

Jyväskylän kaupungin maapolitiikan periaatteet



Maankäyttö – Tontit ja maanhallinta 2013



Jyväskylän kaupungin maapolitiikan periaatteet - sisältö

- 1. Johdanto**
- 2. Kaupungin maapolitiikan yleisiä tavoitteita**
- 3. Jyväskylän kaupungin maanomistus**
- 4. Maapolitiikan keinoja**
 - 4.1. Maanhankinta**
 - 4.1.1. Vapaaehtoinen maanhankinta
 - 4.1.2. Lainsäädäntöön perustuvat keinot – etuosto ja lunastus
 - 4.1.3. Maanhankinnan painopisteet
 - 4.2. Tonttien luovuttaminen**
 - 4.2.1. Omakotitontit
 - 4.2.2. Rivi- ja kerrostalotontit
 - 4.2.3. Liike-, yritys – sekä erityisasumisen ja –palveluiden tontit
 - 4.3. Yksityisen maan kaavoittaminen**
 - 4.3.1. Maakäyttösopimusperiaatteet
 - 4.3.2. LIVE-lievealueet
 - 4.3.3. Kehittämiskorvaus- ja kehittämislumenettely
 - 4.4. Kaavojen toteutuksen edistäminen**
 - 4.5. Hajarakentamisen ohjaaminen**

* Tämän esityksen tilastot ja kaaviot käsittelevät tilannetta vuodesta 2009 alkaen (Jyväskylän kaupungin, Jyväskylän maalaiskunnan ja Korpilahden yhdistyminen) aineiston vertailukelpoisuuden vuoksi.

1. Johdanto - käsitteet

maapolitiikka

- kaupungin suorittamaa maanhankintaa, tonttien luovutusta, hinnoittelua sekä omistus- ja hallintasuhteiden kehittämistä
- osa kunnan strategista suunnittelua
- maapolitiikan keinoilla on mahdollista edistää kaavoitusprosessin sujuvuutta ja kaavojen toteuttamista

maankäyttöpolitiikka

- maapolitiikka + kaavoitus
 - käsittää tavoitteet, ohjelmat ja toimenpiteet, joiden avulla kunnan maankäyttöä ohjataan haluttuun suuntaan
 - ohjaa ja luo edellytykset halutun yhdyskuntarakenteen (kunnallis- ja muu yhdyskuntatekniikka, julkiset palvelut jne.) muodostumiselle kaavoittamalla maata ja huolehtimalla siitä, että kaavoitettuja alueita toteutetaan suunnitelmallisesti > kunnan kaavoitusmonopoli

3

1. Johdanto - linjaukset

- Jyväskylän kaupungin maankäyttöpolitiikkaa on linjattu kuntien yhdistymisen yhteydessä 2009 (Jyväskylän maankäyttöpolitiikan perusteet 25.11.2008).

monimuotoisuus



- erilaiset alueet
- erilaiset haasteet
- erilaiset tavoitteet
- >>> toimintatavat

vetovoimainen kaupunki

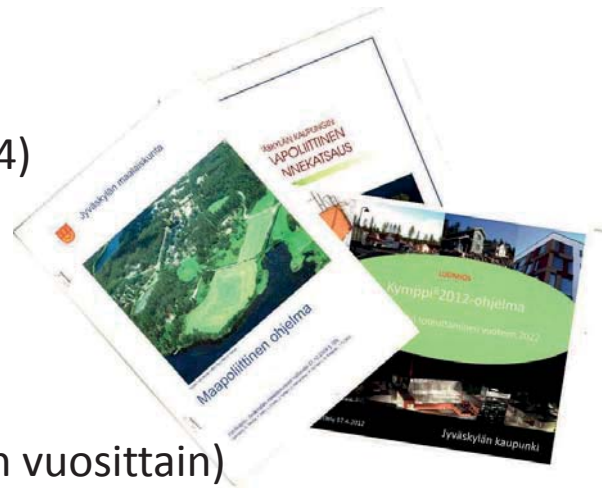


Kaupunki varmistaa toimintatavoillaan kestävän ja viihtyisän yhdyskuntarakenteen.

