

Jukka Autio

# Maankäytösopimuskäytännöt keskisuurissa kaupungeissa

Metropolia Ammattikorkeakoulu  
Insinööri (ylempi AMK)  
Maanmittaustekniikka  
Opinnäytetyö  
28.4.2017

Tekijä Otsikko	Jukka Autio Maankäyttösopimusmenettelyt uudessa Lahden kaupungissa
Sivumäärä Aika	46 sivua + 1 liite 28.4.2017
Tutkinto	insinööri (ylempi AMK)
Tutkinto-ohjelma	maanmittaustekniikka
Ohjaajat	lehtori Reijo Aalto kaupungingeodeetti Juha Helminen
<p>Kunnilla on elinkelpoisuutensa ja itsenäisyytensä säilyttääkseen lähes poikkeuksetta tavoitteena asukasluvun kasvattaminen tai ainakin sen pitäminen vähintään entisellään. Tähän tavoitteeseen päästäkseen tulee kunnalla olla osoittaa alueita asumiseen ja elinkeinotoimintaan. Kunnilla on kaavoitusmonopoli, jonka avulla kunnat pystyvät ohjaamaan millaista rakentamista eri alueille tulee. Asemakaavoittaminen aiheuttaa kunnille pääsääntöisesti toteuttamiskustannuksia, kuten kunnallistekniikan ja julkisten palvelujen rakentamista. Täydennyskaavoitus on hyvä vaihtoehto olemassa olevan kunnallistekniikan hyödyntämiseen ilman, että kunnan tarvitsee välttämättä rakentaa uusia julkisia palveluja.</p> <p>Yleensä kunnat pyrkivät hankkimaan maa-alueet omistukseensa vapaaehtoisilla kaupoilla hyvissä ajoin ennen niiden asemakaavoittamista. Mikäli ostoneuvottelut eivät johda kiinteistökauppoihin, voi kunta hakea asemakaavoittaman maan lunastuslupaa ympäristöministeriöltä yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin. Yksityinen maanomistaja voi haluta asemakaavan tai asemakaavamuutoksen omistamilleen alueilleen. Kunnan kannalta voi olla järkevämpääkin sopia yksityisessä omistuksessa olevan alueen kaavoittamisesta maan ostamisen sijaan. Tällöin alueen toteutumisriski jää maanomistajalle ja kunta voi periä maankäyttösopimuksella maanomistajalta asemakaavasta kunnalle aiheutuneet kustannukset. Yksityisten maanomistajien maita kaavoittamalla ja maankäyttösopimuksia laatimalla kunta saa yksityisessä omistuksessa olevia alueita tehokkaampaan käyttöön.</p>	
Avainsanat	kunta, kaavoitus, maankäyttösopimus

Author Title	Jukka Autio Standards of land use agreements in medium size cities
Number of Pages Date	46 pages + 1 appendice 28 April 2017
Degree	Master of Engineering
Degree Programme	Civil Engineering, Land Surveying
Instructors	Juha Helminen, Geodesist Reijo Aalto, Senior Lecturer
<p>The goal of this thesis was to find out the boundary conditions of legislation, and what kind of methods benchmark municipalities use when making land use agreements. The purpose was to examine what qualities affect the price increase of land use agreement areas, and how the municipalities charge and register the monetary or land compensation gained through land use agreements.</p> <p>First the legislation and directions concerning land use agreements were studied. In addition, a survey was used to establish the land use agreement practices of the benchmark municipalities. The survey was sent to sixteen municipalities of varying sizes in population. The questions in the survey were based on the experiences of people working with land use agreements.</p> <p>The thesis showed that land use agreement methods used in municipalities vary a lot. The methods depend for example on whether the population is growing or decreasing. Because of the differences in municipalities, it is impossible to make any uniform land use agreement guidelines. By comparing the various land use agreement methods presented in this thesis, municipalities can apply the ones that suit their situation.</p>	
Keywords	municipality, land use agreement

## Sisällys

### Lyhenteet

1	Johdanto	1
2	Tavoite	2
3	Lainsäädäntöä ja ohjeistusta	3
3.1	Maankäyttö- ja rakennuslaki	3
3.2	Hallintolaki ja oikeustoimilaki	4
3.3	EY:n valtiontukisääntöjen soveltaminen	4
3.4	Kuntaliitto	5
3.5	Kuntien ohjeistus	5
4	Maankäytösopimukset	6
4.1	Maankäytösopimuksesta tiedottaminen	8
4.2	Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset	8
4.3	Kehittämiskorvaus	9
4.4	Kunnan maapolitiikka	9
4.5	Pätemättömiä ja kiellettyjä sopimuskohtia	10
4.6	Maa-alueiden luovuttaminen	10
4.7	Rakentamisvelvoite	11
4.8	Vakuus	11
4.8.1	Pankkitakaus	12
4.8.2	Vakuustalletus	12
4.8.3	Sulkutili	12
4.8.4	Panttioikeus	13
4.8.5	Panttaussitoumus	14
4.9	Lämmitysmuoto	15
4.10	Vesihuollosta sopiminen	16
4.11	Kirjanpito	16
4.12	Kilpailuttaminen	17
5	Kysely	17

5.1	Henkilöstön ja maankäytösopimusten määrä	19
5.2	Perittävän kunnallisteknisen korvauksen määrä keskimäärin vuodessa	20
5.3	Korvauksen osuus arvonnoususta	22
5.4	Maapohjan arvon määrittäminen ja arvioitsija	23
5.5	Sopiminen MRL:n 12 a lukua laajemmin	25
5.6	Kunnallisteknisen korvauksen periminen kustannuksista riippumatta	26
5.7	Maanomistajan tontit korvauksena	26
5.8	Tonttien arvo korvauksia määritettäessä	27
5.9	Korvauksena saadun tontin arvo kirjanpidossa	28
5.10	Korvauksetta luovutettavat alueet	29
5.11	Korvauksetta saatu maaomaisuus kirjanpidossa	30
5.12	Maanomistajan rakentama kunnallistekniikka	30
5.13	Suojellut rakennukset (sr) arvonnousua määritettäessä	32
5.14	Ullakolle kaavoitettavan lisärakennusoikeuden vaikutus arvonnousuun	33
5.15	Maaperän kunnostuskustannusten (pima) vaikutus arvonnousuun	34
5.16	Maaperän rakennettavuuden vaikutus arvonnousuun	35
5.17	Rakennusten purkukustannusten vaikutus arvonnousuun	36
5.18	Milloin ei peritä arvonnousua?	38
5.19	Vakuus	38
5.20	Kunnallisteknisen korvauksen tiliöinti	39
5.21	Kunnallisteknisen korvauksen maksuaikataulu	40
5.22	Maankäytösopimuksien hyväksymisestä päättävä viranomainen	42
5.23	Kunnallisteknisen maksujen, veloitteiden ja sanktioiden seuranta	42
6	Päätelmät	43
	Lähteet	47
	Liitteet	
	Liite 1. Kyselylomake maankäytösopimuskäytännöt	

## Lyhenteet

AKA	Auktorisoitu kiinteistönarvioija
ARA	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
Hal	Hallintolaki
KPL	Kirjanpitolaki
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki
OikTL	Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista

## 1 Johdanto

Kunnilla on mm. elinkelpoisuutensa ja itsenäisyytensä säilyttääkseen lähes poikkeuksetta tavoitteena asukasluvun kasvattaminen tai ainakin sen pitäminen vähintään entisellään. Jotta tähän tavoitteeseen päästäisiin, tulee kunnalla olla osoittaa alueita asumiseen ja elinkeinotoimintaan. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnilla on kaavoitusmonopoli, jonka avulla kunnat pystyvät ohjaamaan millaista rakentamista eri alueille tulee. Uudet asemakaavat tai vanhojen alueiden muutoskaavat aiheuttavat kunnille pääsääntöisesti toteuttamiskustannuksia. Uudet asuinalueet vaativat kunnallistekniikan ja usein julkisten palvelujen, kuten päiväkodin ja koulun, rakentamista. Täydennyskaavat täydentävät olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Täydennyskaavoituksesta voi aiheuta kunnalle kustannuksia, kuten erilaisten johtoverkoston siirtokustannuksia. Täydennyskaavoitus on kuitenkin hyvä vaihtoehto olemassa olevan kunnallistekniikan hyödyntämiseen ilman, että kunnan tarvitsee välttämättä rakentaa uusia julkisia palveluja.

Taloustilanteestaan riippumatta ovat monet kunnat pyrkineet hankkimaan maa-alueet omistukseensa hyvissä ajoin ennen niiden asemakaavoittamista. Pääsääntöisesti kunnat hankkivat maata vapaaehtoisilla kaupoilla. Mikäli ostoneuvottelut eivät johda kiinteistökauppoihin, voi kunta hankkia tarvitsemansa alueet lunastamalla. Kunta voi hakea asemakaavoittaman maan lunastuslupaa ympäristöministeriöltä yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin.

Toisinaan yksityiset maanomistajat haluavat asemakaavan tai asemakaavamuutoksen omistamilleen alueille. Kuntakin voi olla aloitteen tekijä yksityisen maan kaavoittamisessa, jos kunnan kannalta on järkevämpää sopia yksityisessä omistuksessa olevan alueen kaavoittamisesta maan ostamisen sijaan. Kaavoitettaessa yksityisen maanomistajan omistamaa aluetta, syntyy kunnalle silloinkin kustannuksia esim. asemakaavojen mukaisesta yhdyskuntarakentamisesta. Kaavoitusmonopolista johtuen kuntien ei kuitenkaan tarvitse suostua kaikkiin maanomistajien kaavoitusvaatimuksiin.

Asemakaavojen laatimisen yhteydessä tehtävillä maankäyttösopimuksilla kunnat sopivat asemakaavan mukaisten kunnalle aiheutuvien kustannusten perimisestä asemakaavoituksesta johtuvan merkittävän hyödyn saajalta eli yksityiseltä maanomistajalta. Tällöin

kunnan ei tarvitse sijoittaa varojaan maan hankkimiseen ja kaavan toteuttamiseen. Alueen toteutumisriskikin jää yksityiselle maanomistajalle.

Maankäyttösopimuksilla voidaan sopia myös muista asemakaavoitukseen liittyvistä asioista, kuten tonttien sekä muun alueen rakentamisaikatauluista. Mikäli alueen rakentamisaikatauluista ei sovita, voi alueen imago, vetovoimaisuus ja kunnan tavoitteet asuuskasmäärän kasvusta kärsiä rakentamisen viivästymisen vuoksi. Toisaalta aikataulun tulee olla sellainen, että se on teknisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Kunnan tulee maankäyttösopimuksia laatiessa varmistaa esim. erilaisilla vakuusjärjestelyillä, että kunta saa kaavan lainvoimaistuttua sopimuksessa sovitut myöhemmin maksettavat korvaukset maanomistajalta.

Hyvin hoidetulla maapolitiikalla – mukaan lukien maankäyttösopimusmenettely – kunnat ja kaupungit pyrkivät pitämään maan hintatason kohtuullisena, estämään maakeinotellun ja saamaan maan ansiottoman arvonnousun itselleen. Hyvin hoidettuun maapolitiikkaan kuuluu maanomistajien yhdenvertainen kohtelu. Näin toimiessaan kunnat ja kaupungit säilyvät uskottavina sopimuskumppaneina myös asemakaavoihin liittyviä maankäyttösopimuksia laadittaessa. Samalla kunnat pystyvät turvaamaan oman tonttituotantonsa sekä saattamaan yksityisessä omistuksessa olevia alueita asuntomarkkinoille.

