

IISALMEN KAUPUNGIN MAAPOLIITTINEN OHJELMA

Sisällys

1. Johdanto	4
2. Mitä maapolitiikka on?	4
3. Maapolitiikan tavoitteet lisalmessa	4
3.1 Kaupungin strategia vuoteen 2030 (Tavoitteet hyväksytään strategiakausittain).....	5
3.2 Maankäytönsuunnittelu	7
3.3 Asumisen ja elinkeinoelämän tonttien markkinointi	7
4. Maapolitiikan hoidon nykytila	8
4.1 Maanhankinnan päätöksentekoprosessi.....	8
4.2 Paikkatiedon hyödyntäminen maapolitiikan hoidossa.....	8
5. Iisalmen kaupungin maanomistus.....	9
5.1 Maaomaisuuden muodostuminen	9
6. Maapolitiikan keinot (Iisalmen kaupungin maapoliittiset linjaukset)	13
6.1 Maanhankinta.....	13
6.1.1 Vapaaehtoinen kauppa ja vaihto.....	13
6.1.2 Etuosto.....	13
6.1.3 Lunastus.....	14
6.1.4 Yleisten alueiden hankkiminen.....	15
6.2 Maanluovutus.....	15
6.2.1 Maanluovutus vuokraamalla tai myymällä	16
6.2.2 Tonttien varaaminen ja luovuttaminen.....	17
6.2.3 Lyhytaikaiset maanvuokrasopimukset	17
6.2.4 Maa-alueiden varaaminen suunnittelua varten.....	18
6.3 Maankäyttösopimukset.....	18
6.4 Kehittämiskorvausmenettely.....	19
6.5 Kaavojen toteuttamista edistävät maapoliittiset keinot.....	19
Korotettu kiinteistövero	19
Rakentamiskehotus	19
Tontinosan lunastus ja yleisten alueiden luovuttaminen kunnalle.....	19
Katualueen ilmaisluovutusvelvollisuus.....	19

7. Maapoliittisen ohjelma seuranta ja päivitys 20

- Liite 1. Asuinpientalotonttien hinta-aluemalli
- Liite 2. Rivi- ja kerrostalotonttien hinta-aluemalli
- Liite 3. Muistilista maankäyttösopimuksessa huomioitavista asioista

1. Johdanto

Maapolitiikan hoito kuuluu kunnan perustehtäviin. Iisalmen kaupungin maapolitiikkaan liittyviä tehtäviä hoitavat maapoliittinen työryhmä ja Tonttipalvelut-yksikkö. Työryhmässä pohditaan pitkän tähtäimen linjauksia, mutta myös käsitellään esille nousseita yksittäisiä maapolitiikkaan liittyviä tapauksia. Tämä maapoliittinen ohjelma koostetaan edellä mainitun työryhmän toimesta, ja sen tarkoituksena on tuoda Iisalmen kaupungin käyttämät maapolitiikan periaatteet näkyviksi kaikille kansalaisille. Tämä ohjelma hyväksytetään Iisalmen kaupungin luottamuselimissä (tekninen lautakunta, kaupunginhallitus, kaupunginvaltuusto).

Kaupunginvaltuusto hyväksyy maapoliittisen ohjelman lisäksi myös tonttien vuokrasopimusohjan ja tonttien luovuttamisessa käytettävän kauppakirjapohjan sekä tontin varauslomakkeen ja varausmaksun suuruuden. Asumisen ja liike-elämän tonttien sopimuksille on laadittu omat sopimusmallinsa.

2. Mitä maapolitiikka on?

Maapolitiikalla tarkoitetaan niitä kunnan toimintoja, jotka liittyvät maa-alueiden hankintaan, luovuttamiseen, näihin johtavien sopimusten laatimiseen, maanhallintaan sekä asemakaavojen toteutumisen edistämiseen.

Maapolitiikka ja kunnan kaavoitus muodostavat yhdessä kyseessä olevan kunnan maankäyttöpolitiikan. Maankäyttöpolitiikan avulla määritetään kunnan eri toimintojen vaatimat maankäyttöratkaisut. Maapolitiikan tarkoituksena on edistää maankäyttöpolitiikan tavoitteiden toteutumista. Maanhankinnan osalta kunnan maapolitiikan keskeinen tehtävä on raakamaan hankkiminen yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin hyvissä ajoin ennen alueen asemakaavoittamisessa. Kunnan toiminnan kannalta tämä on tärkeää, sillä riittävällä raakamaavarannolla varmistetaan kaavoituksen toimintaedellytykset. Kaavoittamalla pääasiassa omaa maata kunta saa asemakaavoituksen tuoman maanarvon nousun kunnan hyväksi. Tämä tasapainottaa kunnan taloutta, sillä myymällä tontteja kunta saa takaisin kunnallistekniikan ja palvelujen kustannuksia. Lisäksi riittävällä raakamaavarannolla ja kunnan oman maan kaavoittamisella mahdollistetaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu kaavaratkaisuista riippumatta. Kunnan tehokas maapolitiikan hoitaminen voi tuoda säästöjä myös veronmaksajille, koska sen avulla kunta voi säästää esimerkiksi maanhankintakuluissa. Sen lisäksi tehokkaan maapolitiikan etuja ovat asuntotuotannon edistäminen ja yritystoiminnan tukeminen.

Käytännön maapolitiikka on maankäytölle asetettujen tavoitteiden toteuttamista erilaisin maapoliittisin keinoin. Tällaisia keinoja ovat esimerkiksi maan hankkiminen, tonttien luovuttaminen ja rakentamisen edistäminen yksityisomisteisilla tonteilla. Toiminnassa pyritään vapaaehtoisuuteen, mutta tarvittaessa tavoitteiden toteutumista voidaan tehostaa lainsäädännön avulla.

3. Maapolitiikan tavoitteet Iisalmissa

Pitkän tähtäimen tavoitteet:

Kaupungin maapolitiikan tärkein tavoite on edistää ja tukea kaupungin elinkeino- ja asuntopolitiikkaa sekä huomioida, että maankäyttö on kokonaistaloudellisesti kannattavaa. Tämä varmistetaan sillä, että maata

on jatkuvasti saatavissa kohtuuhintaan eri tarkoituksia varten, sopivilta paikoilta ja sopivana ajankohtana.

Pitkän tähtäimen tavoitteilla luodaan pelisääntöjä sille, että kunnan asettamat asumista, elinkeinoelämää, palveluja ja ympäristöä koskevat vaatimukset voidaan toteuttaa, kuten toimivassa kaupunkiympäristössä kuuluukin. Parhaiten tavoitteet saavutetaan silloin, kun kaupunki omistaa suunnittelun ja tulevan rakentamisen kohteena olevat alueet.

Iisalmen kaupungissa tärkeänä toimintastrategiana nähdään maanhankinnan ennakointi. Maanhankintaa tehdään yleiskaavassa osoitetuilta täydennysrakentamisen ja muihin tärkeisiin käyttötarkoituksiin varatuilta alueilta.

Strategiakausittain syntyvät tavoitteet:

Kaupunkistrategia luodaan tietyiksi strategiakausiksi. Kaupunkistrategiakausittain syntyy maapoliittisia tavoitteita, jotka voivat muuttua strategiakauden vaihtuessa. Siksi on tärkeää, että pitkän tähtäimen maapoliittiset linjaukset ovat vakaita ja antavat hyvän kehyksen muuttuvan toimintaympäristön tarpeisiin.

3.1 Kaupungin strategia vuoteen 2030 (Tavoitteet hyväksytään strategiakausittain)

Iisalmen kaupunkistrategia vuoteen 2030 hyväksyttiin joulukuussa 2017. Kaupunkistrategia ohjaa koko kaupunkikonsernin toimintaa.

Strategian mukaisesti Iisalmen kaupunki parantaa asukkaiden hyvinvointia ja viihtyvyyttä laadukkaalla ja tehokkaalla palvelurakenteella sekä vahvistaa koko seudun kilpailukykyä ja vetovoimaa kehittämällä menestyvän elinkeinoelämän ja yrittäjyyden edellytyksiä. Visiona on olla kansainvälisesti tunnettu ja vetovoimainen seutukaupunki, joka tarjoaa loistavat asumisen ja yrittämisen olosuhteet sekä toimivat seudulliset palvelut.

Kaupunki takaa riittävän tonttitarjonnan elinkeinoelämän, palveluiden ja asumisen tarpeisiin. Erityisesti tärkeää tällä strategiakaudella on huolehtia tonttitarjonnasta liike-elämän tarpeisiin. Kaupungin on myös huolehdittava riittävästä raakamaan hankinnasta teollisuuden tarpeisiin.

Tässä tärkeänä työkaluna on yleiskaavan toteutumisen seurantar ryhmä ja siinä tuotetut yleiskaavan toteutumista raportoivat taulukot.

Kaupungin arvoja ovat avoimuus, rohkeus, tasa-arvo ja oikeudenmukaisuus, yhteisöllisyys sekä ympäristövastuullisuus (kuva 1).

Kaupungin tontinluovutus on avointa ja läpinäkyvää. Asiakkaita kohdellaan tasa-arvoisesti elinkeinoelämän tarpeet ja yhdyskuntarakenteen tärkeät tavoitteet huomioiden.

Maanhankinta on ennakoivaa ja esimerkiksi lunastuksia käytetään siten, että maan arvo ei kohtuuttomasti nouse, vaan pysyy oikeasuhtaisessa hintatasossa.

