



Asumisen ja yrittämisen edellytykset kuntoon

– tietoa maapolitiikasta kuntien päättäjille

Teemat:

Esite sisältää ajankohtaista perustietoa kunnan maapolitiikasta ja maankäytöstä kuntien päättäjille. Esitteessä on kuvattu maapolitiikan mahdollisuuksia asumisen ja yrittämisen edellytysten järjestämisessä sekä käytettävissä olevia maapoliittisia keinoja.

Kunnalla on vastuu maankäytön järjestämisestä 3

Kunnan maanomistus tukee kunnan hallittua kehitystä ja kuntataloutta ... 5

Kaavan oikea-aikainen toteuttaminen 5

Asiantuntemuksen ja tiedon tarve lisääntyy 6

Maapolitiikan keinot 7

Maanhankinnan keinot 7

Maankäyttösopimus, kehittämiskorvaus ja kehittämisalumenettely..... 8

Kaavan toteuttamista edistävät keinot 9

Tonttien luovuttaminen rakennettavaksi 10

Julkaisija: Suomen Kuntaliitto ja Ympäristöministeriö
Kansikuva: Kaakkuri, Oulu © Suomen Ilmakuva Oy
Ulkoasu ja taitto: Dacordi Oy
Painopaikka: Multiprint Oy

2004

Kunnalla on vastuu maankäytön järjestämisestä

Tehokas maapolitiikka hyvän elinympäristön edellytyksenä

Kunnan tehtävänä on huolehtia alueiden käytön ja rakentamisen ohjaamisesta alueellaan. Maapolitiikan ja kaavoituksen yhteisenä tavoitteena on ohjata yhdyskuntarakenteen kehitystä haluttuun suuntaan. Kunta ratkaisee päätöksillään yhdyskuntarakenteen kehittymisen suunnan, laadun ja kustannukset.

Maapolitiikan alaan kuuluvat kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät toimet. Hankkimalla maata keskeisiltä kasvusuunnilta hyvissä ajoin ennen kaavoitusta kunta voi ylläpitää riittävää ja kohtuuhintaista tonttitarjontaa sekä kehittää yhdyskuntarakennetta edulliseen suuntaan. Eheä yhdyskuntarakenne antaa kunnille paremmat mahdollisuudet tuottaa asukkaiden tarvitsemat palvelut, kuten kunnallistekniikan, päiväkotien, koulujen, kirjastojen sekä sosiaali- ja terveysalan palvelut.

Kuntien maankäytön olosuhteet ja kehitysnäkymät vaihtelevat suuresti. Esimerkiksi suhdannevaihtelut, muuttoliike kasvukeskuksiin, väestön ikääntyminen ja erityisesti lapsiperheiden tarve väljempään asumiseen sekä elinympäristön laatuun liittyvät arvostukset asettavat kunnille yhä uusia vaatimuksia. Kasvukeskuksissa haasteena on riittävän tonttitarjonnan ylläpitäminen ja palvelujen järjestäminen asukkaille. Väestömäärältään taantuvissa kunnissa sen sijaan ongelmana on asumisolojen ja palvelujen ylläpitäminen. Sopivat maapolitiikan toimenpiteet on valittava paikallisten olosuhteiden mukaan.

Riittävä tonttitarjonta ja laadukas asuinympäristö ovat tärkeitä tekijöitä kunnan kilpailussa uusista asukkaista ja yrityksistä. Asuinalueita valittaessa arvostetaan kohtuulliselta etäisyydeltä löytyviä palveluja, kuten kouluja ja päiväkoteja. Valmiiksi rakennetut kadut, puistot ja virkistysalueet lisäävät alueen viihtyisyyttä. Hyvin toimivat joukkoliikenteen yhteydet takaavat asukkaille sujuvan asioinnin ja edulliset työmatkat.

Aktiivisella maapolitiikalla ja kaavoituksella kunta voi pitää yllä laadultaan ja määrältään riittävää asunto- ja työpaikkarakentamisen tonttitarjontaa sekä vastata yritysten tilatarpeisiin. Kunta voi maapolitiikan toimenpitein varmistaa, että kaavoitetut tontit, rakennettu kunnallis-

tekniikka, katuverkosto sekä koulut ja päiväkodit tulevat ajallaan ja kustannustehokkaasti käyttöön. Luovuttamalla tontteja kysyntää vastaavasti kunta voi vaikuttaa siihen, että tonttien hinnat pysyvät kohtuullisella tasolla. Onnistuneella maapolitiikalla kunta voi kohentaa kykyään kilpailla asukkaista ja työpaikoista sekä hallita väestömäärän kasvua kuntataloutta vaarantamatta.

Maapoliittisilla toimenpiteillä voidaan vaikuttaa kuntatalouden tasapainoon kaikissa tilanteissa. Myös kunnan väestömäärän pienentyessä on tärkeää käyttää aktiivisesti maapolitiikan tarjoamia keinoja, joilla ohjataan yhdyskuntarakennetta ja kaavojen toteuttamista.