## **2 Tavoite**

Lahden kaupunki ja Nastolan kunta yhdistyivät 1.1.2016 alkaen, joten maankäyttösopimuskäytäntöjen selvittäminen tuli ajankohtaiseksi. Työskentelen maankäyttöinsinöörinä (AMK) Lahden kaupungin teknisen ja ympäristötoimialan maankäyttö ja aluehankkeet -yksikössä. Tehtäviini kuuluvat mm. maankäyttösopimukseen liittyvät neuvottelut ja sopimuksien laadinta, joten työnantajani ehdotti opinnäytetyön tekemistä.

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää, mitä lainsäädännöstä tulee ottaa huomioon ja millaiset käytännöt vertailukaupungeilla on maankäyttösopimuksia laadittaessa. Opinnäytetyössäni käyn aluksi läpi ajantasaista lainsäädäntöä sekä ohjeistusta. Lisäksi selvitän kyselyn avulla Espoon, Helsingin, Jyväskylän, Kouvolan, Kuopion, Lappeenrannan, Oulun, Porin, Rovaniemen, Seinäjoen, Tampereen, Turun, Vaasan ja Vantaan



maankäyttösopimusmenettelytapoja. Lopuksi teen pohdintaa ja johtopäätöksiä kyselyn pohjalta.

### **3 Lainsäädäntöä ja ohjeistusta**

#### **3.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki**

Maankäyttö- ja rakennuslakiin maankäyttösopimuksia koskeva säännös tuli 1.1.2000. Säännöksessä ei otettu kantaa sopimuksien sisältöön. Maankäyttösopimukset ovat olleet 2000-luvun alussa sisällöltään sopimuskäytäntöä hakevia (Härkönen 2015: 7.)

Maankäyttö- ja rakennuslain (222/2003) muutoksessa lakiin tullut 12 a luku pitää sisällään säännökset merkittävää hyötyä saavan maanomistajan velvollisuudesta osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin (Lainsäädännöllinen näkökulma 2011.)

MRL:n 91 a § 1 mom. mukaan yhdyskuntarakentamisen kustannusten periminen edellyttää maanomistajan saavan merkittävää hyötyä asemakaavasta (Maankäyttö- ja rakennuslaki 222/2003, § 91 a.1). Kunta voi tehdä yksityisen maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksen tai vaihtoehtoisesti kunta tekee kehittämiskorvauspäätöksen. Maanomistajan osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin tulee pyrkiä ratkaisemaan ensin maankäyttösopimusmenettelyllä ennen kehittämiskorvauspäätöstä. Kehittämiskorvausta ei voida periä ilman, että olisi ensin pyritty sopimaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. (Kalliokoski 2015: 9–13.)

MRL:n 91 a § 2 momentin mukaan on maanomistajia kohdeltava yhdenvertaisesti maankäyttösopimuksia laadittaessa (Maankäyttö- ja rakennuslaki 222/2003, § 91 a.2).

MRL:n 91 a § 3 momentin mukaan 104 §:ssä säädetään yksityiselle maanomistajalle korvattavasta katualueesta ja 105 §:ssä säädetään maanomistajan maksettavaksi määrättävästä katualueen korvauksesta.

MRL:n 91 a § 3 momentissa kerrotaan, minkä pykälien mukaan toimitaan, kun lasketaan katualueesta korvauksia maanomistajalle ”Korvattavasta katualueesta säädetään

104 §:ssä ja maanomistajan maksettavaksi määrättävästä katualueen korvauksesta 105 §:ssä” (Maankäyttö- ja rakennuslaki 222/2003, § 91 a.3).

MRL 91b §:n 1 momentin mukaan kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia, mutta MRL 91b §:n 2 momentin mukaan kunta ei voi sopia kaavan sisällöstä. Lisäksi kunnan tulee ilmoittaa maanomistajalle MRL 91b 3 momentin mukaisesti, että sopimuksella sovitaan laajemmin, mitä kehittämiskorvausta koskevat säännökset pitävät sisällään. Asia tulee myös kirjata sopimukseen. Kunnan edustajan tulee kertoa ja varmistua siitä, että maanomistaja on ymmärtänyt mihin ryhtyy. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 222/2003, § 91 b; Henriksson 2005: 5–6.)

### 3.2 Hallintolaki ja oikeustoimilaki

Huomioitavaa on, että kunnan sopijapuolen asemaan maankäyttösopimusta laadittaessa vaikuttavat myös muut kuin MRL:n sopimusta koskevat säännökset edellyttäen, ettei MRL:ssä ole poikkeamiseen erityissäännöstä. Hallintolain 3 §:n mukaan kunnan on kohdeltava sopijapuolia tasapuolisesti, on sopijapuolena yksityinen maanomistaja tai rakennusliike. Hallintolaki velvoittaa viranomaisia olemaan aina myös puolueettomia. Muussa tapauksena on vaarana, että sopimus on oikeustoimilain (Laki varallisuusosoikeudellisista oikeustoimista) 31–33 §:n perusteella pätemätön. (Henriksson 2005: 5–6; Hallintolaki 434/2003, § 6.)

### 3.3 EY:n valtiontukisääntöjen soveltaminen

Euroopan yhteisön perustamissopimuksen artikloissa 87–89 määritellään valtiontukea koskevat yleiset reunaehdot. Säännöt koskevat kaikkia kunnan tekemiä toimenpiteitä, joilla se myöntää yrityksille tukea tai muuta etua. Tuen ei tarvitse olla rahasuoritus, joten tuen käsite on laaja maankäyttösopimuksissa. Kaavoitettavan alueen arvonnousua määritettäessä on huomioitava sisältyykö niihin alihinnoittelua, jolloin maanomistajana olevan yrityksen voidaan katsoa saavan piilotukea.

Euroopan komissio valvoo valtiontukisääntöjen noudattamista. Se kuka epäilee laitoman tuen myöntämistä, voi tehdä kantelun komissiolle. Tuki on laitton, mikäli se ei ole komission hyväksymä. Laittomien tukien takaisinperintä korkoineen voidaan toteuttaa 10

vuotta tuen myöntämisen jälkeen tuen saajalta. Huomioitavaa on, että maankäyttösopimuksilla saadun laittoman tuen maksajana on yritys ja saajana kunta. Tuen takaisinmaksutilanteissa kunta saisi yritykseltä tuen korkoineen jälkikäteen takaisin. Tietävästi Suomessa ei ole tehty komissiolle yhtään kantelua maankäyttösopimuksiin liittyvän kaavoitettavan alueen arvonnousulaskentatavan takia. (Kuntien yritystuet ja maapolitiikka 2010.)

### 3.4 Kuntaliitto

Kuntien ja koko kunta-alan edunvalvonta, palvelu ja kehittäminen on Kuntaliiton päätehtävä (Kuntaliitto 2017). Kuntaliitto on ohjeistanut ja antanut lausuntoja maankäyttösopimuksiin liittyvistä asioista. Kuntaliiton www-sivujen Maapolitiikkaosioista löytyy maankäyttösopimusta koskevaa ohjeistusta (Maankäyttösopimukset 2017). Sivuilla on myös muistilista asioista, joita tulee sopia maankäyttösopimusten laatimisten yhteydessä. Lista on laadittu siten, että sitä voi käyttää sopimuksen pohjana (Maapolitiikan opas 2017).

### 3.5 Kuntien ohjeistus

Maapolitiikan harjoittaminen tuli kuntien lakisääteiseksi tehtäväksi maankäyttö- ja rakennuslakiin 1.4.2015 voimaan tulleella muutoksella (204/2015). Lainmuutoksen tavoitteena on toimivan kilpailun kehittäminen. Kunnan maankäytön suunnittelulla ja maapolitiikalla luodaan tasavertaiset kilpailuolosuhteet niin yrityksille kuin muille elinkeinoelämän toimijoille.

Usealla kunnalla on valtuuston hyväksymä maapoliittinen ohjelma, jossa on määritelty mm. kunnan maankäyttösopimusten periaatteet. Kuntaliiton www-sivuilta on tietoa siitä, mitä asioita ainakin kuntien maapoliittisessa ohjelmassa tulisi olla (Maapolitiikan opas 2017). Maapoliittinen ohjelma antaa tietoa kunnan käyttämisestä periaatteista niin päättäjille ja virkamiehille kuin yksityisille maanomistajille. Tieto edesauttaa maanomistajien tasapuolista kohtelua. Periaatteet voi olla kirjattuna myös johonkin muuhun ohjeistukseen kuin maapoliittiseen ohjelmaan. Esimerkiksi Lahdessa ne on kirjattu yleiskaavan toteutusohjelmaan.

#### 4 Maankäyttösopimukset

Maankäyttösopimuksella maanomistaja ja kunta voivat sopia yksityisessä omistuksessa olevan alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä kaavan toteuttamisesta ennen kuin kaava on hyväksytty. Maankäyttösopimuksella ei saa sopia kaavan sisällöstä. Maankäyttösopimuksien laatimisen edellytyksenä on, että yksityisen maanomistajan saaman asuntorakentamisen rakentamisoikeuden lisäyksen on oltava vähintään 500 kerrosneliometriä tai maanomistajan on saatava merkittävää hyötyä asemakaavasta. Maankäyttösopimus laaditaan siltä varalta, että kaava toteutuu tietyn eli julkisesti nähtävillä olleen ehdotuksen tai luonnoksen sisältöisenä. Maankäyttösopimuksen saa kuitenkin allekirjoittaa vasta, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Maankäyttösopimuksen allekirjoittamisen jälkeen asemakaavan hyväksyy tai hylkää kunnanvaltuusto, kunnanhallitus tai lautakunta. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999, § 52.)

Yksityisen maanomistajan saadessa kaavasta merkittävää hyötyä on maanomistajan velvollisuus osallistua maankäyttö- ja rakennuslain (222/2003) mukaan kunnalle asemakaavan toteuttamisesta aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Sopimuksella maanomistaja ja kunta sopivat keskenään maanomistajan omistamalle alueelle laaditun julkisesti nähtävillä olleen kaavaehdotuksen tai -luonnoksen toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Kunnan tulee osoittaa maanomistajalle mitä yhdyskuntarakentamisen kustannuksia maanomistajan maksamalla korvauksella toteutetaan. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan ja kunnan välillä laadittavin maankäyttösopimuksin (MRL 91 a §).

Maankäyttösopimuksella voidaan maanomistajan kanssa sopia vapaaehtoisesti maankäyttö- ja rakennuslain 12 lukua laajemmin maankäytöstä, asemakaavaehdotuksen mukaisesta rakentamisesta ja muusta kaavan toteuttamisesta sopimusalueelle edellyttäen, että asemakaava saa lainvoiman. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 222/2003, § 91 b; Kalliokoski 2015: 15–17.) Tämä tarkoittaa sitä, että korvauksen peruste ei tarvitse olla pelkästään kustannusperusteinen vaan siitä voidaan sopia muutenkin. Hallituksen esityksen mukaan maankäyttösopimuksissa ”korvausperuste voidaan edelleenkin sopia maanomistajalle kaavasta aiheutuvan hyödyn perusteella eikä kysymyksessä tarvitse olla juuri kaavamuutokseen liittyvien kustannusten korvaamisesta.” (Hallituksen esitys 2002.)

