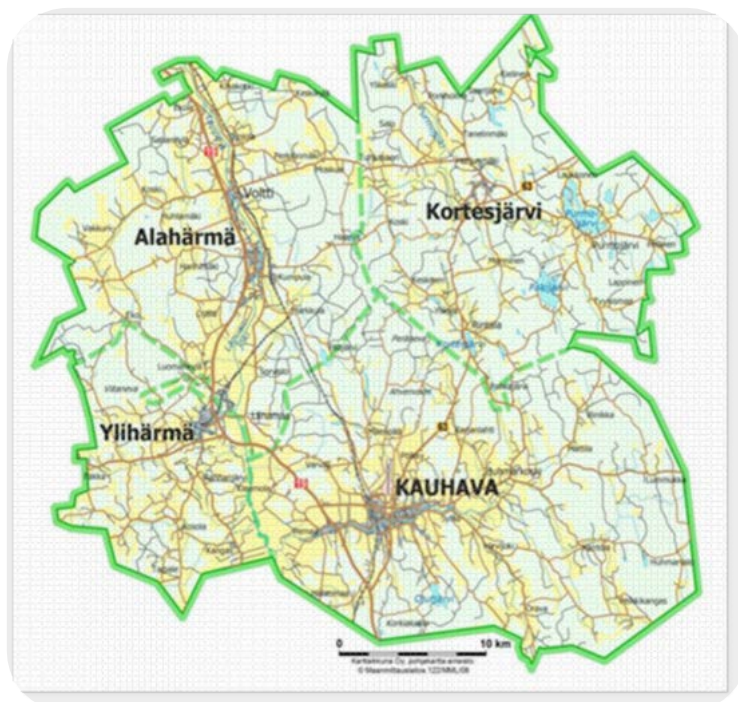


KAUHAVAN KAUPUNGIN MAAPOLIITTINEN OHJELMA 2014 – 2020

15.8.2014



Hyväksytty Kauhavan kaupunginvaltuustossa 29.9.2014 / § 66



SISÄLTÖ

SISÄLTÖ	1
1. JOHDANTO	2
2. KAUHAVAN MAAPOLITIIKAN TAVOITTEET	3
3. KAUHAVAN MAAPOLIITTINEN TOIMINTALINJA	4
3.1. Maanhankinnan periaatteet	4
3.1.1. Maanhankinnan keinot	4
3.1.2. Maanhankinnan painopistealueet	6
3.2. Tonttien luovutuksen periaatteet	6
3.3. Kaavojen toteutumisen edistämisen periaatteet	7
4. MAAPOLIITTISEN OHJELMAN SEURANTA	8
LIITE 1. TIETOPAKETTI MAAPOLITIIKASTA	9

1. JOHDANTO

Uusia alueita kaavoitettaessa ja toteutettaessa sekä jo olevaa rakennetta täydennettäessä tehdään merkittäviä yhdyskuntarakenteeseen liittyviä ratkaisuja, jotka vaikuttavat elinympäristöön ja kaupungin talouteen pitkälle tulevaisuuteen. Maankäytön suunnittelun ja kehittämisen perustana tarvitaan selkeää näkemystä yhdyskuntarakenteellisesta kokonaisuudesta ja eri toimintojen sijoittumisesta. Tähän tarpeeseen vastaa alkuvuonna 2014 valmistunut **Kauhavan kaupungin strateginen alueidenkäyttösuunnitelma**.

Strategisen näkemyksen rinnalla tulee kuitenkin olla myös mahdollisuuksia ohjata maankäyttöä halutulla tavalla, halutuilla alueilla ja halutulla aikataululla. Tämä edellyttää aktiivista ja ennakoivaa maapolitiikkaa, joka käsittää maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet. Maapolitiikka kytkeytyy siten kiinteästi maankäyttöön ja mm. asunto-, elinkeino- ja ympäristöpolitiikan tavoitteisiin.

Hyvä maapolitiikan hoito yhdessä onnistuneen elinkeinopolitiikan kanssa on yksi merkittävimmistä menestystekijöistä, kun kaupunkiin pyritään saamaan uusia yrityksiä ja asukkaita. Hyvän maapolitiikan hoito edellyttää lisäksi myös muita kaupungin toimia. Kunnallistekniikan sekä julkisten palvelujen toteuttaminen ovat jatketta hyvälle maapolitiikan hoidolle.

Maapoliittisen ohjelman avulla varmistetaan maapolitiikan keinojen tehokas hyödyntäminen ja sen avulla päätöksenteko voidaan sitouttaa pitkäjänteisellä tavalla. Maapoliittinen ohjelma on myös vuorovaikutuksen väline. Vuorovaikutus eri toimijoiden välillä on erittäin tärkeää, jotta kaupungin strategisen suunnittelun päämäärät täyttyvät. Maapoliittisella ohjelmalla annetaan elinkeinoelämän eri toimijoille, maanomistajille sekä nykyisille ja tuleville asukkaille tietoa siitä, mitkä ovat kaupungin pidemmän aikavälin suunnitelmat eri alueiden kehittämisen osalta.

Kauhavan maapoliittinen ohjelma 2014 - 2020 laadittiin maankäyttö- ja rakennuslain kunnille asettamiin oikeuksiin ja velvollisuuksiin, Kauhavan kaupungin strategiseen alueidenkäyttösuunnitelmaan, kaupungin kasvutavoitteisiin sekä keväällä 2014 kaupunginvaltuutetuille järjestetyissä työpajatilaisuuksissa ja kyselyssä esiin nousseisiin näkemyksiin ja tavoitteisiin perustuen. Konsulttina prosessissa toimi Sweco Ympäristö Oy.

Hallintosäännön 26 §:n mukaan kaupunginhallitus johtaa kaupungin hallintoa ja vastaa kaupungin kehittämisestä kaupunginvaltuuston kaupungin toiminnalle asettamien tavoitteiden ja päämäärien saavuttamiseksi. Tämän toteuttamiseksi kaupunginhallituksen tehtäväalueisiin kuuluu mm. kaupungin maapolitiikka. Strategisen alueidenkäyttösuunnitelman ja maapoliittisen ohjelman pohjalta Kauhavan maapolitiikan käytännön toimenpiteiden valmistelusta vastaa kaupunginhallituksen toimeksiannosta maankäyttötoimikuntana toimiva kehittämistoimikunta kaavoituspäällikön esittelystä.

