

KEMIJÄRVEN KAUPUNGIN MAAPOLIITTINEN
OHJELMA

2023-2025



Sisällys

1. JOHDANTO	3
2. HISTORIA	4
2.1 Maanhankinta.....	4
2.2 Maanhankinta, myynti ja vuokraus 2014-2022	5
3. MAAPOLITIIKKAAN KOHDISTUVAT TAVOITTEET ELINVOIMAOHJELMASTA 2021-2025	6
4. KEMIJÄRVEN KAUPUNGIN MAAPOLITIIKKA.....	8
4.1 Maanhankinta.....	8
4.1.1 Kauppa / vaihto.....	8
4.1.2 Katualueen ilmaislouutusvelvollisuus (MRL 94 ja 104 §)	8
4.1.3 Etuosto-oikeus	9
4.1.4 Lunastus	9
4.2 Maan luovutus	10
4.3 Asemakaavoitukseen liittyvät sopimukset.....	10
4.3.1 Yksityisen maan kaavoittaminen	10
4.3.2 Maankäyttösopimus	11
4.4 Asemakaavan toteuttamista edistävät toimenpiteet	11
4.4.1 Rakentamiskehotus	11
4.4.2 Maankäyttösopimukset.....	12
4.4.3 Kehittämiskorvausjärjestelmä.....	12
4.4.4 Kehittämislumenettely	13
5. MAAPOLITIIKAN PAINOPISTEALUEET 2023-2025	14

KEMIJÄRVEN KAUPUNGIN MAAPOLIITTINEN OHJELMA

1. JOHDANTO

Kemijärven kaupunki on ollut suuren rakennemuutoksen paikkakunta jo vuosia. Tämä on vaikuttanut kaupungin talouskehitykseen voimakkaasti. Väestö on siirtynyt koulutuksen tai työn perässä muualle Suomeen ja ikärakenne on samassa yhteydessä vääristynyt. Samaan aikaan on kuitenkin tapahtunut myös positiivista kehitystä uusien työpaikkojen ja palvelujen kautta sekä paluumuuton muodossa. Merkittäviä työnantajia kaupungin lisäksi ovat alueella toimivat Huurre Group, Kelan yhteyskeskus sekä Keitele Group. Tulevaisuudessa odotetaan käynnistyvää biojalostamo Patokankaan teollisuusalueelle.

Maapoliitikassa tehtävät ratkaisut ovat kauaskantoisia ja niiden vaikutukset kunnan talouteen ovat merkittäviä, joten vähäisten resurssien suuntaaminen oikein esim. maanhankinnassa on hyvin tärkeää.

Kaupunginvaltuusto on 15.2.2021 hyväksynyt kaupunkistrategian ja toimenpideohjelman 2021-2023 sekä 21.6.2021 elinvoimaohjelman 2021-2025.

Maapoliittinen ohjelma on asiakirja, jossa valtuusto määrittelee maapoliittiset tavoitteet ja periaatteet. Hyvä tapa varmistaa maapoliitiikan keinojen linjakas ja tehokas hyödyntäminen on laatia maapoliittinen ohjelma.

Maapoliittisia tavoitteita ovat muun muassa:

- hyvän ja tavoitteellisen yhdyskuntarakenteen turvaaminen
- kohtuuhintaisen tonttimaan tarjonnan edistäminen
- yhdenvertaisuusperiaatteen toteuttaminen.

Maapoliittinen ohjelma antaa tietoa kunnan maankäyttöön liittyvästä toimintapolitiikasta niin tontin hakijoille, maanomistajille, rakennusliikkeille kuin uusille päättäjillekin.

2. HISTORIA

2.1 Maanhankinta

Kemijärven ensimmäiset suuret maanhankinnat olivat 1960-luvulla entisen sellutehtaan maa-alueiden hankinnat ja edelleen luovutus tehtaan rakentamista varten. 1970- ja 1980-luvuilla maanhankinta keskittyi keskusta-alueella olevien asemakaavassa asutukseen ja teollisuuteen osoitettujen alueiden hankintaan. Vuonna 1985 vahvistettiin Suomulle Suomen ensimmäinen loma-asutukseen osoitettu asemakaava. Kaupunki onkin aktiivisesti hankkinut maa-alueita Pyhän ja Suomen alueiden kehittämistä varten.

