

NILSIÄN KAUPUNKI

Maapoliittinen ohjelma

**Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto**

SISÄLLYSLUETTELO

1. JOHDANTO	1
2. LÄHTÖTILANNE	2
2.1. MAAPOLIITTINEN OHJELMA	2
2.2. VÄESTÖ	2
2.3. MAANOMISTUS	2
2.4. KAAVALLINEN VALMIUS	2
2.4.1. Yleiskaavat	2
2.4.2. Asemakaavat	2
2.5. MAANHANKINTA JA MYYNTI	3
2.6. TONTINLUOVUTUS	3
2.7. TONTTIVARANTO	3
3. MAAPOLITIIKAN NYKYTILANNEARVIOINTI	4
3.1. MAAPOLITIIKAN VAHVUUDET	4
3.2. MAAPOLITIIKAN HEIKKOUEDET	4
3.3. MAAPOLITIIKAN MAHDOLLISUUDET	5
3.4. MAAPOLITIIKAN UHAT	5
4. MAAPOLIITTINEN VISIO	6
5. MAAPOLIITTISET LINJAUKSET	7
5.1. MAAN HANKINTA	7
5.1.1. Vapaaehtoiset kaupat	7
5.1.2. Etuosto-oikeuden käyttäminen	8
5.1.3. Lunastaminen	9
5.1.4. Katualueen ilmaisuus	10
5.2. MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET	10
5.3. KEHITTÄMISKORVAUS	11
5.4. KEHITTÄMISALUEMENETTELY	12
5.5. TONTINLUOVUTUS	13
5.5.1. Asuntorakentaminen	13
5.5.2. Yritys- ja liiketontit	14
5.6. YKSITYINEN TONTTIVARANTO	14
5.6.1. Rakentamiskehotus	14
5.6.2. Rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero	15
6. ORGANISAATIO JA TEHTÄVÄT	16
7. LIITTEET	17
LIITE 1 MAANKÄYTTÖSOPIMUSKÄYTÄNTÖ JA SEN SUHDE KEHITTÄMISKORVAUSLAINSÄÄDÄNTÖÖN	17
LIITE 2 KEHITTÄMISALUE	22

1. JOHDANTO

Maapolitiikka ja yleiskaavoitus ovat yhdessä strategisen suunnittelun välineitä. Maapolitiikan, yleiskaavoituksen, asunto- ja elinkeinopolitiikan sekä muun kaupunkisuunnittelun vuorovaikutuksella varmistetaan kaupungin strategisen suunnittelun onnistuminen. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaisilla kaavoille suunnitellaan kaupungin maankäyttöä. Maapolitiikan keinoilla toteutetaan kaavojen mukaisia maankäyttöratkaisuja sekä varmistetaan kaavoitukseen soveltuvien maa-alueiden suunnitelmallinen käyttö. Kaupunki voi hankkimalla maata oikeasta paikasta oikean aikaan tehokkaasti ohjata ja kehittää yhdyskuntarakennetta haluamaansa suuntaan. Kaupungin tulee tarvittaessa maapolitiikan keinoin varmistaa, että kaavoitetut tontit sekä rakennettu katuverkosto ja muu kunnallistekniikka tulevat ajallaan käyttöön. Onnistuneella maapolitiikalla kaupunki voi pitää yllä riittävää ja kohtuuhintaista tonttitarjontaa asuntorakentamisen ja yritystoiminnan tarpeita varten.

Nilsin kaupungin maapoliittinen ohjelma on strateginen asiakirja, jossa kaupunginvaltuusto määrittelee maapoliittiset tavoitteet ja toimenpidesuositukset. Ohjelman keskeisenä päämääränä on sitouttaa kaupungin viranhaltijat ja luottamushenkilöt yhteisiin maapoliittisiin tavoitteisiin. Ohjelma on myös julkinen asiakirja, josta jokainen kaupunkilainen tai muu asianosainen voi saada informaatiota kaupungin maapoliittisista toimintalinjoista.

Maapoliittisen ohjelman laadinnassa on avustanut FCG Finnish Consulting Group Oy:n Kuopion aluetoimisto. Työtä on ohjannut Nilsin kaupunginhallituksen 7.2.2011 toimikaudeksi 2011-2012 nimeämä **maankäytön suunnittelutoimikunta**, johon kuuluvat kaupunginhallituksen edustajina Tapio Tolppanen, Ritva Asikainen ja Kati Kuutsa sekä kaupunginjohtaja, tekninen johtaja ja maankäyttötekniikko. Toimikunnan puheenjohtajana toimii Tapio Tolppanen ja varapuheenjohtajana Kati Kuutsa.

2. LÄHTÖTILANNE

2.1. MAAPOLIITTINEN OHJELMA

Nilsin kaupungissa ei ole aiemmin laadittu maapoliittista ohjelmaa. Tavoitteena onkin, että nyt laadittu ohjelma on perusteos, jota tarkastetaan tulevaisuudessa valtuustokausittain.

2.2. VÄESTÖ

Nilsin väkiluku oli **31.12.2010 6.540 henkilöä**. Ennusteiden mukaan väestön määrä pysyy lähivuosina kutakuinkin ennallaan. Aikaisempien vuosien jyrkkä väheneminen on saatu pysäytettyä ja käännettyä jopa positiiviseksi.

2.3. MAANOMISTUS

Nilsin kaupungissa rakentamistoimintaan soveltuvia raakamaa-alueita on onnistuttu hankkimaan kaupungin omistukseen. Viime vuosina kaupunki on ostanut laajoja alueita Tahkovuoren matkailualueen kehittämiseksi. Keskustaajamassa kaupungilla on tarjota rakennusmaata rakentajille. Sen sijaan haja-asutusalueella kaupungilla ei tällä hetkellä ole osoittaa rakennusmaata vaan siellä rakentaminen perustuu yksityiseen tonttitarjontaan.

Tahkovuoren alueen kehittämisen kannalta on kuitenkin ongelmallista, että alueen maanomistajat eivät ole olleet aina halukkaita myymään maata kunnalle kaupungin kannalta kohtuullisin ehdoin. Tämä asettaa erityishaasteita maanhankinnalle (vapaaehtoiset kaupat, etuosto, lunastaminen) ja maankäyttösopimusten laadinnalle.

2.4. KAAVALLINEN VALMIUS

2.4.1. Yleiskaavat

Nilsin kaupungissa ei ole koko kaupungin kattavaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Nilsin kaupungin suurimpien vesistöjen ranta-alueilla on voimassa oikeusvaikutteiset rantaosayleiskaavat (Syväri, Vuotjärvi, Puntinjoki, Pieksä, Juurusvesi). Lisäksi on hyväksytty oikeusvaikutteiset osayleiskaavat Tiirinniemen alueelle 2006 ja Petäjälammen alueelle 2007. Keskustaajaman yleiskaava on vuodelta 1984 ja on siten sisällöltään vanhentunut. Yleiskaavan muutostyö on käynnistynyt ja tavoitteena on saada keskustaajaman osayleiskaava valtuuston hyväksymiskäsittelyyn keväällä 2012.