Vetovoimaan ja kasvuun liittyvä strateginen tavoite on kansainvälisesti vetovoimainen Iisalmi, joka tähtää siihen, että Iisalmi on kansainvälisesti tunnettu, vetovoimainen seutukaupunki, joka houkuttelee kaikenikäisiä asumaan, työskentelemään ja yrittämään.

Iisalmen kaupunki huolehtii monipuolisesta tonttitarjonnasta asumisen tarpeisiin. Erityisesti on huolehdittava siitä, että tarjolla on kerros-, rivi- ja omakotitontteja kysynnän mukaan olemassa olevaa palvelutarjontaa tukien.

Tärkeää on myös huolehtia riittävästä ja monipuolisesta tonttitarjonnasta elinkeinoelämän tarpeisiin.

Osaamiseen ja hyvinvointiin liittyvä strateginen tavoite on osaava ja hyvinvoiva Iisalmelainen, joka tähtää siihen, että Iisalmi on valtakunnallisesti vetovoimainen koulutuskaupunki, joka tarjoaa asukkaalleen mahdollisuuden elinikäiseen oppimiseen sekä monipuoliset kulttuuri- ja vapaa-ajan palvelut.

Iisalmen kaupunki huolehtii tonttitarjonnasta palveluverkoston mukaisesti. Tällä strategiakaudella ovat nousseet erityisesti koulujen ja päiväkotien tonttitarjonnasta kouluverkkoselvityksen mukaisesti. Palveluasumisen tarpeet ja niitä turvaava tonttitarjonta ovat myös tärkeitä väestön ikääntyessä.

Toimivaan kaupunkiympäristöön ja rakentamiseen liittyvä strateginen tavoite on toimiva ja turvallinen Iisalmi, joka tähtää siihen, että Iisalmi tarjoaa terveet ja toimivat toimitilat, kaupunkiympäristö on viihtyisä sekä turvallinen liikkua.

Kaupunki kehittää yleisiä alueita ja reittejä johdonmukaisesti tehtyjen suunnitelmien pohjalta. Tämä tarkoittaa maan hankintaa esimerkiksi viheraluejärjestelmän mukaisten reittien rakentamiseksi kaupunkilaisille.

Vakaaseen kuntatalouteen liittyvä strateginen tavoite on vakaan talouden Iisalmi, joka tähtää siihen, että Iisalmen kaupungin menojen kasvu on hallittua ja toimintakatteen kasvu on maltillisella tasolla. Tavoitteena on, että kaupungin hankintapolitiikka on vastuullista, ennakoivaa ja yritysystävällistä.

Tämä tarkoittaa koko kaupungin tasolla sitä, että maanhankinta tukee tiiviin yhdyskuntarakenteen suunnittelun tavoitteita, jolloin kaupungin infran rakentaminen ja sen ylläpito on suunniteltu siten, että se olisi mahdollisimman kustannustehokasta.

Tämä tavoite tukee myös ilmastonmuutoksen huomioimista suunnittelussa ja ympäristövastuullisuuden tavoitteita.

Työnantajakuvaan liittyvä strateginen tavoite on, että kaupungille halutaan töihin ja avoinna oleviin tehtäviin saadaan hyviä hakijoita ja että muuttaminen Iisalmeen on houkuttelevaa.



Kuva 1. lisälmen kaupungin visio vuoteen 2030.

3.2 Maankäytönsuunnittelu

lisälmen kaupungin maankäytön suunnittelu perustuu Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen kaavoitukseen ja ohjaukseen. Vuodesta 2007 lähtien on ollut Keskustaseudun oikeusvaikutteinen yleiskaava, joka on ohjannut yhdyskuntarakenteen kehitystä ja maan hankintaa sekä luovutusta keskustaseudulla.

lisälmen yleiskaava on luonnosvaiheessa vuonna 2021 ja vahvistuessaan tulee jatkamaan tätä perinnettä koko kaupungin tasolla.

Yleiskaavan pohjalta laaditaan asemakaavat, joilla yleiskaavan mukaisesti ohjataan yhdyskuntarakenteen kehitystä. Näin päätetään se minne syntyvät yhdyskuntatekniikan rakentamisen ja ylläpidon velvoitteet sekä palveluverkon rakentamisen tarve.

3.3 Asumisen ja elinkeinoelämän tonttien markkinointi

lisälmen kaupungin tavoitteena on, että tontteja on monipuolisesti saatavilla eri tarkoituksiin, eri puolella lisälmeä. Tonttien markkinointi tapahtuu pääasiassa lisälmen kaupungin internetsivuilla, josta on linkki lisälmen karttapalveluun tonttien karttatarkastelua varten. Siellä esitetään haettavana olevat asumiseen tarkoitetut tontit, ja tarjotaan taustatietoa asuinalueista ja tonttien rakentamiseen liittyvistä määräyksistä. Lisäksi sivuilla esitellään elinkeinoelämän käyttöön asemakaavoissa varatut korttelialueet, joista yritykset voivat hakea juuri tarkoitukseensa sopivaa tonttialuetta.

Verkkosivujen lisäksi tonttien markkinoinnissa käytetään muita sähköisiä kanavia, kuten erilaisia sosiaalisen median palveluita, mutta tarvittaessa voidaan käyttää myös lehti-ilmoituksia. Asuintonttarjonnasta

tehdään tietoiskuja kaupungin julkisilla paikoilla oleviin valotauluihin, ja vapaat tontit merkitään maastoon ”vapaa tontti” -kylteillä.

4. Maapolitiikan hoidon nykytila

4.1 Maanhankinnan päätöksentekoprosessi

Lähtökohtana on, että kaupunki hankkii yhdyskuntarakentamisen tarpeisiinsa maata pääasiassa vapaaehtoisilla kaupoilla. Maata pyritään hankkimaan hyvissä ajoin ennen asemakaavoitusta niin sanottuna raakamaana. Raakamaakaupat pyritään tekemään lisälmen kaupungin kulloinkin voimassa olevassa yleiskaavassa osoitetuilta kaupungin laajenemisen kannalta strategisesti tärkeitä alueita. Asemakaavoituksen jälkeen tehtävissä kaupoissa kaupunki ostaa pääasiassa kaavassa kaupungin tarpeisiin tarkoitettuja yleisiä alueita.

Maanhankinta käynnistyy, kun kaupunki osoittaa kiinnostuksensa maa-alueeseen tai tekee tästä suoraan maanomistajalle ostotarjouksen. Jos maanomistaja on kiinnostunut kaupanteosta, alkaa neuvottelu kauppojen aikaan saamiseksi. Tällainen menettely on tavallista raakamaakaupoissa.

Kaupanteko voi käynnistyä myös maanomistajan aloitteesta. Maanomistaja tarjoaa maa-alueita kaupungille ostettavaksi. Tällaisessa tilanteessa kaupunki varmistaa, onko tarjouksen kohteena oleva alue sen toiminnan kannalta strategisessa paikassa. Jos näin on, alkaa kaupungin ja maanomistajan välinen neuvottelu. Toisaalta on tilanteita, joissa kaupungilla on velvollisuus lunastaa maa-alueita. Tällainen tilanne tulee, jos maanomistaja haluaa luopua asemakaavassa yleiseksi alueeksi kaavoitetusta maasta.

Kun neuvottelut ovat edenneet sopimukseen, alkaa varsinainen kaupanteko. Kaupungin byrokratiassa ostopäätöksen tekevä taho määräytyy hallintosäännön perusteella kaupankohteen arvon mukaan. Päätöksen tekeviä tahoja ovat viranhaltija, Tekninen lautakunta tai lisälmen kaupunginvaltuusto. Päätävän tahon tekemä ostopäätös on lainvoimainen, kun valitusaika on umpeutunut. Tämän jälkeen kaupunki laatii kauppakirjaluonnoksen, jonka myyjä hyväksyy. Samalla sovitaan kauppaan liittyvistä yksityiskohdista. Kaupan jälkeen kaupunki hakee saannolleen lainhuodon.