Viimeisten vuosien aikana maanhankinta on painottunut Patokankaalle suunnitellun biojalostamon vaatiman maa-alueen hankintaan. Kaupungin maaomaisuus Patokankaan alueella on tällä hetkellä noin 200 ha.

Aktiivisen maanhankinnan seurauksena kaupunki on pystynyt tarjoamaan erilaisia tontteja hyvin monenlaiseen tarkoitukseen. 1970- ja 1980-luvuilla tontin luovutus oli suurimmillaan ja tällöin luovutettiin suuret määrät omakoti-, rivitalo-, kerrostalo sekä teollisuustontteja. Tällä hetkellä kaupungin tonttivaranto on noin 400 tonttia valmiin kunnallistekniikan piirissä. Vuokrattuja maa-alueita ja tontteja on tällä hetkellä noin 370 ja maanvuokratulot vuositasolla ovat noin 260 000 euroa.

Kaupungilla on vapaana valmiin kunnallistekniikan piirissä tontteja seuraavasti:

1. kaupunginosa / Karvakko ja Hera-Kuikkalampi

- omakotitontit 25 kpl

2. kaupunginosa / Särkikangas

- omakotitontit 12 kpl
- rivitalotontit 6 kpl
- liiketontit 2 kpl
- teollisuustontit 43 kpl
- lomatontteja 2 kpl

3. kaupunginosa / keskusta

- rivitalotontit 2 kpl
- kerrostalotontit 2 kpl

4. kaupunginosa / Seinälä, Pöyliövaara

- rivitalotontit 5 kpl
- kerrostalotontit -
- omakotitontit 32 kpl

5. kaupunginosa / Sipovaara

- omakotitontit 45 kpl
- rivitalotontit 3 kpl
- kerrostalotontit 3 kpl

6. kaupunginosa / Kallaanvaara

- omakotitontit 33 kpl
- rivitalotontit 8 kpl
- kerrostalotontit 7 kpl
- liiketontit 1 kpl

8. kaupunginosa / Suomu

- matkailua palvelevat tontit 7 kpl
- lomatontit 120 kpl

9. kaupunginosa / Pyhä

- matkailua palvelevat tontit 3 kpl
- lomatontit 67 kpl
- omakotitontit 6 kpl
- rivitalotontit 1 kpl

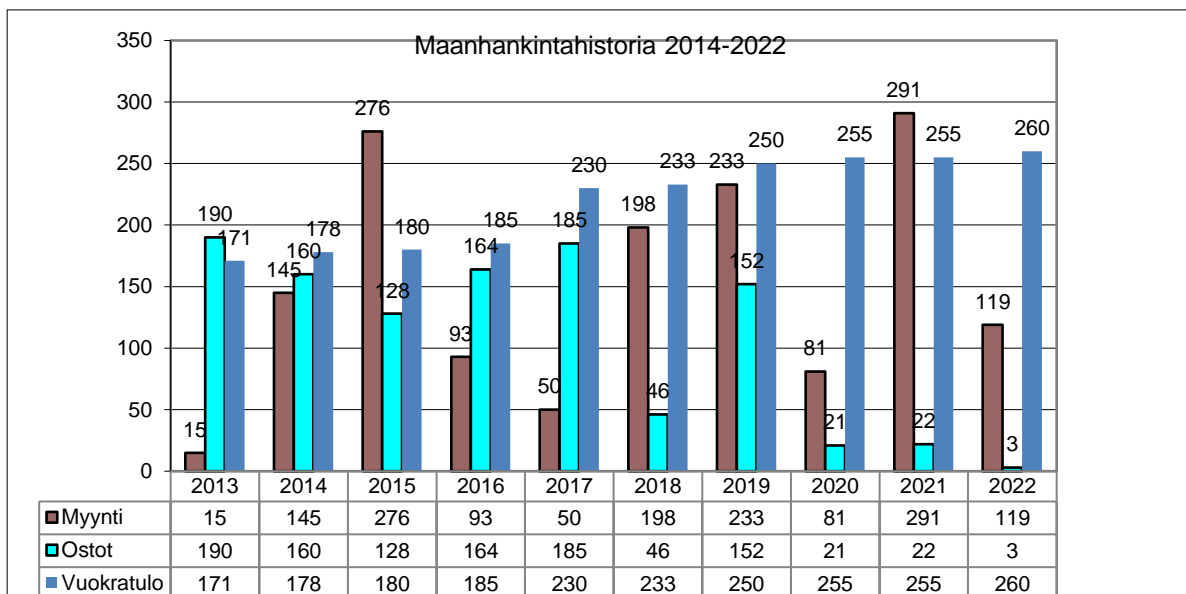
Yksi lomatontti on vapaana Ämmäniemessä.

