



Kati Järvenpää

Asemakaavan mukainen rakentaminen pientaloalueiden maankäyttö- sopimusalueilla Espoossa

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Maanmittaustekniikka

Insinöörityö

29.11.2023

Tiivistelmä

Tekijä:	Kati Järvenpää
Otsikko:	Asemakaavan mukainen rakentaminen pientaloalueiden maankäyttösopimusalueilla Espoossa
Sivumäärä:	44 sivua
Aika:	29.11.2023
Tutkinto:	Insinööri (AMK)
Tutkinto-ohjelma:	Maanmittaustekniikka
Ohjaajat:	Yhdyskuntasuunnittelun lehtori Kaisa Kanerva Tonttipäällikkö Katja Hakala

Tämän insinööriyön aiheena oli maankäyttösopimusperiaatteiden vaikutus pientaloalueiden rakentumisnopeuteen. Työssä tutkittiin Espoossa sijaitsevia pientaloalueita, joille oli tehty asemakaavoituksen yhteydessä maankäyttösopimus yksityisen henkilön kanssa vuosien 2010–2019 välisenä ajanjaksona.

Työssä verrattiin Espoon kaupungin vuonna 2008 julkaistuja maankäyttösopimusten neuvotteluperiaatteita kaavoitettavilla vanhoilla pientaloalueilla vuoden 2015 marraskuussa julkaistuihin maankäyttösopimusperiaatteisiin. Tarkoituksena oli selvittää, onko neuvotteluperiaatteiden muutos vaikuttanut asuintalojen rakentamisen nopeuteen yksityishenkilöiden kanssa solmitulla maankäyttösopimusalueilla. Tutkimusaineistona oli 15 asemakaavaa, jotka ovat tulleet voimaan 2010-luvulla. Espoon perustietojärjestelmästä saatiin tutkimukseen käytetty aineisto.

Työssä tutustuttiin myös maankäyttösopimuksia koskevaan ajantasaiseen lainsäädäntöön, maankäyttösopimuksista julkaistuihin artikkeleihin sekä asemakaavoituksen ja maankäyttösopimuksen laatimisprosessiin.

Tutkimuksen tuloksena saatiin selkeä kuva maankäyttösopimuksien periaatelinjauksien muutoksista. Maankäyttösopimusperiaatteiden suurimpana muutoksena oli maankäyttömaksun määräytymisperusteen muuttaminen siten, että maankäyttömaksun merkittävän hyödyn raja perustui maanomistajan saamaan taloudelliseen hyötyyn eikä enää rakennusoikeuden lisääntymiseen.

Sopimusperiaatteiden muutoksella vuoden 2008 periaatteista vuoden 2015 määriteltyihin uusiin periaatteisiin ei tutkimuksessa mukana olevien alueiden osalta ollut vaikutusta asuinrakentamisen rakentumisnopeuteen.

Avainsanat: maankäyttösopimus, maankäyttösopimuskorvaus

Abstract

Author: Kati Järvenpää
Title: Construction According to Site Plan in Land Use Agreement Areas of Detached House Areas in Espoo
Number of Pages: 44 pages
Date: 29 November 2023

Degree: Bachelor of Engineering
Degree Programme: Land Surveying
Supervisors: Kaisa Kanerva, Senior Lecturer
Katja Hakala, Plot Manager

In this final year project, the negotiation principles of land use agreements published on March 3, 2008, were compared to the land use agreement principles published in November 2015 for old, detached house areas. The purpose of this study was to find out whether the change in negotiation principles influences the speed of construction of residential buildings in land-use contract areas concluded with private individuals. The project examined 15 detailed plans that had been done in the 2010s. Espoo's basic information system was used as the research material.

The project also studied the up-to-date legislation on land use agreements, published articles on the subject, and the process of drawing up site planning and land use agreements.

As a result of the project, a clear picture of the changes in the principles of land use agreements was obtained. The biggest change in the land use agreement principles was changing the basis for determining the land use fee so that the significant benefit limit of the land use fee was based on the financial benefit received by the landowner, and no longer on the increase in building rights.

Keywords: Land use agreement, development compensation

Sisällys

Lyhenteet

1	Johdanto	1
2	Maankäyttö kunnan strategisessa suunnittelussa	2
2.1	Maapolitiikka ja maankäyttöpolitiikka	2
2.2	Kaavoitus ja kunnan strateginen suunnittelu	3
2.3	Maapoliittinen ohjelma	4
3	Maankäytösopimus	5
4	Maankäytösopimusprosessi	7
5	Maankäytösopimusten sisältö ja oikeusvaikutukset	9
5.1	Vakuudet	9
5.2	Toteutumisaikataulu	10
5.3	Yleisen alueen alueluovutukset asemakaava-alueella	10
5.3.1	Ensimmäisen asemakaavan alueet	10
5.3.2	Asemakaavamuutosalueet	11
5.4	Kiinteistön luovutukset maankäytösopimuksissa	11
5.5	Erot maankäytösopimuksissa	11
5.6	Yhdenvertaisuus	12
6	Espoon maapolitiikka ja maankäytösopimusten valmistelu	12
6.1	Espoon organisaatorakenne	12
6.2	Espoon maapoliittiset linjaukset	15
6.3	Maankäytösopimusten laatimisprosessi	16
7	Espoon maankäytösopimukset	17
7.1	Maankäytösopimusten periaatteet vuosina 2008–2015	18
7.2	Maankäytösopimusten neuvotteluperiaatteet 2015-	19
8	Tutkittavat maankäytösopimusalueet	22
8.1	Asemakaava-alueet, joissa maankäytösopimus on tehty 3.3.2008 päätettyjen periaatteiden mukaan	24
8.1.1	Saunaniemi II A	24

8.1.2	Gobbacka	26
8.1.3	Taltrikinmäki	28
8.1.4	Mäkitupa	29
8.1.5	Kallvik I	31
8.1.6	Mulby	33
8.1.7	Kortesmäki	33
8.1.8	Kalajärvenkallio	34
8.1.9	Yhteenveto 3.3.2008 periaatteiden mukaan tehdystä sopimuksista	36
8.2	Asemakaava alueet, joiden maankäyttösopimukset tehty vuonna 2015 päätettyjen periaatteiden mukaisesti.	37
8.2.1	Lillmossaskogen	37
8.2.2	Mynttilä	38
8.2.3	Finnsinmäki I	40
8.2.4	Yhteenveto 9.11.2015 voimaan tulleiden periaatteiden mukaisesti tehdyt sopimukset.	42
9	Yhteenveto	43

1 Johdanto

Tämän insinööriyön tarkoituksena on tarkastella Espoon kaupungin maapoliittisten linjauksien yhteydessä julkaistuja maankäyttösopimusten periaatteiden eroa pientaloalueiden näkökulmasta. Espoon kaupunginhallitus linjasi maankäyttösopimuksia koskevia periaatteita 12.8.2003 ja 18.6.2007 sekä ensi kertaa kaavoitettavien pientaloalueiden osalta 3.3.2008. Tämän jälkeen 9.11.2015 maankäyttösopimusten periaatelinjauksia uudistettiin. Insinööriyö rajoittuu tutkimaan yksityishenkilöiden ja Espoon kaupungin välisiä maankäyttösopimuksia alueilla, joihin on tehty ensimmäistä kertaa asemakaava. Tavoitteena on selvittää, onko periaatelinjauksien muutoksien seurauksena havaittavissa muutosta asuintalojen rakentumisnopeudessa. Eli pystytäänkö merkittävästi vaikuttamaan maankäyttösopimusperiaatteilla siihen, kuinka nopeasti asemakaavassa määritetyt alueet (pientaloalueet) toteutuvat. Työn aiheen idea tuli Espoon kaupungilta.

Tässä työssä selvitetään, millaisia eroja vuosien 2008 ja 2015 maankäyttösopimusten periaatteiden linjauksissa on. Työssä hyödynnetään Espoon perustietojärjestelmää asuintalojen rakentumisen nopeuden selvittämiseksi. Työssä perehdytään myös lainsäädännön, kuntaliiton julkaisujen ja raporttien pohjalta yleisesti maankäyttösopimusten laatimisprosessiin.

Työn ensimmäinen osuus käsittelee maapolitiikkaa, ja sen on tarkoitus antaa kuva siitä, miten se vaikuttaa maankäyttösopimusten sisältöön. Toinen osuus käsittelee maankäyttösopimuksia yleisellä tasolla ja sitä, mitä lainsäädännössä on säädetty maankäyttösopimuksista. Työn viimeinen osuus käsittelee maankäyttösopimusperiaatteita Espoossa ja sitä, miten niiden linjaukset vaikuttavat maankäyttösopimusalueiden rakentumiseen.

Insinööriyö rajautuu tutkimaan 11:tä ensimmäisen asemakaavan aluetta, joista 8 on tullut lainvoimaiseksi vuosien 2011–2019 välisenä aikana. Näillä alueilla on solmittu maankäyttösopimuksia 40 yksityishenkilön kanssa. Nämä

neljäkymmentä (40) maankäyttösopimusta on tehty 3.3.2008 voimaan tulleiden periaatteiden mukaisesti. Maankäyttösopimusten periaatteiden muutos astui voimaan 9.11.2015, minkä jälkeiseltä ajalta tutkimuksessa on mukana neljä asemakaava-aluetta, joihin on tehty seitsemän maankäyttösopimusta yksityisen henkilön kanssa.

2 Maankäyttö kunnan strategisessa suunnittelussa

2.1 Maapolitiikka ja maankäyttöpolitiikka

Maapolitiikalla tarkoitetaan kuntien käyttämiä keinoja, jotka liittyvät maa-alueiden hankintaan, hallintaan, maanluovutuksiin ja hinnoitteluun, sekä toimenpiteitä, joilla pyritään edistämään asemakaavan toteutumista. Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään niistä kunnan oikeuksista, menettelytavoista sekä rajoituksista, joihin kunnan maapoliittiset keinot perustuvat. (1, s.11.)

Maapolitiikan harjoittaminen osoitettiin kuntien lakisääteiseksi tehtäväksi, kun maankäyttö- ja rakennuslakia sekä -asetusta täydennettiin 1.4.2015 (204/2015). Tuolloin lakiin lisättiin 5a §, jonka mukaan:

Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, jolla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi. (2.)

Kuntien harjoittamalla maapolitiikalla luodaan siis edellytykset maankäytön suunnittelulle, tonttien luovuttamiselle ja rakentamiselle ja viime kädessä myös sille, että kunta voi tarjota hyvän elinympäristön ja kestävän yhdyskuntarakenteen omille kuntalaisilleen. (1.)

Kuntien harjoittama maapolitiikka ja kaavoitus muodostavat yhdessä maankäyttöpolitiikan, jonka avulla kunnat pystyvät suunnittelemaan ja toteuttamaan alueidenkäyttötavoitteensa. Tämä on myös velvollisuus, joka esitetään maankäyttö- ja rakennuslain 20. pykälässä:

Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueillaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta. Kunnalla tulee olla käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus. (2.)

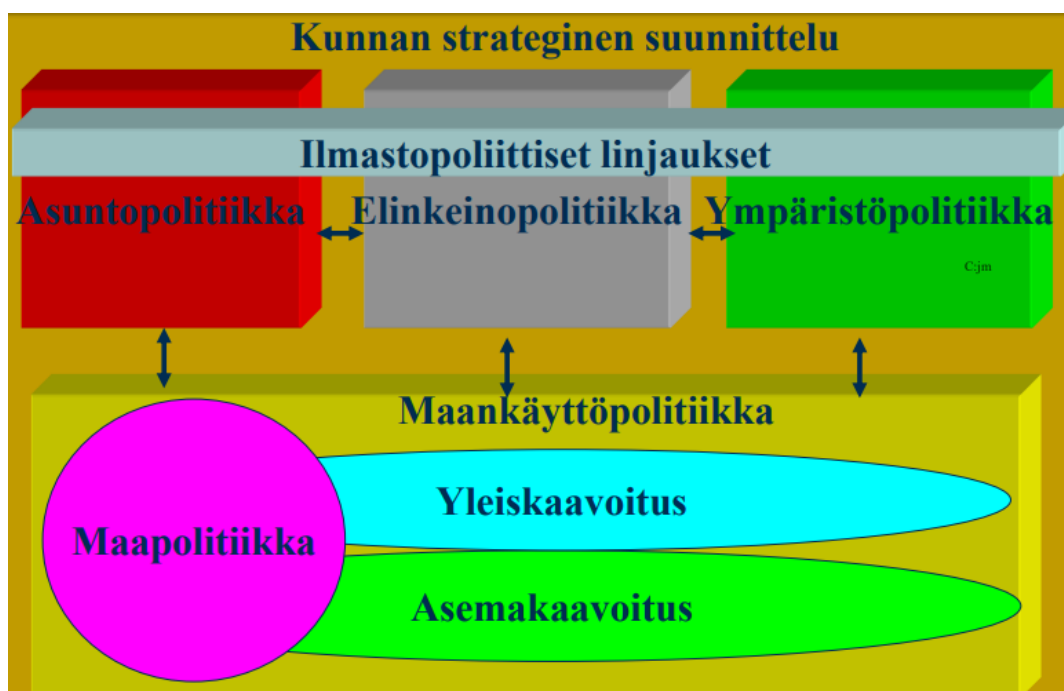
Kunnilta ei lain mukaan vaadita tietynlaista maankäyttöpolitiikkaa, vaan jokaisella kunnalla on erilaiset tavat harjoittaa sitä. Tämä vaikuttaa kunnan maanhankintaan, kaavoitukseen, yhdyskuntarakenteeseen sekä kunnasta syntyvään imagoon. (3, s. 6–7.)

2.2 Kaavoitus ja kunnan strateginen suunnittelu

Kunnilla on kaavoitusmonopoli eli oikeus päättää alueensa maankäytöstä yleis- ja asemakaavoja käyttäen. Samalla kunnilla on vastuu näiden kaavojen laatimisesta, valmistelusta, päättämisestä ja toteutumisen seuraamisesta. Kunnat paitsi valmistelevat myös hyväksyvät omat yleis- ja asemakaavansa. (4; 2.)

Kaavoitusmonopoli on keskeisin peruste kunnan maankäyttöpolitiikan harjoittamiselle. Kunnan kaavamonopoli mahdollistaa rakentamisen ja muun maankäytön -ohjauksen kuntatasolla, millä toteutetaan samalla myös kunnan asuin-, elinkeino- ja ympäristöpolitiikkaan sekä ilmastopoliittisia linjauksia. (3, s. 6.)

Kunta huomioi kaavoituksessaan kaavataloudellisen näkökulman, jotta maankäyttö ja kunnan muu strateginen suunnittelu ovat taloudellisesti kestäväällä pohjalla (5, s. 35). Maankäyttöpolitiikan suhde kunnan muuhun strategiseen suunnitteluun on kuvattu kuvassa 1.



Kuva 1. Kunnan strategisen suunnittelun kokonaisuus (6).