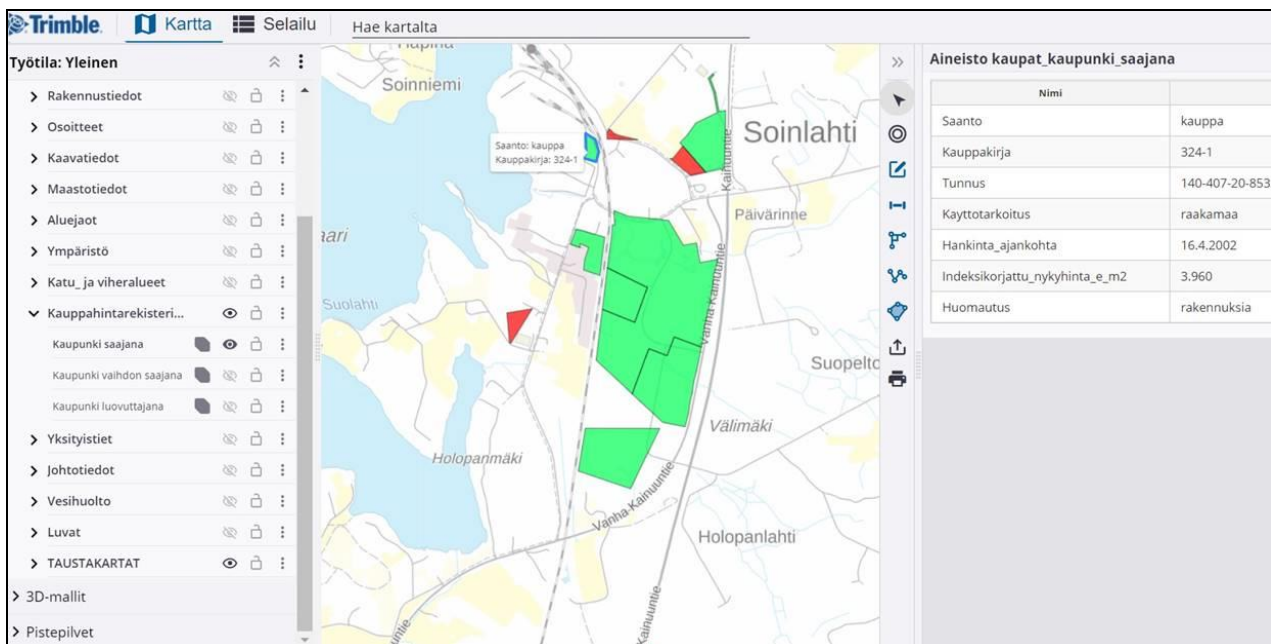
4.2 Paikkatiedon hyödyntäminen maapolitiikan hoidossa

lisälmen kaupunki käyttää ja edelleen kehittää paikkatietoaineistoja maapolitiikan hallintaan. Tiedot lisälmen kaupungin omistamista maa-alueista on tallennettu tietokantapohjaiseen Trimble Locus -paikkatietojärjestelmään. Maaomaisuustietojen ylläpito on tapahtunut vuodesta 2019 lähtien Locus Cloud -selainsovelluksella, jolla tiedot myös julkaistaan muiden käyttäjien hyödynnettäviksi. Kaupungin omistamat maat on rajattu kartalle alueyksiköinä (vrt. kiinteistön palsta), joihin liittyy useanlaisia ominaisuustietoja kuten pinta-ala, käyttötarkoitus ja tieto mahdollisesta vuokrauksesta sekä kohteen hankintatietoja (hankintatapa, hankinnan ajankohta ja hinta €/m²). Maaomaisuussovelluksesta on yhteys Trimblen sopimustenhallintasovellukseen, jolla hallinnoidaan kaupungin maanvuokrasopimuksia ja koostetaan vuokralaskutukseen tarvittava aineisto.

Maanomistustietojen pohjalta julkaistaan kaupungin omistamista maista ajantasainen karttaesitys, joka on nähtävissä Locus-paikkatieto-ohjelman käyttäjille ja viranomaisille sekä lisälmen karttapalvelussa kuntalaisille. Maaomaisuustietoa voidaan lisäksi siirtää rajapintojen kautta ulkoisiin paikkatieto-ohjelmistoihin, ja näin lisätä tietojen käyttömahdollisuuksia. Käytössä olevasta aineistosta voidaan tuottaa

tilastoja ja raportteja sekä teemakarttoja päätöksenteon tueksi, esimerkiksi maanhankinnan taustatiedoiksi. Alueyksiköille tallennetuista ominaisuustiedoista on apua myös tiedonhaussa, sillä niiden avulla arkistoissa olevat asiakirjat on mahdollista löytää nopeasti.

Paikkatietopohjaisten ratkaisujen hyödyntämistä maapolitiikan tukena on tarkoitus kehittää siihen suuntaan, että tiedot olisivat entistä helpommin ja laajemmin käyttäjäkunnan hyödynnettävissä. Viimeisimpänä lisäyksenä, vuoden 2020 alusta lähtien, on alettu ylläpitää kauppahintarekisteriä kaupungin 2000-luvulla tekemistä maakaupoista Locus Cloud -ympäristössä (kuva 2). Tämän palvelun avulla on tarkoitus tarjota indeksikorjattua hintatietoa asiantuntijoille ja päättäjille kaupungin tulevien maakauppojen pohjatiedoksi. Maanluovutusten apuvälineenä käytetään puolestaan hinta-aluemalleja, joiden avulla kaupungin omistamien tonttien sijaintiin perustuva luovutushinta on nähtävissä suoraan paikkatietosovelluksista. Locus-järjestelmään on tällä hetkellä tallennettu hinta-alerajaukset asuintonttien osalta, ja tulevaisuudessa samanlaiset aluehinnoittelut on mahdollista määrittää myös liike- ja teollisuustonteille. Edellä mainittujen asioiden lisäksi kehitysmahdollisuuksia tarjoaa sähköisten asiakirjojen, kuten kauppakirjojen, liittäminen koordinaateilla varustettuihin kohteisiin ja julkaiseminen Locus Cloud -palvelussa.

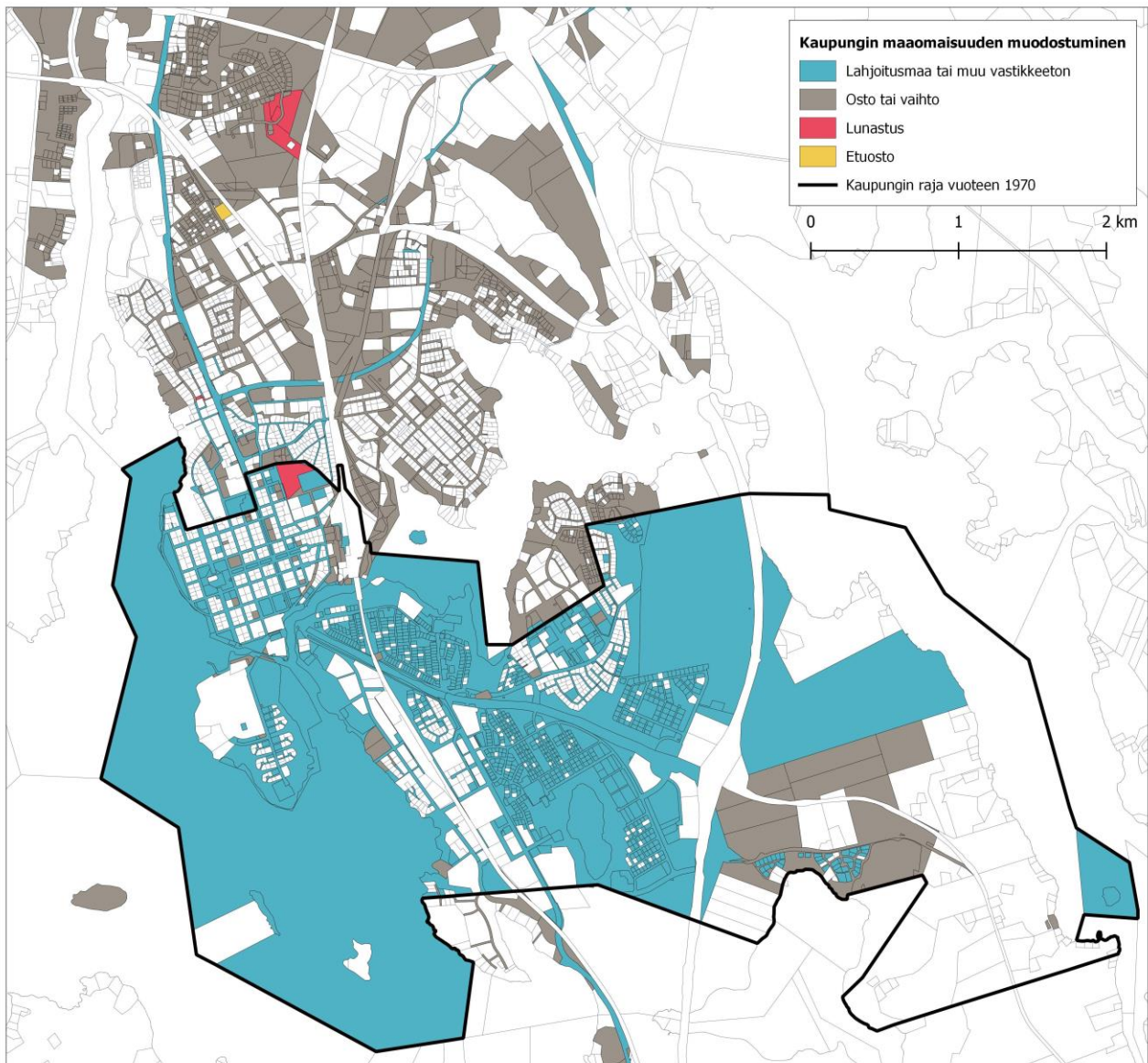


Kuva 2. Iisalmen kaupungin 2000-luvun maanhankintojen kauppahintarekisteri kaupungin paikkatietojärjestelmässä.

5. Iisalmen kaupungin maanomistus

5.1 Maaomaisuuden muodostuminen

Iisalmen kaupungin tämänhetkinen maaomaisuus on peräisin kaupungin saamista lahjoitusmaista ja muista vastikkeettomista saannoista, kaupoilla ja vaihdoilla hankituista maista, neljästä lunastuksesta ja kahdesta etuosto-oikeustapauksesta.

