



## **Maapoliittinen ohjelma VIII**

LUONNOS 19.1.2023

## Sisällysluettelo

Maapoliittinen ohjelma VIII .....	3
1. Johdanto .....	3
1.1. Maapolitiikan määrittely .....	3
1.2. Maapolitiikan keinovalikoima .....	3
2. Maapolitiikan keskeiset tavoitteet .....	4
2.1. Maapolitiikka ja kaupunkistrategiat .....	5
3. Maanhankinta .....	5
3.1. Yleisiä periaatteita .....	5
3.2. Käytössä olevat maanhankinnan keinot .....	6
4. Maan luovutus .....	7
4.1. Yleisiä periaatteita .....	7
4.2. Tonttien hinnoitteluperusteet ja vuokra-ajat .....	8
4.3. Asuntotonttien luovutus .....	8
4.4. Yritystonttien luovutus .....	9
4.5. Yleisten rakennusten tontit .....	10
4.6. Suunnitteluvaraukset .....	11
5. Asemakaavoitus ja maankäyttösopimukset .....	11
5.1. Maankäyttösopimusperiaatteet .....	11
5.2. Asuntokortteleiden täydennysrakentaminen .....	13
5.3. Kehittämiskorvaus .....	14
5.4. Kehittämisalue .....	14
5.5. Poikkeaminen asemakaavasta .....	14
6. Asemakaavojen toteutumisen edistäminen .....	14
7. Hajarakentamisen ohjaaminen .....	15

## Maapoliittinen ohjelma VIII

### 1. Johdanto

#### 1.1. Maapoliitiikan määrittely

Maapoliitiikalla tarkoitetaan maa-alueiden hankintaan, luovutukseen, kaupungin maaomaisuuden hallinnointiin ja yksityisen maan kaavoittamiseen sekä asemakaavojen toteuttamisen edistämiseen liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä. Maapoliitiikan harjoittaminen on kunnan lakisääteinen tehtävä (maankäyttö- ja rakennuslaki 5a § ja 20 §).

Maapoliitiikka on osa kaupungin kehittämisstrategiaa. Maapoliitiikalla luodaan edellytykset suunnitella ja toteuttaa pitkäjänteisesti kaupungin maankäyttöä, rakentamista sekä niihin liittyvää toimintaa ja taloutta. Maapoliitiikka yhdessä kaavoituksen kanssa muodostavat kunnan maankäyttöpoliitiikan, jonka suunnitelmallisella harjoittamisella voidaan merkittävästi vaikuttaa kuntatalouden tasapainoon sekä toteuttaa elinkeino- ja asuntopoliittisia tavoitteita.

Maapoliittisessa ohjelmassa kaupunki päättää maapoliitiikan strategiset tavoitteensa, toimintaperiaatteensa sekä tarpeen mukaan käytettävät maapoliittiset keinot. Maapoliittisen ohjelman tarkoituksena on sitouttaa viranhaltijat ja päätöksentekijät yhteisiin maapoliittisiin tavoitteisiin. Ohjelman tarkoituksena on myös lisätä tietoisuutta ja keskustelua maapoliitiikkaan liittyvistä aiheista ja edistää siten hyvää hallintoa, selkeää viestintää sekä vuoropuhelua asukkaiden ja yritysten kanssa.

#### 1.2. Maapoliitiikan keinovalikoima

Maankäytön tavoitteiden toteuttamiseksi on käytössä laaja lainsäädäntöön perustuva maapoliittinen keinovalikoima. Nämä liittyvät maan hankintaan ja luovutukseen, kaavojen toteuttamiseen liittyviin sopimuksiin sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien rakentamisen edistämiseen ja hajarakentamisen ohjaamiseen. Keinovalikoiman käyttäminen kuuluu kunnallisen harkintavallan piiriin. Tehokkaan maapoliitiikan edellytyksenä on, että kaikkia lain mukaisia keinoja ollaan valmiita käyttämään tarpeen mukaan kaupungin edun niin vaatiessa.

Maapolitiikan keinovalikoima			
Maanhankinta	Maanluovutus	Suhde kaavoitukseen	Kaavojen toteuttamista edistävät keinot
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vapaaehtoiset kaupat ja maanvaihdot</li> <li>• Kaupungin etuosto-oikeus</li> <li>• Lunastusoikeus yhdyskuntarakentamista varten</li> <li>• Yleisten alueiden lunastusvelvollisuus</li> <li>• Tontinosan lunastus</li> <li>• Rakentamattoman rakennuspaikan lunastaminen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luovutustapa</li> <li>- myynti</li> <li>- vuokraus</li> <li>• Hinnoittelu</li> <li>• Tontinsaajan valinta</li> <li>• Keinottelun esto</li> <li>• Suhde kaupungin kehittämissuhteisiin ja talouteen</li> <li>• Markkinointi</li> <li>• Tilapäiset maanvuokraukset</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaavoitettavan maan omistussuhteet</li> <li>- yksityinen maa</li> <li>- kunnan maa</li> <li>• Kaavoituksen laajuus ja taloudellisuus</li> <li>• Rakennuskiellot ja rajoitukset</li> <li>• Maankäytösopimukset</li> <li>• Kehittämiskorvaus</li> <li>• Kehittämisalumenettely</li> <li>• Kaavataloudelliset kysymykset</li> <li>• Hajarakentamisen ohjaaminen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rakentamiskehotukset</li> <li>• Rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero</li> <li>• Markkinointi</li> </ul>