Erityisesti asemakaavoitus muodostaa oikeudellisen perustan kunnan ja maanomistajien keskinäisten suhteiden järjestämiselle ja luo edellytykset rakentamiselle. Asemakaava säätelee oikeuksia ja velvollisuuksia eri osapuolten välillä. (7.) Asemakaavoituksella onkin suuri merkitys tonttimaan käyttöön saamisen edistämisessä ja toteuttamisessa. Asemakaavassa määritellään myös tonttien ulottuvuudet, käyttötarkoitus sekä katu- ja puistoalueet. Asemakaavaan voidaan myös lisätä rakentamista ohjaavia tarkentavia määräyksiä, kuten rakennusten sijainti ja kerrosten lukumäärä. (8, s. 11.) Asemakaavojen toteuttamiseen tarvitaan myös kunnan muita toimia, erityisesti kunnallistekniikan ja muun yhdyskuntatekniikan sekä julkisten palveluiden rakentamista. (5.)

2.3 Maapoliittinen ohjelma

Lainsäädännössä ei määrätä mitään maapoliittisesta ohjelmasta, mutta monet kunnat laativat kuitenkin valtuuston hyväksymän maapoliittisen ohjelman. Maapoliittisessa ohjelmassa selvitetään kunnan strategiset tavoitteet, toimintaperiaatteet ja tarpeen mukaan käytettävät maapoliittiset keinot. Kunnan laatima

maapoliittinen ohjelma luo yhtenäiset toimintatavat sekä välittää niistä tietoa kuntalaisille ja poliitikoille, mikä lisää kunnan toiminnan ennustettavuutta ja samalla edistää kuntalaisten yhdenvertaisuutta. (1, s. 19.)

Maapoliittisen ohjelman laatiminen edistää kunnan tehokasta ja johdonmukaista maapoliitikkaa. Maapoliittiset ohjelmat laaditaan usein ennalta määrätyle ajanjaksolle, jonka jälkeen sen käytäntöjä pohditaan uudelleen. Tämä ajanjakso on usein esimerkiksi kymmenen vuotta tai valtuustokauden mittainen. (1, s.18.)

3 Maankäyttösopimus

Maankäyttösopimus on kunnan ja yksityisen maanomistajan välinen sopimus, jossa sovitaan yhdyskuntarakenteen kustannuksiin osallistumisesta asemakaavan tultua voimaan. Maankäyttösopimus valmistellaan samaan aikaan asemakaavan kanssa, mutta ne ovat kuitenkin kaksi toisistaan riippumatonta asiaa, jotka eivät saa vaikuttaa toisiinsa. (5.)

Maankäyttö- ja rakennuslain tullessa voimaan 1.1.2000 annettiin laissa maankäyttösopimukselle lakisääteinen asema. Edeltävä rakennuslaki vuodelta 1958 ei sisältänyt sopimusmenettelyjä koskevia säännöksiä. (9, s.13–14.)

Maankäyttö- ja rakennuslakia muutettiin 13.3.2003, siten että lakiin lisättiin 12 a luku, joka korvasi MRL:n 11§:n. Luku 12 a sisältää säännökset maanomistajan velvollisuudesta osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin (91 a§), säännökset maankäyttösopimuksista (91b§) ja kehittämiskorvauksia koskevat säännökset (91 c-p §). (9, s.14; 10.)

Maanomistajalla on velvollisuus osallistua MRL:n 91 a§:n mukaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, jos maanomistaja saa kunnan tekemän asemakaavoituksen myötä merkittävässä määrin niin sanottua ansiotonta arvonnousua eli taloudellista hyötyä. Maankäyttösopimuksella kunta ja maanomistaja sopivat yhdyskuntarakentamisen kustannuksien jakamisesta. (9, s.14.)

Tilanteessa, jossa ei päästä neuvotteluista huolimatta maanomistajan kanssa maankäyttösopimukseen, on mahdollista määrätä MRL:n 91 c-p §:n säännösten mukaan maanomistajalle kehittämiskorvausmaksu. (9, s.16.)

Maankäyttö- ja rakennuslain 91 c §:n kolmannen momentin mukaan:

Kehittämiskorvausta ei saa määrätä maanomistajalle, jonka omistamille alueille osoitetaan asemakaavassa rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen eikä rakennusoikeuden tai rakennusoikeuden lisäyksen määrä ylitä 500 kerrosneliometriä. Muulle maanomistajalle kehittämiskorvausta saadaan määrätä, jos asemakaavasta aiheutuu hänelle 91 a §:ssä tarkoitettua merkittävää hyötyä. Kunta voi päättää kunnassa tai tietyllä kaava-alueella soveltavasta korkeammasta rajasta. (2.)

Kehittämiskorvausta voidaan periä maanomistajalta, jonka katsotaan saavan merkittävää hyötyä asemakaavoituksesta. Kehittämiskorvaustapauksessa, jossa maankäyttösopimus korvataan hallinnollisella kehittämiskorvauspäätöksellä, merkittävä raja ylittyy, kun maanomistaja saa asemakaavoituksen johdosta lisää rakennusoikeutta asuinrakentamiseen yli 500 kerrosneliometriä. (11.)

Jos kunta haluaa alueen asemakaavoituksesta periä maanomistajalta kehittämiskorvausmaksun, tulee sen MRL:n 91 g §:n 2 momentin mukaan laatia asemakaavoitus siten, että siinä osoitetaan sitova tonttijako. Jos asemakaavassa osoitetaan korttelialue yhteen käyttötarkoitukseen ja korttelialue on yhden maanomistajan omistuksessa, tonttijaon osoittaminen ei kuitenkaan ole tarpeen. (2.)

Maankäyttö- ja rakennuslain 91 h §:n mukaan kunnan tulee ennen asemakaavan hyväksymistä pyytää Maanmittauslaitokselta lausunto kehittämiskorvauspäätöksestä ja maanomistajalla on myös mahdollisuus antaa asiasta muistutus. (2.)

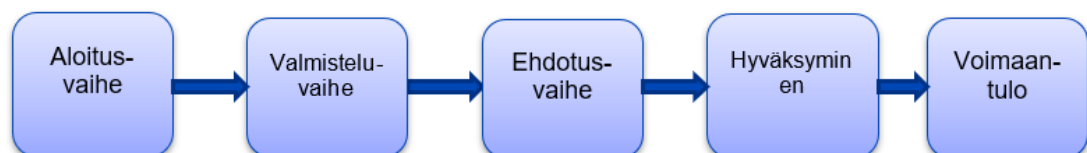
Jos edeltävät säädökset täyttyvät, kunnan on mahdollista periä MRL:n 91 f §:n mukaan maanomistajalta enintään 60 prosenttia asemakaavoituksesta

maanomistajalle tulleesta tontin arvonnoususta. Kunnassa kunnanvaltuusto voi myös päättää pienemmästä kehittämiskorvausosuudesta. (2.)

Kehittämiskorvauksen määrääminen on kuitenkin erittäin harvinaista, vaikka sen mahdollisuus saattaa olla esillä maankäyttösopimusneuvotteluissa. Yleensä on todennäköisempää, että sopimuksen syntymättä jääminen johtaa kaavahankkeen pysähtymiseen tai maankäyttösopimuksesta kieltäytyneen maanomistajan alueen rajaamiseen asemakaavan ulkopuolelle. (9, s. 71.)

4 Maankäyttösopimusprosessi

Asemakaavan laatiminen on monivaiheinen prosessi, jossa tulee noudattaa maakuntakaavassa ja yleiskaavassa annettuja ohjeistuksia. Asemakaavoituksessa tulee huomioida paikalliset olosuhteet ja kaupunki- ja maisemakuva. Lisäksi olemassa olevan rakennuskannan käyttöä tulee edistää. Kaavoituksen hyvä laatu on maankäyttö- ja rakennuslaissa kytketty selkeästi avoimeen tiedottamiseen, osallistumiseen ja vuorovaikutukseen. (8, s. 4–5; 2.) Asemakaavaprosessin kulku on esitetty kuvassa 2.

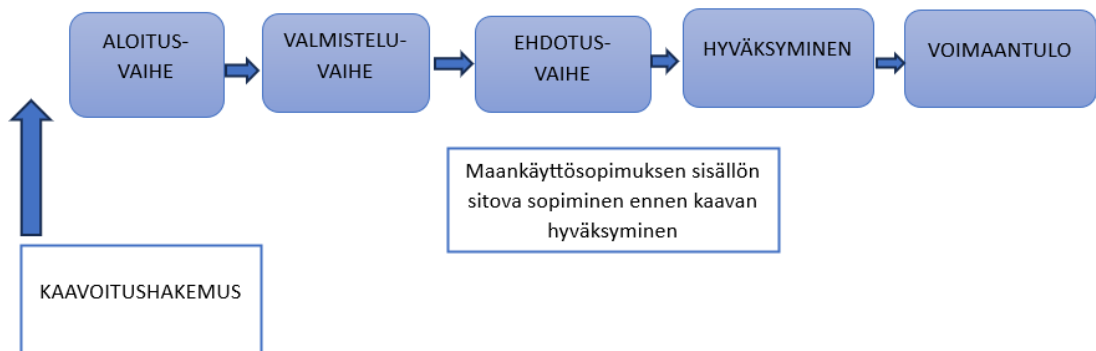


Kuva 2. Asemakaavaprosessi (7).

Jos edellytykset maankäyttösopimuksen tekemiselle täyttyvät, sopimusneuvottelut kulkevat käytännössä yhtä aikaa asemakaavan laatimisen kanssa. (3, s. 23.) Asemakaavoitus on kuitenkin prosessina aina itsenäinen ja riippumaton kaupungin harjoittamasta sopimustoiminnasta, joten maankäyttösopimuksella ei voi sopia eikä vaikuttaa kaavan sisältöön. (12.)

Kunnan tulee tiedottaa kaavoitusprosessin lisäksi aikomuksesta tehdä maankäyttösopimus. Tämä on hoidettava asemakaavaa koskevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) tai jollakin muulla sopivalla tavalla kuten kunnan kaavoituskatsauksessa, mikäli tarve maankäyttösopimukselle ilmenee vasta sen jälkeen, kun OAS on laadittu. OAS on suunnitelma, jossa esitetään miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan sekä miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Kaavoituskatsaus on kerran vuodessa kuntien julkaisema tiedote, josta on tultava ilmi vireillä olevat ja lähiaikoina vireille tulevat kaava-asiat. (8, s.15; 2.)

Lopullisen maankäyttösopimuksen päättää lain mukaan kaupunginvaltuusto. Päätöksentekoa on mahdollista delegoida kunnan johtosäännöllä myös alemmalle tasolle. Tällöin maankäyttösopimuksen laatimisen periaatteista on kuitenkin yleensä päätetty jossakin ylemmän tason luottamuselimessä. Maankäyttösopimus pitää allekirjoittaa ennen asemakaavan hyväksymistä. Maankäyttösopimus tulee voimaan, kun se on toimivaltaisessa päätöksentekuelimessä lainvoimaisesti hyväksytty. Jos asemakaava ei tule voimaan, maankäyttösopimus raukeaa. (2.) Kuvassa 3. on kuvattu maankäyttösopimuksen neuvotteluprosessi suhteessa asemakaavoitusprosessiin.



Kuva 3. Maankäyttösopimusneuvotteluiden ajoittuminen suhteessa asemakaavoitusprosessiin (12).

5 Maankäyttösopimusten sisältö ja oikeusvaikutukset

Maankäyttösopimukselle ole säädetty määrämuotoa. Maankäyttösopimuksen sisältö voi olla laajempikin, kuin mitä kehittämiskorvauksesta säädetään. (9, s. 14.) Maankäyttösopimuksen keskeisimpänä sisältönä on sopia yhdyskuntarakentamisen kustannusten jaon periaatteista ja maankäyttösopimuskorvauksesta, joka tulee maanomistajan maksettavaksi. Kunnan pitää pystyä määrittämään asemakaavoituksesta maanomistajalle tuleva hyöty, jonka perusteella määritetään maankäyttösopimuskorvaus. (9, s. 33.) Maankäyttösopimuskorvaus on se rahana ilmaistu maksuvelvoite, jonka maanomistaja maksaa kunnalle kaavanlaatimisesta johtuvista kustannuksista ja yhdyskuntatekniikan rakentamisesta. Maankäyttösopimuskorvaus voidaan maksaa myös maanvaihtona, tai osittain maanvaihtoina ja osittain rahakorvauksena. (9, s. 28.) Näiden asioiden sopiminen jo sopimuksen teon varhaisessa vaiheessa on kunnan taloudellisten laskelmien laatimiseksi jopa välttämätöntä (9, s. 33.)

Maankäyttösopimukset voivat olla yksinkertaisimmillaan vain muutaman sivun mittaisia, mutta usein sopimukset ovat tätä laajempia. Sopimusosapuolet sopivat ehdoista, joilla pystytään varmistamaan asemakaavan toteutuminen, kuten mahdollisista maa-alueiden luovuttamisista, toteutumisaikataulusta, sopimussakkoista ja vakuuksista. (9, s. 28; 11.)

5.1 Vakuudet

Yleinen sopimuskäytäntö on, että sopimuksessa sovittava vakuus on joko maankäyttösopimuskorvauksen suuruinen tai 1,2-kertainen summa maankäyttösopimuskorvaukseen suhteutettuna. Vakuutena voi toimia pankkitakaus, kaupungin nimiin tehty rahatalletus, sulkutili, kiinnitys tai jokin muu kaupungin hyväksymä vakuus. Vakuudet luovutetaan yleensä sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä ja ne palautetaan, kun sopimuskorvaukset on kokonaisuudessaan maksettu. (1, s. 52.)

5.2 Toteutumisaikataulu

Maanomistaja voi myös sitoutua sopimuksessa määriteltyyn aikatauluun kaavan toteuttamisessa. Rakentamisen aikataulu voidaan sitoa esimerkiksi kaupungin vastuulla olevaan kunnallistekniikan valmistumiseen, alueen palvelurakentamisen toteuttamiseen tai asemakaavan voimaantuloon. Sopimukseen voidaan lisäksi kirjata maksusuorituksiin liittyviä kohtia ja menettelytapoja. (1, s. 52.)

5.3 Yleisen alueen alueluovutukset asemakaava-alueella

Hyväksytty asemakaava aiheuttaa kaupungille toteuttamisveloitteen, jonka perusteella sen tulee hankkia omistukseensa kaavassa osoitetut yleiset alueet ja kaupungin tarpeisiin osoitetut alueet. MRL:n 96 §:n mukaan kunta saa ilman erityistä lupaa lunastaa kunnanlaitokselle tai kunnan muihin tarpeisiin asemakaavassa osoitetut alueet itselleen. Yleisiä alueita ovat katujen lisäksi torit ja aukiot, virkistysalueet, liikennealueet, vaara-alueet, erityisalueet ja näihin verrattavat kunnan, valtion tai muun julkisyhteisön toteutettavaksi osoitetut alueet. (13.)

5.3.1 Ensimmäisen asemakaavan alueet

Maankäyttö- ja rakennuslain 94. §:n mukaan ensimmäisen asemakaavan alueella kaupunki saa omistukseensa kaava-alueen sisällä olevat katualueet itselleen:

Kun asemakaava hyväksytään alueelle, jolla ei ole asemakaavaa, kunta saa omistukseensa katualueen, joka ei sille ennestään kuulu, kiinteistönmuodostuslain mukaisella kiinteistötoimituksella. (2.)

