

Lohjan kaupungin maapoliittinen ohjelma 2022

Hyväksytty

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.11.2022 § 152

Kaupunginhallitus 21.11.2022 § 366

Kaupunginvaltuusto 14.12.2022 § 158



Sisällys

Määritelmiä.....	4
1 Maapolitiikka ja maanhankinta	6
1.1 Kaupungin maanhankintaan liittyvät periaatteet	6
1.2 Yksityisen tonttivarannon rakentumisen edistäminen	7
1.3 Hajarakentamisen hallinta	7
2 Yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten jakaminen	7
2.1 Maankäyttösopimukset	7
2.1.1 Yleiset maankäyttösopimusperiaatteet	8
2.1.2 Maankäyttösopimusten periaatteet asemakaavanmuutoksissa.....	9
2.1.3 Maankäyttösopimusten periaatteet alueita ensimmäistä kertaa asemakaavoitettaessa 11	
2.1.3.1 Rakennetuilla alueilla (nykyinen maankäyttö muu kuin maa- ja metsätalouskäyttö) 11	
2.1.3.2 Rakentamattomilla alueilla.....	12
3 Periaatteet kumppanuuksiin liittyen	13
3.1 Kaupungin omistamien kiinteistöjen kehittäminen	13
4 Tontinluovutukset	14
4.1 Yhtiömuotoisten asuntotonttien (AK/AR/AP) luovutusperiaatteet	15
4.2 Pientalo- ja omakotitonttien (AO/AP) luovutusperiaatteet	15
4.3 Elinkeinotonttien luovutusperiaatteet.....	15
4.4 Vuokrattujen tonttien myynnin periaatteet	16
4.5 Alueiden luovutusta koskevat rajaukset	16
5 Metsä- ja maatalousmaan omistus ja vuokraus	16
5.1 Talousmetsät.....	16
5.2 Pellot	16
6 Viitteet.....	17
Maapoliittinen työryhmä	17

Määritelmii

Käypä arvo:

Käypä arvo on todennäköinen luovutushinta, joka kaupan kohteesta vapailla markkinoilla saataisiin toisistaan riippumattomien tahojen välisessä kaupassa. Vastaava termi on myös markkina-arvo. Käyvän arvon muodostumiseen vaikuttaa myös henkilökohtainen hyötyarvo, johon liittyvät muun muassa vaihtoehtoiset hankintamenot ja odotettavissa olevat käyttökustannukset.

Raakamaa:

Raakamaalla (jota kutsutaan myös odotusarvomaaksi) tarkoitetaan sellaista asemakaavoittamatonta aluetta, jolla on tuleviin rakentamismahdollisuuksiin perustuvaa maa- ja metsätalousmaan ylittävää odotusarvoa. Raakamaan arvo riippuu pääosin maan sijainnista, rakennettavuudesta, rakentamisodotusten realistisuudesta ja toteuttamisaikataulusta.

AKA:

Auktorisoituja kiinteistöarvioija (AKA). Auktorisointijärjestelmä on Keskuskauppakamarin ylläpitämä ja valvoma. AKA-arvioijan on suoritettava auktorisointikoe, johon pääsy edellyttää soveltuvaa koulutusta sekä vähintään kolmen vuoden kokemusta käytännön kiinteistöarviointityöstä. Auktorisointi vaatii kiinteistöarvioiden säännöllistä tekemistä sekä riittävää kouluttautumista vuosittain.

Lunastus:

Mikäli raakamaakauppaneuvotteluissa ei päästä sopuun kunta voi hakea lunastuslupaa (YM) ja sen jälkeen varsinaista lunastusta (MML). Lunastus­korvauksen määrittää lunastustoimikunta (toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä), ei siis kunta. Hinta määritetään ns. käyvän arvon periaatteella, joka perustuu alueella tehtyihin vertailukauppoihin. Mikäli alueella ei ole asemakaavaa eikä rakennuksia, lunastus­korvaus perustuu ns. raakamaan hintaan. Rakennusten arvo määritetään erikseen. Lunastus­luvan hakeminen on mahdollista kunnan yhdyskuntarakentamiseen tai kunnan muuta suunnitelmallista kehittämistä varten.