## 2. Maapolitiikan keskeiset tavoitteet

Maapolitiikan tavoitteena on kaupungin kestävä kasvu ja strategisten tavoitteiden toteutuminen. Tavoitteeseen päästään harjoittamalla aktiivista, pitkäjänteistä ja ennakoitavaa maapolitiikkaa sekä säilyttämällä kaupungin keskeinen rooli maanhankinnassa, maan jalostamisessa ja tonttien luovutuksessa. Maapolitiikalla vahvistetaan kaupungin taloudellista asemaa ja varmistetaan kaupungin maaomaisuuden kohtuullinen tuotto. Yksityistä maata kehitettäessä ja kaavoitettaessa kaupungin tulee huolehtia taloudellisen etunsa turvaamisesta. Kaupunki käyttää tehokkaasti kaavoitusvaltaansa ja estää haitallisen kehityksen syntymisen.

Maapolitiikan keskeisenä tavoitteena on saada kaupungin kehittämiseen tarvittava maa oikeasta paikasta, oikeaan aikaan, kohtuulliseen hintaan ja maanomistajia tasapuolisesti kohdellen. Tavoitteiden toteutuminen varmistetaan parhaiten säilyttämällä kaupungin vahva asema kaavoitettavien maa-alueiden omistajana. Kaupungin keskeisillä laajentumisalueilla uusia alueita koskevaa asemakaavoitusta ei tule käynnistää, ennen kuin kaupunki on saanut alueet omistukseensa, ellei kaavoitukselle ole erityisiä perusteita ottaen huomioon maanomistajien tasapuolisen kohtelun.

Kaupungin maapolitiikan tärkeimpänä tavoitteena on edistää ja tukea kaupungin elinkeino- ja asuntopoliittisia tavoitteita. Hyvin hoidetulla maapolitiikalla pystytään tarjoamaan vaihtoehtoisia ratkaisuja erityyppisten yritysten sekä nykyisten ja tulevien asukkaiden tarpeisiin. Samalla

mahdollistetaan tiiviin ja suunnitelmallisen kaupunkirakenteen syntyminen sekä palveluiden taloudellinen järjestäminen.

**Muut maapolitiikan keskeiset tavoitteet:**

- Tonttivaranto ja tonttien luovutusvalmius vastaavat asukkaiden ja yritysten tarpeita
- Täydennysrakentamista ja kaupunkirakenteen tiivistämistä edistetään.
- Mahdollistetaan kaupunkikehityksen edellyttämä muutos erityisesti rakennetuilla alueilla.
- Turvataan kaupungin taloudellinen asema kaupunkikehityksessä.
- Varmistetaan maanomistajien tasavertainen ja oikeudenmukainen kohtelu.
- Maankäyttöpoliittisia ratkaisuja tehtäessä lisätään kaavataloudellista tarkastelua ja vaikutusten arviointia.

**2.1. Maapolitiikka ja kaupunkistrategiat**

Maapoliittisen ohjelman uudistuksessa on otettu huomioon mm. Pori 2030 -strategia, Porin valtuustopöytäkirja 2021–2025, Kasvu- ja elinvoimaohjelma 2025, Kaupunkikeskustan kehittämissuunnitelma, Porin pysäköintipolitiikka 2030, Porin kaupungin omistajapolitiittiset linjaukset ja Porin kaupungin kaavoituskatsaus 2022-2024. Maapoliittiseen ohjelmaan kootut linjaukset on laadittu toteuttamaan ja edistämään näiden strategisten linjausten mukaisia tavoitteita. Erityistä huomiota on kiinnitetty riittävään kysyntään vastaavan tonttitarjonnan mahdollistamiseen, yritysalueiden jalostamiseen, keskustakehittämisen sekä kaupungin taloudellisen aseman vahvistamisen kannalta tarpeellisiin maapoliittisiin linjauksiin.

**3. Maanhankinta****3.1. Yleisiä periaatteita**

Kaupungin tavoitteena on hankkia raakamaata yleiskaavallisten selvitysten mukaisilta kasvusuunnilta hyvissä ajoin ennen kaavoitusta. Maanhankinta on suunnitelmallista, pitkäjänteistä ja ennakoitavaa käyttäen kaikkia lainsäädännön tarjoamia keinoja vapaaehtoisesta kaupasta lunastusmenettelyyn. Riittävällä ja oikealla tavalla sijoittuneella kaupungin raakamaavarannolla turvataan alueiden oikea-aikainen ja kustannustehokas toteutuminen sekä edistetään maanomistajien tasapuolista kohtelua. Asemakaavoituksesta aiheutuva maan arvonnousu saadaan kaupungille yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten kattamista varten.