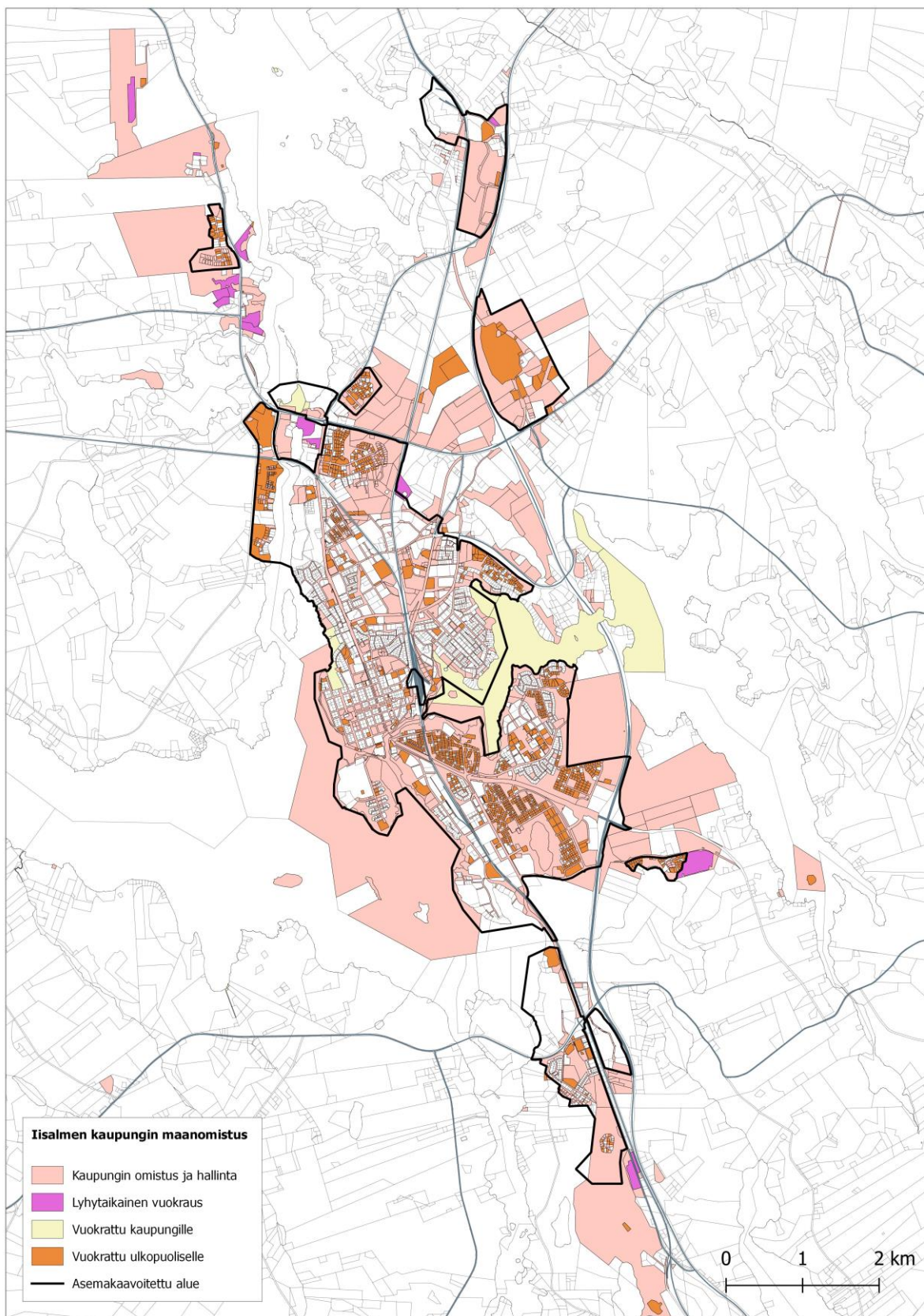


Kuva 3. laisalmen kaupungin maaomaisuuden muodostuminen maanhankintatavoittain keskustan läheisyydessä. Lähde: kiinteistörajat MML, muut tiedot laisalmen kaupunki.

Lahjoitusmaat ovat maaomaisuuden perusta, sillä laisalmen kaupunki on alun perin rakentunut lahjoitusmaille. Kaupungin perustamisen yhteydessä vuonna 1891 kaupunki sai nykyistä ydinkeskustaa vastaavan alueen omistukseensa Kruunun lahjoitusmaana. Suurin yksittäinen lahjoitus oli keskustan eteläpuolella sijaitsevan Paloisten tilan siirtyminen seurakunnalta kaupungille niin ikään perustamisvuonna 1891. Edellä mainittujen lahjoitusmaiden lisäksi laisalmen kaupunki on saanut muitakin maa-alueita vastikkeetta erilaisin perustein. Katualueista osan kaupunki on saanut itselleen ensimmäisen asemakaavan mukaisina ilmaisluovutettuina katualueina, ja muutamia asemakaavoituksen yhteydessä maankäyttösopimuksiin perustuvilla sopimuksilla. Lakanneiden maanteiden alueita on siirtynyt kaupungin omistukseen lainsäädännön perusteella. Kuvassa 3 on esitetty turkoosilla värillä lahjoitusmaiden ja muiden ilmaisluovutettujen maiden sijainti keskustassa ja sen lähetyvillä. Tähän ryhmään on luokiteltu myös lahjoitusmaista tonteiksi lohotut alueet.

Vastikkeettomina saatujen alueiden lisäksi vapaaehtoiset kaupat ja vaihdot ovat kasvattaneet kaupungin maaomaisuutta merkittävästi. Maiden hankinta on keskittynyt varsinkin keskustan pohjoispuolisille alueille ja tärkeimpien liikenneväylien läheisyyteen. Oheisen kuvan 3 harmaalla kuvatut alueet on hankittu kaupungin omistukseen vapaaehtoisin kaupun ja vaihdoin, tai ne on lohottu tonteiksi näillä tavoin hankituista maista. Kartalla näkyvät lisäksi punaisella kaupungin lunastamat alueet Pihlajaharjussa, Kirkonsalmella ja Kankaalla sekä keltaisella etuostomenettelyllä kaupungille hankittu alue Papinahossa.

Iisalmen kaupungin omistukseen kuuluu maa- ja vesialueita Iisalmen kaupungin, Kajaanin kaupungin ja Vieremän kunnan alueella. Iisalmessa maanomistuksen määrä (tiedot 20.10.2021) on 2633 hehtaaria, josta 13 % prosenttia on vuokrattu ulkopuolisille pääasiassa asuin- ja teollisuustontteina. Maanvuokrasopimuksia on voimassa kaikkiaan 1170 kappaletta, joiden lisäksi muutamia erikseen laskutettavia ja lyhytaikaisia vuokrasopimuksia. Kaupunki on tietyillä alueilla itse vuokralaisena, muun muassa Mansikkaniemellä, Kirkonsalmen ranta-alueella ja Paloisjärven vesialueella. Yhteensä kaupungille on vuokrattu 15 hehtaaria maa-alueita ja 227 hehtaaria vesialueita. Kaupungin omistamien maiden jakaantumista hallintatyypeittäin asemakaavoitetulla alueella ja sen tuntumassa on esitetty maanomistuskartassa (kuva 4). Iisalmen kaupungin omistamien maiden laajuus Kajaanissa on 1334 hehtaaria ja Vieremällä 5 hehtaaria.



Kuva 4. Kaupungin maanomistus Iisalmen kaupungin asemakaava-alueella ja sen läheisyydessä. Lähde: kiinteistörajat MML, muut tiedot Iisalmen kaupunki.

6. Maapolitiikan keinot (Iisalmen kaupungin maapoliittiset linjaukset)

Kunnat pyrkivät maapoliittisten tavoitteiden toteutumiseen erilaisin keinoin. Tavoitteisiin pääseminen vaatii sekä virka- että luottamusmiehiltä johdonmukaisuutta ja sitoutumista maapolitiikan linjausten mukaisien keinojen käyttöön. Näiden keinojen käytön katsotaan olevan toteuttavaa maapolitiikkaa. Käytännössä se on maan hankkimista, tonttien luovuttamista, kaavoitukseen liittyvien sopimusten tekoa sekä yksityisomisteisten tonttien rakentamisen edistämistä. Tarvittaessa maapolitiikkaa voidaan tehostaa ottamalla käyttöön lainsäädännön mukaisia keinoja.

6.1 Maanhankinta

6.1.1 Vapaaehtoinen kauppa ja vaihto

Maapolitiikan keinoista yksinkertaisimpia ovat vapaaehtoisuuteen perustuvat ostot ja vaihdot. Ne eivät vaadi lainsäädäntöä tai siihen liittyviä viranomaistoimia. Vapaaehtoinen kauppa on kunnan maanhankinnan perusta, ja tarvittaessa sitä voidaan täydentää muilla keinoilla.

Iisalmen kaupunki ostaa käyttötarkoitukseltaan kahdenlaista maata. Raakamaata hankitaan yleiskaavan mukaisilta strategisesti tärkeiltä alueilta, yleensä noin 3-10 vuotta ennen asemakaavoitusta. Asemakaavoituksen jälkeen ostettavat maat ovat puolestaan kaavan mukaisia yleiseen käyttöön tarkoitettuja alueita.