Kiinteistö:

Kiinteistöllä tarkoitetaan itsenäistä maanomistusyksikköä samassa merkityksessä kuin käsitettä käytetään kiinteistölainsäädännössä. Kiinteistönmuodostamislain mukaan kiinteistö on sellainen itsenäinen maanomistuksen yksikkö, joka on merkittävä kiinteistönä valtakunnalliseen kiinteistörekisteriin. Kiinteistörekisteriin merkitään kiinteistöinä 1) tilat, 2) tontit, 3) yleiset alueet, 4) valtion metsämaat, 5) luonnonsuojelulainsäädännön nojalla perustetut suojelalueet (suojelualue), 6) lunastuksen perusteella erotetut alueet (lunastusyksikkö), 7) yleisiin tarpeisiin erotetut alueet, 8) erilliset vesijätöt sekä 9) yleiset vesialueet.

Tonttivaranto:

Tonttivarantoa ovat kaikki asemakaavoitetut tontit ja rakennuspaikat, jotka ovat kiinteistörekisteriin merkittyjä asemakaavatontteja tai -rakennuspaikkoja ja jotka ovat tyhjiä/rakentamattomia.

KEM:

Kerrosneliömetri. k-m², KEM

Maankäyttösopimus:

Maankäyttösopimuksilla tarkoitetaan sopimuksia, joilla kunta ja maanomistaja keskenään sopivat maanomistajan omistaman alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä kustannuksista (kaavoituksen käynnistämissopimus), sekä kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista (maankäyttösopimus).

Maanomistajan osallistumisesta kunnalle aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin sovitaan ensisijaisesti maankäyttösopimuksin. Kaavojen sisällöstä ei voida sopia.

Maankäyttösopimus voidaan sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

MRL:

Maankäyttö- ja rakennuslaki – tämä maapoliittinen ohjelma on laadittu voimassa olevan Maankäyttö- ja rakennuslain 5.2.1999/132 mukaan



1 Maapolitiikka ja maanhankinta

Lohjan kaupungin maapolitiikan tavoitteena on varmistaa kaupungin hallittu kasvu, kysyntää vastaava tonttitarjonta, kaupungin ilmastotavoitteiden toteutuminen (HINKU) sekä kokonaistaloudellisesti järkevä, tehokas ja viihtyisä yhdyskuntarakenne. Maapolitiikan tavoitteena on tukea myös kansallista ilmastopolitiikkaa yhdyskuntarakenteen eheyttämisellä ja kestäväällä liikennejärjestelmällä. Maapolitiikan keskeisiä toteuttamisen välineitä ovat maanhankintaan liittyvät toimet, pitkän aikavälin kaupunkisuunnittelu, maankäytönrakennemalli, yleiskaavoitus ja asemakaavoitus yhdistettynä investointien suunnitteluun sekä tonttituotannon ja hajarakentamisen hallinta.

Lohjan strategian mukaan kaupunki kasvaa keskustaa ympäröiville nauhataajaman ydinalueelle, joukkoliikennevyöhykkeille ja kaupunkirakenteen kehittyessä kohti tulevaa tunnin junan asemaa ja sen lähiympäristöä, unohtamatta Sammattia, Karjalohjaa, Nummi- Saukkolaa ja Pusulaa palvelutaajamina.

Kaupungin tehtävänä on huolehtia riittävän monipuolisen tonttivarannon ylläpitämisestä ja kilpailukykyisistä tonttien hinnoista sekä huolehtia asunto- ja yritystonttien saatavuudesta.

Maapoliittinen ohjelma tarkistetaan valtuustokausittain.

1.1 Kaupungin maanhankintaan liittyvät periaatteet

Kaupungin maanhankinta on aktiivista, pitkäjänteistä ja ennustettavaa.