2.4.2. Asemakaavat

Nilsin kaupungin asemakaavoitettu pinta-ala on noin 800 ha (v. 2010), sis. rakennuslain aikana vahvistetut rakennuskaavat. Asemakaavoitettu alue jakaantuu jokseenkin tasan keskustaajaman ja Tahkovuoren alueille. Lisäksi Nilsin alueella on hyväksyttyjä ranta-asemakaavoja noin 495 ha.

2.5. MAANHANKINTA JA MYYNTI

Vuosina 1998 – 2010 maanhankintaan on käytetty yhteensä noin 6,59 milj. euroa. Vuosittaiseen maanhankintaan on talousarvioissa varauduttu vain pienehköillä määrärahoilla ja kaikki suuremmat maanostot on käsitelty aina kaupunginvaltuustossa.

Samalla tarkastelujaksolla maanmyyntituloja on saatu noin 7,89 milj. euroa.

2.6. TONTINLUOVUTUS

Vuosina 2004 – 2010 Nilsin kaupunki on luovuttanut rakennuspaikkoja taajaman asemakaava-alueelta 34 kpl., haja-asutusalueelta 14 kpl ja matkailualueelta lomarakennuspaikkoja 47 kpl.

2.7. TONTTIVARANTO

Nilsin kaupungissa on tällä hetkellä (1.9.2011) asemakaavan mukaisia rakentamattomia rakennuspaikkoja yhteensä 16 kappaletta. Lisäksi Petäjälammen alueella on myytävänä yksi lomarakennuspaikka.

3. MAAPOLITIIKAN NYKYTILANNEARVIOINTI

Maapolitiikan nykytilanearviointi perustuu maankäytön suunnittelutoimikunnassa käytyyn keskusteluun.

3.1. MAAPOLITIIKAN VAHVUUDET

Nilsian kaupungilla on käytössään osaava henkilökunta maapolitiikan hoitamiseksi.

Maapolitiikan hoitamisessa on Nilsissä perinteitä, mikä mahdollistaa asioiden joustavan käsittelyn.

Nilsian kaupungissa on vakiintunut maankäyttösopimuskäytäntö.

Tonttimaan hinnoittelu on oikea.

3.2. MAAPOLITIIKAN HEIKKOUEDET

Nilsian kaupungin maapolitiikan hoitamiseen osoitetut omat henkilöstöresurssit ovat niukat.

Taloudelliset edellytykset raakamaan hankintaan ovat kovin rajalliset.

Sujuvan maapolitiikan hoitamisen edellyttämä päätöksenteon delegointi on kesken, mikä parantaisi rutiininomaisten prosessien tehostamisen.

Nilsialäisessä päätöksenteossa on ollut arkuus käyttää ”järeimpiä” maapolitiikan keinoja: raakamaan lunastaminen, kaupungin etuosto-oikeus, rakentamiskehotus.

Tontinmyynnin ajoitus suhteessa kunnallistekniikan rakentamiseen on heikko.

3.3. MAAPOLITIIKAN MAHDOLLISUUDET

Tahkovuoren kehittyminen on hyvässä vauhdissa.

Nilsinä tarjoaa hyvät vapaa-ajan palvelut seutukunnan muihin kuntiin nähden.

Taajamissa on kasvuvaraa.

3.4. MAAPOLITIIKAN UHAT

Maanomistajien ylisuuret odotukset vaikeuttavat maan hankintaa kaavoitusta varten.

Maankäytösopimusten aikaansaaminen vaikeutuu entisestään.

Kaupungin huono taloudellinen tilanne.

4. MAAPOLIITTINEN VISIO

Nilsiän kaupungin maapoliittinen visio vuodelle 2015

Nilsyä keskustaajamasta ja Tahkovuoren matkailualueesta muodostuu yhtenäinen asuin-, matkailu-, liike- ja työpaikka-alue, joka on valtakunnallisesti kiinnostava.

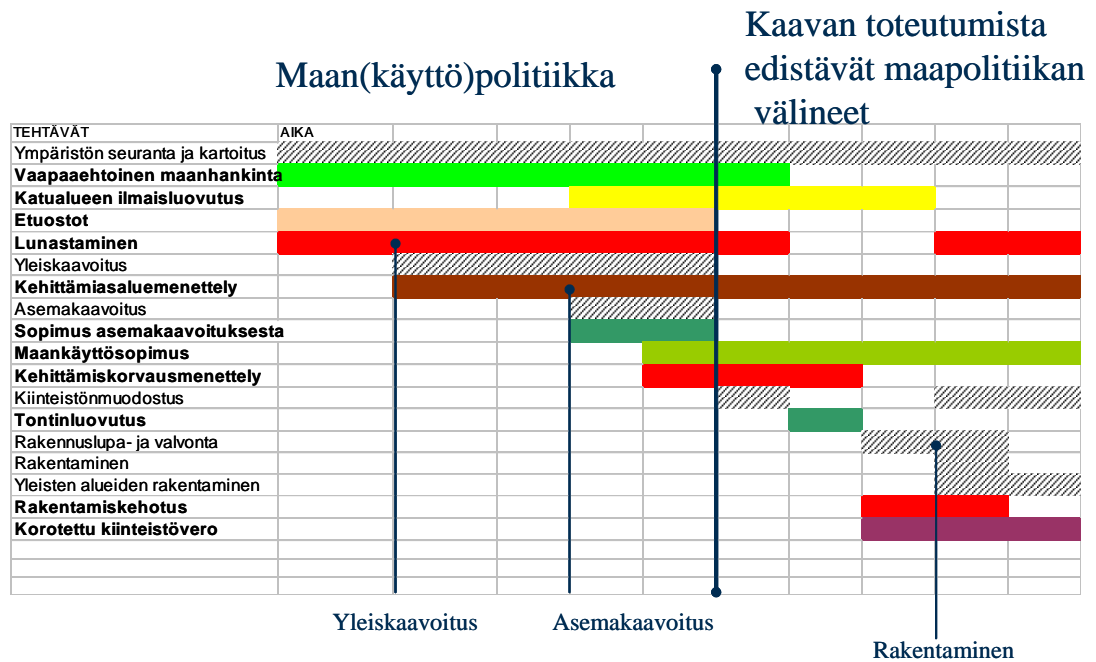
Seuraavan luvun ”Maapoliittiset linjaukset” tarkoituksena on esittää Nilsiän kaupungin maapoliittiset suuntaviivat ja toimenpidesuosittelut seuraaville neljälle vuodelle. Mikäli näissä onnistutaan, maapoliittinen visio voi myös toteutua.