Pöytyä on esimerkki pienemmästä kunnasta, joka on aktiivisella ja riittävän aikaisella maanhankinnalla vastannut asukkaiden tonttitarpeisiin. Kunnan maapolitiikan tavoitteena on suunnitella ja toteuttaa asuntoalueet asukkaiden ehtoilla. Yhdyskuntarakennetta on pidetty eheänä, jotta kunnallistekniikan ja palvelujen kuntalaisille aiheuttamat kustannukset ovat kohtuulliset.

Maapoliittinen ohjelma on kunnan keskeinen strategia

Kunnan maapolitiikan linjaukset vaikuttavat keskeisesti kunnan menestymiseen. Kunnan toimintastrategioita, kuten asunto-, elinkeino- ja ympäristöpolitiikan linjauksia, laadittaessa tulisi tiedostaa niiden asettamat vaatimukset kunnan harjoittamalle maapolitiikalle. Samoin tulisi tiedostaa, miten maapolitiikan päätöksillä vaikutetaan kunnan muiden strategioiden toteutumiseen.

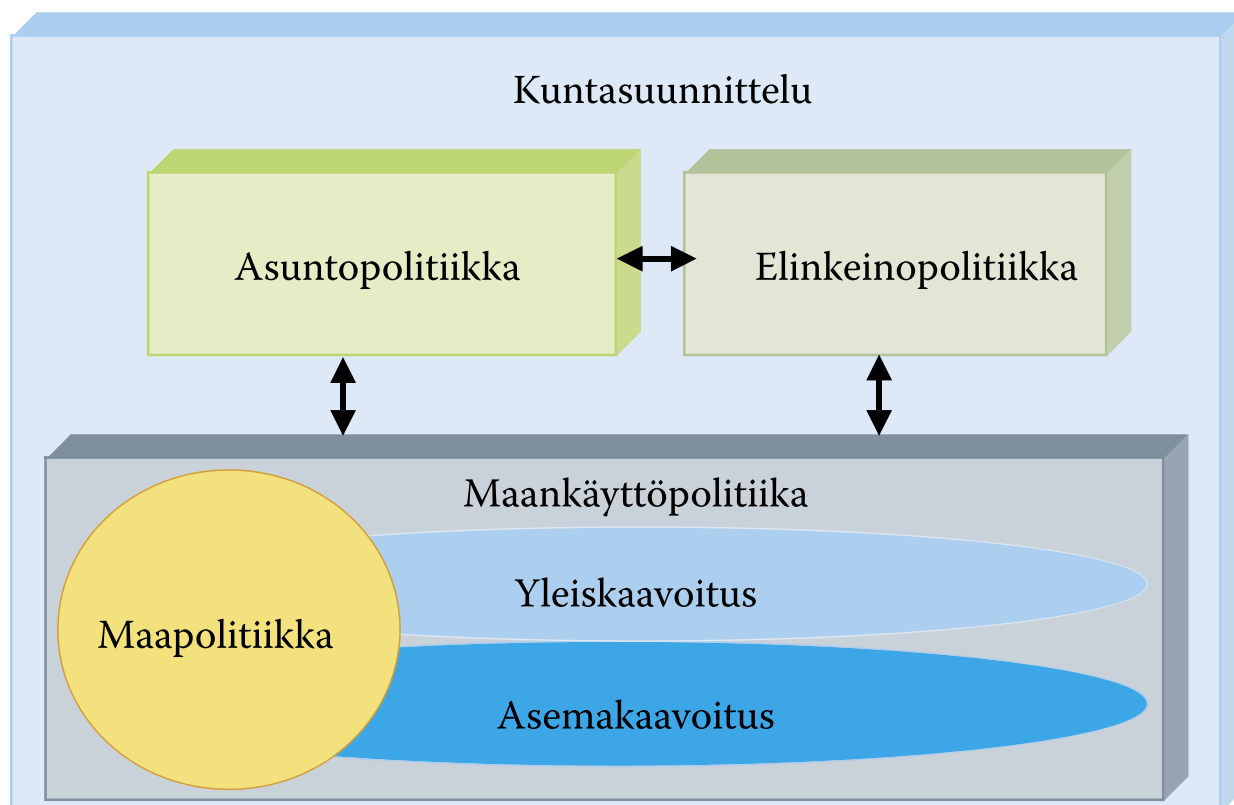
Kunnan maapolitiikan onnistuminen edellyttää toimivaa yhteistyötä kunnan ja maanomistajien välillä. Siksi on tärkeää, että kunta päättää ja toimii pitkäjänteisesti ja johdonmukaisesti maankäyttöön liittyvissä asioissa. Kunnan tulee kohdella maanomistajia tasapuolisesti.

Kunnan tulisi laatia maapoliittinen ohjelma, jossa kunta linjaa maankäytön ja kaavojen toteuttamisen keskeiset periaatteet. Tällaisia ovat muun muassa:

- kunnan keskeiset kasvusuunnat
- maanhankinnan periaatteet
- maankäyttösopimusten käyttämisen periaatteet sekä
- toimenpiteet kaavojen toteuttamisen edistämiseksi.