4

1. Johdanto - linjaukset

- Kaupungin maapolitiikka on perustunut edellä mainittuihin maankäyttöpoliitiikan perusteisiin, sekä
 - Jyväskylän maalaiskunnan Maapoliittiseen ohjelmaan (2004)
 - Jyväskylän kaupungin Maapoliittiseen tilannekatsaukseen (2003)
 - KymppiR- maankäytön toteuttamisohjelmaan (laaditaan vuosittain)



5

2. Kaupungin maapolitiikan yleisiä tavoitteita

- Kaupungin maapolitiikan tulee olla **johdonmukaista ja läpinäkyvää**.
- Kaupungin maapolitiikassa tulee noudattaa **yhdenvertaisuusperiaatteen toteuttamista**.
 - Tasapuolisuus kuntalaisten kesken kaupungin käytäntöjen toteuttamisessa.
- Maapoliittisin keinoin maan **hintataso** pidetään **kohtuullisella tasolla**.
 - Maan ostajana kaupungilla on mahdollisuus vaikuttaa ostettavan maan hintatasoon. Määrätietoisella maanhankinnalla ja lakisääteisiä maanhankintakeinoja käyttämällä hintataso pystytään pitämään kohtuullisella tasolla.
 - Monipuolisen ja suuren tonttivarannon omistajana sekä kaavoituksesta vastaavana kaupungilla on mahdollisuus säädellä tonttihintojen kehitystä.

6

2. Kaupungin maapolitiikan yleisiä tavoitteita

- Kaupungin **kehittymisen turvaaminen** riittävällä raakamaavarannolla.
- Kaupungin **kasvun ja kilpailukyvn mahdollistaminen** määrällisesti ja laadullisesti riittävällä tonttitarjonnalla.
 - Monipuolinen asuntotuotanto Maankäytön toteuttamisohjelma KymppiR:n sekä teollisuuden ja elinkeinoelämän tarpeet Tykki-ohjelman tavoitteiden mukaisesti.
- Kaupungin maapolitiikassa tulee huomioida myös;
 - olemassa olevan palveluverkon hyödynnettävyys
 - yhdyskuntarakenteen kestävä kehityksen turvaaminen
 - täydennysrakentamisen suosiminen ja korjausvelan hoito
 - tarvittavien ulkoilu- ja virkistysalueiden turvaaminen sekä arvokkaiden luonto- ja kulttuurikohteiden suojeleminen.

Onnistunut maapolitiikka mahdollistaa alueen kilpailukyvn kehittämisen.

- Matti Holopainen, Kuntaliitto -

7

3. Jyväskylän kaupungin maanomistus

Maaomaisuus 1.1.2013	pinta-ala ha	tasearvo €	nykyarvo €
Omassa käytössä olevat alueet	3 890	45 985 387	208 011 279
- katualueet	900	6 227 662	9 461 736
- puistoalueet	2 454	17 424 226	24 180 582
- yleisten rakennusten tontit	223	6 493 615	106 805 638
- maa-aineisten ottoalueet	42	43 595	312 341
- liikunta-alueet	35	287 281	1 269 160
- tyhjät tontit	76	2 079 637	31 258 372
- muut tontit	160	13 429 371	34 723 450
Vuokratontit	793	15 235 486	183 496 330
Muut alueet	6 958	51 999 454	96 615 201
- raakamaa	1 876	25 266 457	27 986 310
- maa- ja metsätalousalueet	3 742	18 779 697	52 483 644
- muut alueet	1 340	7 953 300	16 145 247
Vesialueet	773	647 209	77 305
Yhteensä	12 414	113 867 536	488 200 115

- Jyväskylän kaupungin pinta-ala on 146 650 ha, josta maa-alueita on 117 100 ha ja vesialuetta 29 550 ha.
- Kaupungin alueesta on asemakaavoitettua 9 520 ha, josta Jyväskylän kaupunki omistaa 4 863 ha eli 54 %.
- Nykyarvo on määritelty kaupungin voimassa olevien hinnoitteluperusteiden mukaisesti.

8

4. Maapolitiikan keinoja



9

4. 1. Maanhankinta

Kaupungin maapolitiikka perustuu riittävään maanomistukseen ja aktiiviseen maanhankintaan.