2. KAUHAVAN MAAPOLIITTIKAN TAVOITTEET

Kaupungilla on jatkuvasti tarjolla vetovoimaisia tontteja asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin

Kaupunki pyrkii kaavoittamaan elinkeinoelämän kannalta toimivia, asumisen kannalta viihtyisiä ja hinnaltaan kilpailukykyisiä tontteja. Tonttivarannon kasvattaminen helpottaa tontin löytämistä nopeasti niin nykyisten kuin tulevienkin asukkaiden ja yritysten tarpeisiin. Tämä edellyttää pitkäjänteistä, suunnitelmallista ja määräajoin tarkistettavaa maapolitiikkaa sekä aktiivista raakamaan hankintaa. Tavoite toteutuu parhaiten kaupungin kaavoittaessa omia maitaan, koska tällöin kaavoittaminen, kunnallistekniikan rakentaminen ja tonttien luovutus voidaan toteuttaa ja ajoittaa tarvetta vastaavalla tavalla ja täysin kaupungin omasta toimesta. Omia maitaan kaavoittaessaan ja käyttöön luovuttaessaan kaupunki voi myös parhaiten varmistua siitä, että tehdyt investoinnit kunnallistekniikkaan ja palveluihin tulevat hyödynnettyä. Uudet asema-kaavat laaditaan pääasiassa kaupungin omistamalle maalle.

Maanhankinta keskitetään strategisen alueidenkäyttösuunnitelman mukaisille painopistealueille

Hankkimalla maata painopistealueilta kaupunki voi varmistaa eri alueiden rakentumisen tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina ja oikeaan aikaan. Näin voidaan myös turvata olemassa olevien taajama-alueiden kehitystä ja uutta rakennettaessa tukeutua nykyiseen ja kehittyvään palveluverkkoon. Maata hankitaan lisäksi myös muualta asukkaiden ja yritysten rakentamishalukkuuden eli tonttien alueellisen kysynnän mukaan esimerkiksi vireistä kyläkeskuksista. Kaavoituksen ajantasaisuus ja maanhankinnan painopistealueet tarkistetaan valtuustokausittain. Kaavoituspäällikkö tekee tarkistuksen maankäyttötoimikunnan käsiteltäväksi. Asiasta päättää kaupunginvaltuusto.

Kauhavan kaupunkia kehitetään yhtenä kokonaisuutena

Alahärmän, Kauhavan, Korttesjärven ja Ylihärmän tasapuolinen kehittäminen edistää alue- ja yhdyskuntarakenteen hallittua ja taloudellisesti edullista kehitystä sekä kuntalaisten ja maanomistajien tasapuolista kohtelua. Maapolitiikan keinoin tuetaan Kauhavan muodostumista yhtenäiseksi alueelliseksi kokonaisuudeksi. Kaupunki noudattaa kaupunginosien tasapuolista kohtelua maapoliittisissa ratkaisuisaan.

Kaavoitussopimukset ovat taloudellisesti tarkoituksenmukaisia ja maanomistajien kannalta tasapuolisia

Yksityisten maata kaavoitettaessa hankkeiden tulee olla kaupungin kannalta taloudellisesti perusteltuja. Maanomistajia kohdellaan yhdenvertaisesti niin sopimusten välillä kuin sopimusten ja mahdollisten kehittämiskorvaustenkin välillä. Maankäyttösopimuksia ja kehittämiskorvauksia koskevaa sääntelyä kuvataan liitteessä 1.

Kaavoituksesta aiheutuvalla maan arvon nousulla katetaan kaupungin kustannuksia

Maanhankinnasta, kaavoituksesta ja kunnallistekniikan rakentamisesta aiheutuvien kustannusten kattaminen on tärkeää kaupungin jatkuvan kehittämisen mahdollistamiseksi. Tonttien luovutuksessa ensisijaisena tavoitteena ei ole tuottaa suurinta mahdollista taloudellista hyötyä, vaan maapolitiikan keinoin tukea elinkeino- ja asuntopolitiikan tavoitteita. Kaupunginhallitus tekee hinnoittelupäätökset kaava-aluekohtaisesti kaavataloudellisiin laskelmiin perustuen.

Raakamaan hankintaa ja kaavojen toteutumista edistetään kaikin keinoin

Riittävän tonttivarannon kaavoittaminen edellyttää aktiivista ja suunnitelmallista maanhankintaa. Kaupungin kehittämisen kannalta tärkeää on myös varmistaa kaavoituksen tarkoituksenmukainen toteutuminen eli tonttien rakentuminen. Maankäyttö- ja rakennuslaki antaa näiden tavoitteiden toteuttamiseen tehokkaita keinoja, joita kaikkia Kauhavan kaupunki myös käyttää tarvittaessa. Maanhankinnassa painotetaan vapaaehtoisia kauppoja. Mikäli kaupungin kehittämiseen tarvittavia maita ei kuitenkaan pystytä vapaaehtoisin keinoin hankkimaan, maapolitiikkaa tehostetaan ottamalla käyttöön muita lain mahdollistamia keinoja.

3. KAUHAVAN MAAPOLIITTINEN TOIMINTALINJA

Maankäyttöä suunnitellaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisilla kaavoilla ja kaavojen ratkaisuja toteutetaan käyttämällä maapoliittisia keinoja. Maapolitiikan keinot ovat siis välineitä, joilla varmistetaan, että suunnitelmien mukaiset alueet saadaan käyttöön. Lainsäädännön kunnalle tarjoamia maapoliittisia keinoja ovat:

- ❖ Maan hankkiminen erilaisin keinoin
 - vapaaehtoinen maanhankinta
 - maankäyttösopimus
 - kehittämiskorvaus
 - lunastaminen
 - etuosto-oikeus
- ❖ Tonttien luovuttaminen
- ❖ Kaavojen toteutumisen edistäminen
 - rakentamiskehotus
 - rakentamattoman rakentamiskaikan korotettu kiinteistövero
 - kehitysaluemenettely

Tässä luvussa maapolitiikan keinot tuodaan esiin lyhyesti sisennettynä ja sinisellä tekstillä. Laajemmat kuvaukset esitetään liitteessä 1.

3.1. Maanhankinnan periaatteet

Raakamaan hankinta kohdistetaan ensisijaisesti strategisen alueidenkäyttösuunnitelman mukaisille painopistealueille ja/tai kulloinkin rakentamispaineen alaisille alueille. Maata pyritään hankkimaan aluekokonaisuus kerralla. Kaupungin raakamaavarantona on viiden vuoden tarve. Kaupungin talousarviossa varaudutaan maan hankinnasta aiheutuviin kustannuksiin.

3.1.1. Maanhankinnan keinot

Kauhavan kaupungin ensisijaisena keinona on **vapaaehtoinen maanhankinta**. Raakamaan ostaminen vapaaehtoisilla kaupoilla mahdollistaa parhaiten toimivan ja yhdyskuntataloudellisesti edullisen yhdyskuntarakenteen, turvaa kohtuuhintaisen tonttitarjonnan ja mahdollistaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun. Monet maapolitiikan voimakkaammat keinot myös edellyttävät, että ennen niiden käyttämistä on neuvoteltu mahdollisuudesta vapaaehtoiseen ratkaisuun. Mikäli vapaaehtoiseen kauppaan ei päästä, kaupunki käyttää muita keinoja periaatteenaan ”lievimmästä ankarimpaan”.