Kaupungin raakamaaomaisuus on lähes kokonaan hankittu vapaaehtoisin kaupoin ja vaihdoin sekä valtuuston päättämien periaatteiden mukaan. Näin pyritään myös jatkossa toimimaan, sillä kaupunginvaltuusto on korostanut vapaaehtoisuuden ensisijaisuutta. Kaupungin strategian kannalta tärkeiden alueiden hankinta voi joskus olla aikaa vievää, jopa vuosia kestävien neuvotteluiden tulos, ennen kuin maanomistaja ja kunta pääsevät kaupoista yksimielisyyteen. Pitkällisten tuloksettomien neuvotteluiden jälkeen kunta voi päätyä lunastukseen, jos alueen katsotaan olevan kunnan toimintojen kannalta hyvin tärkeä.

Asemakaavassa yleiseen käyttöön tarkoitettujen alueiden hankkimisessa vapaaehtoinen kauppa tai vaihto ovat ensisijaiset hankintatavat. Tällaisia alueita koskee kunnan ostovelvollisuus. Tämä tarkoittaa, että jos maanomistaja pyytää, on kunnan ostettava yleiseen käyttöön tarkoitettu maa-alue (MRL 101§). Asemakaavan vahvistuminen lisää jonkin verran tällaisia kauppoja. Usein maanomistajat haluavat luopua näistä heille tarpeettomista alueista ja tarjoavat niitä kaupungille ostettaviksi.

Iisalmen kaupunki pyrkii tekemään kauppa- tai vaihtotapahtuman maanomistajalle mahdollisimman helpoksi. Kaupungin asioidessa maanomistajan kanssa tapauksen taustat selvitetään yksityiskohtaisesti. Kaupunki käyttää valtuuston hyväksymiä saantokirjapohjia, jolloin kaikki oleelliset asiat tulevat käsitellyksi jokaisessa saannossa ja asiakkaiden tasapuolinen kohtelu toteutuu. Usein kauppa- tai vaihtotapahtumaa edeltää kaavavalmistelu, joten neuvotteluja voidaan käydä jo kaavoitusvaiheessa.

6.1.2 Etuosto

Etuosto-oikeus tarkoittaa, että kunnalla on tietyissä tapauksissa oikeus lunastaa myyty kiinteistö myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta. Etuostotilanteessa kunta saa kaupan kohteena olevan alueen omistukseensa, mutta kunnan on noudatettava ostajalle määrättyjä ehtoja. Myyjän oikeusasema ei muutu

menettelyssä. Etuostolain tavoitteena on helpottaa kunnan maanhankintaa yhdyskuntarakentamista varten. Kunnan maapolitiikassa tätä menettelyä voidaan rinnastaa lunastuslain tarkoittamaan lunastukseen mutta sitä kuitenkin lievempänä toimenpiteenä.

Etuostolain mukaan kunnalla on mahdollisuus mennä kiinteistökaupassa ostajan sijaan silloin, kun kaupan kohteena olevaa aluetta tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen tai virkistys- ja suojelutarpeita varten ja muut lain mukaiset vaatimukset täyttyvät (EOL § 1-2). Iisalmen kaupunki on valtuuston päättämien periaatteiden mukaan valmis käyttämään etuostomenettelyä maanhankintakeinona silloin, kun kaupan kohteena oleva alue on kaupungille tarpeellinen, tai silloin kun alueen yksityinen omistus vaarantaa kaupungin ohjausvaltaa. Myös etuoston kohteena olevan alueen kauppahinnan on oltava linjassa kaupungin hinnoittelun kanssa.

Tonttipalvelut-yksikössä tutkitaan kaikki Iisalmen kaupungin alueella tapahtuneet maakaupat kiinteistönluovutusilmoituksista. Kaupasta tarkastetaan, onko kohteen sijainti kunnan maapolitiikan kannalta tärkeä. Jos näin on, tarkastetaan täytyvätkö muut ehdot. Mahdollisesta etuosto-oikeuden käyttämisestä päättää kaupunginhallitus, mutta käyttämättä jättämispäätökset tehdään viranhaltijapäätöksinä kaupunginhallituksen päättämien yleisten periaatteiden mukaan. Käyttämättä jättämispäätöksiä tehdään kaupankohteen osapuolen pyynnöstä.

6.1.3 Lunastus

Maankäyttö- ja rakennuslaki sisältää useita lunastusperusteita, joiden nojalla kunnalla on mahdollisuus lunastaa maata yhdyskuntarakentamista varten. Lunastaminen mahdollistaa kunnan johdonmukaisen yhdyskuntakehityksen riippumatta siitä toteutuvatko neuvottelut maakaupoista maanomistajien kanssa. Lunastamisen avulla voidaan ristiriitatilanteissa varmistaa maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Kunnan lunastusmahdollisuuden käyttö on perusteltua muun muassa silloin, kun vapaaehtoisuuteen perustuvaa sopimusta yhdyskuntarakentamisen kannalta tärkeän alueen maanomistajan kanssa ei synny tai maan hinnasta ei löydy yksimielisyyttä myyjän ja ostajan kesken.

Perustuslain (PerL 15§) mukaan jokaisen henkilön omaisuus on turvattu ja sen pakkolunastamisesta yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan säädetään lailla. Täyden korvauksen ajatellaan vastaavan kohteen markkina-arvoa eli käypää hintaa kohteesta. Korvauksiin liittyviä asioita käsittelee lunastuslaki eli laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (Lunl).

Lunastusmahdollisuuden käyttäminen on kunnan harkinnassa, mutta siitä huolimatta kunnat päätyvät lunastamiseen harvoin. Vaikka sitä käytetään vähän, lunastuksella on kuitenkin merkitystä kunnan maanhankinnassa. Tietoisuus lunastusmahdollisuuden olemassaolosta edistää vapaaehtoisen kaupan syntymistä.

Maanhankinnassa Iisalmen kaupunki pyrkii aina vapaaehtoisuuteen. Jos neuvottelut eivät kuitenkaan tuota haluttua tulosta ja neuvottelun kohteena oleva alue on kaupungin maapolitiikan hoidon kannalta erittäin tärkeä, voi kaupunki hakea lunastusta. Lunastamisen yhteydessä maanomistajalle maksetaan korvaus, joka vastaa käypää hintaa, eikä siten lisää tai vähennä omaisuutta. Kaupunki käyttää lunastusoikeuttaan tarvittaessa, kuten maakeinottelun estämiseksi.

6.1.4 Yleisten alueiden hankkiminen

Jos kunta ei ennen alueen asemakaavoitusta omista katualueeksi kaavoitettua maata, on sillä mahdollisuus lainsäädännön avulla hankkia alue omistukseensa. Maankäyttö- ja rakennuslain 94 §:n mukaan kunta saa ensimmäisen asemakaavan alueella omistukseensa sille ennestään kuulumattoman katualueen kiinteistömuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella. Tämän pykälän nojalla kunnan omistukseen siirtyvästä katualueesta kunnan on suoritettava maanomistajalle korvausta, jos niin sanottu ilmaisluovutusvelvollisuus täyttyy. Tämä tarkoittaa, että kunnan on suoritettava korvausta, jos luovutettavan alueen pinta-ala ylittää 20 prosenttia maanomistajan kyseessä olevalla kaava-alueella omistamastaan maasta tai on suurempi sitä rakennusoikeuden määrää, jonka saa rakentaa hänelle jäävälle maalle tällä asemakaava-alueella. Korvausvelvollisuuden määrittelyssä ei kuitenkaan huomioida asemakaavassa maa- ja metsäalueeksi tai vesialueeksi osoitettuja alueita. (MRL 104§) Alueen erottaminen kunnan omistukseen tapahtuu yleisen alueen lohkomistoimituksella. Toimituksen yhteydessä ei käsitellä korvauksia, vaan niistä sovitaan erikseen asianosaisten kesken tai, jos sopimukseen ei päästä, ne määritetään lunastuslain mukaisessa lunastustoimituksessa.

Asemakaavanmuutosalueella kunta hankkii yleisen alueen omistukseensa muun muassa ostamalla tai vaihtamalla. Jos sopimukseen ei kuitenkaan päästä, kunta voi käyttää lunastusta. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaava-alueella kunta saa kaavan perusteella lunastaa yleisen alueen tarpeitaan varten (MRL 96§). Kunta voi hakea lunastustoimitusta kaavan tultua voimaan. Kun lunastus perustuu asemakaavaan, erillistä lunastuslupaa ei tarvita (MRL 96§).

Iisalmen kaupunki on käyttänyt mahdollisuutta saada ensimmäisen asemakaavan mukaiset katualueet haltuunsa ja käyttöönsä korvauksetta. Tällä hetkellä ilmaisluovutusvelvollisuudesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 104 §:ssä. Kun ilmaisluovutuksen mukainen maa-alueen määrä ylittyy, kaupunki maksaa ylimenevästä osasta korvausta maanomistajalle.

Asemakaavamuutosten alueilla kaupunki on ostanut yleisiä alueita, kuten katuja ja puistoja, vapaaehtoisin kaupoin ja vaihdoin. Usein kaupantekotilanteeseen päädytään yksityisen tarjottua asemakaavan mukaisia yleisiä alueita kaupungin ostettavaksi. Jos vapaaehtoisin sopimukseen ei päästä, käyttää Iisalmen kaupunki lunastusoikeuttaan. Tällaisia kohteita voisivat olla esimerkiksi strategisesti tärkeät kulkuyhteydet ja puistoalueet.

6.2 Maanluovutus

Kaupungit luovuttavat maata pääasiassa tontteina, myymällä tai vuokraamalla. Näin toimitaan myös Iisalmissa. Iisalmen kaupungin tavoitteena on turvata kohtuuhintainen ja riittävä tonttitarjonta asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin.