Haja-asutusalueella vapaana omakotitontteja on seuraavasti;

Isokylä	3 kpl	Soppela	1 kpl	Tapionniemi	5 kpl
Vuostimo	4 kpl	Joutsijärvi	3 kpl		

Kun otetaan huomioon vielä yksityisten omistamat rakentamattomat tontit asemakaava-alueilla, ei uusien alueiden hankinta vakituista asutusta taikka loma-asutusta varten ole tarpeen, lukuun ottamatta alueita, jotka sijaitsevat ranta-alueilla.

2.2 Maanhankinta, myynti ja vuokraus 2014-2022



3. MAAPOLITIIKKAAN KOHDISTUVAT TAVOITTEET ELINVOIMAOHJELMASTA 2021-2025

Asukasviihtyvyyys Kemijärvellä

Vapaa-ajan asutusta nykyisten kyläkeskusten ympärille

- toimenpide; poikkeuslupien ja yleiskaavoituksen sujuva käyttö rakentamisen edistämiseksi

Ydinkeskustan fyysisen ilmeen kohentaminen

- toimenpide; keskustan Master Plan työn käynnistäminen ja siinä päätettyjen toimenpide-ehdotusten toteuttaminen

Edistetään uusien yritysten sijoittumista alueelle

Sijoittumisprosessin joustavuus ja nopeus

- tonttien ja yritystilojen vuokraus / myynti joustavaa, mahdollisimman paljon valtuuston päätöksiin perustuvia viranhaltijapäätöksiä, jolloin päätöksen teko joustavaa ja nopeaa
- kaavoitus ja rakennuslupaprosessit, selkeät ja joustavat toimintamallit

Yritysten tuottamat palvelut vetovoimaisiksi

Kaupallisen keskustan kehitys

- toimenpide; keskustan yleiskaavan loppuun saattaminen
- toimenpide; keskustan Master Plan työn käynnistäminen ja siinä päätettyjen toimenpide-ehdotusten toteuttaminen

Suomutunturin alueen kehitys

- toimenpide; Suomen kehittämissuunnitelman laatiminen
- retkeilyalueen suunnittelu
- toimenpide; aktiivista tonttimarkkinointia

Pyhätunturin alueen vetovoiman kehittäminen

- toimenpide; aktiivista tonttimarkkinointia

Kaavoituksella edellytyksiä asumiseen ja yrittämiseen

Aktiivinen ja ennakoiva kaavoitus ja maanhankinta

- toimenpide; maaomaisuuden kartoitus / sähköisen järjestelmän käyttöönotto
- maaomaisuuden yleinen esille tuonti Louhi-kuntapalvelimen kautta
- tontti- yritystilamarkkinoinnin tehostaminen, tonttien ja vapaiden yritystilojen esilletuonti infogissin sivuilla sekä muilla markkinointisivuilla

Uusien asuinalueiden kaavoitus ja valmistelu, erityisesti rantatontit asumiseen

- Puustellin alueen tonttien kaavan vahvistaminen ja tonttien luovutus
- tarpeen mukaan muiden keskustaa lähellä olevien helposti toteutettavien alueiden kartoitus
- Isokylän alueen yleiskaavoitukseen uudelleen aloitus / lopetus; päätös viimeistään syksyllä 2023

Vapaa-ajan asutuksen lisääminen kyläkeskusten lähiympäristössä

- toimenpide; poikkeuslupien ja yleiskaavoituksen käyttö rakentamisen edistämiseksi; kunta päättää, joten päätöksen teko nopeaa ja kunnan tavoitteiden mukaista

Uusien asuntojen rakentamisen mahdollistaminen

- toimenpide; kiinnostavien tonttien kartoitus ja markkinointi, myös yksityiset tontit
- vakituisen asumisen mahdollistaminen matkailualueilla

