaajana ja rasite voidaan perustaa pakkorasitteena eikä rasitettu vaadi korvauksia)
- toimitusinsinööri voi toimituksessa päättää rasitteen perustamisesta kiinteistönmuodostamislain 156 §:n mukaan ilman maanomistajan suostumusta (pakkorasite), tällainen tapaus on esimerkiksi kaupungin olemassa olevan vesi- ja viemärijohtojen pitäminen toisen kiinteistön alueella, kaupunki ei maksa näistä korvauksia.

6.3 Yleisten alueiden antaminen vuokralle

Yleisten alueiden, kuten asemakaavassa puistoksi kaavoitetun alueen osan vuokraaminen on mahdollista riittävin perustein sen vieressä sijaitsevan tontin omistajan tai vuokralaisen käyttöön mm. piha-alueeksi. Vuokrauksesta tehdään lyhytaikainen maanvuokrasopimus. Yleisiä alueita ei kuitenkaan vuokrata rakennusjärjestyksen vastaiseen käyttöön (esimerkiksi veneiden säilytysalueiksi). Tapauskohtaisesti voidaan käynnistää kaavamuuotos, mikäli kaupunki näkee tärkeäksi, että vuokra-alue voidaan liittää naapurin tonttiin.

6.4 Rakentamattoman tontin vuokraaminen naapuritontin omistajalle tai vuokralaiselle

Tontit, joilla ei ole rakentamiseen kohdistuvaa kysyntää ja jotka soveltuvat naapuritontin omistajan tai vuokralaisen käyttöön, voidaan vuokrata naapurille lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella. Tonttiin ei silloin kohdisteta rakennusvelvoitetta. Tapauskohtaisesti tontin osalta voidaan käynnistää kaavamuutos, mikäli kaupunki näkee tärkeäksi, että vuokrattava tontti voidaan liittää naapurin tonttiin.

6.5 Lupapisteen käyttöluvien suhde maanvuokraukseen

Kaupunki-infra myöntää maankäyttöluvat kaupungin omistamille yleisille alueille Lupapisteen kautta. Tällaisia lupia ovat mm. katujen väliaikainen käyttölupa ja erilaiset tapahtumaluvat. Lupapisteessä myönnettävät luvat ovat lyhytaikaisia, ei toistaiseksi voimassa olevia lupia. Pitkäaikaisista vuokrauksista on tehtävä maanvuokrasopimukset - tämä koskee esimerkiksi mainostauluja, jotka sijoitetaan kaupungin omistamille yleisille alueille.

6.6 Maanvuokrasopimusten irtisanominen kesken sopimuskauden

Määräaikaiset maanvuokrasopimukset eivät ole lähtökohtaisesti irtisanottavissa kesken sopimuskauden kuten asuinhuoneistojen vuokrasopimukset. Määräaikaisen maanvuokrasopimus päättyy vuokra-ajan päätyttyä, ellei sopimusta jatketa tai uusita. Jos vuokra-alueella oleva rakennus tuhoutuu tai puretaan, maanvuokrasopimus ei kuitenkaan pääty, vaan sopimuksissa on yleensä lauseke, jonka mukaan vuokralaisella on velvollisuus rakentaa vastaavanlainen rakennus vuokra-alueelleen.

Kaupunki voi harkintansa mukaan hyväksyä maanvuokralaisten maanvuokrasopimusten päättämisen kesken vuokrauden. Näissä tapauksissa asia tulee viedä päätettäväksi siihen toimielimeen tai sille viranhaltijalle jolle kyseisen vuokrasopimuksen teko päätäntävaltansa puitteissa kuuluu. Vuokraoikeuden kirjauksen poistaminen on edellytyksenä vuokrasopimuksen päättämiseksi kesken vuokrauden.

7. MAAPOLIITTISEN OHJELMAN SEURANTA

7.1 Raportointi

Maapoliittisen ohjelman seurantaan varten laaditaan vuosittainen raportti. Raportissa käsitellään ohjelman tavoitteiden toteutumista edellisenä vuonna seuraavien tunnuslukujen ja karttojen kautta.

Tunnusluvut

- 1) maanmyyntitulot
- 2) maanvuokratulot
- 3) maanostomenot
- 4) myytyjen tonttien yms. määrä käyttötarkoituksittain
- 5) vuokrattujen tonttien yms. määrä käyttötarkoituksittain
- 6) ostettujen tonttien yms. määrä
- 7) tonttien lohkomisten ja muiden kiinteistötoimitusten määrä
- 8) kaupungin omistaman raakamaan pinta-ala
- 9) asemakaavoitetun alueen pinta-ala
- 10) kumottujen asemakaava-alueiden pinta-ala
- 11) tehdyt maankäytösopimukset ja niihin sisältyvät korvaukset

- 12) mahdolliset muut maapolitiikkaan liittyvät asiat
- 13) vuosittaisen kaavoituskatsauksen toteutuminen
- 14) henkilöstöresurssit
- 15) itsearviointi, kuinka Imatra on onnistunut maapolitiikassaan.

Kartat

- 1) kaupungin maanomistus
- 2) raportointivuonna asemakaavoitetut alueet
- 3) rakentamattomat tontit
- 4) tontit, joilta raportointivuonna purettu rakennus
- 5) raportointivuonna myydyt tontit ja muut kiinteistöt
- 6) raportointivuonna pitkäaikaisesti vuokratut tontit
- 7) raportointivuonna ostetut tontit ja muut kiinteistöt
- 8) kaupungin omistamat raakamaat (kaavoittamattomat kaupungin omistamat maat).

Yllä mainitut tunnusluvut ja kartat kerätään talteen, jotta pidemmällä aikavälillä saadaan tunnusluville edellisen vuosien vertailuluvut. Seurantaraportti esitellään kaupunginhallitukselle vuosittain keväällä. Raportin pohjalta kaupunginhallitus voi ehdottaa kunnanvaltuustolle hyväksyttäväksi suosituksia tai muutoksia maapoliittiseen ohjelmaan.

7.2 Kaupunkikehityslautakunnan vuosittainen seminaari

Kaupunkikehityslautakunta järjestää vuosittaisen seminaarin touko-kesäkuussa, jossa

- 1) käydään läpi voimassaoleva maapoliittinen ohjelma
- 2) käydään läpi voimassaoleva yleiskaava
- 3) käydään läpi vuosiraportti maapolitiikan tunnusluvuista ja kartat
- 4) linjataan seuraavan vuoden tavoitehankinnat (maa- ja vesialueet)
- 5) linjataan seuraavan vuoden tärkeimmät kaavoituskohteet.

Seminaariin kutsutaan kaupunkikehityslautakunta, kaupunkikehitys- ja tekniset palvelut -toimialan johtaja, kaupunkisuunnittelun maapolitiikasta ja kaavoituksesta vastaavat henkilöt sekä rakennusvalvonnan, kaupunki-infran, Imatran Veden, ympäristötoimen vastuhenkilöt, tarvittaessa muitakin.

8. LIITTEET

1. Kaupungin maanomistus (kartta)
2. Imatran asemakaavat 1900- ja 2000-luvuilta (kartta)
3. Voimassaolevat rakennuskieltoalueet (kartta)