- Kestävän maapolitiikan tärkein tekijä on hankkia maata keskeisiltä kasvusuunnilta **suunnitelmallisesti** ja **hyvissä ajoin** ennen kaavoitusta;
 - voidaan ylläpitää riittävää ja kohtuuhintaista tonttitarjontaa > antaa mahdollisuuden vaikuttaa tonttien sekä asumisen ja yrittämisen hintatasoon kunnassa
 - kehittää yhdyskuntarakennetta haluttuun ja edulliseen suuntaan
- Maanhankinta keskittyy kohtuuhintaiseen **raakamaahan** (raakamaa = kaavoittamaton maa);
 - helpottaa kaavoitusta ja varmistaa mahdollisuudet kaavan oikein ajoitettuun ja taloudelliseen toteuttamiseen
 - pitää maan hintatason oikealla tasolla
 - pitää yhdyskuntarakentamisen kokonaiskustannukset kohtuullisena
 - edistää maanomistajien tasapuolista kohtelua
 - varmistetaan laajojen, riittävien ja oikein sijoittuneiden virkistysalueiden toteutuminen
- KymppiR:n liitteeksi laadittu **MAO-maanhankintaohjelma** ohjaa aktiivista maanhankintaa.
 - tilaisuuden tullen maata hankitaan myös muilta strategisesti merkittäviksi katsotuilta alueilta.
- Vuosittaisen maanhankinta määrärahan tulee olla riittävä (6 miljoonaa euroa, v.2013).

10

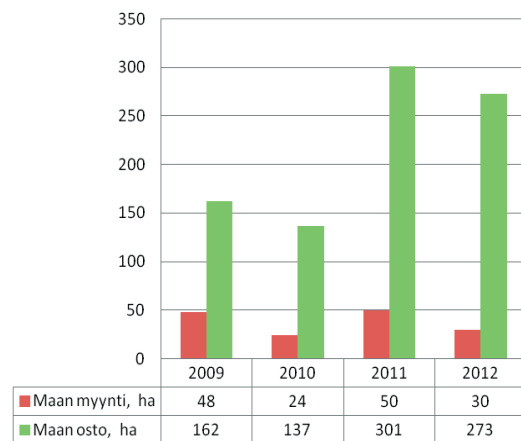
4.1.1. Vapaaehtoinen maanhankinta

- Pääasiallisina maanhankinta keinoina tulee olla **vapaaehtoiset kaupat ja vaihdot**.
- Kaupungin raakamaan hankinnasta pääosa on hoidettu ja pyritään hoitamaan jatkossakin vapaaehtoisten kauppojen avulla.
- Vapaaehtoisilla kaupoilla maan hintataso pidetään oikealla tasolla.
 - Raakamaan hinnoittelu perustuu vakiintuneeseen hintatasoon, joka vaihtelee vähän olosuhdetekijöiden perusteella.
 - Kaavoituksen jälkeen maahan liittyy yleensä odotusarvoa, joka nostaa maan hintaa.

Maan myynti ja osto 2009-2012



* 2010 maan osto sisältää Kankaan teollisuusalueen etuoston



11

4.1.2. Lainsäädäntöön perustuvat keinot – etuosto ja lunastus

Mikäli raakamaata ei onnistuta hankkimaan tavoitteiden mukaisesti vapaaehtoisesti kohtuullisessa ajassa, kohtuullisin ehdoin, käytetään lainsäädäntöön perustuvia keinoja, etuostoa ja lunastusta.

Etuoosto

- Etuostolaki antaa kunnalle mahdollisuuden mennä kiinteistökaupassa ostajan sijaan silloin, kun kaupan kohteena oleva alue tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen tai virkistys- ja suojelutarpeita varten.
- Etuosto-oikeus koskee yli 5 000 m² suuruisia alueita.
- Kaupungin tulee olla valmis käyttämään etuosto-oikeutta, kun ostettava alue on kaupungille tarpeellinen joko nykyisiin tai tulevaisuuden tarpeisiin tai alueen yksityinen omistus vaarantaa kaupungin ohjausvaltaa sekä alue on hinnaltaan käypä.
- Maankäytön vastuualue seuraa jatkuvasti koko kaupungin alueella tehtäviä kiinteistökauppoja
- Etuosto-oikeuden piiriin kuuluvia kiinteistökauppoja käsitellään kahden viikon välein kokoontuvassa etuostoryhmässä.
- Etuoston käyttämisestä päättää kaupunginhallitus.