Keskustan ja kylien kehittäminen sekä elävöittäminen

Kaupallisen keskustan kehittäminen

- toimenpide, keskustan Master Plan työn käynnistäminen ja siinä päätettyjen toimenpide-ehdotusten toteuttaminen

Patokankaan ekoteollisuuspuisto

Kemijärven biojalostamo

- toimenpide; varataan tarpeellinen alue puiston käyttöön

Vihreän energian kehittäminen

- varataan uusia alueita vihreän energian tuotantoon

4. KEMIJÄRVEN KAUPUNGIN MAAPOLITIIKKA

Maapolitiikka

Kaupungin maapolitiikalla ymmärretään kaupungin maanhankintaan ja –luovutukseen, maan kaavoittamiseen sekä yksityisen omistuksessa olevien rakentamiskelpoisten tonttien rakentamisen edistämiseen liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä. Maapolitiikan keskeisenä tavoitteena on, että kaupungin kehittymiseen tarvittava maa saadaan oikeaan aikaan kohtuullisella hinnalla ja kehityshankkeiden mukaiseen käyttöön.

4.1 Maanhankinta

Maapoliittiseen ohjelmaan kirjataan maanhankinnassa noudatettavat periaatteet. Maanhankinnan onnistumista tukee se, että kunnassa hyödynnetään tarvittaessa koko maapoliittista keinovalikoimaa ns. lievemmän keinon periaatetta noudattaen, ensisijaisesti vapaaehtoisia keinoja (kauppa/vaihto) käyttäen.

Maata on hyvä hankkia tarvetta ennakoiden oikeasta paikasta, oikeaan aikaan ja oikeaan hintaa.

4.1.1 Kauppa / vaihto

Maanhankinnan pääasiallinen keino on vapaaehtoinen kauppa. Maapoliittiset tavoitteet sekä kaavan toteuttaminen saavutetaan parhaiten, kun maanhankinnat tehdään riittävän ajoissa. Riittävän ajoissa tehdyt maanhankinnat turvaavat kohtuullisen hintatason kaavatonteille. Kun maata hankitaan ennen kaavoitusta, maanhankintamenot säilyvät myös kohtuullisina.

Kemijärven kaupungin pääasiallinen maanhankinta muoto on vapaaehtoinen luovutus (kauppa taikka vaihto). Maanhankinnan valmistelee elinvoimapalvelut ja päätöksen tekee kaupunginhallitus niissä tapauksissa, joissa hankittavan alueen arvo ei ylitä 100 000 euroa ja talousarvioon varattua määrärahaa on jäljellä, muissa tapauksissa päätöksen tekee valtuustoa.

4.1.2 Katualueen ilmaisluovutusvelvollisuus (MRL 94 ja 104 §)

Ensimmäisen asemakaavan mukainen katualue siirtyy maankäyttö- ja rakennuslain säännösten mukaisesti ilmaiseksi kaupungille, mikäli säännökset toteutuvat. Vastaavasti kaupunki joutuu palauttamaan ilmaiseksi maanomistajalla entisen katualueen, joka kaavalla on muuhun käyttötarkoitukseen osoitettu ja joka sille lain mukaan ilmaiseksi on tullut.

Ensimmäisen asemakaavan alueella katualueilla käytetään maankäyttö- ja rakennuslain mukaista ilmaisluovutusvelvollisuutta. Mikäli maanomistaja joutuu luovuttamaan maata ilmaiseksi enemmän kuin on säädetty, niin ylittävältä osalta olevan alueen korvaussopimuksen valmistelee maa-asioista vastaava henkilö ja asiasta päättää elinvoimalautakunta.

**Mikäli kohtuulliseen sopimukseen ei päästä, korvauksen määräämistä varten elinvoimapaalvelut hakee lunastustoimituksen.
Kaupunki luovuttaa em. lain mukaisesti maanomistajalle takaisin ilmaiseksi katualueet, jotka kaupunki on ilmaiseksi saanut.**

4.1.3 Etuosto-oikeus

Kunnalla on etuosto-oikeus yli 5 000 m²:n suuruisissa kiinteistökaupoissa. Etuostosta on säännökset etuostolaissa (608/77).

