



Kuva: Mikko Honkonen

## Maapoliittinen ohjelma 2018-2021

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.4.2018 § 54

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1. JOHDANTO</b> .....	<b>3</b>
1.1 MAAPOLITIIKAN MÄÄRITTELY .....	3
1.2 MAAPOLITIIKAN KEINOVALIKOIMA.....	4
<b>2. KAUPUNGIN MAANOMISTUKSEN JA MAAPOLITIIKAN NYKYTILA</b> .....	<b>9</b>
2.1 MAANHANKINTA .....	10
2.2 TONTINLUOVUTUS .....	11
2.3 RAKENNUSTEN PURKAMISET JA MAAPERÄN PUHDISTUKSET .....	14
2.4 MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET JA MUU SOPIMUSTOIMINTA.....	14
<b>3. MAAPOLIITTISET LINJAUKSET</b> .....	<b>15</b>
3.1 MAAN HANKINTA.....	17
3.1.1 Vapaaehtoinen kauppa ja maan vaihdot.....	17
3.1.2 Etuosto-oikeus .....	17
3.1.3 Raakamaan lunastus.....	17
3.2 MAAN LUOVUTUS .....	18
3.2.1 Yleisiä periaatteita.....	18
3.2.2 Tonttien luovutustapa .....	19
3.2.3 Tonttien hinnoitteluperusteet .....	21
3.2.4 Vuokran määrä ja vuokra-ajat .....	22
3.2.5 Vuokran tarkistus kesken sopimuskauden.....	24
3.2.6 Tontinsaajan valinta ja luovutusperiaatteet .....	24
3.2.7 Rakentamisveloitteet.....	25
3.2.8 Tonttien varausmenettely .....	26
3.2.9 Maa-alueiden varaaminen suunnittelua varten .....	27
3.2.10 Tilapäinen ja lyhytaikainen maankäyttö .....	27
3.3 MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET .....	27
3.3.1 Ensimmäinen asemakaava .....	28
3.3.2 Asemakaavamuuotos .....	28
3.3.3 Sopimus kaavoituksen käynnistämisestä.....	28
3.3.4 Maankäyttösopimusperiaatteet .....	29
3.3.5 Kehittämiskorvausmenettely .....	31
3.4 KAAVOJEN TOTEUTTAMISTA EDISTÄVÄT MAAPOLIITTISET KEINOT .....	31
3.4.1 Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero .....	32
3.4.2 Rakentamiskehotus.....	32
3.4.3 Tontinosan lunastus ja yleisten alueiden luovuttaminen kunnalle .....	32
3.4.5 Katualueen ilmaislouovutusvelvollisuus .....	32
3.5 KEHITTÄMISALUEMENETTELY .....	32
3.6 PILAANTUNEIDEN ALUEIDEN HALLINTA .....	33
<b>4 MAAPOLIITTISEN OHJELMAN JATKOTOIMET, PÄIVITYS JA VOIMAANTULO</b> .....	<b>34</b>

## Termistöä:

### Kiinteistö

- ▶ Kiinteistörekisteriin merkitty maan tai vesialueen omistuksen yksikkö mukaan lukiin siihen kuuluvat rakennukset, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet.

### Tontti

- ▶ Sitovan tonttijaon mukaisesti muodostettu kiinteistö, joka on merkitty asemakaavan mukaisena tonttina kiinteistörekisteriin.

### Raakamaa

- ▶ Raakamaana pidetään asemakaavoittamatonta kaupunkimaata, jolla on odotusarvoa alueen käyttötarkoituksen tulevan muutoksen johdosta. Raakamaan hintaan sisältyy yleensä peruspuusto.

### Käypä arvo

- ▶ Käypä arvo on todennäköinen kohteen luovutushinta vapailla markkinoilla. Määritellään usein kauppahintatietojen perusteella.



### Kohtuullinen käypä arvo

- ▶ Kohtuullinen käyvällä arvolla tarkoitetaan luovutuksen saajan eduksi määriteltyä käypää arvoa alemmaa hintaa.

### Pääoma-arvo

- ▶ Pääoma-arvo tarkoittaa kaupungin maaomaisuuteen sidottua pääomaa. Kaupungin perimän maanvuokran korkotuotto peritään tontin pääoma-arvosta.

# 1. JOHDANTO

## 1.1 MAAPOLITIIKAN MÄÄRITTELY

Maapolitiikan harjoittaminen on kunnan lakisääteinen tehtävä (maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999, myöhemmin MRL 5a § ja 20 §).

Maapolitiikalla tarkoitetaan kaupungin maanhankintaan, -luovutukseen, kaupungin maaomaisuuden hallintaan ja yksityisen maan kaavoittamiseen sekä yksityisessä omistuksessa olevien rakentamiskelpoisten tonttien rakentamisen edistämiseen liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä.

Maapoliittisessa ohjelmassa kaupunki päättää maapolitiikan strategiset tavoitteensa, toimintaperiaatteensa sekä tarpeen mukaan käytettävät maapoliittiset keinot. Maapoliittinen ohjelma antaa tietoa kaupungin maankäyttöön liittyvästä toimintapolitiikasta niin tontin hakijoille, maanomistajille, rakennusliikkeille ja päättöksentekijöille.

### Maapolitiikkaan liittyvää lainsäädäntöä:

Arvonlisäverolaki	1501/1993	
Arava-asetus	1587/1993	
Etuostolaki	608/1977	
Kiinteistönmuodostamislaki	554/1995	KML
Kiinteistöverolaki	654/1992	
Kilpailulaki	948/2011	
Kuntalaki	410/2015	
Laki varojen arvostamisesta verotuksessa	1142/2005	
Laki ympäristövaikutusten arviointimenettelystä	468/1994	YVAL
Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (Lunastuslaki)	603/1977	LunL)
Maankäyttö- ja rakennuslaki	132/1999	MRL
Maanvuokralaki	258/1966	
Valtiovarainministeriön asetus rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista	1295/2010	

Yrityksille myönnettäviä valtiontukia koskevat periaatteet määritellään Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen eli SEUT-sopimuksen 107. ja 108. artikloissa.

## 1.2 MAAPOLITIIKAN KEINOVALIKOIMA

Maankäytön tavoitteiden toteuttamiseksi on käytössä laaja, eri lakeihin perustuva maapoliittinen keinovalikoima. Nämä liittyvät maan hankintaan ja luovutukseen, kaavojen toteuttamiseen liittyviin sopimuksiin sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien rakentamisen edistämiseen. Tehokkaan maapolitiikan edellytyksenä on, että kaikkia lain mukaisia keinoja ollaan valmiita käyttämään tarpeen mukaan kaupungin edun niin vaatiessa.

Maapolitiikan keinovalikoima			
Maanhankinta	Maanluovutus	Maanomistussuhteet ja kaavoitus	Kaavojen toteuttamista edistävät keinot
vapaaehtoiset kaupat ja maanvaihdot	<b>Luovutustavat</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ myynti</li> <li>▪ vuokraus</li> </ul>	<b>Kaavoitettavan maan omistussuhteet</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ yksityinen</li> <li>▪ kaupungin maa</li> </ul>	<b>Rakentamiskehotukset</b> (MRL 97§)
kaupungin etuosto-oikeus (Etuostolaki)			<b>Rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero</b> (Kiinteistöverolaki (654/1992) 12 a §.)
kaupungin lunastusoikeus (MRL 96 §)			<b>katualueen ilmaisluovutus</b> (MRL 94 §)
kaupungin lunastusvelvollisuus (MRL 101 §)	<b>Hinnoitteluperiaatteet</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Käypä hinta</li> <li>▪ Harkinnanvarainen hinta (kohtuullinen käypä hinta)</li> <li>▪ Tarjouskilpailu</li> <li>▪ "omakustannehinta"</li> </ul>	<b>Kaavoituksen laajuus</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Laaja: Kaavalla ratkaistaan laajan alueen maankäyttö</li> <li>• Suppea: Kaavalla ratkaistaan yksittäisen tontin maankäyttö</li> </ul>	<b>Maankäyttösopimukset</b> (MRL 91 b§)
			<b>Kehittämiskorvaus</b> (MRL 91 c§)
			<b>Kehittämisalumenettely</b> (MRL 110§)
			<b>Rakentamiskiellot ja rajoitukset</b>
		<b>Kaava- ja kuntataloudelliset kysymykset</b>	
	<b>Määrittely kenelle tontteja luovutetaan</b>		
	<b>Keinottelun esto</b>		
	<b>Suhde kaupungin kehittämiss politiikkaan ja talouteen</b>		
	<b>Markkinointi</b>		

### **Vapaaehtoinen kauppa tai vaihto:**

Kaupungin maanhankinnan tärkein tehtävä on maan hankkiminen yhdyskuntarakentamisen tuleviin tarpeisiin. Sen avulla turvataan tarpeellisen maan saaminen yhdyskunnan käyttöön oikea-aikaisesti oikealta paikalta kohtuuhintaan. Pääasiallinen ja ensisijainen maanhankintakeino kaikissa kunnissa on vapaaehtoinen kauppa tai vaihto. Tarvittaessa kunta voi hankkia maata omistukseensa myös lunastuksen tai etuoston avulla.

### **Etusto-oikeus:**

Etusto tarkoittaa kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta. Kunta tulee kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan siinä mainituilla ehdoilla. Etustolain 1§:n mukaan kunnalla on rajoitettu etusto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. Etusto-oikeutta voidaan käyttää vain maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.

### **Lunastusoikeus ja -velvollisuus:**

Mikäli vapaaehtoisin kaupun kaupunki ei saa omistukseensa aluetta, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten, voi kaupunki käyttää lunastusmenettelyä (MRL 99 §). Raakamaata kunta voi lunastaa ympäristöministeriön luvalla.

Tontinosan lunastusta (KML 62 §) voidaan käyttää silloin, kun tontin osia on eri omistajatahojen omistuksessa, eikä vapaaehtoisin kaupun saada alueen omistusta yhtenäiseksi. Tontinosan lunastus ei vaadi erillistä lunastuslupaa ja sitä voivat hakea myös yksityiset maanomistajat. Tontinosan lunastusta haetaan Maanmittauslaitokselta.

Kunta saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan laitokselle tai kunnan muihin tarpeisiin (MRL 96 §). Korvauskysymykset, joista asianosaiset eivät ole sopineet, ratkaistaan ns. lunastuslain (Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta) mukaisessa lunastustoimituksessa.

Yleisiä alueita ovat mm. kadut, torit, puistot ja urheilualueet. Yleisen alueen käyttötarkoitus määrätään asemakaavassa. Ennen kuin kaupungin käyttöön osoitettuja yleisiä alueita lähdetään toteuttamaan, tulee kaupungin saada alueet omistukseensa.

MRL 101 §:n mukaan kunta on velvollinen lunastamaan tai korvaamaan asema- tai yleiskaavassa muuhun kuin yksityiseen rakennustoimintaan varatun alueen, jos maanomistaja ei voi kaavamääräysten takia käyttää aluetta kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla hyväkseen MRL 101.1 §. Jos alue on kaavassa tarkoitettu valtion tarpeisiin, on vastaava lunastus- tai korvausvelvollisuus valtiolla. Vain MRL 43.2 §:n mukainen yleiskaava voi aiheuttaa lunastus- tai korvausvelvollisuuden. Kohtuullista hyötyä arvioitaessa otetaan huomioon yleiskaavasta tai ranta-asemakaavasta maanomistajalle aiheutuva hyöty.

