

HAMINAN KAUPUNKI
MAAPOLIITTINEN OHJELMA 2016
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.10.2016



Sisällysluettelo

1. Esipuhe	3
2. Johdanto	4
3. Nykytilanne.....	5
3.1 Lähtökohdat	5
3.2 Kaupungin maanomistus	5
3.3 Raakamaavaranto	5
3.4 Tonttivaranto.....	6
4. Haminan kaupunkistrategia - Maapolitiikan periaatteet ja tavoitteet.....	7
5. Maan hankinta ja maankäytön tehostaminen - Lain mahdollistamat keinot.....	7
5.1 Vapaaehtoinen kauppa	8
5.2 Ilmaisluovutusvelvollisuus.....	8
5.3 Etuosto-oikeus	8
5.4 Rakentamiskehotus	8
5.6 Lunastus	9
6. Maan luovutus.....	9
6.1 Asuintonttien luovuttaminen.....	9
6.2 Elinkeinotonttien luovuttaminen	10
7. Satama ja sataman lähialueet.....	11
8. Muut painopistealueet	12
9. Erityisalueet.....	12
10. Päätöksenteko	12
11. Yhteenveto.....	13

1. Esipuhe

Haminan kaupungin maapoliittinen ohjelma määrittelee kaupungin maapolitiikan keskeiset linjaukset ja tavoitteet. Ohjelman keskeinen päämäärä on sitouttaa luottamushenkilöt ja viranhaltijat yhteisiin maapoliittisiin tavoitteisiin. Maapoliittiset linjaukset hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Maapoliitikalla tarkoitetaan maanhallintaan liittyvää kokonaisuutta, johon kuuluvat maa- ja vesialueiden hankinta, niiden edelleen luovuttaminen tontteina asumista, elinkeinotoimintaa ja kaupungin omia toimintoja varten sekä alueiden luovutuksiin liittyvät sopimukset. Edellinen Haminan maapoliittinen ohjelma hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa vuonna 2008. Maapoliittista ohjelmaa suositellaan tarkistettavaksi valtuustokausittain.

Maapoliittisen ohjelman päivitys on asetettu kaupunginvaltuuston sitovaksi tavoitteeksi vuodelle 2016. Ohjelman päivityksen on laatinut kaupungingeodeetti Aki Oksanen yhdessä kaupunkikehitysjohtaja Matti Filpun ja kaupunginarkkitehti Vesa Pohjolan kanssa. Valmisteluun ja kommentointiin ovat osallistuneet myös ympäristöpäällikkö Tapio Glumoff, johtava rakennustarkastaja Ari Brusila, kaupungininsinööri Matti Ruoti ja tilapalvelupäällikkö Juha Tiitta. Valmistelun aikana on lisäksi kuultu HaminaKotka Satama Oy:tä, Haminan Energia Oy:tä, Haminan Vesi -liikelaitosta ja Hamina Asunnot Oy:tä.

2. Johdanto

Tilastokeskuksen ennakkoväkiluvun mukaan 31.7.2016 Haminassa oli 20 766 asukasta. Kaupungin väestökehitys on viime vuosina ollut negatiivinen. Jos kehitykseen ei ole tulossa muutosta, asukasluvun ennustetaan laskevan alle 20 000 asukkaan seuraavan kymmenen vuoden aikana

Haminan merkittävimmät työnantajat kaupungin ohella ovat sataman alueella toimivat yritykset, varuskunta, päivittäistavarakaupat ja Googlen palvelinkeskus. Lisäksi tärkeitä työllistäjiä ovat Mäkelänkankaan teollisuusalueen (Neuvoton), Horjalviikin alueen (Summa), Lankamalmin alueen (Poitsila) ja Teollisuuskadun (Hevoshaka) alueen yritykset.

Etelä-Kymenlaakso on yksi maan pahimmista työttömyysalueista ja myös Haminan työpaikkamäärien kehitys on ollut laskeva.