Maanomistajalla on katualueita koskeva ilmaisluovutusvelvollisuus ensimmäisen asemakaavan alueilla siten, että maanomistajalla on MRL:n 104§:n perusteella velvoite luovuttaa asemakaavoitetusta maa-alueesta enintään 20 prosenttia katualueen toteuttamiseksi. Mikäli katualueen toteuttamiseen tarvitaan enemmän maata kuin 20 prosenttia, tulee MRL:n 104§:n perusteella maksaa maanomistajalle korvaus ylimenevästä osuudesta. Jos asemakaavoituksen

yhteydessä tehdään maankäyttösopimus, ilmaisluovutuksen ylittävä osuus huomioidaan sopimuskorvauksen määrässä. (13.)

5.3.2 Asemakaavamuutosalueet

Asemakaavamuutoksen alueella maanomistajalla ei ole samanlaista ilmaisluovutusvelvollisuutta kuin ensimmäisen asemakaavan alueella. Kunta pyrkii saamaan kaavoitetut yleiset alueet ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupun tai alueiden vaihtoina. Kunnalla on kuitenkin oikeus saada yleiset alueet itselleen ilman erillistä päätöstä myös asemakaavan muutosalueilla. Katualueiden lunastusta haetaan paikalliselta maanmittauslaitokselta, joka myöntää pelkän hakemuksen perusteella lunastustoimituksen vireille. Lunastusta käytetään vasta viimeisenä keinona saada katualueet kunnan omistukseen. Asemakaavan muutosalueella asemakaavan toteuttamiseen tarvittavat katualueet huomioidaan maankäyttösopimusneuvotteluissa osana maankäyttösopimuskorvausta. (13.)

5.4 Kiinteistön luovutukset maankäyttösopimuksissa

Mikäli maankäyttösopimuksen yhteydessä sovitaan muiden kuin yleisten alueiden luovutuksista, Kuntaliiton ohjeistuksen mukaan on selkeintä tehdä erillinen esisopimus alueiden luovutuksista maankäyttösopimuksen laatimisen yhteydessä. Maankäyttösopimuksen yhteydessä tehtävä alueiden luovutuksia koskeva esisopimus tehtäisiin samalla tavalla ehdollisena, että sopimus syntyy vain, jos alueen asemakaava tulee lainvoimaiseksi. Myös muita alueita koskevat alueiden luovutukset on mahdollista sisällyttää maankäyttösopimukseen. (11.)

5.5 Erot maankäyttösopimuksissa

Maankäyttösopimuksen sisältö määräytyy aina sopimuskohtaisesti neuvottelemalla kaavoitettavasta alueesta alueen omistussuhteiden mukaan. Myös eri kaupunkien ja kuntien välillä on eroja sen suhteen, minkälaisia maankäyttösopimuksia laaditaan. Jokainen kaupunki ja kunta voi määrittää itse, millä

perusteella se laskee maanomistajalle koituvan hyödyn, sekä sen, milloin asemakaavoituksesta koitua hyödy maanomistajalle on niin suuri, että maanomistajan kanssa aloitetaan maankäyttösopimusneuvottelut. (14.)

5.6 Yhdenvertaisuus

Kehittämiskorvausmaksu lisättiin lakiin turvaamaan kaikkien maanomistajien yhdenvertainen kohtelu, sillä ennen kehittämiskorvauksen luvun 12 a lisäämistä lakiin, oli mahdollista, että kaava-alueella oli useita maanomistajia, joista osa ei suostunut tekemään maankäyttösopimusta, mutta sai silti arvonnousua omalle maalleen toisten maanomistajien kustannuksella. (15.)

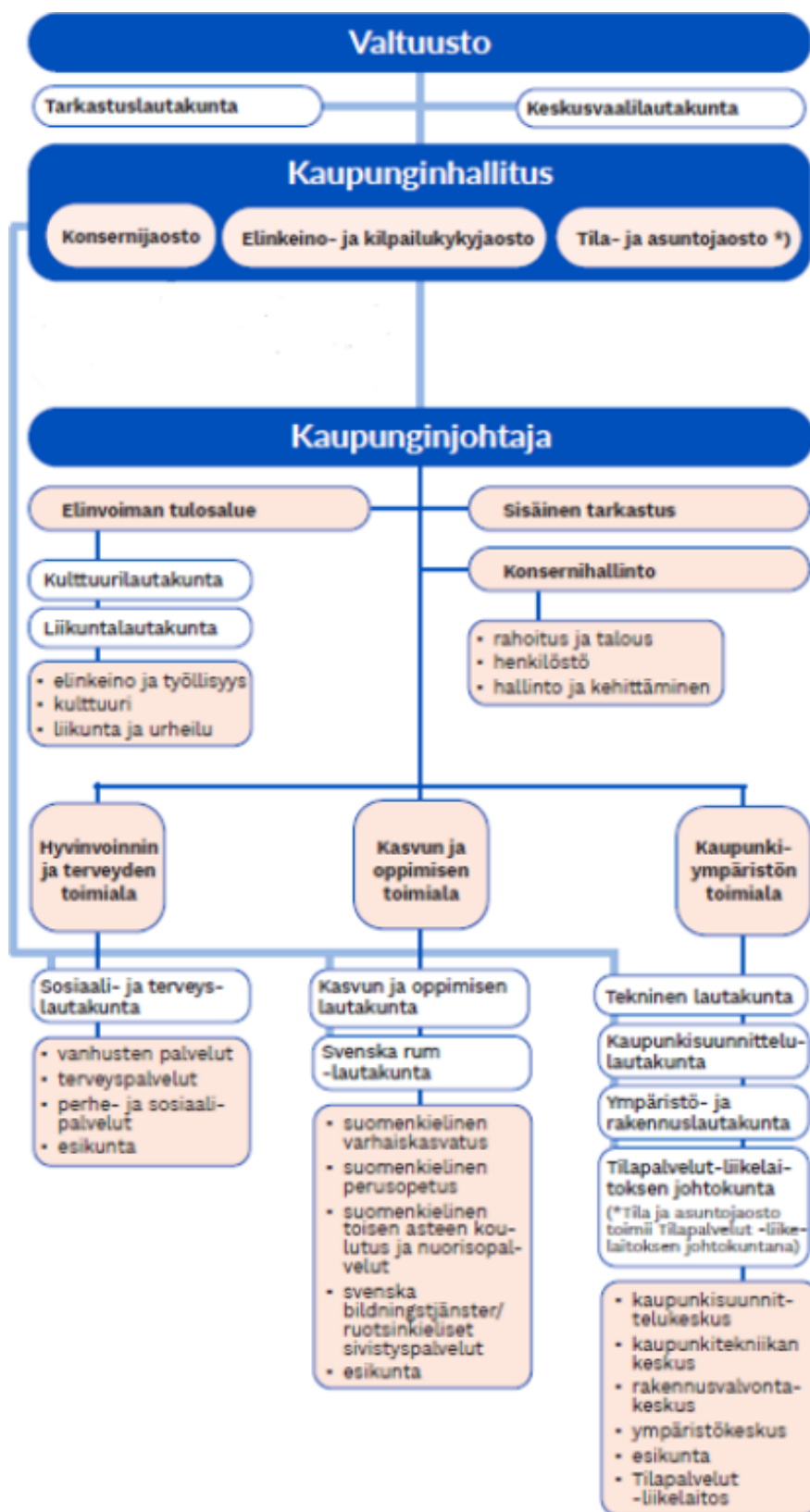
Varmistaakseen sen, että sopimusten valmistelu ja päätöksenteko säilyy kaikille kuntalaisille yhdenvertaisena, ovat monet kunnat laatineet ja julkaisseet maankäyttösopimustensa neuvotteluperiaatteet, jotta pystytään varmistamaan, että yhdenvertainen kohtelu toteutuu kaikkien maanomistajien osalta. (1.)

6 Espoon maapolitiikka ja maankäyttösopimusten valmistelu

Espoon on asukasluvultaan Suomen toiseksi suurin kaupunki, jonka kaupunkirakenne koostuu viidestä kaupunkikeskuksesta. Nämä ovat Leppävaara, Tapiola, Matinkylä-Olari, Espoonlahti ja Espoon keskus. Kaupunkikeskuksia ympäröivät pientalovaltaiset alueet. (16.)

6.1 Espoon organisaatorakenne

Espoon kaupungin hallinnollinen organisaatio muodostuu konsernihallinnosta ja elinvoiman tulosalueesta sekä kolmesta toimialasta, joita ovat kaupunkiympäristö, kasvu ja oppiminen sekä hyvinvointi ja terveys. Näitä toimialoja ohjaa ja valvoo luottamuselimistä koostuva päätöksenteko-organisaatio. Kaupungin päätösvaltaa käyttää kaupunginvaltuusto, joka nimittää kaupunginhallituksen. Kaupunginhallituksen alaisia jaostoja ovat, elinkeino- ja kilpailukykyjaosto ja tila- ja asuntojaosto. (17.) Kuvassa 4 on esitetty Espoon kaupunkirakenne.



Kuva 4. Espoon kaupunginorganisaation rakenne (18, s. 7).

Espoon kaupungissa toimii kunnanhallituksen apuna erilaisia lautakuntia ja johdokuntia. Osa lautakunnista on lakisääteisiä, osa kunnanhallituksen vapaaehtoisesti asettamia. Lautakuntien tehtävänä on valmistella asioita kunnanhallitukselle, mutta niillä on myös itsenäistä päätösvaltaa. Nykyisen kuntalain mukaan pakollisia lautakuntia ovat ainoastaan hallinnon ja talouden tarkistamisesta vastaavat tarkistuslautakunta ja vaalilautakunta. Espoon kaupungissa on 11 lautakuntaa:

- kasvun ja oppimisen lautakunta
- kaupunkisuunnittelun lautakunta
- keskusvaalilautakunta
- kulttuurilautakunta
- liikuntalautakunta
- ympäristö- ja rakennuslautakunta
- hyvinvoinnin ja terveyden lautakunta
- svenska rum -lautakunta
- tarkistuslautakunta
- tekninen lautakunta. (19.)

Kaupunkisuunnittelulautakunta ohjaa päätöksillään kaupunkikuvan- ja rakenteen kehittymistä, ympäristön yleispiirteistä suunnittelua ja kaavoitusta sekä siihen liittyvää liikenteen suunnittelua. Näiden asioiden valmistelutöistä vastaavat kaupunkisuunnittelukeskuksen asiantuntijat. (18;19.)

Espoon kaupungissa kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muut kuin vaikutuksiltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset. Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää rakennuskieltojen ja toimenpiderajoitusten asettamisesta sekä ratkaisee vaikutuksiltaan merkittävät maa-aineslain tarkoittamat luvat ja maisematyöluvat, ellei maisematyöluvan ratkaiseminen kuulu johtosäännön perusteella muulle viranomaiselle. (20.)

6.2 Espoon maapoliittiset linjaukset

Kaupunginvaltuusto tekee päätökset koskien Espoon strategiaa, taloutta ja toimintaa. Espoon strategia on nimetty Espoo-tarinaksi, jonka tehtävänä on määrittää Espoon kaupungin tulevaisuuden visio ja ydintavoitteet. Ydintavoitteet linjaavat kaupungin päätöksentekoa kaikissa päätöksissä. Espoo-tarinan yksi pääavoitteista on pitää huolta luonnon monimuotoisuudesta ja saavuttaa hiilineutraalius vuoteen 2030 mennessä. (21.)

Espoon kaupunki julkaisi 9.11.2015 kaupunginvaltuuston hyväksymän Maanhankinnan- ja luovutuksen sekä maankäyttösopimusten periaatteet-asiakirjan. Espoon maapolitiikan tavoitteena on edistää kaupunkirakenteen eheyttämistä ja tukea kestävästä kehityksestä sekä luoda Espooseen tasapainoinen ja kilpailukykyinen yhdyskuntarakente. Asiakirjassa on kuvattuna Espoon käyttämät maapolitiikan keinot, joilla edistetään toimivan ja turvallisen kaupunkirakenteen kehittämistä. Asiakirjassa on määritelty kaupungin toimintatavat maanhankinnalle, tonttien luovutukselle ja maankäyttösopimuksille. (21.)

Espoossa harjoitetaan pitkäjänteistä maapolitiikkaa. Maapolitiikan linjauksia tarkistetaan ja päivitetään tarpeen mukaan. Kaupungin linjauksiin vaikuttavat valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden lisäksi Helsingin seudun MAL-sopimus, johon Espoon kaupunki on sitoutunut. MAL-sopimuksen tarkoitus on tukea kaupunkiseudun kaupunkien ja valtion yhteistyötä yhdyskuntarakenteen ohjauksessa sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamisessa. (21, s. 4)

Ensimmäisen kerran Espoo julkaisi maapoliittisen ohjelman vuonna 1998. Näihin linjauksiin lisättiin maankäyttösopimusten määräytymisperiaatteet vuosina 2003 ja 2007. Vuonna 2008 maankäyttösopimuksia koskeviin periaatteisiin lisättiin periaatteet, jotka koskivat pientaloalueita ensimmäisen asemakaavan alueilla. (21, s. 24; 22, s. 12)

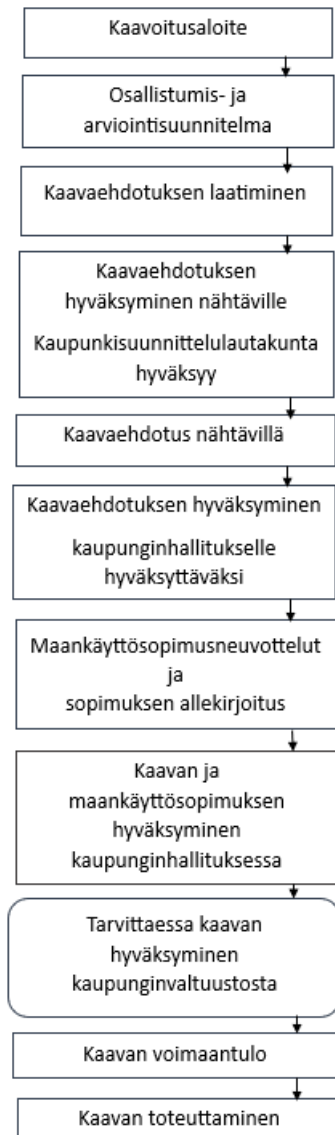
Valtuuston 9.11.2015 hyväksymissä linjauksissa maankäyttösopimusten periaatteet ovat samat ensimmäistä kertaa kaavoitettavilla alueilla ja

täydennysrakentamista edistävillä asemakaavan muutosalueilla (21, s. 24). Ke-
vään 2023 aikana päivitettyt maapolitiikan linjaukset olivat luottamushenkilöiden
käsittelyssä, ja valtuusto päätti niiden hyväksymisestä 12.6.2023. Tässä insi-
nööriyössä ei käsitellä edellä todetun päätöksen mukaisia periaatteita. (23, s.
32.)

