



ORIMATTILA

ORIMATTILAN MAAPOLIITTINEN
OHJELMA 2023

Sisällysluettelo

1	Johdanto	3
2	Lähtökohdat	3
2.1	Väestökehitys	3
2.2	Maanomistus	4
2.3	Kaavoitustilanne	5
2.4	Aiemmat periaatepäätökset maapoliittisista asioista	6
3	Maapolitiikan periaatteelliset linjaukset	7
3.1	Maanhankintaperiaatteet	7
3.1.1	Vapaaehtoiset kaupat ja maanvaihdot	7
3.1.2	Etuosto-oikeuden käyttäminen (Etuostolaki)	8
3.1.3	Lunastaminen (MRL 96, 99, 100§)	8
3.1.4	Katualueen ilmaislouvuus (MRL 104§)	9
3.2	Maanmyyntiperiaatteet	10
3.2.1	Omakoti- ja rivitalotontit	11
3.2.2	Kerrostalotontit	13
3.2.3	Yritys- ja liiketontit	13
3.2.4	Tonttien takaisinosto	14
3.2.5	Muut kaavoitetut maa-alueet	15
3.2.6	Kaavoittamattomat maa-alueet	15
3.3	Maa-alueiden vuokraus	15
3.4	Yksityisten maiden asemakaavoitus	16
3.4.1	Maankäytösopimukset (MRL 91b§)	17
3.4.2	Kehittämiskorvaukset	19
3.4.3	Kehittämisalueet	20
3.5	Eryiskysymyksiä	21
3.5.1	Yksityinen tonttivaranto	21
4	Maapolitiikan alueelliset ja määrälliset tavoitteet	22
4.1	Kasvusuunnat ja maanhankinta	22
4.2	Maan myyntitavoitteet	25
5	Organisaatio ja päätösvalta maapoliittisissa asioissa	26
5.1	Voimassa olevat säännöt	26
5.2	Maapoliittisen ohjelman seuranta	27

1 Johdanto

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 kaavasunnitelmia.

Maapoliittinen ohjelma on strateginen asiakirja, jossa määritellään kaupungin maapoliittiset tavoitteet ja toimenpidesuosituksat. 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 on voimassa vuonna 2008 laadittu maapoliittinen ohjelma, jonka päivittäminen on ajankohtaista. Ohjelman päivittäminen tulee pääosin perustumaan vanhaan ohjelmaan.

2 Lähtökohdat

2.1 Väestökehitys

Orimattilan kaupungin väestökehitys on ollut laskeva vuodesta 2015 lähtien. Vuodesta 2015 vuoteen 2021 väestömäärä laski reilulla 500 asukkaalla. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan väestökehitys jatkuu samansuuntaisena vuoteen 2040.

Kunnan väkiluku oli vuoden 2021 loppupuolella 15 793 henkilöä. Tilastokeskuksen tietojen mukaan kaupungin väkiluku on 14 946 henkilöä vuonna 2031. Suomen väestötilasto perustuu Digi- ja väestötietoviraston (DVV) (ent. Väestörekisterikeskuksen ja maistraattien) ylläpitämään väestötietojärjestelmään. Väestöennusteessa käytetään lähdeaineistona Tilastokeskuksen syntyneet, kuolleet ja muuttoliike -tilastoja sekä väestörakennetilastoa. (Tilastokeskus 2022)

Taulukko 1. Tilastokeskuksen väestöennuste Orimattilan kaupungissa vuoteen 2040

	2021	2026	2031	2036	2040
Väestö yhteensä	15 793	15 348	14 946	14 594	14 363
0 - 14	2 570	2 336	2 105	2 029	1 966
15 - 24	1 394	1 349	1 306	1 138	1 073
25 - 44	3 315	3 043	2 866	2 771	2 690
45 - 64	4 402	4 244	4 010	3 923	3 916
65 - 74	2 300	2 102	2 150	2 059	1 925
75 -	1 812	2 274	2 509	2 674	2 793

Tilastokeskuksen ennusteen mukaan ikäluokkien väkimäärä, yli 75 vuotiaita lukuun ottamatta, pienentyy miltei joka vuosi. Pienentyminen kuitenkin hidastuu, mitä lähemmäs vuotta 2040 edetään. Yli 75 vuotiaiden osuus väestöstä puolestaan kasvaa vuoteen 2040 mennessä miltei tuhannella henkilöllä.

