

**Maanhankinnan ja luovutuksen periaatteet****Tekninen lautakunta 25.6.2013 § 158**

Valmistelijat: tekninen johtaja Juhani Räsänen ja kiinteistösihteeri Eija Heikkinen

Maanhankinnalla ja kaupungin omistamien maiden kaavoituksella on hyvin keskeinen merkitys yhdyskuntarakenteen kehityksessä sekä asumisen ja elinkeinoelämän toimintaedellytysten luomisessa.

Kaupunki on viimeksi käsitellyt maanhankinnan, asemakaavojen toteuttamisen ja tonttien luovutuksen periaatteita 2006.

Maapolitiikan keskeisiä välineitä ovat:

- maanhankinnan keinot
- kaavojen toteuttamista edistävät keinot
- tonttien luovutusperiaatteet

Maanhankinnan merkitys:

- Turvaa riittävän ja kohtuuhintaisen kaupungin oman tonttitarjonnan
- Edistää kaupungin asunto- ja elinkeinopolitiikan toteutumista
- Turvaa kaavojen ja kaupungin tavoitteiden toteutumisen
- Turvaa kaupungin kilpailukyvyyn säilymisen
- Mahdollistaa toimivan ja taloudellisen yhdyskuntarakenteen
- Kunnallistekniikan investoinnit palautuvat tonttituloina kaupungille

Maanhankinnan keinot MRL:n mukaan:

- Vapaaehtoinen maanhankinta
- Maankäyttösopimukset
- Kehittämiskorvaus
- Lunastaminen
- Luovutusvoiton verotus maata kunnalle myydessä

Keskeisimpiä muutoksia 2006 jälkeen on Keskustaseudun osayleiskaavan vahvistaminen 2007, joka on osoittautunut hyväksi välineeksi maanhankinnan ohjausvälineenä.

Asuntoalueiden toteutusta maanhankinnan ja kaavoituksen kautta on toteutettu osayleiskaavan vahvistamisen jälkeen mm. Pihlajaharjun asuntoalueella ja Soinlahden elinkeinoalueella. Venakkoniemeä on toteutettu maankäyttösopimuksen keinoin.

Tällä hetkellä maanhankinnan ja kaavoituksen tulevia keskeisiä kohteita ovat asumisen osalta mm. Seurakuntayhtymän omistamat alueet, Jordanin alueen laajennus rannan puolelle ja Naulalammin ja Koljonvիրrantien välinen alue sekä Ahmo-Marjahaka elinkeinoalueen laajennus ohiajotien toiselle puolelle

Kaupungin oma tonttutuotanto on saatu hyvälle tasolle ja monipuolista tarjontaa on sekä asumiseen että elinkeinoelämälle.

Maapolitiikan strategia on toteutunut 2006 jälkeen kaikkiaan erinomaisesti. Edellä mainitun perusteella ei ole tarpeen tehdä merkittäviä linjamuutoksia.

Pieniä muutoksia on tehty mm. tonttien luovutuksen osalta. Hakemuksissa hakijoita ei pisteytetä paremmuusjärjestyksen, vaan käytetään arpaa, mikäli tontille on useita hakijoita. Myös tarjousmenettelyn käyttöä on laajennettu. Tontinvarausmaksu esitetään nostettavaksi 200 euroon (ennen 134,55 euroa).

Maapolitiikan periaatteiden päivitys on esitetty liiteaineistossa.

Lisätietona jaetaan:

- Maapolitiikan periaatteiden päivitys
- Tontinvarausanomus
- Vuokrasopimusmallit
- Kauppakirjamallit
- Esittely maapolitiikasta
- Metsätalousalueet.

#### **Teknisen johtajan päätösehdotus:**

TEKLA päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy maapolitiikan periaatteiden päivityksen ja tontinluovutuksen yleiset periaatteet liiteaineiston mukaisesti

Päätös:

TEKLA päätti hyväksyä teknisen johtajan ehdotuksen.