6.3 Maankäyttösopimusten laatimisprosessi

Maankäyttösopimukset neuvotellaan kaupunkiympäristön toimialan esikunnan
tonttiyksikössä. Espoon kaupungissa tehdään vuosittain noin 30 maankäyttöso-
pimusta, joista valtaosa tehdään muiden kuin yksityishenkilöiden kanssa, ja
suurin osa maankäyttösopimuksista koskee kaavamuuotosalueita. (21. s. 35;
25.)

Kun asemakaavaehdotus on ollut virallisesti nähtävillä ja kaupunkisuunnittelu-
lautakunta on hyväksynyt kaavaehdotuksen, maankäyttösopimusneuvottelut
aloitetaan ja sopimukset allekirjoitetaan tonttiyksikössä. Maankäyttösopimus on
allekirjoitettu ennen kuin kaavaehdotus etenee kaupunginhallituksen ja mahdol-
lisesti kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn. Allekirjoitetun maankäyttöso-
pimuksen hyväksyy kaupunginhallitus. Kuvassa 5 on kuvattuna maankäyttöso-
pimuksen vaiheet. Vaiheet ovat osin päällekkäisiä asemakaavoituksen kanssa,
koska maankäyttösopimukset laaditaan asemakaavaan perustuen. (26; 2)



Kuva 5. maankäyttösopimuksen kulku Espoon kaupungissa.

7 Espoon maankäyttösopimukset

Espoo julkaisee maapoliittisessa ohjelmassaan maankäyttösopimusten määräytymisperiaatteet. Selkeät, päätetyt periaatteet lisäävät kaupunkilaisten yhdenvertaisuutta ja oikeudenmukaisuutta ja antavat selkeät raamit maankäyttösopimusneuvotteluille.

Maanomistajan kanssa tehdään maankäyttösopimus tilanteessa, jossa katsotaan maanomistajan saavan asemakaavoituksen johdosta merkittävää hyötyä

siten, että sopimuskynnys ylittyy. Sopimuskynnyksen ylittyessä maanomistaja osallistuu kunnallistekniikan kustannuksiin suorittamalla maankäyttösopimuskorvauksen sekä tapauskohtaisesti luovuttamalla maa-alueita kaupungille (21, s. 24)

Seuraavissa luvuissa käsitellään kahta viimeisintä maankäyttösopimuksen periaatelinjausta.

7.1 Maankäyttösopimusten periaatteet vuosina 2008–2015

Espoon kaupunginhallitus on linjannut maankäyttösopimuksia koskevia periaatteita 12.8.2003 ja 18.6.2007. Lisäksi kaupunginhallitus on tarkentanut 3.3.2008 tehdyillä päätöksillä 18.6.2007 päättämiään neuvotteluperiaatteita koskien osittain rakennettujen vanhojen asuntoalueiden maankäyttösopimuksia. (21. s. 24.)

3.3.2008 annetuissa tarkennetuissa neuvotteluperiaatteissa maankäyttösopimuskorvauksen määräytyminen laskettiin rakennusoikeuden lisääntymisestä kaavoitettavalle alueelle. Merkittävän hyödyn rajana eli rajana, jossa sopimuskynnyksen katsottiin ylittyvän, pidettiin sitä, jos maanomistaja sai asemakaavoituksessa yli 700 kerrosneliometriä lisärakennusoikeutta. Maankäyttösopimuskorvaus muodostettiin siten, että maanomistajan saamasta lisärakennusoikeudesta tehtiin 700 k-m²:n perusvähennys. Tämän vähennyksen jälkeen jäävästä rakennusoikeudesta korvaus muodostettiin liukuvasti 700–1200 kerrosalojen välillä siten, että 700 kerrosneliön kohdalla korvausta ei peritä ja 1200 k-m²:n kohdalla peritään täysi korvaus. Sopimus korvaus lasketaan näin saadulla yksikköhinnalla vain 700 k-m²:n ylittävästä rakennusoikeudesta. Sopimuskorvauksen yksikköhinta määritettiin siten, että se oli enintään kolmannes alueen markkinahintatasosta. (26.)

Mikäli kaavoitettavalla alueella oli jo entuudestaan käyttökelpoinen asuinrakennus, sen kerrosala vähennettiin saadusta lisärakennusoikeudesta. Sopimuskorvauksen laskentaperusteena käytettiin ainoastaan asemakaavoituksessa syntyvää nettorakennusoikeutta (26.)

Jos maanomistajan maksettavaksi tuleva maankäyttösopimuskorvauksen määrä jäi alle 250 000 euron, oli mahdollista olla vaatimatta vakuuksia maankäyttösopimuskorvaukselle. Maankäyttösopimuskorvaus erääntyi kaupungille maksettavaksi vasta, kun sopimusalueella olevat kiinteistöt luovutettiin vastikkeellisina. (26.)

Moniin tuolloin kirjoitettuihin maankäyttösopimuksiin on sopimuskorvauksen suorittamisesta sovittu seuraavasti:

Sopimuskorvaus suoritetaan kokonaisuudessaan Espoon kaupungin tilille laskun mukaan viimeistään (3) kuukauden kuluttua siitä, kun Sopimusalueella sijaitseva kiinteistö, määräala, määräosa tai niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet luovutetaan vastikkeellisena. Mikäli luovutus tapahtuu ennen Asemakaavan voimaantuloa, korvaus suoritetaan kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan. (27.)

7.2 Maankäyttösopimusten neuvotteluperiaatteet 2015–2023

Espoon kaupunki päivitti maankäyttösopimusten periaatteita vuonna 2015 siten, että aikaisemmin vain pientaloalueita koskeva 700 k-m²:n perusvähennys muutettiin 200 000 euron suuruiseksi perusvähennykseksi ja se laajennettiin koskemaan kaikkia kaavahankkeita, kun se oli aikaisemmin koskenut vain pientaloalueita. Samalla muutettiin sopimuskorvauskynnystä niin, että se määräytyi maanomistajan saaman taloudellisen hyödyn mukaan eikä rakennusoikeuden lisääntymisen perusteella. Tämän katsottiin lisäävän maanomistajien yhdenvertaisuutta, sillä rakennusoikeuden hinta vaihtelee suuresti eri puolilla Espoota. (21, s. 24.)

Espoon kaupunginvaltuusto päätti maanhankinnan ja -luovutuksen sekä maankäyttösopimusten periaatteista uudelleen 9.11.2015. Näitä maankäyttösopimuksia koskevia neuvotteluperiaatteita käytetään sekä ensimmäisen asemakaavan alueilla että kaavamuutosalueilla. Tällä uudella linjauksella muutettiin maankäyttösopimuksen periaatteita siten, että maankäyttösopimuskorvaus perustuu aina maanomistajan saamaan taloudelliseen hyötyyn eikä enää rakennusoikeuden määrän lisääntymiseen. (21. s, 24.)

Kaavoituksesta maanomistajalle koitua hyöty määritetään niin, että lasketaan kaavoitettavan alueen arvo ilman uutta kaavaa tai kaavamuutosta. Alueen arvo kaavoituksen jälkeen määritetään kauppa-arvomenetelmällä tai jollain muulla asiaan kuuluvalla yleisesti käytetyllä kiinteistöarvioinnin menetelmällä. Näiden kahden arvon välinen erotus muodostaa sopimusalueen arvonnousun. Hyöty saadaan määritettyä vähentämällä arvonnoususta mahdolliset kustannukset, jotka aiheutuvat kaavan saattamisesta toteuttamiskelpoisiksi. Merkittävän hyödyn raja, joka ylittää sopimuskynnyksen, on 250 000 euroa ja sopimuskorvausta peritään vain sopimuskynnyksen ylittävältä osalta. (21. s, 24–25.)

Sopimuskorvauksen korvausprosenttina sopimuskorvauksen ylittävästä hyödyistä peritään yleensä 40 prosenttia, mutta mikäli kunnallistekniikan rakentaminen alueella niin vaatii, voi korvausprosentti olla 60 prosenttia ja tapauskohtaisesti jopa enemmän. (21. s, 6.)

Ennen vuonna 2015 päätettyjä linjauksia pientalotonttien maankäyttö sopimusperiaatteissa ei asetettu ajallista takarajaa sopimuskynnyksen maksamiselle (26). Vuonna 2015 päätetyissä periaatteissa sopimuksessa sovitaan aina takaraja päivämäärä sopimuskorvauksen maksamiselle. Käytännössä sopimuskorvaus pyritään laskuttamaan siinä aikataulussa, että kaupunki voi suunnitella ja toteuttaa kaavasta aiheutuvat kunnallistekniset työt. Lähtökohtana sopimuskorvauksen suorittamiselle on 3–6 kuukautta kaavan voimaantulosta, mutta tapauskohtaisesti se voi olla tätä pidempikin, ja erityistapauksissa maksuaikataulu voi olla sidottu kiinteistön luovutukseen tai rakennusluvan myöntämiseen. (21. s. 24.)

Vuonna 2015 päätettyjen periaatteiden mukaan maanomistajan on asetettava sopimuskorvauksen maksamiseksi vakuus, joka voi olla kiinnitys tai muu kaupungin hyväksymä vakuus, kuten pankkitakaus. (21.)

7.3 Vertailuyhteenveto

Taulukossa 1. on kuvattu maankäyttö sopimuksien periaatteiden muutos.

Taulukko 1. Maankäyttösopimusperiaatteiden vertailu.

Maankäyttösopimukset	Vuosina 2008–2015	Vuosina 2015–2023
Hyödyn määrittäminen	Rakennusmäärän lisääntyminen k-m ²	Taloudellinen hyöty €
Merkittävän hyödyn raja	Rakennusoikeuden lisääntyminen yli 700k-m ²	Taloudellisen hyödynraja 250 000 €
Maksuaikataulu	Vasta kiinteistön vastikkeellisen luovutuksen jälkeen	3–6 kuukautta asemakaavan voimaan tulosta
Vakuudet	Vakuutta ei vaadita, jos sopimuskorvaus alle 250000 €	Vakuus vaaditaan
Perusvähennys	700 k-m ²	250 000 €
Maankäyttömaksu kaavan tuomasta arvonnousta	Kolmannes alueen markkina-arvosta	40–60 % riippuen kunnallistekniikan rakentamiskustannuksista

Suurin muutos maankäyttösopimuksien periaatelinjauksissa oli se, että maankäyttösopimuksen korvauskynnys ei perustunut enää rakennusoikeuden määrän lisääntymiseen vaan taloudelliseen hyötyyn. Tämä lisäsi maanomistajien yhdenvertaisuutta, koska rakennusoikeuden hinta vaihtelee suuresti eri osissa Espoon kaupunkia.

Vuonna 2015 päätetyissä maankäyttösopimusperiaatteissa maankäyttösopimukseen määritetään sopimuskorvauksen maksamiselle takaraja. Pientaloalueilla maksuaikataulu on yleisesti useampi vuosi siitä, kun sopimusalueella palveleva katusuunnitelma ja asemakaava ovat tulleet voimaan.

8 Tutkittavat maankäyttösopimusalueet

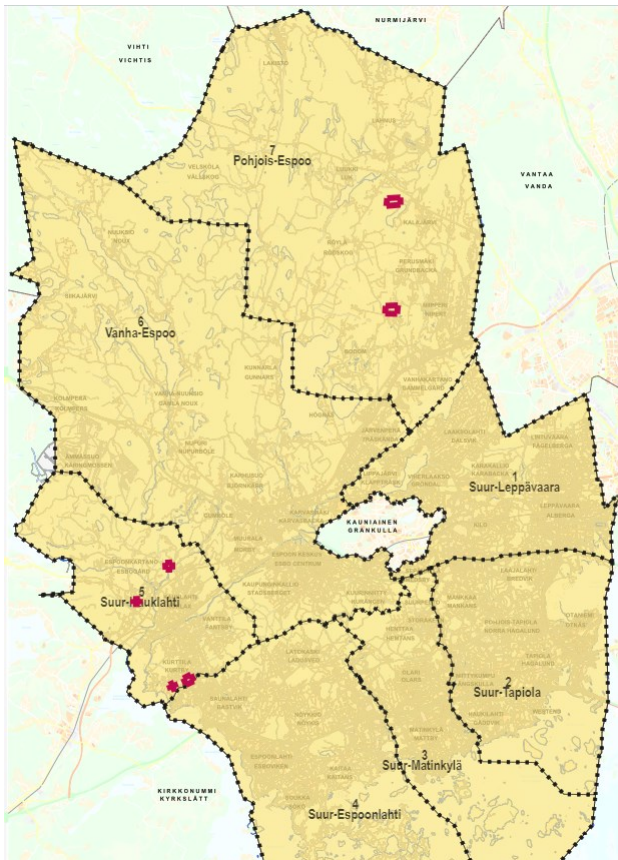
Tässä insinööriyössä tutkitaan pientaloalueita, joille on tehty ensimmäisen asemakaavan yhteydessä maankäyttösopimus yksityisen henkilön kanssa. Tutkimukseen valikoidut asemakaava-alueet ovat tulleet lainvoimaisiksi 2010-luvulla. Ensin tarkastellaan aikavälillä 2010–2015 kahdeksaa asemakaava-aluetta, joihin on tehty asemakaavoituksen yhteydessä yhteensä 40 maankäyttösopimusta yksityishenkilöiden kanssa. Tämän ensimmäisen osan (aikaväli 2010–2015) maankäyttösopimukset on tehty 2008 voimaan tulleiden maankäyttösopimusperiaatteiden mukaan. Toisessa osassa tutkitaan kolmea asemakaavaa aikavälillä 2015–2018, joihin on tehty asemakaavoituksen yhteydessä yhteensä seitsemän (7) maankäyttösopimusta yksityisen henkilön kanssa. Tämän jälkimmäisen osan maankäyttösopimukset on tehty 2015 voimaan tulleiden periaatteiden mukaan.

Tarkoituksena on selvittää, onko maankäyttösopimusten periaatteiden muutos vaikuttanut asemakaava-alueiden rakentumisen nopeuteen. Aikaisemmissa pientaloalueita koskevissa sopimusperiaatteissa sopimuskorvauksen maksaminen oli sidottu siihen ajankohtaan, kun maanomistaja luovutti vastikkeellisena maankäyttösopimusalueen tontteja. Vuonna 2015 päätetyissä periaatteissa maankäyttösopimukseen kirjataan sopimuskorvauksen maksamiselle takaraja. Espoossa se on yleensä muutaman kuukauden mittainen siitä, kun asemakaava on tullut lainvoimaiseksi. Pientaloalueilla maksuaikataulu on vielä yleisesti pidempi, jopa useampi vuosi kaavan lainvoimaistumisesta. (23. s. 24.)

Kunnilla on monia syitä jouduttua tonttien valmistumista, sillä suorien taloudellisten tappioiden lisäksi kaava-alueiden vajaan rakentaminen aiheuttaa painetta uusien alueiden asemakaavoittamiselle ja luo alueen palveluille vajaakäyttöä. Suorat taloudelliset tappiot muodostuvat investoidun rahan korkotappioista, sekä kunnallistekniikan käyttöiän lyhenemisestä. (28.)