### **Rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero:**

Asuntotarkoitukseen kaavoitetulle rakentamattomalle rakennuspaikalle kunnanvaltuusto voi määrätä erillisen, muita kiinteistöveroprosentteja korkeamman veroprosentin, jonka on oltava vähintään 2,00 ja enintään 6,00 (Kiinteistöverolain (654/1992) 12 a §.)

Korkeampi kiinteistöveroprosentti ei koske loma-asutusta varten kaavoitettuja rakennuspaikkoja.

### **Rakentamiskehotus:**

Valmiin kunnallistekniikan piirissä olevat rakentamattomat tontit tulee saada tarkoituksenmukaisella tavalla käyttöön. Tätä voidaan edistää rakentamiskehotusmenettelyllä. Maankäyttö- ja rakennuslain 97 §:n mukaisesti kaupungilla on mahdollisuus antaa rakentamiskehotus rakentamisen edistämiseksi kun alueen asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta ja jos tontin sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta. Mikäli tonttia ei ole rakennettu kolmen vuoden kuluessa siitä kun rakentamiskehotus on annettu asianosaiselle tiedoksi, kaupungilla on oikeus lunastaa asemakaavan mukainen tontti ilman erityistä lupaa. Lunastuksen toimeenpanoa on haettava vuoden kuluessa rakentamiseen varatun määräajan päättymisestä. Joensuussa rakentamiskehotusta on käytetty viimeksi 90-luvulla.

### **Katualueen ilmaisluovutusvelvollisuus**

Ensimmäisen asemakaavan mukaiseen katualueeseen liittyy ns. ilmaisluovutusvelvollisuus (MRL 94 §), millä tarkoitetaan kunnan oikeutta saada maanomistajalta haltuunsa ja käyttöön korvauksetta katualue tietyin reunaehdoin. Ilmaisluovutusvelvollisuudesta on täsmällisemmin säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 104–105 §:ssä.

Korvauksetta luovutettava ensimmäisen asemakaavan mukaisen katualueen enimmäispinta-ala on enintään 20 % maanomistajan kaava-alueella olevasta maasta tai enintään maanomistajalle tuleva rakennusoikeuden määrä (MRL 104 §).

**Maankäytösopimus:**

Maankäytösopimuksilla (MRL 91 b §) tarkoitetaan sopimuksia, joilla kunta ja maanomistaja keskenään sopivat maanomistajan omistaman alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista.

Maanomistajan osallistumisesta kunnalle aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin (MRL 12 a luku) sovitaan ensisijaisesti maankäytösopimuksin. Kaavojen sisällöstä sopimuksissa ei voida sopia. Maankäytösopimus voidaan sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

Maankäytösopimuksilla voidaan MRL 91 §:n kehittämiskorvausta koskevien säännösten rajoittamatta laajemminkin sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista.

Maankäytösopimuksesta tiedotetaan kaavan laatimisen yhteydessä. Tarkoituksesta tehdä maankäytösopimus on tiedotettava osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Jos tarkoitus tehdä maankäytösopimus tulee esille vasta sen jälkeen, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu, asiasta tulee kaavan laatimisen yhteydessä tiedottaa osallisten tiedonsaannin kannalta sopivalla tavalla.

**Kehittämiskorvaus:**

Jos maanomistajan kanssa ei ole syntynyt sopimusta hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, kunta voi periä kehittämiskorvauksena maanomistajalta asemakaavan mukaiselle tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksen aiheuttamaan tontin arvonnousuun suhteutetun osuuden kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioiduista kustannuksista (MRL 91 c §).

**Kehittämialue:**

Kehittämialueeksi (MRL 110 §) voidaan nimetä rakennettu alue, jonka uudistamista, suojelemista, elinympäristön parantamista, käyttötarkoituksen muuttamista tai muuta yleistä tarvetta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi erityiset kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteet ovat tarpeen.



## **Kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittely, Kuntalaki (410/2015) § 130**

Kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi.

Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

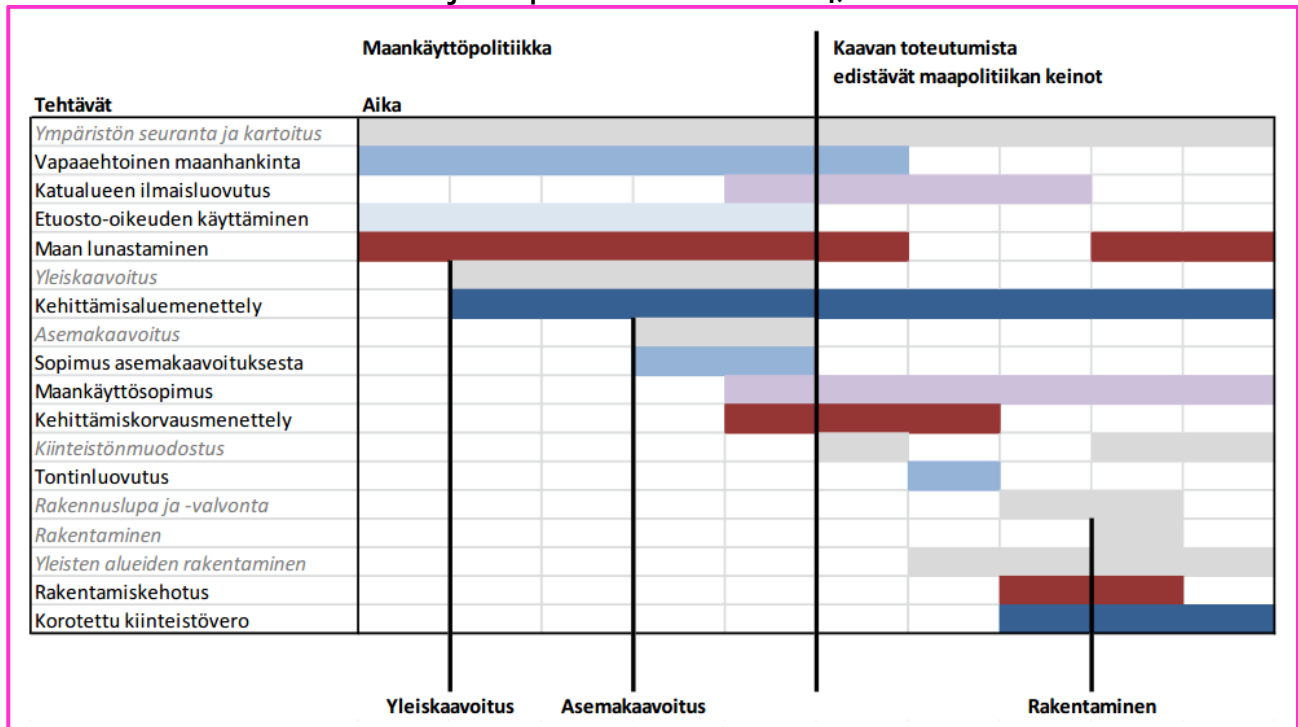
## **EU:n valtiontukisäännökset kunnan luovuttaessa omistamaansa kiinteistöä**

Kuntalain (410/2015) 130 §:ään on sisällytetty menettelysäännökset, jotka tulee ottaa huomioon kunnan omistaman kiinteistön luovutuksessa kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle taholle. Säännösten taustalla on EU:n valtiontukisääntely.

Menettelytapoja noudattamalla voidaan varmistua, että kiinteistön luovutus näissä tilanteissa on markkinaehtoista ja että luovutukseen ei sisälly kiellettyä valtiontukea. Jos kunta ei luovuta kiinteistöä markkinaehtoisella hinnalla, tulee kunnan ottaa huomioon valtiontukisäännöt.

Kunnan on valtiontukiviranomaisena huolehdittava valtiontukea koskevien säännösten noudattamisesta (KHO 2009:89). Kunnan tulee joko varmuudella pystyä ennen kiinteistön luovutusta tai ostamista taikka muuta järjestelyä koskevaa päätöksentekoa asianmukaisesti sulkemaan pois valtiontukisäännösten soveltuminen tai ottaa valtiontukisäännökset päätöksenteossa huomioon.

## Maapolitiikka yhdyskuntarakenteen suunnittelussa ja toteuttamisessa (Suomen Kuntaliitto ja Ympäristöministeriö 2004)



## 2. KAUPUNGIN MAANOMISTUKSEN JA MAAPOLITIIKAN NYKY-TILA

Joensuun kaupungin maa- ja vesialueiden tasearvo 31.12.2017 oli 66 milj. € (65.934.842 €)

■ Tontit	32 milj. €
■ Yleiset alueet	18 milj. €
■ Maa- ja metsäalueet	15 milj. €
■ Vesialueet	0,669 milj. €
■ Muut	0,037 milj. €

Alueiden nykyarvo ja markkina-arvot ovat huomattavasti tätä korkeampia. Kaupungin omistuksessa on oman kunnan alueella n. 12 400 ha maa-alueita, josta asemakaava-alueilla 4 900 ha. Raakamaaksi luokiteltavaa aluetta on noin 430 ha. Lisäksi muiden kuntien alueella on noin 700 ha kaupungin omistamaa metsämaata.

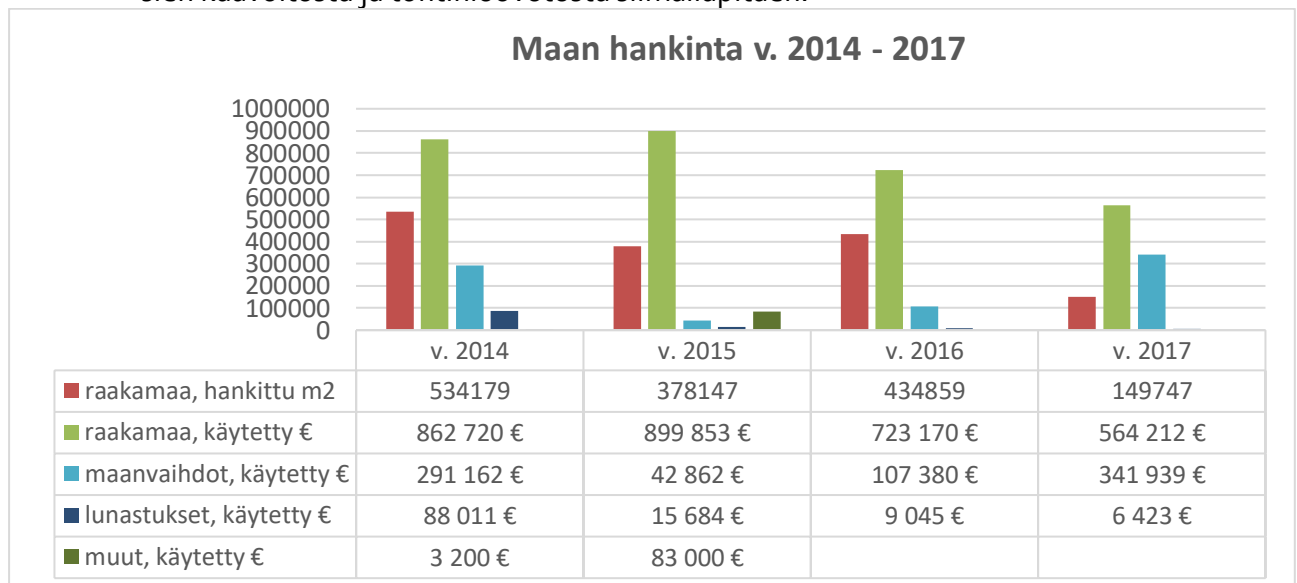
Kaupunki omistaa jonkin verran maata kaupungin rajojen ulkopuolelta. Maita on hankittu liikunta- ja ulkoilutarkoituksiin mm. Pärnävaaralta ja Lykynlammen ympäristöstä sekä Liperin kunnan alueelta lentokentän ajoharjoitteluradan ympäristöstä. Salpakankaalta on hankittu lumenkaatopaikaksi alue Kontiolahden kunnan puolelta. Nämä alueet ovat edelleenkin kehittämialueita ja niissä tullaan edelleen tekemään maanomistuksen ja -käyttöön liittyviä järjestelyjä edistämällä nykyisiä ja tulevia kaupungin ja asukkaiden tarpeita alueella.