Toimenpiteet:

Ote kaupunginhallitus  
Ote Eija Heikkinen

#### **Kaupunginhallitus 12.8.2013 § 337**

Lisätietona jaetaan:

- Maapolitiikan periaatteiden päivitys
- Tontinvarausanomus
- Vuokrasopimusmallit
- Kauppakirjamallit
- Esittely maapolitiikasta
- Metsätalousalueet.

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy teknisen lautakunnan esityksen.

Päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti päätösehdotuksen.

Toimenpiteet:

Kaupunginvaltuustolle

#### **Kaupunginvaltuusto 30.9.2013 § 102**

Lisätietona jaetaan:

- Maapolitiikan periaatteiden päivitys
- Tontinvarausanomus
- Vuokrasopimusmallit
- Kauppakirjamallit
- Esittely maapolitiikasta
- Metsätalousalueet.

Kaupunginhallituksen esitys:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy maapolitiikan periaatteiden päivityksen ja tontinluovutuksen yleiset periaatteet liiteaineiston mukaisesti.

Päätös:

Keskustelun kuluessa Kyösti Kauppinen esitti Teija Itkonen-Brillin kannattamana, että maapolitiikan ja kaavoituksen periaatteisiin kohtaan lunastusmenettely lisätään lause "lunastusmenettelyä käytetään vain poikkeustapauksissa". Anne Roponen esitti Petri Karhun kannattamana, että kohtaan maahankinta merkitään: "turvaa ympäristö- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen kaavoituksessa ja rakentamisessa".

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yksimielisesti asian Kyösti Kauppisen ja Anne Roposen esittämillä täydennyksillä

Toimenpiteet:

Ote tekninen keskus/ Sanna Kouvalaiselle

Ao. asiakirjojen täydentäminen

Lainvoimaisuustodistus Kuopion hallinto-oikeudelta

## **MAAPOLITIIKAN PERUSTEITA**

Maapolitiikalla tarkoitetaan julkisen sektorin suorittamaa maan hankintaa, luovutusta ja hinnoittelua sekä omistus- ja hallintasuhteiden kehittämistä.

Maapolitiikka on kaavoituksen ohella peruskeino, joilla kunta ohjaa ja luo edellytykset halutun yhdyskuntarakentamisen muodostumiseen. Tavoitteena on huolehtia siitä, että maata on jatkuvasti saatavissa kohtuuhintaan eri tarkoituksia varten, sopivilta paikoilta ja sopivana ajankohtana. Tavoitteilla pyritään luomaan pelisäännöt rakentamiselle ja samalla varmistamaan, että kunnan asettamat asumista, elinkeinoja, palveluja ja ympäristöä koskevat tavoitteet voidaan toteuttaa. Parhaiten tässä onnistutaan, jos kaupunki omistaa suunnittelun ja tulevan rakentamisen kohteena olevat alueet.

Kaupungin maanomistus kaavoitettavaan maahan luo edellytykset sille, että kaupunki pystyy tarjoamaan kohtuuhintaisia rakennustontteja kaavoitusohjelman ja elinkeinoelämän tarpeiden mukaisesti sekä turvaamaan myös tarvittavat ulkoilu- ja virkistysalueet ja tarvittaessa myös suojelemaan arvokkaat luonto- ja kulttuurikohteet. Kaupungin maanhankinnalla ja tonttien luovutuksella kaupunki saa tonttien arvonnousun kautta kunnallistekniikan kustannukset takaisin. Aktiivisella ja tarpeeksi ajoissa hoidetulla maanhankinnalla kaupunki pystyy myös kohtelemaan maanomistajia tasapuolisesti sekä estämään maakeinottelun. Maapolitiikalla turvataan myös luonnonarvojen huomioon ottaminen kaavoituksessa ja rakentamisessa.

Tärkeimmät maapoliittiset menetelmät kaupungin ohjaavan aseman säilyttämiseksi lisämessä ovat aktiivinen ja suunnitelmallinen maan hankkiminen yhdyskuntarakentamista varten sekä erityistapauksissa maankäytösopimuksien tekeminen.

