

## **LOHJA**

Ympäristötoimi

Kaupunginvaltuusto 11.6.2014 § 70

29.4.2014

ja

ja

kaupunginvaltuusto 20.1.2016 § 3

30.11.2015

MAAPOLIITTINEN OHJELMA 2014 [alkaen]

### **1. Maapolitiikan tavoitteita**

Lohjan kaupungin maapolitiikan tavoitteita ovat:

**1.1 Yhdyskuntarakenteen suunnitelmallinen kehittäminen ja tiivistäminen toimivaksi, viihtyisäksi ja taloudelliseksi.**

**1.2. Riittävä maavaranto asuntorakentamiseen, palvelu- ja elinkeinotoimintaan sekä virkistyskäyttöön.**

**1.3 Kaupungin omistamien raakamaa-alueiden käyttöönoton tehostaminen.**

**1.4 Uusien asemakaavojen laatiminen yleiskaavan mukaisesti ensisijaisesti kaupungin omistamille alueille ja toissijaisesti muille alueille.**

**1.5 Luonto- ja kulttuuriarvojen vaaliminen.**

**1.6 Sijainniltaan ja kaavamääräyksiltään kysyntää vastaavan riittävän, laadukkaiden ja kohtuuhintaisten tonttien tarjonnan varmistaminen.**

**1.7 Palvelutuotannon kannalta tarpeettomien ja vähätuottoisten kiinteistöjen ja alueiden suunnitelmallinen luopuminen.**

**1.8 Kaavallisesti, kunnallisteknisesti ja palvelurakenteeltaan valmiiden alueiden tonttien käyttöön saattaminen.**

### **2. Toimenpiteitä ja keinoja tavoitteiden saavuttamiseksi**

#### **2.1 Yleispiirteinen suunnittelu**

Yhdyskuntarakenteen suunnitelmallinen kehittäminen toimivaksi, viihtyisäksi ja taloudelliseksi edellyttää maankäytön yleispiirteisen suunnittelun, palvelujen ja kunnallistekniikan suunnittelun ja maapoliittisten toimenpiteiden vuorovaikutusta ja yhdensuuntaisia toimenpiteitä. Kaupungin maavaranto tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelun kohdentumisessa edellyttäen, että se on taloudellisesti

perusteltua kunnallistekniikan toteuttamisen, maaperän rakennettavuuden ja palvelujen toteuttamisen kannalta. Toisaalta maanhankintaa on kohdennettava yleispiirteisen suunnittelun perusteella. Valmisteilla olevalla taajama-alueiden osayleiskaavalla on keskeinen merkitys sekä kaupungin nykyisen maanomistuksen hyödyntämisessä että suunnitelmallisen maanhankinnan toteuttamisessa.

## 2.2 Yksityiskohtainen suunnittelu

Maankäytön yksityiskohtainen suunnittelu tapahtuu asemakaavoituksella. Kaupungin talouden näkökulmasta maankäytön toteuttamisessa otetaan huomioon kunnallistekniset kustannukset ja palveluverkon toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset.

Maapoliittisia keinoja käytettäessä pyritään maanomistajien tasapuoliseen kohteluun. Asumiseen varatuilla alueilla uudiskaavoitus tapahtuu ensisijaisesti kaupungin omistamille alueille. Toissijainen menettely perustuu sopimukseen, jossa otetaan huomioon maanomistajien tasavertaisuus suhteessa vapaaehtoisin kaupoin raakamaana luovuttaneisiin maanomistajiin.

Työpaikka-alueiden toteuttaminen voi tapahtua tasavertaisesti joko maanhankintaan tai sopimukseen perustuen.

## 2.3 Maanhankinta

**I. Maan hankkimisessa ostaminen vapaaehtoisilla kaupoilla on** ensisijainen vaihtoehto. Tarvittaessa ja mahdollisuuksien mukaan voidaan raakamaata hankkia myös aluevaihoilla.

Raakamaata pyritään hankkimaan kaavoitettavaksi riittävän ajoissa kohtuullisella hinnalla, joka perustuu raakamaan hintatason kehitykseen ja ostettavien alueiden sijaintiin ja laatuun.