- Maanhankinta suunnataan ensisijaisesti kaupunkistrategian, yleiskaavojen ja maankäytön rakennemallin määrittämille kasvun alueille.
- Asemakaavoittamattomat alueet pyritään ensisijaisesti hankkimaan raakamaana ennen asemakaavoituksen aloittamista. Toissijaisesti raakamaan hankinta-alueilla käytetään maankäyttösopimusmenetelmiä, kuitenkin niin, että maankäyttösopimuskorvaus on tuolloin pääosaltaan raaka- tai tonttimaata.
- Kaupunki on aktiivinen maanhankinnassa asemakaavoitetuilla alueilla erityisesti muuntuvilla alueilla ja täydennysrakentamisen edistämiseksi.
- Yksittäistapauksissa voidaan hankkia kaupungille maa-alueita muiltakin alueilta erityistarpeisiin (esim. vaihtomaiksi tai elinkeinopoliittisiin tarpeisiin erityisesti keskustassa, strategisten tavoitteiden turvaamiseksi ja tiivistettävillä alueilla).

Maanhankinnassa käytetään kaikkia käytössä olevia keinoja vapaaehtoisesta kaupasta lunastusmenettelyyn.

- Ensisijaisina maanhankinnan keinoina ovat vapaaehtoiset kaupat ja maanvaihdot.

- Maankäyttö- ja rakennuslain sallimia muita keinoja kuten lunastusta käytetään, mikäli vapaaehtoisia kauppoja ei synny kohtuullisessa ajassa ja kohtuullisin ehdoin.
- Etuostolain mukaista menettelyä käytetään tarvittaessa, kun laissa säädetyt edellytykset sen käyttämiselle ovat olemassa.

Raakamaan hankinnassa käytetään hintatasoa, joka vastaa ko. alueen käypää raakamaan hintaa.

- Raakamaan hinnoittelun periaatteet ovat:
 - sijainti
 - kaupungin oma toteutuneisiin kauppoihin perustuva arvonmääritys
 - kohteen arvioitu todennäköinen kaavanmukainen käyttötarkoitus ja käyttöönottoaika,
 - kohteiden erityisominaisuuksista ja käytöstä johtuvat seikat
 - heikko rakennettavuus huomioidaan hintaa alentavasti

1.2 Yksityisen tonttivarannon rakentumisen edistäminen

Yksityisen tonttivarannon rakentumista edistetään seuraavin keinoin:

- Rakentamattomista tonteista peritään korotettua kiinteistö veroa, jota voidaan periä aikaisintaan vuoden päästä asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.
- Edellytyksenä perimiselle on, että tontti on ollut vähintään vuoden toteuttamiskelpoinen.
- Rakentamiskehotusmenettely on lainsäädännön kaupungeille antama keino edistää maapolitiikan toteuttamista ja sitä käytetään tarvittaessa rakentamattomien, yksityisten omistamien tonttien rakentumiseen.

1.3 Hajarakentamisen hallinta

Hajarakentamisen ohjaamisessa noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain säädösten ohella Lohjan maankäytön rakennemallin 2022-2052 ohjaus keinoja ja edullisuusluokituksia (kv 15.6.2022 § 74).

2 Yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten jakaminen

2.1 Maankäyttösopimukset



Maankäyttösopimuskorvausta peritään alueen sisäisen ja ulkoisen kunnallistekniikan sekä tarvittavan palveluverkon rakentamisen kustannuksiin.

Maankäyttösopimuksella kaupunki ja yksityinen maanomistaja sopivat edellä mainittujen kustannusten jakamisesta, mikäli asemakaavasta aiheutuu yksityiselle maanomistajalle merkittävää hyötyä. Yksityinen maanomistaja on velvollinen tällaisessa tilanteessa osallistumaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin (MRL 91 a §).

Maankäyttösopimuksissa kyseessä on sekä hallinnollinen- että yksityisoikeudellinen sopimus, jossa on mahdollista sopia sopimuskorvauksen lisäksi laajemminkin kaavan toteuttamiseen liittyvistä velvoitteista kuten maa-alueuovutuksista, toteuttamisaikataulusta, mahdollisista sanktioista ja vakuuksista.