Asuinrakentamisen osalta maanhankinnassa painotetaan erityisesti kantakaupungin yleiskaavan mukaisia kasvualueita. Muun rakentamisen osalta raakamaata hankintaan strategisesti tärkeitä laajentumisalueita. Raakamaan hankinnassa käytetään käyvän arvon mukaista hintatasoa

huomioiden kohteiden sijainti ja erityisominaisuudet. Huomioon otetaan myös kaupungin aikaisempi maanomistus alueella, koska se lyhentää todennäköistä asemakaavoitusaikataulua.

Raakamaan hintatasoa seurataan aktiivisesti ja hintataso pyritään pitämään kohtuullisena. Maanhankintaa ja kaavoitusta ei vaikeuteta maankäyttösopimuksilla tai suunnittelutarveratkaisulla kaupungin keskeisillä laajentumisalueilla.

Raakamaan lisäksi kaupunki voi tapauskohtaisesti hankkia strategisesti tärkeitä asemakaavoitettuja ja rakennettuja alueita maankäytön tehostamisen ja täydennysrakentamisen edistämiseksi. Kaupungin maaomaisuutta hyödynnetään myös maanhankinnassa vaihtomaina ja siksi vaihtomaaksi sopivia alueita voidaan tapauskohtaisesti hankkia. Kaupunki pyrkii hankkimaan omistukseensa myös tulvasuojelun toteuttamisen kannalta tarpeelliset alueet. Lisäksi tontinosia voidaan tapauskohtaisesti hankkia tontinmuodostuksen ja kaavojen toteutumisen edistämiseksi.

### 3.2. Käytössä olevat maanhankinnan keinot

Kaupungin ensisijainen maanhankintakeino on vapaaehtoinen kauppa ja maanvaihdot. Kauppojen neuvottelut tulee toteuttaa riittävän ajoissa (3-10 vuotta) ennen suunniteltujen alueiden asemakaavoitusta. Aikaisessa vaiheessa toteutettavalla maanhankinnalla varataan riittävästi aikaa myös muiden mahdollisten maanhankintakeinojen käyttöön.

#### **Etuosto**

Etuosto-oikeutta käytetään, mikäli se on kaupungin maapoliittisten tavoitteiden kannalta tarpeellista ja kauppahinta on hyväksyttävissä. Etuoston käyttöä harkittaessa otetaan huomioon rakennuskanta, mahdollinen maaperän pilaantuminen ja muut rakentamiskelpoisuuteen vaikuttavat tekijät.

Etuostoä käytettäessä kunnan on korvattava ostajalle tarpeelliset etuostolaissa määritellyt kustannukset. Muita korvauksia tai hyvityksiä ostajalle ei suoriteta.

#### **Lunastus**

Lunastusta käytetään, mikäli vapaaehtoisin kaupun ei saada riittävän ajoissa kohtuullisin ehdoin hankituksi kaupungin kehityksen kannalta tarpeellisia alueita kaupungin omistukseen.

#### **Yleisten alueiden hankinta**

Asemakaavojen yleisiä alueita hankitaan tarpeen mukaan. Maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukaista yleisen alueen lunastusta käytetään tarvittaessa. Katualueiden osalta otetaan huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 104 §:n mukainen ilmaisluovutusvelvollisuus. Yleisten alueiden osalta huomioon otetaan myös maankäyttö- ja rakennuslain 101 §:n mukainen kaupungin lunastusvelvollisuus maanomistajan vaatimuksesta ja toisaalta kunnan lunastusoikeus.

**Tulvasuojelualueiden hankinta**

Kaupunki hankkii tarvittaessa tulvasuojelun toteuttamisen kannalta tarpeelliset alueet omistukseensa kaikkia maanhankintakeinoja käyttäen.

**Tontinosan lunastus**

Asemakaavojen toteutumisen ja kiinteistönmuodostuksen edistämiseksi kaupunki käyttää tarvittaessa tontinosan lunastusmenettelyä.

**4. Maan luovutus****4.1. Yleisiä periaatteita**

Tonttien luovutuksella edistetään kaupungin strategian mukaisia tavoitteita sekä erityisesti asuntopolitiikan ja elinkeinopolitiikan tavoitteita. Tonttien luovutusvalmius tulee vastata asuntorakentamisen ja yritystoiminnan kysyntään ja tontteja pyritään luovuttamaan mahdollisuuksien mukaan eri toimijoille, jotta voidaan edistää toimivaa kilpailua markkinoilla. Luovutus toteutetaan suunnitelmallisesti siten, että se edistää kaupunkirakenteen suunnitelmallista kehittämistä.

Pysyvään käyttöön luovutetaan vain ajantasaisen asemakaavan mukaisia tontteja tai rakennusluvan perusteena toimivien yleiskaavojen mukaisia rakennuspaikkoja. Näiden kaava-alueiden ulkopuolella rakennuspaikkoja ja muita maa-alueita voidaan pääsääntöisesti luovuttaa vain painavista elinkeinopoliittisista syistä, raakamaa-alueiden vaihtokohteina tai luonnonsuojelua varten. Asemakaavojen yleisiä alueita (puistot, kadut, ym.) ei luovuteta tonttien lisäalueiksi.