Maankäyttösopimuksia käytetään kaava-aluekohtaisesti harkinnan mukaan. Ensisijaisesti kyseeseen tulevat merkittävät kaavamuutostilanteet, joissa se on maanomistussuhteiden vuoksi välttämätöntä ja johtaa kaupungin kannalta taloudellisesti järkevään täydennysrakentamiseen. Maankäyttösopimuksia voidaan laatia myös ensimmäisen asemakaavan laatimiseksi, jos kyseessä on erityisen merkittävän asuin- tai yritysalueen toteuttaminen. Pienemmissä kaavoissa pyritään maankäyttösopimusten sijaan käyttämään kaavoituksen käynnistämissopimusta, jossa kaupunki ja maanomistaja sopivat asemakaavoituksen käynnistämisestä maanomistajan omistamalla alueella sekä siihen liittyvistä ehdoista.

Yksityisen maata kaavoitettaessa hankkeen tulee olla kaavataloudellisesti perusteltua. Maankäyttösojimuksella sovitaan asemakaavasta kaupungille aiheutuvista kuluista kuten kaavoituksen kustannuksista, maanomistajan osallistumisesta kaava-alueen sisäisen kunnallistekniikan rakentamiskustannuksiin, yleisten alueiden luovuttamisesta ja sitoutumisesta tonttimaan rakentamiseen määrättyssä aikataulussa. Sopimukset laaditaan siten, että asemakaavoituksesta kaupungille aiheutuvat kaavoituksen kustannukset saadaan katettua sopimuskorvauksin. Korvaukset harkitaan tapauskohtaisesti. Täysimääräinen korvaus tulee kyseen esimerkiksi merkittävässä ja maanomistajan aloitteesta laadittavassa kaavassa. Kunnallistekniikan rakentamisesta kaupungille aiheutuvien kustannusten korvaaminen harkitaan aina kaava-aluekohtaisesti.

Maankäyttösojimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Asemakaavaehdotusta ei esitetä hyväksyttäväksi, ennen kuin maankäyttösojimus on tehty. Mikäli on tarpeen sopia asemakaavoituksen käynnistämisestä ja kustannusten jaosta asemakaavaluonnokseen tai -ehdotukseen asti, laaditaan maanomistajan ja kaupungin kesken asemakaavoituksen käynnistämissojimus.

Maankäyttösojimuksia käytetään, kun kunta on päättänyt asemakaavoittaa yksityisomistuksessa olevia alueita ja niillä pyritään sopimaan oikeuksien ja velvollisuuksien jakaantumisesta. Maankäyttösojimusten lainsäädännöllinen perusta on maankäyttö- ja rakennuslain 91a §: "Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa."

Jos kaupungin ja maanomistajan välille ei synny sojimusta maanomistajan osallistumisesta kaupungille yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, kaupunki voi periä maanomistajalta laissa säädettyjen perusteiden mukaisesti määrättävän **kehittämiskorvauksen**. Kauhavalla kehittämiskorvaus on toissijainen keino, koska siihen liittyy epävarmuus siitä, millaiseksi korvaus muodostuu: korvaukset tulee lain mukaan määrittää tarkasti ennen kuin niiden todellisesta määrästä on varmaa tietoa.

Etuoosto-oikeutta käytetään harkinnan mukaan tapauskohtaisesti. Etuoosto-oikeuden käyttö ei aiheuta myyjälle taloudellisia menetyksiä ja se on varsinasta lunastusta lievempi maapoliittinen toimenpide.

Etuoostolaki antaa kunnalle mahdollisuuden korvata ostajan kiinteistökaupassa silloin, kun alue tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen tai virkistys- ja suojelutarkoituksiin. Etuoosto-oikeutta käytettäessä myyjän oikeusasema ei muutu, vaan hän saa kaupparjassa sovitun hinnan ja maksuehdot.

Mikäli muut maanhankinnan keinot eivät tuo tulosta tai tuottavat maanomistajalle kohtuuttoman paljon taloudellista hyötyä ja alueen hankkiminen on maankäytön tavoitteiden toteutumisen kannalta välttämätöntä, kaupunki turvautuu **lunastusmenettelyn** käyttöön. Maan lunastaminen antaa kaupungille mahdollisuuden järkevään yhdyskuntakehitykseen maanomistajien sojimus- tai myyntihalukkuudesta riippumatta. Samalla se auttaa kohtelevaan maanomistajia tasapuolisesti ristiriitatilanteissa.

Lunastusprosessin käynnistäminen edellyttää ympäristöministeriöltä saatavaa lunastuslupaa. Lunastuslupan myöntämisen jälkeen maanmittaushallinnon määräämä puolueeton lunastustoimikunta määrittelee alueelle lunastuskorvauksen sekä päättää muista alueen lunastamiseen liittyvistä kysymyksistä. Kunnan omassa harkinnassa eli ilman lunastuslupaa ovat toteutettavissa lunastukset, joiden peruste nojaa olemassa olevaan kaavaan tai annettuun rakentamiskehotukseen.

3.1.2. Maanhankinnan painopistealueet

Peruseriaatteena kaupungin tonttipolitiikassa on, että kaupungilla on tarjota erikokoisia ja -hintaisia tonttivaihtoehtoja eri alueilta. Maata hankitaan pääosin Kauhavan strategisen alueidenkäyttösuunnitelman mukaisilta alueilta keskustoista ja olemassa olevilta yritysalueilta sekä valtatie 19 varrelta ja risteysalueilta olemassa olevan infrastruktuurin läheisyydestä. Kussakin kaupunginosassa maata voidaan hankkia täydennysrakentamiseen myös muilta alueilta olemassa olevan taajamarakenteen läheisyydestä ja vireistä kyläkeskuksista. Lisäksi kaupunki hankkii vaihtomaiksi sekä pelto- että metsäalueita aina, kun niitä on kohtuuhintaisesti tarjolla huolimatta niiden sijainnista.

3.2. Tonttien luovutuksen periaatteet

Asemakaavoittamalla aikaansaadulla maan arvonnousulla katetaan maanhankinnasta, kaavoituksesta ja kunnallistekniikan rakentamisesta kaupungille aiheutuneita kuluja. Tontit hinnoitellaan tapauskohtaisesti siten, että osa kaupungille kertyneistä kuluista saadaan katettua tonttien luovutushinnoilla. Kauhavalla pääasiallisena tonttien luovutusmuotona on myynti.

Tonttien luovutusperusteilla voidaan pyrkiä toteuttamaan sekä maankäyttöpoliittisia että yleisempiä yhteiskuntapoliittisia päämääriä. Kunnan tonttitarjonnalla voidaan esimerkiksi pyrkiä vaikuttamaan vapailla markkinoilla määräytyviin tonttihintoihin. Kunnan luovuttaessa tontteja markkinahintoja halvemmalla se pyrkii yleensä alentaman alueen yleistä hintatasoa.

Kaikille halukkaille pyritään takaamaan tasapuoliset mahdollisuudet tonttien hankintaan erilaisiin tarpeisiin. Kysyimpien tonttien osalta myyntitavaksi voidaan harkita myös huutokauppaa.