Kaupunki käyttää etuosto-oikeutta, mikäli myyty alue on tarpeen kaupungin tulevaa kehittämistä, yhdyskuntarakentamista taikka virkistykseen tai suojeluun. Päätöksen etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä tekee elinvoimajohtaja. Päätöksen etuosto-oikeuden käyttämisestä tekee kaupunginhallitus.

4.1.4 Lunastus

Maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukaan kaupunki saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa

- yleisen alueen
- yleisen rakennuksen tontin, jotka on asemakaavassa tarkoitettu kunnan laitokselle taikka kunnan muuhun tarpeeseen; torit, puistot, kadut, ulkoilualueet yms.

Mikäli maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukaisesti yleiseen tarpeeseen asemakaavassa tarkoitettua aluetta ei kohtuudella saada hankittua kaupungille, elinvoimalautakunta laittaa alueen osalta vireille lunastusmenettelyn.

Maankäyttö- ja rakennuslain 99–100 §:ssä on määritelty tilanteet, joissa kunnalla on lunastusoikeus tietyin edellytyksin yleisen tarpeen niin vaatiessa; lunastaminen mm. yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin on tarpeen kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten.

Maankäyttö- ja rakennuslain 99-100 §:ssä määritellyissä tapauksissa lunastusluvan hakemisesta päättää valtuusto.

Kaupungille syntyy lunastus- tai korvausvelvollisuus maankäyttö- ja rakennuslain 101 §:n perusteella, jos maanomistaja ei voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 101 §:n mukaisissa tapauksissa ensisijainen menettely on korvaussopimus. Korvaussopimuksen valmistelee maa-asioista vastaava ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Myös tontinosan omistajana kaupungilla on lunastusoikeus.

Elinvoimajohtaja laittaa vireille lunastustoimituksen niissä tontinosan hankintatapauksissa, joissa ei muutoin kohtuudella päästä sopimukseen.

4.2 Maan luovutus

Maan luovutus koskee pääasiassa asemakaavoitettuja tontteja sekä muita asemakaavan toteuttamiseen liittyviä alueita (pysäköintialueet, ohjelmapalvelualueet yms.). Asemakaava-alueilla luovutusmuotona tulee olla joko kauppa taikka vuokra, joissa arvo perustuu valtuuston hyväksymiin ja teknisen lautakunnan tarkistamiin luovutushintoihin.

Mikäli luovutetaan alueita kuntalain 130 §:n mukaisesti kilpailutilanteessa toimivalle, tulee kaupoissa ja yli kymmenen vuoden vuokrauksissa tehdä ulkopuolinen arvio taikka suorittaa julkinen huutokauppa kaupan ja vuokrauksen perusteeksi.

Mikäli luovutuksen kohteena on alue, jolle ei ole määritelty yleistä luovutushintaa, päätöksen tekee hallitus, kun kyseessä on enintään 100 000 euron luovutus, muissa tapauksissa päätöksen tekee valtuusto.

Asemakaava-alueella olevien asunto- ja teollisuustarkoituksiin osoitettujen tonttien luovutushinnat tulee perustua valtuuston määrittelemiin ja elinvoima lautakunnan tarkistamiin luovutushintoihin. Em. tontit taikka alueet luovutetaan valtuuston hyväksymien luovutuskirjojen mukaisesti.

Mikäli luovutetaan sellaisia tontteja taikka alueita, joille ei ole määritelty luovutushintaa, luovutuksen arvon tulee perustua joko kaupungin alueella aikaisemmin tekemiin luovutuksiin taikka, jos sellaisia ei ole, alueen käypään hintaan (mm. lunastushinnat).

Luovutuksissa mm. metsäalueiden osalta tulee käyttää metsäasiantuntijan tekemää myyntiajankohtaan päivättyä metsätaloudellista arviota.

Maanvuokra on 5 % alueen laskennallisesta myyntihinnasta.

Valtuuston vahvistamien hintojen mukaisen alueen vuokraus- ja myyntipäätöksen tekee elinvoimajohtaja.

Elinvoimalautakunta päättää maanvuokrista, joissa maalle ei ole määritelty luovutushintaa.