## 2.1 MAANHANKINTA

### Vapaaehtoiset kaupat ja maa-alueiden vaihdot

Kaupungin maanhankinta on perustunut pääasiassa vapaaehtoisin kaappoihin ja maa-alueiden vaihtoihin. Kaupungin tavoitteena on ollut hankkia raakamaa vuosittain 30 – 40 hehtaaria. Tämä vastaa noin 120 - 160 omakotitontin toteuttamista vastaavaa maa-alaa. Riittävällä raakamaavarannolla luodaan toimintaedellytykset suunnitelmalliselle kaavoitukselle, turvataan riittävä tonttituotanto ja yhdyskuntarakentamisen taloudellisuus. Vuonna 2017 raakamaan hankintamäärät jäivät aikaisempia vuosia alhaisemmiksi, johtuen panostuksista muihin maapolitiikan osa-alueisiin. Voimavaroja veivät mm. kaavamuutoksiin liittyneet maanomistajien kanssa tehdyt maankäyttösopimukset. Maanhankintaan varattuja määrärahoja on käytetty raakamaan sijaan maankäyttösopimusten yhteydessä maa-alueiden vaihtoihin ja hankintoihin asemakaavoitetuilla alueilla, mm. asemanseudulla.

Maanhankintojen kohdistamisen asemakaavoitettuihin alueisiin mahdollistivat kaupungin hyvät raakamaareservit. Karhunmäen alueella on noin kymmenen vuoden pientalorakentamisen tarvetta vastaavat alueet kaupungin omistuksessa. Multimäen ja Raatekankaan alueella raakamaa on tarpeen hankkia tulevien vuosien kaavoitusta ja tontinluovutusta silmälläpitäen.



### Etusto

Kaupunki on käyttänyt maanhankintaan myös etusto-oikeutta mm. Multimäen alueella ja Enossa. Enossa saatiin hankittua kaupungin omistukseen merkittävä kaavassa yleiseen virkistykseen osoitettu alue pururadan ympäristöstä. Tästä alueesta oli käyty kauppaneuvotteluja aiemmin ilman menestystä. Nyt kaupunki sai alueen omistukseensa yksityisten tekemien kauppaehtojen mukaisesti.

Kaupungin linjaus etusto-oikeuden käyttämisestä on johtanut siihen, että ennen yksityisten välisiä kaappoja maan myyjän edustajat yleensä tarkistavat kaupungin kannan etustoasiassa. Kaupunki on saanut näiden yhteydenottojen perusteella kaupan olevia raakamaa-alueita tietoonsa ja hankituksi kaupungin eri osa-alueilta.

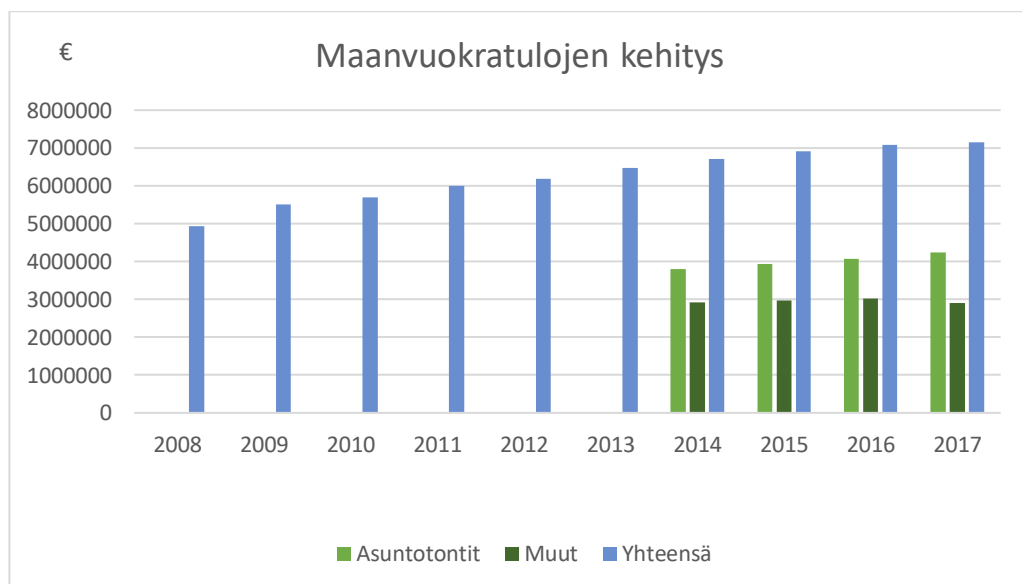
Koko Joensuun alueella tehdään vuosittain 400–500 kpl kiinteistökauppaa. Etuos-  
tolain nojalla kaupunki saa tietoonsa kaikki kiinteistökaupat kuntansa alueella. Kai-  
kissa kaupoissa tarkistetaan mahdollisuus kaupungin etuosto-oikeuden käyttämi-  
seen. Samalla kaupunki seuraa yksityisten välisten kauppojen kohdealueita ja hin-  
tatasoa.

## Lunastusmenettely

Kaupunki on käyttänyt lunastusmenettelyä vuosittain laadittujen kaavojen toteut-  
tamiseksi. Pääasiassa lunastustoimituksilla on hankittu katualueita ja muita kaa-  
voissa asukkaiden yleiseen käyttöön osoitettuja alueita kuten puistoja. Asemakaa-  
voissa yleiseen käyttöön osoitetut alueet kuten kadut, puistot ja yleiset pysäköinti-  
alueet ovat kaupungin toteutusvastuulla. Tähän toteutusvastuuseen liittyy kaupun-  
gin oikeus tarvittaessa lunastaa nämä alueet omistukseensa niiden toteutta-  
miseksi. Lunastuksen perusteena on lainvoimainen asemakaava.

## 2.2 TONTINLUOVUTUS

Valtaosa kaupungin tonteista luovutetaan vuokraamalla. Voimassa olevia vuokra-  
sopimuksia on noin 6300 kappaletta ja vuonna 2017 ne tuottivat noin 7.1 milj. eu-  
roa. Vuosittain uusia sopimuksia tehdään 100–120 kpl ja vanhoja määräaika-  
sopimuksia uusitaan 50 - 150 kpl. Vuokrat laskutetaan kaksi kertaa vuodessa touko- ja  
syyskuussa. Arvokkaimmat ja erityisarvoa omaavat tontit on myyty hintakilpailun  
perusteella.



Joensuun kaupunki järjestää vuosittain uusien omakotitonttien haun useammassa  
vaiheessa. Viime vuosina on varauduttu luovuttamaan vuosittain noin 100 omakoti-  
tonttia, joista pääosa on kantakaupungin alueelta. Vuoden 2018 rakentamiseen  
tontteja luovutettiin kantakaupungin alueelta noin 80 kpl. Lisäksi yhdyskuntatek-  
niikan piirissä olevia tontteja on maaseututaaajamissa ja niiden ympäristössä jatku-  
vassa haussa yhteensä noin 120 kpl. Joensuuhun maakunnan ulkopuolelta muutta-  
ville on varattu tulomuuttajatontteja.

Vuosittain luovutetaan 10–15 kerros- ja rivitalotonttia pääosin tarjouskilpailujen perusteella.

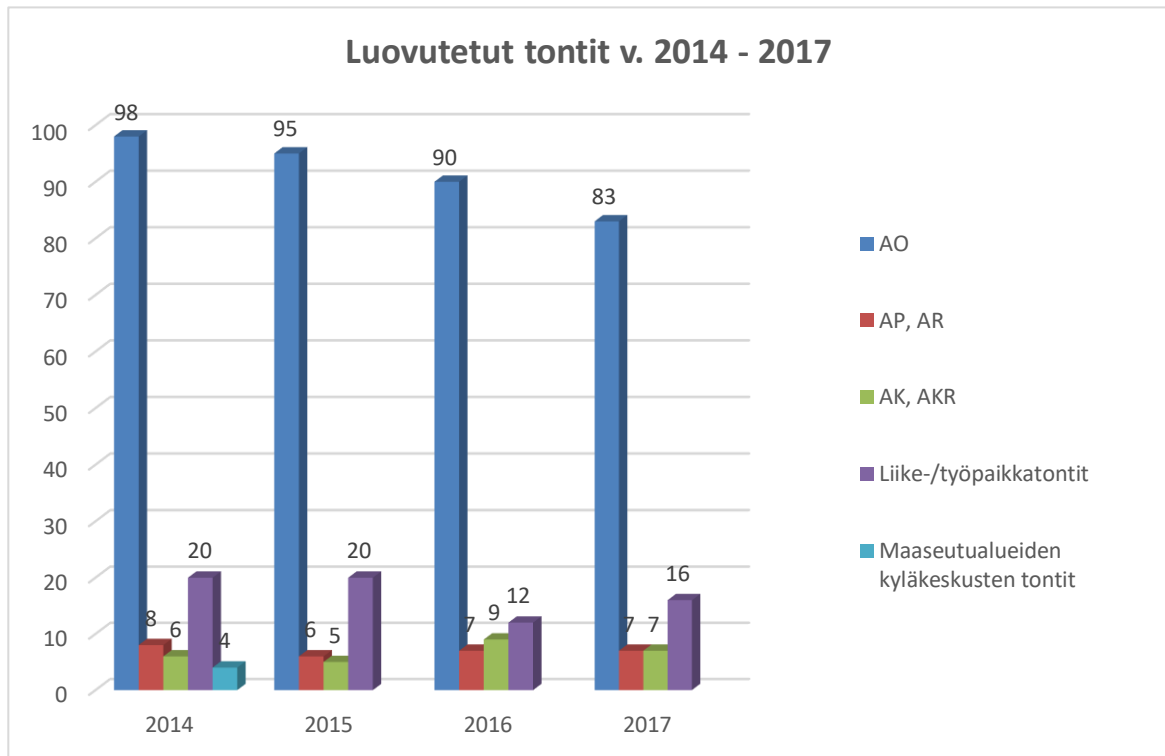
### **Viime aikojen merkittäviä asioita maankäytössä**

Itä-Suomen yliopiston opettajakoulutuksen siirtyminen Savonlinnasta Joensuuhun syksyllä 2018 on vauhdittanut kerrostalorakentamista. Opiskelija-asuntojen rakentamista varten kaupunki on luovuttanut Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Ellille kerrostalotontteja Niinivaaralta ja Penttilästä.