Mikäli maanomistaja ei saa kaavasta merkittävää hyötyä, tulee maanomistajalle ilmoittaa, ettei sopimus ole julkisoikeudellinen maksuvelvollisuuden mukainen sopimus (Henriksson 2006: 4). Tällöin maankäyttösopimuksessa tulee olla maininta siitä, että sopimuksella sovitaan MRL:n 12 a lukua laajemmin, mitä kehittämiskorvausta koskevat säännökset pitävät sisällään.

Maanomistajalla ei ole MRL:n mukaista maksuvelvollisuutta, kun sovitaan muista kuin kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista. Tällaisia kustannuksia aiheutuu mm. kun haetaan kunnan toteutettavaksi sopimuskohteelle normaalia korkeampaa tasoa, liikenteen liittymäjärjestelyt tai kustannuksia, jotka eivät ole suoraan kaavoituksella järjestettäviä asioita, kuten lähi- ja erikoispalvelut. (Henriksson 2005: 7.)

Mikäli kaavan toteutus on tavallisuudesta poikkeavaa, on tärkeää kirjata sopimukseen, mihin sopimusosapuolet sitoutuvat. Kunta ei voi yksipuolisesti vaatia maanomistajalta korvausta, mikäli kunta esim. rakentaa leikkipuiston sijaan elämyspuiston (Henriksson 2005: 7).

Jos kaikkien maanomistajien kanssa ei päästä sopimukseen, voidaan yhdenvertaisuusperiaatteesta poiketa edellyttäen, että kustannuksiin osallistuvat maanomistajat suostuvat järjestelyyn. Sopimusalueelle voidaan myös sopia korkeampia korvauksia, mikäli ne johtuvat sopimusalueen olosuhteista. (Henriksson 2005: 7.)

Vastuuvapauslausekkeiden ei pidä johtaa kohtuuttomuuteen, ja niiden tulee olla riittävän yksilöityjä kuten ”Kunta ei vastaa maanomistajalle syntyneistä kaavoituskustannuksista, jos kaava kumoutuu tai tulee voimaan eri sisältöisenä.” Ylipäättään väite sopimuksen kohtuuttomuudesta saattaa saada tukea MRL:n säännöksistä. (Henriksson 2005: 13.)

Maankäyttösopimukset laaditaan pääosin tapauskohtaisesti neuvottelemalla. Kunta laatii asemakaavan, ja kunta on aina maankäyttösopimusneuvotteluissa toisena osapuolena, joten kunnan pitää pystyä määrittelemään kaavasta maanomistajalle tuleva arvonnousu. Maa-alueiden arvonnousua määritettäessä alueiden hinnan tulee perustua riippumattoman asiantuntijan, esimerkiksi auktorisoidun kiinteistönarvioijan (AKA), tekemään arvioon, jotta noudatetaan EY:n valtioneuvoston asetuksia ja vältetään piilotukikanteiluita.

Vaikka kunnalla on kaavoitusmonopoli, ei kunta voi kuitenkaan ilmoittaa maanomistajalle, ettei kunta laadi kaavaa, jos maanomistaja ei osallistu kustannuksiin. Mikäli kaavaa ei laadita, tulee perusteluna käyttää laissa säädettyjä perusteluja. MRL 51 §:n mukaisesti tulee maanomistajalle ilmoittaa, ettei kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve edellytä kaavan laatimista alueelle, eikä alue sisälly kunnan kaavoitusohjelmaan nyt eikä lähiaikoina. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999, § 51; Henriksson 2005: 6 ja 11.)

#### 4.1 Maankäyttösopimuksesta tiedottaminen

Kaavoitustyön yhteydessä kaavoittaja tekee osallistumis- ja arviointisuunnitelman, jossa on kerrottava laadittavasta maankäyttösopimuksesta. Jos maankäyttösopimuksen laatimistarve tulee esille vasta, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu, tulee sopimuksesta tiedottaa osallisten tiedonsaannin kannalta sopivalla tavalla kaavan laatimisen yhteydessä (Maankäyttö- ja rakennuslaki 222/2003, § 91 b; Kalliokoski 2015: 15–17).

#### 4.2 Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset

Kunnalle yhdyskuntarakentamisen kustannuksiksi voidaan MRL 91 d §:n mukaan kaavoituskustannusten lisäksi huomioida ”sekä kaava-alueella että sen ulkopuolella sijaitsevien kaava-aluetta merkittävässä määrin palvelevien katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden hankinta-, suunnittelu- ja rakentamiskustannukset sekä maanhankintakustannukset kaava-aluetta merkittävässä määrin palvelevien yleisten rakennusten rakentamiseksi siltä osin kuin ne palvelevat kaava-aluetta.” Näiden kustannusten lisäksi voidaan huomioida kunnalle tulevat maaperän kunnostuskustannukset kaava-alueella sekä kaava-alueen välttämättömät meluntorjuntakustannukset. Mikäli kaavoituskustannukset on jo peritty 59 §:n nojalla, ei niitä saa uudelleen periä. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 222/2003, § 91 d.)

MRL 91 d § mahdollistaa kaava-alueen lisäksi kaava-alueen ulkopuolisten, kaava-alueella merkittävästi palvelevien, yhdyskuntarakentamiskustannusten perimisen maanomistajalta. Kaava-alueen ulkopuolisten katujen, puistojen sekä muiden yleisten alueiden on palveltava merkittävästi kaava-aluetta, mikäli niiden hankinta-, suunnittelu- ja rakentamiskustannukset voidaan periä maanomistajalta. Samoin yleisten rakennusten on

palveltava merkittävästi kaava-aluetta, mikäli sen hankintakustannukset voidaan ottaa mukaan maanomistajalta perittäviin kustannuksiin. Kaava-alueen ulkopuolisia meluntorjunnasta aiheutuvia kustannuksia voidaan myös periä maanomistajalta, jos meluntorjunta on välttämätöntä kaava-alueen kannalta. Huomioitava on, että kustannusten tulee olla kohtuullisia. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 222/2003, § 91 d.)

#### 4.3 Kehittämiskorvaus

Jos kunta ei ole päässyt yksityisen maanomistajan kanssa sopuun yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin osallistumisesta, on kunnalla mahdollisuus periä yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset kehittämiskorvauksena maanomistajalta. Kunta voi periä kehittämiskorvausta maanomistajalta asemakaavan mukaiselle tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden tai sen lisäyksen sekä käyttötarkoituksen muutoksen aiheuttamasta arvonnoususta. Kehittämiskorvauksella saadaan periä maksimissaan 60 % asemakaavan tuomasta arvonnoususta. Kunnanvaltuusto voi päättää alemmasta kehittämiskorvauksen enimmäismäärästä. Kehittämiskorvaus on ulosottokelpoinen kunnallinen julkisoikeudellinen maksu (Lausunto maankäyttösopimuksen käsittelystä kirjanpidossa 2005: 2; Laki verojen ja maksujen täytäntöönpanosta 706/2007, § 11).

MRL 91 c § pitää sisällään kehittämiskorvaussäännökset (Maankäyttö- ja rakennuslaki 222/2003, § 91c). Mikäli yksityisen maanomistajan maille on asemakaavassa osoitettu vain asuntorakentamista enintään 500 kerrosneliömetriä, ei maanomistajalle voida määrätä kehittämiskorvausta. Kunta voi päättää kunnassa tai tietyllä kaava-alueella sovellettavasta korkeammasta rajasta. Kehittämiskorvauksen mukaista hyötyä määritettäessä hyöty arvioidaan kaava-alueen maanomistajan omistamien eri käyttötarkoitusten yhteenlasketun arvon mukaan. Eri kaavoja ei voi yhdistellä hyötyä määritettäessä. Muulle merkittävää hyötyä saavalle maanomistajalle kehittämiskorvaus voidaan määrätä.

#### 4.4 Kunnan maapolitiikka

Vuonna 2015 voimaantulleessa lainmuutoksessa mainitaan kunnan maapolitiikka. MRL 1 luvun 5a §:n mukaan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittymiselle. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 204/2015, § 5a.)

MRL 2 luvun 20 §:n ensimmäisessä momentissa on säädetty kunnan alueiden käyttöön liittyvät tehtävät. Pykälän mukaan ”Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta” (MRL 204/2015, § 20.1). Kunnalla on oltava myös riittävät voimavarat ja asiantuntemus käytettävissään em. tehtävien hoitamiseen (Maankäyttö- ja rakennuslaki 204/2015, § 20.1).

#### 4.5 Pätemättömiä ja kiellettyjä sopimuskohtia

Maankäyttösopimuksissa ei saa olla kohtuuttomia ehtoja. Yleispätevät lauseet eivät tee sopimuksista päteviä ja sitovia, mikäli ne riitautetaan, eivätkä toteamukset vastaa tosiasioita. Tällaisia lauseita ovat mm. ”Maanomistaja saa merkittävää hyötyä”, ”Korvaukset perustuvat kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin” tai ”Sopimus on täysin vapaaehtoinen.” OikTL:n mukaisen arvioinnin takia maankäyttösopimuksessa on hyvä mainita mm. seuraavat asiat: maanomistaja on tehnyt aloitteen kaavan laatimisesta ja sopimuksen tekemisestä, minkä takia maanomistajalta peritään hänen suostumuksellaan muita maanomistajia korkeampaa sopimuskorvausta tai arvonnousu ei kata kunnalle aiheutuvia yhdyskuntarakentamisen kustannuksia. (Henriksson 2005: 9–10.)

Käytettäessä sopimusmalleja tai ns. vakioehtoja liittyy niihin sopimusoikeudelliset riskit. Riitatapauksissa vakioehtoja tarkastellaan, mitä velvollisuuksia maanomistajalla olisi, jos vakioehtoa ei olisi. Vakioehdot yleensä lisäävät maanomistajan velvollisuuksia enemmän kuin laki edellyttää. Riitauttamistilanteissa vakioehdot eivät välttämättä sido, mikäli maanomistajalle ei ole erikseen kerrottu vakiolauseiden tarkoituksista ja niiden tuomista ylimääräisistä velvoitteista. Maanomistajalla tulee olla mahdollisuus miettiä kannattaako hänen hyväksyä ehdot. (Henriksson 2005: 12.)

#### 4.6 Maa-alueiden luovuttaminen

Asemakaavan toteutuminen voi edellyttää maa-alueiden omistajavaihdoksia. Maankäyttösopimuksien yhteydessä voidaan sopia maa-alueiden myynnistä tai luovuttamisesta purkavalla ehdolla siten, että maa-alueen hallinta- ja omistusoikeus siirtyvät vasta kun asemakaava on saanut lainvoiman. Mikäli asemakaava ei saa lainvoimaa, on Maaka-



ren mukaan purkava ehto voimassa 5 vuotta, vaikka luovutuskirjaan olisi merkitty pidempi aika. Purkavan ehdon voimassaolon päättymisestä on kanne luovutuksen purkamisesta laitettava vireille kolmen kuukauden kuluessa purkavan ehdon voimassaolon päättymisestä. Mikäli luovutuksen purkamista koskevaa kannetta ei tehdä määräaikaan mennessä, astuu maa-alueiden luovutus voimaan, vaikka niiden perustana ollut asemakaava ei ole lainvoimainen. (Maakaari 540/1995, 2 luku § 2.)