Kaupunki luovuttaa ajantasaisen asemakaavan mukaisia tontteja rakentamista varten. Tonttien luovutusehdoilla varmistetaan niiden nopea rakentuminen ja estetään suurten yksityisten tonttivarantojen syntyminen. Tontinluovutuksen läpinäkyvyyden, markkinoiden kilpailullisuuden, maaomaisuuden tuoton ja rakentamisen laadun parantamiseksi lisätään tonttien tarjousmyyntiä ja laatukilpailutusta.

Vuokratontteja ei myydä seuraavissa tapauksissa ilman vuokrasopimuksesta johtuvaa syytä:

- Alue on rakennuskiellossa, asemakaavaa on päätetty muuttaa tai alueen kehitys ja kaavalliset suunnitelmat antavat aiheutta olettaa kiinteistön käyttötarkoituksen tai arvon oleellisesti muuttuvan.
- Tontti ei ole asemakaavan mukaisessa käyttötarkoituksessa tai tonttia ei ole rakennettu pääosin asemakaavan mukaisesti.
- Tontti sijaitsee kaupungin kehityksen kannalta strategisesti keskeisellä alueella.

**Tilapäinen käyttö**

Kaupunki vuokraa tapauskohtaisesti maa-alueita tilapäiseen käyttöön mm. työmaa-alueiksi,

maanviljelyyn ja myyntipaikoiksi. Alueiden vuokran määrä ja sopimusehdot harkintaan tapauskohtaisesti käyttötarkoituksen ja alueen sijainnin perusteella.

## 4.2. Tonttien hinnoitteluperusteet ja vuokra-ajat

Tonttien hinnoittelussa käytetään vyöhykehinnoittelua, joka perustuu ulkopuoliseen riippumattomaan arvioon. Tarpeen mukaan tehdään täydentäviä tonttikohdaisia arvioita. Vyöhykehinnoittelu tarkistetaan riittävän usein ja hinnat sidotaan elinkustannusindeksiin. Luovutettaessa tontteja yrityksille, otetaan huomioon EU:n valtioneuvoston päätökset ja kuntalain 130 §:n mukainen markkinaehtoisuuden määrittely. Tontit luovutetaan käypään markkinahintaan.

Erityistä arvoa omaavat tontit (esim. ranta-alueet, ydinkeskusta, muu erityinen sijainti) luovutetaan pääsääntöisesti avoimella tarjouskilpailulla, jossa tarjousperusteena voi olla hinta tai laatu. Myös kaupungille tarpeettomia rakennettuja kiinteistöjä luovutetaan pääsääntöisesti tarjouskilpailulla.

Vuosivuokra on 5 % tontin pääoma-arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) siten, että kalenterivuoden vuokra vastaa edellisen vuoden vuosikeskiarvoa. Tonttien vuokrasopimukset tehdään pääsääntöisesti 50 vuodeksi.

Omakotitontit hinnoitellaan pinta-alan mukaan (€/m<sup>2</sup>). Kerros- ja rivitalotontit hinnoitellaan asemakaavan salliman rakennusoikeuden mukaan (€/k-m<sup>2</sup>). Liike-, toimisto-, toimitila- ja palvelurakennusten tontit hinnoitellaan asemakaavan salliman rakennusoikeuden perusteella (€/k-m<sup>2</sup>). Teollisuustontit hinnoitellaan tontin pinta-alan mukaan (€/m<sup>2</sup>).

Uusiin vuokrasopimuksiin otetaan tarvittaessa ehto, joka mahdollistaa vuokran tarkistamisen vastaamaan maan hinnan muutoksia kesken vuokrakauden.

Tontinosien luovutuksissa sovelletaan alueelle vahvistettua hinnoittelua tai muuta käypää hintatasoa.

## 4.3. Asuntotonttien luovutus

Rakentamattomat asuntotontit luovutetaan aluksi vuokraamalla. Vuokrattu tontti voidaan pääsääntöisesti myydä vuokralaiselle, kun rakentamisvelvoite on täytetty, ellei vuokrasopimuksesta tai edellä mainituista yleisistä periaatteista (kohta 4.1.) muuta johdu. Vuokratonttia myytäessä käytetään ostohetkellä voimassa olevia myyntiperiaatteita, ellei vuokrasopimuksesta muuta johdu.

Tiettyjen alueiden osalta voidaan erikseen päättää tonttien luovuttamisesta vain myymällä tai vuokraamalla.

### Tontin saajan valinta ja luovutusperiaatteet

Uudet omakotitontit luovutetaan pääsääntöisesti julkisella hakumenettelyllä vyöhykehinnoittelun



mukaisella hinnalla asettamalla tontit määräajaksi julkisesti haettavaksi. Mikäli määräaikana samaan tonttiin on saatu useampi hakemus, ratkaistaan tontin saaja arvonnalla. Arvonnassa etusijalla ovat luonnolliset henkilöt, joilla itsellään tai heidän perheenjäsenellään ei ole ollut viimeksi kuluneen viiden vuoden aikana omistuksessaan tai hallinnassaan kaupungin luovuttamaa tonttia.