Maapoliittinen ohjelma tulisi valmistella luottamushenkilöiden ja viranhaltijoiden yhteistyönä. Näin varmistetaan yhteinen sitoutuminen ohjelman toteuttamiseen. Maapolitiikan keskeisten linjausten tulisi siirtyä valtuustokauden yli. Päättäjien pitäisi valtuustokauden alussa hyväksyä ja tarvittaessa harkitusti tarkistaa maapolitiikan linjaukset. Maapoliittisen ohjelman linjauksia tulee johdonmukaisesti noudattaa kunnan maapoliittisissa toimissa. Maapoliittisen ohjelman toteutumista on seurattava.

Maapolitiikka ja maankäyttöpolitiikka osana kunnan keskeisiä strategioita



Maankäyttö- ja maapolitiikka kuuluvat kunnan keskeisiin strategioihin. Asunto- ja elinkeinopolitiikka ohjaavat maapolitiikan ja kaavoituksen tavoitteiden asettamista sekä kaavan toteuttamista.

Kunnan maanomistus tukee kunnan hallittua kehitystä ja kuntataloutta

Kunnan maanomistus ja yhdyskuntakehitys

Pitkäjänteinen ja oikein ajoitettu maanhankinta on hyvin hoidetun maapolitiikan perusta. Hankkimalla raakamaata omistukseensa yleiskaavallisten selvitysten osoittamilta kasvusuunnilta hyvissä ajoin ennen kaavoitusta kunta voi varmistaa, että kunnallistekniikka ja kunnalliset palvelut tulevat kustannustehokkaasti käyttöön ja että niiden rakentamisen kustannuksia katetaan tonttien myynnistä saatavilla tuloilla. Kunta voi riittävällä maanomistuksella ja luovuttamalla tontteja kysyntää vastaavasti vaikuttaa oleellisesti tonttien yleiseen hintatasoon alueella.

Maapoliittinen lainsäädäntö tarjoaa kunnalle monipuoliset ja tehokkaat keinot kunnan maanomistukseen perustuvan, kuntataloutta tukevan maapolitiikan harjoittamiseen. Kunnan toimenpiteillään aikaansaama maan arvonnousu tulisi voida käyttää kaavan toteuttamisen aiheuttamien kustannusten kattamiseen. Vapaaehtoisen maanhankinnan lisäksi kunnalla tulisi olla valmius tarvittaessa käyttää mahdollisuutta lunastaa maata yhdyskuntarakentamista varten.

Maankäyttösopimukset – toimiva yhteistyömuoto

Kunnan ja maanomistajien väliset maankäyttösopimukset ovat toimiva menettelytapa sopia kaavan toteuttamisen kustannusten jakamisesta erityisesti kaavanmuutostilanteissa ja täydennyskaavoituksessa. Maankäyttösopimukset eivät kuitenkaan korvaa kunnan maanhankintaa kunnan keskeisillä kasvusuunnilla, mikäli kunta haluaa aktiivisesti vaikuttaa kunnassa luovutettavien tonttien ja asuntojen hintatasoon. Yhdyskuntarakenteen merkittävä laajentaminen uusille kaava-alueille maankäyttösopimuksin voi olla ongelmallista. Maankäyttösopimuksia tehtäessä kunnan tulee aina varmistaa tonttien rakentuminen sekä kunnallistekniikan ja kunnallisten palvelujen toteutuminen kuntatalouden näkökulmasta kestäväällä tavalla. Ns. aluerakentamishankkeiden edellytykset ja vaikutukset tulee aina selvittää huolellisesti ja tapauskohtaisesti.