2.2 Maanomistus

Kaupungin maanomistus on yhteensä noin 1180 hehtaaria, mikä sisältää myös katu- ja puistoalueet. Maanomistus jakautuu seuraavasti:

n. 147 ha katuja/puistoja/vuosittaisessa hoidossa olevia julkisia

n. 24 ha kaupungin käytössä olevia (rakennettuja) kiinteistöjä pihoiheen

n. 30 ha asemakaavoitettuja tontteja myytävänä

n. 35 ha asemakaavoitettua aluetta, jota ei ole vielä toteutettu

n. 58 ha asemakaavoitettavissa 5 vuoden sisään

n. 143 ha asemakaavoitettavissa joskus

n. 32 ha vaihtomaata, josta n.15,5 ha vuokralla

n. 711 ha on kaupungin asemakaava-alueiden puistometsiä tai taajama-alueiden metsiä, jotka ovat metsänhoitoyhdistyksen hoidossa. Lisäksi pinta-alaan lasketaan kaupungin hoidossa olevien katujen yms. piennaralueet.

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. Kaavaa on päivitetty pieneltä osin vuonna 2012. Orimattilan keskustataajaman pohjoispuolella on vireillä Sampolan osayleiskaavamuutos.

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 käsitti Pennala-Pasinan pohjoisosan asuntoalueet sekä kolmas muutos, joka käsittää Länsi- Pennalan teollisuusalueen, ovat hyväksytyt vuosina 2007 - 2009. Viimeisin muutos on hyväksytty vuonna 2016, joka käsitti ison osan Pennalan itäosasta.

Länsi-Orimattilan osayleiskaava on tullut voimaan vuonna 2001 ja sen ensimmäinen muutos (Hennan osayleiskaava) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa helmikuussa 2011.

Artjärven järviolueiden osayleiskaava on tullut voimaan 08.11.2000. Osayleiskaavaa on päivitetty Salmelan alueen ja Kirkkotien ympäristössä vuonna 2012.

Asemakaavoitetut alueet

Kaupungilla on asemakaavoitettuja alueita keskustassa ja sen lähialueilla sekä Artjärvellä, Hennassa, Virenojalla ja Pennalassa.

2.4 Aiemmat periaatepäätökset maapoliittisista asioista

- Periaatepäätös kaupungin omistamien puistoalueiden myynnistä, tekn.ltk 4.9.2003
- Maankäytösopimusten yleiset periaatteet Orimattilassa, kv 17.01.2005
- Omakotitonttien varauskäytäntö, tekn.ltk 1.2.2005
- Maapoliittinen ohjelma, kv 16.6.2008
- Maanvuokrasopimusten periaatteet ja sopimus pohjat, kh. 18.1.2010
- Maanvuokrasopimus pohjan muutos, kh. 20.6.2016
- Hennan Etelärinteen tonttien hinnoittelu 2014 / Vuonna 2017 luovutettavien Asemanrinteen tonttien luovutusperiaatteet, kv 20.2.2017
- Asuintonttien vyöhykehinnoittelu kv 16.5.2022

Voimassa olevat hinnoittelupäätökset

Asuminen

- Omakoti- ja rivitalotontit sekä tonttien osat KV 16.5.2022
 - Alueet: Keskusta, Pennala-Pasina, Virenoja, Artjärvi ja Henna
 - Vyöhykekarttojen hinnoittelun mukaisesti
- Kerrostalotontit KV 16.5.2022
 - Henna, Länsirinne ja asemanseutu
 - Muilla kuin Hennan alueella hinnoittelu päätetään aina erikseen.