Uudet kerrostalo- ja rivitalotontit luovutetaan pääsääntöisesti julkisella hakumenettelyllä vyöhykehinnottelun mukaisella hinnalla asettamalla tontit määräajaksi julkisesti haettavaksi. Mikäli määräaikana samaan tonttiin on saatu useampi hakemus, ratkaistaan tontin saaja tarveharkintaan perustuen, jossa huomioidaan mm. hankesuunnitelmat, hakijan aiempi tonttivaranto, rakentamisen aikataulu sekä kaupungin aiemmin luovuttamat tontit hakijalle ja niitä koskevien sopimusvelvoitteiden noudattaminen.

Eryistä arvoa omaavat tontit luovutetaan pääsääntöisesti avoimella tarjouskilpailulla. Mikäli tonttia ei saada luovutettua julkisella hakumenettelyllä tai tarjousmenettelyllä, asetetaan tontti jatkuvaan hakuun avoimesti haettavaksi.

#### **Rakentamisvelvoite**

Asuntotontille edellytetään rakennettavaksi hyväksytyjen piirustusten mukainen asuinrakennus kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa siinä hyväksyttävän lopputarkastuksen. Rakentamisvelvoitteen määrä on rivi- ja kerrostalotonttien osalta vähintään 70 % kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.

Tapauskohtaisesti voidaan sopia myös näistä poikkeavista velvoitteista, mikäli se on rakennushankkeen vaiheittaisen toteuttamisen tai muusta syystä peruteltua. Kaupunki voi halutessaan perustelluista syistä pidentää rakentamisvelvoitteen määräaikaa.

## **4.4. Yritystonttien luovutus**

Yritystonttien luovutuksessa otetaan huomioon kaupungin elinkeinopoliittiset tavoitteet. Tarvittaessa osa yritysalueista profiloidaan asemakaavassa tai tontinluovutusmenettelyssä tietyntyyppiseen toimintaan.

Rakentamattomat yritystontit luovutetaan aluksi vuokraamalla. Vuokratontti voidaan pääsääntöisesti myydä vuokralaiselle, kun rakentamisvelvoite on täytetty, ellei vuokrasopimuksesta tai edellä mainituista yleisistä periaatteista (kohta 4.1.) muuta johdu. Vuokratonttia myytäessä käytetään ostohetkellä voimassa olevia myyntiperiaatteita, ellei vuokrasopimuksesta muuta johdu.

#### **Tontin saajan valinta**

Uudet yritystontit luovutetaan pääasiassa julkisella hakumenettelyllä vyöhykehinnottelun mukaisella

hinnalla asettamalla tontit määrääjäksi julkisesti haettavaksi. Mikäli määräaikana samaan tonttiin on saatu useampi hakemus, ratkaistaan tontin saaja tarveharkintaan perustuen, jossa huomioidaan mm. hankesuunnitelmat, yritystoiminnan tarpeet, rakentamisen aikataulu ja kaupungin aiemmin luovuttamat tontit hakijalle ja niitä koskevien sopimusvelvoitteiden noudattaminen.

Kaupungin kannalta merkittävässä hankkeissa ja elinkeinopoliittisilla perusteilla voidaan tarvittaessa luovuttaa tontteja myös neuvottelumenettelyllä. Osa tonteista voidaan luovuttaa myös avoimella tarjouskilpailulla.

Mikäli tonttia ei saada luovutettua julkisella hakumenettelyllä tai tarjousmenettelyllä, asetetaan tontti jatkuvaan hakuun avoimesti haettavaksi.

#### **Rakentamisvelvoite**

Yritystonteille edellytetään rakennettavaksi hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset kahden (2) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa niissä hyväksyttävän lopputarkastuksen.

Rakentamisvelvoitteen määrä on teollisuustonttien (T,TV) osalta vähintään 40 %, toimitilatonttien (KTY, TK) osalta vähintään 50 % ja liike- ja toimistorakennusten (K,KL) tonttien osalta vähintään 70 % kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.

Tapauskohtaisesti voidaan sopia myös näistä poikkeavista velvoitteista, mikäli se on rakennushankkeen vaiheittaisen toteuttamisen tai muusta syystä peruteltua. Kaupunki voi halutessaan perustelluista syistä pidentää rakentamisvelvoitteen määräaika.

### **4.5. Yleisten rakennusten tontit**

Yleisten rakennusten tontit (Y-tontit) on tarkoitettu ensisijaisesti julkisen palvelutuotannon käyttöön. Mikäli tonttia ei tarvita julkiseen palvelutuotantoon, voidaan se luovuttaa avoimella hakumenettelyllä yksityiselle palveluntuottajalle (palvelutalot, päiväkodit yms.). Tällöin noudatetaan yritystonttien luovutusperiaatteita soveltuvin osin.

Yleisten rakennusten tontit luovutetaan vain vuokraamalla. Tontti voidaan myydä vain erikoistapauksessa, mikäli se on kaupungin kannalta tarkoituksenmukaista.