5. MAAPOLIITTISET LINJAUKSET

Nilsin kaupungin tärkeimmät maapoliittiset linjaukset vuosille 2012 – 2015 ovat:

- 1) Nilsin kaupungin oma toteuttamiskelpoinen tonttivaranto vastaa kolmen vuoden tarpeita.
- 2) Kaavoitukseen soveltuvaa raakamaata hankitaan aktiivisesti yleiskaavassa yhdyskuntarakentamiseen osoitetuilta alueilta.
- 3) Yksityistä rakentamatonta tonttivarantoa aktivoidaan (kannustetaan) rakennustoimintaan.
- 4) Matkailualueen kehittymistä tuetaan tarpeellisilla maanhankinnoilla.
- 5) Kaavoitussopimuksen käyttöä ja sopimuskäytäntöjä kehitetään.
- 6) Haja-asutusalueen rakentamista pyritään tukemaan.
- 7) Tonttimarkkinoinnin kehittäminen

Maapolitiikka yhdyskuntarakenteen suunnittelussa ja toteuttamisessa



Matti Holopainen / Suomen Kuntaliitto

5.1. MAAN HANKINTA

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

5.1.1. Vapaaehtoiset kaupat

Vapaaehtoisen kiinteistökaupan tulee olla **pääasiallinen maanhankintakeino** kaupungissa. Tavoitteena on, että maa hankitaan kunnalle mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, viimeistään kuitenkin ennen asemakaavoitusta ja että kaupunki saa kaavoituksen tuoman arvonnousun pääosin itselleen.

Erityisesti laajojen, kaavoittamattomien raakamaa-alueiden hankinnassa maapoliittisesti paras keino on hankkia alueet kaupungin omistukseen ennen asemakaavan laatimista. Menettelyllä saavutetaan useimmissa tapauksissa selkeä kustannussäästö verrattuna maankäyttösopimusmenettelyyn.

Ainoastaan erityisestä syystä kaupunki ostaa asemakaavoitettua maata itselleen. Näitä ovat muun muassa:

- asemakaavoitetut puistot ja muut viheralueet
- yleisten rakennusten korttelialueet
- muut mahdolliset erityistapaukset

Vapaaehtoiseen kiinteistökauppaan perustuva maanhankinta on Nilsiän kaupungin taholta aktiivista toimintaa.

Raakamaan ostotilanteessa laaditaan arvio alueen asemakaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Nilsiän kaupungin tavoitteena on, että kaupunki saa raakamaan ostolla pääosan tästä arvonnoususta itselleen.

5.1.2. Etuosto-oikeuden käyttäminen

Etuosto tarkoittaa kaupungin oikeutta lunastaa myyty kiinteistö myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta. Etuostolain (EoL) mukaan Nilsiän kaupunki voi käyttää etuosto-oikeutta vastikkeellisissa kiinteistökaupoissa, joissa kohteen pinta-ala on yli 5.000 m² ja kaupan osapuolena ei ole valtio tai sen laitos, eikä kyseessä ole lain tarkoittama sukulaismuovutus tai pakkohuutokauppa. **Etuosto-oikeutta voi lain mukaan käyttää ainoastaan maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.** Etuostoa ei saa käyttää maan hankkimiseksi muuhun kuin laissa mainittuihin tarkoituksiin ja sen tavoitteiden toteuttamiseksi.

Koska etuosto-oikeuden käyttäminen on laissa tarkoin rajattu, kaupungin on huolehdittava siitä, että **etuoston käytön perusteet ilmenevät riittävän kattavasti kaupungin päätöksestä.** Jos etuoston kohteena olevan maan käyttötarkoituksen peruste ei suoraan ilmene asema- tai yleiskaavasta, päätöksen perusteluihin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Järkevä etuosto-oikeuden käyttäminen edellyttää, että kaupungilla on selkeä näkemys yhdyskuntarakenteen kehittämis- ja laajenemissuunnista. Tämä tarkoittaa joko ajan tasalla olevaa yleiskaavaa tai vähintään strategista maankäyttösuunitelmaa.

Nilsiän kaupunki **käyttää etuosto-oikeutta harkinnan mukaisesti** seuraavanlaisissa kiinteistökaupoissa:

- alue on tärkeä tulevan yhdyskuntarakentamisen kannalta ja tukee kaupungin suunnitelmallista kehittämistä (yleiskaava),
- etuosto-oikeuden käyttäminen parantaa kiinteistöomistuksen pirstoutuneisuutta tulevilla suunnittelualueilla; tai
- alue on keskeinen kaupunkilaisten virkistysalue.

5.1.3. Lunastaminen

Kaupungilla on mahdollisuus lunastaa maata yleisen tarpeen niin vaatiessa. Lunastus voi perustua ympäristöministeriön myöntämään erilliseen lupaan (MRL 99 ja 100 §) tai maankäyttö- ja rakennuslain perusteelle tapahtuvaan asemakaava-alueen lunastusoikeuteen (MRL 96 §). Lisäksi lain mukaan kunnalle voi syntyä tietyin edellytyksin lunastusvelvoite alueeseen.

Tässä yhteydessä ei käsitellä muita lunastustapauksia, kuten vesijätön lunastuksen tai rakennuspaikan osan lunastuksen hakemista.

Raakamaan lunastaminen (MRL 99 ja 100 §)

Raakamaan lunastaminen on mahdollista myös kaavoittamattomilla alueilla ja alueilla, joissa yleiskaavan laatiminen on vireillä. Edellytyksenä kaavoittamattoman raakamaan lunastamiselle on, että kaupunki tarvitsee aluetta yhdyskuntarakentamiseen ja kaupungin suunnitelmallista kehittämistä varten. Haettaessa ympäristöministeriöltä lunastuslupaa hakemuksessa tulee perustella muun muassa rakennusmaan ja raakamaan tarjontatilanne.

Yleiskaavan (myös oikeusvaikutuksettoman) perusteella Nilsiän kaupunki voi hakea ympäristöministeriöltä lunastuslupaa alueeseen, jota tarvitaan asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kaupungin suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen.

Nilsiän kaupunki **varautua hakemaan raakamaan lunastuslupaa perustelluissa tapauksissa**, mikäli kaupungin suunnitelmallinen kehittäminen tätä edellyttää.

Asemakaavan toteuttamiseen perustuva lunastusoikeus (MRL 96 §)

Nilsiän kaupunki voi ilman erityistä lupaa lunastaa asemakaavassa yleiseksi alueeksi osoitetun alueen tai yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, jotka asemakaavassa on tarkoitettu kaupungin tai kaupungin laitoksen tarpeisiin.

Nilsin kaupungissa yleisten alueiden ja yleisten rakennusten korttelialueiden tai näiden osien hankinta pyritään hoitamaan vapaaehtoisella kiinteistökaupalla jo ennen asemakaavan hyväksymistä. Näiden alueiden hankinta kunnalle tapahtuu usein yhtäaikaaisesti maankäyttösopimusneuvotteluiden yhteydessä. Alueiden luovutus kunnalle kannattaa toteuttaa kiinteistökaupan esisopimuksella, joka tehdään sen jälkeen, kun asemakaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä. Esisopimuksessa sovitaan, että lopullinen kiinteistökauppa toteutetaan, kun ao. asemakaava on saanut lainvoiman.

Lunastusvelvoite (MRL 101 ja 102 §)

Nilsin kunnalle voi syntyä lain mukainen lunastusvelvoite alueeseen, joka asemakaavassa tai yleiskaavallisella rakentamisrajoitteella on osoitettu muuhun kuin yksityiseen rakennustoimintaan, eikä maanomistaja voi sen vuoksi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan. Lunastusvelvoite syntyy tyypillisimmillään kaavoitetuille puistoalueille ja muille viheralueille.