Raakamaan hankintojen yhteydessä selvitetään alustavasti alueiden maankäyttövaihtoehtoja, rakennettavuutta ja maaperän mahdollista pilaantumista. Alueiden laadusta aiheutuvat maankäytön rajoitukset tai tavanomaisesta poikkeavat kustannukset otetaan hinnoittelussa huomioon. Hinnoitteluun saattaa vaikuttaa myös hankittavien alueiden puusto sekä rakennuskanta, jonka osalta pyritään tarvittaessa tekemään kunto- kartoitukset.

**II. Etuostoa** voidaan käyttää maanhankinnassa seuraavilla edellytyksillä:

- Kaupan kohde sijaitsee yhdyskuntarakenteen kehittämisalueella tai suojelu- tai virkistysalueella.
- Kauppahinta ja kaupan muut ehdot ovat alueen tulevien käyttömahdollisuuksien kannalta kohtuulliset.

**III. Raakamaan hankinnassa käytetään lunastusta** silloin, kun yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta tärkeitä alueita ei ole

mahdollista hankkia kaupungin omistukseen ostamalla tai vaihtamalla, eikä maankäyttösopimusmenettelyä pystytä käyttämään kaupungin kannalta kohtuullisin ehdoin.

Maanhankinnan painopistealueet ovat kasvusuuntien mukaisia asunto- ja työpaikkarakentamisen sekä virkistysaluekäytön tarpeisiin tulevia alueita. Maanhankinnassa ja raakamaan omistuksessa tavoitellaan vähintään 10 vuoden maavarantoa kaavoituksen tarpeisiin.

## **2.4 Maankäyttösopimukset**

Maankäyttösopimuskorvausta peritään alueen sisäisen ja ulkoisen kunnallistekniikan sekä tarvittavan palveluverkon rakentamisen kustannuksiin. Palveluverkon rakentamisen kustannuksiin sisältyy kaupungin vastuulla olevien julkisten palvelurakennusten rakentamiskustannukset, kuten päiväkotien, koulujen, yms. kustannukset.

### **2.4.1 Yleiset maankäyttösopimusperiaatteet asemakaavanmuutoksissa**

Maankäyttösopimuskorvausta peritään asemakaavahankkeesta kaupungille aiheutuvien kustannusten kattamiseksi 50 % osuus alueen arvonnoususta. Arvonnousu lasketaan asemakaavamuutoksen ja vanhan asemakaavan mukaisten käyttötarkoitusten arvojen erotuksena. Soveltuvien osien arvonnoususta on mahdollista vähentää seuraavassa kohdassa 2.4.2 esitettyjä tekijöitä arvosta.

Sopimuskorvauksen määrittelyssä alueellisesti laajoissa sopimuksissa varaudutaan sopimuskorvauksen tarkistamiseen, jos arvonnousu asemakaavan mukaisten tonttien myyntitulojen perusteella poikkeaa sopimuskorvauksen perusteena olevasta arviosta.

Maankäyttösopimukset pyritään tekemään ensisijaisesti siten, että sopimuksen perusteella osa sopimusalueen tonttimaasta siirtyy kaupungin omistukseen. Näin on syytä menetellä varsinkin laaja-alaisissa sopimuksissa.

Maankäyttösopimuksia valmisteltaessa arvioidaan alustavasti ja mahdollisuuksien mukaan kaupungille aiheutuvien palvelujen ja kunnallistekniikan toteuttamisvelvoitteiden ajoittuminen ja kustannukset. Ajoituksen osalta otetaan huomioon kaupungin toiminta- ja taloussuunnittelun mukainen muu yhdyskuntarakentaminen.

Maankäyttösopimuksesta tiedotetaan MRL 91 b §:n mukaisesti kaavan laatimisen yhteydessä. Tarkoituksesta tehdä maankäyttösopimus tiedotetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tai, jos sopimustarve tulee esille myöhemmin, asiasta tiedotetaan kaavan laatimisen yhteydessä.