#### 4.7 Rakentamisvelvoite

Maankäyttösopimuksella voidaan velvoittaa yksityinen maanomistaja rakentamaan sovittu määrä yksityiselle maanomistajalle kaavoitettavista tonteista tietyn ajan kuluessa. Sopimukseen voidaan kirjata sakko, joka maaomistajan on maksettava, mikäli tontit eivät rakennu määräajassa. Sakon on oltava kohtuullinen. Kiinteistökaupoissa kaksinkertaisen kauppahinnan on katsottu oleva kohtuullinen. Rakentamisvelvollisuusehtoon liittyvä sopimussakko voi olla voimassa vaikka kuinka kauan, kunhan se on kirjoitettu sopimukseen. (Ijäs 2016.)

Kunta ei voi velvoittaa kolmatta osapuolta rakentamaan tonttia eikä maksamaan sakkoa. Sopimukseen voidaan kirjata ehto, jolla maanomistaja sitoutuu siirtämään rakentamisvelvoitetta koskevan ehdon kolmannelle osapuolelle. Tällöinkin kunta voi periä sopimusrikkomuksen mukaisen sakon alkuperäiseltä sopimuskumppaniltaan, mikäli rakentaminen ei toteudu kolmannen osapuolen toimesta. (Ijäs 2016.)

Mikäli sopimusrikkomus ei aiheuta huomattavaa vahinkoa ja rikkomuksen katsotaan olevan vähäistä, voidaan sopimussakkoa kohtuullistaa. Tällöin tulee miettiä, kuinka paljon maanomistaja on hyötynyt sopimusrikkomuksella. Sakon kohtuullistaminen on harvinaista, mutta se saattaa tulla harkintaan silloin, kun maanomistajan kyky suoriutua velvoitteesta on jokin ennalta arvaamattoman seikan esim. konkurssin tai kuoleman takia heikentynyt. (Ijäs 2016.)

#### 4.8 Vakuus

Maankäyttösopimuksessa yksityisen maanomistajan maksuvelvollisuus kirjataan monesti alkamaan vasta, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Maankäyttösopimuksen

allekirjoitustilaisuudessa kunta voi vaatia maanomistajalta myöhemmin tapahtuvien maksujen suuruisen vakuuden. Vakuus voi olla mm. pankkitakaus, talletusvakuus, sulkutili, panttikirja tai muu kunnan hyväksymä vakuus. Jos maanomistaja ei maksa korvausta kunnalle, voi kunta maksaa toteutuneet kustannukset vakuudesta.

#### 4.8.1 Pankkitakaus

Pankkitakauksessa pankki antaa vakuuden asiakkaansa puolesta kunnalle. Pankkitakauksella pankki sitoutuu omilla varoillaan takaukseen maanomistajan puolesta. Mikäli maanomistaja ei hoida maksujaan, vastaa pankkitakauksen antanut pankki maksuista kunnalle maanomistajan puolesta. (Mikä on pankkitakaus 2017).

Pankkitakaus voi olla voimassa tietyn määräajan tai se voi olla toistaiseksi voimassa oleva. Toistaiseksi voimassa takaus on nimestään huolimatta voimassa enintään 10 vuotta, joka on yleensä riittävä aika asemakaavan lainvoimaistumiselle ja maksuajankohdan määräytymiselle (Tarvainen 2014: 11).

#### 4.8.2 Vakuustalletus

Vakuustalletus on pankissa oleva tili, jolle maanomistaja tallettaa maksun suuruisen summan. Maanomistaja panttaa tilin erillisellä panttaussitoumuksella kunnalle. Panttaussitoumuksella pankki sitoutuu siihen, että se ei käytä tilillä olevia varoja maanomistajalta perittäviin omiin saataviinsa. Jos maanomistaja ei maksa maksua kunnalle, on kunnalla oikeus nostaa panttatut rahat panttaussitoumuksen perusteella pankista toteutuneiden kustannusten mukaisesti. Pankki palauttaa tilillä olevat talletetut rahat maanomistajalle, kun kunta on maksujen maksamisen jälkeen palauttanut allekirjoitetun panttaussitoumuksen pankkiin. Vakuustalletuksesta aiheutuu maanomistajalle pankille maksettavia kuluja. Vakuustalletusta käytetään usein asuntoa vuokratessa. (Vuokravakuustili 2017.)

#### 4.8.3 Sulkutili

Sulkutili on kunnan kyseistä käyttöä varten olemassa oleva tili, jonne maanomistaja voi tallettaa vakuudeksi vaaditun rahasumman. Osapuolet voivat sopia, että asemakaavan

saatua lainvoiman, maksu otetaan sulkutilille talletetusta summasta. Mikäli asemakaava ei saa lainvoimaa, tulee kunnan palauttaa talletus maanomistajalle. Vakuuden tallettamisesta sulkutilille ei aiheudu yksityiselle maanomistajalle kuluja, koska tili on kunnan olemassa oleva tili. Talletuksen korot jäävät kunnalle, mikäli osapuolet eivät toisin sovi.

#### 4.8.4 Panttioikeus

Panttikirja on todistus kiinteistöön vahvistetusta kiinnityksestä. Kiinteistön omistaja voi hakea haluamansa suuruista panttikirjaa maanmittauslaitokselta. Maanmittauslaitos tekee panttauksesta merkinnän kiinteistön rasiustodistukseen, johon on merkitty kiinteistöä koskevat oikeudet ja rasitukset. Yleensä panttikirjaa käytetään velan vakuutena, jolloin panttikirja annetaan lainan antajalle pantiksi. (Käytä kiinteistöä lainan vakuutena 2017; Rasiustodistus 2017.)

Panttikirja voi olla kirjallinen tai sähköinen. Yksityinen maanomistaja luovuttaa maankäyttösopimuksen allekirjoitustilaisuudessa kunnalle maanomistajan hallussa olevan kirjallisen parhaalla etusijalla olevan panttikirjan. Sähköinen panttikirja tulee olla kirjattuna maanomistajan nimiin (Mitä sähköinen panttikirja tarkoittaa 2017). Maanmittauslaitoksen Maire Suoniityn mukaan maankäyttösopimuksen liitteeksi tulee laittaa sähköisen panttikirjan haltijan allekirjoittama hakemus panttikirjan kirjaamiseksi kunnan nimiin. Maankäyttösopimuksen allekirjoittamisen jälkeen hakemus tulee lähettää Maanmittauslaitokselle kirjaamista varten. Suoniityn mukaan sähköisen panttikirjan siirron voi tehdä myös niin, että sähköisen panttikirjan haltija hakee Maanmittauslaitokselta sähköisen panttikirjan siirtämistä kunnan nimiin ennen maankäyttösopimuksen allekirjoittamista. Tällöin maankäyttösopimuksen allekirjoitushetkellä rasiustodistukseen on jo kirjattu sähköisen panttikirjan haltijaksi kunta. (Suoniitty 2017.)

Panttikirja ei takaa maksun saamista, jos panttauksen kohteena olevan kiinteistön arvo ei ole maksun suuruinen. Mikäli kiinteistöstä saatuja varoja jaetaan viranomaisen toimesta, takaa panttioikeus velkojalle oikeuden saada maksun saamiselleen enintään panttikirjassa olevan rahasumman verran. Mitä paremmalla etusijalla velkojan hallussa oleva panttikirja on, sitä paremmat mahdollisuudet velkojan on saada vastike koko saamiselleen huonommalla etusijalla oleviin verrattuna. Velkojan panttioikeus ei mitätöidy,

vaikka kiinteistön omistaja vaihtuisi. Velkojan hallussa oleva panttikirja ei ole kauppata-varaa, eikä panttikirjaa saa ulosmitata. (Panttioikeus on velkojan oikeus maksun saamiseen 2017.)

Panttaus on pysyvä, mikäli panttaushetkellä ei lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä ole merkintää omistajan määräämisvallan rajoituksesta kiinteistöön. Panttaus on pysyvä, vaikka kiinteistön omistajalla olisi panttaushetken jälkeen maksuja ulosotossa tai omistaja olisi mennyt konkurssiin. (Saako pantinsaaja suojaa pakkotäytäntöönpanossa? 2017.)

Panttikirjaan voidaan perustaa toissijainen oikeus panttioikeuteen eli jälkipanttioikeus silloin, kun panttikirjan arvo ylittää panttikirjan haltijan vakuustarpeen. Tällöin sama panttikirja voi vastata yhtä aikaa useammasta saamisesta. Jälkipanttioikeuden syntymisen edellytyksenä on, että panttikirjan luovutuksen korvaava panttausilmoitus tehdään pantin haltijalle. (Panttioikeus on velkojan oikeus maksun saamiseksi 2017.)

Maanomistajalle ei aiheudu kirjaamiskuluja silloin, kun maanomistaja luovuttaa hallussaan olevan panttikirjan vakuudeksi. Jos maanomistajalla ei ole panttikirjaa, joutuu maanomistaja maksamaan maanmittauslaitokselle panttikirjan hakemisesta aiheutuvat kulut. Huomioitavaa on, ettei panttikirja ole oikeaa rahaa, eikä se edellä mainituista asioista johtuen välttämättä takaa kaikkien maksujen saamista.

#### 4.8.5 Panttaussitoumus

Pantinantaja lupaa antaa panttaussitoumuksella pantin velan vakuudeksi. Panttaussitoumuksella velkoja voi vaatia kiinteistön omistajalta panttikirjaa, mutta ilman panttikirjan luovuttamista velkojalla ei ole panttioikeutta. Mikäli panttaussitoumuksen antaja on myynyt kiinteistön panttaussitoumuksen antamisen jälkeen, ei velkojalla ole oikeutta kohdistaa vaatimuksia uudelle omistajalle, jos velkojalla ei ole panttikirjaa. Pelkällä panttaussitoumuksella ei ole merkitystä kiinteistön omistajan ulosmittauksessa ja konkurssissa. (Panttaussitoumuksen oikeudellinen merkitys 2017.) Maanomistajan antamalla panttaussitoumuksella ei ole merkitystä, mikäli sellainen annetaan maksujen vakuudeksi.

#### 4.9 Lämmitysmuoto

MRL 57 a §:n mukaan asemakaavaan voidaan kiinteistölle laittaa velvollisuus liittyä kaukolämpöön, jos se on tarpeen kestävän ja energiatehokkaan käytön, tavoiteltavan ilmanlaadun ja asemakaavan tavoitteiden kannalta. Muiden lämmitysmuotojen liittymisvelvollisuudesta ei asemakaavassa voida määrätä. Kaukolämpöverkko on oltava toteutettu rakennuslupaa haettaessa siten, että verkosto on rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä ja siihen liittyminen on mahdollista. Tämä tarkoittaa sitä, ettei verkostoa voida rakentaa vasta sitten, kun liittyjiltä on saatu liittymismaksut, vaan verkosto on rakennettava ennen kuin rakennuspaikalle on haettu rakennuslupaa. Asemakaavan mukaista liittymisvelvollisuutta sovellettaessa on huomioita lainkohdan mukaiset ehdot, milloin liittymismääräystä ei sovelleta. (Ijäs 2016.)