5.1.4. Katualueen ilmaisuovutus

Ensimmäisen asemakaavan mukaiseen katualueeseen liittyy ns. ilmaisuovutusvelvollisuus, millä tarkoitetaan kaupungin oikeutta saada maanomistajalta haltuunsa ja käyttöön korvauksetta katualue tietyin reunaehdoin. Ilmaisuovutusvelvollisuudesta on täsmällisemmin säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 104-105 §:ssä.

Nilsin kaupungissa on jonkin verran kumotun rakennuslain mukaan haltuun otettuja rakennuskaavateitä, joiden maapohjan omistusoikeus on yksityisellä. Kaupungin tehtävänä on huolehtia, että rakennuslain näiden rakennuskaavateiden omistusoikeus siirretään kunnalle. Tämä tapahtuu yleisen alueen lohkomistoimituksella, jonka toimituskustannuksista vastaa lain mukaan kaupunki.

5.2. MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET

Pääsääntöisesti Nilsin kaupunki hankkii raakamaata omistukseensa. Käytännössä kuitenkin syntyy tilanteita, joissa maan hankinta ennen kaavoitusta ei ole kaupungin kannalta tarkoituksenmukaista, varsinkaan rakennettuja maa-alueita uudelleen kaavoitettaessa. Näitä tilanteita varten kaupungilla pitää olla selkeät pelisäännöt, joiden perusteella asemakaavan laadintaan ryhdytään yksityisen omistamalle maa-alueelle.

Maanomistajien ja kaupungin välisiä yksityisoikeudellisia sopimuksia, jotka käsittelevät asemakaavojen toteuttamisen vastuunjakoa, oikeuksia ja velvoitteita sekä kustannusten jakamista, kutsutaan maankäyttösopimuksiksi. Sopimusten keskeisenä tavoitteena on kaavan toteuttamiskustannusten oikeudenmukainen kohdentaminen yksityisen tahon ja kaupungin kesken.

Maankäyttösopimukset ovat vapaaehtoista maanhankintaa täydentävä maapoliittinen keino.

Yleiskaavassa yhdyskuntarakentamiseen osoitetuilla alueilla Nilsin kaupungissa maankäyttösopimuksia voidaan laatia seuraavissa tapauksissa

- 1) Tahkovuoren loma-asuntoalueiden toteuttamiseksi,
- 2) asemakaavan muuttaminen on tarpeen, ja maanomistaja saa asemakaavamuutoksesta merkittävää hyötyä,
- 3) kaavoitettava alue ei sovellu hankittavaksi kaupungin omistukseen ja maanomistaja saa kaavasta merkittävää hyötyä; tai
- 4) ennestään kaavoittamattomalla alueella on vähäinen määrä maanomistajia, maanomistajat tekevät aloitteen asemaakaavan laadinnasta, ja heidän tavoitteensa tulevasta kaavasta on yhteneväinen.

Liitteessä 1 on kuvattu tarkemmin maankäyttösopimuskäytäntöä ja sen suhdetta kehittämiskorvauslainsäädäntöön.

Seuraavan luvun mukaista kehittämiskorvausta koskevaa säännöstöä ei ole tarpeen soveltaa sopimustilanteissa; maankäyttösopimuksissa kustannuksista voidaan sopia siinä laajuudessa, kuin se katsotaan tarpeelliseksi.

5.3. KEHITTÄMISKORVAUS

Kesällä 2003 voimaan tullut maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) muutos velvoitti asemakaavasta merkittävästi hyötyä saavat maanomistajat osallistumaan kunnalle aiheutuviin asemakaavan toteuttamiskustannuksiin. Ensisijaisesti kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan kaupungin ja maanomistajan välillä tehtävin maankäyttösopimuksin. Mikäli sopimusneuvottelut eivät johda molempia osapuolia tyydyttävään tulokseen, Nilsin kaupungilla on mahdollisuus periä yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset *kehittämiskorvauksena* niiltä maanomistajilta, jotka saavat asemakaavasta merkittävää hyötyä.

Kehittämiskorvausta voidaan käyttää:

- 1) Maankäyttösopimusneuvottelut ovat epäonnistuneet.
- 2) Asemakaavasta syntyy merkittävää hyötyä maanomistajalle.
- 3) Sitova tonttijako vahvistuu asemakaavassa (pääsääntöisesti).
- 4) Mikäli asemakaavassa on osoitettu maanomistajalle rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen, uutta asuntorakentamisoikeutta pitää olla vähintään 500 kerrosneliometriä.

Kehittämiskorvauksena voidaan periä vain ainoastaan sellaisia yhdyskuntarakentamisen kustannuksia, joiden lain mukainen toteuttamisvastuu kuuluu kunnalle. Kehittämiskorvausta ei voi soveltaa vesihuollon toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin; näiden rakentamis- ja ylläpitokustannukset peritään vesihuoltolain mukaisesti verkoston käyttäjiltä liittymis-, käyttö- ja perusmaksuina.

Kehittämiskorvauksen piiriin kuuluvat kustannustekijät:

- 1) hankinta-, suunnittelu- ja rakentamiskustannukset

- kadut
 - puistot
 - muut yleiset alueet
- 2) maanhankintakustannukset yleisten rakennusten rakentamiseksi (siltä osin kuin ne palvelevat kaava-alueetta)
 - 3) maaperän kunnostamiskustannukset
 - 4) meluntorjunnasta aiheutuvat kustannukset
 - 5) kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset

Lisätietoa kehittämiskorvauksesta on liitteessä 1.

Kehittämiskorvaus on varsin työläs ja monivaiheinen prosessi, ja sen käyttämisestä on toistaiseksi hyvin vähän kokemuksia valtakunnallisesti.

Nilsin kaupunki pyrkii sopimaan yksityisten maanomistajien kanssa yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista maankäyttö sopimuksella ja luo valmiudet käyttää kehittämiskorvausta tarvittaessa.

5.4. KEHITTÄMISALUEMENETTELY

Kehittämisalumenettelyn perustavoitteena on mahdollistaa täsmennettyjen erityisjärjestelyjen käyttö rajattujen alueiden keskitetyksi kehittämiseksi. Nilsin kaupunki voi maankäyttö- ja rakennuslain 110 §:n mukaisesti nimetä määrääjäksi, kuitenkin enintään 10 vuodeksi, yhden tai useamman rajatun alueen kaupungin kehittämisalueeksi.

Kehittämisalumenettely soveltuu erityisesti rakennettujen alueiden uudistamiseen, esimerkiksi epätarkoituksenmukaisen teollisuusalueen muuttaminen asuntorakentamiseen. Rakentamattoman alueen määräämisen kehittämisalueeksi edellyttää, että alueen rakentaminen on elinkeino- ja asuntopoliittisista syistä tarpeen ja että alueen toteuttaminen edellyttää maanomistuksen pirstoutuneisuudesta tai kiinteistöjaotuksen hajanaisuudesta tai muusta vastaavasta syystä erityisiä kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteitä.