Kerrostalo- ja liiketonttien luovutuksessa voidaan käyttää neuvottelumenettelyä. Kohteita ei pääsääntöisesti hinnoitella erikseen, vaan ne käsitellään tapauskohtaisesti. Tontteja voidaan luovuttaa myös tarjouskilpailun perusteella tai suunnittelukilpailulla. Kaupunginhallitus päättää tonttikohtaisista luovutusperusteista. Mikäli tontista saadaan kaupungin määrittelemä hinta, rakennustarkastaja hyväksyy kaupan. Jos tontista tehdään määritellystä hinnasta poikkeava tarjous, kaupunginhallitus käsittelee asian.

Rivitalotonttien osalta luovutusmenettely toteutetaan pääsääntöisesti kaupunginhallituksen päätöksellä. Suuremmissa rivitalokohteissa voidaan käyttää suunnittelu/tarjouskilpailuja. Kaupunginhallitus päättää tonttikohtaisista luovutusperusteista. Mikäli tontista saadaan kaupungin määrittelemä hinta, rakennustarkastaja hyväksyy kaupan. Jos tontista tehdään määritellystä hinnasta poikkeava tarjous, kaupunginhallitus käsittelee asian.

Teollisuustontteja kaupunki kaavoittaa elinkeinopoliittisiin tarpeisiin. Teollisuustontit luovutetaan tapauskohtaisesti neuvottelumenettelyä käyttäen. Luovutuksissa huolehditaan siitä, että ehdot ovat tasapuolisia kaikkien yritysten/asiakkaiden kesken. Kaupunginhallitus päättää tonttikohtaisista luovutusperusteista. Mikäli tontista saadaan kaupungin määrittelemä hinta, rakennustarkastaja hyväksyy kaupan. Jos tontista tehdään määritellystä hinnasta poikkeava tarjous, kaupunginhallitus käsittelee asian.

Omakotitonttien luovutukset tehdään varausjärjestyksessä rakennustarkastajan päätöksellä. Tarvittaessa uuden kaava-alueen omakotitontit kuulutetaan haettaviksi kuukauden ajaksi. Mikäli yhdellä tontilla on useampia hakijoita, asia ratkaistaan neuvottelumenettelyllä. Ellei neuvottelemalla päästä kaikkia osapuolia tyydyttävään ratkaisuun suoritetaan arvonta, johon voivat osallistua kaikki kyseistä tonttia varanneet. Arvonnan jälkeen mahdollisesti jäljelle jääneet tontit ovat jatkuvasti haettavissa.

3.3. Kaavojen toteutumisen edistämisen periaatteet

Kaavojen toteutumisen edistämisen, eli rakentamattomien tonttien saattamiseen kaavan mukaiseen tarkoitukseensa, keinoja ovat rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero ja rakentamiskehotus. Kauhavalla ensisijaisena keinona käytetään tarvittaessa rakentamattoman rakennuspaikan **korotettua kiinteistöveroa**, joka maapoliittisena instrumenttina on huomattavasti rakentamiskehotusta lievempi keino. Vero ei puutu kiinteistönomistajan mahdollisuuden määrätä rakennuspaikkansa käyttötarkoituksesta ja se kohdistuu tasapuolisesti kaikkiin omistajiin. Korotettua kiinteistöveroa voidaan käyttää, kun yksityinen tonttivaranto on lisääntynyt, mutta maanomistajilla ei ole halukkuutta tonttien myyntiin.

Kunta voi määrätä asuntotarkoitukseen kaavoitetulle rakentamattomalle rakennuspaikalle erillisen, muita kiinteistöveroprosentteja korkeamman veroprosentin (1,00 - 3,00). Tärkeitä edellytyksiä korotetulle kiinteistöverolle ovat kunnallistekninen valmius ja vaatimus asuinkäytössä olevan rakennuksen puuttumisesta.

Jos korotetun kiinteistöveron periminen ei edistä riittävästi rakentamista, tonteille voidaan antaa **rakentamiskehotus**. Rakentamiskehotusten käyttöä harkitaan tapauskohtaisesti ja niiden antamisesta päättää tekninen lautakunta. Jos rakentamiskehotuksia päätetään antaa, niiden kohdentuminen perustellaan selkeillä ja avoimilla kriteereillä.

Kunta voi antaa rakentamiskehotuksia määrällisesti tai laadullisesti vajaarakennetuille tonteille asemakaavan oltua voimassa vähintään kaksi vuotta. Kunnalle syntyy rakentamiskehotuksen perusteella oikeus lunastaa tontti, jollei sitä ole kehotuksen jälkeen kolmen vuoden kuluessa rakennettu kaavan mukaisesti.

4. MAAPOLIITTISEN OHJELMAN SEURANTA

Kauhavan maapoliittinen ohjelma tarkistetaan kaupunginvaltuuston vaihtuessa. Tarkistuksen yhteydessä arvioidaan sekä maapolitiikan tavoitteiden että toimenpiteiden ajantasaisuutta. Ovatko tavoitteet ja keinot käyttöpainotuksineen edelleen samat? Mitä maapoliittisia keinoja kaupunki on käyttänyt ja miten on onnistuttu maapolitiikan ja kaavoituksen yhteensovittamisessa?

Maapolitiikan vaikuttavuuden arvioimiseksi tehdään tilastollinen tarkastelu maapolitiikan keskeisten mittareiden kehittymisestä vuodesta 2014 lähtien:

- ❖ Raakamaavaranto (hehtaaria) ja sen sijoittuminen
- ❖ Raakamaan hankintamenot (€ ja €/m²)
- ❖ Kaavoitettujen asuin- ja yritystonttien lukumäärä, rakennusoikeus ja sijoittuminen
- ❖ Myytyjen asuin- ja yritystonttien lukumäärä ja sijoittuminen
- ❖ Tonttien myyntitulot (€ ja €/m²)
- ❖ Uusien tonttien kaavoittamisen kustannukset (€ ja €/m²)
- ❖ Uusien tonttien kunnallistekniikan rakentamiskustannukset (€ ja €/m²)

Maapolitiikan vaikuttavuuden seuraamiseksi muodostetaan edellä mainituista mittareista koostuva tilastotietokanta, jota päivitetään vuosittain. Lisäksi laaditaan kaavataloudellinen laskentamenetelmä, jonka avulla voidaan arvioida ja ennakoida tulevien asemakaavojen kustannus- ja tulovaikutuksia suuruusluokkatasolla. Seurantaprosessista vastaa kaavoituspäällikkö. Seuranta tehdään vuosittain kaavoituskatsauksen laatimisen yhteydessä ja viedään tiedoksi kaupunginvaltuustolle.