Maankäyttösopimus tehdään sopijaosapuolia sitovaksi, kun asemakaavan sisältö on ratkaistu ja asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

Maankäyttösopimukseen määritetään toteuttamisaikataulu, jonka noudattamiseksi voidaan asettaa sopimussakko.

Maankäyttösopimuskorvauksen maksamiselle voidaan asettaa ehto vakuuden asettamisesta, kun maankäyttösopimuksen arvo ylittää 50.000 euroa.

2.1.1 Yleiset maankäyttösopimusperiaatteet

Maankäyttösopimuskorvauksena peritään asemakaavahankkeesta kaupungille aiheutuvien kustannusten kattamiseksi osa alueen arvonnoususta. Arvonnousu lasketaan asemakaavamuutoksen ja vanhan asemakaavan mukaisten käyttötarkoitusten arvojen erotuksena.

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

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

Mikäli maanomistaja sitoutuu maksamaan sopimuskorvauksen rahana välittömästi asemakaavan tai -muutoksen voimaantulon jälkeen, on sopimuskorvaus 80 % sen laskennallisesta määrästä.

Kaupungille keskeisen hankkeen toteutuminen varmistetaan tapauskohtaisesti kohtuullisilla sopimusehdoilla koskien rakentamis- ja toteuttamisvelvollisuutta.

Mikäli maankäyttösopimukseen ei päästä, on sen vaihtoehtona MRL 5.2.1999/132 91 c §:n mukainen kehittämiskorvausmenettely. Tämä on kuitenkin aina toissijainen menettely ja vaatii sitovan tonttijaon asemakaavassa tai asemakaavanmuutoksessa.

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 5.2.1999/132 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 tai kaavoituksen käynnistämissopimuksessa. Kaavoituksen käynnistämissopimuksessa tai asemakaavan muutoshakemuksessa hankkeeseen ryhtyvä sitoutuu maankäyttösopimuksen tekemiseen ja siitä aiheutuvaan korvaukseen kunnalle.

2.1.2 Maankäyttösopimusten periaatteet asemakaavanmuutoksissa

Perusteena ovat olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja palvelujen vaatimat korjausinvestoinnit, kuten mm. katujen korjaukset, meluntorjunnan lisäinvestoinnit, kevytväylien lisärakentaminen, pohjavesi- suojaukset ja muut vastaavat fyysisen yhdyskuntarakenteen vaatimat korjaukset ja investoinnit. Palvelujen korjausinvestointeihin kuuluu taas mm koulujen, päiväkotien ja muiden palvelurakennusten korjaukset ja laajennukset.

Vesihuoltolain 18 §:n mukaan veden ja viemärin investoinnit on katettava vesilaitoksen omalla toiminnalla.

Arvonnousu

1. Asemakaavanmuutoksesta aiheutuva arvonnousu määritellään rakennusoikeuden ja käyttötarkoituksen mukaisen laskennallisen hinnan perusteella.

Asumisen osalta (A-alkuinen käyttötarkoituserkintä) maankäyttösopimus tulee tehtäväksi vasta silloin, kun rakennusoikeuden lisäys on yli 500 k-m² maanomistajakohtaisesti.

Alle 500 k-m² rakennusoikeuden lisäyksen ilman korvausta arvonnoususta voi saada vain kerran 10 vuoden välein.

2. Rakennusoikeuden ja käyttötarkoituksen arvonnousu määritellään ulkopuolisen riippumattoman auktorisoidun ammattiarvion perusteella tapauskohtaisesti (AKA). Arvioita voi tilanteen mukaan

olla 1-3 kpl, jolloin määräävää on niiden keskiarvo. Samankaltaisissa tapauksissa voidaan käyttää ajallisesti aiempaa arviota kahden vuoden ajan ensimmäisestä arviosta.

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 kerrosala. Mikäli kerrosalat eivät erilaisten käyttötarkoitusten vuoksi ole suoraan verrattavissa, lasketaan tämä vähennys arvon kautta arvioiden perusteella.