Etuosto-oikeuden piirissä olevia kauppoja tehdään Jyväskylässä vuosittain noin 130 kpl, etuosto-oikeutta käytetään muutamia kertoja vuodessa.

12

4.1.2. Lainsäädäntöön perustuvat keinot – etuosto ja lunastus

Lunastus

- Kaupunki voi lunastaa maata maankäyttö- ja rakennuslain, lunastuslain ja kiinteistömuodostuslain nojalla.
- Lunastus voidaan tehdä joko suoraan lain nojalla (esim. tontin osan lunastus, katualueen ilmaislouvutus) tai hakemalla lunastuslupaa Ympäristöministeriöltä.
- Lunastuksessa maanomistajalle maksettava korvaus vastaa kohteen täyttä arvoa, joka määritellään lunastustoimituksessa (Maanmittauslaitos).
- Kaupungin tulee olla valmis käyttämään lunastusta esim. maakeinottelun estämiseksi, mikäli vapaaehtoiseen kauppaan ei päästä.
- Lunastuksen käyttämisestä päättää kaupunginhallitus.

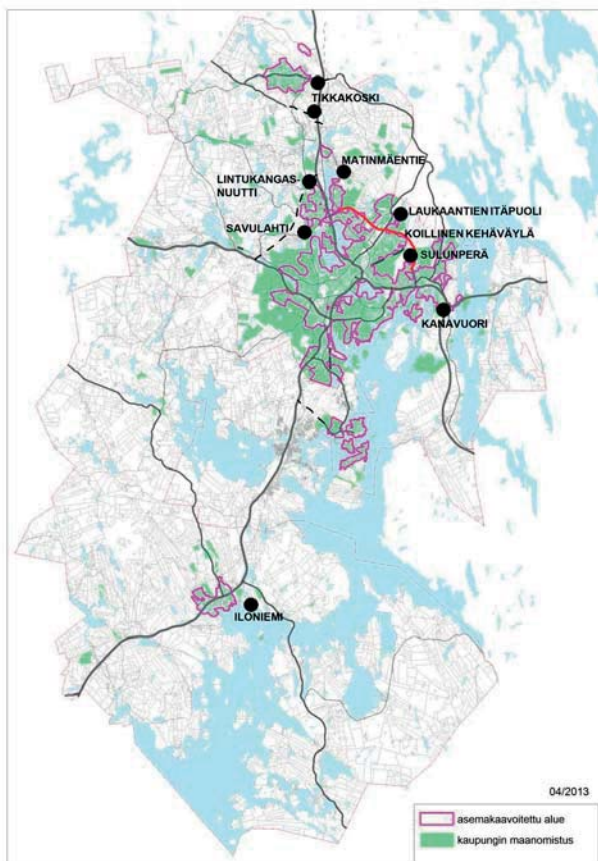
Kiinteistötoimitusten yhteydessä suoritetaan jatkuvasti lakiin perustuvia tontin osan ja katualueen lunastuksia. Lunastuslupaan perustuva lunastustoimitus on tehty viimeksi Mannisenmäessä 2011.

Maanhankinnan onnistumista tukee se, että kunnassa hyödynnetään tarvittaessa koko maapoliittista keinovalikoimaa.