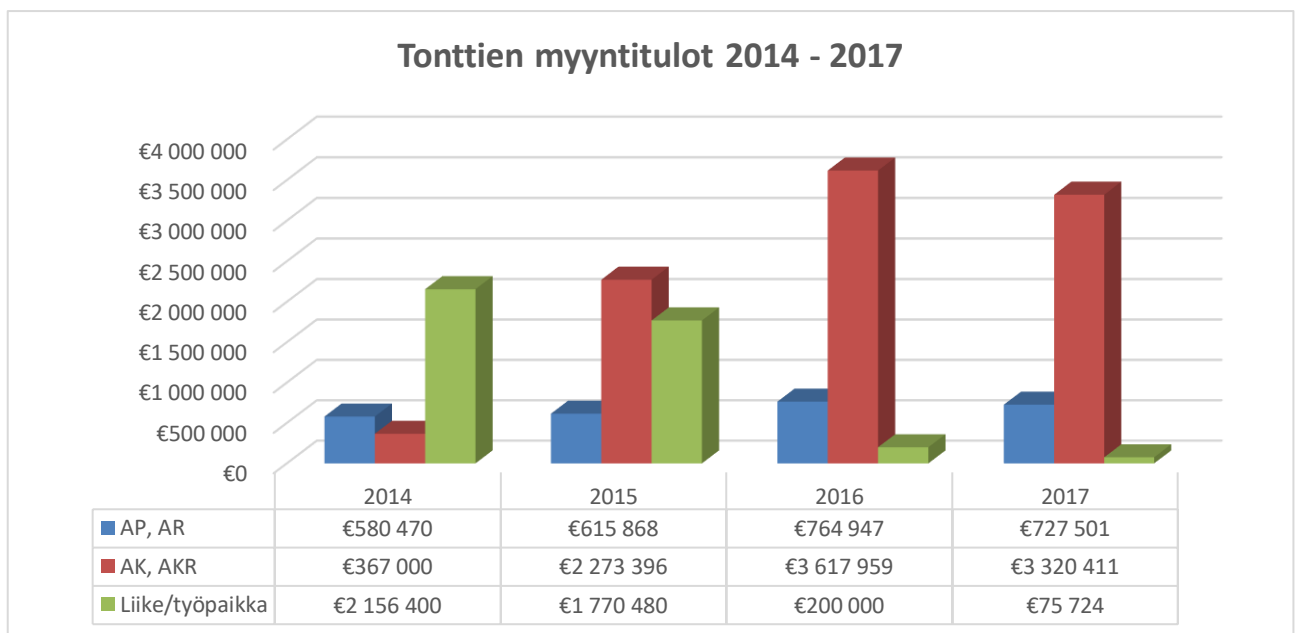
Vuonna 2017 kaupunki myi Penttilästä kerrostalotontti tontinluovutuskilpailun perusteella Kesälahden Rakennus Oy:lle. Lemminkäinen Talo Oy:n kanssa tehdyssä maanvaihdossa luovutettiin Niinivaaralta Suvikujalta vanhan päiväkodin tontti, johon ostaja rakentaa kerrostalon. Kaupunki sai kaupassa yhdeksän omakotitonttia Penttilästä.

Kaupungilla on omistuksessaan runsaasti yleiskaavassa asuntorakentamiseen osoitettua maata Penttilässä, josta jo merkittävä osa on asemakaavoitettu täydennysrakentamisen mahdollistamiseksi. Tämän alueen täydennysrakentamisen mahdollistamiseksi kaupunki on myös investoinut merkittävästi. Lisäksi kaupungilla on omistuksessaan käytöstä poistuneita ja tulevaisuudessa poistuvia julkisten rakennusten tontteja mm. Rantakylässä, Niinivaaralla, Kanervalassa. Näiden alueiden asemakaavoittamisella ja tonttien luovutuksesta saadaan täydennysrakentamisesta suurimmat tuotot sekä varmistetaan sujuva ja oikea-aikainen rakentamisen toteuttaminen. Tontinluovutusedellytykset näillä alueilla ovat hyvät ja niitä edistetään.

Yritys- ja liiketontteja luovutetaan eri puolilta kaupunkia kysynnän mukaan. Papinkankaalle vuonna 2017 avatun yritysalueen myötä kaupunki voi vastata kaiken tyyppisten yritysten tonttitarpeisiin. Papinkangas tulee olemaan tulevaisuudessa kaupungin uusi yritysalue ja tulee aikanaan vastaamaan laajuudeltaan Raatekan kaan aluetta.



Tontinluovutusmäärä on ollut melko vakiintunutta lähivuodet. Omakotitonttien osalta kysyntä on ollut kantakaupungin tonteilla tasaisen hyvää. Sen sijaan maaseututaajamien tonttien kysyntä on laskenut mikä näkyy luovutettujen tonttien kokonaismäärässä.



Tonttien myyntivoittotavoite on ollut viime vuosina noin 3,0 milj. euroa. Myyntivoittotavoite on ylitetty viime vuosina ja toteutuma on ollut noin 4 milj. euron luokkaa. Tontinmyyntitulot ovat viime vuosina kertyneet pääosin kerrostalotonttien luovutuksella. Tontteja on luovutettu pääosin Penttilänrannasta ja Niinivaaralta.

### 2.3 RAKENNUSTEN PURKAMISET JA MAAPERÄN PUHDISTUKSET

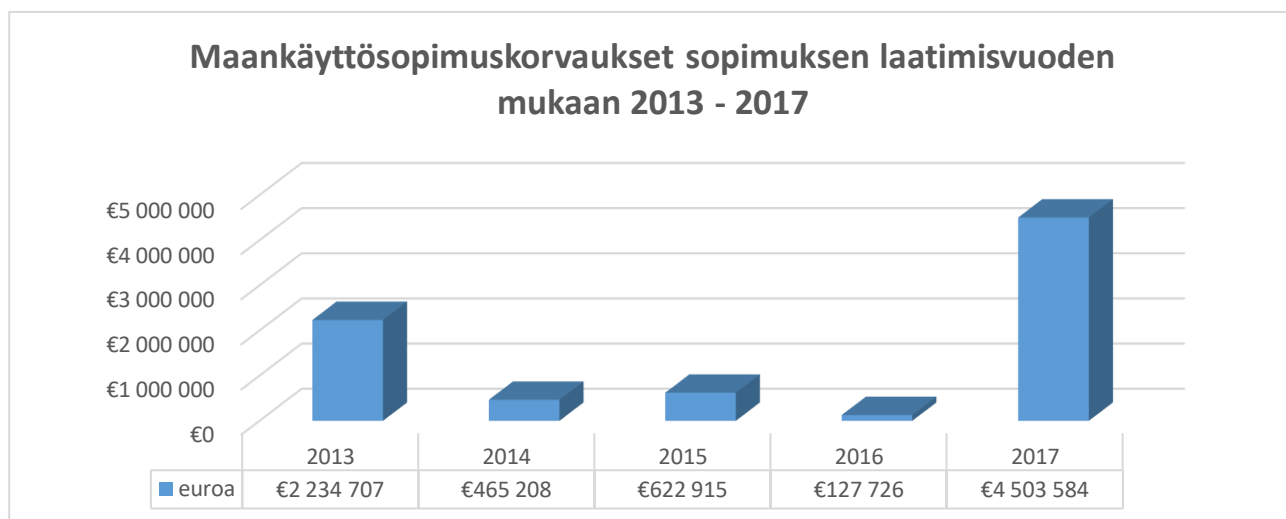
Kaupungin omistuksessa on maa-alueita, joiden osalta kaupungille voi muodostua puhdistamisvelvoitteita. Kaupungin tulee varautua vastuulleen kuuluvien pilaantuneiden maa-alueiden selvittämiseen ja puhdistamiseen.

Vanhojen rakennusten purkaminen tuo yleensä mahdollisuuden tehostaa alueen maankäyttöä tai niiden purkaminen on edellytys maankäyttöratkaisujen toteutukselle. Vuosittain kaupungin maaomaisuus purattaa 3-5 kohdetta. Kohteet vaihtelevat omakotitaloista julkisiin rakennuksiin. Vuoden 2017 aikana purettiin kaksi omakotitaloa osoitteista Peltolankatu 24 ja Uimaharjuntie 31, sekä vanha kioskirakennus Enosta. Näille puretuille alueille ei ole suunnitteilla uutta rakentamista.

Talousarviossa varataan vuosittain määrärahoja maaperän puhdistamiseen ja rakennusten purkamiseen tiedossa olevien tarpeiden mukaan.

### 2.4 MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET JA MUU SOPIMUSTOIMINTA

Sekä kaupungin että yksityisen omistamiin maihin kohdistuvista velvoitteista ja oikeuksista tehdään vuosittain useita satoja sopimuksia. Näistä sopimuksista kaupungin talouden kannalta merkittävimpiä ovat maankäyttösopimukset ja tonttien vuokrasopimukset.



Vuonna 2017 tehtiin 10 maankäyttösopimusta, joissa kaupunki sopi yksityisen maanomistajan maille laaditun asemakaavan toteuttamisesta ja maanomistajien osallistumisesta yhdyskuntatekniikan kustannuksiin. Merkittävimpiä näistä olivat asemanseudun, PT-talon ja Tulliportinkadun kaavojen yhteydessä tehdyt sopimukset. Maanomistajat osallistuivat näiden sopimusten myötä yhdyskuntatekniikan kustannuksiin yhteensä noin 4,5 milj. euron arvosta.

Maankäyttösopimusten lisäksi laadittiin yli 300 muuta kaupungin maa-alueisiin liittyvää sopimusta. Näissä on sovittu mm. kaupungin omistaman maa-alueen tilapäisestä tai pysyvästä käytöstä, rakenteiden tai rakennusten sijoittamisesta tai rakentamisesta kaupungin maille, maa-ainesten ottamisesta ja peltojen viljelykäytöstä.

### 3. MAAPOLIITTISET LINJAUKSET

Maapolitiikan tavoitteena on, että Joensuu on vireä ja elinvoimainen maakuntakeskus. Kaupungin harjoittaman maapolitiikan tulee vahvistaa kaupungin taloudellista asemaa. Kaupungin roolin maanhankinnassa, omistamansa maan jalostamisessa ja edelleen luovuttamisessa tulee olla keskeinen. Kaupungin tulee huolehtia taloudellisen etunsa turvaamisesta yksityisiä maa-alueita kehitettäessä ja kaavoitettaessa.

Maapolitiikan keskeisenä tavoitteena on saada kaupungin kehittämiseen tarvittava maa käyttöön oikea-aikaisesti, oikealta paikalta ja kohtuullisella hinnalla. Harjoitettava maapolitiikka edistää uusien asukkaiden ja yritysten sijoittumista Joensuuhun sekä turvaa nykyisten yritysten toimintaedellytykset.

Parhaiten tavoitteen toteutuminen varmistetaan sillä, että kaupungin vahva asema asemakaavoituksen piiriin tulevien alueiden omistajana säilyy. Strategisesti tärkeiden alueiden (kantakaupunki laajenemisalueineen) ensikertaiseen asemakaavoitukseen ei ryhdytä ennen kuin kaupunki on saanut alueet omistukseensa. Tästä voidaan poiketa pienehköjen alueiden osalta, kunhan kaupungin ja maanomistajan yhteistoiminta ja alueen toteutuminen on varmistettu maankäyttösopimuksella.

Tiivis ja johdonmukaisesti toteutettu kaupunkirakenne on taloudellinen ja se mahdollistaa kannattavan joukkoliikenteen ja palveluiden järjestämisen.

Kaupungin maapolitiikan tärkeimmät tavoitteet ovat edistää ja tukea kaupungin elinkeino- ja asuntopolitiikan tavoitteita sekä huomioida maankäytön kokonaistaloudellinen vaikuttavuus. Hyvin hoidetun maapolitiikan avulla kaupunki pystyy tarjoamaan vaihtoehtoja erityyppisten yritysten ja nykyisten ja tulevien asukkaiden tarpeisiin.

Muut maapolitiikan tavoitteet Joensuussa suunnittelukaudella 2018–2021 ovat:

- Kaupungin kilpailukyvyyn ja vetovoimaisuuden lisääminen ja väkiluvun kasvu
- Tontinluovutusvalmius vastaa asuntorakentamisen ja yritystoiminnan kysyntää.
- Täydennysrakentamista ja kaupunkirakenteen tiivistämistä edistetään.