4. Kun kaavamuutos on lähtenyt yksityisen tarpeesta arvonnoususta ei vähennetä rakennusten purkamisesta, maaperän mahdollisesta puhdistamisesta ja muista vastaavista rakentamisen toteuttamisen edellytyksenä olevista töistä aiheutuvia kustannuksia.

Mikäli asemakaava tehdään kaupungin aloitteesta ja sopimuksella veloitetaan rakennusten purkaminen ennaikaisesti niiden tekniseen käyttöikään nähden, purkukustannuksista voidaan huomioida enintään puolet niiden laskelmalla osoitetusta arvosta sopimuskorvausta määritettäessä.

5. Suojelurakennuksen säilytyksestä myönnetään alennusta sopimuskorvaukseen säilytettävän rakennusoikeuden mukainen määrä, kuitenkin korkeintaan 20% maankäyttösopimuksen arvosta.

6. Arvonnoususta perittävä korvaus porrastetaan siten, että se on kellari- tai laitospysäköintiä vaativissa ratkaisuisa 30 % ja muissa tapauksissa 40 % arvonnoususta.

7. Vähimmäiskorvaus on 20 % lisärakennusoikeuden laskennallisesta arvosta, jossa kohdan 3, 4, 5 ja 6 mukaiset vähennykset on otettu huomioon.

8. Mikäli 20 %:n vähimmäiskorvaus muodostuu kohtuuttomaksi tai kohde on kaupungin näkemyksen mukaan olennainen kaupungin kehittämisen kannalta, korvaus määritellään tapauskohtaisin perustein.

9. Maankäyttösopimuskorvaus voidaan jättää osittain tai kokonaan perimättä rakennusoikeuden lisäyksestä kaikkien seuraavien kohtien toteutuessa yhtäaikaisesti:

- 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 ja tuotannollista toimintaa, 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.

2.1.3 Maankäyttösopimusten periaatteet alueita ensimmäistä kertaa asemakaavoitettaessa

2.1.3.1 Rakennetuilla alueilla (nykyinen maankäyttö muu kuin maa- ja metsätalouskäyttö)

1. Sopimusmenettelyssä sovellettava rakennusoikeuden vähimmäismäärä
Sopimusmenettelyä käytetään niillä saman omistajan kiinteistöillä, joilla asemakaavan tonttien lisäasuinrakennusoikeus ylittää 500 k-m².

Muilla kuin asumisen käyttötarkoituksilla (A-alkuinen merkintä) maankäyttösopimuksen tekemisen kynnys on merkittävä hyöty.

2. Alueen arvonnousun määrittäminen

Arvonnousu otetaan 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. Asemakaavan mukainen arvo määräytyy ulkopuolisesta riippumattomasta alueellisestä AKA ammattiarviosta (1-3 kpl), jolloin määräävää on niiden keskiarvo. Samankaltaisissa tapauksissa voidaan käyttää ajallisesti aiempaa arviota kahden vuoden ajan ensimmäisestä arviosta.

3. Sopimuskorvauksen määrä

Rakennetuilla alueilla käytetään kaupungille arvonnoususta perittävänä osuutena todellisten välittömien (kadut ja väylät, ei palveluita) kuntatekniikan osuus kustannuksia maanomistajakohtaisesti rakennusoikeuden kautta suhteutettuna, mutta kuitenkin enintään 40 % arvonnoususta.

4. Sopimuskorvauksen suorittaminen ja tonttien rakentamisvelvoite

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.

Kaupungille keskeisen hankkeen toteutuminen varmistetaan tapauskohtaisesti kohtuullisilla sopimusehdoilla.

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 jo vanhastaan rakennettujen kaavatonttien osalta, on perusteltua, että tämän kompensationsa sopimuskorvauksen laskennassa ei laissa määrättyyn ilmaisluovutusvelvollisuuteen sisältyville katualueille lasketa arvoa. Ilmaisluovutusvelvollisuus koskee yleensä myös niitä kiinteistöjä, joista osia kaavoitetaan katualueiksi, mutta joiden osalta edellä määritelty sopimuskyynnys ei ylitä.

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, sen luovuttaminen pyritään sisällyttämään maankäyttösopimukseen. Alueet korvataan raakamaan ja puuston arvon mukaisesti.