Teollisuus

- Teollisuustontit KV 16.06.2008
 - Keskusta, Sampola
 - Keskusta, Oriville

- Työpaikka- ja teollisuustontit KV 14.11.2011
 - Pennalan teollisuus- ja työpaikka-alue
- Työpaikka- ja teollisuustontit (korttelit 43 ja 49) KV 8.6.2020
 - Pennalan teollisuus- ja työpaikka-alue

3 Maapolitiikan periaatteelliset linjaukset

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

3.1 Maanhankintaperiaatteet

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

3.1.1 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%.

3.1.2 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 sukulaistuovutus. Etuosto-oikeutta ei myöskään ole, jos ostajana on valtio, 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 kaupunginhallitus. Etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä päättää maankäyttöpäällikkö.

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.

3.1.3 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 lunastuslupa 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.

3.1.4 Katualueen ilmaislouutus (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. Mikäli sopimukseen ei päästä maanomistajan kanssa, kaupunki voi hakea alueelle lunastustoimitusta hinnan määrittämiseksi.

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 muodostamista yleisiksi alueiksi saatetaan ajantasaisemmaksi vuosittain määrärahojen puitteissa.

MAANHANKINTAPERIAATTEET

Vapaaehtoinen kiinteistökauppa tai –vaihto on pääasiallinen maanhankintatapa. ensisijaisesti hankitaan kaavoittamista varten raakamaata maakunta- ja yleiskaavoissa määritellyiltä 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.

3.2 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 pääosin takaisin. Tonttien hintojen tulee olla järkevässä suhteessa naapurikuntien tonttihintoihin sekä yksityisten välisissä kaupoissa toteutuneisiin kauppahintoihin.

Tontit hinnoitellaan kokonaisneliö hinnalla, joka sisältää sekä maapohjan, kaavoituksen että katujen ja muun kunnallistekniikan rakentamisen. Erityisen laadukas tai olosuhteiden vuoksi muuten toteutuskustannuksiltaan kallis kunnallistekniikka voi nostaa tonttien neliöhintaa, huomioiden kuitenkin kaupungin yleinen tonttimenekki ja hintataso. Vesihuollon rakentaminen rahoitetaan liittymis- ja käyttömaksuilla ja nämä kustannukset eivät sisälly tonttien myyntihintaan.

3.2.1 Omakoti- ja rivitalotontit

Omakoti- ja rivitaloalueiden käyttöönotosta ja hinnoittelusta päättää kaupunginvaltuusto kaupunkikehitys- ja teknisen valiokunnan 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 pyytämällä tonteista julkisesti tarjouksia tai pitämällä huutokauppa. Molemmissa tapauksissa tonteille määritellään pienin hyväksyttävä pohjahinta. Myynnistä päättää maankäyttöpäällikkö.

Omakoti- ja rivitalotontit 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.

Omakoti- ja rivitalotonttien 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 ainoastaan kaupungin sähköisessä tonttipalvelussa.
- 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 tonttia 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 maankäyttöpäällikön päätöksellä (kaupunkikehitysjohtajaa kuultuaan) rakennusliikkeelle myydä samalla kertaa 2-5 omakotitonttia.

Kaupan ehdot omakoti- ja rivitalotonttien kaupassa

Kauppakirjassa on seuraavat erityisehdot:

1. Tonttia ei saa myydä rakentamattomana eteenpäin ilman kaupungin lupaa.
2. Ostaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoituspäivästä. Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi, kun rakennus on rakennettu siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa Ostajan pyynnöstä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen loppukatselmuksen, jolla rakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi.
3. 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 OMAKOTI- JA RIVITALOTONTTIEN LUOVUTUKSESSA

- Tontit joko myydään tai vuokrataan.
- Uusien alueiden tullessa myyntiin on ensin haku-aika, 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

3.2.2 Kerrostalotontit

Kaupunki kaavoittaa uusille asuntoalueille harkinnan mukaan myös kerrostalotontteja. Näiden tonttien käyttöönotosta ja hinnoittelusta päätetään kaupunginvaltuustossa kaupunkikehitys - ja teknisen valiokunnan tekemän esityksen perusteella. Tontit ovat jatkuvasti haettavissa ja myynnistä päättää maankäyttöpäällikkö. Useamman tontin myynnistä samalle rakennusliikkeelle päätetään tapauskohtaisesti.