- ▶ Kaupungin omistuksessa olevat täydennysrakentamiseen soveltuvat tontit Penttilänrannassa ja muualla kantakaupungin alueella pidetään tontinluovutuksessa korkeassa prioriteetissa, koska näiden tonttien myynnillä varmistetaan, että jo tehdyt investoinnit maksavat itsensä takaisin ja katetaan myös rakennusten purkukustannuksia.
- ▶ Kerrostalorakentamisesta pyritään ohjaamaan Penttilänrantaan vuosittain noin 30 %.
- ▶ Kaikkien luovutettavien pientalotonttien luovutushinnat kattavat keskimäärin yhdyskuntatekniikan rakentamiskustannukset.
- ▶ Luovutettavien tonttien hinnoittelu uudistetaan, pitäen ne kuitenkin hinnaltaan kilpailukykyisinä kaupunkiseudulla
  - ▶ Määritellään tontinvuokrien määräytymisen perustana olevat tonttien pääoma-arvot, jotka pidetään alueen käypää hintaa alhaisemalla tasolla.
  - ▶ Tonttien myyntihinnat pohjautuvat kohtuulliseen käypään hintaan. Huomioidaan hinnoittelussa kuntalaki ja EU:n valtioneuvoston päätökset.
- ▶ Tontinluovutuksen yhteydessä varmistetaan sopimuksin, ettei maakeinottelu ole mahdollista. Tontit luovutetaan toteuttajalle.
- ▶ Raakamaat hankitaan kaupungin omistukseen ennen alueen asemakaavoitusta ja maan hintataso pidetään kohtuullisena kaikkia maapolitiikan keinoja käyttäen.
- ▶ Yksityisessä omistuksessa olevien alueiden kaavoittamisen yhteydessä maankäyttösopimuksilla varmistetaan maanomistajan osallistuminen yhdyskuntatekniikan ja palvelujen toteuttamisen kustannuksiin.
- ▶ Kuntalaisten, maanomistajien ja tontinhakijoiden tasapuolinen ja oikeudenmukainen kohtelu turvataan kaikilla maapolitiikan osa-alueilla.

## 3.1 MAAN HANKINTA

### 3.1.1 Vapaaehtoinen kauppa ja maan vaihdot

Kaupungin tärkein maanhankintakeino on vapaaehtoinen kiinteistökauppa. Tavoitteena on hankkia raakamaa kaupungin omistukseen yleiskaavoissa osoitetuilta kaupungin kasvusuunnilta hyvissä ajoin, 3-10 vuotta, ennen asemakaavoituksen käynnistämistä. Näin varmistetaan pitkäjänteinen maapolitiikka ja kohtuuhintaisen tonttien riittävä tarjonta ja alueiden suunnitelmallinen toteutuminen.

Maanhankintaa suunnataan erityisesti strategisesti tärkeille laajenemisalueille. Näitä alueita ovat yleiskaavoissa rakentamiseen osoitetut alueet. Maanhankinnan ajoituksessa eletään vuosittain laadittavan maankäytön toteutusohjelman (MATO) mukaisesti.

Kaupungin omistamia pelto- ja metsätiloja käytetään raakamaakauppojen yhteydessä vaihtomaina.

Tavoite on jatkossakin pyrkiä hankkimaan aiemman tavoitteen mukainen keskimäärin noin 30-40 hehtaaria raakamaata vuosittain. Tämä tarkoittaa, että maanhankintaan varataan vuositasolla nykyisen tasoiset 1,0- 1,4 milj. euron määrärahat.

### 3.1.2 Etuosto-oikeus

Etuosto-oikeutta käytetään aina, kun se on kaupungin tulevan maankäytön kannalta tarkoituksenmukaista.

Etuosto-oikeuden käyttämismahdollisuutta harkitaan kaikissa kaupungin alueella tapahtuvissa yli 5 000 m<sup>2</sup>:n kiinteistökaupoissa. Suunnittelun ja päätöksenteon aikajänteen on oltava vähintään 20 vuotta. Maan hankkiminen pitkällä aikajänteellä on perusteltua, koska alueet ovat usein "odotusaikana" tuottavassa metsätalouksikäytössä. Toinen etuosto-oikeuden käyttämiseen vaikuttava tekijä on kauppahinta. Tällöin on varmistettava, että hinta on kohtuullinen ja kaupungin linjauksien mukainen. Hinnaltaan edulliset etuostopäätökset heijastuvat yleiseen raakamaan hintatasoon.

### 3.1.3 Raakamaan lunastus

Lunastusta käytetään, jos vapaaehtoisin kaupun ei saada riittävän ajoissa hankituksi kaupunkikehityksen vaatimia alueita kaupungille, (MRL 99§). Raakamaan lunastamista käytetään vain, mikäli kaupunki ei millään muulla maapoliittisella keinolla ole päässyt tyydyttävään lopputulokseen. Lunastamista voidaan käyttää kaupungin kehityksen kannalta strategisesti tärkeiden alueiden hankkimiseen kohtuullisella hinnalla.

Kaupungilla on oltava valmius lunastuksen käyttöön silloin kun kauppaneuvottelut eivät johda tuloksiin. Lunastuksessa maksetaan maanomistajalle täysi käyvän hinnan mukainen korvaus lunastettavista alueista. Hintataso määräytyy lunastuslain mukaisessa lunastustoimituksessa, jonka suorittaa Maanmittauslaitos.

Raakamaata kunta voi lunastaa ympäristöministeriön luvalla. Tietoisuus kaupungin mahdollisuudesta tarvittaessa lunastaa maata vaikuttaa osaltaan vapaaehtoisten kauppojen syntymiseen.

Suomen Kuntaliiton teettämän tutkimuksen mukaan raakamaan lunastuksilla on ollut suuri merkitys erityisesti kaupunkien tarkoituksenmukaiselle laajenemiselle. Lunastuksilla on pystytty vakiinnuttamaan raakamaan hintatasoa ja vahvistamaan kaupungin asemaa raakamaan hankkijana. Lunastuksilla on ollut vaikutusta myös tilanteissa, joissa hintataso on sinänsä ollut vakaa, mutta kauppoja ei ole saatu syntymään. Tällöin on lunastuksella saatu hankituksi tarpeelliset raakamaat ja usein myös vapaaehtoiset kaupat ovat käynnistyneet.

Raakamaan lunastaminen tällä suunnittelujaksolla voi tulla kysymykseen kaupungintärkeimpien kasvusuuntien alueella. Tällaisia alueita ovat Raatekangas–Pilkko, Karhunmäki, Multimäki ja Papinkankaan teollisuusalue.

Raakamaan lunastamiseen voidaan ryhtyä, jos aluetta ei ole saatu hankituksi kaupungin omistukseen viimeistään vuotta ennen alueen asemakaavoituksen suunniteltua käynnistämistä. Raakamaan lunastuslupan hakemisesta päättää kaupunginvaltuusto. Kaikissa lunastuslupahakemuksissa on kaupungin osoitettava pyrkineensä vapaaehtoiseen ratkaisuun ennen lunastustoimituksen käynnistämistä (lunastuslaki 4.1 §).

## 3.2 MAAN LUOVUTUS

### 3.2.1 Yleisiä periaatteita

Kaupunki luovuttaa omistamansa asemakaavan mukaiset tontit rakennettaviksi. Tonttien luovutuksessa varmistetaan niiden nopea rakentaminen ja estetään suurten tonttivarantojen syntyminen toteuttajille.

Pysyvään käyttöön luovutetaan pääsääntöisesti vain ajantasaisen asemakaavan mukaisia tontteja.

Tontinluovutuksen läpinäkyvyyden, maaomaisuuden tuoton ja rakentamisen laadun parantamiseksi lisätään tonttien tarjousmyyntiä ja laatukilpailutusta. Erityistä arvoa omaavat tontit (mm. ranta-alueet, ydinkeskusta ja sen lähialueet, muut poikkeuksellisen sijainnin omaavat kohteet) luovutetaan pääsääntöisesti julkisen hinta- tai laatukilpailun avulla. Myös kaupungille tarpeettomia rakennettuja kiinteistöjä luovutetaan pääsääntöisesti tarjousmenettelyllä.

Pilaantuneisiin maa-alueisiin kiinnitetään erityistä huomiota luovutukseen liittyvissä päätöksissä ja sopimuksissa.

### 3.2.2 Tonttien luovutustapa

#### Rakentamattomien tonttien luovutus

**Asuntotontit** luovutetaan sekä myymällä että vuokraamalla. Tontinsaaja voi useimmissa tapauksissa pääsääntöisesti itse valita, vuokraako vai ostaako hän tontin. Kaupunginhallitus voi päättää, että tietyllä alueella tai tietyissä tapauksissa tontti (esim. hinta- tai laatukilpailuissa luovutettavat tontit) luovutetaan vain joko vuokraamalla tai myymällä.

**ARA**-tuotannon tontteja ainoastaan vuokrataan, ellei ole erityistä syytä myyntiin.

**Liiketontit** luovutetaan pääsääntöisesti myymällä.

**Yritystontteja** (toimisto-, teollisuus- ja varastotontit) luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla.

Muun tyyppiset tontit luovutetaan ensisijaisesti vuokraamalla, poikkeustapauksissa myymällä.

Pääsääntöisesti vuokrattaviksi tarkoitettujen tonttien osalta myyntiä puoltavia tekijöitä ovat kaupungin elinkeinopoliittisten linjauksien noudattaminen ja kun myynti on kaupungin kannalta tarkoituksenmukaista. Tällöin tulee varmistua tontin käyvästä myyntihinnasta.

#### Rakennettujen vuokratonttien myyminen

Rakennettuja, vuokrattuja asuntotontteja voidaan yleensä myydä vuokramiehille, ellei vuokrasopimuksesta muuta johdu. Myös muita vuokratontteja voidaan myydä, mikäli se on kaupungin ja kaupungin elinkeinopolitiikan näkökulmasta tarkoituksenmukaista. Varastotontteja sekä yleisten rakennusten tontteja myydään vain poikkeustapauksissa.

**Vuokratontteja ei myydä seuraavissa tapauksissa ilman vuokrasopimuksesta johtuvaa tai muutoin pakottavaa syytä:**

- Alue on rakennuskiellossa.
- Asemakaavaa on päätetty muuttaa tai alueen kehitys ja kaavalliset suunnitelmat antavat muutoin aihetta olettaa kiinteistön käyttötarkoituksen tai arvon oleellisesti muuttuvan.
- Tontti ei ole asemakaavan mukaisessa käyttötarkoituksessa tai tonttia ei ole rakennettu pääosin asemakaavan mukaisesti.

Vuokrattujen tonttien myynnin yhteydessä varmistetaan, ettei tontinmyynnillä mahdollisteta maakeinottelua. Keinottelun mahdollisuutta vähentää mm. se mitä lähempänä tontin hinta on alueen käypää markkina-arvoa. Vuokratontteja myytäessä käytetään ostohetkellä voimassa olevaa myyntihintaa.

### **Asemakaavan ulkopuoliset alueet**

Asemakaava-alueiden ulkopuolella rakennuspaikkoja ja muita maa-alueita voidaan pääsääntöisesti myydä ainoastaan painavista elinkeinopoliittisista syistä esim. raakamaa-alueiden vaihtokohteina. Yleiskaavoissa yhdyskuntarakentamiseen tai virkistykseen osoitettuja alueita ei myydä. Kuntarajojen ulkopuolella sijaitsevia kiinteistöjä voidaan myydä, mikäli ne eivät ole kaupungille tarpeellisia.

Kaupungin metsäomaisuutta pyritään keskittämään toiminnan kannalta järkeviin kokonaisuuksiin. Irrallisista pienistä metsätiloista voidaan luopua ja pyritään muodostamaan suurempia metsätilakokonaisuuksia.