2.1.3.2 Rakentamattomilla alueilla

Sopimuksissa pyritään kaupungin ensisijaisen maanhankintaan perustuvaan asemakaavoituksen mukaiseen tasapuoliseen ja kustannusneutraaliin lopputulokseen. Sopimus on mahdollinen, jos sopimuskorvaus kaupungille maksetaan 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.

Arvonnoususta perittävä korvaus rakentamattomilla alueilla on todellisten välittömien (kadut ja väylät, ei palveluita) kuntatekniikan osuus kustannuksia maanomistajakohtaisesti rakennusoikeuden kautta suhteutettuna, mutta kuitenkin enintään 40 % arvonnoususta.

Muilta osin maankäyttösopimuksia solmittaessa noudatetaan soveltuvin osin edellä olevissa kappaleissa sovittuja periaatteita.

3 Periaatteet kumppanuuksiin liittyen

Kaupunki pyrkii kumppanuuksien ja hankekehittämisen avulla edistämään kaupungin kasvua ja kehitystä. Kaupunki kannustaa toimijoita esittämään aktiivisesti innovaatio- ja hankekehitysideoita, jotka voivat johtaa kumppanuuteen ja kohdistua joko osittain tai kokonaan kaupungin omistamille alueille.

Kumppanuus perustuu suunnitteluvaramukseen, jossa sopimusosapuolten kesken jaetaan riskejä, kustannuksia ja hyötyjä. Se edellyttää aina sitoumusta molemmilta osapuolilta.

Kaupunki voi pyytää idean esittäjää tarkentamaan kustannuksellaan kehittämishankkeen sisältöä ennen suunnitteluvaramuksen hyväksymistä.

- Suunnitteluvaramussopimuksessa rajataan jatkokehittämiseksi kohtuullinen suunnittelu-aika ja kehittäjä sitoutuu idean jatko suunnitteluun omalla kustannuksellaan ja riskillään.
- Sopimusajan päättyessä kaupunki voi yksipuolisesti hylätä kehitysideoita eikä ole velvollinen osallistumaan hankkeen kehittämiskustannuksiin.

3.1 Kaupungin omistamien kiinteistöjen kehittäminen

Kaupungin palvelutuotannolle tarpeettomat kiinteistöt puretaan, kehitetään ja myydään tai myydään sellaisenaan. Yleisimmin käytetään avointa tarjousmenettelyä erityisesti tilanteissa, joihin ei liity erityistä kumppanuutta edellyttävää kehittämistä.

Kaupungin kiinteistöjen kehittämiseen voidaan hakea kumppanuuksia eri tavoin:

Avoin tarjousmenettely

Kaupungille tarpeettomia rakennettuja kiinteistöjä luovutetaan pääsääntöisesti avoimella tarjousmenettelyllä.

Kilpailullinen neuvottelumenettely

Kilpailullinen neuvottelumenettely on yksi tapa toteuttaa tontinluovutuskilpailuja.

Kaupunki antaa alueitaan kehitettäväksi tietyillä reunaehdoilla (esim. käyttötarkoitus, toteutustehokkuus, rakennussuojelu). Kiinnostuneet tahot voivat tarjoutua kehittämiskumppaniksi ideansa kanssa.

Neuvottelumenettelyn käyttäminen edellyttää ennen prosessin käynnistämistä hyväksytyjen kriteerien täyttymistä.

Kiinteistön tai alueen kehittämisestä laaditaan kumppanuussopimus neuvottelumenettelyn päätteeksi hankekehittäjäksi valikoituneen tahon kanssa.

Neuvottelumenettely

Neuvottelumenettelyä käyttäen kaupungin omistama kiinteistö tai alue voidaan luovuttaa osittain tai kokonaan hankekehittäjälle tai kehittäjän nimeämälle taholle. Kiinteistön tai alueen kehittämisestä laaditaan kumppanuussopimus neuvottelumenettelyn päätteeksi hankekehittäjäksi valikoituneen tahon kanssa.