MRL 57 a §:n mukaan määräystä ei sovelleta ”

- 1) rakennukseen, jonka laskennallinen lämpöhäviö on enintään 60 % rakennukselle määritetystä vertailulämpöhäviöstä;
- 2) rakennukseen, jonka pääasiallisena lämmitysjärjestelmänä on uusiutuihin energialähteisiin perustuva vähäpäästöinen lämmitysjärjestelmä;
- 3) olemassa olevan rakennuksen korjaus- tai muutostyöhön taikka laajennukseen; tai
- 4) olemassa olevaan asuinrakennukseen liittyvään talousrakennukseen. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 1129/2008, § 57 a.)

Mikäli maankäytösopimuksessa on, mutta asemakaavassa ei ole, ehto jonka mukaan alueelle rakennettavissa rakennuksissa tulee olla kaukolämpö, vaarantaa ehto vapaata kilpailua. Kilpailu- ja kuluttajavirasto tulisi lausuntoa pyydettäessä todennäköisesti toteamaan lämmitysmuodon rajoittavan ehdon olevan kilpailua rajoittava. Käytännössä kaukolämpöön liittymisvelvollisuutta ei sovelleta, mikäli rakennettavan rakennuksen lämmitystapa on kaukolämpöä tehokkaampi. (Ijäs 2016; Maankäyttö- ja rakennuslaki 1129/2008, § 57 a.)

#### 4.10 Vesihuollosta sopiminen

Vesihuollon kustannuksia ei voida MRL 91 d §: mukaan periä kehittämiskorvausta määrittäessä (Maankäyttö- ja rakennuslaki 222/2003, § 91 d). Niitä ei saa myöskään ottaa mukaan määrittäessä kunnalle asemakaavan toteuttamisesta aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksia. Vesihuoltolain 19 §:n mukaan maankäyttösopimuksissa ei voida sopia liittymämaksujen määrästä tai perimättä jättämisestä. Lain mukaan liittymämaksut perii vesihuoltolaitos. (Vesihuoltolaki 681/2014, § 19.)

#### 4.11 Kirjanpito

Kirjanpitolautakunnan kuntajaosto on antanut maankäyttösopimuksia koskevia lausuntoja (94/2010; 70/2005: 67/2005). Lausuntojen mukaan raha- tai maakorvauksina saadut korvaukset käsitellään maankäyttö- ja rakennuslain nojalla perittävinä julkisoikeudellisin maksuina. Keskusverolautakunnan (57/2004) ennakkoratkaisun mukaan maksusta ei tarvitse suorittaa arvonalisäveroa.

Raha- ja maa-alueina saadut korvaukset tulee tulouttaa yhdyskuntapalvelujen maksuina tilikausittain toteutuneiden kaavoitus-, suunnittelu- ja rakennuskustannuksien suhteessa kokonaiskustannusten määrästä. Korvaukset, jotka on saatu ennakkoon, merkitään ennakkona siirtovelkoihin. Siirtovelat tuloutetaan toteutuneiden kustannusten suhteessa tilikausittain. (Lausunto maankäyttösopimuksen käsittelystä kirjanpidossa 2005: 6.) Korvauksena saadulle maa-alueelle pitää määrittää käypä arvo, joka tulee aktivoida kunnan taseeseen (Lausunto maankäyttösopimuksen käsittelystä kirjanpidossa 2005: 5).

Maanomistajan vastatessa kunnallistekniikan toteuttamisesta kustannuksellaan aktivoidaan rakentamiskustannukset pysyviin vastaaviin, josta ne tuloutetaan yhteiskuntapalvelun maksuna sillä hetkellä, kun kaupunki vastaanottaa maanomistajan rakentaman kunnallistekniikan. Siirtovelkoihin merkityt ennakot tuloutetaan tilikausittain toteutuneiden kustannusten suhteessa kokonaismäärästä. Maankäyttösopimuksista kaupungille aiheutuvista velvoitteista on annettava selvitys tilinpäätöksen liitetietona. (Lausunto maankäyttösopimuksen käsittelystä kirjanpidossa 2005: 7.)

#### 4.12 Kilpailuttaminen

Julkisista hankinnoista annetun lain mukaan kunnan tulee kilpailuttaa tehtävät joita se teettää muulla kuin omalla organisaatiolla. Lain mukaan rakennusurakoiden kansallinen kynnysarvo on 150 000 euroa. Yksityisen maanomistajan kannalta tämä tarkoittaa sitä, että maanomistaja ei saa ilman kilpailutusta rakentaa 150 000 euroa tai sitä kalliimpaa kunnan omaisuudeksi siirtyvää kunnallistekniikkaa.

Lain noudattaminen ei ole aina yksinkertaista, koska kunnan ei ole aina mahdollista rakentaa tai rakennuttaa sopimuskohteen infraa. Jos uuden asemakaavan mukainen käyttötarkoitus ei toteudu koko sopimusalueelle, voi esimerkiksi teollisuusalueelle jäädä vanhaa toimintaa vuosiksi samalla kun uutta infraa rakennetaan vaiheittain. Yksityinen maanomistaja ei välttämättä itsekään tiedä, missä sopimusalueen sähkö- ym. johdot alueella ovat. Kilpailutuksen yhteydessä tulee kertoa, mitä töitä kunnallistekniseen rakentamiseen kuuluu. Vastuukysymyksistä voi tulla kallis riita, mikäli kilpailutusta tehdessä ei ole osattu kertoa kaikkea sopimusalueesta sillä tehtävistä muutostöistä.

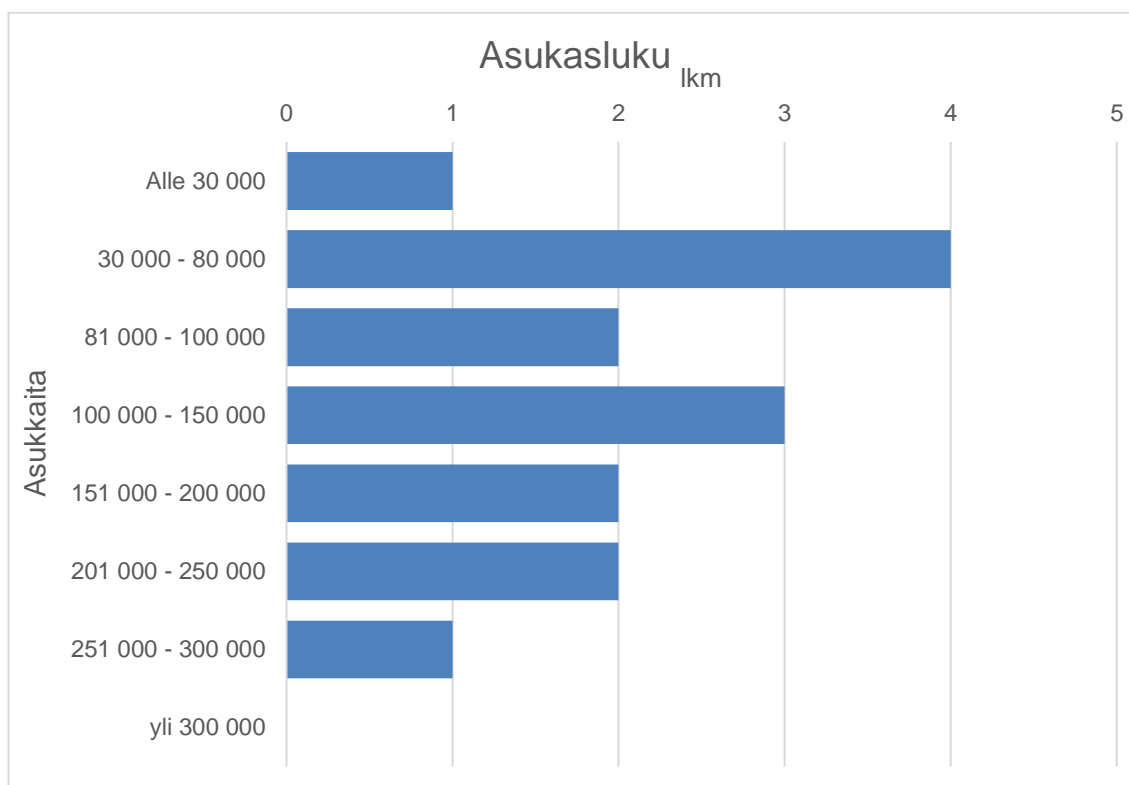
Kuntaliiton Matti Holopaisen mukaan on arvioitava, onko kilpailuttaminen veronmaksajien kannalta tarkoituksenmukaista, jos kilpailuttaminen ei tuo sen tarkoittamaa lisäarvoa. Holopaisen mukaan tällaisissa hankalissa kilpailutuskohteissa on perusteltua hankkia ulkopuolisen asiantuntijan lausunto vaihtoehtoisen toteutustavan kustannuksista. Menettely ei vapauta kilpailuvelvoitteen noudattamisesta. (Maankäyttösopimukset 2017.)

### 5 Kysely

Maankäyttösopimusikäntöjen selvittämiseksi lähetin kyselyn yhteensä 16:lle asukasluvultaan erisuuruiselle kaupungille ja kunnalle (myöhemmin kunta). Kysymykset valikoituivat oman ja työpaikkani maankäyttösopimuksien parissa työskentelevien henkilöiden kokemusten perusteella. Kyselyn toteutin Digium Enterprise -ohjelmalla. Ohjelma on kehitetty tiedon keruuseen, ja siinä on hyvät raportointiominaisuudet. Pääosassa kysymyksistä vastaaja valitsi yhden kahdesta tai useammasta vaihtoehdosta. Osaa vaihtoehtoista vastaaja pystyi täydentämään kirjallisesti. Osa kysymyksistä edellytti pelkästään kirjallista vastausta. Lähestyin kyselyn saajia sähköpostilla. Sähköpostissa oli ohjelman vastauslinkki, joten kyselyyn vastaaminen oli vaivatonta ja vastaukset tallentuivat

suoraan ohjelmaan. Kysely herätti mielenkiintoa, koska vain yksi kunta jätti vastaamatta kyselyyn.

Lähetin maankäyttösopimuskäytäntöjä koskevan kyselyn maanpolitiikasta vastaaville henkilöille seuraaville paikkakunnille: Espoo, Helsinki, Jyväskylä, Kouvola, Kuopio, Lappeenranta, Oulu, Pori, Rovaniemi, Seinäjoki, Tampere, Turku, Vaasa ja Vantaa. Lisäksi kysely lähti Lahteen ja Nastolaan, jotka vastasivat kyselyyn entisten käytäntöjen mukaisesti, ennen yhdistymistään vuonna 2016. Määräaikaan mennessä sain yhteensä 16 vastausta, jotka tulivat 15 kunnasta. Yhdeltä kunnalta tuli kaksi vastausta, joten poistin toisen vastaajan vastaukset kyselystä Excel-taulukkolaskentaohjelmalla. Kyselyyn vastanneiden kuntien asukasluku vaihteli alle 30 000 asukkaasta 300 000 asukkaaseen (kuva 1).