Kehittämisaluepäätös voidaan tehdä (MRL 111 §):

- yleis- tai asemakaavan laatimista tai muuttamista koskevan päätöksen yhteydessä
- oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa
- erillisenä, milloin kaavan laatiminen tai muuttaminen ei alueen kehittämiseksi ole tarpeen

Vaikka kehittämisalueeksi nimeäminen on kaupungin hallinnollinen päätös, lain tarkoituksena on ollut, että kehittämisaluemenettelyä käytetään maanomistajien ja kaupungin yhteistyöhankkeissa. Mikäli maanomistajien ja kaupungin tavoitteet alueen tulevasta kehittämisestä, ovat hyvin erilaiset, **Nilsin kaupunki harkitsee alueen lunastuksen hakemista kehittämisaluemenettelyn sijaan.**

5.5. TONTINLUOVUTUS

Kaupungin maapolitiikan perustehtävä yhdessä kaavoituksen kanssa on tuottaa uusia rakennuspaikkoja (tontteja) asuntorakentamiseen ja liike-elämän tarpeisiin. Tonttipolitiikan keinoin kaupunki voi houkuttaa uusia asukkaita tai pyrkiä rajoittamaan väestön kasvua tai ainakin ohjaamaan sitä. Hyvin hoidetun tontinluovutuksen myötä kaupunki saa myös perittyä takaisin yhdyskuntarakentamiseen panostamansa kustannukset.

Omakotitonttien pääasiallinen luovutusmuoto on myynti, muiden tonttien osalta voi tulla kyseeseen myös vuokraus.

Tontinmyynti

- + paremmat vaikutusmahdollisuudet tonttien alueelliseen hintakehitykseen
- + kunnallistekniikan ja kunnallisten palveluiden rakentamiskustannukset saadaan katettua nopeammin
- suhdannevaihtelun vaikutus merkittävä

Tontinvuokraus

- + rakentajan ei tarvitse sitoa pääomaa tonttiin rakentamisen alkuvaiheessa
- + tasoittaa suhdannevaihteluita, kunnalle varma tulonlähde vuosiksi
- vuokrausjärjestelmän hoitaminen edellyttää henkilöresursseja kaupungissa
- nykyinen alhainen lainojen korkomarginaali ei välttämättä houkuttele tontinvuokraukseen

Nilsin kaupungin tavoitteena on, ettei kaupunki omalla hinnoittelullaan nosta tonttimaan yleistä hintatasoa paikkakunnalla.

5.5.1. Asuntorakentaminen

Omakotitalotontit (AO) ja loma-asuntotontit (RA)

Nilsissä omakotitalotonttien ja loma-asuntotonttien luovutusmuotona käytetään pääasiassa myyntiä. Vuokrausta käytetään täydentävänä luovutusmuotona alueilla, joissa on odotettavissa kohtuullinen vuokratuotto.

Tontit hinnoitellaan pääsääntöisesti kiinteähintaisiksi. Tontit luovutetaan yleensä jatkuvaa hakumenettelyä käyttäen. Täydentävänä keinona voidaan käyttää tarvittaessa tarjousmenettelyä.

Yhtiömuotoiset rakentaminen (AP / AR / AK)

Nilsin kaupungissa yhtiömuotoisessa asuntorakentamisessa käytetään tonttien pääasiallisena luovutusmuotona myyntiä, mutta myös vuokraus on tarvittaessa mahdollista.

Tontit luovutetaan harkintaperusteisesti hakemuksesta. Täydentävänä keinona voidaan käyttää tarvittaessa tarjousmenettelyä.

5.5.2. Yritys- ja liiketontit

Nilsin kaupungissa yritys- ja liiketontit luovutetaan harkintaperusteisesti hakemuksesta joko myymällä tai vuokraamalla. Nilsin Teollisuuskylä Oy vastaa yritys- ja liiketonteista.

5.6. YKSITYINEN TONTTIVARANTO

5.6.1. Rakentamiskehotus

Rakentamiskehotuksen tarkoituksena on edistää asemakaavan toteutumista lisäämällä rakentamattomien tai vajaakäyttöisten tonttien rakentamista. Vaikka rakentamiskehotus voi johtaa kaupungin lunastusvelvoitteeseen, menetelmän tarkoituksena ei ole hankkia yksityisten omistamia tontteja kaupungin omistukseen.

Asemakaava-alueen vajaan rakentaminen luo painetta uusien alueiden kaavoitukselle ja lisää alueen palvelujen vajaakäyttöä. Rakentamattomat tontit aiheuttavat kunnalle näin ollen myös vuosittain rahallista tappiota. Tappio muodostuu investoidun rahan korkotappiosta ja kunnallistekniikan kulumisen aiheuttamasta käyttöiän lyhenemisestä. Rakentamiskehotusta voidaan pitää tehokkaana ja taloudellisena tapana parantaa kaavojen toteutumista.

Kehotuspäätökset on annettava kokonaistarkastelun pohjalta suunnitelmallisesti siten, että päätöksille asetetaan tavoiteaikataulu. Kehotuspäätöksiä tehtäessä on muistettava lainsäädännön lisäksi julkisen vallan käyttöä säätelevät hyvän hallinnon oikeusperiaatteet: yhdenvertaisuus-, tarkoitussidonnaisuus- ja suhteellisuusperiaate.

Mikäli Nilsin kaupunki käyttää rakentamiskehotusta, ennen kehotuksen antamista tutkitaan alueellinen markkinatilanne. Tavoitteena ei ole kaikkien kaupungin alueella olevien tonttien saattaminen samanaikaisesti markkinoille. Kehotuksen antaminen uusille alueille ei ole perusteltua. Kehotusta ei anneta, jos kaavan toteutukselle ei ole markkinoilla edellytyksiä.

Jos rakentamiskehotusta käytetään, Nilsin kaupunki vie toimenpiteen loppuun asti. Useimmiten tämä johtaa rakennuspaikan lunastamiseen kunnalle.

5.6.2. Rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero

Kaupunki voi määrätä rakentamattomalla rakennuspaikalla korotetun kiinteistöveroprosentin, joka on vähintään 1,00 ja enintään 3,00, tietyin edellytyksin:

- 1) Alueella on asemakaava, joka on ollut voimassa vähintään vuoden ennen kalenterivuoden alkua.
- 2) Asemakaavan mukaan rakennuspaikan rakennusoikeudesta yli puolet on kaavoitettu asuntotarkoitukseen.
- 3) Rakennuspaikalla ei ole käytössä olevaa asuinrakennusta eikä sille ole ryhdytty rakentamaan sellaista ennen kalenterivuoden alkua.
- 4) Rakennuspaikalla on tietty lain edellyttämä kunnallisteknillinen valmius.
- 5) Rakennuspaikka ei ole rakennuskiellossa
- 6) Omistuksen yhtenäisyys. Erillisen veroprosentin soveltamisen edellytyksenä on, että rakennuspaikka on saman omistajan omistuksessa.

Rakentamattoman rakennuspaikan korotetun kiinteistöveron käyttöönotosta Nilsiän kaupunki päättää vuosittain. Korotetun kiinteistövero on ensisijaisesti maapoliittinen keino, joka ohjaa vajaakäytössä olevat tontit rakentamiseen.

6. ORGANISAATIO JA TEHTÄVÄT

Nilsin kaupungissa maapolitiikan hoitamisesta vastaavat kaupunginvaltuusto, kaupunginhallitus sekä viranhaltijoista erityisesti kaupunginjohtaja, maankäyttökemikon ja tekninen johtaja.