4 Tontinluovutukset

Tonttien luovutuspolitiikalla tuetaan kestävän, taloudellisen, laadukkaan ja tasapainoisen kaupunkirakenteen muodostumista.

Uusien tonttien hinnoittelusta päättää kaupunginvaltuusto.

Kaupunki luovuttaa vuosittain tasaisesti tontteja kysynnän ja tarjonnan tasapainottamiseksi sekä kasvun turvaamiseksi noudattaen seuraavia peruseriaatteita:

- Kaupungilla tulee olla varaamatonta tonttivarantoa, jonka luovutuksella kaupunki ohjaa rakentamista siten, että tarjonta säilyy tasapainoisena.
- Kaupunki pyrkii lisäämään tontti tarjontaa erityisesti aikana, jolloin kysynnän ja tarjonnan epätasapaino muutoin aiheuttaa hintojen nousua.
- Tonttien luovutuksissa varmistetaan niiden nopea rakentuminen ja estetään suurten yksityisten tonttivarantojen syntyminen (rakentamisvelvoite ja tarvittaessa porrastaen luovuttaminen).
- Kaupungin luovuttaman tontin luovuttaminen edelleen rakentamattomana edellyttää kaupungin päätöstä.
- Vakaan ja pitkäaikaisen tulonmuodostuksen turvaamiseksi kaupunki luovuttaa tontteja vuokraamalla noudattaen vuokrasopimuksissa seuraavia periaatteita:
 - Vuokra lasketaan vuokrasopimuksissa tonttien osalta 5 %:n mukaan tontin pääoma-arvosta.
 - Pitkät maanvuokrasopimukset tehdään 30 - 50 vuodeksi ja asuntotonttien vuokrasopimukset pääsääntöisesti noin 50 vuodeksi.
 - Vuokran tarkistus sidotaan kulloisenkin lainsäädännön sallimaan indeksiehtoon kuitenkin niin, vuokra ei alene indeksin laskiessa.

4.1 Yhtiömuotoisten asuntotonttien (AK/AR/AP) luovutusperiaatteet

- Yhtiömuotoiset asuntotontit luovutetaan pääasiassa jatkuvalla haulla.
- Mikäli tonttia ei kohtuullisessa ajassa saada luovutettua, voidaan kyseinen tontti luovuttaa neuvottelumenettelyllä.
- Vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon tontit luovutetaan käypään markkinahintaan.
- Neuvottelumenettelyn hinta-arvioinnin perusteeksi tulee hankkia 1-3 kpl ulkopuolinen AKA-arviolausunto luovutettavan kohteen arvosta.
- Valtion tukemaan hintasäänneltyyn asuntotuotantoon tontit luovutetaan ARA:n vahvistamien enimmäistonttihintojen mukaisesti.
- Jatkettavien ARA-maanvuokrasopimusten perusvuokran määräyksessä käytettävä hintataso vastaa jatkoajankohdan mukaisia ARA:n vahvistamia enimmäistonttihintoja.
- Jatkettavat ei-ARA hintaiset maanvuokrasopimukset jatkuvat käypään hintaan perustuvaan vuokraan

4.2 Pientalo- ja omakotitonttien luovutusperiaatteet

- Omakotitontit luovutetaan pääasiassa jatkuvalla haulla lukuun ottamatta erikseen määritettyjä uusia asuinalueita, joissa voidaan soveltaa määräaikaista hakumenettelyä aluksi erikseen päätetyn ajan.
- Yksittäiset, erityisillä sijainneilla olevat kohteet myydään avoimen hintatarjouskilpailun perusteella.
- Tarjousmenettelyssä tontista voi jättää vuokra- tai ostotarjouksen. Luovuttaminen tapahtuu joko vuokraamalla tai myymällä lukuun ottamatta yrityksiä, joille tontti voidaan ainoastaan myydä.
- Mikäli tonttia ei saada luovutettua määräaikaisella hakumenettelyllä, se tulee haettavaksi jatkuvan haun listalle.
- Kaupungin erityisintressissä olevissa tapauksissa, kuten elinkeinopoliittisista syistä, pientalotontti voidaan luovuttaa myymällä tai vuokraamalla neuvottelumenettelyllä ilman tarjouskilpailua.
- Neuvottelumenettelyllä luovutettavan omakotitontin hinta tai pääoma-arvo on käypä markkinahinta ja se määritetään 1-3 kpl ulkopuolisella AKA-arviolausunnolla.