LIITE 1. TIETOPAKETTI MAAPOLITIIKASTA

1. MAAPOLITIIKAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Uusia alueita kaavoitettaessa ja toteutettaessa sekä jo olevaa rakennetta täydennettäessä tehdään merkittäviä yhdyskuntarakenteeseen liittyviä ratkaisuja, jotka vaikuttavat elinympäristöön ja kaupungin talouteen pitkälle tulevaisuuteen. Kunnan maankäytön suunnittelun ja kehittämisen perustana tarvitaan selkeää näkemystä yhdyskuntarakenteellisesta kokonaisuudesta ja eri toimintojen sijoittumisesta. Strategisen näkemyksen rinnalla tulee olla myös mahdollisuuksia ohjata maankäyttöä halutulla tavalla, halutuilla alueilla ja halutulla aikataululla. Tämä edellyttää aktiivista ja ennakoivaa maapolitiikkaa. **Maapolitiikka käsittää maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet.** Maapolitiikka kytkeytyy siten kiinteästi maankäyttöön ja mm. asunto- ja elinkeinopolitiikan strategioihin. Aktiivisella maanhankinnalla voidaan ylläpitää riittävää tonttitarjontaa, vaikuttaa tonttien hintatasoon, huolehtia maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta, varmistaa asemakaavojen oikea-aikainen toteutus ja ohjata kaavan aiheuttama maan arvonnousu kunnalle.

Hyvä tapa varmistaa maapolitiikan keinojen tehokas hyödyntäminen on **laatia maapoliittinen ohjelma**. Se on strateginen asiakirja, jossa kunta määrittelee maapoliittiset periaatteet, tavoitteet ja käytettävissä olevan toimenpidevalikoiman. Maapoliittisen ohjelman avulla on myös mahdollista jakaa tietoa elinkeinoelämän eri toimijoille. Maanomistajille maapoliittinen ohjelma on puolestaan tietoa siitä, mitkä ovat kunnan pidemmän aikavälin suunnitelmat eri alueiden osalta. Myös ammattirakentajat, uuden asunnon hakijat ja päättäjät saavat maapoliittisesta ohjelmasta tiedon eri alueiden suunnitellusta rakentamisesta.

Maapolitiikan yleisesti määriteltyjä tavoitteita ovat mm.:

- ❖ Huolehtia kunnan raakamaavarannon riittävydestä ja varmistaa maan hinnan kohtuullinen taso
- ❖ Varmistaa kaavoituksen tarkoituksenmukainen toteutuminen ja riittävä tonttitarjonta
- ❖ Luoda toimintaedellytyksiä asuntotuotannolle ja elinkeinoelämälle
- ❖ Edistää yhdyskuntarakenteen hallittua kehitystä ja vähentää asemakaavoitetun maan vajaakäyttöä
- ❖ Mahdollistaa kaavoituksesta aiheutuvan maan arvonnousun kohdistuminen kunnalle
- ❖ Varmistaa kunnalle aiheutuvien investointien kannattavuus ja kustannusten optimointi
- ❖ Varmistaa maanomistajien yhdenvertainen kohtelu
- ❖ Turvata riittävät suojelu- ja virkistysalueet

2. MAAPOLITIIKAN KEINOT

2.1. Keinovalikoima

Kunnalla on käytettävissään lainsäädännön tarjoama valikoima maapoliittisia keinoja, joita ovat mm.:

- ❖ Vapaaehtoinen maanhankinta
- ❖ Maankäyttösopimus ja kehittämiskorvaus
- ❖ Lunastaminen
- ❖ Etuosto-oikeus
- ❖ Kehitysaluemenettely
- ❖ Rakentamiskehotus ja rakentamattoman rakentamispaikan korotettu kiinteistövero
- ❖ Tonttien luovuttaminen (myynti ja vuokraus)

Kuntaliiton vuonna 2007 teettämän kyselyn (Keskinen 2007) mukaan lähes kaikki kunnat käyttävät vapaaehtoista maanhankintaa joko usein tai säännöllisesti (taulukko 1). Puolet kunnista käytti maankäyttösopimuksia harvoin tai ei koskaan ja puolet säännöllisesti tai usein. Muita keinoja käytettiin vain vähän.

Taulukko 1. Kunnassa käytetyt maapoliittian keinot (Keskinen 2007).

Kunnassanne käytetyt maapoliittiset keinot					
Kaikki kunnat	Ei käytetä koskaan	Käytetään harvoin	Käytetään säännöllisesti	Käytetään usein	Vastauksia
	%	%	%	%	lkm
Vapaaehtoinen maanhankinta	-	4	47	49	85
Maankäyttösopimukset	11	38	31	20	84
Kehittämiskorvaus	79	16	4	1	82
Raakamaan lunastaminen	63	37	-	-	83
Kunnan etuosto-oikeus	20	65	15	-	85
Kehitysaluemenettely	89	10	-	1	82
Rakentamiskehotus	54	43	2	1	84
Rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero	55	5	26	14	85

2.2. Vapaaehtoinen maanhankinta

Pääasiallisena maanhankintakeinona kaikissa kunnissa on vapaaehtoinen maanhankinta. Monet maapolitiikan voimakkaammat keinot kuten lunastusmenettely edellyttää, että ennen sen käyttämistä on neuvoteltu mahdollisuudesta vapaaehtoiseen ratkaisuun. Vapaaehtoiseen maanhankintaan voidaan päätyä useista erisyistä. Yksi niistä on se, että jos kunta käyttää aktiivisesti kaikkia maapolitiikan keinoja, jo tieto voimakkaampien keinojen käyttämismahdollisuudesta voi ohjata maanomistajia vapaaehtoisiin kaappoihin. Kuntaliiton maapolitiikan oppaan (2009) mukaan myönteisiin tuloksiin päästään parhaiten, jos:

- ❖ Maanhankinnat tehdään riittävän ajoissa
- ❖ Kunnalla on jo ennestään hyvä maareservi ja maan hinnoittelu on johdonmukaista
- ❖ Poliittinen päätöksenteko on noudatettavan maapolitiikan takana
- ❖ Yhteistyö kaavoituksen kanssa on toimivaa
- ❖ Laajamittaiset rakentamisalueet kaavoitetaan kunnan omistamalle maalle
- ❖ Maankäyttösopimuksilla ei aiheuteta hankaluuksia maanhankinnalle
- ❖ Lunastus- ja muut lakisäätöiset maanhankintakeinot ovat tarvittaessa käytettävissä

2.3. Maankäyttösopimus ja kehittämiskorvaus

Maankäyttösopimuksia käytetään, kun kunta on päättänyt asemakaavoittaa yksityisomistuksessa olevia alueita ja niillä pyritään sopimaan oikeuksien ja velvollisuuksien jakaantumisesta. Asemakaavan toteuttamisesta ensi kertaa kaavoitettavilla alueilla aiheutuu kunnalle yleensä suuret kustannukset, jos toteuttaminen vaatii investointeja palveluihin ja kunnallistekniikkaan. Kunnan intressissä on kattaa sopimuksen avulla näitä kustannuksia. Maankäyttösopimusten kautta saatavat korvaukset ovat käytännössä yleensä 40 - 60 % kaavoituksen aiheuttamasta maan arvonnoususta. Sopimusten mukaiset korvaukset eivät yleensä riitä kattamaan kaavan toteuttamisesta kunnalle aiheutuvia kustannuksia. Maankäyttösopimuksissa ei voida sopia sitovasti kaavojen sisällöstä. Osapuolia sitova sopimus voidaan tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Tämä ei koske sopimusten tekemistä kaavoituksen käynnistämistä. Asemakaavan muutoksesta, jolla alueen käyttötarkoitusta tai rakennusoikeutta muutetaan, kunnalle aiheutuvat kustannukset ovat yleensä selvästi alhaisemmat kuin alueita ensimmäistä kertaa kaavoitettaessa. Rakennetun kaavamuutosalueen hankkiminen kunnan omistukseen on vain harvoin tarkoituksenmukaista (ympäristöministeriö 2014 ja Hovila 2013).