Y-tontin vapautuessa kaupungin palvelutuotannosta tarkastellaan ensisijaisesti mahdollisuutta kehittää tontin käyttöä asemakaavamuutoksella ja luovuttamista kaavamuutoksen mukaiseen rakentamiseen.

Vuokrasopimukset tehdään pääsääntöisesti 50 vuodeksi. Rakentamisvelvoitteen määrä Y-tonteilla arvioidaan tapauskohtaisesti.

## 4.6. Suunnitteluvaraukset

Kaupungin kannalta strategisissa maankäytön kehityshankkeissa voidaan tarvittaessa tehdä kaupungin omistamasta alueesta varaus suunnittelua varten tapauskohtaisesti päätettävien ehtojen ja sopimuksin (aiesopimus, yhteistyösopimus tai vastaava). Vuosittaisen varausmaksun suuruus on 2,5 % alueen pääoma-arvosta.

## 5. Asemakaavoitus ja maankäyttösopimukset

### Ensimmäinen asemakaava

Kaupunki asemakaavoittaa pääsääntöisesti omistamiaan maita eli kaupunki hankkii kaavoitettavat alueet omistukseensa ennen asemakaavoituksen käynnistämistä. Kaupungin keskeisillä kasvualueilla ei laadita raakamaan maankäyttösopimuksia tai määrätä kehittämiskorvausta asemakaavoituksen yhteydessä ilman erittäin painavia erityisiä syitä. Erityinen syy voi olla esimerkiksi tulvasuojelun toteuttaminen tai se, että alue on pääosin rakennettu ja maanomistus on hyvin pienimuotoista tai että alueella on merkittäviä ympäristöriskejä.

Kaikkien kaavasta merkittävästi hyötyvien maanomistajien tulee maankäyttösopimusperiaatteiden (kohta 5.1.) mukaisesti sitoutua korvaamaan kaavan toteuttamisesta kaupungille aiheutuvia yhdyskuntarakentamisen kustannuksia, ellei kustannusten osittainen kattaminen yhteiskunnan varoista ole yleisen edun kannalta perusteltua.

### Asemakaavamuutos

Maankäyttösopimuksia käytetään pääasiassa asemakaavamuutoksissa, joissa alueen käyttötarkoitusta tai rakennusoikeutta muutetaan eikä alueita ole tarkoituksenmukaista tai mahdollista hankkia kaupungin omistukseen.

### Sopimus kaavoituksen käynnistämisestä

Kaavoituksen käynnistämisestä tehdään tarvittaessa kaupungin ja maanomistajan välinen sopimus, jossa sovitaan kaavan laadinnan kustannusten korvaamisesta, kirjataan osapuolten maankäyttöä koskevat tavoitteet sekä sovitaan tulevan maankäyttösopimuksen laadinnasta.

## 5.1. Maankäyttösopimusperiaatteet

Kaupungin ja maanomistajan välisillä maankäyttösopimuksilla sovitaan maanomistajan osallistumisesta kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin (MRL 12 a luku). Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin (MRL 91 a §).

Maankäyttösopimus edellytetään, mikäli maanomistajalle aiheutuu asemakaavasta tai asemakaavamuutoksesta merkittävää hyötyä. Lisäksi sopimusmenettelyä edellytetään aina, kun

kaavoitushanke on käynnistetty yksityisen maanomistajan aloitteesta ja hankkeesta aiheutuu kaupungille muita kuin kaavanlaatumiskustannuksia.

Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut virallisesti nähtävillä. Sopimukseen voidaan tarpeen mukaan ottaa ehtoja rakentamisaikataulusta ja -velvoitteesta, rakentamisen laadusta, rasitteista, sopimussakoista, pysäköintijärjestelyistä ym.

### **Maankäyttösopimuskorvauksen määrittäminen**

Maankäyttösopimuskorvausten määrittämisen lähtökohtana ovat kaavan toteuttamisesta aiheutuvat yhdyskuntarakennekustannukset ja sopimuskohteen arvonnousu. Maankäyttösopimuksessa sovittavan maankäyttökorvauksen suuruus on pääsääntöisesti puolet (50 %) kaavoituksen aiheuttamasta arvonnoususta. Jäljempänä tarkemmin määritellyissä asuinkortteleiden täydennysrakentamishankkeissa sovelletaan kohdassa 5.2. määriteltyjä maankäyttösopimusperiaatteita.

Korvauksen tulee kuitenkin aina, riippumatta kaavan aiheuttamasta arvonnoususta, kattaa vähintään välittömät asemakaava-alueen toteuttamisesta kaupungille aiheutuvat kustannukset, ellei kustannusten osittainen kattaminen ole merkittävän yleisen edun kannalta perusteltua.

### **Arvonnousua vähentäviä tekijöitä**

Asemakaavasta aiheutuvaa arvonnousua määritettäessä voidaan harkinnan mukaan ottaa huomioon arvonnousua vähentävänä tekijänä esimerkiksi asemakaavassa suojeltavat alueet ja rakennukset sekä muut mahdolliset tontin ja rakennusoikeuden käyttöönottoon liittyvät poikkeukselliset tekijät. Rakennusten purkukustannukset voidaan harkinnan mukaan ottaa huomioon, mikäli kaavan toteuttaminen edellyttää rakennusten purkamista. Sopimuskohteen kunnostus- ja maaperän puhdistamiskustannuksia ei huomioida sopimuskorvausta vähentävänä tekijänä.