Iisalmen kaupungin asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikkoja tai muita maa-alueita voidaan pääsääntöisesti myydä vain painavista elinkeinopoliittisista syistä, esim. raakamaa-alueiden vaihtokohteina. Yleiskaavoissa yhdyskuntarakentamiseen tai virkistykseen osoitettuja alueita ei myydä. Kuntarajojen ulkopuolella sijaitsevia Iisalmen kaupungin omistamia kiinteistöjä voidaan myydä, mikäli ne eivät ole kaupungille tarpeellisia.

6.2.1 Maanluovutus vuokraamalla tai myymällä

Kunnan tehtävänä on kaavoittaa rakentamiskelpoisia, sijainniltaan ja ominaisuuksiltaan kysyntää vastaavia tontteja tuleville rakentajille. Tonttipolitiikan avulla kunta voi ohjata alueiden väestön kasvua ja samalla toteuttaa asunto- ja elinkeinopoliittisia tavoitteitaan. Tontteja luovuttamalla kunta saa perittyä yhdyskuntarakentamisen kustannuksiaan takaisin. Tonteilla tapahtuvaa rakentamista pyritään ohjaamaan tontin luovutusehtojen avulla.

Kunnat luovuttavat tontteja rakentamiseen vuokraamalla tai myymällä. Vuokraamalla tontin rakentaja pääsee pienemmin kustannuksin rakentamaan tonttiaan hankkeensa alkuvaiheessa, ja taasen kunnalle se tietää jatkuvia vuokratuloja. Tällä menettelyllä mahdollinen maanarvon nousu jää kunnalle. Tontin myynnin avulla kunta taas saa nopeasti tuloja taloutensa tasapainottamiseksi.

Iisalmen kaupungissa maanluovutuksella tarkoitetaan pääasiassa asemakaavan mukaisten valmiiksi lohottujen tonttien luovuttamista asumisen tai elinkeinoelämän käyttöön. Käytännössä tätä vaihetta on edeltänyt prosessi, jossa Iisalmen kaupungin Kaavoitus-yksikössä on laadittu kaava, jossa yleensä on osoitettu ohjeellinen tonttijako tuleville tonteille. Näiden asemakaavojen pohjalta lohotaan tontteja asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin. Asumiseen tarkoitettuja tontteja lohotaan jo ennakkoon luovutustarkoitukseen useampia kerralla, mutta yritysten käyttöön yleensä muokataan heidän tarpeitaan varten sopiva tonttialue yrityskorttelista.

Asemakaavoissa tonttien rajat osoitetaan yleensä ohjeellisina. Jotta tontit voitaisiin lohkoa ja merkitä kiinteistörekisteriin omina kiinteistöinä, edellytetään asemakaava-alueella sitovan tonttijaon laatimista. Sitova tonttijako laaditaan asemakaavan mukaisesti sen määräyksiä noudattaen. Tonttijaossa määrätään tulevien tonttien ulottuvuus eli tonttien rajat ja pyykkien sijainti. Samalla tutkitaan tontin muodostuminen, asemakaavan määräykset ja mahdolliset tonttijaon alueella olevat rasitteet. Tontit lohotaan kiinteistötoimituksella hyväksytyyn tonttijaon mukaisesti ja rekisteröidään tonteiksi kiinteistörekisteriin. Tämän prosessin jälkeen tontit ovat valmiita luovutettavaksi.

Iisalmen kaupunki luovuttaa tontteja vuokraamalla tai myymällä. Eniten luovutetaan omakotitontteja ja teollisuustontteja, mutta kaupungilla on tarjolla tontteja myös rivi- ja kerrostalojen rakentajille. Uusia luovutettavaksi tulevia tontteja markkinoidaan yleensä keväisin ja syksyisin. Muutoin vapaana olevia tontteja voi hakea koko ajan.

Ennen uuden tonttialueen käyttöönottoa kaupunginvaltuusto päättää tonttien luovutusehdot. Luovutusehtoihin sisältyy tonttien luovutushinta, joka on neliöhinta tonttimaalle tai kerrosneliömetrihinta rakennusoikeudelle. Valtuusto päättää myös luovutustavan, eli sen luovutetaanko tontit vuokraamalla vai myymällä tai molemmilla tavoilla. Myös muut mahdolliset ehdot sisältyvät luovutusehtoihin. Yksi tällainen ehto voi olla esimerkiksi alueen asettaminen tarjouskilpailuun. Kun luovutusehdot on päätetty, tekninen lautakunta voi laittaa tontit haettaviksi.

1.1.2019 Iisalmen kaupunki otti käyttöön omakotitonttien hinta-aluemallin. Siinä asemakaavoitettu alue on jaettu 10 osaan, jossa kullekin alueelle on määritetty oma tontin luovutushintansa euroa/tontti-m². Iisalmen kaupunginvaltuusto päätti 27.9.2021 vahvistaa myös hinta-aluemallin rivitalo- ja kerrostalotonteille, jossa luovutushinta on ilmoitettu euroa/kerros-m². Hinta-aluemallien hinnat tarkistetaan valtuustokausittain.

6.2.2 Tonttien varaaminen ja luovuttaminen

Kaupungin tontteja haetaan hakemuslomakkeella. Hakemuksessa hakija esittää tonttitoiveensa ja kertoo, onko aiemmin saanut tontin kaupungilta. Hakemukset käsitellään, kun hakuaika on päättynyt. Joko tekninen lautakunta tai viranhaltija tekee tontinvarauksen hallintosäännön toimivallan mukaisesti. Jos samalla tontilla on useampi hakija, tontin saaja ratkaistaan arpomalla. Yritystontteja haetaan vapaamuotoisella hakemuksella. Hakemuksesta on selvittävä rakennushankkeen tiedot ja se, millaista toimintaa tontille on suunniteltu.

Kaupunginvaltuusto päättää aluekohtaisesti tontinluovutusehdoista, kuten tavasta, jolla tontit luovutetaan. Yleisin on hakumenettely, mutta joskus kaupunki myy tontteja tarjouskilpailuun perustuen. Tontti varataan vuodeksi, mutta erityisestä syystä varausta voidaan jatkaa vielä toisella vuodella. Varattu tontti on mahdollista ostaa tai vuokrata riippuen siitä, millaisen luovutustavan kaupunginvaltuusto on kyseiselle alueelle päättänyt.

Asumiskäyttöön vuokrattavien tonttien vuokra-aika on 50 vuotta ja teollisuus- ja liiketonttien 30 vuotta. Tontin voi vuokra-aikana halutessaan ostaa omakseen. Ostohinta määräytyy kaupantekohetkellä voimassa olevan kaupunginvaltuuston vahvistaman tontinluovutushinnan mukaisesti. Vuosivuokran suuruus on viisi prosenttia tontin myyntihinnasta. Vuokraoikeuden kirjaaminen haetaan Maanmittauslaitokselta kuuden kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoitusajankohdasta.

Tontin ostotilanteessa kauppahinta maksetaan kertamaksuna. Hinta perustuu kaupantekohetkellä voimassa olevaan kaupunginvaltuuston vahvistamaan tontinluovutushintaan. Saannolle haetaan lainhuutoa Maanmittauslaitokselta kuuden kuukauden sisällä kauppakirjan allekirjoituksen ajankohdasta.

Kaupungin luovuttamilla tonteilla on kahden vuoden rakentamisvelvoite. Tämä tarkoittaa, että uudisrakennuksen on kahden vuoden kuluessa tontin ostosta tai vuokrasopimuksen allekirjoituksesta oltava siinä valmiudessa, että käyttöönottokatselmuksen voi suorittaa.

6.2.3 Lyhytaikaiset maanvuokrasopimukset

Iisalmen kaupungin omistuksessa on viljelykelpoisia peltoalueita. Koska kaupungilla ei ole näille pelloille hyötykäyttöä, se on vuokrannut niitä maanviljelijöille viideksi vuodeksi kerrallaan. Sopimuskauden päätyttyä kaupunki kilpailuttaa ja vuokraa pellot uudestaan eniten tarjoavalle.

Lyhytaikaisilla vuokrasopimuksilla kaupunki voi vuokrata alueitaan myös muuhun tarkoitukseen, esimerkiksi puunvarastointiin. Näissä tilanteissa vuokrattavan alueen koko ja sijainti määritetään tarpeen mukaiseksi. Lyhytaikaisia vuokrasopimuksia käytetään myös kaupungin omistamien parkkipaikkojen vuokrauksessa yritysten tarpeisiin.

6.2.4 Maa-alueiden varaaminen suunnittelua varten

Yksityinen voi tehdä kaavamuutoshakemuksella esityksen kaupungin omistaman alueen maankäytön muuttamiseksi. Esitetty maankäyttö tulee perustua liike- tai yritystoiminnan tarpeisiin tai olemassa olevien olosuhteiden parantamiseen. Kaupunki antaa kirjallisen vastauksen tehtyyn kaavamuutoshakemukseen. Tässä yhteydessä linjataan, onko kaavamuutokselle edellytyksiä. Mikäli kaavamuutos laaditaan, käydään aikaisintaan kaavaluonnosvaiheen jälkeen tontinvarauskilpailu tehdyn suunnitelman pohjalta. Tontinluovutusvaiheessa tulee varmistaa, että tontti luovutetaan käypään hintaan. Tarvittaessa käytetään ulkopuolista arvioitsijaa apuna arvonnäärityksessä. Kaavamuutoksen hakija osallistuu suunnitteluun omalla kustannuksellaan ja riskillään.