### 3.2.3 Tonttien hinnoitteluperusteet

Omakoti- ja teollisuustonttien hinnat määritellään pääsääntöisesti maapohjan pinta-alan mukaan (€/m<sup>2</sup>). Rivi- ja kerrostalotonttien sekä liike- ja toimistorakennustonttien hinnat määritellään pääsääntöisesti rakennusoikeuden perusteella (€/k-m<sup>2</sup>).

Yrityksille luovutettavien tonttien hinnoittelun tulee perustua markkinahintoihin eli käypään hintaan EU:n valtioneuvoston mukaisesti.

Mikäli luovutettavan tontin hinta ei määrydy vapaassa tarjouskilpailussa, määrätään hinta seuraavilla periaatteilla:

#### Asuntotonttien hinnoittelu

Kiinteähintaisille asuntotonteille vahvistetaan vyöhykehinnat. **Tontteille määrätään erikseen myyntihinnat ja vuokran perusteena olevat pääoma-arvot.** Hinnoittelussa otetaan huomioon mm. tonttien yleiset arvotekijät (esim. keskustaetäisyys, palvelut ja liikenneyhteydet) sekä markkinahintojen kehitys.

Omakotitonttien alueelliset myyntihinnat pidetään käypää hintaa alemmalla tasolla, yhtiömuotoiset asuntotontit hinnoitellaan kohtuulliseen käypään hintaan.

Vuokrahinnat pidetään myyntihintoja alemmalla tasolla. Hinnat päivitetään tarvittaessa, kuitenkin vähintään joka toinen vuosi. Tarkistusten välillä hinnat sidotaan elinkustannusindeksiin.

Erityistapauksissa voidaan tonttien hinnat määrätä myös tapauskohtaisesti (esim. keskusta- ja ranta-alueet sekä muut erityiskohteet).

Luovutettaessa tontteja valtion lainoittamaan tai tukemaan asuntotuotantoon sovelletaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymiä enimmäishintoja.

#### Yritystonttien hinnoittelu

**Teollisuus- ja varastotonttien** vuokrahinnat määritellään alueittain ja myyntihinnat tapauskohtaisesti käyvän hinnan periaatteella. Vuokrahinnat päivitetään tarvittaessa, kuitenkin vähintään joka toinen vuosi. Tarkistusten välillä hinnat sidotaan elinkustannusindeksiin.

**Muiden yritystonttien** vuokra- ja myyntihinnat vahvistetaan tapauskohtaisesti käyvän hinnan periaatteella, pääosin tonttikohtaisesti ja tarvittaessa alueittain.

### Muiden kohteiden hinnoittelu

Muun tyyppisten tonttien ja alueiden vuokra- ja myyntihinnat päätetään tapauskohtaisesti. Tontinosia myytäessä käytetään pääsääntöisesti käypää hintatasoa. Asuntotontin osia voidaan myydä myös vahvistettuun vyöhykehintaan.

#### 3.2.4 Vuokran määrä ja vuokra-ajat

**Vuosivuokra on 4,5 % tontin pääoma-arvosta (vuokrahinta).** Vuokra sidotaan vuokrakauden alusta alkaen täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) siten, että kalenterivuoden vuokra vastaa edellisvuoden elinkustannusindeksin pisteluvun keskiarvoa.

Normaalisti vuokra määrätään asemakaavan salliman rakennusoikeuden mukaan (mm. rivi- ja kerrostalotontit). Rakennettujen kiinteistöjen vuokrasopimuksia jatkettaessa voidaan tästä periaatteesta harkinnan mukaan poiketa, mikäli koko tontin rakennusoikeutta ei voida suojelumääräysten, kaavan vanhentuneisuuden, toteutetun rakennustavan tai muun vastaavan syyntä vuoksi kohtuudella hyödyntää.

Vaiheittain toteutettavien, laajojen yritystonttien osalta kaupunki voi erityisestä syystä myöntää alennusta enintään kolmelta ensimmäiseltä kalenterivuodelta.

#### **Vuokra-aikojen enimmäispituudet ovat:**

- Asuntotontit: 50 v.
- Yritystontit: 35 v.
- Varastotontit 15 v.

#### **Vuokra-aikojen enimmäispituudet tehtäessä uusi vuokrasopimus aiemmin määräaikaisella maanvuokrasopimuksella olleelle tontille:**

- Asuntotontit: 30 v.
- Yritystontit: 25 v.
- Varastotontit: 10 v.

#### **Uutta vuokrasopimusta tehtäessä sopimuksen pituuden harkinnassa huomioidaan:**

- Maankäytön muuttuminen ja muutostarpeet
- Vuokrasopimuksen ehtojen ja asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen täyttyminen
- Rakennusten rakennusvuodet ja kunto

Pitkän vuokra-ajan kuluessa indeksiin sidottunakin vuokran taso jää maan hintatasoa alemmaksi, koska maan hinta kohoaa elinkustannusindeksiä nopeammin. Tämän vuoksi vanhoilla alueilla vuokrasopimuksia uusittaessa vuokran tasokorotukset ovat normaaleja.

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

Kun voimassa olevat vuokrasopimukset päättyvät, jokaisen vuokralaisen ja kaupungin välillä tehdään kokonaan uusi vuokrasopimus sopimusten uusimishetkellä käytössä olevien kaupungin yleisten vuokrasopimusehtojen mukaisesti.

Koska kyse on uudesta sopimuksesta, vuokrasuhteessa noudatetaan uuden sopimuksen ehtoja myös vuokran määräytymisen osalta. Voimassa olevissa sopimuksissa kaupunki ei ole sitoutunut jatkamaan niitä edes soveltuvin osin entisin ehdoin, joten uudet solmittavat sopimukset muodostavat täysin uuden itsenäisen sopimussuhteen. Näin ollen myös vuokran määrän tarkistaminen on mahdollista.

Jatkossa vuokralaisia tiedotetaan vuokrasopimuksen päättymisestä 3 vuotta ennen voimassa olevan sopimuksen päättymistä. Samalla vuokralaista informoidaan, kuinka nykyinen vuokra poikkeaa alueen käyvästä hintatasosta. Näin vuokralaisella on tiedossa, että voi hallita kaupungin omistamaa tonttia vielä kolme vuotta alueen hintatasoon nähden monessa tapauksessa merkittävästi alennetulla vuokralla.

Asuntotonttien vanhoja vuokrasopimuksia uusittaessa vuokran korotusta voidaan porrastaa, jos vuokra nousee yli kaksinkertaiseksi ja uusi sopimus tehdään välittömästi edellisen sopimuksen jatkoksi tontin aiemmalle vuokralaiselle. Vuokrasta annetaan tällöin 30 %:n alennus kolmen vuoden ajaksi, jonka jälkeen tontinvuokran suuruus noudattaa voimassa olevaa hinnoittelua. Kun vuokralaisena on rintamaveteraani (henkilölle on myönnetty rintamasotilastunnus, rintamapalvelustunnus, rintamatunnus tai ulkomaalaisen rintamasotilastunnus) tai tontin alkuperäinen vuokralainen (tai em. leski tai jakamaton kuolinpesä jossa leski on osallisena) vuokrasta annetaan hänen osaltaan 30 % alennus kunnes vuokraoikeus siirretään edelleen.

Yli 1400 m<sup>2</sup> suuruisilla tonteilla vuokralaisella on mahdollisuus vaikuttaa uuden vuokrasopimuksen vuokran suuruuteen vuokra-alueen koon kautta. Tämän edellytys on, että tontti on jaettavissa siten, että vuokralaiselle jää se osa jossa rakennukset sijaitsevat ja kaupungille jää tyhjä tontin osa edelleen vuokrattavaksi.



### 3.2.5 Vuokran tarkistus kesken sopimuskauden

Jos vuokra-aikaa jatketaan kesken sopimuskauden, tarkistetaan vuokran hintataso lähtökohtaisesti voimassa olevan hinnoittelun mukaiseksi.

Jos alueen kaavaa muutetaan tai alueelle tehdään poikkeamislupapäätös, jonka myötä rakennusoikeus tai käyttötarkoitus muuttuu, tarkistetaan vuokran suuruus voimassa olevan hinnoittelun mukaiseksi.

#### Hinnoittelu muutostilanteissa:

- Kun tontin pinta-ala pienenee tontin vuokralaisesta riippumattomasta syystä, pienennetään voimassa olevaa vuosivuokraa pinta-alan muutosta vastaavasti, elleivät tontin rakentamisedellytykset ole säilyneet muutoksen yhteydessä esim. kaavamuutoksessa tontin rakennusoikeus on säilynyt tai noussut
- Kun tontin pinta-ala pienenee tontin vuokralaisesta johtuvasta syystä, pienennetään vuosivuokraa voimassa olevan hinnoittelun mukaan lasketuksi vuokraksi.
- Kun tontin pinta-ala suurenee, mutta tontin käyttötarkoitus ei muutu ja rakennusoikeuden määrä ei kasva, korotetaan vuosivuokraa lisääntyneen maapohjan vuokraa vastaavalla, voimassa olevan hinnoittelun mukaisella määrällä.
- Kun tontin käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus kasvaa, tehdään tontista kokonaan uusi vuokrasopimus voimassa olevin ehdoin, ellei muutos ole vähäinen.

Edellä esitetyjä ehtoja voidaan soveltaa myös muihin maa-alueisiin

### 3.2.6 Tontinsaajan valinta ja luovutusperiaatteet

#### **Omakotitontit**

##### **Omakotitonttien luovutuksessa noudatetaan seuraavia periaatteita:**

- Pääosa uusista tonteista luovutetaan julkisella haulla kiinteään, kaupungin etukäteen määräämään hintaan (hintavyöhykkeen hinta).
- Erityisarvoa omaavat tontit sekä osa muistakin tonteista myydään tarjousten perusteella.
- Kiinteähintaisten tonttien saajia valittaessa lapsiperheet ovat etusijalla, mutta tontinsaantimahdollisuuksia ei suljeta pois muiltakaan hakijoilta.
- Osa kiinteähintaisista tonteista voidaan jakaa myös toisin perustein.
- Tontteja voidaan luovuttaa myös rakennusliikkeille ns. jatkuvassa haussa. Ehtona luovutukselle on kuitenkin, ettei yrityksellä ole hallussaan rakentamatonta kaupungin luovuttamaa omakotitonttia.

Kaupunkirakennelautakunta määrittelee vuosittain edellä kirjattua soveltaen kiinteähintaisten tonttien saajien valintaperusteet.

## Yhtiömuotoiset asuntotontit

Eryistä arvoa ja kysytyt tontit (mm. ranta-alueet, ruutukaava lähiympäristöineen ja kantakaupungin palvelukeskukset) luovutetaan pääsääntöisesti julkisen hinta- tai laatukilpailun avulla.

Tontinluovutuksessa yhtiömuotoiseen rakentamiseen otetaan tarkoituksenmukaisella tavalla hinnan ohella kriteeriksi toteutuksen laatu, ympäristön parantaminen ja asukkaille suunnattujen asumispalveluiden tasokkuus. Laatu tarkoittaa esimerkiksi tavanomaista parempia yhteiskäyttöisiä piha-, leikki-, näköalaterassialueita, tai yhteistiloja, tavanomaista ekologisempaa rakentamista, kulttuuriympäristön säilyttämistä, kohteen erityisen huoliteltua ulkoasua, rantarakenteita, sekä taidetta puolijulkisiin sisätiloihin ja ulkotiloihin, toteutettavaksi rakentamisen yhteydessä. Kunkin kilpailutuksen kohdalla kriteerit määritellään tapauskohtaisesti erikseen.