Kaupunkistrategiansa mukaisesti Haminan kaupunki pyrkii kääntämään asukasluvun ja työpaikkamäärän kehityksen positiiviseen suuntaan. Elinvoiman vahvistamisen tueksi kaupunki laatii parhaillaan omaa kasvuohjelmaa. Lisäksi kaupungin vetovoimaa pyritään parantamaan tiiviillä yhteistyöllä paikallisten yrittäjien kanssa. Elinkeinotoimen osalta kaupunki tekee myös laajaa yhteistyötä seudun kuntien, Kymenlaakson Liiton, Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ja Cursor Oy:n kanssa.

Hyvä maapolitiikan hoito yhdessä hyvän elinkeinopolitiikan kanssa on yksi suurimmista valteista kilpailtaessa uusista yrityksistä ja asukkaista. Omilla päätöksillään kaupunki ratkaisee tai ainakin mahdollistaa sen, mihin suuntaan yhdyskuntarakenne kehittyy, mitkä ovat sen kustannukset ja kuinka laadukasta yhdyskuntarakentaminen kokonaisuudessaan on. Maapolitiikalla ja maankäytön suunnittelulla (=maankäyttöpoltiikka) luodaan edellytykset Haminan kehityksen onnistumiselle.

Viime vuosina vapaiden teollisuus- ja yritystonttien tarjonta keskeisillä alueilla on onnistuttu nostamaan hyvälle tasolle. Hyvään tilanteeseen ei kuitenkaan ole syytä pysähtyä. Maapolitiikka on pitkäjänteistä toimintaa, joka turvaa omalta osaltaan kasvun mahdollisuudet aina vuosiksi eteenpäin.

Lähivuosien tärkein kehitysalue asuntotuotannon osalta on Tervasaaren asemakaava-alueen toteutuminen. Työpaikkakehityksen kannalta merkittävää on Hillonlahden pohjoispuolisen alueen asemakaavan laatimisen eteneminen ja Summan risteysalueen rakentumisen jatkuminen. Hillonlahden pohjoispuolisen alueen kiinteistöjen hankkiminen kaupungin omistukseen pyritään saamaan valmiiksi vuoteen 2018 mennessä.

Tässä maapolitiisessa ohjelmassa esitetään pääperiaatteet Haminan kaupungin maankäytön hallintaan. Samalla kuitenkin mahdollistetaan tarvittavien päätösten joustava tekeminen. Hyvän ja avoimen maapolitiikan toteuttaminen edellyttää myös vuosittaisia toimintaan varattuja määrärahoja.

Vuoden 2019 alussa voimaan astuva sote- ja maakuntauudistus muuttaa merkittävästi kaupungin tehtäviä. Opetus- ja sivistystoimi, elinkeinopolitiikka sekä maankäyttöön, liikenteeseen ja asumiseen liittyvät asiat tulevat edelleen säilymään kaupungin tehtävinä. Kaupungin elinvoiman kannalta maapolitiikka sekä kaavoituksen ja maankäytön suunnittelu tulevatkin olemaan keskeisessä roolissa myös uudistuksen jälkeen.

3. Nykytilanne

3.1 Lähtökohdat

Kaupungin keskeisten alueiden yleiskaavassa on varauduttu 50 hengen vuotuisen väestönkasvuun sekä 150 uuden työpaikan syntymiseen vuosittain. Kaavassa on myös osoitettu näitä kasvuodotuksia vastaavat aluetarpeet vuoteen 2020 saakka. Väestö- ja työpaikkakehitys eivät ole olleet yleiskaavan mukaisia, vaan molemmat luvut ovat olleet laskevia.

Kaavan mukaisten uusien alueiden hankkiminen kaupungille on jo osittain toteutunut, mutta tulevaa kaavoitusta varten on alueiden hankkimista edelleen jatkettava. Taloudellisesti vaikeana aikana tämä aiheuttaa haasteita.

3.2 Kaupungin maanomistus

Haminan kaupungin omistus vuonna 2016:

- maa-aluetta n. 3220 ha
- vesialuetta n. 1410 ha.

Keskeisten käyttötarkoitusten mukaan jaoteltuna:

- vuokralle annetut asuntoalueet n. 40 ha.
- vuokralle annetut työpaikka-alueet n. 25 ha
- HaminaKotka Satama Oy:n vuokraamat alueet n. 780 ha
- sataman pitkäaikaiset vuokra-alueet n. 160 ha
- vuokralle annetut viljelysalueet n. 23 ha
- metsätalouskäytössä olevat alueet n. 1 100 ha.