Maapoliittisia tehtäviä ovat muun muassa:

Maan ostaminen

- raakamaa
- rakennuspaikan osa
- muut alueet

Maan myyminen

- omakotitalotontit
- loma-asuntotontit
- yhtiömuotoinen rakentaminen
- yritystontit
- rakennuspaikan osa
- muut alueet

Maan vuokraaminen

- tontit
- peltomaa
- muut alueet

Etuosto-oikeuden käyttäminen

- päätös etuoston käyttämisestä (etuostolain mukaan päätösvalta kaupunginhallituksella)
- päätös, ettei kaupunki käytä etuosto-oikeutta

Lunastusluvan hakeminen

Maan lunastaminen asemakaavan perusteella

Muun lunastuksen hakeminen

Katualueen haltuunotto ja katualuekorvauksesta päättäminen

Maankäyttösopimuksen hyväksyminen

- kaavoituksen käynnistämissopimus
- asemakaavan toteuttamiskustannuksista sopiminen

Kehittämiskorvauksesta päättäminen

Kehittämisalueeksi nimeäminen

Rakentamiskehotuksen antaminen

Rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero (kiinteistöverolain mukaan valtuuston tehtävä)

Erillisen tonttijaon laatiminen ja hyväksyminen

Käyttöoikeuden antaminen kiinteistöön (maapohjaan)

Rasitteen perustaminen kaupungin omistamalle kiinteistölle

Asiakirjojen allekirjoittaminen (kauppakirja, maanvuokrasopimus, maankäyttösopimus, muut asiakirjat)

Maapoliittisten tehtävien hoitamisesta, päätösvallasta ja sen delegoinnista säädetään yksityiskohtaisemmin Nilsin kaupungin hallintosäännössä.

7. LIITTEET

LIITE 1 MAANKÄYTTÖSOPIMUSKÄYTÄNTÖ JA SEN SUHDE KEHITTÄMISKORVAUSLAINSAADÄNTÖÖN

MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET

Maankäyttösopimusmenettelyä ohjaa 1.7.2003 voimaan tullut maankäyttö- ja rakennuslain muutos. Lain mukaan maanomistajalla, joka saa *merkittävää hyötyä* asemakaavoituksesta, on velvollisuus osallistua kaupungin ohella kaavan toteuttamiskustannuksiin. Ensisijaisesti osallistumisvelvollisuudesta tulee sopia maanomistajan ja kaupungin kesken tehtävällä maankäyttösopimuksella.

Merkittävä hyöty

Maanomistajan kaavasta saaman hyödyn määrä tulee arvioida aina kaavakohtaisesti. Yksikäsitteistä ohjetta, milloin merkittävän hyödyn kynns ylittyy, ei voida laatia. Maankäyttö- ja rakennuslain kehittämiskorvausta koskevassa luvussa on maininta, ettei kehittämiskorvausta voida soveltaa, jos maanomistajalle on asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen eikä rakennusoikeus tai rakennusoikeuden lisäys ylitä 500 kerrosneliometriä. Käytännössä on kuitenkin olemassa monia tapauksia, joissa maanomistaja saa merkittävää hyötyä, vaikkei asemakaavamuutoksessa synny lainkaan uutta rakennusoikeutta.

Hyötyä on mahdollista mitata kiinteistölle tulevasta kaavoituksesta koituvan arvonnousun kautta. Vaikka arvonnousu olisi luokkaa 50 %, tämä ei tarkoita, että asemakaava tuo maanomistajalle merkittävää hyötyä, mikäli arvonnousu ei ole rahallisesti merkittävä. Kääntäen voidaan todeta, että jo 20 %:n arvonnousu voi tuoda maanomistajalle merkittävää hyötyä.

Suhteellista arvonnousua merkittävämpi tekijä on maanomistajan kaavoituksesta saama absoluuttinen hyöty, ts. paljonko maanomistaja tulee saamaan rahassa mitattavaa hyötyä asemakaavasta. Lisäksi on otettava huomioon, että kaavoitus voi tuottaa merkittävänkin tonttikohtaisen rakennusoikeuden lisäyksen, mutta maanomistajalle ei koidu kaavasta merkittävää hyötyä, koska kaavan mukaiselle käyttötarkoitukselle ei ole näköpiirissä kysyntää tai kysynnän kohtaamista voidaan pitää sattumanvaraisena. Vasta kysyntä siis luo arvonnousun.

Vallitsevan oikeuskäytännön mukaan sopimukset, jotka on sidottu yksinomaan asemakaavan maanomistajalle tuomaan arvonnousuun, ovat olleet pätemättömiä. Sopimusmenettelyssä kaavan toteuttamiseen liittyvä kustannussidonnaisuus voi olla kuitenkin väljää siten, ettei kysymys aina ole juuri kaavasta aiheutuvien toteuttamiskustannusten korvaamisesta. Tällöin sopimuskorvaus voi perustua myös arvioon arvonnoususta ja sen jakamiseen maanomistajan ja kaupungin kesken taustanaan ajatus kunnalle keskimäärin vastaavista hankkeista aiheutuvien kustannusten kattamisesta.

Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä

Osapuolia (kaupunkia ja maanomistajaa) sitovaa maankäyttösopimusta ei saa tehdä ennen, kuin asemakaava on ollut luonnoksena tai ehdotuksena nähtävillä.

Suurin osa yksityiselle maalle tapahtuvasta asemakaavoituksesta tapahtuu maanomistajan aloitteesta. Luontevin menettely tällöin on, että maanomistajan ja kaupungin kesken laaditaan sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä, jossa sovitaan muun muassa seuraavista asioista:

- Sopijaosapuolet
- Sopimuksen tarkoitus
 - Maakuntakaavan ja yleiskaavan ohjausvaikutukset
 - Sopimusneuvottelujen käynnistäminen kaavan toteuttamiskustannuksista, kun kaava on ollut luonnoksena nähtävänä ja kun kaupunki on todennut, että asemakaavoitukselle on edellytykset (kumpakaan osapuolta koskevaa sitovaa velvoitetta sopimuksen laatimiseksi ei voida kirjata)
 - Ei sopimusta kaavan sisällöstä
- Tavoiteaikataulu kaavoituksen edellytysten selvittämiseksi
- Kaupungin tavoitteet asemakaavalle
- Maanomistajan tavoitteet asemakaavalle
- Maanomistajan kunnalle maksaman korvauksen suuruus asemakaavoituksen edellytysten selvittämisestä
- Pohjakartan mahdollinen laadinta sopimusalueelle
- Muut mahdolliset asiat
 - Sopimuksen voimaantulo
 - Sopimuksen päättymisen
 - Sopimuksen siirtäminen / sopimusalueen myyminen edelleen
 - Erimielisyyksien ratkaiseminen