Tarkastelen samalla tähän insinööriyöhön valikoitujen asemakaavojen lisäksi myös muita tekijöitä, jotka saattavat vaikuttaa maankäyttösopimusalueiden rakentumisen nopeuteen, kuten valmiin kunnallistekniikan olemassaoloa.

Ensimmäiset asemakaava-alueet, joita tutkittiin, sijaitsivat Suur-Kaukalahden ja Pohjois-Espoon alueilla. Espoo jakautuu kaikkiaan seitsemään suuralueeseen, joita ovat Suur-Leppävaara, Suur-Tapiola, Suur-Matinkylä, Suur-Espoonlahti, Suur-Kauklahti, Vanha-Espoo ja Pohjois-Espoo. Nämä suuralueet jakautuvat 56 kaupunginosaan. (6.) Alapuolella on kuvattuna tutkittujen ensimmäisien asemakaavojen suurpiirteinen sijainti kuvassa 6.



Kuva 6. Tutkittujen asemakaavojen ja sopimusalueiden suurpiirteiset sijainnit (29).

Suur-Kaukalahdesta tutkin Kurttilan pienaluetta, jossa sijaitsevat Taltriikinmäki ja Mäkitupa ja Mylby-nimiset asekaava-alueet. Kurttilan vieressä on Saunaniemen pienalue, jonka puolella sijaitsevat osittain Kallvik I ja Saunaniemi II A -nimiset

asemakaava-alueet, joita myös tutkittiin. Suur-Kauklahdessa sijaitsee Espoonkartanon pienalue, josta tarkasteltiin asemakaava-alueita Mynttilä ja Finnsinmäki I.

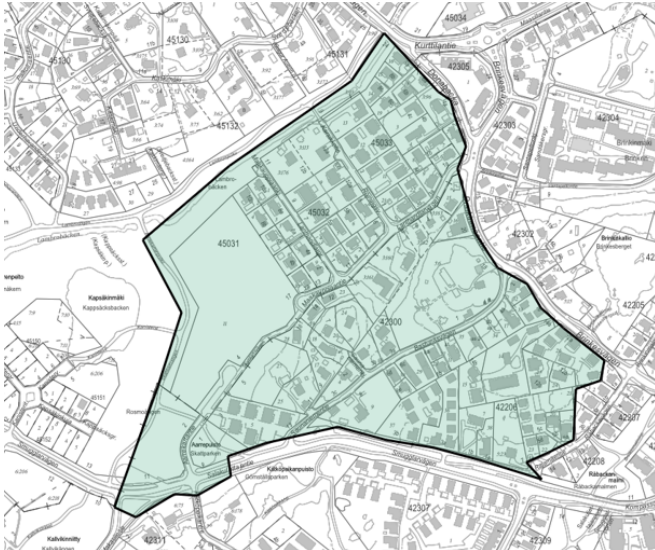
Pohjois-Espoosta Kalajärven ja Perusmäen pienalueita. Perusmäen pienalueelta tutkittiin ensimmäisiä asemakaavoja Gobbackan ja Lillmossaskogen. Kalajärven pienalueelta tutkittiin ensimmäisiä asemakaavoja Kalajärvenkallion ja Kortesmäki.

8.1 Asemakaava-alueet, joissa maankäyttösopimus on tehty 3.3.2008 päätettyjen periaatteiden mukaan

8.1.1 Saunaniemi II A

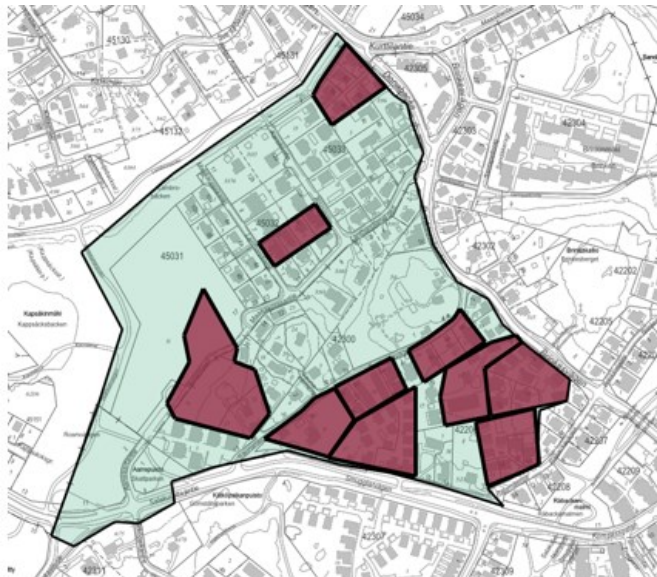
Saunaniemi II A- niminen asemakaava sijaitsee Espoon länsipuolella Saunalahden ja Kurttilan kaupunginosien välissä. Saunaniemi II A:n maankäyttösopimusalueet on asemakaavoitettu erillispientalojen korttelialueeksi kaavamerkinnällä AO. Alueen tonttien tehokkuusluku on $e=0,25$. Tonttitehokkuusluku osoittaa tontilla olevan asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden suhteessa tontin pinta-alaan. Tonttien suurin sallittu kerroslukumäärä on kaksi. Alueelle on rakennettava asemakaavamääräyksen mukaan autopaikkoja vähintään kaksi pientaloasuntoa kohden. Kaava-alueen pinta-ala on noin 20 hehtaaria, josta kaupunki omistaa noin 10 hehtaaria. (32.)

Saunaniemen II A:n ensimmäinen asemakaava tuli lainvoimaiseksi 30.3.2011 (33). Alueelle laadittiin 10 maankäyttösopimusta, joista seitsemän tehtiin yksityishenkilön kanssa. Kuvassa 7. on kuvattu asemakaava-alue.



Kuva 7. Saunaniemi II A asemakaava-alue (34).

Alueen maankäyttösopimukset on allekirjoitettu 13.10.2010–30.12.2010 välisenä aikana. Asemakaava-alueen maankäyttösopimusalueet on kuvattu kuvassa 8.



Kuva 8. Saunaniemi II A asemakaava-alue ja sopimusalueet

Maankäyttösopimusalueilla asemakaavan mukaista asuinrakentamista on alkanut kuudella sopimusalueella aikavälillä 2013–2022.

Alueen kunnallistekniikka oli osassa kaava-alueita valmis vuonna 2015 eli noin neljä vuotta asemakaavan lainvoimaisuuden jälkeen. Kokoalueen kunnallistekniikka oli valmis vuonna 2021. Ensimmäiset omakotitalot sopimusalueille valmistuivat 2013–2015 välisenä aikana, eli asemakaavan lainvoimaisuuden valmistumisesta noin 3–5 vuotta.

8.1.2 Gobbacka

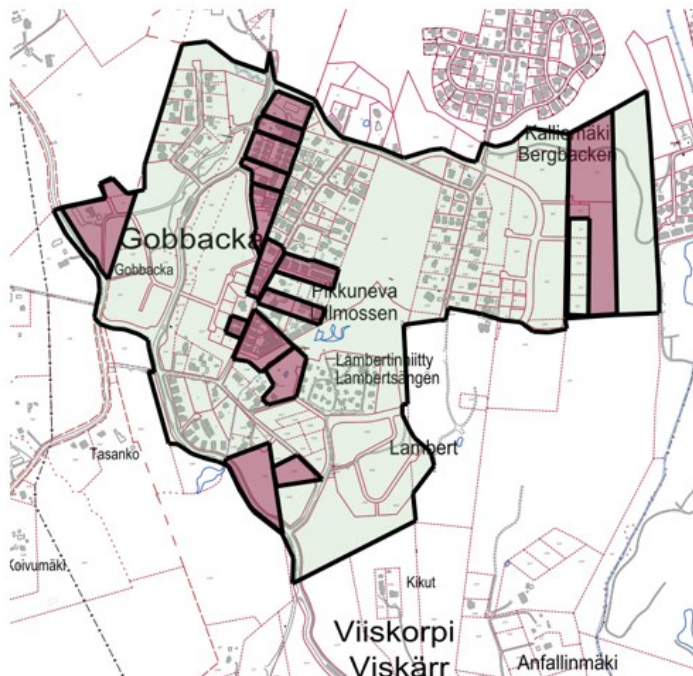
Gobbackan asemakaava sijaitsee Pohjois-Espoossa Perusmäen kaupunginosassa. Kaava-alue on noin 75 hehtaarin suuruinen. Ennen asemakaavoitusta alueella on poikkeusluvin rakentunutta pientalovaltaista rakennuskantaa. Asemakaavoituksen tavoitteena oli luoda alueesta selkeä, johdonmukainen ja viihtyisä kaupunkirakenteeltaan sekä täydentää ja laajentaa olemassa olevaa pientaloasutusta. (33.)

Gobbackan asemakaavassa alueelle osoitettiin asuin kerrostalojen korttelialueita, asuinpienalojen korttelialueita ja erillispientalojen korttelialueita. Sopimusalueiden asemakaavamerkinnot olivat seuraavanlaisia:

- AP asuinpienalojen korttelialue, alueiden rakennustehokkuudet vaihtelevat välillä $e=0,30-0,35$. Alueille voi rakentaa erillisiä asuntojen käyttöön tulevia aputiloja 5 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.
- AO erillispientalojen korttelialue, alueiden rakennustehokkuudet ovat välillä $e=0,20-0,30$. Alueille voi rakentaa erillisiä asuntojen käyttöön tulevia aputiloja 5 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.
- AO-1 erillispientalojen korttelialue, ovat kaikki täydennysrakennettavia alueita, joiden rakennustehokkuus on 0,20. Alueella saa rakentaa 15% kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta asuntojen käyttöön tulevia aputiloja.
- VL-1 lähivirkistysalue, jolla suoritettavien toimenpiteiden ja hoitotoimien tulee olla sellaista, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoilta latvusyhteydet ja/tai metsäkäytävät laajempiin viheralueisiin säilyvät.

- VL-2 avoimena hoidettava lähivirkistysalue, jolle on mahdollista sijoittaa urheilukenttiä, leikkipaikkoja, viljelypalstoja sekä hulevesiuomia ja tulva-altaita.
- KTY toimitilarakennusten korttelialue
- EV suojaviheralue. (33).

Gobbackan asemakaava tuli lainvoimaiseksi 12.8.2015. Alueelle laadittiin asemakaavoituksen yhteydessä 20 maankäyttösopimusta, joista 12 tehtiin yksityishenkilön kanssa. Alapuolella kuvassa 9 on kuvattu Gobbackan asemakaava-alue sekä yksityishenkilön kanssa tehdyt sopimusalueet. (34; 35.)



Kuva 9. Gobbackan asemakaava-alue ja sopimusalueet.

Alueen sopimukset allekirjoitettiin 28.9.2012–23.3.2013 välisenä aikana. Kahdestatoista sopimusalueesta kuudella on valmistunut kaavan mukaista rakentamista vuosien 2018–2022 aikana.

Osaan asemakaava-aluetta oli rakentunut kunnallistekniikkaa jo vuonna 1977. Asemakaavan lainvoimaisuuden jälkeen alueelle valmistui kunnallistekniikkaa lisää vuosien 2019–2021 aikana, eli kunnallistekniikka oli osaan alueesta

valmistunut neljä vuotta asemakaavoituksen lainvoimaisuuden jälkeen. Ensimmäiset omakoti- ja pientalot valmistuivat asemakaavoituksen jälkeen 2018–2019 välisenä aikana.

Alueen kunnallistekniikan rakentaminen alueella jatkuu siten, että alueen keski-osiin suunnitellaan parhaillaan asemakaavan mukaisia katu- ja puistosuunnitelmia ja samalla alueelle suunnitellaan hulevesiviemärointi. Katusuunnitelma on nyt ehdotusvaiheessa, ja se on nähtävillä 19.6.2023 asti. Katusuunnitelman hyväksymisen jälkeen määritellään alueelle yksityiskohtaisesti rakennustekniset työt rakennussuunnitelmassa. (36.)

8.1.3 Taltrikinmäki

Taltrikinmäki sijaitsee Kurttilan kaupunginosassa ja on pinta-alaltaan noin 15 hehtaaria. Ennen asemakaavoitusta alue oli pääosin suunnittelutarveratkaisuin ja poikkeamispäätöksin harvakseltaan rakentunutta pientaloaluetta. Ensimmäinen asemakaavoitus perustui jo olemassa olevan pientalorakenteen täydentämiseen. Kaava-alueen maanomistus jakaantuu useille yksityisille maanomistajille, Kauklahten väylää hallinnoi liikennevirasto ja kaava-alueen koillisosassa on jonkin verran kaupungin omistamaan maa-aluetta. (37.) Asemakaavoituksen kaavamerkinnät sopimusalueilla ovat seuraavanlaisia:

- AO erillispientalojen korttelialue
- VP Puisto
- LP Yleinen pysäköintialue (38.)

Asemakaava sai lainvoiman 12.8.2015 (38). Kaava-alueelle tehtiin 10 maankäyttösopimusta, joista neljä tehtiin yksityishenkilön kanssa. Nämä neljä sopimusaluetta on kuvattu alla olevassa kuvassa 10.



Kuva 10. Taltrikinmäen asemakaava-alue ja sopimusalueet.

Alueiden maankäytösopimukset allekirjoitettiin 17.12.2014–15.4.2015 välisenä aikana. Alueen kunnallistekniikka on valmistunut vuonna 2017. Maankäytösopimusalueilla kaavan mukainen rakentaminen on alkanut kaikilla sopimusalueilla vuosien 2017–2023 aikana.

Alueelle kunnallistekniikka valmistui kaksi vuotta asemakaavan lainvoiman saamisesta. Alueen ensimmäiset omakotitalot maankäytösopimus alueille valmistuivat 2017–2019 välisenä aikana.

8.1.4 Mäkitupa

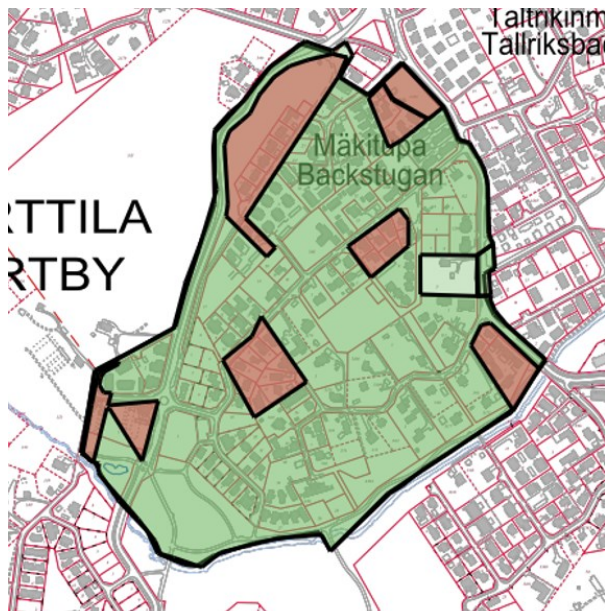
Mäkitupa sijaitsee Kauklahten suuralueella, Kurttilan kaupunginosassa. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 31 hehtaaria. Espoon eteläosien yleiskaavotuksessa alue osoitettiin pääosin kehitettäväksi pientaloalueeksi sekä pieniltä osin uudeksi ja olennaisesti muuttuvaksi tiivis ja matala-asuntoalueeksi. Yleiskaavoitusta noudattaen alueen asemakaavoituksen tavoitteena oli eheyttää ja täydentää nykyistä pientalovaltaista rakennettua ympäristöä alueen

erityispiirteet huomioiden. Maankäyttösopimusalueiden kaavamerkinnyt ovat seuraavanlaiset:

- AO Erillispientalojen korttelialue
- AP Asuinpientalojen korttelialue
- VL Lähivirkistysalue
- VL-1 Lähivirkistysalue, joka tulee säilyttää luonteeltaan avoimena. Alueella saa sijoittaa hulevesien tulva-altaita. (40.)