- Kuntaliiton julkaisu, Maapoliittiset toimintatavat ja kuntatalous – tietoa kuntapäätäjille -

13

4.1.3. Maanhankinnan painopisteet



Maanhankinnan painopisteet maanhankintaohjelma MAO 2016 mukaisesti

- Iloniemi
- Kanavuori
- Sulunperä
- Koillinen kehävyö
- Laukaantien itäpuoli
- Savulahti
- Lintukangas - Nuutti
- Matinmäentie
- Tikkakoski

14

4.2. Tonttien luovuttaminen

- Tontinluovutus on kuntalaisten ja yritysten kannalta **maapolitiikan tärkein ja näkyvin osa**.
- Riittävä ja monipuolinen tonttitarjonta edistää paikkakunnan rakennustoimintaa, minkä ansiosta väkiluku ja työpaikkojen määrä kunnassa kasvaa.

asuntotontit

- omakotitalotontit AO, AP
- rivi- ja kerrostalotontit AKR/AK

liike-, yritys- sekä erityisasumisen ja –palveluiden tontit

- liiketontit K
- toimistorakennusten tontit KT
- yritystoiminnan, tuotannon ja varastojen tontit T
- yleisten rakennusten tontit Y

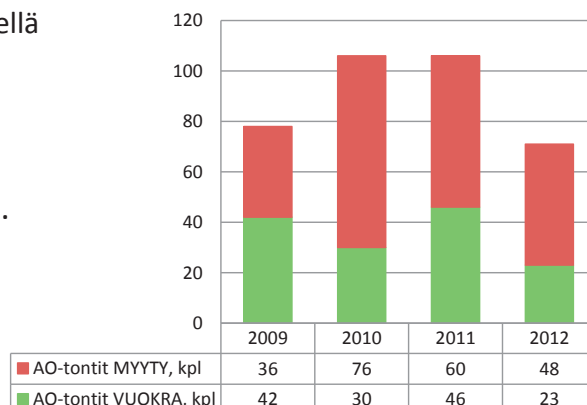
- Yleiset tontinluovutusperiaatteet on viimeksi päätetty kaupunkirakennelautakunnassa 2009.
- Kaupunkirakennelautakunta päättää vuosittain asuntotonttien vyöhykehinnoittelusta sekä tapauskohtaisesti erillishinnoittelusta.

15

4.2.1. Omakotitontit

- Määrälliset tavoitteet ja uusien asuinalueiden ohjelmointi määritellään KymppiR-ohjelmassa.
- Luovutustapoina myynti ja vuokraus, päätetään aluekohtaisesti > pyrkimys monipuoliseen tarjontaan.
- Pääosa tonteista luovutetaan asunnontarpeen perusteella;
 - kriteereinä mm. nykyinen asumismuoto, asumisväljyys, perheen koko, hankkeen toteuttaminen, paikkakunnalle muutto
 - etusijalla aina loppukäyttäjä
 - valinta tehdään viranhaltijapäätöksellä
- Tontteja voidaan luovuttaa myös tarjouskilpailulla tai arvonnalla
 - päätetään erikseen kaupunkirakennelautakunnassa.
- Tontinvaraus voimassa 6-12 kk.
- Rakentamisvelvoiteaika 2 vuotta.