6.3 Maankäyttösopimukset

Maankäyttösopimuksilla tarkoitetaan maanomistajan ja kunnan välistä sopimusta alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä. Sopimuksessa kerrotaan myös, kuinka kaavan toteuttamiseen liittyvät osapuolten väliset oikeudet ja velvoitteet jakaantuvat. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan osapuolilla on mahdollisuus tehdä sopimus kaavoituksen käynnistämisestä, mutta sitovia sopimuksia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista voidaan tehdä vasta, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavan laatimisen yhteydessä tiedotetaan myös maankäyttösopimuksen olemassa olosta. (MRL 91b§) Sopimuksessa on kysymys kaavan aiheuttamien kustannusten jakamisen lisäksi maanomistajien ja kunnan yhteisestä tahdosta varmistaa kohdealueen toteutuminen ja rakentaminen halutussa aikataulussa sekä kunnallisten palvelujen saatavuus. Sopimusmenettelyllä pyritään siihen, että maankäyttö- ja rakennuslain 91a§:n mukainen kaavasta merkittävää hyötyä saavan maanomistajan velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin toteutuu (MRL 91a§).

lisalmen kaupunki on käyttänyt maankäyttösopimuksia maapolitiikan keinona. Sopimus sisältää asemakaavan toteuttamiseen liittyvien osapuolten oikeudet ja velvollisuudet. Samalla sovitaan, kuinka toteuttamiskustannukset jakaantuvat. Sopimukseen sisällytetään myös yleisten alueiden alueluovutukset ja mahdolliset aluevaihdot.

Sopimuksia on tehty kaavamuutosten yhteydessä erityisesti jo rakennetuilla tonttialueilla. Niissä kyse on ollut alueen jalostamisesta. Kun kaavoitetaan yksityisten omistamaa maata, varmistetaan aina maankäyttösopimuksen tarpeellisuus. Samalla selvitetään, millaisia kustannuksia kaavan toteuttaminen aiheuttaa kaupungille, ja kuinka maanomistaja kaavasta hyötyy. Jos kaavoituksen kohteena on raakamaa, joka on yksityisen omistuksessa, maankäyttösopimuksia käytetään vain hyvin perustelluista syistä. lialmessa pääpaino on kaupungin omistaman maan kaavoittamisessa.

6.4 Kehittämiskorvausmenettely

Mikäli maakäyttösopimukseen maanomistajan kanssa ei päästä, käytetään maankäyttö- ja rakennuslain 91 §:n mukaista kehittämiskorvausmenettelyä. Tämä tarkoittaa, että kaupunki määrää yksipuolisesti maanomistajan maksettavaksi tulevan korvauksen.

6.5 Kaavojen toteuttamista edistävät maapoliittiset keinot

Korotettu kiinteistövero

Kiinteistöverotuksella pyritään kannustamaan maa-alueiden saattamista tuottavaan käyttöön. Asuntorakennusmaan kohdalla tämä tarkoittaa, että kaavoitetun maan rakentamattomien rakennuspaikkojen verotusta korottamalla edistetään tonttien rakentamista. Korotettua kiinteistöveroa voidaan käyttää, jos kiinteistöverolain pykälän 12 a mukaiset ehdot täyttyvät. Tällaisia ehtoja ovat muun muassa, että rakentamattomalla rakennuspaikalla täytyy olla kunnallistekninen valmius rakentamiseen, asemakaava on ollut voimassa vähintään vuoden ja rakennuspaikka on saman omistajan omistuksessa. (KiVL 12a§)

Kunnanvaltuusto päättää kiinteistöveroprosentin suuruuden vuosittain (KiVL 11§). Asuntotarkoitukseen kaavoitetulle rakentamattomalle rakennuspaikalle kunnanvaltuusto on vuodesta 2001 lähtien voinut määrätä erillisen, muita kiinteistöveroprosentteja korkeamman veroprosentin Rakennetun vakituiseen asumiseen tarkoitetun rakennuspaikan kiinteistöveroprosentti on enintään 0,90. Jos kunta on määrännyt rakentamattomalle rakennuspaikalle korotetun veroprosentin, niin se on vähintään 2,00 ja enintään 6,00 %. (KiVL § 12, 12a)

lialmessa asemakaava-alueella on rakennuspaikkoja, joita ei ole rakennettu kaavan mukaisesti. Yhdyskuntarakenteen tiivistämistä varten kunnille on annettu mahdollisuus verottaa rakentamatonta rakennuspaikkaa normaalia korkeammalla veroprosentilla. lialmen kaupunginvaltuusto päättää vuosittain seuraavan vuoden veroprosentin. Lokakuussa 2005 valtuusto päätti asettaa rakentamattomille rakennuspaikoille korkeamman veroprosentin kuin rakennetuille rakennuspaikoille.

Ennen veroprosentin nostoa kaupunki listasi asemakaava-alueella sellaiset rakentamattomat rakennuspaikat, jotka täyttivät lain mukaiset vaatimukset niin, että korotettu kiinteistövero voitiin asettaa. Kun uusia asemakaavamuutoksia vahvistuu, käydään läpi, onko muutosalueella sellaisia rakennuspaikkoja, joita korotettu kiinteistövero voisi koskea.

Rakentamiskehotus

Kaupunki harkitsee tapauskohtaisesti rakentamiskehotuksen antamista ja tontin lunastamista rakentamiskäyttöön varmistaakseen alueiden järjestelmällisen rakentumisen ja kunnallistekniikan tehokkaan hyödyntämisen. Rakentamiskehotusta käytetään alueilla, joilla on aitoa kysyntää tonteille.

Tontinosan lunastus ja yleisten alueiden luovuttaminen kunnalle

Tontinosien, puistojen, katualueiden ja yleisten rakennusten tonttien lunastukset voidaan käynnistää tarpeen mukaan aina, jos muilla maapoliittisilla keinoilla ei ole päästy kohtuulliseen ratkaisuun. Näiden alueiden osalta kaupunginvaltuusto on jo hyväksyessään asemakaavana päättänyt alueen käytöstä. Lunastustoimituksella toteutetaan täten kaupunginvaltuuston jo tekemää päätöstä.

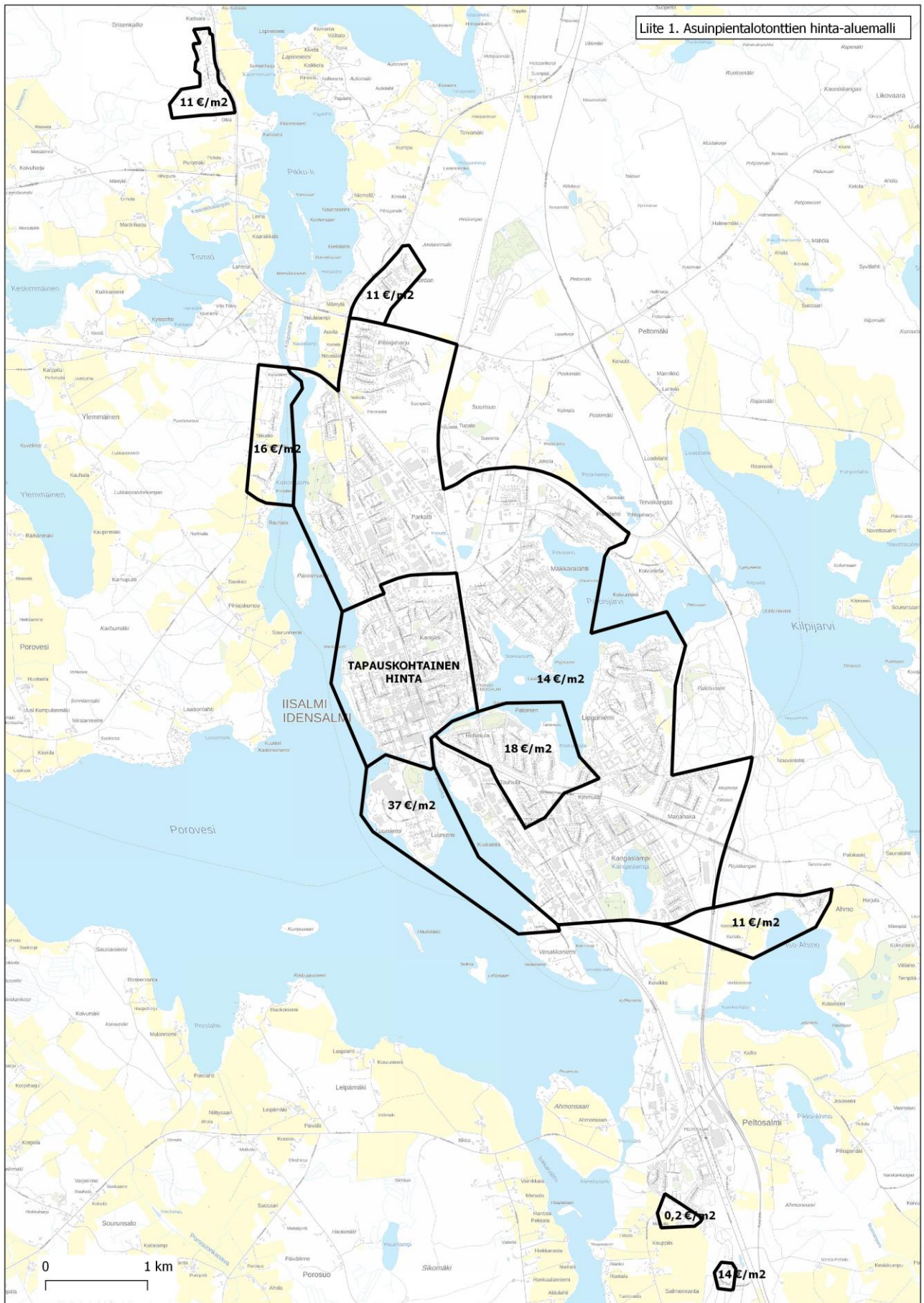
Katualueen ilmaisuovutusvelvollisuus

Kaupunki käyttää aina MRL 104-105 §:ssä tarkoitettua oikeutta saada yleiset alueet omistukseensa korvauksetta.