Asemakaavassa osoitettu täydennysrakentaminen sijoittuu pääsääntöisesti jo asuinkäytössä oleville kiinteistöille ja niiden läheisyyteen. Asuinkortteleiden tehokkuus vaihtelee välillä $e=0,20-0,25$, minkä lisäksi on sallittu yksikerroksisten talousrakennuksien rakentaminen. (40.)

Mäkituvan asemakaava tuli lainvoimaiseksi 27.1.2016 (40). Kaava-alue ja kaava-alueella tehdyt maankäyttösopimusalueet yksityishenkilön kanssa on kuvattu alapuolella olevassa kuvassa 11.



Kuva 11. Mäkituvan asemakaava-alue ja sopimusalueet.

Alueen maankäyttösopimukset on allekirjoitettu 13.5.2015–24.9.2015 välisenä aikana. Alueelle on tehty asemakaavoituksen yhteydessä 10 maankäyttösopimusta, joista seitsemän on tehty yksityishenkilön kanssa. Näistä seitsemästä yksityishenkilön kanssa tehdyistä sopimusalueista viidellä on alkanut kaavamukainen rakentaminen vuosien 2018–2022 aikana. Osaan kaava-alueesta on valmistunut kunnallistekniikkaa vuonna 2017. Ensimmäiset erillispientalot valmistuivat sopimusalueille vuosien 2018–2019 välisenä aikana. Asemakaavan mukainen rakentamisen toteutuessa kunnallistekniikan laajentaminen liittyy myös alueen nykyistä asutusta kunnallistekniikan palveluiden piiriin. (41.)

Alueen kunnallistekniikan rakentaminen jatkuu vuonna 2023 siten, että alueen olemassa olevia katuja rakennetaan leveämmiksi. Alueelle rakennetaan vesijohdot, jätevesiviemäri sekä hulevesiviemäri kadun ja kevyen liikenteen väylien kuivatusta varten. (42.)

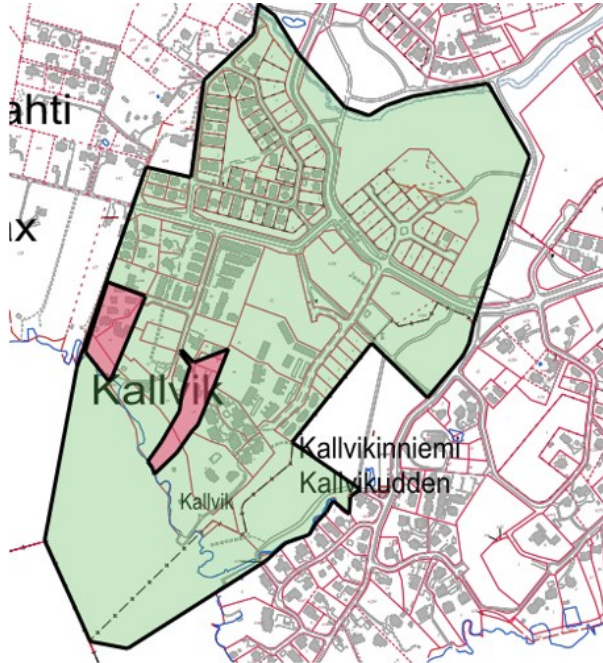
8.1.5 Kallvik I

Kallvik I -niminen asemakaava-alue sijaitsee osittain Kurttilan kaupunginosassa ja osittain Saunalahden kaupunginosassa. Alue sijaitsee Kaukalahden rautatieaseman eteläpuolella ja rajoittuu lounaassa Espoonlahden vesialueeseen. Kaava-alueen pinta-ala on noin 40 hehtaaria, josta 4 hehtaaria on vesialuetta. (43.)

Asemakaavoituksella alueelle haluttiin luoda tiiviimpi ja yhtenäisempi asuinalue lähipalveluineen. Ennen asemakaavoitusta alueelle oli rakentunut suunnittelutarveratkaisuin ja poikkeamispäätöksin pientaloalueita, ja alue oli osin rakentamaton ja avoimena säilynyttä laaksoaluetta. Sopimusalueita koskevat kaavamerkinnot ovat seuraavanlaisia:

- AO erillispientalojen korttelialue
- VL lähivirkistysalue
- W vesialue (44).

Kallvikin asemakaava sai lainvoiman 27.1.2016 (44). Asemakaava-alueelle on tehty kolme maankäyttösopimusta, joista kaksi on tehty yksityishenkilön kanssa. Asemakaava- ja maankäyttösopimusalueet on kuvattu kuvassa 12.



Kuva 12. Kallvikin asemakaava-alue ja sopimusalueet. (45.)

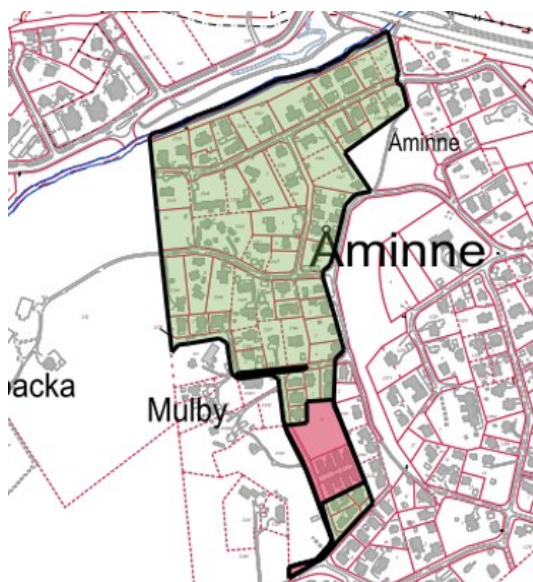
Yksityishenkilön kanssa tehdyt maankäyttösopimukset on allekirjoitettu 4.5.2015–29.4.2015 välisenä aikana. Molemmilla sopimusalueilla rakentaminen on aloitettu asemakaavan mukaisesti 2020–2023 välisenä aikana.

Ennen kuin asemakaava valmistui, alue oli liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin. Kunnallistekniikka oli kuitenkin keskeneräistä ja sen hetkinen liikenneverkko ei vastannut kasvavan maankäytön aiheuttamia liikenteellisiä vaatimuksia. Alueen kunnallistekniikkaa lisättiin, ja kunnallistekniikan osalta alue oli valmis vuonna 2021, eli viisi vuotta kaavan lainvoimistumisen jälkeen. (46.) Sopimusalueilla ensimmäinen erillispientalo valmistui vuonna 2020.

8.1.6 Mulby

Mylby sijaitsee Kauklauden keskustan ja rantaradan eteläpuolella Kurttilassa. Lännessä alue rajautuu Mylbyn peltoalueisiin ja pohjoisessa Espoonjokeen. Asemakaava on pinta-alaltaan noin 11,7 hehtaaria. Asemakaava-alueen kaikki korttelit ovat erillispientalojen korttelialueita kaavamerkinnällä AO. (47; 48.)

Mulbyn asemakaava sai lainvoiman 3.2.2016 (48). Asemakaava-alueelle tehtiin yksi maankäyttösopimus yksityishenkilön kanssa. Maankäyttösopimus allekirjoitettiin 19.12.2014. Asemakaava ja sopimusalue on kuvattu alapuolella olevassa kuvassa 13.



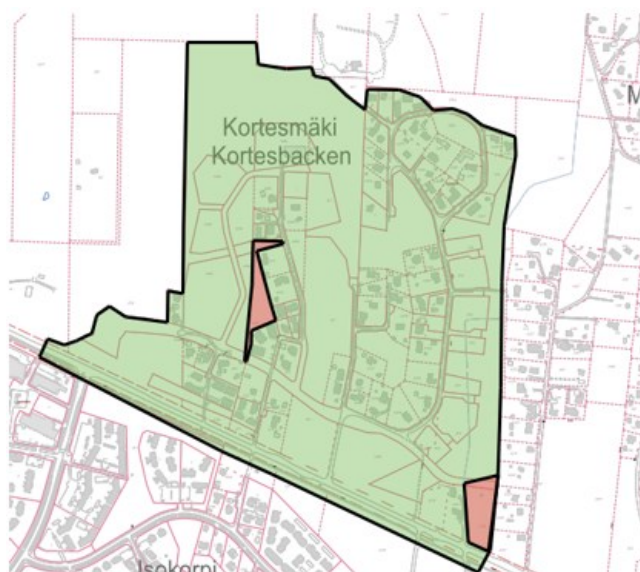
Kuva 13. Mulby asemakaava- ja sopimusalue.

Sopimusalueille on rakentunut asemakaavan mukaisella tavalla. Alueen rakennukset ovat valmistuneet 2018 ja kunnallistekniikka 2016–2017 välisenä aikana.

8.1.7 Kortesmäki

Kortesmäen asemakaava tuli lainvoimaiseksi 13.8.2014 (49). Asemakaava-alueelle laadittiin kolme maankäyttösopimusta, joista kaksi on tehty

yksityishenkilön kanssa. Asemakaava-alue ja yksityishenkilöiden kanssa tehdyt sopimusalueet on kuvattu alla olevassa kuvassa 14.



Kuva 14. Kortesmäen asemakaava- ja sopimusalueet.

Alueen maankäyttösopimukset allekirjoitettiin 11.2.2014–21.2.2014 välisenä aikana. Sopimusalueille ei ole vielä rakentunut asuinrakennuksia. Alueen olemassa oleva kunnallistekniikka on rakentunut alueelle vuonna 1960. Asemakaavoituksen jälkeen sopimusalueille kunnallistekniikkaa ei ole vielä rakennettu. Kunnallistekniikan ohjelmassa alueelle laaditaan asemakaavan mukainen katu- ja rakennussuunnitelma vuonna 2023.

8.1.8 Kalajärvenkallio

Asemakaava-alue sijaitsee Pohjois-Espoossa Vihdintien eteläpuolella noin kilometrin päässä Kalajärven paikalliskeskuksesta länteen. Asemakaava-alue rajautuu ranta-alueeseen. Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 20 hehtaaria. Ennen asemakaavoitusta alue oli suurimmaksi osaksi rakentamatonta metsäaluetta. (50.)

Sopimusalueiden asemakaavamerkinnot ovat:

- AO Erillispientalojen korttelialue
- AO-1 Erillispientalojen korttelialue
- VL Lähivirkistysalue (51).

Kalajärvenkallion ensimmäinen asemakaava ja asemakaavan muutos tuli lainvoimaiseksi 5.6.2019. Alueelle tehtiin kaksi maankäyttösopimusta, joista molemmat sopimukset tehtiin yksityishenkilön kanssa. Asemakaava ja sopimusalueet on kuvattu kuvassa 15.



Kuva 15. Kalajärvenkallion asemakaava- ja muutosasemakaavanmuutosalue sekä sopimusalueet.

Sopimusalueiden molemmat maankäyttösopimukset allekirjoitettiin ensimmäisen kerran 29.8.2013–2.10.2013 välisenä aikana, mutta tuolloin asemakaava ei saanut lainvoimaisuutta ja kaava meni valtuustoon 9.12.2013 179 §:n päätöksellä uudelleen valmisteltavaksi, joten tuolloin allekirjoitetut sopimukset raukesivat.

Sillä aikaa, kun asemakaava oli uudelleen valmisteltavana, uudet maankäyttösopimusneuvotteluperiaatteet olivat astuneet voimaan. Espoossa maankäyttösopimukseen laitetaan seuraavanlainen kohta:

Mikäli asemakaava tulee voimaan olennaisesti toisen sisältöisenä, osapuolet sitoutuvat viipymättä neuvottelemaan keskenään sopimuksen muuttamisesta samoilla periaatteilla kuin tämä sopimus. (52.)

Tästä johtuen Kalajärven alueella olevat sopimukset tehtiin edellisten periaatteiden mukaisesti, vaikka asemakaavan uudelleen valmistelun aikana maankäytösopimusperiaatteet olivat muuttuneet.

Nyt voimassa olevat sopimukset allekirjoitettiin 9.3.2017. Edellä mainitun tapahtuman seurauksena sopimuksissa noudatettiin 3.3.2008 kaupunginhallituksen antamia neuvotteluohjeita. Alueella ei ole entuudestaan yhtään kunnallistekniikkaa. Alueen kunnallistekniikka valmistui syksyksi 2023.

8.1.9 Yhteenveto 3.3.2008 periaatteiden mukaan tehdystä sopimuksista

Tutkin tässä ensimmäisessä osuudessa kahdeksaa asemakaava-aluetta, joille oli tehty asemakaavoituksen yhteydessä yksityishenkilöiden kanssa maankäytösopimuksia. Näillä kahdeksalla asemakaava-alueilla on yhteensä 40 maankäytösopimusta.

Näistä 40 maankäytösopimus-alueesta on rakentunut sopimuksen mukaisella tavalla kevääseen 2023 mennessä 24. Alapuolella oleva kuva 16 esittää, miten tutkimuksessa mukana olleiden maankäytösopimusalueiden rakentuminen on toteutunut niillä sopimusalueilla, joihin on tehty maankäytösopimus 2010–2015 vuosien aikana.



Kuva 16. Yksityishenkilöiden maankäyttösopimusalueiden asuntojen rakentaminen.

Nämä 24 maankäyttösopimusaluetta, joissa rakentaminen on aloitettu, ovat rakentuneet viiden vuoden aikana siitä, kun asemakaava on tullut lainvoimaiseksi tai alueen kunnallistekniikan valmistumisesta.