Viljelysalueiden ja metsätalousalueiden omistuksella on säännöllisen tuoton lisäksi merkittävä rooli vaihtomaana maanhankintaneuvotteluissa.

3.3 Raakamaavaranto

Raakamaaksi on tässä luettu alueet, jotka on yleiskaavassa kaavoitettu tämänhetkistä maankäyttöä tehokkaampaan käyttöön. Mukana ovat myös nykyiset asemakaavoitetut alueet, jotka on yleiskaavassa merkitty tehokkaampaan käyttöön.

Kaupunki omistaa tällä hetkellä raakamaata yhteensä n. 184 ha. Tästä yleiskaavan mukaisesti n. 82 ha on asuntotuotantoa varten ja n. 102 ha työpaikka-aluetta varten.

Raakamaavarannon osalta on merkityksellisempää alueiden keskeinen sijainti kuin varannon määrä. Uusien asuntoalueiden ja elinkeinotonttien osalta kaupungin omistamat alueet riittävät selvästi runsaan viiden vuoden ajaksi. Maapolitiikan tulee kuitenkin yhdessä kaavoituksen kanssa huolehtia kaupungin maiden riittävydestä pidemmällä aikavälillä. Kohtuuhintaisella raakamaalla voidaan turvata tonttien tuleva kilpailukykyinen hinnoittelu.

Raakamaata hankitaan erityisesti silloin, jos hankinnalla voidaan eheyttää ja tiivistää kaupunkirakennetta.

3.4 Tonttivaranto

Asuintontit

Tonttivarantoon on laskettu ne kaupungin omistuksessa olevat tontit, joilla on voimassa oleva asemakaava. Näiden lisäksi on runsaasti alueita, joissa asemakaava on laadittavana tai kaavan laatiminen voidaan tarvittaessa nopeasti käynnistää.

Luovutuskelpoisia omakotitontteja on kunnallistekniikan piirissä tarjolla noin 70 kpl eri puolilla kaupunkirakennetta. Näiden lisäksi asemakaavoitettua omakotitonttivarantoa on noin 300 kpl ja yleiskaava-alueella asemakaavoitettavissa n. 200 tonttia. Kunnallistekniikan piirissä olevia rivitalotontteja on noin 30 kpl.

Kerrostalotonttien osalta varanto on vähäinen. Kysynnän kannalta tärkeimmällä ydinkeskustan alueella Tervasaari mahdollistaa kuitenkin riittävän tonttitarjonnan useiksi vuosiksi.

Kaupungin omistamien asuintonttien luovutustavoite on n. 20-25 tonttia vuodessa. Luovutusmäärät ovat kuitenkin laskeneet koko 2000-luvun ajan ollen nyt alimmillaan vain muutamassa tontissa vuositasolla. Nykyinen tonttikysyntä huomioiden tonttitarjonta on siten määrällisesti riittävä. Maanhankinnan, asemakaavoituksen ja tonttitarjonnan suunnittaminen kysyntää vastaavaksi oikeille alueille on kuitenkin yhtä tärkeää kuin tonttien määrällinen tarjonta.

Elinkeinotontit

Voimassa olevien asemakaavojen mukaista rakentamatonta elinkeinotonttien (teollisuus- ja liiketontit) tonttivarantoa on Neuvottomassa Mäkelänkankaalla, Summassa Horjalviikissä. Poitsilassa Lankamalmilla, satama-alueella ja Satamantien varrella. Elinkeinotonttien varannon osalta tilanne on vastaava kuin asuintonteilla.

3.5 Maapolitiikan talous

Maapolitiikan talous muodostuu maanhankintamenoista sekä maan myynti- ja vuokratuloista. Maanhankinnan rahoitus perustuu vuosittain talousarviossa osoitettuihin määrärahoihin. Uusien alueiden käyttöönottoon liittyviä kunnallistekniikan rakentamiseen liittyviä kustannusten ei katsota sisältyvän maapolitiikan talouteen.