Sopimus asemakaavan toteuttamiskustannuksista

Nilsin kaupungin tulee pyrkiä tekemään maanomistajan kanssa sopimus asemakaavan toteuttamiskustannuksista heti, kun kaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä. Sopimus pyritään käsittelemään ja hyväksymään kaupunginhallituksessa, ennen kuin kaavaehdotus asetetaan nähtäville. **Asemakaavaa ei viedä kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi, ennen kuin kaupunginhallituksen maankäyttösopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.** Maankäyttösopimus voidaan allekirjoittaa lainvoimaisuuden jälkeen, tai allekirjoitetussa sopimuksessa voi olla ehto, että se tulee kaupunkia sitovaksi vasta, kun sopimusta koskeva hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Maankäyttösopimuksen laadinnan tulee olla vapaaehtoista. Sopimusasia valmistelevalle viranhaltijalle tulee esille maanomistajalle jo heti sopimusneuvotteluiden käynnistyessä. Sopimuspakkoa ei ole. Kaikkia kaava-alueen maanomistajia on yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin osallistumista koskevan velvollisuuden täyttämiseksi kohdeltava yhdenvertaisesti, esimerkiksi maanomistajan taustalle ei saa olla vaikutusta osallistumisvelvoitteen täyttämiseksi. Mikäli kaupunki ei pääse kaavoitettavan alueen maanomistajien kanssa sopimukseen, kaupungin tulee määrätä näille *kehittämiskorvaus*.

Laki ei anna ohjetta siitä, mistä asioista maankäyttösopimuksessa voidaan sopia. Maankäyttösopimuksella ei saa sopia kaavan sisällöstä. Vallitsevan käytännön mukaisesti Nilsiän kaupungissa tulisi maankäyttösopimuksissa sopia ainakin seuraavista asioista:

- asemakaavan laadintakustannukset
- yleisten alueiden toteuttaminen, yksikköhinta €/m, €/ha
 - kadut
 - torit, aukiot
 - viheralueet
- yleisten alueiden luovutus kunnalle erillisellä luovutuskirjalla (kiinteistöluovutuksen esisopimus tai luovutuskirja purkavalla ehdolla)
- vesihuollosta tietyin edellytyksin
- toteuttamisaikataulu
 - kunnallistekniikka (kaupunki)
 - tontit (maanomistaja)
- muut
 - esim. kaavoituksen aiheuttamat lisäkustannukset julkiselle palvelurakenteelle, maanomistajan osallistuminen koulu-, päiväkotija muiden vastaavien palvelujen toteuttamiseen
 - asuntotuotannon hallintamuodon jakautumisesta sopimusalueella
- sanktiot, vakuudet

Maankäyttösopimuskäytännössä on tavanomaista, että on sovittu maanomistajan osallistuvan kunnalle aiheutuviin kustannuksiin sen hyödyn perusteella, joka maanomistajalle on arvioitu kaavasta koituvan.

Jos maankäyttösopimuksessa sovitaan vesihuollon rakentamisesta, vesihuoltolaitoksen tulee vesihuoltolain perusteella olla asiassa osallinen (vesihuoltolaitos hyväksyy ja allekirjoittaa sopimuksen osaltaan). Maankäyttösopimuksessa ei voida vesihuoltolain mukaan tehdä sopimusta liittymismaksujen määrästä tai perimättä jättämisestä, sillä itse liittyminen voi seurata monenkin vuoden päästä, jolloin liittymismaksutilanne voi olla erilainen.

KEHITTÄMISKORVAUS

Kesällä 2003 voimaan tullut maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) muutos velvoitti asemakaavasta merkittävästi hyötyä saavat maanomistajat osallistumaan kunnalle aiheutuviin asemakaavan toteuttamiskustannuksiin. Ensisijaisesti kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan kaupungin ja maanomistajan välillä tehtävin maankäyttösopimuksin. Mikäli sopimusneuvottelut eivät johda molempia osapuolia tyydyttävään tulokseen, Nilsiän kaupungilla on mahdollisuus periä yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset *kehittämiskorvauksena* niiltä maanomistajilta, jotka saavat asemakaavasta merkittävää hyötyä.

Kehittämiskorvausta voidaan käyttää:

- 1) Maankäyttösopimusneuvottelut ovat epäonnistuneet.
- 2) Asemakaavasta syntyy merkittävää hyötyä maanomistajalle.
- 3) Sitova tonttijako vahvistuu asemakaavassa (pääsääntöisesti).

4) Mikäli asemakaavassa on osoitettu maanomistajalle rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen, uutta asuntorakentamisoikeutta pitää olla vähintään 500 kerrosneliömetriä.

Kehittämiskorvauksena voidaan periä vain ainoastaan sellaisia yhdyskuntarakentamisen kustannuksia, joiden lain mukainen toteuttamisvastuu kuuluu kunnalle. Kehittämiskorvausta ei voi soveltaa vesihuollon toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin; näiden rakentamis- ja ylläpitokustannukset peritään vesihuoltolain mukaisesti verkoston käyttäjiltä liittymis-, käyttö- ja perusmaksuina.

Mikäli rakentamistoimenpide on sellainen, että se palvelee laajemmalti muitakin alueita, kustannuksista voidaan huomioida vain se osuus, mikä palvelee kyseisen kaava-alueen tontteja. Kustannusten tulee olla alueen luonteeseen ja olosuhteisiin nähden kohtuullisia.

Kehittämiskorvauksen piiriin kuuluvat kustannustekijät:

- 1) hankinta-, suunnittelu- ja rakentamiskustannukset
 - kadut
 - puistot
 - muut yleiset alueet
- 2) maanhankintakustannukset yleisten rakennusten rakentamiseksi (siltä osin kuin ne palvelevat kaava-aluetta)
- 3) maaperän kunnostamiskustannukset
- 4) meluntorjunnasta aiheutuvat kustannukset
- 5) kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset

Samasta asiasta ei saa periä korvauksia kahteen kertaan.

Mikäli edellä mainittu rakentamistoimenpide on sellainen, että se palvelee laajemmalti muitakin alueita, kustannuksista voidaan huomioida vain se osuus, mikä palvelee asianomaisen kaava-alueen tontteja. Valmiita mittareita ei ole olemassa, millä rakentamistoimenpiteen vaikuttavuutta tiettyyn kaava-alueeseen voitaisiin mitata. Vaikuttavuuden mittareina voidaan käyttää asian luonteesta riippuen esimerkiksi seuraavia tekijöitä:

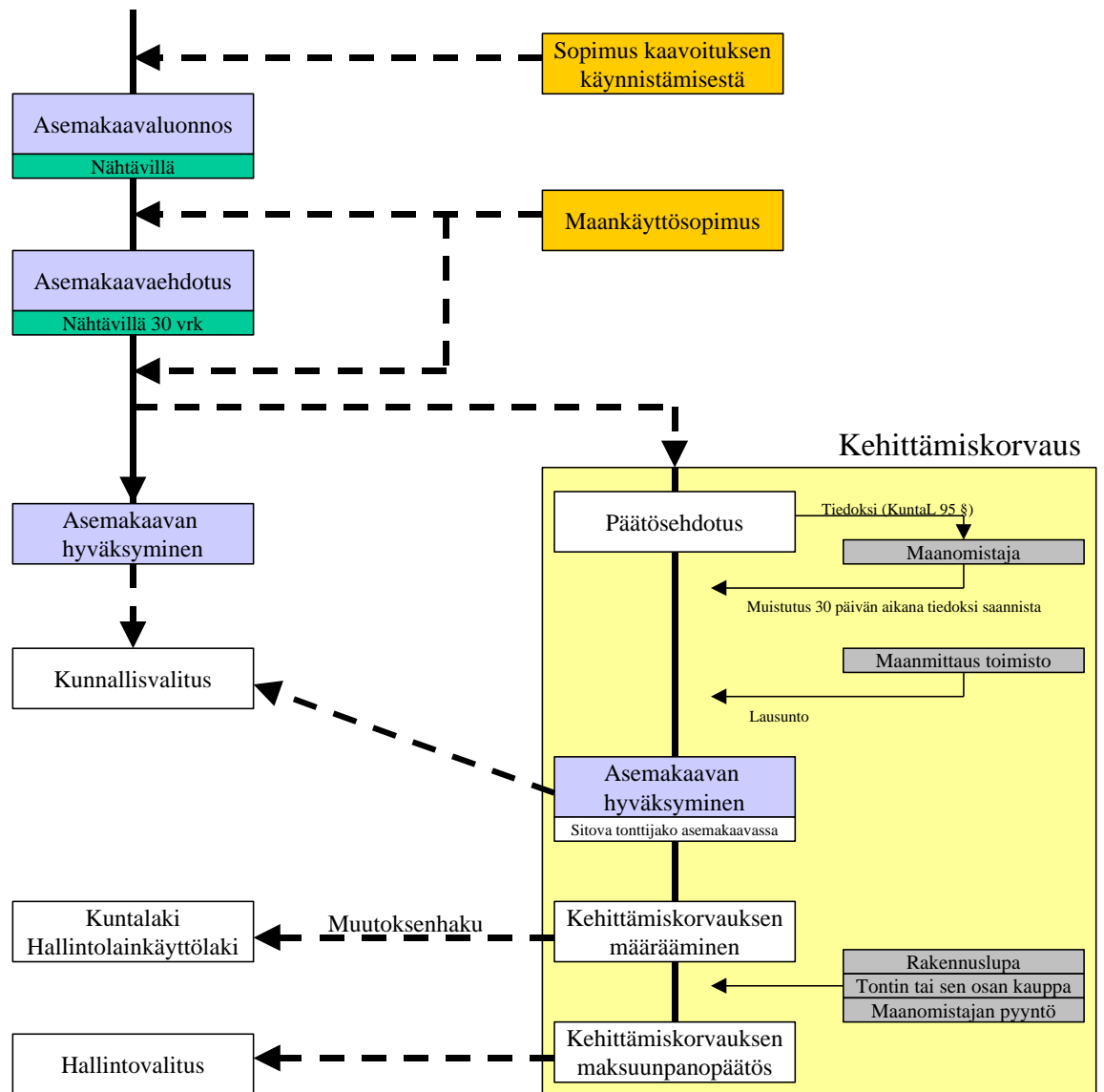
- kadut
- liikennemäärä
- asukasrakenne
- työpaikkojen lukumäärä
- julkisten palvelujen luonne
- rakennusoikeus

Kehittämiskorvaus määrätään tonttikohtaisesti (tietyin edellytyksin koko kortteliin).

Kehittämiskorvauksena voidaan periä enintään 60 % asemakaavasta johtuvasta asemakaavan mukaisesta tontin arvonnoususta. Kaupunginvaltuusto voi päättää alhaisemmasta maksimitasosta kaupunki tai kaava-aluekohtaisesti.

Kustannukset ositellaan kaikille rakennustoimintaan osoitetuille tonteille. Osittelu suoritetaan arvonnousun mukaisessa suhteessa. Kehittämiskorvaus lasketaan myös tonteille, joiden omistajille ei asemakaavasta aiheudu merkittävää hyötyä tai joiden

asuntorakentamiseen osoitettu lisärakentamismäärä on 500 k-m² pienempi. Näiltä osin kehittämiskorvaus siirretään kaupungin maksettavaksi.



Maankäyttösojimus ja kehittämiskorvaus osana asemakaavaprosessia

LIITE 2 KEHITTÄMISALUE

Kehittämisalumenettelyn perustavoitteena on mahdollistaa täsmennettyjen erityisjärjestelyjen käyttö rajattujen alueiden keskitetyksi kehittämiseksi. Nilsin kaupunki voi maankäyttö- ja rakennuslain 110 §:n mukaisesti nimetä määrääjäksi, kuitenkin enintään 10 vuodeksi, yhden tai useamman rajatun alueen kaupungin kehittämisalueeksi.

Kehittämisalumenettely soveltuu erityisesti rakennettujen alueiden uudistamiseen, esimerkiksi epätarkoituksenmukaisen teollisuusalueen muuttaminen asuntorakentamiseen. Rakentamattoman alueen määräämisen kehittämisalueeksi edellyttää, että alueen rakentaminen on elinkeino- ja asuntopoliittisista syistä tarpeen ja että alueen toteuttaminen edellyttää maanomistuksen pirstoutuneisuudesta tai kiinteistöjaotuksen hajanaisuudesta tai muusta vastaavasta syystä erityisiä kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteitä.

Ennen kuin kaupunki määrää aluetta kehittämisalueeksi, maanomistajien ja kaupungin tulee pitää yhteinen valmistelu- ja neuvotteluvaihe. Tässä vaiheessa selvitetään muun muassa vaihtoehtoisten maapolitiikan keinojen soveltuvuus hankkeeseen. Tavoitteena on lisäksi selkiyttää eri osapuolten alustavat tavoitteet ja tarpeet alueen kehittämiseksi. Kaupunki voi määrätä alueen kehittämisalueeksi, vaikka alueen maanomistajilta saataisi yhteistä suostumusta menettelylle.

Kehittämisaluepäätöksen tavoitteena voi olla esimerkiksi:

- alueen imagon ja yleisen toimintailmapiirin parantaminen
- yhdyskuntarakenteen tiivistäminen
- alueen kaupallisen arvon parantaminen
- alueen toimintaedellytysten parantaminen
- asumisviihtyvyyden parantaminen
- ympäristötekijöiden parantaminen
- suojeluarvojen turvaaminen
- alueen toteutumisen varmistaminen
- alueen toteuttamisaikataulun nopeuttaminen
- taloudellisten riskien minimointi aluetta kehitettäessä
- alueen kehittämisen edellyttämien yhdyskuntarakenteen kustannusten jakaminen hyötyjen suhteessa kaupungin ja muiden maanomistajien kesken
- hyötyyn suhteutetun kohtuullisen maksun periminen kunnalle, jos alueen kehittämistoimenpiteistä koituu maanomistajalle erityistä hyötyä, joka on epäsuhteessa hänen suorittamiinsa kustannuksiin
- saada hyötyä mahdollisista elinkeino- ja asuntopoliittisista tukitoimista

Kehittämisaluepäätös voidaan tehdä (MRL 111 §):

- yleis- tai asemakaavan laatimista tai muuttamista koskevan päätöksen yhteydessä
- oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa
- erillisenä, milloin kaavan laatiminen tai muuttaminen ei alueen kehittämiseksi ole tarpeen