Myydyt ja vuokratut omakotitontit 2009-2012



16

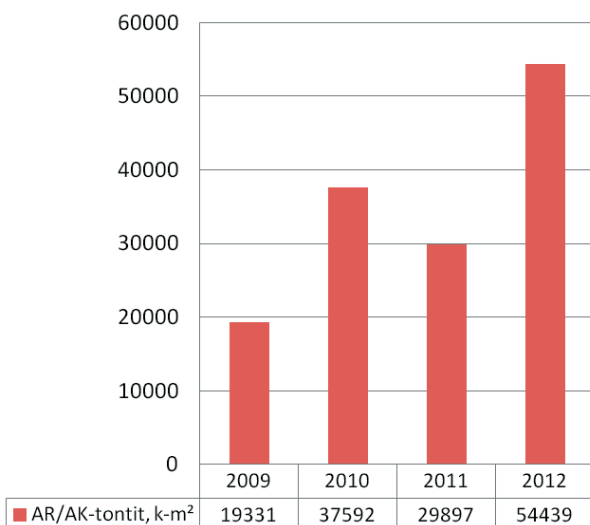
4.2.2. Rivi- ja kerrostalotontit

- Määrälliset tavoitteet ja uusien alueiden ohjelmointi määritellään KymppiR-ohjelmassa.
- Luovutustapana pääsääntöisesti myynti.
- Valinta tehdään Maankäytön Tontit ja maanhallinta-palveluyksikön toimesta viranhaltijapäätöksellä.
- Tontit jaetaan uusilta alueilta hakemusten perusteella;
 - vapaaksi jääneiden tonttien osalta jatkuva haku
 - perusteina mm. hakijan olemassa oleva tonttivaranto sekä hankkeen toteuttaminen
 - tavoitteena toimijoiden tasapuolinen kohtelu
- Tontteja voidaan luovuttaa myös tarjous- ja laatukilpailulla
 - päätetään erikseen kaupunkirakennelautakunnassa.
- Tapauskohtaisesti mm. kiinteistökehityskohteissa käytetään suoraa tai kilpailullista kumppanuuskaavoitus-menettelyä (esim. jos alueella on suojeltavaa tai purettavaa rakennuskantaa) > laaja-alaiset, käyttötarkoitukseltaan monipuoliset hankkeet > useampi rakennusliike.

17

4.2.2. Rivi- ja kerrostalotontit

Luovutetut rivi- ja kerrostalotontit 2009-2012



18

4.2.3. Liike-, yritys- sekä erityisasumisen ja –palveluiden tontit

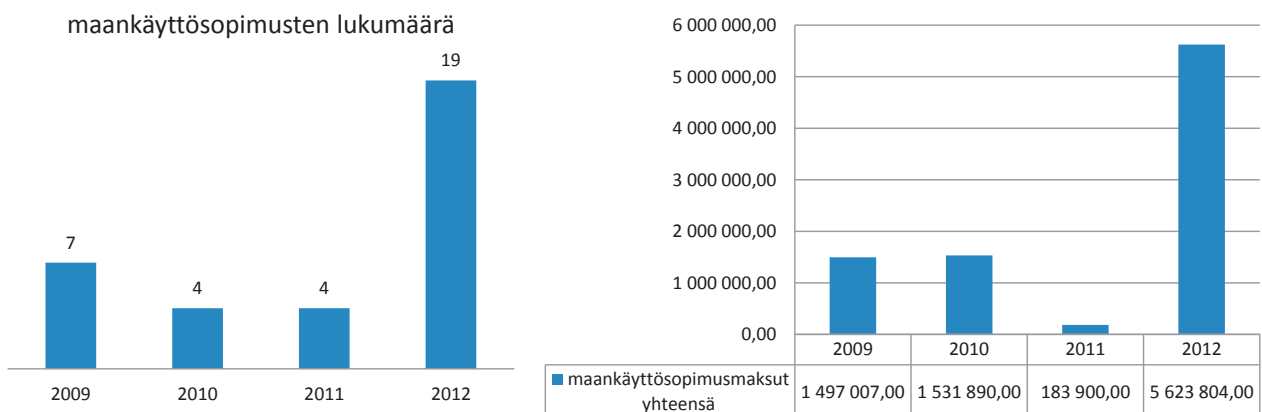
- Luovutustapana pääsääntöisesti myynti, erityisasumisen ja –palveluiden tonttien osalta myös vuokraus.
- Liike- ja yritystontit jaetaan hakemusten perusteella.
- Liike- ja yritystonteilla hinnoittelu asemakaavan käyttötarkoituksen mukaan perustuen joko maapohjan hintaan, rakennusoikeuden hintaan tai niiden yhdistelmään.
- Erityisasumisen ja –palveluiden tonttien osalta palveluasumisen linjauksia valmistellaan kevään 2013 aikana kaupungin johtoryhmän nimeämässä palveluasumisen koordinaatioryhmässä.
- Yleisten rakennusten tonttien käyttäjiä ovat mm. päiväkodit, koulut ja palveluasuminen.
- Tonttien luovutuksessa tarkastellaan kaupungin kokonaistilannetta ja tarvetta yhdessä muiden palvelukokonaisuuksien kanssa.

19

4.3. Yksityisen maan kaavoittaminen

- Maan hankkiminen kaupungille ei aina ole tarpeen alueita **uudelleen kaavoitettaessa**. Tällöin tarvitaan keinoja, joilla kaupunki ja maanomistaja jakavat uuden kaavan toteuttamisen kustannuksia.
 - > maankäyttösopimus, kehittämiskorvaus, kehittämisalumenettely

Maankäyttösopimukset 2009-2012



*Sopimuksissa sovittu maankäyttösopimusmaksu edellyttää asemakaavan ja sopimuksen toteutumista, tulot jakautuvat yleensä usealle vuodelle.