Kaupungin omistamien maiden vuokratulot ovat hyvin merkittävä tulo koko kaupungin vuosibudjetin kannalta. Tämä tulee muistaa alueiden eri luovutusmuotoja harkittaessa. Vuokratuloista suurimman osan (n. 95 %) muodostavat yritys- ja teollisuusalueiden vuokrat, joista merkittävimpiä ovat HaminaKotka Satama Oy:ltä ja satama-alueen pitkäaikaisista vuokrasopimuksista koituvat vuokrat.

Maapolitiikan osalta tavoitellaan maan myyntitulojen ja ostomenojen erotuksen pitämistä positiivisena pidemmällä aikatarkastelulla. Tämän tavoitteen toteutuminen riippuu kuitenkin myös yleismaailmallisesta tilanteesta ja koko Suomea koskevasta kehityksestä, joihin kaupunki ei voi vaikuttaa. Koska maapolitiikalla luodaan keskeisiä pitkäaikaisia edellytyksiä kaupungin kehittymiselle, tulee riittävien määrärahojen varaaminen maanhankintaan huomioida kaupungin taloudellisesta tilanteesta ja yleismaailmallisesta tilanteesta huolimatta.

Kaupungin tulee pitää luovuttamiensa tonttien hinta- ja vuokratasot kilpailukykyisillä tasoilla. Kaupungin ei tule tavoitella voittoa tonttien myynnillä. Pyrkimyksenä tulee olla, että tonttien luovutustuloilla katetaan raakamaan hinta ja kunnallistekniikan rakentamiskustannukset. Vakaalla hintapolitiikalla rajoitetaan yksityistä maakeinottelua.

4. Haminan kaupunkistrategia - Maapolitiikan periaatteet ja tavoitteet

Kaupunkistrategia

Haminan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupunkistrategian vuonna 2015. Strategian mukaisia maapolitiikkaan liittyviä tavoitteita ovat:

- talouden tasapaino
- viihtyisän ja turvallisen kaupunkiyhteisön luominen
- avoin ja osallistava päätöksenteko
- Haminan imagon ja vetovoimatekijöiden vahvistaminen
- uudistuvan maankäytön ja kaavoituksen vastaaminen ajan haasteisiin sekä
- työpaikkojen ja yritysten lisääminen.

Maapolitiikan periaatteet ja tavoitteet

Haminan maapolitiikan on noudatettava kaupunkistrategian mukaisia tavoitteita. Keskeisinä periaatteina tulee olla:

- pitkäjänteisyys ja suunnitelmallisuus
- aktiivisuus ja avoimuus
- yhdenvertaisuus
- kestävän kehityksen (ekologinen, sosiaalinen, taloudellinen ja kulttuurinen kestävyys) tukeminen
- maapolitiikalla helpotetaan ja ohjataan päätöksentekoa
- maapoliittinen ohjelma antaa perusteet kaupunkilaisten ja yritysten tasavertaiseen kohteluun maa-alueiden hankinnassa ja luovutuksessa.

Maapolitiikan toteuttamisen tavoitteena on:

- uusi 1. asemakaava tehdään kaupungin omistamalle maalle (tasapuolisuus kaikkia maanomistajia kohtaan)
- luodaan kasvun edellytykset
- vahvistetaan kaupungin vetovoimaa
- tiivis yhteistyö kaavoituksen kanssa
- turvattu kaupungin riittävä ja monipuolinen tonttitarjonta rakentamiseen ja yritystoimintaan
- yleiskaavoitus ohjaa raakamaan hankintaa
- maankäytön eheyttäminen ja tiivistäminen olemassa olevan infran hyödyntämiseksi ja tehokkaamman yhdyskuntarakenteen luomiseksi
- maata hankitaan myös liikenne-, virkistys- ja puistoalueiden toteuttamiseksi sekä vaihtomaaksi.

5. Maan hankinta ja maankäytön tehostaminen - Lain mahdollistamat keinot

Kaupungin kiinteän omaisuuden hankkimiseen voidaan tapauskohtaisesti käyttää kaikkia lain sallimia keinoja, kuitenkin pyritään vapaaehtoiisiin sopimuksiin. Maanhankinta tulee tehdä riittävän ajoissa, pääsääntöisesti ennen kaavoitusta.