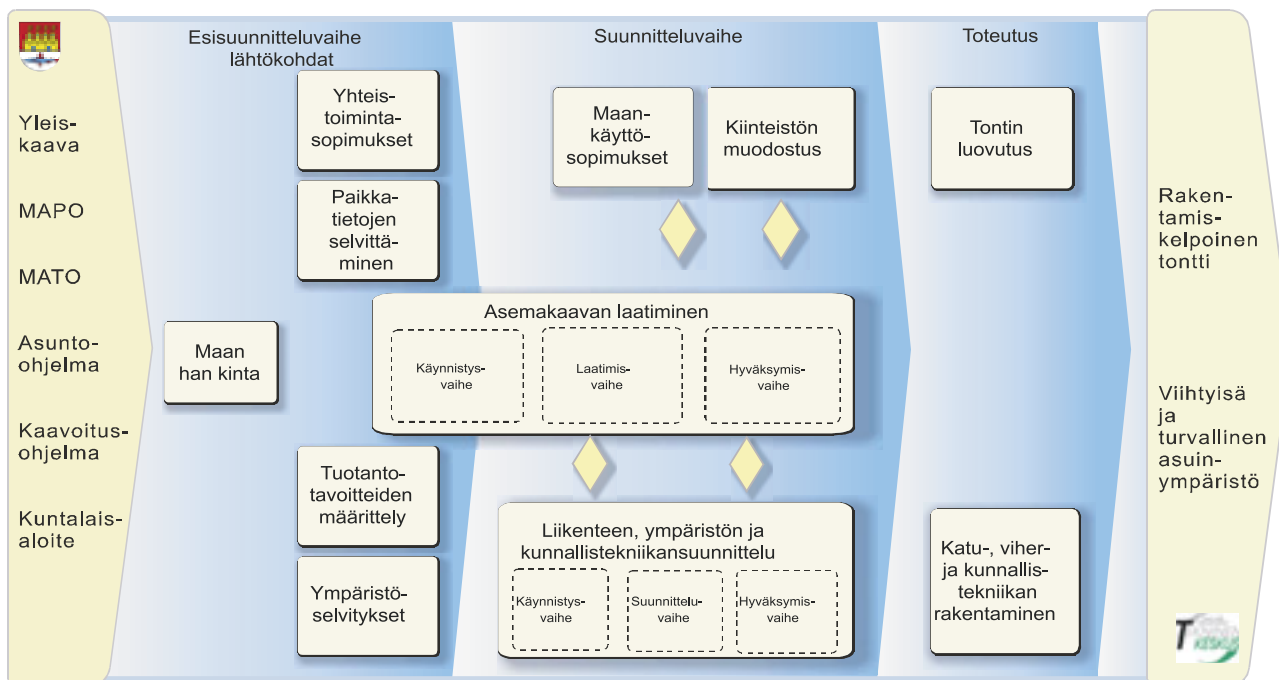
Kaavan oikea-aikainen toteuttaminen

Useissa kunnissa on varsin paljon kaavoitettuja, yksityisessä omistuksessa olevia rakentamattomia tontteja. Rakentamattomia tontteja on usein myös jo rakennettujen katujen ja muun kunnallistekniikan piirissä lähellä palveluja. Yksityisessä omistuksessa olevat tontit eivät aina kuitenkaan tule rakennettavaksi, vaikka tonteilla olisi paikkakunnalla huomattavaakin kysyntää.

Edullisin tapa eheyttää yhdyskuntarakennetta on edistää rakentamiskelpoisten tonttien rakentamista. Jo tehtyjen kunnallistekniikan ja palvelujen investointien käyttöaste ja tuottavuus paranevat. Kunta myös säästää uusien alueiden

hankkimis- ja kaavoituskustannuksissa sekä kunnallistekniikan ja palvelujen rakentamiskustannuksissa. Valmiiksi rakennettu ympäristö lisää alueen viihtyisyyttä ja arvostusta.

Kunnat voivat edistää yksityisessä omistuksessa olevien tonttien rakentamista tiedottamalla omistajille tonttien kysynnästä sekä tarvittaessa auttamalla markkinoinnissa. Rakentamiskehoitus ja korotettu kiinteistövero ovat lakisääteisiä keinoja, joilla kunta voi vaikuttaa tonttien rakentamiseen.



Kaupunkirakentamisen edellytysten luominen

Oulun kaupunki on kehittänyt yhdyskuntarakentamisen prosessin kokonaishallintaa ja tehokkuutta. Tavoitteena on varmistaa asukkaalle ja kunnan näkökulmasta oikea lopputulos: viihtyisä ja turvallinen asuin-ympäristö ja rakentamiskelpoinen tontti.

Asiantuntemuksen ja tiedon tarve lisääntyy

Hyvin hoidettu maapolitiikka on kunnan keskeinen menestystekijä. Tämän vuoksi kunnassa tarvitaan maapolitiikan osaamista, alan ammattitaitoa ja sitä ylläpitävää koulutusta sekä muita resursseja maapolitiikan toteuttamiseen.

Kunnassa tarvitaan riittävän yksityiskohtaista ja ajan tasalla olevaa tietoa ympäristön tilasta ja muutoksista sekä maankäytöstä ja yhdyskuntarakenteen kustannuksista, jotta kunta voi käyttää maapolitiikan keinoja tehokkaasti sekä kansalaisen kannalta luotettavasti ja läpinäkyvästi.

Kunnan tulisi varmistaa maankäytön perustietojen saatavuus ja ylläpito. Tällaisia tietoja ovat esimerkiksi ajantasaiset kartat, kaavat, kaavojen toteutuminen, kaavan toteut-

tamisen aiheuttamat kunnallistekniikan ja kunnallisten palvelujen kustannukset, maanomistus, osoitteet ja maan hintakehitys. Parhaiten perustietojen saatavuudesta ja ylläpidosta huolehditaan kehittämällä kunnan toimintojen kuten maapolitiikan, kaavoituksen, ympäristötoimen, rakennusvalvonnan, asunto- ja elinkeinotoimen vuorovaikutusta sekä varmistamalla, että kunnan toiminnassa syntyvät tiedot tallentuvat yhteiskäytössä oleviin tietojärjestelmiin.