## **MAANHANKINTA**

Kaupungin maanhankinnassa kaikkia osapuolia tyydyttävään ratkaisuun päästää yleensä vapaaehtoisin kaupun ja maanvaihdoin. Maanhankinnan keinona vapaaehtoisilla sopimuksilla on lisämessä vahva ykkössija, kaupungin raakamaan hankinnasta lähes 100 % on hoidettu ja pyritään myös jatkossa hoitamaan vapaaehtoisten kauppojen avulla.

## **LUNASTUS**

Kunta voi lunastaa maata eri tarpeita varten maankäyttö- ja rakennuslain, lunastuslain (LunL 603/1977) ja kiinteistönmuodostuslain (KmL 554/1995) nojalla. Lunastaminen voi tapahtua joko suoraan lain nojalla tai kunnan saatua lunastusluvan asianomaiselta ministeriöltä. Lunastamisen yhteydessä maanomistajalle maksettava hinta vastaa kohteen täyttä arvoa. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että lunastaminen ei vähennä eikä lisää maanomistajan omaisuutta. Edellä kuvattua lunastusoikeutta tulee kaupungin olla valmis käyttämään tarvittaessa esimerkiksi maakeinottelun estämiseksi, mikäli vapaaehtoisia kauppvoja ei saada syntymään. Lunastettavat alueet ovat yleensä yhdyskuntarakentamista varten välttämättömiä alueita. Lunastuksen käyttämisestä päättää kaupunginvaltuusto. Tavoitteena tulee olla kuitenkin vapaaehtoiset kaupat. Lunastusmenettelyä käytetään vain poikkeustapauksissa.

Lisäksi lunastusta voidaan käyttää myös sellaisissa tapauksissa, joissa tontin osat kuuluvat eri omistajille eikä sopimusta osien myynnistä ole onnistuttu saamaan. Tontin osan lunastus on kaavan toteuttamista ja siitä päätetään hallintosäännön mukaisten hankintarajojen puitteissa joko lautakunnassa tai valtuustossa.

## **ETUOSTO-OIKEUS**

Etuostolaki (EOL 608/1977) antaa kunnalle kiinteistökaupassa mahdollisuuden mennä ostajan sijaan, silloin kun kaupan kohteena oleva alue tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen taikka virkistys- ja suojelutarpeita varten. Etuosto-oikeus koskee yli 5000 m<sup>2</sup>:n suuruisia alueita. Kaupunki on valmis käyttämään etuostomenettelyä maanhankintakeinona silloin, kun ostettava alue on kaupungille tarpeellinen joko nykyisiin tai tulevaisuuden tarpeisiin, alueen yksityinen omistus saattaa vaarantaa kaupungin ohjausvaltaa ja alue on hinnaltaan käypä. Etuostoa käytettäessä huolehditaan siitä, että maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti. Etuosto-oikeuden käyttämisestä päättää kaupunginhallitus. Käyttämättä jättämisspäätökset tehdään viranhaltijapäätöksinä.

## **KATUALUEEN HALTUUNOTTO**

Ensimmäisen asemakaavan mukaiseen katualueeseen liittyy katualueen ilmaisluovutusvelvollisuus. Kaupungilla on oikeus saada maanomistajalta haltuunsa ja käyttöönsä korvauksetta katualue tietyin ehdoin. Ilmaisluovutusvelvollisuudesta on säädetty tarkemmin maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL 132/1999).

## **MAAN MYYNTI JA OSTO**

Kaupunki myy maata pääasiallisesti tonttien muodossa. Lisämessä luovutetaan vuosittain noin 20 – 30 tonttia omakotirakentamiseen, rivi- ja kerrostalorakentamiseen sekä elinkeinoelämän tarpeisiin.

Maata hankittaessa kaupunki pyrkii aina vapaaehtoiisiin kaappoihin. Maanostoasioita valmistellaan tonttipalveluyksikössä.