3.2.3 Yritys- ja liiketontit

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

Rakennuspaikan myynnistä tietyille ostajalle päättää kaupunginhallitus kaupunkikehitys- ja teknisen valiokunnan tekemän esityksen pohjalta. Kaikki rakennuspaikat myydään hinnaston mukaisella neliöhinnalla. Alihintaan myyminen esimerkiksi työvoimapolitiittisista syistä on kiellettyä EU:n kilpailupolitiikkaa koskevien periaatepäätösten nojalla.

Kaupungin strategian mukaisesti pyritään takaamaan yritystonttien ja toimitilojen riittävyys. Tämän lisäksi ajatuksena on, että tarjolla on eri kokoisia ja erilaisten yritysten tarpeisiin sopivia yritys- ja liiketontteja. Tontteja luovutettaessa otetaan huomioon

kyseiselle alueelle muodostuva yrityskokonaisuus sekä lisäksi työvoimapolitiittiset 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
- Tonttien luovutuksesta päättää kaupunginhallitus
- Myyntipäätökseen vaikuttaa myös yrityksen toiminnan ja rakennushankkeen sopivuus suunnitellulle paikalle sekä työvoimapolitiittiset asiat

3.2.4 Tonttien takaisinosto

Kaupunki voi ostaa myymänsä pientalotontin ostajan pyynnöstä takaisin 75 % 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.

Lisäksi ehtona sille, että kaupunki ostaa takaisin myymänsä tontin on, että tontin takaisinmyyjä maksaa kaupanvahvistajan palkkion.

3.2.5 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.

3.2.6 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 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.

3.3 Maa-alueiden vuokraus

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

Asuin- ja teollisuustontteja voidaan myös vuokrata. Tonttien vuosivuokrat ovat Hennan alueella asuinalueella 5 % ja muualla Orimattilassa 6 % kauppahinnasta ja vuokra

sidotaan indeksiin. Vuokraehdot määräytyvät maanvuokralain mukaan. Vuokratontti on mahdollista myöhemmin lunastaa omaksi kulloinkin voimassa olevalla tonttien myyntihinnalla. Vuokrauksen tarkemmat ehdot ovat päätetty kaupunginhallituksessa 18.1.2010 § 24.

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-alueista, milloin se katsotaan tarkoituksenmukaiseksi.

Vuosivuokra suuruus on 6 % maanarvosta lukuun ottamatta Hennan kaupunginosan asuintontteja, joilla vuosivuokra on 5 % myyntihinnasta. Pelto- tai laidunalueen vuokrauksessa vuokrahinta voidaan määritellä myös muulla perusteella.

3.4 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.

3.4.1 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 vuonna 2008 hyväksytyllä maapoliittisella ohjelmalla tehnyt päätöksen maankäyttösopimuksissa noudatettavista yleisistä periaatteista. Periaatteisiin ei ole tarvetta tehdä muutoksia. Käytössä olevat periaatteet selviävät jäljempänä.

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 veloitetaan 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 hyväksytyjen 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 edelleen luovutus määritellään vakuuksin ja sopimussakin

4. Milloin sopimus tehdään

- Sopimuksen päälinjoista neuvotellaan kaavoitukseen ryhdyttäessä. Suurissa hankkeissa kaavoituksen kustannuksista sovitaan etukäteen tekemällä sopimus alueen kaavoitukseen ryhtymisestä
- Maankäyttösopimus tehdään, kun kaavaehdotus 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

- kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta hyväksyy maankäyttösopimukset silloin, kun sopimukset on tehty edellä olevien periaatteiden mukaisesti, sopimusalue

tulee pääasiassa asuntorakentamiseen ja sopimuksen korvaussumma tai sen laskennallinen arvo on enintään 20 000 euroa.

- kaupunginhallitus hyväksyy suuret, yli 20 000 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 kaavamuuotos jättää hyväksymättä, mikäli se ei ole oleellisen tärkeä kunnan kehityksen kannalta. Tärkeän alueen ollessa kyseessä sovelletaan kehittämiskorvauslainsäädäntöä.

3.4.2 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 kerrosneliometriä. 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 maan 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 kehittämiseen 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.