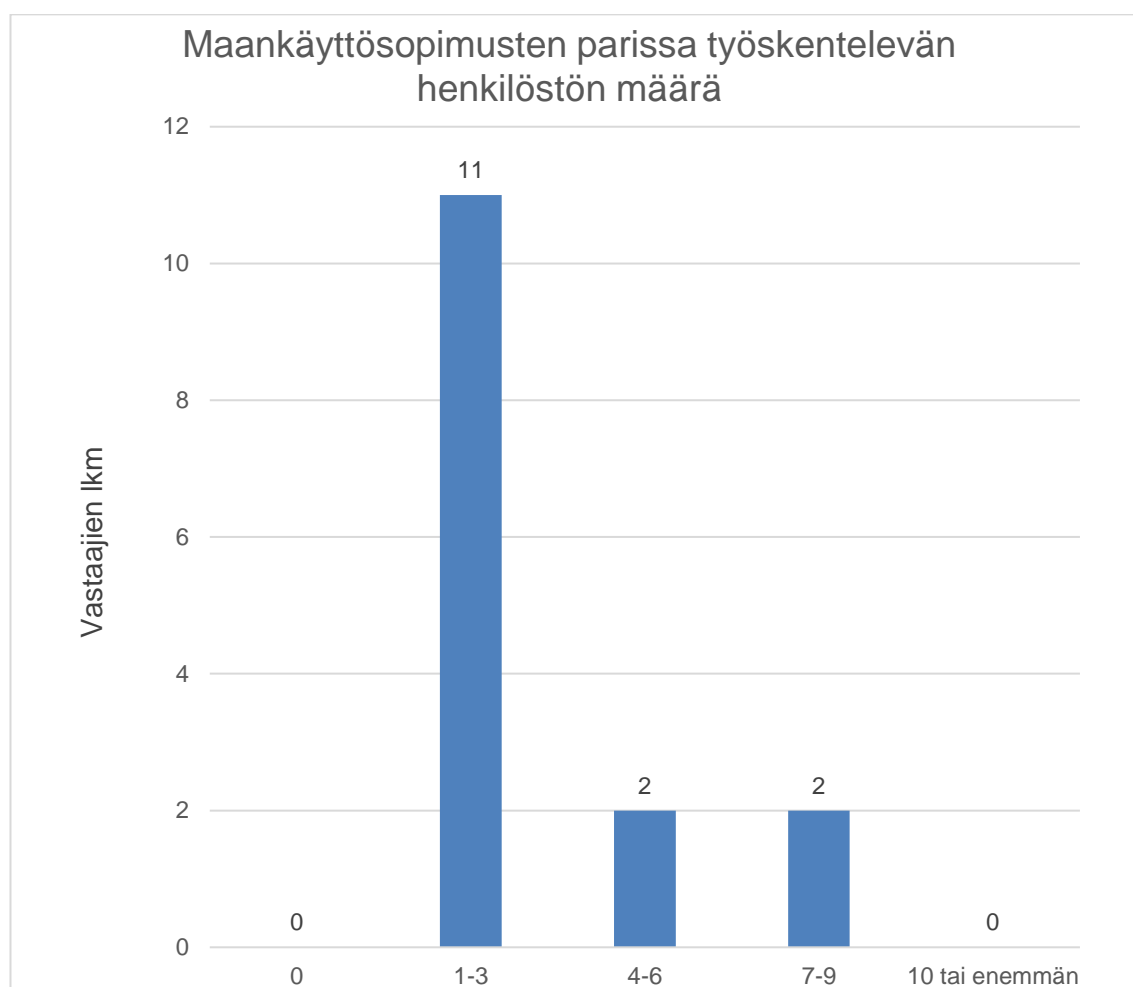


Kuva 1. Kyselyyn vastanneiden paikkakuntien koko asukkailla mitattuna.



## 5.1 Henkilöstön ja maankäyttösopimusten määrä

Maankäyttösopimuksien parissa työskentelee 11 vastanneessa kunnassa 1–3 henkilöä. Kahdessa kunnassa työskentelee 4–6 henkilöä samoin kuin kahdessa muussa kunnassa 7–9 henkilöä. Yksikään vastanneista kunnista ei vastannut, ettei heillä ole yhtään maankäyttösopimuksien parissa työskentelevää työntekijää tai että työntekijöitä on 10 tai enemmän (kuva 2).



Kuva 2. Kyselyyn vastanneiden kuntien maankäyttösopimusten parissa työskentelevän henkilöstön määrä.

Kyselyyn vastanneilla 15 kunnalla maankäyttösopimuksien parissa työskentelee yhteensä 31 henkilöä. Koulutukseltaan viisi henkilöä on juristeja, kolmetoista diplomi-insinööriä, kaksi insinööriä (YAMK), kuusi insinööriä (AMK) ja viisi teknikkoja. Vastanneilla

kunnilla ei työskentele maankäyttösopimusten parissa kartoittajia tai muun koulutuksen saaneita henkilöitä (taulukko 1).

Taulukko 1. Maankäyttösopimuksien parissa työskentelevien henkilöiden koulutustausta.

	Vastaus	Lukumäärä	Prosentti
1.	Juristi	5	16,1
2.	Diplomi-insinööri	13	41,9
3.	Insinööri (YAMK)	2	6,5
4.	Insinööri (AMK)	6	19,4
5.	Teknikko	5	16,1
6.	Kartoittaja	0	0,0
7.	Tekninen avustaja tms.	0	0,0
8.	Jokin muu, mikä	0	0,0
	<b>Yhteensä</b>	<b>31</b>	<b>100,0</b>

Vastanneista 15 kunnasta viisi (33,3 %) tekee keskimäärin 1–5 maankäyttösopimusta vuodessa. Suurin osa eli kuusi kuntaa (40 %) tekee keskimäärin 6–10 maankäyttösopimusta, ja kaksi kuntaa (13,3 %) tekee 11–15 maankäyttösopimusta vuodessa. Vastajista yksikään ei ilmoita tekevänsä 16–20 sopimusta keskimäärin vuodessa. Huomioitavaa kuitenkin on, että kaksi kuntaa (13,3, %) tekee keskimäärin vähintään 21 maankäyttösopimusta vuodessa (taulukko 2).

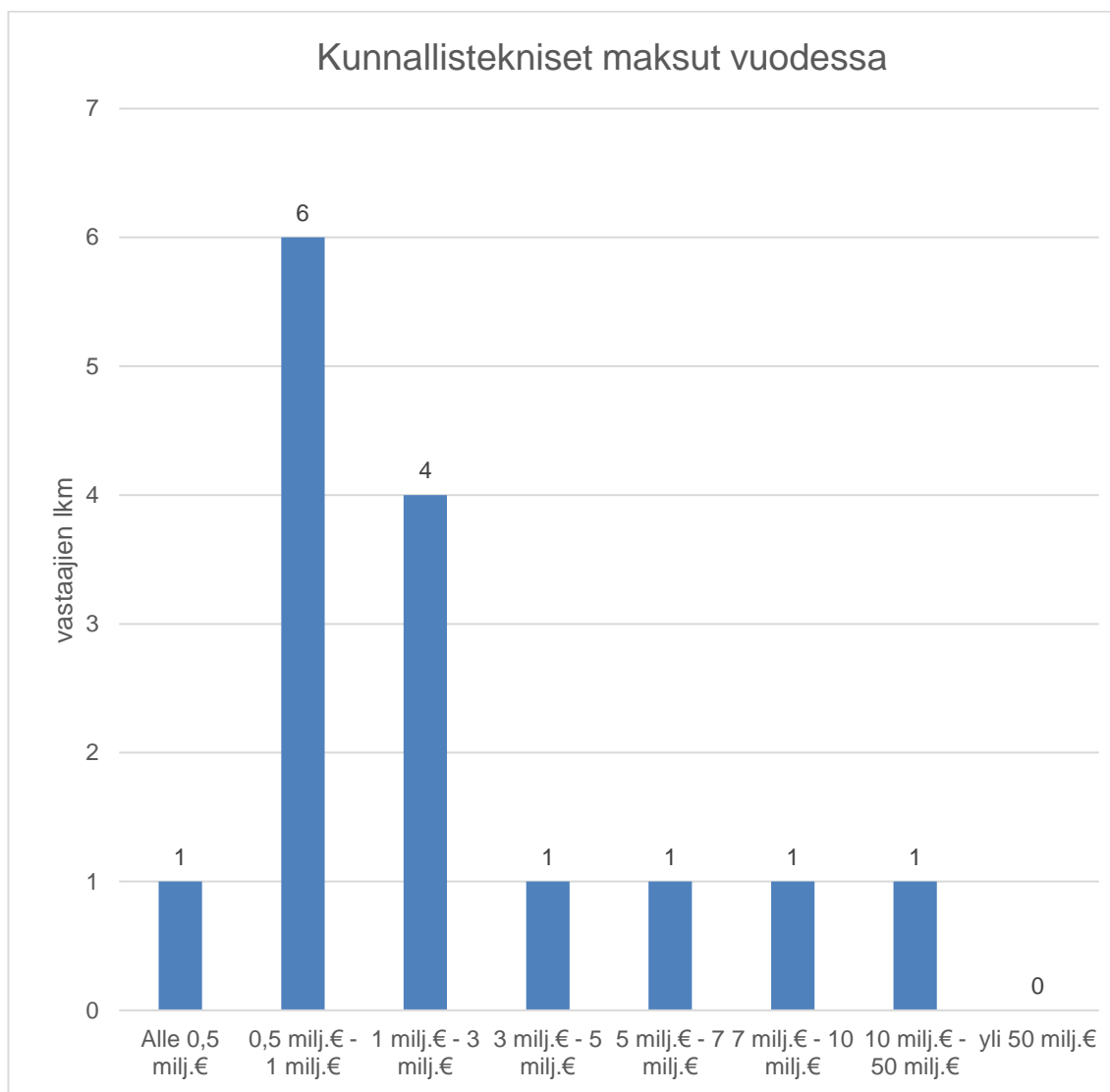
Taulukko 2. Maankäyttösopimuksien määrä keskimäärin vuodessa.

	Vastaus	Lukumäärä	Prosentti
1.	0	0	0,0
2.	1–5	5	33,3
3.	6–10	6	40,0
4.	11–15	2	13,3
5.	16–20	0	0,0
6.	21 tai enemmän	2	13,3
	<b>Yhteensä</b>	<b>15</b>	<b>100,0</b>

## 5.2 Perittävän kunnallisteknisen korvauksen määrä keskimäärin vuodessa

Maankäyttösopimuksilla sovitaan varsin suurista kunnallisteknisistä korvauksista. Vastanneista 15 kunnasta yksi kunta (6,7 %) perii kunnallisteknistä korvausta alle 0,5 miljoonaa euroa vuodessa, kuusi kuntaa (40 %) perii 0,5–1 miljoonaa euroa vuodessa ja

neljä kuntaa (26,7 %) 1–3 miljoonaa euroa vuodessa. Lopuista neljästä yksi kunta (6,7 %) perii kunnallisteknistä korvausta 3–5 miljoonaa euroa, yksi (6,7 %) 5–7 miljoonaa euroa, yksi 5–7 miljoonaa euroa ja yksi (6,7 %) 10–50 miljoonaa euroa vuodessa (kuva 3).