5.1 Vapaaehtoinen kauppa

Ensisijaisesti maanhankinnassa pyritään vapaaehtoiseen kiinteistökauppaan. Hintaneuvotteluissa on tärkeää maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Kaupat tulee valmistella alueiden käyttöönottoon nähden riittävän ajoissa, jotta maanhankinnan muiden keinojen käyttö tarvittaessa on mahdollista.

Kauppojen valmistelun yhteydessä on maapohjan hinnan lisäksi tapauskohtaisesti selvitettävä etukäteen muun muassa puuston ja rakennusten arvo, maaperän laatu, pilaantuneet maat, yms.

5.2 Ilmaisluovutusvelvollisuus

Kaupungilla on oikeus saada ensimmäisen asemakaavan mukainen katualue omistukseensa ilmaiseksi. Tarkemmin ilmaisluovutusvelvollisuus ja sen laajuus selvitetään maankäyttö- ja rakennuslain 104 - 105 §:issä.

5.3 Etuosto-oikeus

Kaupungilla on etuostolain mukainen etuosto-oikeus Haminan alueella sijaitsevan kiinteistön kaupassa maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoitusta varten. Käyttäessään etuosto-oikeutta kaupunki tulee suoraan ostajan tilalle kaikkine kauppakirjassa sovittuine ehtoineen. Etuosto-oikeutta ei ole alle 5 000 m²:n suuruisten alueiden kaupassa eikä sukulaiskaupoissa. Etuosto-oikeuteen liittyvät muut tekijät mainitaan etuostolaissa.

Haminan kaupunki on käyttänyt etuosto-oikeutta harvoin. Etuosto-oikeuden käyttäminen on kuitenkin perusteltua, mikäli tarve kaupan mukaiselle alueelle on olemassa tai kaupahinta on edullinen. Etuosto-oikeuden olemassa olon mahdollisuus myös ohjaa maanomistajia neuvottelemaan keskeisten alueiden myymisestä suoraan kaupungille.

5.4 Rakentamiskehotus

Maankäyttö- ja rakentamislain 97 §:n mukaisella rakentamiskehoituksella edistetään asemakaavan tarkoituksenmukaista ja tehokasta toteutumista. Rakentamattomat tontit saadaan toteutukseen ja samalla palveluiden käyttöaste alueella nousee.

Pääsääntöisesti rakentamiskehotusta tulee käyttää alueellisena ratkaisuna, ei tonttikohteisena ratkaisuna.

5.5 Maankäyttösopimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukainen maankäyttösopimus laaditaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, joka ei ole kaupungin omistama. Yleensä kyse on silloin jo aiemmin asemakaavoitetun alueen uudelleenkaavoittamisesta. Maankäyttösopimuksella sovitaan uuden asemakaavan toteutus, korvaukset, kustannusten jakautuminen sekä velvoitteet ja oikeudet.

Maankäyttösopimuksissa on tärkeää maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Maankäyttösopimuksesta perittävä korvaus on 40 - 60 % kaavoitettavan alueen arvonnoususta.

5.6 Lunastus

Kaupungilla on oikeus lunastaa katualue ja kaupungin tarpeisiin osoitettu yleinen alue maankäyttö- ja rakennuslain perusteella. Tontin osa voidaan lunastaa kiinteistönmuodostamislain perusteella.

Lunastaminen voidaan tehdä myös ympäristöministeriön myöntämän lunastusluvan perusteella. Lupamenettelyä voidaan käyttää erityisesti raakamaan lunastamiseen.

Lunastusmenettelyä käytetään yleensä vain, jos vapaaehtoiset menettelyt eivät johda lopputulokseen. Maanomistajalle määrätään lunastusmenettelyssä täysi korvaus. Kaupungilla on joissain tapauksissa myös lunastusvelvollisuus. Lunastusta voidaan käyttää myös jos alueen omistajaa ei tiedetä tai omistajia on suuri määrä.

5.7 Muut keinot

Lainsäädäntö mahdollistaa myös muita keinoja alueiden kaupungin omistukseen hankkimisen edistämiseen tai kaavan toteuttamisen tehostamiseen. Esimerkiksi korotettu kiinteistövero on tällainen keino.

Vapaaehtoisen kaupan yhteydessä voidaan osa tai koko kauppahinta kuitata myös vaihtomaalla.