Jos kunnan ja maanomistajan välille ei synny sopimusta maanomistajan osallistumisesta kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, kunta voi periä maanomistajalta laissa säädettyjen perusteiden mukaisesti määrättävän kehittämiskorvauksen. Kehittämiskorvaus on luonteeltaan toissijainen keino, sillä sopimiseen pyrkiminen on kehittämiskorvauksen määrittämisen edellytys. Kehittämiskorvauksen määrittämiseen on tähän mennessä turvauduttu vain muutamissa kunnissa (esimerkiksi Rusko, Seinäjoki ja Kaarina). Yhtenä syynä vähäiseen käyttöön on epävarmuus siitä, millaiseksi korvaus muodostuu, koska sen perusteena olevat korvaukset tulee määrittää tarkasti ennen kuin niiden todellisesta määrästä on varmaa tietoa. Kehittämiskorvauksen määrittäminen mielletäänkin usein raskaaksi ja monimutkaiseksi prosessiksi (ympäristöministeriö 2014 ja Hovila 2013).

2.4. Lunastaminen

Maan lunastamisella kunta saa maata sieltä mistä sitä tarvitaan, kun maan hankinnasta vapaaehtoisin kaupoin ei ole päästy sopimukseen. Lunastusprosessin käynnistäminen edellyttää ympäristöministeriöltä saatavaa lunastuslupaa. Kunnan omassa harkinnassa eli ilman lunastuslupaa ovat toteutettavissa lunastukset, joiden peruste nojaa olemassa olevaan kaavaan tai annettuun rakentamiskehotukseen. Lunastuksen toimeenpanoa on kuitenkin haettava maanmittaustoimistolta. Ilman lunastuslupaa toteutettavissa lunastuksissa keinot ovat lievempiä ja niillä voi siten vain rajallisesti vaikuttaa pitkäjänteisessä maapolitiikassa. Luvanvaraisilla lunastusmenettelyillä voidaan puolestaan toteuttaa voimakkaitakin maapolitiittisia toimenpiteitä (ympäristöministeriö 2013 ja Huovila 2013).

Kunnat ovat turvautuneet yhdyskuntarakentamista varten tarvittavan raakamaan lunastamiseen vain vähän. Maankäyttö- ja rakennuslain voimassaolon aikana ympäristöministeriö on myöntänyt kunnille 2-6 lupaa vuosittain yhdyskuntarakentamista varten tarvittavan maan lunastamiseen. Lunastamisen kohteena ovat useimmiten olleet asuntorakentamiseen tarvittavat maa-alueet. Viime vuosina teollisuus- ja liikeraikentamiseen tarvittavien maa-alueiden lunastukset ovat kuitenkin yleistyneet. Toisin kuin raakamaan lunastaminen, ilman lupamenettelyä toimeenpantavat asemakaavan mukaisten katujen ja yleisten alueiden lunastamiset ovat melko yleisiä (ympäristöministeriö 2014).

Kuntaliiton tekemään kyselyyn (Keskinen 2007) vastanneista kunnista 82 % katsoi, että lunastusta ei ole käytetty kunnan raakamaan hankinnassa yhdyskuntarakenteen kehittämisen tarvetta vastaavasti. Lunastusmahdollisuuden käyttämättä jättämisen syitä tarkasteltaessa katsottiin poliittisen harkinnan ohittavan muut perusteet yli viidesosassa vastauksista. Lunastusmahdollisuuden käyttämättä jättämisen katsottiin vaikeuttaneen suunnitellun yhdyskuntarakenteen toteuttamista lähes 40 %:ssa vastauksista sekä lisänneen yksityisessä omistuksessa olevan maan kaavoittamista (ympäristöministeriö 2014).

Lunastusperusteissa kunnalta vaaditaan selvitystä yhdyskuntarakentamisen tai suunnitelman mukaisen yhdyskuntakehityksen tarpeesta. Kunnalla on mahdollisuus tätä selvitystä esittäessään tukeutua muodollista oikeudellista velvoittavuutta vailla oleviin maankäyttöstrategioihin. Käytännössä kunnat ovat olleet varovaisia hakemaan lunastuslupaa ilman yleiskaavan yhdyskuntarakentamista osoittavia aluevarauksia. Vaikka yleiskaavoitus ei ole muodollinen edellytys lunastukselle, tuo sen puute lunastuslupahakemuksen menestymiseen epävarmuutta (Huovila 2013).

2.5. Etuosto-oikeus

Etustolaki antaa kunnalle mahdollisuuden korvata ostajan kiinteistökaupassa silloin, kun alue tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen tai virkistys- ja suojelutarkoituksiin. Etuosto-oikeus on luonteeltaan sattumanvarainen maanhankintatapa, eikä sitä voida käyttää hankinnan pääasiallisena muotona. Yksittäistapauksissa se voi kuitenkin mahdollistaa maapoliittisesti perusteltuja maanhankintoja. Etuosto-oikeus on kunnan maapolitiikassa varsinaisia lunastuksia lievempi toimenpide. Etuosto-oikeutta käytettäessä myyjän oikeusasema ei muutu, vaan hän saa kauppakirjassa sovitun hinnan ja maksuehdot. Etuosto-oikeutta käytettäessä kaupan kohteen on oltava suurempi kuin 5 000 m². Kunta ei voi käyttää etuosto-oikeutta sukulaisten välisissä kaupoissa.

Käytännössä etuostolla pyritään usein hankkimaan raakamaata ennen kaavoituksen mukanaan tuomaa arvonnousua. Tällaisissa tilanteissa, joissa selvitystä yhdyskuntarakentamisen tarpeesta ei voida välttämättä perustaa kaavatilanteeseen, nousee esiin maankäyttöstrategioiden merkitys. Systemaattisesti toteutetuissa maankäyttöstrategioissa on tyypillisesti ennakoitu yhdyskuntarakentamisen kasvusuunnat, joihin etuostopäätöksen perusteluissa voidaan nojautua (Hovila 2013).