## **MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET**

Maankäyttösopimuksilla tarkoitetaan kaupungin ja maanomistajan välillä tehtävää yksityisoikeudellista sopimusta muun kuin kaupungin omistaman maan kaavoittamisesta ja kaavan toteuttamisesta. Tyypillinen sopimus sisältää asemakaavan toteuttamisen vastuun, osapuolten oikeudet ja velvoitteet sekä kustannusten jaon. Lisäksi sovitaan yleisten alueiden alueluovutuksista tai mahdollisista aluevaihtoista. Lain mukaan kaavojen sisällöstä ei sen sijaan voida sopia sitovasti. Kaavojen julkinen valmistelu ja kansalaisten vaikutusmahdollisuus varmistetaan myös siten, että maankäyttösopimus voidaan tehdä sitovasti vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Maankäyttösopimuksesta tiedotetaan kaavan laatimisen yhteydessä (MRL 91 B §).

Maankäyttösopimuksilla on ollut myös asema lisälmen maapolitiikassa. Sopimuksia on tehty kaavamuutosten yhteydessä. Yksityisten omistamien jo rakennettujen tonttialueiden jalostaminen kaavamuutoksilla on lisääntynyt viime vuosina. Yksityisen omistamaa maata kaavoitettaessa varmistetaan aina maankäyttösopimuksen tarpeellisuus ja selvitetään mitä kustannuksia kaavan toteuttaminen aiheuttaa kaupungille ja mitä hyötyä maanomistaja kaavasta saa. Pääpaino on kuitenkin edelleen kaupungin oman maan kaavoittamisessa. Yksityisen omistamaa raakamaata kaavoitetaan maankäyttösopimuksia käyttäen vain erittäin perustellusta syystä.

## **OMAKOTI-, RIVI - JA KERROSTALOTONTIT**

lialmi on tonttitarjonnaltaan seudun vetovoimaisin kunta. lialmi vesistömaisemineen ja liikuntaympäristöineen tarjoaa nykyisille ja tuleville asukkailleen laadukkaita asuinympäristöjä hyvien kulkuyhteyksien ja monipuolisten palvelujen äärellä.

lialmi kaupunki myy/vuokraa vuosittain noin 20 omakotitonttia. Uudet tontit ovat haettavana yleensä keväisin ja syksyisin. Muutoin vapaana olevat tontit ovat haettavissa koko ajan.

Kaupunginvaltuusto vahvistaa aluehinnat, joiden perusteella tontit hinnoitellaan sekä päättää tonttien luovutustavasta. Kaupungin omakotitontit ovat aina rakennuskelpoisia ja niillä ovat vesi- ja viemäriliittymät valmiina. Liittymämaksuista vastaa tontin ostaja / vuokraaja tontin luovutuksen yhteydessä. Lisäksi tontinluovutuksen yhteydessä peritään tontinmuodostuskustannukset kaupunginhallituksen hyväksymän taksan mukaisesti.

Myös rivi- ja kerrostalotontteja on pyritty järjestämään eri puolilta kaupunkia erilaisten toimijoiden tarpeisiin.

## **YRITYSTONTIT**

lialmen kaupungilla on tarjota yrityksille runsas valikoima yritystontteja parhaiden liikenneyhteyksien varrelta. Hyvien tonttien ja tehokkaan elinkeinopolitiikan ohella lialmi pystyy tarjoamaan yrittäjälle hyvät toimintaedellytykset.

Yritystontteja haetaan vapaamuotoisella hakemuksella, jossa tulee ilmetä mm. haettava tontti, rakennettavan kerrosalan määrä, rakentamisaikataulu, tiedot rakennushankkeesta ja tontille suunniteltu toiminta.

## **TONTIN HAKU**

Kaupungin tontteja haetaan erillisellä hakemuslomakkeella. Hakemuksessa kysytään hakijoiden nimi, osoite, tonttitoive sekä se, onko saanut aiemmin tontin kaupungilta ja rakennetaanko talo omaan käyttöön.