20

4.3.1. Maankäyttösopimusperiaatteet

Maankäyttösopimus (MRL 12a luku)

- kaupungin ja maanomistajan välinen yksityisoikeudellinen sopimus maan kaavoittamisesta ja kaavan toteuttamisesta
- maanomistaja veloitetaan osallistumaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin saamansa hyödyn mukaisesti
- ei voida sopia kaavojen sisällöstä

- Yksityisen omistamaa maata kaavoitettaessa maankäyttösopimuksen tarpeellisuus selvitetään **AINA**.
- Maankäyttösopimuksia tehdään pääsääntöisesti kaavamuutosten yhteydessä.
- Ns. ensimmäisellä asemakaava-alueella yksityisen omistamaa raakamaata kaavoitetaan ja maankäyttösopimuksia tehdään vain erityisistä syistä.
 - esimerkiksi KymppiR:ssä määritellyt LIVE-lievealueet
- Maankäyttösopimuksilla sovitaan asemakaavan toteuttamisen vastuujaosta, osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista sekä kustannustenjaosta, lisäksi sovitaan yleisten alueiden alueluovutuksista tai muista aluevaihdoista.
- Maankäyttösopimuksissa tulee huolehtia kustannusten ja hyötyjen oikeudenmukaisesta ja tasapuolisesta kohdentumisesta maanomistajien kesken.

21

4.3.2. LIVE-lievealueet

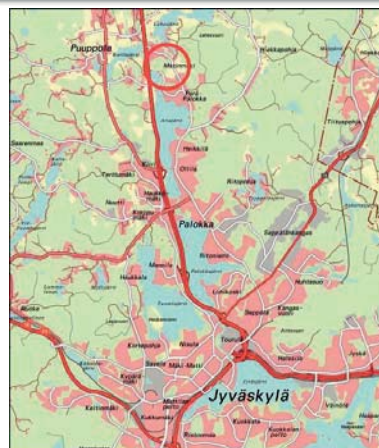
- Lievealueilla tarkoitetaan alueita, jotka ovat keskustarakenteen ulkopuolella. Alueilla on kaupungin lisäksi useita yksityisiä maanomistajia ja jo olemassa olevaa rakennuskantaa. Tämän johdosta alueen kehittäminen ja alueen ensimmäisen asemakaavan laatiminen on strategisesti järkevää.
- Lievealueilla kaavoitus perustuu yhtä kiinteistöä laajempiin, yhteisiin tavoitteisiin ja maankäyttöselvityksiin.
- Lievealueiden kaavoituksen edellytyksenä ovat joukkoliikenteen saavutettavuus ja palveluverkon riittävyys.
- Alueen yhdyskuntarakentamisen kustannukset tulee olla kohtuulliset.
- Lievealueiden kaavoittaminen tulisi olla erittäin harkittua ja kaavoituksen pääpainon tulee olla kaupungin omistamassa maassa.
- Lievealueiden kaavoittamisen yhteydessä solmitaan kaavoituksen käynnistämissopimus maanomistajien kanssa, joka johtaa kaavoituksen edetessä maankäyttösopimuksen laatimiseen.

22

4.3.2. LIVE-lievealueet

Case Matinmäki, 2011-2012

- N. 50 hehtaarin suuruinen asemakaavoittamaton alue, josta kaupungin omistuksessa n. 24 ha.
- Asemakaavoituksen käynnistämissopimus alueen maanomistajien kanssa (2011) ja myöhemmin maankäyttösopimus yhteensä 9 eri maaomistajan kanssa (2012).
- Tontteja alueelle yhteensä 154 kpl, joista
 - 86 kpl uusia rakennuspaikkoja kaupungin omistamalle alueelle
 - 40 kpl uusia rakennuspaikkoja yksityisten omistamille alueille
 - 28 kpl olemassa olevia rakennuspaikkoja yksityisten omistamille alueille



23

4.3.3. Kehittämiskorvaus ja kehittämisalumenettely

Kehittämiskorvaus

- Kustannusperusteinen korvaus, joka kunnalla on mahdollisuus periä maanomistajalta, joka saa merkittävää hyötyä kaavoituksesta, ja on näin ollen velvollinen osallistumaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, mutta näistä ei ole päästy neuvotellen sopimukseen.
- Maankäyttösopimusten toissijainen vaihtoehto ja kustannusten jaosta tulee aina pyrkiä sopimaan neuvotellen.