8.2 Asemakaava alueet, joiden maankäyttösopimukset tehty vuonna 2015 päätettyjen periaatteiden mukaisesti.

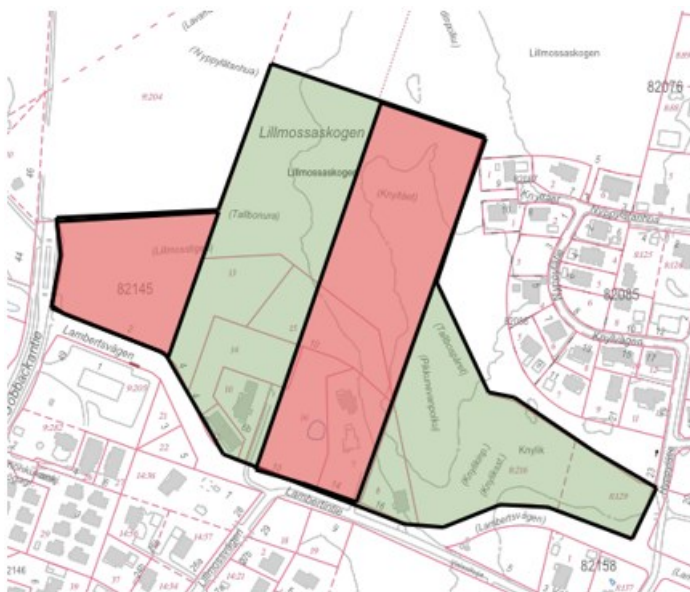
8.2.1 Lillmossaskogen

Lillmossaskogen sijaitsee Pohjois-Espoossa Perusmäen pienalueella Gobbackan asemakaava alueen pohjoispuolella. Asemakaavan pinta-ala noin 8 hehtaaria, josta 5 hehtaaria on virkistysaluetta. (53.)

Asemakaavoituksen tavoitteena oli tehdä alueesta viihtyisä, pientalovaltainen alue, joka täydentää sitä rajaavia lainvoimaisia asemakaavoja. Alueen asemakaavoitus mahdollisti viheralueverkoston jatkumisen yhtenäisenä eri kaava-alueiden läpi. (53.) Asemakaava-merkinnät alueen sopimusalueilla on lueteltuna alapuolella.

- AP asuinpienalojen korttelialue
- VL-1 lähivirkistysalue, jolla suoritettavien toimenpiteiden ja hoitotoimien tulee olla sellaista, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoilta latvussyhteydet ja /tai metsäkäytävät laajempiin viheralueisiin säilyvät. (54.)

Lillmossaskogenin asemakaava sai lainvoiman 1.2.2017. Alueelle on tehty kolme maankäyttösopimusta, joista kaksi on tehty yksityishenkilön kanssa. Sopimusalueet ja asemakaava-alue on kuvattuna alla olevassa kuvassa 17.



Kuva 17. Lillmossaskogenin asemakaava-alue ja maankäyttösopimusalueet.

Sopimusalueiden maankäyttösopimukset allekirjoitettiin 7.4.2016–8.4.2016. Sopimusalueille ei ole vielä alueen asemakaavoituksen jälkeen ole lähtenyt rakentamaan asuinpienaloja eikä alue ole vielä päässyt kunnallistekniikan investointiohjelmaan mukaan.

8.2.2 Mynttilä

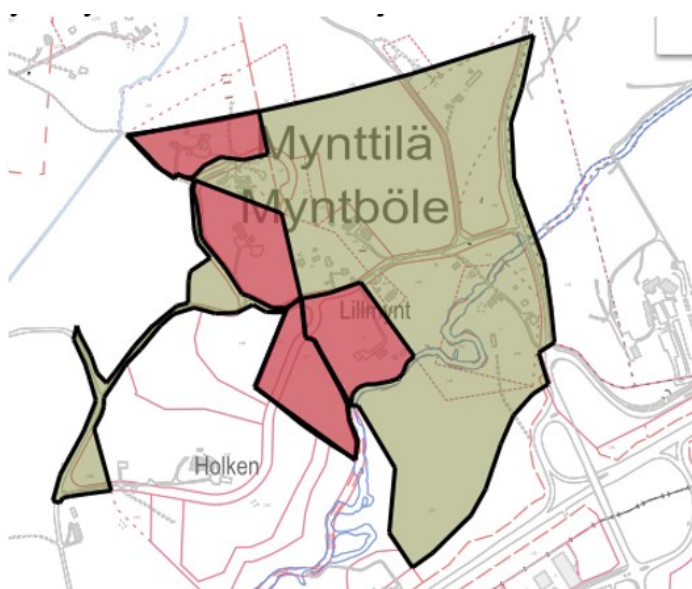
Mynttilän asemakaava sijaitsee Suur-Kauklahden kaupunginosassa, Espoonkartanon pienalueella, Kehä III:n pohjoispuolella. Asemakaava-alueen pinta-ala

on noin 32 hehtaaria. Ennen ensimmäistä asemakaavaa alue oli vanhaa kylämäistä ja maaseutumaista aluetta. (55.)

Asemakaavan tarkoituksena on rakentaa alueelle pientalovaltaista asutusta palveluineen siten, että ratkaisu sopeutuu alueen merkittäviin kulttuurihistoriallisiin ja maisemallisiin erityisarvoihin luonnonolosuhteet huomioiden (58). Asemakaavoituksen kaavamerkinnot sopimusalueilla ovat:

- AO Erillispientalojen korttelialue
- AO/s-1 Erillispientalojen korttelialue, jonka pihapiiriin ja ympäristön kulttuurihistorialliset arvot tulee säilyttää. Uuden asuin- ja piharakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ominaispiirteet. Puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa siten, että pihapiiriin kyläkuvallinen arvo säilyy. Pihamuurit ja muut alkuperäiset piharakenteet tulee yksityiskohtaisesti säilyttää ja korjata säilyttäen.
- AP-1 Asuinpientalojen korttelialue. (56.)

Mynttilän asemakaava sai lainvoiman 30.1.2019. Alueelle on tehty kolme maankäyttösopimusta, joista kaikki tehtiin yksityishenkilön kanssa. Mynttilän asemakaava-alue ja sopimusalueet on esitetty kuvassa 18.



Kuva 18. Mynttilän asemakaava-alue ja sopimusalueet.

Mynttilän asemakaava-alueen maankäyttösopimukset on allekirjoitettu aikavälillä 18.6.2018–26.6.2018. Sopimusalueille ei ole vielä lähtenyt rakentumaan erillispientaloja.

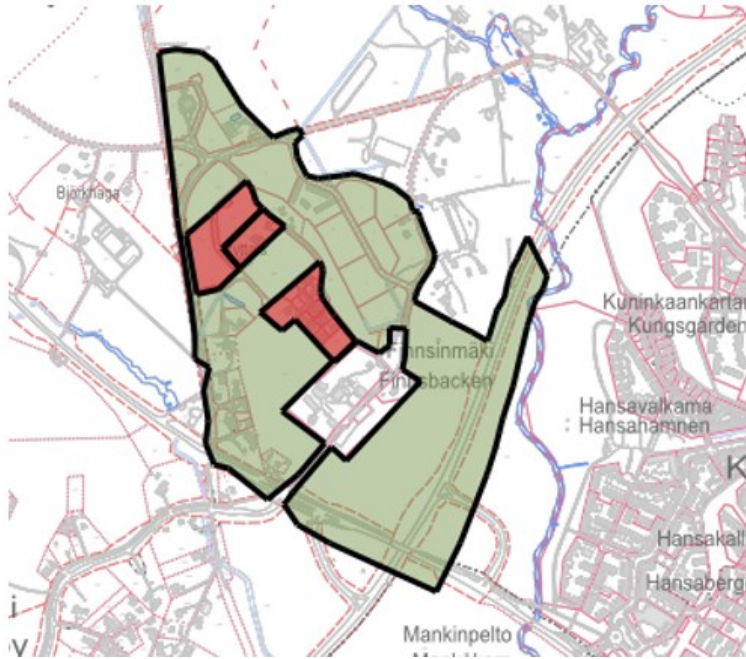
Espoon kaupunkitekniikan keskus on käynnistänyt asemakaava-alueen katu- ja puistosuunnitelmien laatimisen. Suunnitelmat liittyvät alueen kehittämisen kannalta tarpeellisten liikenneyhteyksien toteuttamiseen ja Mynttilän alueen maankäytön kehittämiseen. Mynttilän alueen kunnallistekniikan rakennuttaminen on siinä vaiheessa että, katusuunnitelmaehdotus on julkisesti nähtävillä kesäkuussa 2023. (57.)

8.2.3 Finnsinmäki I

Finnsinmäki I asemakaava sijaitsee Suur-Kaukalahden alueella ja siellä Espoonkartanon pienalueella (58).

Asemakaavoituksen tarkoituksena oli suunnitella pientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 43 hehtaaria. Sopimusalueiden kaavamerkinnot ovat seuraavat: AO erillispientalojen korttelialue, AP asuinpienalojen korttelialue ja A Asuinpienalojen korttelialue. (59; 60.)

Finnsinmäki I asemakaava sai lainvoiman 30.1.2019. Alueelle on tehty kahdeksan maankäyttösopimusta, joista kolme on tehty yksityishenkilön kanssa. Kuvaan 19. on merkitty asemakaava-alue ja sopimusalueet.



Kuva 19. Finnsinmäen asemakaava-alue ja sopimusalueet.

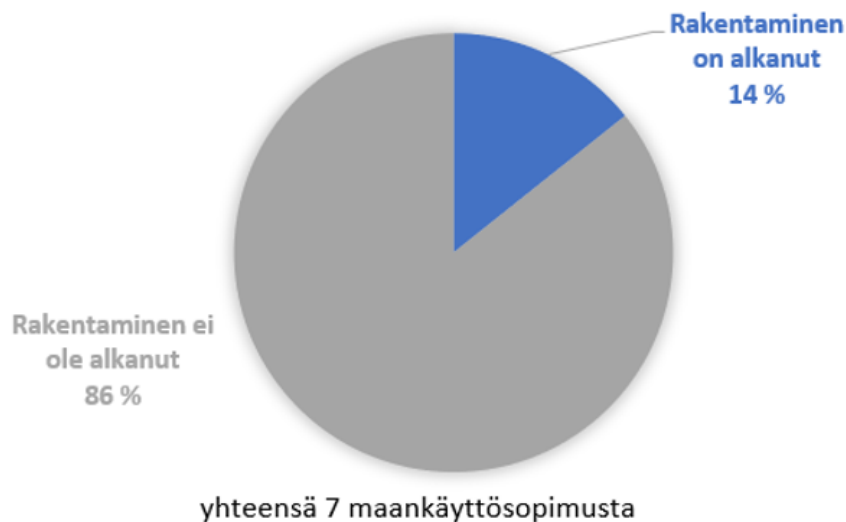
Alueen maankäytösopimukset on allekirjoitettu 10.9.2018–13.9.2018 välisenä aikana. Alueen kolmesta yksityishenkilön kanssa tehdyistä sopimusalueista yksi on lähtenyt rakentumaan asemakaavan mukaisesti.

Ennen ensimmäisen asemakaavan valmistumista asemakaava-alueella oli jo entuudestaan rakentunut jonkin verran kunnallistekniikkaa. Alueelle rakennetaan lisää kunnallistekniikkaa parhaillaan ja se on valmis vuonna 2023. (59.)

Kunnallistekniikan rakentamisen laajuuden ja vaativuuden takia alueiden maankäytösopimukseen on lisätty kohta, jossa kaupunki sitoutuu neuvottelemaan maksuajan pidentämisestä, mikäli sopimusaluetta palvelevaa katuverkkoa ja kunnallistekniikkaa ei ole rakennettu olennaisilta osiltaan niin, että maanomistajan tonttien käyttöönotto rakentamiseen on mahdollista.

8.2.4 Yhteenveto 9.11.2015 voimaan tulleiden periaatteiden mukaisesti tehdyt sopimukset.

Tutkin tässä toisessa osuudessa kolmea ensimmäisen asemakaavan aluetta, joihin on tehty yhteensä seitsemän maankäyttösopimusta. Näistä seitsemästä maankäyttösopimusalueesta ainoastaan yhdellä alueella on rakentunut asemakaavan mukaisia asuintaloja. Kuva 20 osoittaa miten tutkimuksessa mukana olleiden maankäyttösopimusalueiden rakentuminen on toteutunut niillä sopimusalueilla, joihin on tehty maankäyttösopimus vuosien 2015–2023 aikana.



Kuva 20. Yksityishenkilöiden maankäyttösopimusalueiden asuntojen rakentuminen.

Syy, miksi 9.11.2015 voimaantulleiden periaatteiden mukaan tehdyt sopimusalueet eivät ole vielä lähteneet rakentumaan, voisi olla se, että alueet ovat vasta nyt päässeet mukaan kunnallistekniikan investointiohjelmaan.

Kaikissa 9.11.2015 jälkeen tehdyissä maankäyttösopimuksissa sopimuskorvauksen maksamiselle asetetaan takaraja, joka on kahdesta viiteen vuotta siitä hetkestä, kun sopimusalueella palveluva katusuunnitelma on tullut voimaan ja kaupungin asianomainen luottamuselin on päättänyt kunnallistekniikan toimintasuunnitelmassa rakentaa alueen kadut. Sopimukseen on tapauskohtaisesti lisätty

se, että kaupunki sitoutuu neuvottelemaan maksuajan pidentämisestä, mikäli sopimusaluetta palvelevaa katuverkkoa ja kunnallistekniikkaa ei ole rakennettu olennaisilta osiltaan niin, että maanomistajan tonttien käyttöönotto rakentamiseen on mahdollista.

Esimerkiksi Finnsinmäki I asemakaavan kunnallistekniikka valmistuu kesällä 2023, jolloin alueen sopimuskorvaukset erääntyvät maksettavaksi kesällä 2028.

9 Yhteenveto

Insinööriyössä selvitettiin maapoliittisien linjauksien yhteydessä julkaistujen maankäyttösopimusten periaatteiden erot vuoden 2008 ja 2015 linjauksien välillä. Tarkoituksena oli saada selville, miten maankäyttösopimusperiaatteiden muutos vaikuttaa maankäyttösopimusalueiden asuintalojen rakentumiseen. Tutkimuksessani oli vain pieni osa niistä kaikista maankäyttösopimuksista, joita Espoossa kokonaisuudessaan laaditaan ja joita laaditaan nimenomaan yksityishenkilöiden kanssa.

Tällä tutkimuksella ei saatu osoitettua, että maankäyttösopimusperiaatteiden muutos olisi vaikuttanut siihen, kuinka nopeasti sopimusalueet alkoivat rakentua. Yksi syy, mikä voi vaikuttaa tähän tulokseen on se, että tutkimukseen valikoituilla alueilla, joiden maankäyttösopimukset tehtiin 9.11.2015 hyväksytyjen maankäyttösopimusperiaatteiden mukaisesti, kunnallistekniikka ei ollut vielä rakentunut kokonaan, mikä voi vaikuttaa yksityishenkilöiden harjoittaman asuinrakentamisen hidastumiseen. Kunnallistekniikan tarkempi suunnitteluvaihe ja rakentuminen alkaa vasta asemakaavan saatua lainvoiman, mikä vie alueesta riippuen aikaa.

Ensimmäistä kertaa alueita asemakaavoitettaessa on usein niin, ettei alueella ole entuudestaan yhtään kunnallistekniikkaa valmiina, joten jo pelkästään kunnallistekniikan suunnittelulle on varattava riittävästi aikaa. Tämän suunnitteluvaiheen ja suunnitelmien hyväksymisen jälkeen voidaan aloittaa kunnallistekniikan rakentaminen. Lähtökohtaisesti kokonaan uuden asemakaavan

kunnallistekniikan suunnittelu ja toteutus vie paljon enemmän aikaa kuin asemakaavojen muutosalueilla, sillä niillä on jo ainakin osittain valmiina kunnallistekniikkaa, johon on helpompaa ja nopeampaa suunnitella ja rakentaa jatkoa.