3.4.3 Kehittämisalueet

Kunta voi määrääjäksi, 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 kehittämisalumenettelyä. Kaupungissa ei myöskään ole sellaisia suurempia yhtenäisiä rakennettuja alueita, joissa käyttötarkoituksen muutos olisi ajankohtaista.

3.5 Erityiskysymyksiä

3.5.1 Yksityinen tonttivaranto

Orimattilassa on asemakaavoitetuilla alueilla useita rakentamattomia yksityisten omistamia rakennuspaikkoja. Näistä iso 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 2,0 ja enintään 6,0. 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 on 3,00%, kun muun vakituisten asuinrakennusten veroprosentti on 0,55.

**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 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

4.1 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 nämä alueet riittävät 10-15 vuodeksi. Uusina hankittavina alueina kiinnostavat osayleiskaavan mukaiset asumisen laajenemisalueet.

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

Pennala

Pennalassa kaupunki omistaa asuntotarkoituksiin varattua raakamaata koulun pohjoispuolella ja Lahden rajalla noin 42 hehtaaria sekä valmiiksi kaavoitetut tai kaavoituksen alla olevat Uotilanrinteen ja Porkallion alueet. Nykyisellä tonttien myyntimäärällä nämä alueet riittävät 15-20 vuodeksi. Uusina hankittavina alueina kiinnostavat osayleiskaavan mukaiset asumisen laajenemisalueet.

Työpaikka- ja palveluiden alueiden laajennuksia on yleiskaavassa osoitettu Pennalassa Länsipuoliselle logistiikka-alueelle. Tältä alueelta kaupunki omistaa nyt noin 50 hehtaaria raakamaata. Kaupunki omistaa alueella myös valmiiksi kaavoitettua tonttivarantoa noin 17 hehtaaria, joissa on kunnallistekniikka valmiina. Alueella on vielä noin 70 ha maata, jotka ovat yksityisessä omistuksessa ja tavoitteena on hankkia näitä sitä mukaan, kun tarvetta ilmenee.

Henna

Hennassa kaupunki omistaa asuntotarkoituksiin varattua raakamaata Hennan aseman alueella noin 8 hehtaaria sekä valmiiksi kaavoitetut aseman alueen sekä Länsirinteen alueen. Valmiiksi kaavoitetuilla alueilla on runsaasti tarjontaa sekä pientalo- että rivitalo- ja kerrostalorakentamiseen. Tontit riittävät useiksi vuosiksi, mutta mikäli alue lähtee

kasvamaan nopeasti ja kysyntä kasvaa, on syytä varautua uusiin maahankintoihin. Uusina hankittavina alueina kiinnostavat osayleiskaavan mukaiset asumisen laajenemisalueet.

Työpaikka- ja palveluiden alueita on yleiskaavassa osoitettu Hengan Tuuliharjan alueelle. Osa alueesta sijoittuu moottoritien ja junaradan väliselle alueelle, mutta suurin osa on kuitenkin junaradan ja Vanhan Helsingintien välissä. Tältä alueelta kaupunki omistaa nyt noin 33 hehtaaria raakamaata, josta kaikki sijoittuu moottoritien ja junaradan väliin. Alueella on vielä noin 360 ha maata, jotka ovat yksityisessä omistuksessa ja tavoitteena on hankkia näitä sitä mukaan, kun tarvetta ilmenee ja moottoritien sekä Vanhan Helsingintien välisen yhdystien rakentaminen on ajankohtaista.

Virenoja

Virenoilla kaupunki ei omista asuntotarkoituksiin varattua raakamaata laisinkaan vaan maanomistuksesta kaikki on jo asemakaavoitettu. Kyseisen alueen kaikki tontit ovat tällä hetkellä myynnissä. Kaavoitettu alue on kooltaan noin 5 hehtaaria ja tonttien arvellaan riittävän alueella 3–5 vuotta. Uusina hankittavina alueina kiinnostavat osayleiskaavan mukaiset asumisen laajenemisalueet.

Työpaikka- ja palveluiden alueita ei Virenojalle ole suunniteltu.