6. Maan luovutus

Koska pääsääntöisesti uudet rakennustontit kaavoitetaan kaupungin maille, kaupungin rooli on keskeinen tonttien luovutuksessa ja hintatason määräytymisessä. Tonttien luovutuksessa tulee noudattaa avoimuuden ja tasapuolisuuden periaatteita. Kaikki tontit ovat ostettavissa tai vuokrattavissa tässä luvussa jäljempänä kerrotuin periaattein.

6.1 Asuintonttien luovuttaminen

Asuintonttien luovutusmuotoina on sekä myynti että vuokraus alueittain soveltaen. Tonttien myyntihinta tai pohjahinta määritetään uusien asuinalueiden ja erityisen arvokaiden tonttien osalta erikseen. Yksittäisten ns. perustonttien osalta myyntihinta määritetään voimassa olevaa alueellista hinnoittelua noudattaen. Noudatettavan alueellisen hinnan päättää kaupunginvaltuusto. Rivitalo- ja kerrostalotonttien osalta hinnoittelu perustuu rakennusoikeuden määrään ja hintaan. Erityiskohteet, kuten Tervasaari, käsitellään yleensä tapauskohtaisesti ja hinta määräytyy osin neuvottelujen perusteella. Neuvottelumenettelyssä tulee huomioida eri rakentajatahojen tasapuolinen ja avoin kohtelu.

Omatoimisessa omakotirakentamisessa pääasiallinen luovutusmuoto tulee jatkossa olla vuokraus. Vuokrasopimuksen purkaminen on sekä kaupungin että vuokralaisen kannalta huomattavasti yksinkertaisempaa kuin kaupan purkaminen. Tällä tavoin rakentumattomat tontit saadaan nopeasti takaisin kiertoon, eikä kaupungin tarvitse ryhtyä perimään sopimussakkoja mahdollisesti talousvaikeuksien kanssa jo valmiiksi painivilta ostajilta.

Kun tontin rakentamisvelvollisuus on täytetty, vuokralaisella on vuokrakauden aikana oikeus ostaa vuokratonttinsa vahvistetun hinnoittelun mukaisella hinnalla.

Tuottajamuotoisessa kerrostalo- ja rivitalorakentamisessa ensisijaisena luovutusmuotona on myynti. Valtion rahoittamassa/tukemassa tuotannossa vuokraaminen on vaihtoehtoinen luovutusmuoto.

Vuokrauksen yhteydessä käytettävä elinkustannusindeksin muutoksiin sidottu perusvuosivuokra määritetään 5 %:n korkokannalla vahvistetusta myyntihinnasta.

Omakotitontit varataan ja luovutetaan ensisijaisesti omatoimiseen rakentamiseen vakituista, ympärivuotista asumista varten keskitetyn ensihaun jälkeen jatkuvan haun periaatteella ilman erillisiä luovutuskriteereitä. Kuitenkin sellainen hakija, joka on saanut kaupungin tontin aikaisemmin lähimenneisyydessä tai pientaloja myyntiin rakentava on toissijaisessa asemassa ensikertalaisiin hakijoihin nähden.

Asuintonttien luovutushinnat määritetään alueittain huomioon ottaen alueen etäisyys keskustasta, sijainti kaupunkirakenteessa, alueen palvelutaso, perustamisolosuhteet ja erityiset sijaintitekijät kuten esim. vesistön läheisyys sekä tilannekohtaisesti kunnallistekniikan rakentamiskustannukset. Alueiden yksikköhintoja tarkistetaan tarpeen mukaan nopeimmillaan kerran valtuustokaudessa. Alueittain vahvistettuja yksikköhintoja voidaan tarkistaa enintään +/- 25 %:lla tonttikohtaisten mm. erityiseen sijaintiin, rakennusoikeuteen, perustamisolosuhteisiin tai topografiaan liittyvien tekijöiden perusteella.

Erityistonteiksi määriteltyjen tonttien luovutuksesta ja luovutusehdoista päätetään erikseen.