## 2.4.2 Maankäyttösopimusten periaatteet keskusta-alueen asemakaavanmuutoksissa

1. Asemakaavanmuutoksesta aiheutuva arvonnousu määritellään keskustan rakennusoikeuden laskennallisen hinnan perusteella.
2. Keskustan rakennusoikeuden laskennallinen hinta vuodesta 2014 alkaen on 250 €/k-m<sup>2</sup>, ellei tapauskohtaisesti muuta ilmene. Laskennallista hintaa voidaan tarkistaa asuntotonttien hintapäätösten yhteydessä.
3. Rakennusoikeuden lisäys määritellään asemakaavan muutosehdotuksen ja voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuden erotuksena, josta vähennetään asemakaavanmuutoksen hyväksymisen ajankohtana käytössä olevien voimassa olevan asemakaavan mukaisten ja asemakaavanmuutoksen toteuttamisen yhteydessä purettavien rakennusten asuin-, liike- ja toimistotilojen kerrosala.
4. Arvonnoususta vähennetään rakennusten purkamisesta, maaperän mahdollisesta puhdistamisesta ja muista vastaavista rakentamisen toteuttamisen edellytyksenä olevista töistä aiheutuvat kustannukset. Kustannusten määrittelyä varten kiinteistönomistajan tulee toimittaa selvitys joko toteutuneista kustannuksista tai asiantuntija-arvio. Kustannuksissa ei oteta huomioon sellaisia toimenpiteitä, jotka kuuluvat maanomistajalle, vaikka asemakaavaa ei muutettaisikaan.
5. Arvonnoususta perittävä korvaus porrastetaan siten, että se on kellari- tai laitospysäköintiä vaativissa ratkaisuissa 30 % ja muissa tapauksissa 50 % arvonnoususta.
6. Vähimmäiskorvaus on 20 % lisärakennusoikeuden laskennallisesta arvosta, jossa kohdan 3 vähennykset on otettu huomioon.
7. Mikäli 20 %:n vähimmäiskorvaus muodostuu kohtuuttomaksi tai kohde on kaupungin näkemyksen mukaan olennainen keskustan kehittämisen kannalta, korvaus määritellään tapauskohtaisin perustein.
8. Maankäyttösopimuskorvaus voidaan jättää perimättä rakennusoikeuden lisäyksestä seuraavien kohtien toteutuessa:
  - kyseessä on olemassa olevan teollisen tuotannon toiminnan jatkuvuuden, laajenemisen tai tulevan laajenemisen turvaaminen, ja
  - laajeneminen ei vaadi kaupungilta (erityisiä) kuntateknisiä investointeja, ja
  - korttelin laajenemisen tapauksessa maanomistus on jo vanhastaan sama tai samassa konsernissa olevan toiminnan maanomistuksen kanssa.

Maankäyttösopimuskorvauksen perimättä jättäminen koskee vain teollista tuotantoa, ei muuta liiketoimintaa.

Kolmannen osapuolen tai kaupungin maalle tuleva rakennusoikeus tai sen lisäys toteutetaan normaalin maankäyttösopimuksen ja/tai tontinosakaupan kautta.

Kaupunki varaa itselleen oikeuden tapauskohtaiseen harkintaan.  
[kaupunginvaltuusto 20.1.2016 § 3]

### **2.4.3 Maankäyttösopimusten periaatteet asemakaavan ulkopuolisilla alueilla**

#### **a) rakennetuilla alueilla (nykyinen maankäyttö muu kuin maa- ja metsätalouskäyttö)**

##### 1. Sopimusmenettelyssä sovellettava rakennusoikeuden vähimmäismäärä

Sopimusmenettelyä esitetään käytettäväksi niillä saman omistajan kiinteistöillä, joilla asemakaavan tonttien lisärakennusoikeus ylittää 500 kerrosneliometriä.

##### 2. Alueen arvonnousun määrittäminen

Arvonnousu esitetään otettavaksi huomioon vain kaavaan sisältyvien uusien tonttien osalta. Huomioon ei oteta sitä arvonnousua, joka kaavasta aiheutuu rakennetulla kiinteistön osalla.