4.3 Elinkeino- ja tonttien luovutusperiaatteet

- Elinkeino- ja tontit luovutetaan pääasiassa jatkuvalla hakumenettelyllä.

- Elinkeinotontit luovutetaan käypään markkinahintaan ja hintataso varmistetaan ulkopuolisen AKA-arvioitsijan laatimalla aluehinta-arviolla tai kohdekohtaisella arviolausunnolla (1-3kpl).
- Elinkeinotontit luovutetaan joko vuokraamalla tai myymällä
- Jatkettavien maanvuokrasopimusten perusvuokran määräyksessä käytettävän hintatason tulee vastata alueen käypää markkinahintatasoa.
- Jos elinkeinotoiminnalla on riski siitä, että maaperä voi pilaantua tai tontin vuokra-ajan jälkeinen käyttö muodostuu rajoittuneeksi, vain myynti on mahdollinen.

4.4 Vuokrattujen tonttien myynnin periaatteet

- Rakennettuja vuokrattuja tontteja voidaan myydä vuokralaiselle edellyttäen, etteivät kaupungin hyväksymät maankäytön suunnitelmat anna aiheutta olettaa alueen tai tontin käyttötarkoituksen oleellisesti muuttuvan.
- Rakennettujen vuokraomakotitonttien myynneissä käytetään tämän hetkistä käypää hintaa
- Erityistapauksissa esimerkiksi rantavyöhykkeellä hintataso määritetään käypään arvoon AKA-arviolausuntoon perustuen.
- Muiden kuin rakennettujen vuokraomakotitonttien myynneissä käytetään alueella noudatettavia käypiä hintoja.

4.5 Alueiden luovutusta koskevat rajaukset

Lohjan kaupunki ei luovuta asemakaavoittamattomia raakamaa-alueita muutoin kuin osana maanvaihtoa.

5 Metsä- ja maatalousmaan omistus ja vuokraus

5.1 Talousmetsät

Metsätalousmaat hoidetaan metsänhoitoyhdistyksen tai metsäyhtiöiden laatiman metsäsuunnitelman mukaisesti noudattaen Lohjan kaupungin metsäomaisuuden käytöstä laadittua metsästrategiaa

5.2 Pellot

Lohjan kaupungin omistamat pellot vuorataan viljelytarkoituksiin käyväällä vuokratasolla määräajoin avoimella tarjouskilpailulla.

6 Viitteet

- Lohjan kaupungin metsäomaisuuden käytön strategia 2021
- Lohjan kaupungin rakennusjärjestys
- Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132 (MRL)

Maapoliittinen työryhmä

Maapoliittisessa seminaarissa 23.9.2019 tehty jäsenvalinta:

- Kari Kyttälä
- Juhana Salmenpohja
- Urpo Uotila
- Janne Turunen
- Matti Pajuoja
- Eija Hasu
- Päivi Kuitunen
- Matti Selenius

Vuoden 2022 työryhmä KH:n päätös 7.2.2022 §:n 51

Jäsen	Henkilökohtainen varajäsen
• Päivi Kuitunen, PJ	Heli Saukkola
• Marika Heinonen, VPJ	Sanna Laaksonen
• Pekka Räsänen	Leif Wirtanen
• Urpo Uotila	Risto Murto
• Erkki Huikari	Matti Pajuoja
• Erkki Sohl	Janne Moilanen
• Outi Rönn	Hilkka Hyrkkö

Virkamiestyöryhmä:

- Pekka Puistosalo, elinvoimajohtaja
- Tapio Ruutiainen, kaupungingeodeetti
- Riku Korhonen, maankäyttöinsinööri
- Kaisa Leppikangas, yleiskaavoittaja
- Päivi Kesälä, hallintoasiantuntija, sihteeri