Kaikki tontit ovat varattavissa ympärivuotiseen asumiseen omatoimista rakentamista varten jatkuvan haun periaatteella kaupunkisuunnittelussa. Varaus edellyttää henkilökohtaista käyntiä sekä varaussopimuksen tekemistä ja varausmaksun suorittamista (500 €). Varaus on voimassa yhden vuoden varausmaksun maksamisesta alkaen. Varausmaksu hyvitetään tontin luovutuksen yhteydessä, mikäli tontti luovutetaan varauksen voimassaoloaikana. Lopullisena luovutusmuotona tulee kysymykseen myynti tai vuokraus alueesta riippuen.

6.2 Elinkeinotonttien luovuttaminen

Elinkeinotonttien (teollisuus- ja liiketontit) luovutuksessa käytetään neuvottelumenettelyä. Kohteita ei pääsääntöisesti hinnoitella erikseen, vaan ne käsitellään tapauskohtaisesti. Elinkeinotonttien luovutusmuotoina käytetään sekä myyntiä että vuokrausta. Vuokrauksen yhteydessä käytettävä elinkustannusindeksin muutoksiin sidottu perusvuosivuokra määritetään 5 %:n korkokannalla luovutushinnasta.

Pääsääntöisenä luovutusmuotona Sataman alueella ja satamatoimintoihin liittyvillä lähi-alueilla (Nuutniemi – Hillo – Pajamäki) on vuokraus.

Varsinaisilla teollisuusalueilla Mäkelänkankaalla, Uuden – Summan Horjalviikin alueella sekä Lankamalmin alueella molemmat luovutusmuodot ovat käytettävissä ja riippuvat lähinnä yrittäjän tarpeista.

Liiketontit keskustassa ovat myös sekä vuokrattavissa että myytävissä tapauskohtaisin ehdoin.

Polttonesteiden jakelua varten osoitetut tontit luovutetaan vain vuokraamalla tapauskohtaisin ehdoin. Kaavoituksen yhteydessä huomioidaan, ettei polttonesteiden jakelua voida sijoittaa pohjavesialueelle.

7. Satama ja sataman lähialueet

Haminan ja Kotkan satamat yhdistettiin 1.5.2011 HaminaKotka Satama Oy:ksi. Sataman Haminan osa-alueella toimii yli 50 yritystä ja sataman alueen työpaikkojen määrä on noin 2000 kpl.

Haminan kaupungin ja HaminaKotka Satama Oy:n välillä on voimassa pitkäaikainen maanvuokrasopimus (pääsopimus), jolla kaupunki on vuokrannut satamalle n. 780 hehtaaria maa- ja vesialuetta käytettäväksi sataman liiketoimintaan.

Vuokra-alueella on voimassaolevia alueita koskevia, kolmannen osapuolen kanssa solmittuja sopimuksia sopimusajaltaan sekä lyhytaikaisia (alle 10 vuodeksi solmittuja vuokrasopimuksia) että pitkäaikaisia (yli 10 vuodeksi solmittuja). Alle 10 vuoden sopimukset tehdään suoraan HaminaKotka Satama Oy:n kanssa. Pidempiaikaiset tehdään kaupungin kanssa. Kaikkiin vuokrasopimuksiin tulee saada myös HaminaKotka sataman hyväksyntä.

Satama-alueen rakennuspaikkojen luovutustilanteissa noudatetaan kulloinkin voimassa olevassa pääsopimuksessa sovittuja toimintatapoja. Pääsääntöinen luovutusmenettely on vuokraus. Alueiden myynti edellyttää erityisiä perusteita.

HaminaKotka Satama Oy:n hallinnoimalla alueella vuokratasot pyritään harmonisoidaan Kotkan ja Haminan osa-alueilla. Tämä tarkoittaa Haminan alueella vuokratason nousua.

Vuokratasojen hinnoittelussa käytetään ns. vyöhykejattelua. Vuokratasot pyritään saattamaan yhtenevälle tasolle vyöhykkeen sisällä. Neste- ja kemikaalivyöhykkeellä vuosivuokran taso on korkein. Kuivatavaravyöhykkeellä taso on seuravaksi korkein ja satamasidonmaisella lähialueella alhaisin. Lisäksi vuosivuokra sidotaan elinkeinoindeksiin.

Vanhojen vuokrasopimusten uusimisen yhteydessä myös vuokratason nosto perustellaan edellä mainituilla vyöhykehinnoin.