4.3 Asemakaavoitukseen liittyvät sopimukset

4.3.1 Yksityisen maan kaavoittaminen

Maksu kaavoituskuluista

Maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n nojalla kunta voi periä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset, mikäli asemakaava on laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta ja se on pääasiassa yksityisen edun vaatima.

Yksityisen omistamia alueita koskeva asemakaava taikka asemakaavan muutos tulee hakea kirjallisesti. Ko. menettelyllä varmistetaan, että jälkikäteen tiedetään, kenen aloitteesta kaavahanke on lähtenyt liikkeelle.

Yksityisen maanomistajan alueita koskevasta asemakaavasta taikka kaavamuutoksesta tulee tehdä kaupungille kirjallinen hakemus.

Asema- ja yleiskaavan laatimispäätöksen tekee elinvoimalautakunta.

Kemijärven kaupunki perii asemakaavoista ja asemakaavan muutoksista elinvoima lautakunnan hyväksymien yksikköhintojen mukaisesti lasketut kustannukset maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n tapauksissa.

Mikäli muiden kaavojen osalta voidaan lain perusteella periä kaavoituskuluja, päätöksen perimisestä tekee elinvoimalautakunta.

4.3.2 Maankäytösopimus

Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaan ”Kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia (*maankäytösopimus*). Maankäytösopimuksissa ei voida kuitenkaan sitovasti sopia kaavojen sisällöstä. Maankäytösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.”

Maankäytösopimuksilla voidaan maankäyttö- ja rakennuslain kehittämiskorvausta koskevien säännösten rajoittamatta laajemminkin sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Maankäytösopimusta käsitellään tarkemmin jäljempänä.

Tuulivoimaa käsittelevien yleiskaavojen yhteydessä tulee laatia sopimus yleiskaavojen käsittelystä sekä hallinnoinnista aiheutuvien kustannusten perimisestä hankkeeseen ryhtyvältä.

4.4 Asemakaavan toteuttamista edistävät toimenpiteet

4.4.1 Rakentamiskehotus

Maankäyttö- ja rakennuslain 97 §:n perusteella kunnalla on mahdollisuus antaa rakentamattomille rakennuspaikoille rakentamiskehotus. Jollei kaavan mukaista tonttia ole rakennettu kolmen vuoden kuluessa rakentamiskehotuksen tiedoksiannosta, kunnalla on oikeus lunastaa kyseinen rakentamaton tontti.

Rakentamiskehotuksen tavoitteena on edistää asemakaavan tarkoituksenmukaista toteutumista. Rakentamiskehotusta on syytä käyttää alueilla, joilla on kysyntää ja rakentamattomia yksityisten omistamia tontteja.

Tällä hetkellä ei ole sellaisia alueita, joilla kysyntää olisi siten, että niiden osalta tulisi ryhtyä rakentamiskehotusmenettelyyn.

Rakentamiskehotusmenettelyä käytetään alueilla, joilla on runsaasti yksityisten omistamia rakentamattomia rakennuspaikkoja ja alueilla on kysyntää rakennuspaikoista.
Valmistelun tekee elinvoimapalvelut ja päätöksen rakentamiskehotuksen antamisesta elinvoimalautakunta.

4.4.2 Maankäyttösopimukset

Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin siten kuin jäljempänä säädetään

Maankäyttösopimuksilla käsitellään asemakaavaan toteuttamisen vastuunjakoja, oikeuksia ja velvoitteita sekä kaavan toteuttamisesta aiheutuvien kustannusten jakamista. Keskeisenä tavoitteena on kaavan toteuttamiskustannusten oikeudenmukainen kohdentaminen yksityisen maanomistajan ja kaupungin kesken.

Maankäyttösopimuksissa ei voida sitovasti sopia kaavan sisällöstä.

Maankäyttösopimus voidaan tehdä silloinkin, kun maanomistajalle ei synny kaavasta merkittävää hyötyä ja vaikka maanomistajalla ei tällöin ole lakiin perustuvaa velvoitetta osallistua kaavan toteuttamisen kustannuksiin.

Maankäyttösopimus voidaan hyväksyä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä.