Muilta osin tontit jaetaan pääosin harkinnan mukaan ottaen huomioon kaupungin asunto- ja elinkeinopoliittiset tavoitteet sekä suunnitelmien laatu. Mahdollisuuksien mukaan samalta alueelta luovutetaan tontteja useammalle eri rakentajalle.

## Yritystontit

Yritystontit jaetaan pääosin neuvottelumenettelyllä ottaen huomioon kaupungin elinkeinopoliittiset tavoitteet. Tontit voidaan jakaa myös julkisen hinta- tai laatukilpailun perusteella.

### 3.2.7 Rakentamisvelvoitteet

Kiinteähintaisille asuntotontteille edellytetään pääsääntöisesti rakennettavaksi **viimeistään kolmen vuoden kuluessa** luovutuskirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta hyväksytyjen piirustusten mukaiset **asuinrakennukset, joiden kerrosala on omakotitonttien osalta vähintään 60 % ja yhtiömuotoisten asuntonttien osalta vähintään 85 % kaavan mukaisesta asuinrakennusoikeudesta**. Tarjouskilpailun perusteella luovutettujen tonttien osalta vastaava rakentamisvelvoiteaika on 3 vuotta. Suurissa rakennushankkeissa (yli 5 000 k-m<sup>2</sup>) ja tontinluovutuskilpailuissa rakentamisvelvollisuus aika voidaan tapauskohtaisesti sopia edellisiä pidemmäksi.

**Mikäli erillispientalotontti luovutetaan rakennusliikkeelle, on rakentamisvelvollisuus aika 2 vuotta.** Tässä tapauksessa rakentaminen täytyy myös aloittaa vuoden kuluessa tontinluovutuksesta.

**Liike- ja toimistotonttien** osalta rakentamisvelvoiteaika on pääsääntöisesti 2 vuotta ja rakennettavan kerrosalan vaatimus **85 % kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta**.

**Teollisuus- ja varastotonttien** osalta rakentamisvelvoiteaika on pääsääntöisesti 2 vuotta ja rakennettavan kerrosalan vaatimus **40 % kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta**.

Rakennusvelvoite katsotaan täytetyksi, kun tontille on rakennettu asemakaavan ja rakennusjärjestyksen mukaiset pysyvät rakennukset siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa niissä osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennukset hyväksytään käyttöön otettaviksi.

Tapauskohtaisesti voidaan sopia myös näistä poikkeavista velvoitteista, mikäli se on rakennushankkeen vaiheittaisen toteutuksen vuoksi tai muusta syystä perusteltua.

Kaupunki voi hyväksyttävästä syystä pidentää edellä mainittuja määräaikoja.

### 3.2.8 Tonttien varausmenettely

Asemakaavan mukaisten tonttien luovutuksessa käytetään varausmenettelyä. Tonttivarauksia voidaan myöntää vain asemakaavassa osoitettuihin tontteihin. Tontit voidaan vuokrata ilman varaamistakin, mikäli tontit ovat jo rakennetun yhdyskuntatekniikan piirissä.

Sekä myytävistä että vuokrattavista tonteista peritään varauksen yhteydessä tontin myyntihinnan perusteella laskettava 2,5 % suuruinen varausmaksu. Omakotitonttien osalta varausmaksu on kantakaupungin ja Reijolan alueella 500 € ja muilla alueilla 250 €.

- Tontin varaaja on velvollinen maksamaan varausmaksun, vaikka kauppa tai vuokrasopimusta ei tehtäisi varaajasta johtuvasta syystä.
- Varausmaksu palautetaan vain, jos varattu tontti ei ole varausajan päätyttyä rakennuskelpoinen. Tontti katsotaan rakennuskelpoiseksi kuitenkin, jos varaajalle on varausta tehtäessä ilmoitettu ajankohta jolloin tontille on mahdollista rakentaa.
- Varausmaksu on maksettava kuukauden kuluessa kaupungin varausilmoitus tekemisestä / (yritystontit ja yhtiömuotoiset n. kahden viikon kuluessa varauspäätöksen tulosta lainvoimaiseksi) uhalla, että varaus muuten raukeaa.
- Varaus on voimassa omakotitonteilla 4 kuukautta ja muilla tonteilla 6 kuukautta varauspäätöksestä.

Tontinluovutuksesta tehdään erillinen päätös, ellei asiasta päätetä jo varauksen yhteydessä.

### 3.2.9 Maa-alueiden varaaminen suunnittelua varten

Yksityinen voi tehdä kaavamuutoshakemuksella esityksen kaupungin omistaman alueen maankäytön muuttamiseksi ja varaamiseksi suunnittelua varten esittämänsä suunnitelman pohjalta. Esitetty maankäyttö tulee perustua liike- tai yritys-toiminnan tarpeisiin tai olemassa olevien olosuhteiden parantamiseen. Kaupunki antaa kirjallisesti vastauksen tehtyyn kaavamuutoshakemukseen. Tässä yhteydessä linjataan onko kaavamuutokselle ja suunnittelualueen varaamiselle hakijaa varten edellytyksiä. Päätöksen asiassa tekee kaupunkirakennelautakunta. Mikäli kaavamuutos laaditaan ja tontti varataan yhdelle toimijalle hakemuksen pohjalta ja, tontinluovutusvaiheessa varmistetaan, että tontti luovutetaan käypään hintaan. Tarvittaessa käytetään ulkopuolista arvioitsijaa apuna arvonnäärityksessä. Kaavamuutoksen hakija ja suunnittelualueen varaaja osallistuu suunnitteluun omalla kustannuksellaan ja riskillään.

Toimivalta asemakaavan hyväksymisessä on maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) 52 §:n mukaisesti kaupunginvaltuustolla eikä maa-alueen varaaminen suunnittelua varten rajaa millään tavoin valtuuston toimivaltaa asiassa.

### 3.2.10 Tilapäinen ja lyhytaikainen maankäyttö

Kaupunki vuokraa ja tekee lyhytaikaisia sopimuksia maa-alueista mm. työmaa-alueiksi, varastointiin, pellonviljelyyn, myyntipaikoiksi.

Maa-alueiden vuokran määrä harkitaan tapauskohteisesti käyttötarkoituksen ja alueen sijainnin perusteella.

## 3.3 MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET

Kaupungin ja maanomistajan välisillä maankäyttösopimuksilla sovitaan maanomistajan osallistumisesta kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, MRL 12 a luku). Sopimuksin voidaan maapolitiikkaa toteuttaa sellaisissa tapauksissa, joissa maata ei ole tarpeen tai tarkoituksenmukaista hankkia kunnan omistukseen. Maankäyttösopimuksin kaupunki pyrkii varmistamaan, että maankäyttö toteutuu kaupungin tavoitteiden mukaisesti ja toisena osapuolena oleva maanomistaja osallistuu saamansa hyödyn (esim. käyttötarkoituksen muutos, rakennusoikeuden lisäys) vastapainoksi yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä käyttötarkoituksen muutoksen tai rakennusoikeuden lisäyksen johdosta, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin (MRL 91 a §). Korvauksesta sovitaan ensisijaisesti maanomistajan ja kaupungin välisellä maankäyttösopimuksella. Maankäyttösopimuksella ei voida sitovasti sopia kaavan sisällöstä (MRL 91 b §).

### 3.3.1 Ensimmäinen asemakaava

**Kaupunki asemakaavoittaa lähtökohtaisesti omistamiaan maita.** Tämä tarkoittaa, että ennen asemakaavoituksen aloitusta kaupunki hankkii maat omistukseensa.

Sopimuksia yksityisen omistamien asemakaavoittamattomien alueiden asemakaavoittamisen osalta voidaan tehdä, mikäli siihen on jokin erityinen syy. Tällöinen voi olla esim. se, että kaavoitettava alue on jo suurelta osin ennestään rakennettu ja maanomistusolosuhteet ovat hyvin pienimuotoiset (maanomistus on jakautunut suurelle määrälle yksityisiä maanomistajia ja yksittäiset maa-alueet ovat pienikokoisia). Tällöin sopimuksen lähtökohtana on että maanomistaja luovuttaa kaupungin omistukseen kaavassa osoitettavat yleiset alueet, yleisten rakennusten ja palveluiden toteuttamisen vaatimien toimintojen tontit ja vastaa kustannuksellaan yhdyskuntatekniikan rakentamis- ja kunnossapitokustannuksista.

### 3.3.2 Asemakaavamuutos

Maankäyttösopimuksia käytetään kaavanmuutosalueilla, missä asemakaavan käyttötarkoitusta tai rakennusoikeutta muutetaan muilla kuin kaupungin omistamalla maa-alueilla eikä alueita ole tarkoituksenmukaista hankkia kaupungin omistukseen. Sopimusmenettelyä sovelletaan myös asemakaavasta poikkeamisiin, silloin kun poikkeamisen myöntämisellä on merkitystä kiinteistön arvoon.

### 3.3.3 Sopimus kaavoituksen käynnistämisestä

Tilanteessa, jossa asemakaava laaditaan tai muutetaan maanomistajan aloitteesta, tehdään ennen varsinaista maankäyttösopimusta kaavoituksen käynnistämissopimus, jos hanke ja sen suunnittelukustannukset ovat merkittäviä. Sopimuksessa sovitaan kaavan laadinnan kustannusten korvaamisesta, kirjataan osapuolten maankäyttöä koskevat tavoitteet sekä sovitaan tulevan maankäyttösopimuksen laadinnasta. Vähäisissä kaavamuutoksissa, joissa maankäyttösopimusta ei selvästikään tulla edellyttämään, ei käynnistämissopimusta vaadita.

### 3.3.4 Maankäyttösopimusperiaatteet

Maankäyttösopimusta edellytetään, mikäli uudesta asemakaavasta, asemakaavamuutoksesta tai poikkeamisluvasta aiheutuu maanomistajalle merkittävää hyötyä.

Sopimusmenettelyä edellytetään aina kaavoitushankkeissa, joissa hanke aiheuttaa kaupungille muita kuin kaavanlaatimiskustannuksia.

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. Perittäväällä korvauksella maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisesta kaupungille aiheutuneisiin kustannuksiin. Rahana maksettavan korvauksen lisäksi kaupungille tuleva vastike voi muodostua maanluovutuksista.

- ▶ **Maankäyttösopimuskorvausten määrittämisen lähtökohtana ovat kaavan toteuttamisesta aiheutuvat yhdyskuntarakennekustannukset ja sopimuskohteen arvonnousu. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi katsotaan kustannusveloitteen tulevan yleensä katetuksi siten, että maanomistaja korvaa vähintään 30 % syntyvästä arvonnoususta kaupungille.** Mikäli maanomistajan aloitteesta laaditun kaavan toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset ovat kuitenkin tätä suuremmat, tulee hyödynsaajan maksaa nämä kustannukset kokonaisuudessaan, ellei kustannusten kattaminen verovaroista ole osittain perusteltua yleisen tarpeen näkökulmasta. Mikäli asemakaava-alueen toteuttaminen aiheuttaa kaupungille normaalista poikkeavia erityisratkaisuja esim. muiden toimijoiden verkostojen siirtoa tms., otetaan ne huomioon maankäyttösopimuskorvausta korottavina. Samoin mahdollinen sopimuskumppanin toiveesta tehtävä laatutason parantaminen tai toteutuksen merkittävä nopeuttaminen korottavat maankäyttösopimuskorvausta.
- ▶ Maanomistajan asemakaavoituksesta saamaa hyötyä määritettäessä otetaan harkinnan mukaan huomioon korvausta vähentävänä tekijänä asemakaavalla suojeltavaksi tulevat alueet ja rakennukset sekä muut mahdolliset tontin ja rakennusoikeuden käyttöönottoon liittyvät poikkeukselliset tekijät tai rakennusoikeuden lisäyksen arvoa laskevat tekijät.
- ▶ Asuntorakentamisen osalta olemassa olevien seinien sisällä tapahtuvasta lisärakentamisesta (ullakon ja kellarin käyttötarkoituksen muuttaminen) ei peritä maankäyttösopimuskorvausta.
- ▶ Korvausta ei kaavamuuotosten tai poikkeamislupien yhteydessä edellytetä, jos arvonnousu on vähäinen (enintään 5 %) ja korvaussummaksi tulisi alle 3000 €.