Artjärvi

Artjärvellä kaupunki omistaa asuntotarkoituksiin varattua raakamaata Arjärven keskustan tuntumassa. Lisäksi kaupungilla on omistuksessaan valmiiksi kaavoitettua asuinmaata noin 6 hehtaaria Suurikylän, Salmelan ja Kotokolmion alueilla. Nykyisellä tonttien myyntimäärällä nämä alueet riittävät pitkään. Uusina hankittavia alueita harkitaan tarpeen ja harkinnan mukaan.

Työpaikka- ja palveluiden alueita on yleiskaavassa osoitettu Artjärvellä Salmelan ja Suurikylän alueille. Nämä alueet ovat kokonaisuudessa käytössä ja uusia alueita ei ole suunnitelmassa toistaiseksi.

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, Virenojalla, Artjärveltä ja Hennassa.

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

Vaihtomaiksi voidaan hankkia maa- ja metsätalousalueita kunnan eri osista.

4.2 Maan myyntitavoitteet

Omakoti- ja rivitalotontit

Kaupunki on viime vuosina myynyt keskimäärin 10 omakotitonttia ja 1-2 rivitalotonttia vuodessa. Orimattilan strategian yhtenä painopistealueena on monipuoliset asumisvaihtoehdot, joissa kohtaavat mm. luontoarvot, viihtyisä asuinympäristö sekä monipuoliset vapaa-ajanviettomahdollisuudet. Uusia alueita käyttöönotettaessa varmistetaan myös alueen päiväkotij- ja koulupalvelujen riittävyys.

Tavoitteena on, että kaupungilla on vuosittain vähintään 15 tonttia myynnissä Hennaan, Pennalan sekä keskustan alueilla. Artjärven ja Virenojan alueilla pyritään pitämään noin 3-5 tontin varanto. Vuosittain tulee myyntiin omakotitontteja noin 10 - 20 Pennalasta ja keskustasta. Muilla aluilla tilannetta tarkastellaan vuosittain. Keskustaan sekä

Pennalaan kaavoitetaan myös rivitalotontteja ja Hennaan näiden lisäksi myös kerrostalotontteja.

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. 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 ja Sampolan sekä Orivillen väliselle alueelle. Tulevaisuudessa tarjontaa tulee myös Hennan Tuuliharjan alueelle.

5 Organisaatio ja päätösvalta maapoliittisissa asioissa

5.1 Voimassa olevat säännöt

Kaupungin hallintosääntö 1.8.2021 lukien

- maankäyttöpäällikkö päättää asuinrakennuspaikkojen myynnistä ja takaisinostosta valtuuston vahvistamien perusteiden mukaisesti sekä maaomaisuuden ostosta, myynnistä, lunastamisesta ja vaihdosta 15 000 euroon saakka, kun kauppa on merkitykseltään vähäinen.
- kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta päättää maaomaisuuden ostosta, myynnistä, lunastamisesta ja vaihdosta, kun kauppasumma on alle 50 000 euroa, eikä kyseessä ole valtuuston hinnoittelema asuin- ja teollisuustontti.

- kaupunginhallitus päättää teollisuustonttien myynnistä ja takaisinostosta valtuuston vahvistamien perusteiden mukaisesti. Kaupunginhallitus päättää muun maaomaisuuden ostosta, myynnistä, lunastamisesta sekä vaihdosta, kun kauppasumma on 50 000 – 100 000 euroa.
- kaupunginvaltuusto päättää maaomaisuuden ostosta, myynnistä, lunastamisesta sekä vaihdosta, kun kauppasumma on yli 100 000 euroa, tai kauppa on erityisen merkittävä kunnan kehityksen kannalta.
- vaihdoissa lasketaan luovutettavien kiinteistöjen arvo yhteen päätettäessä siitä, kenelle ratkaisuvallta kuuluu.

5.2 Maapoliittisen ohjelman seuranta

Maapoliittinen ohjelma on tarkoitettu periaatepäätöksenä noudatettavaksi ohjelman mukaisissa päätöksissä. Ohjelma päivitetään tarpeen mukaan, jos esimerkiksi säädökset, kaupungin strategia tai toimintaympäristö muuttuvat.