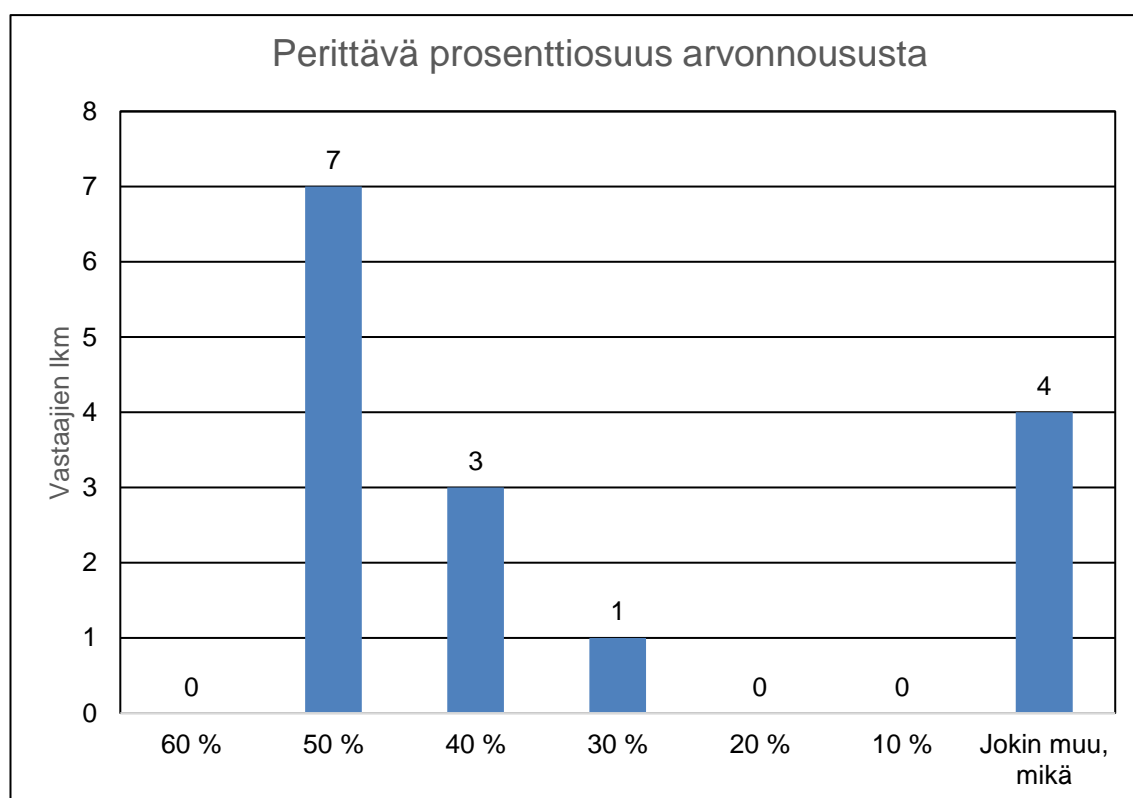


Kuva 3. Vastanneiden kuntien maankäyttösopimuksilla perimät kunnallistekniset korvaukset vuodessa.

### 5.3 Korvauksen osuus arvonnoususta

Kehittämiskorvauksella saadaan MRL 91 f §:n mukaan maksimissaan periä maanomistajalta enintään 60 prosenttia asemakaavan tuomasta arvonnoususta. Tätä enimmäismäärää vastanneista kunnista yksikään ei ilmoita perivänsä maanomistajilta. Seitsemän kuntaa (46,7 %) ilmoittaa perivänsä maankäyttösopimuksilla puolet eli 50 %, kolme (20,0 %) perii 40 % ja yksi (6,7 %) perii 30 % asemakaavan maanomistajalle tuomasta arvonnoususta (kuva 4).

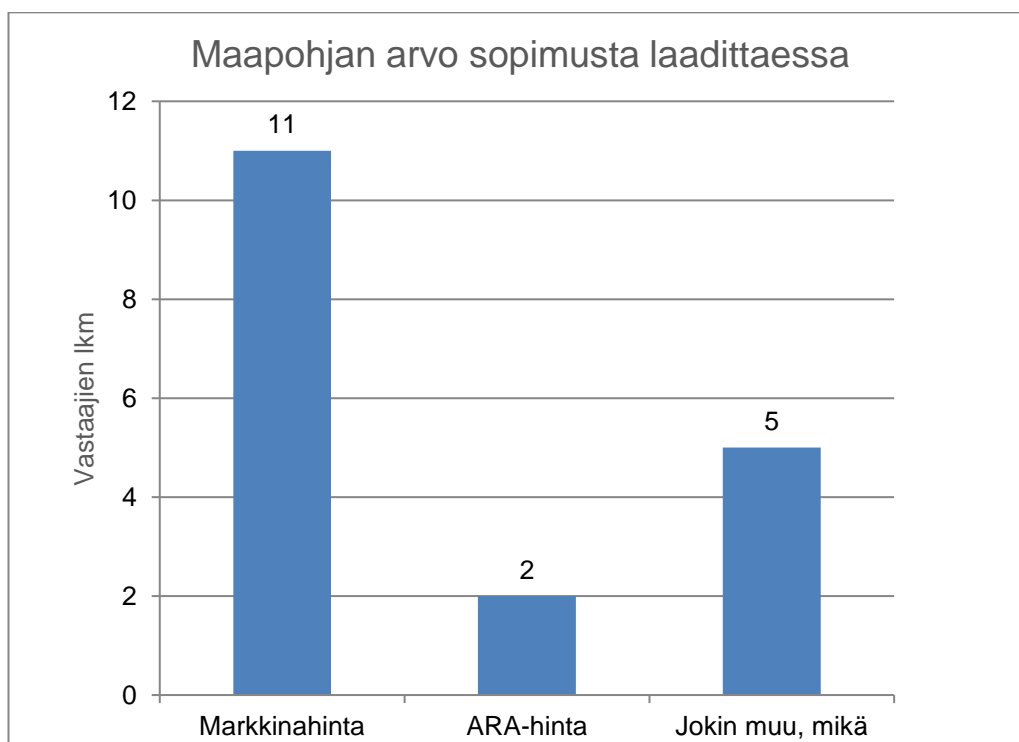
Loput neljä kuntaa (26,7 %) ilmoittavat perivänsä korvauksen jonkin muun kuin tietyn prosenttiosuuden mukaan. Näistä neljästä kunnasta yksi perii 40–60 % ja yksi 35–50 %. Yksi kunta perii 50 % tai 35 %, mikäli pysäköinti viedään maan alle. Yhdessä kunnassa maanomistaja maksaa sopimusalueelta kunnalle tulevat kulut.



Kuva 4. Vastanneiden kuntien maankäyttösopimuksilla maanomistajilta perimät prosenttiosuudet asemakaavan tuomasta arvonnoususta.

#### 5.4 Maapohjan arvon määrittäminen ja arvioitsija

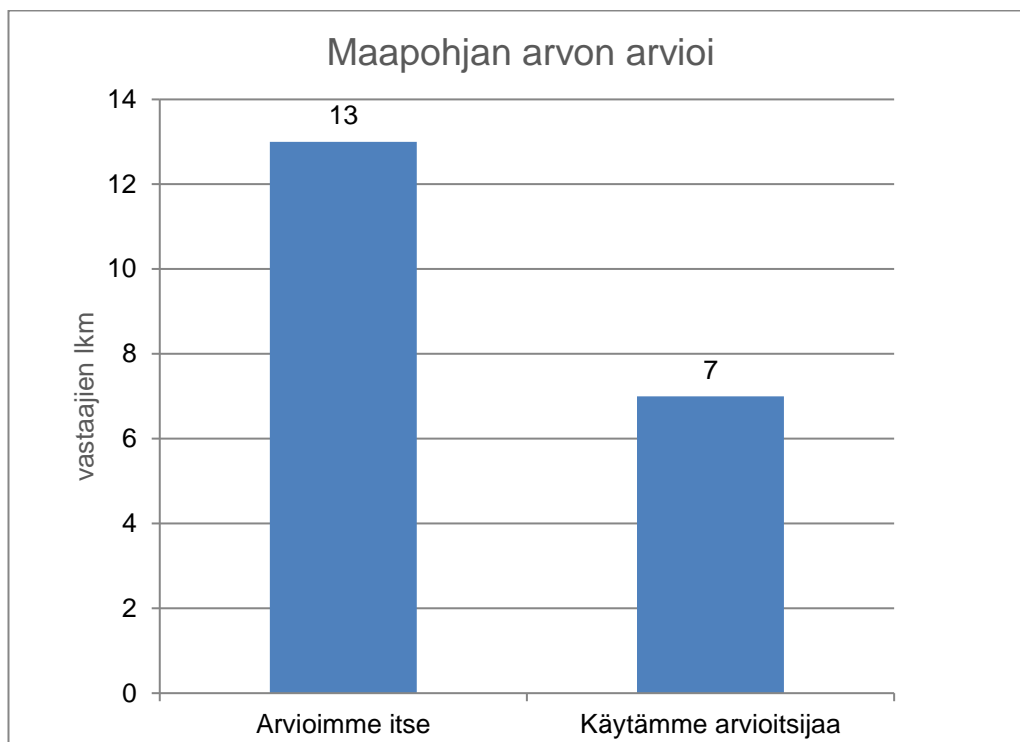
Maapohjan arvon määrittämistapaan vaikuttaa sopimusalueen sijainti paikkakunnalla. Maakäyttösopimuskorvausten arvioinnissa maapohjan arvo määräytyy yhdessätoista kunnassa markkinahinnan mukaan. ARA-hintaa käyttää kaksi kuntaa. Viisi kuntaa ilmoittaa korvausten arvioinnissa käyttävänsä jotakin muuta arvoa kuin markkina- tai ARA-hintaa (kuva 5).



Kuva 5. Maapohjan arvon määrittämistapa sopimusta laadittaessa.

Viidestä kunnasta, jotka ilmoittavat korvausten arvioinnissa käyttävänsä jotakin muuta arvoa kuin markkina- tai ARA-hintaa, yksi kunta käyttää maapohjan kaupunginvaltuuston hyväksymän maapoliittisen ohjelman mukaista hintaa tai markkinan mukaista hintaa, yksi perii kunnallistekniset kustannukset, yksi perii markkinahintaa paitsi Y-kaavoissa (yleiskaavoissa) ARA-hintaa, yksi ARA +20 % vapaarahoitteisen tuotannon osalta ja yksi alueen käyvää hintaa.

Asemakaavan tuomaa arvonnousua määritettäessä 13 kuntaa ilmoittaa arvioivansa maapohjan arvon itse ja 7 kuntaa ilmoittaa käyttävänsä arvioitsijaa. Osalla kunnista on molemmat käytännöt käytössä (kuva 6).