Maapolitiikan keinojen toimivuutta ja kaavojen toteutusta tulisi seurata tiiviissä yhteistyössä rakennusvalvonnan, kaavoituksesta, kiinteistönmuodostuksesta, ympäristöasioista sekä maapolitiikasta vastaavien kesken.

Maapolitiikan keinot

Kunnalla on käytettävissään monipuolinen valikoima keinoja, joilla voidaan varmistaa yhdyskunnan rakentaminen ja kasvu kuntatalouden näkökulmasta kestäväällä tavalla. Seuraavassa esitellään maapolitiikan keskeiset keinot.

Maanhankinnan keinot

Raakamaan ostaminen

- mahdollistaa toimivan ja taloudellisen yhdyskuntarakenteen
- turvaa kohtuuhintaisen tonttitarjonnan
- edellyttää maanhankinnan rahoituksen järjestämistä

Hankkimalla raakamaa omistukseensa yleiskaavallisten selvitysten osoittamilta kasvusuunnilta hyvissä ajoin ennen kaavoitusta kunta voi varmistaa, että kunnallistekniikka ja kunnalliset palvelut tulevat kustannustehokkaasti käyttöön ja että niiden rakentamisen kustannuksia ketaan tonttien myynnistä saatavilla tuloilla.

Kunnan etuosto-oikeus

- etuosto-oikeutta käyttämällä kunta voi maata myytäessä varmistaa kunnan kehittämisen kannalta keskeisten alueiden omistuksen ja mahdollisuuden ohjata niiden rakentamista
- kunnan etuostomahdollisuus lisää myyntiaikeiden olevien maanomistajien kiinnostusta neuvotella maanmyynnistä kunnan kanssa
- ei korvaa kunnan vapaaehtoista maanhankintaa

Etuostolla kunta voi hankkia omistukseensa vapaaehtoisella kaupalla myydyin alueen, joka on tarpeen yhdyskuntarakentamista, virkistystä tai suojelua varten. Etuostomenettelyssä kunta tulee ostajan sijaan kaupassa sovituihin ehtoihin.

Etuosto-oikeuden käyttäminen on sattumanvarainen maanhankintakeino. Kunnan etuosto-oikeus parantaa kuitenkin jo olemassaolollaan kunnan mahdollisuuksia maan hankintaan, koska se ohjaa maanomistajia neuvottelemaan maan myymisestä kunnalle.

Maan lunastaminen yhdyskuntarakentamista varten

- kunta voi varmistaa keskeisten kasvualueiden rakentamisen
- riippumaton lunastustoimikunta määrittelee maan arvon
- raakamaan lunastamiseen tulee varata riittävästi aikaa

Maankäyttö- ja rakennuslaki sisältää useita lunastusperusteita, joiden nojalla kunnat voivat saada luvan lunastaa maata erilaisiin yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin. Maan lunastaminen antaa kunnalle mahdollisuuden järkevään yhdyskuntakehitykseen maanomistajien sopimus- tai myyntihalukkuudesta riippumatta. Samalla se auttaa kohteelle maanomistajia tasapuolisesti ristiriitatilanteissa.

Lunastusmahdollisuuksien käyttäminen on kuntien harjassa. Käytännössä kunnat turvautuvat siihen melko harvoin. Kuntakohtaiset erot lunastusmahdollisuuksien käytössä ovat huomattavat. Useissa kasvavissa kunnissa maan lunastamisesta on saatu myönteisiä kokemuksia paitsi yksittäisten aluehankintojen toteuttamisessa myös kunnan uskottavan maapoliittisen toimintatavan ylläpitämisessä.

Yhdyskuntarakentamiseen tarvittavan maan, ns. raakamaan, lunastusmenettely on kaksivaiheinen. Ensivaiheessa ympäristöministeriö myöntää kunnalle hakemuksen perusteella luvan alueen lunastamiseen. Toisessa vaiheessa maanmittaushallinnon määräämä puolueeton lunastustoimikunta määrittelee alueelle lunastuskorvauksen sekä päättää muista alueen lunastamiseen liittyvistä kysymyksistä.

Asemakaava-alueella kunnalla on oikeus kaavan perusteella lunastaa kaavassa kaduksi tai yleiseksi alueeksi osoitettu alue sekä sellainen yleinen rakennuksen tontti, joka on tarkoitettu kunnan tarpeisiin. Kunta voi panna lunastustoimituksen vireille kaavan tultua voimaan. Maanomistajalla on velvollisuus luovuttaa ensimmäisen asemakaavan mukainen katualue tiettyyn määrään asti korvauksetta kunnalle.



Oulun seudun kunnissa väestönkasvu on ollut voimakasta. Aktiivisen maapolitiikan avulla kunnat ovat kyenneet vastaamaan lisääntyneeseen tonttien kysyntään. Esimerkiksi Oulussa ja Haukiputaalla maapolitiikan keinoja tonttitarjonnan lisäämiseksi on käytetty monipuolisesti. Kuvassa Oulun Kaakkurin kaupunginosa, joka hankittiin pääosin lunastusmenettelyllä kaupungin omistukseen ennen alueen asemakaavoitusta.