Kehittämisalumenettely

- Sekä rakentamattomien että rakennettujen alueiden projektiluonteinen muutosten kehittämisen apuväline enintään kymmeneksi vuodeksi.
- Kehittämisalueeksi voidaan nimetä alue, jolla on tarvetta suorittaa uudistamis- tai suojelutoimenpiteitä, elinympäristön parantamista tai käyttötarkoituksen muuttamista tavoitteiden saavuttamiseksi.
- Maanomistajan hyötyessä kehittämistoimenpiteistä, tämä osallistuu toteuttamiskustannuksiin joko suoraan tai kunnan määrittelemän kehittämismaksun kautta.

Kehittämiskorvausta ja kehittämisalumenettelyä ei ole käytetty Jyväskylässä.

24

4.5. Kaavojen toteutuksen edistäminen

Kaavojen tehokas toteuttaminen edesauttaa kaupungin tekemien investointien ja palveluiden täysmääräistä käyttöä. Kunnallistekniikan liittymis- ja kulutusmaksut saadaan perittyä ja kaupunkikuva muodostuu valmiimmaksi.

Rakentamiskehotus

- Kunnalla on mahdollisuus antaa rakentamiskehotus määrällisesti tai laadullisesti vajaasti rakennetulle tontille mikäli asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta.
- Jyväskylässä rakentamattomat tontteja on vähän ja ne ovat pääsääntöisesti ns. pihapiirejä eikä rakentamiskehotuksella ole koettu olevan merkittävää roolia tonttituotannossa.

Rakentamiskehotusta ei ole käytetty Jyväskylässä.

Korotettu kiinteistövero

- Korotettu kiinteistövero voidaan määrätä tiettyjen ehtojen täytyessä (laki), mikäli asemakaava on ollut voimassa vähintään vuoden ennen ko. verotusvuoden alkua.
- Korotettu kiinteistövero on käytössä Jyväskylässä ja rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti on määrätty lain salliman maksimiarvon, 3 % mukaan.

Vuonna 2012 korotetun kiinteistöveron piiriin kuului Jyväskylässä n. 370 rakennuspaikkaa.

25

4.6. Hajarakentamisen ohjaaminen

- Hajarakentamista ohjataan
 - yleiskaavoituksella, ns. kyläyleiskaavat
 - Kyläyleiskaavoissa oli vuoden 2012 alussa 938 hyväksyttyä maaseudun rakennuspaikkaa.
 - suunnittelutarveratkaisuilla
 - Harkitaan edellytykset rakennusluvan myöntämiselle asemakaavan ulkopuolella alueille, jotka asutuksen taajuuden tai yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä olevan määräyksen vuoksi ovat suunnittelutarvealuetta.
- Valmisteilla olevassa yleiskaavaehdotuksessa on määrätty kriteerejä uusille kyläkaavoituskohteille
 - sijainti, hyvät liikenneyhteydet palveluihin, maisemalliset vetovoimatekijät, vesihuolto ja kyläläisten myönteinen kehittämistahto.
- KymppiR-ohjelmaan on otettu mukaan kaupungin omistamia yleiskaavoitettuja maaseututontteja.
- Riittävällä kaavoitetulla tonttitarjonnalla voidaan vaikuttaa hajarakentamiseen.

Hallitsemattomaan hajarakentamiseen liittyvät kustannus- ja ympäristötekijät vaikuttavat keskeisesti maapolitiikan ja kunnan talouden pitkän tähtäimen tavoitteisiin ja toimenpiteisiin. - Ympäristöministeriö ja Kuntaliitto, Seudun kuntien yhteinen maapolitiikka -

26