2.6. Kehittämisalumenettely

Kunta voi määrääjäksi (enintään 10 vuodeksi) nimetä rajatun alueen kehittämisalueeksi. Tällaiseksi alueeksi voidaan nimetä rakennettu alue, jonka uudistamista, suojelemista, elinympäristön parantamista, käyttötarkoituksen muuttamista tai muuta yleistä tarvetta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi tarvitaan erityisiä kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteitä. Myös rakentamaton alue voi tulla kyseeseen. Kehittämisalueella voidaan soveltaa laissa määriteltyjä erityisjärjestelyjä, kuten siirtää alueen toteuttamisvastuu tätä varten perustetun yhteisön tehtäväksi ja periä maanomistajilta erityinen kehittämismaksu. Kehittämisalumenettelyä on käytetty vain yhdessä loppuun saatetussa kaavoitushankkeessa. Menettely ei olekaan osoittautunut toimivaksi yhteistyömuodoksi kunnan ja yksityisten kesken (Hovila 2013 ja ympäristöministeriö 2014).

2.7. Rakentamiskehotus

Rakentamiskehotuksen tarkoituksena on saattaa rakentamattomat tontit kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseensa. Kunta voi antaa rakentamiskehotuksia määrällisesti tai laadullisesti vajaan rakennetuille tonteille. Asemakaavan oltua voimassa vähintään kaksi vuotta kunta voi antaa rakentamiskehotuksen, jos tontin sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta (määrällinen vajaan rakentaminen) tai asemakaavan mukaista tonttia ei sillä olevien rakennusten käyttötarkoitus, sijainti, rakentamistapa ja muut seikat huomioon ottaen ole rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti (laadullinen vajaan rakentaminen). Kunnalle syntyy kehotuksen perusteella oikeus lunastaa tontti, jollei sitä ole kehotuksen jälkeen kolmen vuoden kuluessa rakennettu kaavan mukaisesti. Kehotusta ei saa kohdistaa vajaan rakennettuun pientalo- tai paritalo-tonttiin, jos siellä on käytössä oleva asuinrakennus eikä tontille, jolla on voimassa rakennuskielto. Menettelyä käytetään kunnissa vähäisessä määrin ja pitkäjänteisen maapolitiikan kehittämisessä rakentamiskehotus voikin olla ainoastaan täydentävän instrumentin roolissa (Hovila 2013).

Jos kunnassa on tehty päätös rakentamiskehotuksen käyttämisestä, tulee yleensä harkittavaksi myös se, miten kehotukset kohdistetaan rakentamattomien tonttien omistajille. Yleensä ei ole tarkoituksenmukaista antaa rakentamiskehotusta kaikille kunnan alueella sijaitseville tyhjiille tonteille. Jos rakentamiskehotuksia ei kohdenneta kaikkiin edellytykset täyttäviin tontteihin, on valinnassa kiinnitettävä erityistä huomiota tontinomistajien yhdenvertaisuuden toteutumiseen. Tältä kannalta kohdentamien tulisi perustella riittävän selkeillä ja avoimilla kriteereillä. Maapoliittisiin ohjelmiin voidaan kirjoittaa auki kriteereitä, joilla kehoitettavia tontteja tullaan valitsemaan. Tämä saattaa jo itsessään aktivoida rakentamistoimintaa ja tonttien vapaaehtoista vaihdantaa (Hovila 2013).

2.8. Rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero

Kunta voi määrätä asuntotarkoitukseen kaavoitetulle rakentamattomalle rakennuspaikalle erillisen, muita kiinteistöveroprosentteja korkeamman veroprosentin (1,00 - 3,00). Tärkeitä edellytyksiä korotetulle kiinteistöverolle ovat kunnallistekninen valmius ja vaatimus asuinkäytössä olevan rakennuksen puuttumisesta. Korkeampi kiinteistöveroprosentti ei koske loma-asutusta. Korotettu kiinteistövero maapoliittisena instrumenttina on samaan päämäärään, rakentamattomien tonttien saamiseen kaavan mukaiseen käyttöön, pyrkivää rakentamiskehotusta huomattavasti lievempi. Vero ei puutu kiinteistönomistajan mahdollisuuteen määrätä rakennuspaikkansa käyttötarkoituksesta ja se kohdistuu tasapuolisesti kaikkiin omistajiin. Rakentamiskehotus kohdistuu yleensä vain osaan rakentamattomien tonttien omistajista, jolloin yhdenvertaista kohtelua voidaan avoimista kohdentamisperusteista huolimatta kritisoida. Korotetun kiinteistöveron määrittämisen jälkeen omistajalle jää mahdollisuus päättää toimenpiteistään (korotetun veron maksu, tontin myynti tai rakentaminen). Korotettua kiinteistöveroa voidaan maapolitiikan keinovalikoimassa pitää lähinnä marginaalisena instrumenttina (Hovila 2013).

2.9. Tonttien luovuttaminen

Kunnan maanhankinnan vastapainona on asemakaava-alueella ja rakennetun kunnallistekniikan piirissä olevien tonttien luovuttaminen (myynti tai vuokraaminen) yksityisille rakentajille. Luovutuksista saaduilla tuloilla pyritään kattamaan kaavoituksesta ja alueen yhdyskuntatekniikan rakentamisesta kunnalle aiheutuneita kustannuksia. Omakotitontteja luovutetaan sekä erillishakujen että jatkuvan haun kautta. Tonttien saajien valintamenettely vaihtelee kunnittain. Rivi-, kerros-, liike- ja teollisuustontit luovutetaan pääsääntäisesti neuvottelumenettelyä käyttäen.

Kunnan tonttien luovutuksiin liittyvät ehdot ja luovutusperusteet ovat osa maapolitiikkaa. Niillä voidaan pyrkiä toteuttamaan sekä maankäyttöpoliittisia että yleisempiä yhteiskuntapoliittisia päämääriä. Kunnan tonttitarjonnalla voidaan esimerkiksi pyrkiä vaikuttamaan vapailla markkinoilla määräytyviin tonttihintoihin. Kunnan luovuttaessa tontteja markkinahintoja halvemmalla se pyrkii yleensä alentaman alueen yleistä hintatasoa. Hintapolitiikan reunaehtona on kuitenkin oltava, että yhdyskuntarakentamisesta aiheutuneet kustannukset katetaan luovutustuloilla.

3. MAAPOLIITIKAN KUNTATALOUDELLISIA VAIKUTUKSIA

3.1. Raakamaan lunastaminen vs. maankäyttösopimus, Kerava

Vertailussa (Hannikainen 2012) etsittiin vastausta siihen, olisiko Kaskelan alueella maankäyttösopimusten tekeminen ensimmäisen asemakaavan yhteydessä kaupungille taloudellisesti edullisempaa kuin raakamaan lunastaminen. Kannattavuutta lähestyttiin tarkastelemalla, kattavatko maanluovutuksesta saatavat tulot maanhankinnasta ja tienrakentamisesta aiheutuvat menot.

1. Kaupunki tekee kaikkien kanssa maankäyttösopimukset

Kaupunki kaavoittaa yksityisten maita ja tekee kaikkien maanomistajien kanssa maankäyttösopimukset, joissa on sovittu alueluovutuksista ja yksityisen maan kaavoittamisesta. Kaupunki rakentaa kunnallistekniikan. Maanomistaja myy omat tonttinsa ja kaupunki omansa.