Arvonnousu lasketaan uusien tonttien osalta raakamaan hinnan ja kaavatonttien käypien hintojen erotuksena.

Arvonnoususta vähennetään asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvat rakennusten purkamiskustannukset.

##### 3. Sopimuskorvauksen määrä

Rakennetuilla alueilla käytetään kaupungille arvonnoususta perittävänä osuutena 40 %. Erittäin merkittävän hyödyn ja/tai selvästi tavanomaista korkeampien kunnallistekniikan kustannusten alueella osuus on enintään 60 %.

##### 4. Sopimuskorvauksen suorittaminen ja tonttien rakentamisveloite

Ensisijainen menettely on sopimuskorvauksen suorittaminen maanluovutuksena. Jos maanomistaja sitoutuu kohtuullisen ajan kuluessa kunnallistekniikan rakentamisesta myymään tonttejaan, on tonttien myyntiajankohtaan sidottu rahakorvaus myös mahdollinen edellyttäen, että kaupunki saa korvauksen suorittamisesta riittävän vakuuden.

##### 5. Katu-, puisto- ja muiden yleisten alueiden korvaaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 91 c §:n mukaan kehittämiskorvauksesta on vähennettävä korvauksetta luovutettavan katualueen arvo, joka voi enimmillään olla 20 % maanomistajan omistaman alueen pinta-alasta. Koska arvonnousun laskennassa ei edellä esitetyn mukaisesti esitetä otettavaksi huomioon nykyisin tonttikäytössä olevan alueen arvonnousua

yhden kaavatontin osalta, on perusteltua, että tämän kompensaaiona sopimuskorvauksen laskennassa ei laissa määrättyyn ilmaisuovutusvelvollisuuteen sisältyville katualueille lasketa arvoa. Ilmaisuovutusvelvollisuus koskee yleensä myös niitä kiinteistöjä, joista osia kaavoitetaan katualueiksi, mutta joiden osalta edellä määritelty sopimuskynnys ei ylity. Puistoalueiden arvona arvonnousun laskennassa ja alueiden korvaamisessa käytetään 1 euroa neliömetriltä.

## 6. Kaavan ulkopuolelle jäävän alueen korvaaminen

Jos asemakaava-alue on rajattu siten, että maanomistajan aluetta jää kaavan ulkopuolelle ja tämän alueen hankkiminen kaupungille esim. tulevan kaavoituksen kannalta on tarkoituksenmukaista, että sen luovuttaminen pyritään sisällyttämään maankäyttösopimukseen. Alueet esitetään korvattavaksi raakamaan hinnan mukaisesti.

### b) rakentamattomilla alueilla

Sopimuksissa pyritään kaupungin ensisijaisen maanhankintaan perustuvaan asemakaavoituksen mukaiseen tasapuoliseen ja kustannusneutraaliin lopputulokseen. Sopimus on mahdollinen, jos sopimuskorvaus kaupungille maksetaan raakamaana raakamaan hinnalla. Raakamaalla tarkoitetaan maata, jolle voidaan kaavoittaa tasapuolisesti rakentamista sekä muita maankäyttötarkoituksia.

Sopimus on mahdollinen myös korttelimaakorvauksena, mikäli maankäyttösopimuksen mukaisen alueen omistajalla ei ole tarpeellista määrää raakamaata. [kaupunginvaltuusto 20.1.2016 § 3]

Arvonnoususta perittävä korvaus rakentamattomilla alueilla on 60 %. Muilta osin maankäyttösopimuksia solmittaessa noudatetaan soveltuvin osin edellä olevissa kappaleissa sovittuja periaatteita.

## 2.5 Tonttien myynti ja vuokraus

### 2.5.1 Yleistä

Tonttien myynnin ja vuokrauksen osalta maapoliittisessa ohjelmassa tarkasteltavia periaatteita ja toimenpiteitä ovat mm. tonttien määrä, luovutusmuoto, yleiset luovutusperusteet ja sopimusehdot.