### **Maksuperiaatteet**

Maankäyttösopimuskorvaus voidaan suorittaa rahakorvauksena tai maanluovutuksilla (yleiset alueet, tontit, raakamaa). Rahana suoritettava maankäyttösopimuskorvaus erääntyy lähtökohtaisesti maksettavaksi kolmen (3) kuukauden kuluessa kaavan lainvoimaisuudesta. Laajojen hankkeiden osalta voidaan sopia poikkeavasta maksuaikataulusta, kuitenkin siten, että sopimuskorvaus tulee olla maksettuna rakennusluvan myöntämisen yhteydessä, kiinteistön luovuttamisen yhteydessä tai viimeistään 2-4 vuoden kuluttua asemakaavan lainvoimaisuudesta. Maankäyttösopimuskorvaukselle lasketaan 4 %:n vuotuinen korko alkaen kahden (2) vuoden kuluttua asemakaavan lainvoimaisuudesta. Korvauksen ylittäessä 100 000 €, tulee korvaukselle asettaa kaupungin hyväksymä vakuus. Erityisestä syystä vakuus voidaan edellyttää myös pienemmistä sopimuskorvauksista. Korvaus tulee maksettavaksi, vaikka asemakaavan mukainen rakentaminen ei olisi toteutunut.

Mikäli maanomistajan kanssa ei päästä yhteisymmärrykseen maankäyttösopimuskorvauksesta, on kaupungilla oikeus keskeyttää kaavan laatiminen tai määrätä maanomistajan maksettavaksi maankäyttö- ja rakentamislain mukainen kehittämiskorvaus (MRL 91 c §).

## 5.2. Asuntokortteleiden täydennysrakentaminen

Täydennysrakentaminen on todettu kaupungin talouden ja ympäristön kannalta tehokkaaksi toimenpiteeksi. Rakentaminen hyödyntää jo olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja tehtyjä palveluverkkoinvestointeja. Palvelujen kustannustehokkuus paranee ja samalla tarve uusien alueiden rakentamiseen ja palveluinvestointeihin vähenee. Täydennysrakentamista tulisi edistää erityisesti keskusta-alueella ja joukkoliikenteen reittien varrella.

Täydennysrakentamisen sopimuskannustimet koskevat tontteja, joiden pääkäyttötarkoitukseksi voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu asuminen ja kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta on käytetty vähintään puolet. Sopimuskannustimia ei sovelleta hankkeissa, joissa vanhan rakennuskanta puretaan ja vastaava rakennusoikeus toteutetaan uudisrakennuksena.

### **Täydennysrakentamishankkeissa sovelletaan seuraavia yleisistä maankäyttösopimusperiaatteista (kohta 5.1.) poikkeavia kannustimia:**

- Maankäyttösopimuskorvauksena käytetään 30 % asemakaavasta aiheutuvasta arvonnoususta, mikäli kaavamuutos ei aiheuta kaupungille välittömiä kadun- tai muuta kunnallisteknistä rakentamista.
- Arvonnousu asuntorakentamisen osalta huomioidaan vain siltä osin, kun uusi rakennusoikeus tai käyttötarkoituksen muutos ylittää 500 k-m<sup>2</sup>.
- Mikäli täydennysrakentaminen toteutetaan olemassa olevan rakennuksen sisällä tai rakennuksen korottaminen katsotaan vähäiseksi (enintään 1 lisäkerros), voidaan arvonnousu jättää tältä osin kokonaan huomiotta.
- Mikäli täydennysrakentamisen yhteydessä olemassa olevaan rakennukseen rakennetaan hissi, voidaan tämä ottaa huomioon sopimuskorvausta alentavana tekijänä.
- Maankäyttösopimuskorvausta määritettäessä voidaan tapauskohtaisesti ottaa huomioon pysäköinnin järjestämisestä aiheutuvat kustannukset tai muut rakennusoikeuden käyttöön liittyvät kustannukset.

Täydennysrakentamisen kannusteista huolimatta korvauksen tulee kuitenkin aina kattaa vähintään välittömät asemakaava-alueen toteuttamisesta kaupungille aiheutuvat yhdyskuntarakentamisen kustannukset. Mikäli täydennysrakentamista ei hankkeen laajuudesta riippuen toteuteta 2-5 vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaisuudesta, peritään maankäyttösopimuskorvaus yleisten maankäyttösopimusperiaatteiden mukaisesti. Maankäyttösopimuskorvaukselle tulee asettaa yleisten maankäyttösopimusperiaatteiden mukainen vakuus.

### 5.3. Kehittämiskorvaus

Mikäli maanomistajan kanssa ei neuvotteluista huolimatta päästä sopimukseen osallistumisesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, käytetään maankäyttö- ja rakennuslain 91 c §:n mukaista kehittämiskorvausmenettelyä.