Porissa tavoitteena on ollut, että kaupungilla on jatkuvasti tarjolla riittävä määrä eri kokoisia ja laatuista asunto-, liike- ja teollisuustontteja. Kaupunki on hankkinut kaupungin kehittämisen kannalta tarpeelliset alueet omistukseensa oikeaan aikaan oikeasta paikasta ja kohtuulliseen hintaan. Niinpä kaupunki on voinut luovuttaa rakentajille viime vuosina omakotitontteja keskimäärin sata kappaletta vuodessa. Kuvassa katunäkymä Porin Lukkarinsannasta.

Maankäyttösopimus, kehittämiskorvaus ja kehittämisalueenmenettely

Maankäyttösopimus

- *maankäyttösopimus on toimiva menettelytapa sopia kaavanmuutostilanteissa kustannusten ja hyötyjen jakamisesta kunnan ja maanomistajan kesken*
- *maankäyttösopimus varmistaa tonttien rakentamisen sovituissa aikatauluissa*
- *uusien alueiden kaavoittaminen merkittävässä määrin maankäyttösopimuksin ei mahdollista kunnan yhdyskuntarakenteen ohjausta samalla tavoin kuin kaavoittaminen kunnan maalle*
- *kunta ei voi vaikuttaa yksityisten myymien tonttien hintaan*

Maan hankkiminen kunnalle ei yleensä ole tarpeen alueita uudelleen kaavoitettaessa. Tällöin tarvitaan keinoja, joilla kunta ja maanomistaja jakavat uuden kaavan toteuttamisen kustannuksia. Mikäli kaavan toteuttaminen aiheuttaa merkittäviä kustannuksia, on kustannusten ja hyötyjen oi-

keudenmukaisen ja tasapuolisen kohdentamisen kannalta perusteltua, että kunta sopii maankäyttösopimuksella kaavan toteuttamisen aiheuttamien kustannusten kattamisesta.

Vakiintuneen sopimuskäytännön mukaisesti maanomistajat ovat sopimuksin sitoutuneet osallistumaan kunnalle kaavoituksesta ja kaavan toteuttamisesta aiheutuneisiin kustannuksiin. Keskeisiä elementtejä maankäyttösopimuksissa ovat olleet vapaa sopimusoikeus ja sopimuskumppanien yhteinen tahto sitoutua alueen kehittämiseen. Maankäyttö- ja rakennuslain 1.7.2003 voimaan tulleella muutoksella maankäyttösopimuksen asemaa on selkiytetty yhtenä maapolitiikan lakisääteisenä keinona.

Maankäyttösopimuksessa on kysymys maanomistajien ja kunnan yhteisestä tahdosta varmistaa kohdealueen toteutuminen. Tästä syystä halutaan usein panostaa yleisen laatutason ylittäviinkin katujen, puistojen ja tonttien rakentamisen ratkaisuihin. Sopimuksella halutaan myös varmistaa alueen rakentaminen halutussa aikatauluissa sekä kunnallisten palvelujen saatavuus.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa korostetaan tiedottamista sekä kaavojen laatimisessa että maankäyttösopimusten valmistelussa. Erityisesti tulee huolehtia, että ei-ammatt-

timaiset rakennuttajat ja maanomistajat saavat riittävästi tietoa maankäyttösopimusta koskevien neuvottelujen yhteydessä. Näin varmistetaan, että maankäyttösopimus syntyy aina osapuolten vapaasta tahdosta ja että he ovat tietoisia oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan.

Maankäyttösopimusneuvottelut etenevät käytännössä yhtä aikaa kaavan valmistelun kanssa, vaikka kaavan toteuttamisesta voidaan sopia sitovasti vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Maankäyttösopimuksilla voidaan sopia myöskin jo aiemmin voimaan tulleiden kaavojen toteuttamisesta ilman, että sopimusta on valmisteltu asemakaavoituksen yhteydessä. Tällöin maanomistajan ja kunnan yhteisenä tavoitteena on muun muassa nopeuttaa kaavan toteutumista ja nostaa sopimusalueen toteutuksen laatua keskimääräistä korkeammalle tasolle.

Kehittämiskorvaus

- *kehittämiskorvaus mahdollistaa kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten perimisen kaava-alueen maanomistajilta*
- *kehittämiskorvaus varmistaa maanomistajien tasapuolisen osallistumisen kaavan toteuttamisen kustannuksiin*
- *kehittämiskorvauksen määrääminen edellyttää kattavia ja ajantasaisia tietoja kaavan toteuttamisen kustannuksista sekä kaavan tuomasta arvonnoususta*

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavasta merkittävää hyötyä saavalla kaava-alueen maanomistajalla on velvollisuus osallistua kustannuksiin, jotka kunnalle aiheuttavat yhdyskuntarakentamisesta. Laki edellyttää, että maanomistajan osallistumisesta kaavan toteuttamisen kustannuksiin aina ensin neuvotellaan pyrkien maankäyttösopimukseen. Vasta sen jälkeen, jos maankäyttösopimukseen ei päästä, kunnalla on oikeus määrätä kustannusperusteinen kehittämiskorvaus.