### 2.5.2 Asuntotontit

Luovutettavien asuntotonttien määrä pyritään pitämään kaupungin 1 % väestönkasvutavoitteiden mukaisella tasolla. Asuntojen määrä tulisi kasvaa keskimäärin n. 240 kpl/vuosi seuraavan viiden vuoden aikana.

Asuntojen määrän lisäyksessä on otettu huomioon asumisväljyys sekä asuntojen poistuma. Eri asuntotyyppien (kerros-, rivi- ja omakotiasunnot) määrälliseen tarpeeseen vaikuttaa olennaisesti asuntojen kierto, jossa

iäkkäät yli 65 vuotiaat henkilöt vaihtavat isoista asunnoista pienempiin ja vapautunut isompi asunto tulee isompien perheiden käyttöön.

Asuntotyyppien tarpeen määrittelyssä on käytetty seuraavia parametreja:

- väestönkasvu 1 %
- asuntojen poistuma 10 asuntoa/vuosi
- asuntojen kierto 5 %
- asumisväljyyden kasvu 4,2 k-m<sup>2</sup>
- kerrostalossa n. 30 asuntoa/talo
- rivitalossa n. 10 asuntoa/yhtiö

Vuosittainen tonttitarve, joka sisältää kaupungin ja yksityisten tarjonnan, on 4 AK-, 5 AR- ja 70 OK-tonttia/vuosi. Tavoitteena on, että luovutuskelpoisia tontteja on vuosittain tarjolla em. mukainen määrä. Kaupungin tavoite omakotitonttien osalta on n. 50 tonttia/vuosi.

Myyntihintojen ja yleisten luovutusperusteiden osalta tonttihinnoittelu tarkistetaan vuosittain. Tarvittavat muutokset päätöksiin tehdään luovutusperusteiden osalta kaupunginhallituksessa ja hinnoittelun osalta kaupunginvaltuustossa. Näin voidaan joustavasti ottaa huomioon mm. kaavoituksen, kunnallistekniikan ja palvelutarjonnan tilanne ja suunnitelmat.

Omakotitonttien luovutusmuotona käytetään sekä myyntiä että vuokrausta luovutusperusteiden ja hinnoittelu päätösten mukaisesti. Tontteja myydään aikaisemmin kaupungilta tontin ostaneille luovutusperusteiden mukaisesti vain erityisistä syistä.

Tonttien hinnoittelussa otetaan huomioon yleisen hintatason kehitys, alueittaiset hintaerot sekä alueiden laatuerot ja toteuttamiskustannukset. Omakotitontteja myydään tarjousten perusteella vain erikseen päätettävissä tapauksissa.

Kaupunki edistää yksityisessä omistuksessa olevien, asemakaavoitetuilla alueilla sijaitsevien omakotitonttien myyntiä.

Kerros- ja rivitalotonttien osalta käytetään tarvittaessa alueittain myös erikseen päätettäviä myyntimenettelyjä ja -perusteita. Keskustan kerrostalotonttien luovutuskilpailut toteutetaan pääsääntöisesti asemakaavoituksen luonnosvaiheessa, jolloin asemakaavaehdotuksessa voidaan ottaa alueen toteuttamiseen liittyvät näkökohdat paremmin huomioon. Asemakaavoituksen pohjaksi järjestettäviä arkkitehtikilpailuja käynnistettäessä määritellään tapauskohtaisesti tontinluovutuksen kokonaisprosessi.

### **2.5.3 Liike- ja teollisuustontit**

Myytävien liike- ja teollisuustonttien rakentamisvalmiuden parantamiseksi selvitetään pohjavesi- ja maaperärajoitukset kaavoituksen yhteydessä

riittävän tarkasti. Tarvittaessa varaudutaan tonttien esirakentamistoimenpiteisiin. Tonttien nopeaan käyttöön saantiin varaudutaan mm. kiinteistönmuodostuksessa ja kunnallistekniikan investointiohjelmassa.

Uusien teollisuusalueiden käyttöönottoon varaudutaan laatimalla alueiden kunnallistekniset suunnitelmat välittömästi kaavoituksen valmistuttua.