Satama-alueen vuokrasopimuksien erityispiirteinä on, että vuokrasopimukset eivät saa aiheuttaa kohtuuttomia ongelmia sataman toiminnalle ja toiminnan mahdolliselle laajentumiselle. Vuokrasopimuksiin tulee lisätä erityiset irtisanomis- ja purkuehdot tältä varalta.

8. Muut painopistealueet

Haminan kaupunki pyrkii olemaan aktiivinen elinkeinopoliittisten hankkeiden toteuttamisedellytysten luomisessa. Aktiivisella maanhankinnalla on tässä iso rooli.

Valtatie 7:n rakentaminen moottoritieksi mahdollistaa erityisen hyvät kulkuyhteydet pääkaupunkiseudulle ja Pietariin. Lankamalmi-Summan alue on tästä syystä ollut maanhankinnan ja kaavoituksen painopistealue ja jo pitkälti kaupungin omistuksessa.

Haminan kaupungissa on historiasta ja maantieteellisestä sijainnista johtuvia erityispiirteitä. Kaupunki omistaa yli puolet historiallisesta linnoitusalueesta. Linnoitusalueen maankäyttöön liittyvät ratkaisut on tehtävä muinaismuistoalueen erityisluonne huomioon ottaen.

Keskustan vetovoimaisuuden ja houkuttelevuuden lisäämiseen tulee hyödyntää myös maapolitiikan keinoja, jos mahdollista.

9. Erityisalueet

Haminan kaupunki omistaa suuren määrän vesialuetta keskustan ja sataman ympärillä. Lisäksi kaupunki on osakkaana monissa yhteisissä vesialueissa. Näiden vesistöalueiden omistus ja yhteisalueiden osakkuus tulee pääsääntöisesti jatkossakin säilyttää kaupungilla.

Haminassa on myös paljon joki- ja järviolueita sekä rauhallisia metsäalueita. Näillä on suuri merkitys virkistys- ja matkailukäytön näkökulmasta. Kaupungin omistamaa metsää voidaan käyttää myös vaihtomaana esimerkiksi luonnonsuojelualueita perustettaessa.

Kaupunki pääsääntöisesti omistaa asemakaavoitetut puistoalueet. Puistoalueiden muu käyttö vaatii pääsääntöisesti asemakaavan muutoksen. Puistoalueiden myyntiä tulee välttää ja mahdollisten käyttöoikeussopimusten tulee olla lyhytaikaisia ja ne eivät saa vaikeuttaa puiston yleistä virkistyskäyttöä.

Kaupungilla on työn alla Kaupunkirantojen yleissuunnitelma, jossa kaupunginvaltuusto tulee päättämään kaupungin omistamien asemakaavoitettujen rantaa-alueiden käyttöperiaatteista. Yleissuunnitelman laatimisen aikana tulee pidättäytyä mahdollisimman pitkälti uusien rantojen käyttöoikeussopimusten tekemisestä sekä ranta-alueiden myymisestä. Yleissuunnitelma käsitellään kaupunginvaltuustossa viimeistään toukokuussa 2017.

10. Päätöksenteko

Maapolitiikan toteuttamisen päätöksenteko-oikeus on eri asioiden osalta jaettu eri tahoille kaupungin organisaatiossa. Pääperiaate on, että mitä merkitykseltään tai kustannukseltaan suuremmasta asiasta on kyse, sitä ylempänä on päätöksenteko-oikeus. Yksittäiselle viranhaltijalle annettu päätöksenteko-oikeus on rajoitettu.

Luottamuselinten ja valmistelevien viranhaltijoiden päätöksenteko-oikeus on kirjattu kaupungin johtosääntöihin; hallintosääntöön ja kaupunkikehityspalveluiden toimintasääntöön.

Maanhankintamäärärahojen huomioiminen tulee ottaa mukaan vuosittaiseen talousarviokäsittelyyn.

11. Yhteenveto

Kaupungin maapolitiikalla on suuri merkitys kaupungin kehittymisen kannalta. Tällä maapoliittisella ohjelmalla luodaan pelisäännöt toimenpiteitä varten. Ohjelma luo hyvät perusteet maanomistajien ja kaupunkilaisten tasapuoliseen kohteluun, mutta mahdollistaa myös joustavan neuvottelumenettelyn tapauskohtaisesti.