Asemakaavasta taikka asemakaavan muutoksesta, josta syntyy maanomistajalle hyötyä, laaditaan maankäyttösopimus, jossa määritellään kaavoituksesta syntyvän hyödyn korvaaminen kaupungille.
Maanomistajalle syntyvä hyöty arvioidaan asemakaavaehdotuksen perusteella ympäristössä vallitsevan hintatason mukaan.
Arvioidusta hyödystä eli arvonnoususta maanomistaja korvaa kaupungille enintään 50 %. Mikäli sopimuksen kohteena olevaa asemakaavaa ei vahvisteta, maankäyttösopimus raukeaa automaattisesti.
Mikäli asemakaavasta taikka kaavamutoksesta aiheutuu kunnalle taikka sen tytäryhtiöille yhdyskuntarakentamiseen liittyviä kustannuksia, tulee maanomistajan kanssa sopia em. kustannusten jakamisesta riippumatta siitä syntykö kaavasta maanomistajalle hyötyä.

Kaupungin osalta em. sopimukset hyväksyy elinvoimalautakunta.

4.4.3 Kehittämiskorvausjärjestelmä

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maanomistaja, joka saa asemakaavoituksesta merkittävää hyötyä, on velvollinen osallistumaan kunnan ohella yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kehittämiskorvauksen kattona on 60 % asemakaavan maanomistajalle tuomasta hyödystä. Kehittämiskorvausjärjestelmässä on kuitenkin lähtökohtana, että maanomistajan osallistuminen kaavan toteuttamiskustannuksiin tulee **ensisijaisesti** hoitaa kunnan ja maanomistajan välisin maankäyttösopimuksin.

Kehittämiskorvausjärjestelmä on toissijainen menettely yksityisen osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, silloin, kun asemakaavoituksesta aiheutuu maanomistajalle merkittävää hyötyä.
Ensisijaisesti ko. kustannuksista tulee sopia maankäyttösopimuksilla.
Kemijärvellä ei ole tällä hetkellä tarvetta kehittämiskorvausjärjestelmän käytölle.

4.4.4 Kehittämisalumenettely

Kaupunki voi maankäyttö- ja rakennuslain 110 §:n mukaisesti määrätä tietyn alueen määrääjäksi, enintään 10 vuodeksi, kehittämisalueeksi, joka mahdollistaa täsmennettyjen erityisjärjestelyjen käytön ko. alueella. Päätös kehittämisalueeksi nimeämisestä voidaan tehdä yleis- tai asemakaavan laatimisen yhteydessä, niiden laatimispäätöksen yhteydessä taikka erillisellä päätöksellä, maankäyttö- ja rakennuslain 111 §:n mukaisesti. Kehittämisalueelle voidaan määritellä maankäyttö- ja rakennuslain 112 §:n mukaisia erityisjärjestelyjä.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaista kehittämisalumenettelyä käytetään alueilla, joilla on tarpeen suorittaa erityisiä kehittämis- ja toteuttamistoimenpiteitä.
Päätöksen kehittämisalueesta tekee valtuusto, ellei päätöstä tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 111. 1 §:n mukaisesti jo kaavatyön yhteydessä.
Kemijärvellä ei ole tällä hetkellä tarvetta kehittämisalumenettelyn käytölle.

5. MAAPOLITIIKAN PAINOPISTEALUEET 2023-2025

Maanhankinnan painopiste

Maanhankinnan painopistealueina tulisi lähiaikoina olla lähellä keskustaa olevat alueet, koska kysyntää on lähellä keskustaa olevista rakennuspaikoista. Hankinta tulee kohdistaa pääasiassa suurehkoihin alueisiin.

Asemakaava-alueella olevien yksityisten omistamien pienten tonttien yms. ostaminen kaupungille ”varastoon” ei kuulu kaupungin maapolitiikkaan.

Kaupunki pyrkii myös hankkimaan eri teollisuuden alojen kehittämiseen tarpeelliset maa-alueet, mikäli tällaista tarvetta ilmenee ja kaupungin mukanaolo ko. hankkeissa katsotaan tarpeelliseksi.

Kaupungin maareserviä hyödynnetään maapoliittisen ohjelman ja maaomaisuuden omistajapoliittisen ohjelman mukaisesti.

Metsäalueet säilytetään tulevaisuuden puun myyntiä varten, laaditaan metsätaloussuunnitelmat metsätalousalueille.

Kaupunki toimii aktiivisesti hyvien puustoisten metsäpalstojen hankinnassa määrärahojen puitteissa.