Hakemukset käsitteellään hakuajan päätyttyä ja kaikille hakijoille ilmoitetaan tontinvarauspäätöksestä kirjallisesti. Tontinvarauksen tekee joko tekninen lautakunta tai tekninen johtaja hallintosäännössä määritellyn toimivallan mukaan. Mikäli samaa tonttia hakee useampi hakija, tontti arvotaan hakijoiden kesken.

Kaupunki myy joskus tontteja myös tarjouskilpailun perusteella. Valtuusto päättää aluekohtaisesti tavasta, jolla tontit luovutetaan.

## **TONTIN VARAUS**

Tontit varataan 1 vuodeksi. Hakemuksesta ja riittävillä perusteluilla tontin varausta voidaan jatkaa toisen vuoden ajaksi. Maaperätutkimukset on mahdollista ja suositeltavaa tehdä varausaikana. Maaperätutkimusten kustannuksista vastaa tontin varaaja.

Varausmaksu on 134,55 € (v. 2013 hinta), joka hyvitetään tontin kauppahinnassa tai en-

simmäisen vuoden vuokrassa. Mikäli tontinvaraaja luopuu tontista, varausmaksua ei palauteta.

Varattu tontti on mahdollista joko ostaa tai vuokrata riippuen kaupunginvaltuuston kyseiselle alueelle päättämästä luovutustavasta. Varausaikana asiakkaan tulee päättää ostaako/vuokraako hän tontin vai luopuuko hankkeesta.

## **TONTIN VUOKRAUS**

Vuosivuokra on 5 % tontin myyntihinnasta. Vuokra-aika on 50 vuotta, teollisuus- ja liiketonteilla 30 vuotta. Tontin voi ostaa omakseen vuokra-aikana ja ostohinta määräytyy kaupantekohetkellä voimassa olevan kaupunginvaltuuston hyväksymän aluehinnoittelun mukaisesti. Maksettuja vuokria ei hyvitetä kauppahinnassa.

Rakentamisvelvoite kaupungin tonteille on 2 vuotta eli uudisrakennuksen tulee olla kahden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta siinä valmiusasteessa, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Erityisistä syistä kaupunki voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

Tontin vuokraaja ei saa luovuttaa tonttia eteenpäin rakentamattoman ilman kaupungin kirjallista suostumusta.

Vuokrasopimukset tehdään kaupunginvaltuuston hyväksymien vuokrasopimusmallien mukaisilla ehdoilla.

Vuokraajan tulee hakea tontille vuokraoikeuden kirjaamista maanmittauslaitokselta 6 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituksesta. Kirjaamisessa vuokra/hallintaoikeus kirjataan maanmittauslaitoksen ylläpitämään rekisteriin. Vuokraoikeuden kirjaaminen on edellytys kiinnitysten hakemiselle.

## **TONTIN MYYNTI**

Kauppahinta maksetaan kertamaksuna. Kaupantekotilaisuudessa ostajalle annettulla laskulla maksuaikaa on seitsemän päivää. Tontin hinta määräytyy kaupantekohetkellä voimassa olevan kaupunginvaltuuston aluehinnoittelun mukaisesti. Tontin ostaja maksaa myös kaupanvahvistajan palkkion.

Rakentamisvelvoite kaupungin tonteille on 2 vuotta eli uudisrakennuksen tulee olla kahden vuoden kuluessa kaupanteosta siinä valmiusasteessa, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Erityisistä syistä kaupunki voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

Tontin ostaja ei saa myydä tonttia eteenpäin rakentamattoman ilman kaupungin kirjallista suostumusta.

Kauppakirjat tehdään kaupunginvaltuuston hyväksymien kauppakirjamallien mukaisilla ehdoilla.

Ostajan tulee hakea ostamalleen tontille lainhuuto maanmittauslaitokselta 6 kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta. Lainhuudolla tarkoitetaan kiinteistön omistusoikeuden kirjaamista maanmittauslaitoksen ylläpitämään rekisteriin. Tontin ostaja vastaa myös varainsiirtoverosta, joka on 4 % kauppahinnasta.