Alustavat kaupungin tonttien myyntitulot	38 100 000
Kustannukset, yhteensä	2 175 000
Maan hankinta	820 000
Kadunrakentaminen	1 150 000
Maan hankinnan korkokulut	205 000
Yhteensä	35 925 000

2. Kaupunki hankkii maat raakamaan lunastustoimituksella

Kaupunki hankkii ennen asemakaavoitusta lunastamalla raakamaan eli osayleiskaavaluonnoksessa merkityt A- ja VL- alueet pois lukien rakennettujen kiinteistöjen pihapiirit. Kaupunki rakentaa kunnallistekniikan ja myy tontit.

Alustavat tonttien myyntitulot	46 130 000
Kustannukset, yhteensä	5 900 000
Maan hankinta	3 800 000
Kadunrakentaminen	1 150 000
Maan hankinnan korkokulut	950 000
Yhteensä	40 230 000

Jos kaupunki lunastaisi maat, se saisi noin 4,3 miljoonaa euroa enemmän rahaa kuin sopimalla. Tämä edellyttää, että kaupunki saisi tehtyä kaikkien maanomistajien kanssa maankäyttösopimukset. Vaikka kaupunki saisikin omansa pois sopimuspolitiikalla, sen kannalta taloudellisesti edullisempaa olisi kuitenkin hankkia maat joko vapaaehtoisin kaupoin tai kauppaneuvotteluiden kariuduttua hakea raakamaan lunastusta, koska vapaaehtoinen kauppa ja lunastus kohtelevat maanomistajia tasapuolisesti riippumatta tulevasta kaavaratkaisusta. Taloudellisella ja järkevällä maanhankintapolitiikalla voidaan säästää useita miljoonia euroja.

3.2. Raakamaan osto vs. maankäyttösopimus, Järvenpää

Kuntaliiton ja ympäristöministeriön oppaan (2009) laskelmissa on kuvattu teoreettista tilannetta, jossa kunta olisi laatinut maankäyttösopimuksen, jolla puolet alueen arvonnoususta olisi ohjattu maanomistajalle. Tiedot raakamaan hankintamenoista ja tontinmyyntituloista on saatu kunnilta ja ne perustuvat hankkeiden yhteydessä tehtyihin suunnitelmiin ja arvioihin.

Lepola

(yhdyskuntarakennetta täydentävä omakoti- ja rivitaloalue, jonkin verran pienkerrostaloja)

Raakamaan hankintamenot/kunta ostaa:

- Noin 23 ha
- Menot yhteensä 0,9 milj. euroa

Tontinmyyntitulot/kunta myy:

- Noin 46 200 k-m²
- Tulot tontinmyynnistä 14,8 milj. euroa

Kaavan tuoma nettotulo: 13,9 milj. euroa

- Maankäyttösopimuksilla kunnalta jäisi saamatta n. 50 % = n. 7 milj. euroa

—> Maankäyttösopimuksilla kunta olisi voinut kattaa alueen kunnallistekniikan rakentamiskustannukset (5,9 milj. euroa) ja osan (1,1 milj. euroa) alueen muun palvelurakentamisen kustannuksista.
—> Kunnalta olisi kuitenkin jäänyt saamatta n. 7 milj. euron maanmyyntitulot, jotka olisi voitu käyttää alueen rakentamiseen.

Terhola

(yhdyskuntarakennetta täydentävä omakoti- ja rivitaloalue, jonkin verran pienkerrostaloja)

Raakamaan hankintamenot/kunta ostaa:

- Noin 5 ha
- Menot yhteensä 0,2 milj. euroa

Tontinmyyntitulot/kunta myy:

- Noin 10 400 k-m²
- Tulot tontinmyynnistä 3,1 milj. euroa

Kaavan tuoma nettotulo: 2,9 milj. euroa

- Maankäyttösopimuksilla kunnalta jäisi saamatta n. 50 % = n. 1,5 milj. euroa

—> Maankäyttösopimuksilla kunta olisi voinut kattaa alueen kunnallistekniikan rakentamiskustannukset (0,7 milj. euroa) ja osan (0,8 milj. euroa) alueen muun palvelurakentamisen kustannuksista.
—> Kunnalta olisi kuitenkin jäänyt saamatta n. 1,5 milj. euron maanmyyntitulot, jotka olisi voitu käyttää alueen rakentamiseen.

Maankäyttösopimuksia käytettäessä kaupungilta jäisi saamatta yhteensä 8,5 miljoonaa euroa tontinmyyntituloja

Järvenpäässä saamatta jääneiden tontinmyyntitulojen kerääminen verotuloina vuoden 2009 aikana olisi tarkoittanut tuloveroprosentin nostoa 1,25 prosenttiyksiköllä. Järvenpään kaupungin vuoden 2009 investiohjelman perusteella maankäyttösopimuksia käytettäessä menetetty tulo 8,5 miljoonaa euroa olisi vastannut ko. vuonna rakennusten käytettävyyden parantamiseen, toiminnallisiin muutoksiin sekä korvaus- ja uusinvestointeihin varattua määrärahaa.

3.3. Kehittämiskorvaus, Oulu

Kiviharjun aluetta koskevissa laskelmissa selvitettiin kaupungille aiheutuvat kustannukset ja tulot tilanteessa, jossa alue on kaupungin omistuksessa sekä kehittämiskorvausmenettelyn mukaisessa tilanteessa. Kaupungin omistamalle alueelle toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset ja tulot vastasivat toisiaan. Mikäli alue olisi ollut yksityisessä omistuksessa ja siellä olisi sovellettu kehittämiskorvaussäännöksiä, olisi kaupunki kyennyt kattamaan maksuilla vain runsaat 60 % toteuttamiskustannuksista (Oulun kaupunki 2003).

LÄHTEET

Hannikainen, Marja-Liisa (2012). Raakamaan lunastamisen ja maankäyttösopimuksen vertailu Keravan kaupungin kannalta. Metropolia Ammattikorkeakoulu.

Hollolan kunta (2010). Maapoliittinen ohjelma.

Keskinen, Mikko (2007). Raakamaan lunastaminen kunnissa. Pro Gradu -tutkielma. Oulun yliopisto, maantieteen laitos.

Oulun kaupunki (2003). Oulun kaupungin maapoliittinen ohjelma.

Seinäjoen kaupunki (2009). Maapoliittinen ohjelma.

Suomen Kuntaliitto ja ympäristöministeriö (2009): Maapoliittiset toimintatavat ja kuntatalous - tietoa kuntapäätäjille).

Ylivieskan kaupunki (2013). Ylivieskan kaupungin maapoliittinen ohjelma 2014 - 2016.

Ympäristöministeriö (2014). Arviointi maankäyttö- ja rakennuslain toimivuudesta 2013. Suomen ympäristö 1/2014.