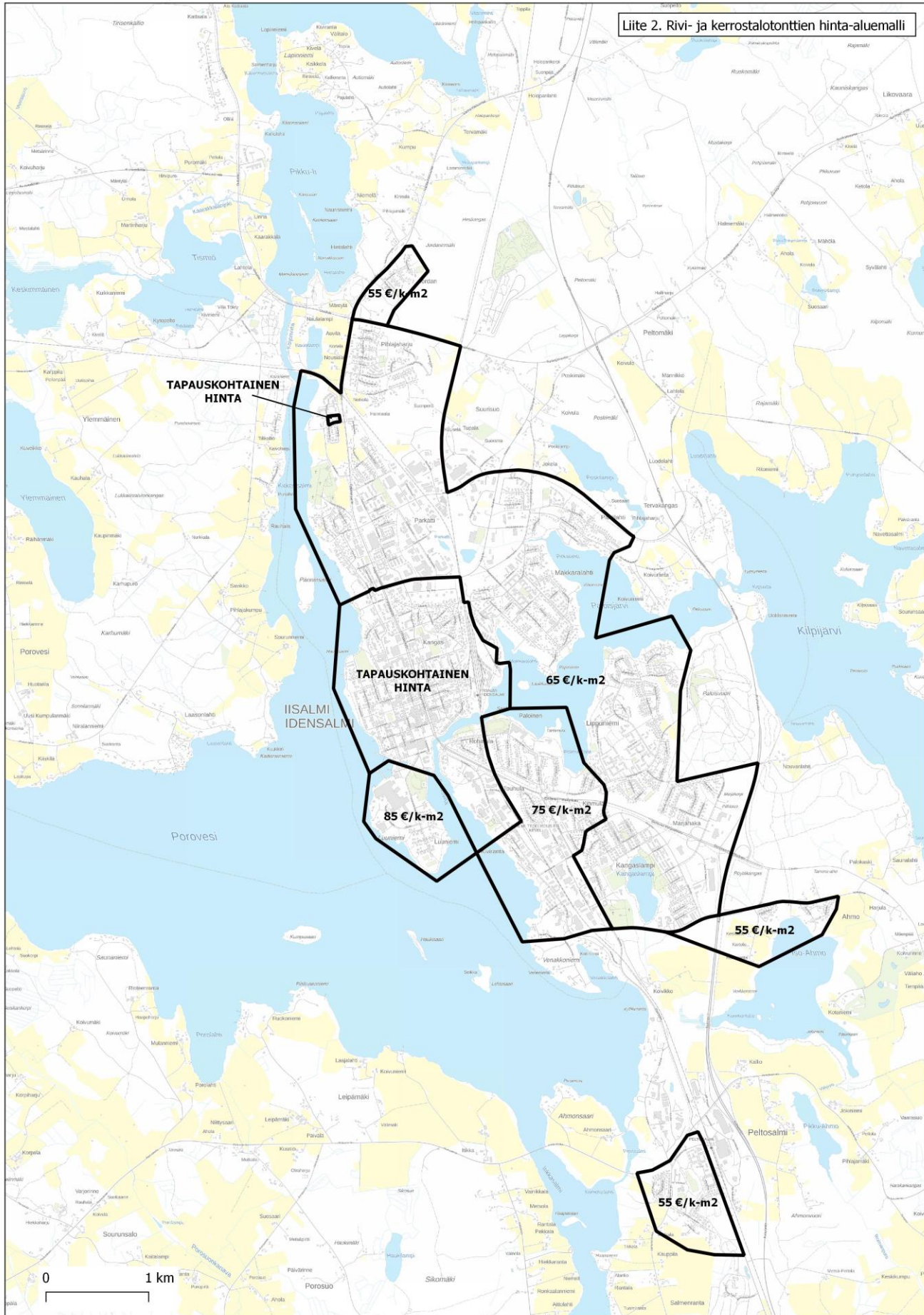
7. Maapoliittisen ohjelma seuranta ja päivitys

Maapoliittisen ohjelmanä päivitystarpeita tullaan jatkossa arvioimaan maapoliittisessa työryhmässä ja esittämään tarvittaessa muutokset vuosittain kaupunginvaltuustolle. Kaupunginvaltuusto tulee jatkossa tarkastamaan maapoliittisen ohjelman ajantasaisuuden valtuustokauden ensimmäisen toimintavuoden aikana.

Liite 1. Asuinpientalon hinta-aluealli



Liite 2. Rivi- ja kerrostalotonttien hinta-aluemalli



Liite 3.

Muistilista maankäyttösopimuksessa huomioitavista asioista

Maankäyttösopimuksesta neuvotellaan tapauskohtaisesti kaavoituksen käynnistymisen jälkeen. Varsinainen sopimus voidaan osapuolia sitovasti allekirjoittaa, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Sopimus allekirjoitetaan ja mahdollinen vakuus korvaussummasta vastaanotetaan ennen kaavan hyväksymistä. Perittävällä korvauksella maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisesta kaupungille aiheutuneisiin kustannuksiin. Rahana maksettavan korvauksen lisäksi kaupungille tuleva vastike voi muodostua maanluovutuksista.

- Maankäyttösopimuskorvauksen määrittämisen lähtökohtana on kaavan toteuttamisesta aiheutuvat yhdyskuntarakentamisen kustannukset ja sopimuskohteen arvonnousu. Kustannuksia laskettaessa arvioidaan esimerkiksi rakennusoikeuden osalta yhdyskuntarakenteen kustannukset kerrosalaneliometriä kohden ja voidaan näin periä myös jo toteutuneita yhdyskuntarakentamisen kustannuksia sopimuskumppanilta kasvavan rakennusoikeuden suhteessa. Vaihtoehtoisesti peritään kaavamuutoksesta aiheutuvat suorat yhdyskuntarakentamisen kustannukset sopimuskumppanilta.
- Maanomistajan asemakaavoituksesta saamaa hyötyä määritettäessä otetaan harkinnan mukaan korvausta vähentävänä tekijänä asemakaavalla suojeltavaksi tulevat alueet ja rakennukset.
- Sopimuskorvaus voidaan suorittaa kunnalle rahakorvauksena tai esim. maanluovutuksilla. Korvaustapa sovitaan kussakin tapauksissa erikseen.
- Asemakaavan mukaiset yleisten rakennusten tontit ja muut yleiset alueet kuten tori-, puisto- ja virkistysalueet luovutetaan kaupungille pääsääntöisesti osana sopimuskorvausta. Ensimmäisen asemakaavan mukaiset katualueet luovutetaan kaupungille korvauksetta.
- Tarpeen mukaan sopimukseen otetaan ehtoja rakentamisaikataulusta, rakentamisen laadusta, myytävien asuntojen hintatasosta, rasitteista, sopimussakoista, hintasäännellyn asuntotuotannon rakentamista, pysäköintijärjestelyistä, osallistumisesta alueen palveluihin yms. seikoista.
- Niiltä osin, kun sopimuskohteen toteuttaminen aiheuttaa kaupungille välittömiä inventointimenoja, sopimuskorvaus ohjataan täysimääräisesti kaavoitettavan, tai siihen toiminnallisesti liittyvän alueen kunnallistekniikan rakentamiskustannusten rahoittamiseen.
- Maankäyttösopimuskorvaus eräännyy maksettavasti pääsääntöisesti kolmen kuukauden kuluessa kaavan lainvoimaistumisesta. Sopimuskorvauksen maksuaikataulusta sovittaessa on huomioitava se, jos sopimusalueen toteuttamiseen liittyy veloitteita kaupungin puolelta. Korvaukset sovitaan pääsääntöisesti maksettavaksi samassa tahdissa, kun kaupunki veloitteet toteuttaa.
- Maksuaikataulut ja vakuudet sovitaan tapauskohtaisesti. Korvaukselle lasketaan vuotuinen korko siltä osin kun se eräännyy yli yhden vuoden kuluttua asemakaavan voimaantulosta tai sopimusalue on toteutettavissa.
- Maankäyttösopimukset tehdään yksittäisinä yksityisoikeudellisina sopimuksina kaupungin ja maanomistajan välillä ja niistä tiedotetaan kaavoituskatsauksessa ja/tai asemakaavoituksen yhteydessä sopivaksi katsotulla tavalla Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.
- Niissä tilanteissa, joissa sopimukseen ei päästä, keskeytetään asemakaavatyö näiltä osin tai maanomistajan maksettavaksi määrätään kehittämiskorvaus.