Laissa on rajattu ne kustannustekijät, jotka voidaan ottaa huomioon kehittämiskorvausta määrättäessä. Kehittämiskorvauksen määräämisen edellytyksenä on, että kaava tuo maanomistajalle merkittävää hyötyä ja että kaavassa on uutta asuinrakennusoikeutta osoitettu enemmän kuin 500 kerrosneliometriä. Kehittämiskorvauksen enimmäismäärä on 60 % kaavan tontille tuomasta arvonnoususta. Kunta voi päättää myös korkeammasta kehittämiskorvauksen perimisen alarajasta sekä alhaisemmasta kehittämiskorvauksesta.

Kehittämisalumenettely

- *kehittämisalumenettely on uusi työkalu erityisesti rakennettujen alueiden uudistamiseen*
- *edellyttää tiivistä ja pitkäjänteistä yhteistyötä alueen maanomistajien ja kunnan välillä*

Kunnalla on mahdollisuus esimerkiksi lähiöiden tai käytöstä poistuneiden teollisuusalueiden uudistamiseksi määrätä alue kehittämisalueeksi. Kehittämisalueella voidaan soveltaa muista alueista poikkeavia erityisjärjestelyjä. Alueen toteuttamisvastuu on mahdollista osoittaa alueen kehittämistä varten muodostetun yhteisön tehtäväksi. Muut erityisjärjestelyt liittyvät kiinteistöjärjestelyihin, etuosto-oikeuden laajentamiseen sekä erityisten asunto- tai elinkeinopoliittisten tukitoimien suuntaamiseen.

Kehittämisalumenettelyn käytännön soveltaminen on jäänyt toistaiseksi vähäiseksi. Alueiden kehittämistä on yleensä sovittu maankäyttösopimuksella.

Kaavan toteuttamista edistävät keinot

Rakentamiskehotus

- *tehokas keino kaavojen toteuttamisen edistämiseksi ja tonttitarjonnan lisäämiseksi*
- *alueen kunnallistekniikan investoinnit ja palvelut saadaan täysimääräisesti käyttöön, kun rakentamiskelpoiset rakennuspaikat rakennetaan*
- *kunnan tulee olla valmis lunastamaan rakennuspaikat, mikäli niitä ei rakenneta kehotuksesta huolimatta*

Kunta voi edistää asemakaavan mukaisten rakennuspaikkojen rakentamista antamalla rakentamiskehotuksia. Kehotus voidaan antaa määrällisesti tai laadullisesti vajaasti rakennetulle rakennuspaikalle kaavan oltua voimassa vähintään kaksi vuotta. Kehotusta ei saa antaa enintään kaksi asuntoa käsittävän asuinrakennuksen rakentamiseen tarkoitettun rakennuspaikan omistajalle, jos rakennuspaikalla jo on käytössä oleva asuinrakennus. Kunnalla on oikeus ilman erityistä lupaa lunastaa rakennuspaikka, jollei sitä ole kolmen vuoden kuluessa rakentamiskehotuksen antamisesta rakennettu kehotuksen edellyttämällä tavalla.

Rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero

- kunta voi edistää kaavan mukaisten rakentamiskelpoisten rakennuspaikkojen rakentamista kiinteistöverotuksen keinoin
- voidaan käyttää vain, jos kunnassa on kysyntää rakennuspaikoista

Kunnanvaltuusto voi määrätä rakentamattomalle rakennuspaikalle korkeamman kiinteistöveron kuin muille kiinteistöille. Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosentti vuonna 2004 voi olla vähintään yksi prosentti ja enintään kolme prosenttia. Korotetun kiinteistöveroprosentin vaihtelurajojen tarkistaminen on valmisteilla. Korotettua kiinteistöveroa ei tule soveltaa kunnassa, jossa ei ole rakennuspaikkojen kysyntää. Vuosittain keskimäärin joka kymmenes korotetun kiinteistöveron alainen tontti on rakennettu.



Rakentamiskehoituksen ja korotetun kiinteistöveron tarkoituksena on edistää yksityisessä omistuksessa olevien tonttien rakentamista. Esimerkiksi Kajaanissa ja Rovaniemellä on saavutettu myönteisiä tuloksia näitä keinoja käyttämällä.

Tonttien luovuttaminen rakennettavaksi

Kunnan tulee kaavoittaa tontteja, jotka sijainniltaan ja muilta ominaisuuksiltaan vastaavat kysyntää. Kunnan tulee myös varmistaa luovuttamiensa tonttien rakentamiskelpoisuus.