- Sopimuskorvaus voidaan suorittaa kunnalle rahakorvauksena tai esim. maanluovutuksilla (puistot, tontit, raakamaa) tai rakennusoikeutena. Korvaustapa sovitaan kussakin tapauksissa erikseen.
- Asemakaavan mukaiset yleisten rakennusten tontit ja muut yleiset alueet kuten tori-, puisto- ja virkistysalueet luovutetaan kaupungille pääsääntöisesti osana sopimuskorvausta. Katualueet luovutetaan kaupungille korvauksetta.
- Tarpeen mukaan sopimukseen voidaan ottaa ehtoja rakentamisaikataulusta, rakentamisen laadusta, myytävien asuntojen hintatasosta, rasitteista, sopimuskorvauksista, hintasäännellyn asuntotuotannon rakentamisesta, pysäköintijärjestelyistä, osallistumisesta alueen palveluihin yms. seikoista.
- Niiltä osin, kun sopimuskohteen toteuttaminen aiheuttaa kaupungille välittömiä investointimenoja sopimuskorvaus ohjataan täysimääräisesti kaavoitettavan tai siihen toiminnallisesti liittyvän alueen kunnallistekniikan rakentamiskustannusten rahoittamiseen. Maankäyttösopimuksessa voidaan myös sopia miten korvaus käytetään. Korvauksesta osa voidaan ohjata alueella tapahtuvaan ympäristönparannushankkeeseen.
- Maankäyttösopimuskorvaus eräännyy maksettavaksi pääsääntöisesti kolmen kuukauden kuluessa kaavan lainvoimaistumisesta. Eräännyksen edellytys on, ettei sopimukseen liity velvoitteita kaupungille, joiden toteuttaminen on edellytys sopimuskohteen toteuttamiselle. Mikäli sopimusalueen toteuttamiseen liittyy velvoitteita kaupungin puolelta, huomioidaan ne sopimuskorvauksen maksuaikataulusta sovittaessa. Tällöinkin sopimuskorvaus eräännyy pääsääntöisesti, kun sopimusalueen toteuttamisen edellytyksenä olevat velvoitteet kaupungin puolelta on täytetty. Korvaukset sovitaan pääsääntöisesti maksettavaksi samassa tahdissa kun kaupunki velvoitteet toteutuvat

Jos sopimuskorvauksen maksuaikataulusta sovitaan kuitenkin erityisestä syystä aiemmasta poiketen, koko sopimuskorvaus tulee olla maksettuna kuitenkin viimeistään, kun maanomistaja ottaa maa-alueensa asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen (kun uuden asemakaavan mukainen rakennuslupa myönnetään), kuitenkin hankkeen laajuudesta riippuen pääsääntöisesti viimeistään 3 vuoden kuluttua asemakaavan voimaantulosta. Tällöin kaupungille tulevien suoritusten vakuudeksi tulee maanomistajan antaa kaupungin hyväksymä vakuus. Maksuaikataulu ja vakuudet sovitaan tapauskohtaisesti. Korvaukselle lasketaan 4 %:n vuotuinen korko siltä osin kun se eräännyy yli yhden vuoden kuluttua asemakaavan voimaantulosta tai kun sopimusalue on toteutettavissa. Vaihtoehtoisesti voidaan sopia, että korvaus sidotaan rakennuskustannusindeksiin (kokonaisindeksi) tai Suomen Pankin vahvistamaan viitekorkoon + sovittavaan marginaaliin.

- Maankäyttösopimukset tehdään yksittäisinä yksityisoikeudellisina sopimuksina kaupungin ja maanomistajan välillä ja niistä tiedotetaan kaavoituskatsauksessa ja asemakaavoituksen yhteydessä.

- Niissä tilanteissa, joissa sopimukseen ei päästä, keskeytetään asemakaavatyö näiltä osin tai maanomistajan maksettavaksi määrätään kehittämiskorvaus.

### 3.3.5 Kehittämiskorvausmenettely

Mikäli maankäyttösopimukseen maanomistajan kanssa ei päästä, käytetään maankäyttö- ja rakennuslain 91 c §:n mukaista kehittämiskorvausmenettelyä. Tämä tarkoittaa, että kaupunki määrää yksipuolisesti maanomistajan maksettavaksi tulevan korvauksen. Kehittämiskorvaus ei voi koskaan olla pienempi, kuin maanomistajan vapaaehtoiseen sopimukseen perustuva maankäyttökorvaus.

Kehittämiskorvauksena voidaan periä MRL 91 f §:n mukaisesti 60 prosenttia asemakaavasta johtuvasta asemakaavan mukaisen tontin arvonnoususta.

## 3.4 KAAVOJEN TOTEUTTAMISTA EDISTÄVÄT MAAPOLIITTISET KEINOT

Kunnat pyrkivät edistämään asemakaavojen toteutumista maankäyttö- ja rakennuslain mukaisin keinoin välttääkseen taloudelliset tappiot, jotka aiheutuvat kaava-alueiden vajaarakentamisesta. Kuntien tulee tapauskohtaisesti harkita rakentamiskehotuksen antamista ja tontin lunastamista rakentamiskäyttöön asemakaavojen toteutumiseksi. Rakentamattomille asuntotonteille määrätään korotettu kiinteistövero.

Yhdyskuntarakenteen eheyden sekä kaupungin talouden näkökulmasta on oleellista, että asemakaavoitetut ja toteutetun infran sekä palveluverkon piirissä olevat tontit rakentuvat mahdollisimman nopeasti.



### 3.4.1 Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero

Vuoden 2018 jälkeen harkitaan korotetun kiinteistöveron käyttöönottoa, jotta vauhditetaan kaupungin investoiman yhdyskuntatekniikan piirissä olevien yksityisessä omistuksessa olevien rakentamattomien tonttien rakentumista.

Vuonna 2018 selvitetään korotetun kiinteistöveron vaikutukset kaupungin talouden, yksityisen kiinteistön omistajan ja rakennuspaikkojen rakentumisen vauhdittumisen kannalta. Mikäli selvityksen pohjalta käyttöönotto on harkittavissa ja tarkoituksenmukaista tuodaan johtopäätökset virkamiesvalmistelun kautta käsiteltäväksi kaupunginhallitukseen, joka päättää esitetäänkö tulevina vuosina talousarvioon rakentamattoman rakennuspaikan korotetun kiinteistöveron käyttöönottoa.

Joensuussa rakentamattomille rakennuspaikoille ei ole määrätty korotettua kiinteistöveroa. Tämän talousvaikutus kaupungille tai myöskään tontinomistajalle ei ole erityisen suuri. Rakentamisen kehottamisen viestinä tämä on kuitenkin merkityksellinen, joten kaupungin olisi syytä ottaa tämä keino käyttöön mahdollisimman pian.

### 3.4.2 Rakentamiskehotus

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

### 3.4.3 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 asemakaavan päättänyt alueen käytöstä. Lunastustoimituksella toteutetaan täten kaupunginvaltuuston jo tekemää päätöstä. Asemakaavan toteuttamiseksi tarpeelliset lunastustoimitukset käynnistää kaupungingeodeetti.

### 3.4.5 Katualueen ilmaisuovutusvelvollisuus

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

## 3.5 KEHITTÄMISALUEMENETTELY

Kehittämisaluemenettelyä varaudutaan käyttämään silloin kun se on tarkoituksenmukaista.

Joensuussa kehittämisalueenmenettelyä on käytetty toistaiseksi vain kertaalleen. Asemanseutu nimettiin kehittämisalueeksi alueelle laaditun asemakaavan käynnistämisen yhteydessä. Menettelyn käyttö tulee pysymään varsin harvinaisena, mutta se on syytä pitää mukana keinovalikoimassa.

### **3.6 PILAANTUNEIDEN ALUEIDEN HALLINTA**

Pilaantuneisiin maa-alueisiin kiinnitetään erityistä huomiota maanhankinnassa ja luovutuksessa. Pilaantuneet maa-alueet huomioidaan sopimuksia tehdessä siten, että kaupunki toisaalta turvaa omat taloudelliset etunsa ja toisaalta huolehtii vastuullisesti omat velvoitteensa.

## 4 MAAPOLIITTISEN OHJELMAN JATKOTOIMET, PÄIVITYS JA VOIMAANTULO

Maapoliittisen ohjelman rinnalla on käynnissä tonttien myynti- ja vuokraushintojen päivitys. Kaupunki on tilannut ulkopuoliselta arvioitsijalta tonttien markkinalähtöisen vyöhykehinnoinnittelun määrittelytyön, jonka pohjalta valmistellaan uudet tonttien myynti- ja vuokraushinnat päätettäväksi. Hinnoinnittelusta tehtäen päätös keuhällä 2018.

Joensuun kaupunki pidättäytyy myymästä vuokrattuja tontteja kunnes uusi hinnoittelupäätös on saanut lainvoiman. Tästä voidaan poiketa erillispientalotonttien osalta ja muiden tonttien osalta erityisestä syystä.

### Uusien linjausten soveltaminen suhteessa vireillä oleviin asioihin:

- Ennen tämän maapoliittisen ohjelman voimaantuloa tehtyihin tonttien varaus- ja myyntipäätöksiin sovelletaan tekohetkellä voimassa olleita luovutusehtoja.
- Vuonna 2018 päättyvien erillispientalotonttien vuokrasopimusten osalta vuokrasopimuksia uusittaessa ja tonttia myytäessä noudatetaan voimassa olevaa tonttien aluehinnoinnittelua. Samaa hinnoittelua noudatetaan myös muiden vuokrattujen rakennettujen erillispientalotonttien myyntipäätösten osalta kunnes uusista tonttien myynti- ja vuokraushinnoista on päätetty.
- Tässä maapoliittisessa ohjelmassa tehtyjä maankäyttösopimusperiaatteita noudatetaan sellaisinaan asemakaavan muutoksissa, joita koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville periaatteiden hyväksymisen jälkeen. Asemakaavan muutoksissa, jotka ovat edenneet kaavaluonnosasteelle ennen näiden periaatteiden hyväksymistä, sopimus neuvotteluaan huomioiden aiemmin hakijalle annettu tieto perittävistä korvauksista.

Maapoliittisen ohjelman linjausten toteuttamiseksi selvitetään yhdessä kaavoituksen kanssa mahdollisuudet ja esteet pientalotonttien jakamiseen asuntomäärän lisäämiseksi jo rakennetuilla vanhoilla pientaloalueilla. Käynnistetään tarkoitukseen sopivilla alueilla toimet, joita selvitys edellyttää. Huomioidaan välittömät vaikutukset maanomistajalle ja -haltijalle sekä kaupungin talouteen (mm. tontin vuokrausmuutos, mahd. maankäyttökorvaus, kaavoitus- ja lohkomiskustannukset).

Maapoliittisen ohjelman toteutusta seuraavat kaupunkirakennelautakunta ja kaupunginhallitus. Ohjelman toteutuksen edellytykset ja tarkennetut vuosittaiset tavoitteet määritellään taloussuunnitelmassa.

Maapoliittinen ohjelma päivitetään valtuustokausittain.