Espoo poikkeaa Suomen suurista kaupungeista siinä, että se tekee ensimmäisiä asemakaavoja yksityisten omistamille alueille. Kunnallistekniikan toteuttaminen ensimmäisen asemakaavan alueilla vaatii kaupungilta suuria investointeja. Pientalovaltaisilla alueilla, jolla on entuudestaan paljon yksityistä maanomistusta, maankäytösopimusten teko on oikeudenmukaista muita kuntalaisia kohtaan, sillä silloin maankäytösopimuskorvauksella pystytään toteuttamaan osa kunnallistekniikan rakentamisesta verorahojen sijaan.

Lähteet

- 1 Rinkinen, Kristiina. 2017. Maapolitiikkaa Uudellamaalla – keinovalikoima aasta ööhön. Verkkoaineisto. Uudenmaan liitto. <<https://uudenmaan-liitto.fi/wp-content/uploads/2021/11/Maapolitiikkaa-Uudellamaalla-keinovalikoima-aasta-oohon.pdf>>. Luettu 12.3.2023.
- 2 Maankäyttö- ja rakennuslaki.1999. 132/5.2.1999
- 3 Takola-Eskola, Tapio. 2005. Kunnan maapolitiikan keinojen vaikuttavuus ja kehittämistarpeet. Verkkoaineisto. Ympäristöministeriö. <https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/40580/SY_786.pdf?sequence=1>. Luettu 31.3.2023.
- 4 Kilpeläinen, Kaisa. 2020. Kiinteistöhallinto ja tonttutuotanto. Luentodiat. Metropolia Ammattikorkeakoulu.
- 5 Maapolitiikka. Verkkoaineisto. Kuntaliito. <<https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/verkko-oppaat/maapolitiikan-opas/kunta-ja-maapolitiikka/maapolitiikka>>. Luettu 12.4.2023.
- 6 Holopainen, Matti. 2014. Maapolitiikka kunnan kehittämisvälineenä – Mitä tontinluovutuksella ohjataan ja mitkä ovat tontinluovutuksen kehitystarpeet kasvavilla seuduilla? Verkkoaineisto. Suomen Kuntaliitto. <<https://docplayer.fi/4759991-Maapolitiikka-kunnan-kehittamisvalineena-mita-tontinluovutuksella-ohjataan-jamitka-ovat-tontinluovutuksen-kehitystarpeet-kasvavilla-seuduilla.html>>. Luettu 1.4.2023.
- 7 Rummukainen, Aune. 2019. Asemakaava-alue ja muut alueet- kaavoitus ja rakentaminen. Luentodiat. Metropolia Ammattikorkeakoulu.
- 8 Haliseva-Soila, Merja. 2017. Osallistun kaavoitukseen: Kuntalaisen opas. Verkkoaineisto. Varsinais-Suomen ELY-keskus. <<https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-314-505-4>>. Luettu 12.4.2023.
- 9 Häkkänen, Martti.2020. Maankäyttömaksut ja kehittämiskorvaukset oikeudellinen selvitys maankäyttösopimuksia koskevista käytänteistä. Verkkoaineisto. Ympäristöministeriö. <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162116/YM_2020_4.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Luettu 27.2.2023.
- 10 Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta. Verkkoaineisto. Finlex. <<https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2003/20030222>>. Luettu 27.2.2023

- 11 Maankäyttösopimukset. Verkkoaineisto. Kuntaliitto. <<https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/verkko-oppaat/maapolitiikan-opas/maapolitiikan-keinot/maankayttosopimukset>>. Luettu 12.4.2023.
- 12 Kilpeläinen, Kaisa. 2020. Yleis- ja asemakaavoituksen rooli tonttutuotannossa. Luentodiat. Metropolian Ammattikorkeakoulu.
- 13 Yleisten alueiden toteuttaminen. Verkkoaineisto. Kuntaliitto. <<https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/verkko-oppaat/maapolitiikan-opas/maapolitiikan-keinot/yleisten-alueiden-toteuttaminen>>. Luettu 24.4.2023.
- 14 Rantonen, Riina. 2021. Maankäyttömaksujen määräytymisen perusteiden vertailu Suomen suurimmissa kaupungeissa. Diplomityö. Aalto-yliopisto. Aaltodoc-tietokanta.
- 15 Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta. 2002. HE 167/2002
- 16 Tietoa Espoosta. Verkkoaineisto. Espoon kaupunki. <[Infofinland.fi/fi/espoo/information-about-espoo#heading-33e44cf2-7a9-4f85-98fb-8c34cc1ea789](https://infofinland.fi/fi/espoo/information-about-espoo#heading-33e44cf2-7a9-4f85-98fb-8c34cc1ea789)>. Luettu 3.6.2023.
- 17 Tietoa Espoosta. Verkkoaineisto. Espoon kaupunki. <[Infofinland.fi/fi/espoo/information-about-espoo#heading-33e44cf2-7a9-4f85-98fb-8c34cc1ea789](https://infofinland.fi/fi/espoo/information-about-espoo#heading-33e44cf2-7a9-4f85-98fb-8c34cc1ea789)>. Luettu 3.6.2023.
- 18 Linjaukset ja johtamisjärjestelmän ja organisaation muutokset 2021. Verkkoaineisto. Espoon kaupunginhallitus 2020. <<https://espoo.oncloudos.com/kokous/2020190-4-10143.PDF>>. Luettu 3.6.2023.
- 19 Espoon kaupunki. Lautakunnat ja johtokunnat. Verkkoaineisto. <<https://www.espoo.fi/fi/espoo-kaupunki/paatoksenteko/lautakunnat-ja-johtokunnat>>. Luettu 7.6.2023.
- 20 Kaupunkisuunnittelulautakunta. Verkkoaineisto. Espoon kaupunki. <<https://www.espoo.fi/fi/espoo-kaupunki/paatoksenteko/lautakunnat-ja-johtokunnat/kaupunkisuunnittelulautakunta>>. Luettu 7.6.2023.
- 21 Maanhankinnan ja -luovutuksen sekä maankäyttösopimusten periaatteet 2015. 2015. Verkkoaineisto. Espoon kaupunginvaltuusto. <<https://espoo.oncloudos.com/kokous/2021490-18-103513.PDF>>. Luettu 25.3.2023.
- 22 Eerolainen, Jussi. Espoon Kaupunki tehostaa maapolitiikkaansa. Maankäyttö 1/2000, s. 12–13 <maankaytto.fi/arkisto/mk100/mk100_427_eerolainen.pdf>. Luettu 8.3.2023

- 23 Espoon kaupunginvaltuuston pöytäkirja 12.6.2023. Verkkoaineisto. Espoon kaupunki. <<https://espoo.oncloudos.com/kokous/2023932.PDF>>. Luettu 21.6.2023.
- 24 Tonttiyksikkö. Verkkoaineisto. Espoon kaupunki. <<https://www.espoo.fi/fi/toimipisteet/21975>>. Luettu 18.10.2023.
- 25 Maankäyttösopimukset. Verkkoaineisto. Espoon kaupunki. <<https://www.espoo.fi/fi/asuminen-ja-rakentaminen/tontit/maankayttosopimukset>>. Luettu 18.10.2023.
- 26 Maankäyttösopimusten neuvotteluperiaatteet kaavoitettavilla vanhoilla pientaloalueilla. Kaupunginhallitus 3.3.2008.
- 27 Maankäyttösopimus. 2008. Sisäinen aineisto. Espoon kaupunki.
- 28 Rakentamiskehotus. Verkkoaineisto. Suomen Kuntaliitto. <<https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/verkko-oppaat/maapolitiikan-opas/maapolitiikan-keinot/rakentamiskehotus>>. Luettu 27.5.2023.
- 29 Karttapalvelu. Verkkoaineisto. Espoon kaupunki. <<https://kartat.espoo.fi/ims>>. Luettu 7.6.2023.
- 30 Asemakaava. 2011. Saunaniemi IIA. Verkkoaineisto. Espoon kaupunki. <<https://kartat.espoo.fi>>. Luettu 7.6.2023.
- 31 Espoo. Saunaniemi IIA. Verkkoaineisto. Espoon kaupunki. <<https://kartat.espoo.fi/documents/kaavamaaraykset/421700.pdf>>. Luettu 7.6.2023.
- 32 Asemakaavaselostus. 2011. Gobbackan kaavaselostus. Verkkoaineisto. Espoon kaupunki. <<https://kartat.espoo.fi>>. Luettu 7.6.2023.
- 33 Asemakaavamääräykset. 2011. Gobbackan kaavaselostus. Verkkoaineisto. Espoon kaupunki. <<https://kartat.espoo.fi/documents/kaavamaaraykset/712600.pdf>>. Luettu 7.6.2023.
- 34 Karttapalvelu. Verkkoaineisto. Espoon kaupunki. <<https://kartat.espoo.fi>>. Luettu 7.6.2023.
- 35 Asemakaavamääräykset. 2011. Gobbackan kaavaselostus. Verkkoaineisto. Espoon kaupunki. <<https://kartat.espoo.fi/documents/kaavamaaraykset/712600.pdf>>. Luettu 7.6.2023.

- 36 Gobbackan asemakaava katu- ja puistosuunnitelma. Verkkoaineisto. Espoon kaupunki. <<https://www.espoo.fi/fi/hankkeet/gobbackan-asemaakaa-van-katu-ja-puistosuunnitelma>>. Luettu 25.5.2023.
- 37 Kaavaselostus. 2015. Taltriikinmäki. Verkkoaineisto. Espoon kaupunki. <[https:// kartat.espoo.fi](https://kartat.espoo.fi) > Luettu 7.6.2023.
- 38 Asemakaavamääräykset. 2015. Taltriikinmäki. Verkkoaineisto. Espoon kaupunki. < <https://kartat.espoo.fi/documents/kaavamaarayk-set/522100.pdf> >. Luettu 7.6.2023.
- 39 Kaavaselostus. 2015. Mäkitupa. Verkkoaineisto. Espoon kaupunki. <[https:// kartat.espoo.fi](https://kartat.espoo.fi)>. Luettu 7.6.2023.
- 40 Mäkitupa asemakaavamääräykset. 2015. Mäkitupa. Verkkoaineisto. Espoon kaupunki. < <https://kartat.espoo.fi/documents/kaavamaarayk-set/522000.pdf>>. Luettu 7.6.2023.
- 41 Asemakaavaselostus. Verkkoaineisto. Espoon kaupunki. <[https:// kartat.espoo.fi](https://kartat.espoo.fi)>. Luettu 7.6.2023.
- 42 Kaskimäen ja Kaskikujan sekä näiden välisten katujen sekä raittien rakentaminen. Verkkoaineisto. Espoon kaupunki. < <https://www.espoo.fi/fi/hankkeet/kaskimaen-ja-kaskikujan-seka-naiden-valisten-katujen-seka-raittien-rakentaminen>>. Luettu 7.6.2023.
- 43 Asemakaavakartta.2015. Kallvik I. Verkkoaineisto. Espoon kaupunki. <[https:// kartat.espoo.fi](https://kartat.espoo.fi)>. Luettu 7.6.2023.
- 44 Kallvik I Asemakaavamääräykset.2015. Kallvik I. Verkkoaineisto. Espoon kaupunki. < <https://kartat.espoo.fi/documents/kaavamaarayk-set/521200.pdf>>. Luettu 7.6.2023.
- 45 Kallvik I Asemakaavaselostus. 2015. Kallvik I. Verkkoaineisto. Espoon kaupunki. <[https:// kartat.espoo.fi](https://kartat.espoo.fi)>. Luettu 7.6.2023.
- 46 Rakennamme Kurttilaan kauan odotetut kadut kunnallistekniikoineen: sopimus 11 miljoonan arvoinen. Verkkoaineisto. Kreate. katujen rakentaminen. < <https://kreate.fi/rakennamme-kurttilaan-kauan-odotetut-kadut-kunnallistekniikoineen-sopimus-lahes-11-miljoonan-arvoinen/>>. Luettu.7.6.2023.
- 47 Kaavaselostus. 2012.Mylby kaavaselostus. Verkkoaineisto. < [https:// kartat.espoo.fi](https://kartat.espoo.fi)>. Espoon kaupunki. Luettu 7.6.2023.

- 48 Asemakaavamääräykset. 2012. Mylby kaavaselostus. Verkkoaineisto. Espoon kaupunki. <<https://kartat.espoo.fi/documents/kaavamaaraykset/521500.pdf>>. Luettu 7.6.2023.
- 49 Kortesmäen kaavamääräys. 2014. Kortesmäki. Verkkoaineisto. Espoon kaupunki. <<https://kartat.espoo.fi/documents/kaavamaaraykset/721000.pdf>>. Luettu 7.6.2023.
- 50 Kaavaselostus.2015. Kalajärvi. Verkkoaineisto. Espoon kaupunki. <<https://kartat.espoo.fi>>. Luettu 7.6.2023.
- 51 Kaavamääräykset. 2017. Kalajärvenkallion kaavamääräykset. Verkkoaineisto. Espoon kaupunki. <<https://kartat.espoo.fi/documents/kaavamaaraykset/720900.pdf>>. Luettu 7.6.2023.
- 52 Maankäyttösopimus ja sopimus katualueen korvaamisesta. Verkkoaineisto. <<https://espoo.oncloudos.com/kokous/2021226-11-14392.PDF>>. Luettu 7.6.2023.
- 53 Kaavaselostus. 2016.Lillmossaskogen kaavaselostus. Verkkoaineisto. Espoon kaupunki. <<https://kartat.espoo.fi>>. luettu 7.6.2023.
- 54 Kaavamääräykset. 2016. Lillmossaskogen. Verkkoaineisto. <<https://kartat.espoo.fi/documents/kaavamaaraykset/713300.pdf>>. Luettu 7.6.2023.
- 55 Kaavaselostus. 2016. Mynttilä kaavaselostus. Verkkoaineisto. Espoon kaupunki. <<https://kartat.espoo.fi>>. Luettu 7.6.2023.
- 56 Kaavamääräykset. 2016. Mynttiä. Verkkoaineisto. <<https://kartat.espoo.fi/documents/kaavamaaraykset/512400.pdf>>. Luettu 7.6.2023.
- 57 Mynttilä. Verkkoaineisto. Espoon kaupunki. <<https://www.espoo.fi/fi/hankkeet/nahtavilla-mynttila>>. Luettu 25.5.2023
- 58 Karttapalvelu. Verkkoaineisto. Espoon kaupunki. <<https://kartat.espoo.fi>>. Luettu 25.5.2023.
- 59 Kaavaselostus. Finnsinmäki I. Verkkoaineisto. <<https://kartat.espoo.fi>>. Espoon kaupunki. Luettu 25.5.2023.
- 60 Kaavamääräykset. Finnsinmäki I. Verkkoaineisto. <<https://kartat.espoo.fi/documents/kaavamaaraykset/512600.pdf>>. Luettu 25.5.2023.