Tontteja luovutetaan rakennettavaksi myymällä tai vuokraamalla. Kuntien tontinluovutuksen toimintatavat vaihtelevat muun muassa kunnan taloudellisen tilanteen mukaan. Tontin luovuttaminen vuokraamalla tuo kunnalle jatkuvia vuokratuloja. Usein kunta valitsee tonttien myymisen talouden tasapainottamiseksi lyhyellä tähtäimellä. Pitkäjänteisen ja onnistuneen maapolitiikan edellytyksenä on, että tontinluovutustuloja voidaan kohdentaa tarvittaen vastaavasti maanhankintaan ja kaavan toteuttamisen aiheuttamien kustannusten kattamiseen. Maankäyttösovimukset edellyttävät aina kunnan sitoutumista sovitun kunnallistekniikan ja palvelujen toteuttamiseen.

Tontinluovutusehdoilla kunta voi edistää hyvää rakennussuunnittelua ja rakentamisen laatua.

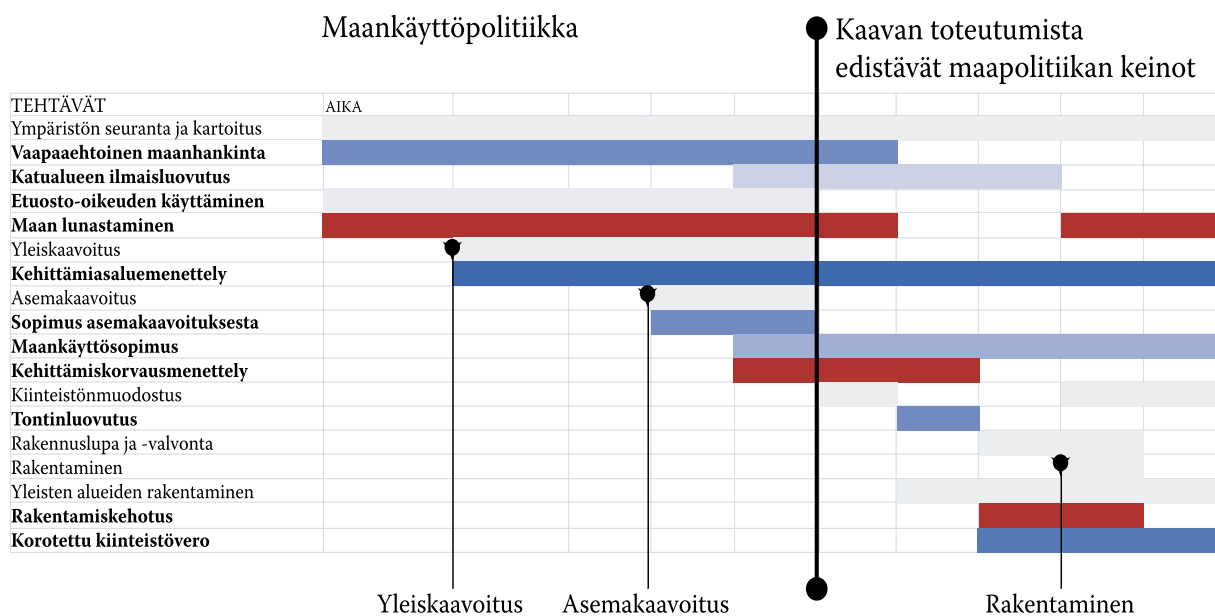
Tuleva asukas saa usein valita, ostaako vai vuokraako omakotitontin kunnalta. Tonttien saajien valintamenettely vaihtelee kunnittain. Käytettyjä valintatapoja ovat esimerkiksi hakijoiden sosiaaliset perusteet, tonttien arvonta tai huutokauppa.

Kun teollisuusalueita kaavoitetaan uudestaan, antaa kunnan maanomistus kunnalle oleellisesti paremmat mahdollisuudet vaikuttaa kaavoitukseen sekä kaavan toteuttamisen kustannusten kattamiseen.

Kunnat ovat kehittämässä tonttien markkinointia mm. internetissä. Kuntien tonttimarkkinoinnin internetsivujen osoitteita on koottu Kuntaliiton maapolitiikan oppaaseen.



Maapolitiikka yhdyskuntarakenteen suunnittelussa ja toteuttamisessa



Maapolitiikan toimenpiteet yhdessä maankäytön suunnittelun kanssa luovat edellytykset kestäväälle, toimivalle ja laadukkaalle yhdyskuntarakenteelle. Hyödyntämällä maapolitiikan keinoja aktiivisesti jo ennen asemakaavoitusta kunta voi parhaiten varmistaa kaavojen oikea-aikaisen toteutumisen sekä taloudellisten että laadullisten tavoitteiden mukaisesti.

Keskeinen maapolitiikan lainsäädäntö:

- Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999)
- Etuostolaki (608/1977)
- Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (603/1977)
- Kiinteistöverolaki (654/1992)

Lisätietoja:

- Maapolitiikan opas Suomen Kuntaliiton kotisivuilla (www.kunnat.net/verkko-opaat> maapolitiikan opas)
- www.ymparisto.fi
- www.kunnat.net