Työpaikkatontteja myydään pääsääntöisesti neuvottelumenettelyllä. Tarjousten perusteella myytävien tonttien vertailussa otetaan hinnan lisäksi huomioon mm. alueelle sijoittuvan toiminnan laatu- ja tonttien käyttö- ja rakentamissuunnitelmat.

Kiinteällä hinnalla myytävien tonttien hinnoittelussa otetaan huomioon yleisen hintatason lisäksi alueiden toteuttamiskustannukset, sijainti ja rakennettavuus. Rakentamisvelvoitteiden määrittelyä varten tarkistetaan eri alueiden kehittämistavoitteet mm. niiden sijainnin, nykytilanteen, lähiympäristön ja rakennettavuuden perusteella.

Kaupungin omistamien merkittävien liiketonttien tai erityisrakentamisen alueiden luovuttamisessa käytetään pääsääntöisesti kilpailutusta, jonka periaatteet hyväksytään tapauskohtaisesti ennen mahdollisia suunnitteluvarauksia.

#### **2.5.4 Rakennetut kiinteistöt**

Kaupungin omistuksessa on palvelutuotannon kannalta melko vähän tarpeettomia kiinteistöjä. Useissa näistä kiinteistöistä on erilaista harrastustoimintaa, jonka vuokratuotot kattavat kohtuullisesti ylläpitokustannukset. Monet rakennukset eivät tilaratkaisuiltaan ilman merkittäviä muutostöitä sovellu uusiin käyttötarkoituksiin.

Pääasiassa harrastuskäytössä olevia rakennuksia koskevan päätöksenteon pohjaksi on tarpeen määritellä tilojen käytön tavoitteet ja tilojen vuokraamisen ja myymisen yleiset periaatteet.

Palveluverkkoselvityksen käsittelyn yhteydessä valtuusto päätti 10.11.2010 § 98 palvelutuotannosta poistettujen kiinteistöjen myymisen tai purkamisen selvittämisestä viivytyksettä. Pääperiaate on, että tilat, joille ei löydy käyttötarvetta ja maksajaa, myydään tai puretaan.

#### **2.5.5 Muiden kiinteistöjen myynti**

1950-1970-luvulla vuokrattujen tonttien vuokrat ovat niiden pääoma-arvoon verrattuna alhaisia sen takia, että lainsäädännön sallimat vuokrien indeksikorotukset ovat olleet huomattavasti tonttien hintatason nousua vähäisempiä. Näiden tonttien myyntimahdollisuudet ja hinnoitteluperusteet päätetään tapauskohtaisesti.

Tapauskohtaisesti ratkaistaan mm. sellaiset myynnit, jotka kaupungin maankäyttötavoitteiden, kiinteistöjen sijainnin tai vähäisen tuoton



perusteella ovat tarkoituksenmukaisia ja kaupungin tulojen kannalta merkittäviä.

## **2.6 Kaavojen toteuttamisen edistäminen**

Kaupunginvaltuusto päätti 11.11.2009 § 153 rakentamattomien rakennuspaikkojen korotetun kiinteistöveroä käyttöönötostä. Korotetun kiinteistöveron käyttöä jätketään edelleen.

Verotusta varten koottavan aineiston perusteella on voitu seurata veron vaikutusta tonttien myyntiin. Rakentamattoman rakennuspaikan korotetun kiinteistöveron vaikutus on ollut vähäinen 4 voimassaolovuoden aikana tonttien toteutumisen kannalta. Muiden maapoliittisten toimenpiteiden tarpeesta kaavojen toteutumisen edistämiseksi päätetään tarvittaessa.

## **3. Organisaatio ja päätöksenteko**

Maapoliittisten asioiden päätöksenteon jakautumisesta kaupungin valtuustolle, - hallitukselle, kaupunkisuunnittelulautakunnalle sekä viranhaltijoille on päätetty kuntaliitosten toteutumisen jälkeen johtosäännössä. Jos muutostarpeita ilmaantuu, muutoksista päätetään johtosääntömuutoksena.