### 5.4. Kehittämisalue

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaista kehittämisalumenettelyä voidaan käyttää tarvittaessa, mikäli sillä katsotaan olevan etua suhteessa yleisiin maankäyttö- ja rakennusperiaatteisiin.

### 5.5. Poikkeaminen asemakaavasta

Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu tulee ottaa huomioon myös myönnettäessä poikkeamia asemakaavasta. Mikäli myönnettävä poikkeaminen johtaisi asemakaavamuutoksella toteutettaessa maankäyttökorvauksiin, tulee aina käynnistää asemakaavoitus, ellei maanomistajien yhdenvertaista kohtelua voida tässä suhteessa muilla tavoin toteuttaa.

## 6. Asemakaavojen toteutumisen edistäminen

Kaupunki pyrkii edistämään asemakaavojen toteutumista välttääkseen taloudelliset tappiot, jotka aiheutuvat kaava-alueiden vajaarakentamisesta ja sen seurauksena syntyvästä palveluverkkojen huonosta käyttöasteesta ja kustannustehokkuudesta. Yhdyskuntarakenteen eheyden sekä kaupungin talouden näkökulmasta on oleellista, että asemakaavoitetut ja toteutetun infran sekä palveluverkon piirissä olevat tontit rakentuvat mahdollisimman nopeasti.

Luovutettavien tonttien osalta niiden rakentumista edistetään tontinluovutusehdoilla ja sopimusvalvonnalla.

#### **Korotettu kiinteistövero**

Rakentamattomille tonteille ja muille rakennuspaikoille määrätään korotettu kiinteistövero. Kaupunginvaltuusto päättää veron suuruudesta vuosittain talousarvion yhteydessä.

#### **Tonttipörssipalvelu**

Kaupunki jatkaa ja kehittää markkinointiyhteistyötä yksityisten tontinomistajien kanssa käytössä olevalla maksuttomalla yksityisten tonttipörssi-palvelulla. Tonttipörssissä maanomistajat voivat myydä omistamiaan tyhjiä asuin- sekä yritystontteja kaupungin karttapalvelun kautta. Kaupunki haluaa omalta osaltaan olla tonttipörssin avulla edesauttamassa yksityisten rakentamattomien asuin- ja yritystonttien myyntiä ja rakentumista.

## Rakentamiskehotus

Rakentamiskehotusmenettelyä ja sen osana viimekätisenä keinona rakennuspaikan lunastamista rakentamiskäyttöön asemakaavojen toteutumiseksi voidaan käyttää harkinnan mukaan ottaen huomioon mm. tonttien markkinatilanne ja alueiden palvelurakenne. Kehotusten käyttö on perusteltua suunnata erityisesti kantakaupungin alueelle, jossa tonteilla on riittävästi kysyntää ja kaupunki on tehnyt merkittäviä palvelurakenteen investointeja mm. kouluihin ja päiväkoteihin.

## 7. Hajarakentamisen ohjaaminen

Yhdyskuntarakenteella tarkoitetaan asuin-, työpaikka-, palvelu, ja virkistysalueiden muodostamaa toiminnallista kokonaisuutta ja niitä yhdistäviä liikenneverkkoja sekä niiden tarvitsemia vesihuolto-, tietoliikenne- ja energianhuoltoverkkoja. Rakenteella on merkittävä vaikutus kuntatalouteen muun muassa kunnallisteknisten verkostojen pituuksien, palvelutilojen määrän ja ylläpidon, joukkoliikenteen järjestämisen, koululaiskuljetusten ja kotipalvelujen matkojen kautta. Rakenteen toimivuuteen ja aiheutuviin kustannuksiin vaikuttaa merkittävästi eri toimintojen sijoittuminen. Suunnittelemattoman hajarakentamisen ongelmalliset vaikutukset ilmenevät vasta pidemmän ajan kuluessa.

Hajarakentamista ohjataan pääasiassa yleiskaavoituksella, suunnittelutarveratkaisuilla ja kaupungin rakennusjärjestyksellä. Näillä ratkaisuilla on suuri kuntataloudellinen ja maapoliittinen merkitys. Suunnittelutarveratkaisujen myöntämisestä aiheutuva kiinteistörakenteen jakautuminen, raakamaan hintatason nousu ja myyntihalukkuuden vähentyminen vaikeuttavat merkittävästi kaavoitusta ja maanhankintaa. Samalla se vaikeuttaa maanomistajien yhdenvertaista kohtelua ja vähentää osallistumista yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Yhdyskuntarakenteen eheyttämiseksi ja hajautumisen estämiseksi sekä kaavoituksen sujuvuuden parantamiseksi suunnittelutarveratkaisujen määrää tulee vähentää ja ohjata rakentaminen asemakaavoitetuille alueille. Kaavoituksen ja maanhankinnan painopistealueille ei tule myöntää uusia rakennuspaikkoja koskevia suunnittelutarveratkaisuja ilman erittäin painavia syitä. Asemakaavoittamattomilla kyläalueilla rakentaminen tulee pyrkiä ohjaamaan ensisijaisesti jo rakennetuille vesihuoltoverkostoon liitettäville alueille.