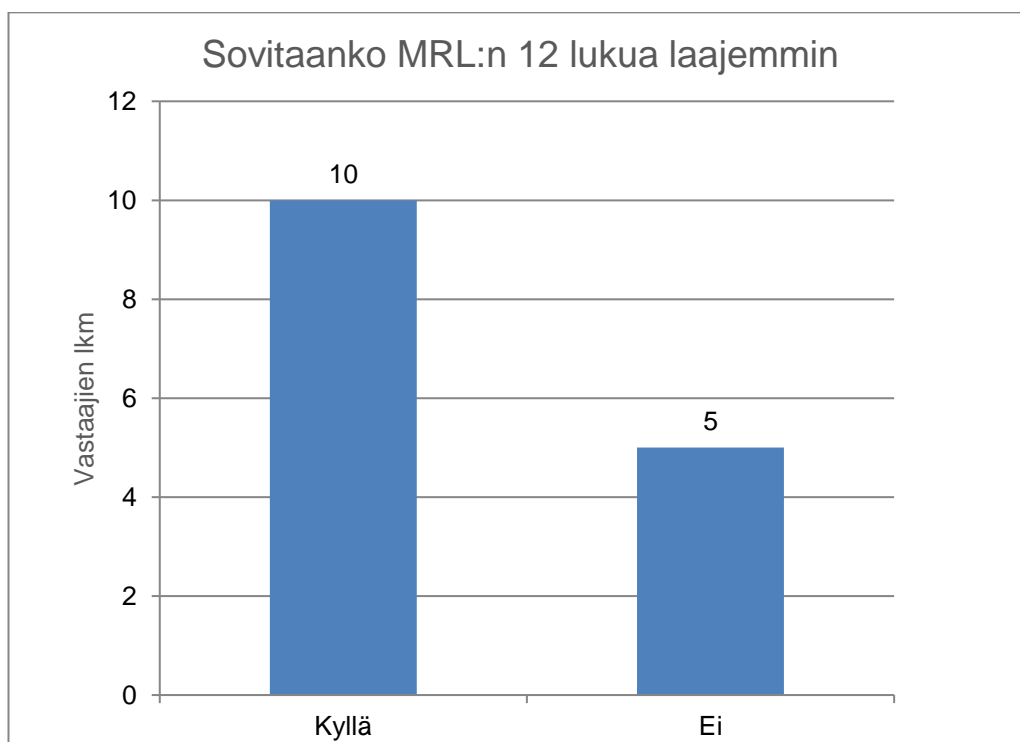


Kuva 6. Asemakaavan tuomaa arvonnousua määritettäessä maapohjan arvon arvioi kunta itse tai ulkopuolinen arvioitsija.

Yhdellä kunnalla sopimuskorvaus perustuu kaavoituksen tuomaan arvonnousuun, josta se perii 40 % tai kunnallistekniikan rakentamisen todelliset kustannukset. Vastauksesta ei selviä kuka arvioi maapohjan arvon silloin, kun kunta perii 40 % arvonnoususta. Vastaajien joukossa on kuntia, joilla on käytössä 3–5 vuoden välein päivitettävät ulkopuoliseen arviointiin perustuvat markkinaperusteiset vyöhykehinnat. Alueellisista arvioinneista huolimatta voidaan pyytää erityistapauksissa erilliset arviot esim. silloin, kun arvioitava kohde on rannan läheisyydessä tai ruutukaava-alueella tai kohteen maaperä on pilaantunut. On myös kuntia, jotka pääsääntöisesti pyytävät kerros- ja rivitalokohteille ulkopuolisen arvioitsijan tekemän hinta-arvion. Omakoti- ja teollisuuskohteiden arvot he arvioivat itse. On myös kuntia, joissa maapohjan arvo perustuu omaan vyöhykehinnointeluun, koska se edustaa ”kohtuullista käypää arvoa”. Ulkopuolisen arvio pyydetään vain merkittävissä kohteissa. ARA-hankkeissa ilmoitetaan käytettävän ARA-hintoja.

### 5.5 Sopiminen MRL:n lukua 12 a laajemmin

MRL:n luku 12 a pitää sisällään säännökset maanomistajan velvollisuudesta osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Kyselystä oli jäänyt ”pikku a” pois, mutta se ei estänyt asiantuntevia vastaajia vastaamasta kysymykseen. Vastaajista kaksi kolmasosaa ilmoittaa sopivansa MRL:n 12 a -lukua laajemmasta maankäytöstä, rakentamisesta ja muusta kaavan toteuttamisesta (kuva 7).



Kuva 7. Sopivatko kunnat maankäyttösopimuksilla MRL:n lukua 12 a eli kehittämiskorvausta koskevia säännöksiä laajemmista osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista.

Kysyttäessä lisätietoja eräässä vastauksessa kerrotaan sopimisen vakiintuneen Kuntaliiton ohjeistuksen mukainen käytäntö. Vastaajat kertovat sopivansa maankäyttösopimuksilla muun muassa hankkeen toteuttamisaikataulusta, rakennusoikeuden jakamisesta, alueluovutuksista, hankkeesta johtuvien kaavoitusalueen ulkopuolisten töiden kustannusten jakamisesta ja sopimussakoista.

## 5.6 Kunnallisteknisen korvauksen periminen kustannuksista riippumatta

Kunnallisteknistä korvausta peritään 13 kunnassa (86,7 %) kustannusten suuruudesta riippumatta. Vain kaksi kuntaa ei peri korvausta, mikäli kustannuksia ei synny (taulukko 3). Vastaajat perustelevat korvauksen perimistä siksi, että vaikka alueen kunnallistekniikka on jo rakennettu, sitä pidetään yhteiskunnan varoilla yllä. Lisäksi lisärakentaminen aiheuttaa kunnalle välillisiä kustannuksia kuten liikennejärjestelyjä, virkistysalueita, palveluita jne. Vastaajista suurin osa toteaa arvonnousuun perustuvan korvauksen perimisen kohtelevan maanomistajia tasapuolisesti, vaikka kunnalle ei tule yksityiselle maalle kaavoitettaessa kustannuksia.

Taulukko 3. Kunnallisteknisen korvauksen periminen vaikka kaupungille/kunnalle ei tulisi kaavoitushankkeesta kustannuksia.

Vastaus	Lukumäärä	Prosentti
Kyllä	13	86,7
Ei	2	13,3
<b>Yhteensä</b>	<b>15</b>	<b>100,0</b>

## 5.7 Maanomistajan tontit korvauksena

Vastanneista kaksi kuntaa ei hyväksy korvaukseksi maanomistajan luovuttamia tontteja. Sen sijaan 13 kuntaa (86,7 %) ilmoittaa ottavansa maanomistajalta korvauksena tontteja (taulukko 4).

Taulukko 4. Luovuttaako maanomistaja kunnalle tontteja kunnallisteknisenä korvauksena?

Vastaus	Lukumäärä	Prosentti
Kyllä	13	86,7
Ei	2	13,3
<b>Yhteensä</b>	<b>15</b>	<b>100,0</b>



## 5.8 Tonttien arvo korvauksia määritettäessä

Vastaajista tontteja korvaukseksi vastaanottaa 13 kuntaa, joista kuusi (46,2 %) ilmoittaa arvottavansa tontit maankäyttösopimuksen allekirjoitushetken arvolla. Vastanneista loput seitsemän ilmoittaa arvottavansa tontit jollain muulla kuin allekirjoitushetken arvolla (taulukko 5). Tosin yksi kunta muulla kuin allekirjoitushetken arvolla vastanneista ilmoittaa arvottavansa saadun maaomaisuuden arviointihetken arvolla, joka vastaajan mukaan käytännössä vastaa pääsääntöisesti allekirjoitushetken arvoa.

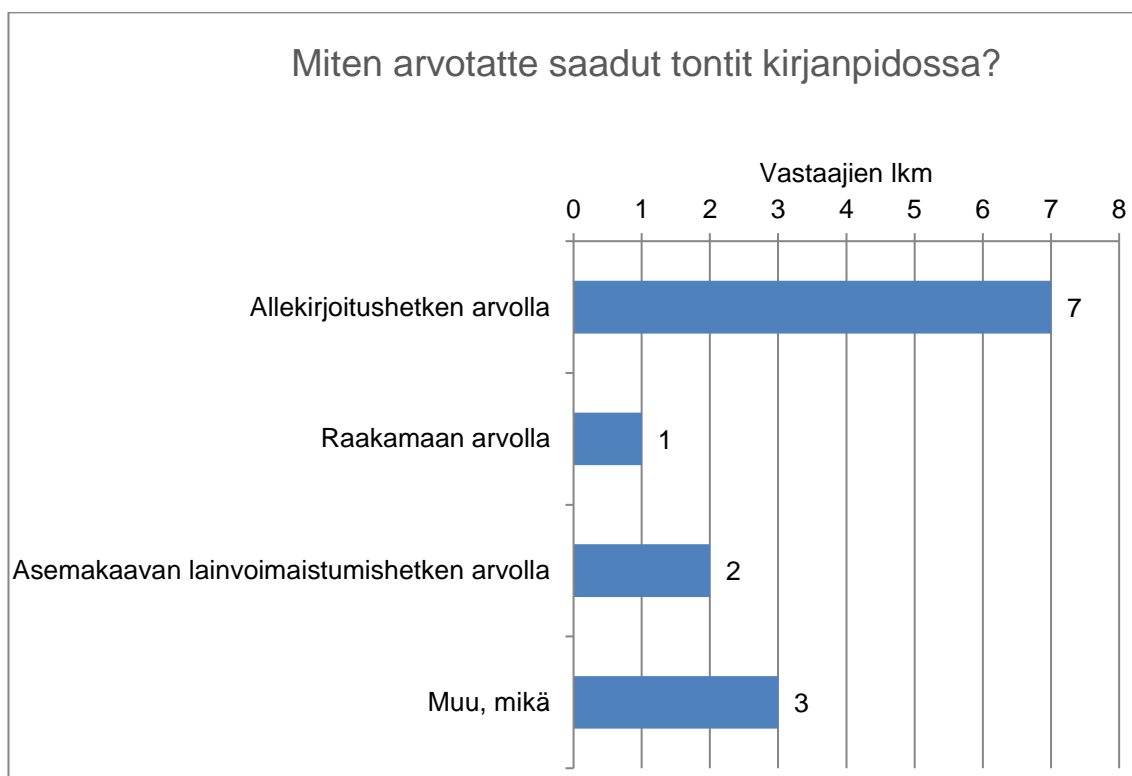
Taulukko 5. Maaomistajalta korvauksena saadun maaomaisuuden arvo.

Vastaus	Lukumäärä	Prosentti
Allekirjoitushetken arvo	6	46,2
Raakamaan arvo	0	0,0
Muu, mikä	7	53,8
<b>Yhteensä</b>	<b>13</b>	<b>100,0</b>

Kysymyksen laatijan olisi pitänyt tarkentaa kysymystä kertomalla, mitä tarkoitetaan allekirjoitushetken arvolla. Asemakaavamuutoksissa allekirjoitushetken arvo voi tarkoittaa voimassa olevan asemakaavan tai laadittavan asemakaavan käyttötarkoituksen mukaisesta arvosta. Vastauksissa todetaan eri sanoin arvotettavan saatu maaomaisuus asemakaavan arvolla. Laadittavan asemakaavan arvoa ovat kaikki 13 vastaajaa todennäköisesti tarkoittaneet myös asemakaavamuutoksissa, koska yksikään vastaajista ei ole kertonut heidän arvottavan saatua maaomaisuutta raakamaan arvolla. Kysymyksen epätarkkuudesta johtuen ei ole varmaa tietoa siitä, arvottavatko vastaajat saadun maaomaisuuden voimassa olevan asemakaavan vai laadittavan uuden asemakaavan mukaan. Kysymyksessä olisi pitänyt olla kaksi erillistä kohtaa, joissa toisessa olisi ollut vastausvaihtoehtona voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksen mukaisella allekirjoitushetken arvolla ja toisessa laadittavan asemakaavan käyttötarkoituksen mukaisella allekirjoitushetken arvolla.

### 5.9 Korvauksena saadun tontin arvo kirjanpidossa

Vastanneista kunnista seitsemän (53,8 %) ilmoittaa arvottavansa korvauksena saadun tontin kirjanpidossa samalla arvolla jolla ovat arvottaneet sen maankäytösopimuksen allekirjoitushetkellä, yhdessä kunnassa (7,7 %) raakamaan arvolla, kahdessa kunnassa (15,4 %) asemakaavan lainvoimaistumishetken arvolla ja lopuissa kolmessa kunnassa (23,1 %) muulla arvolla (kuva 8).

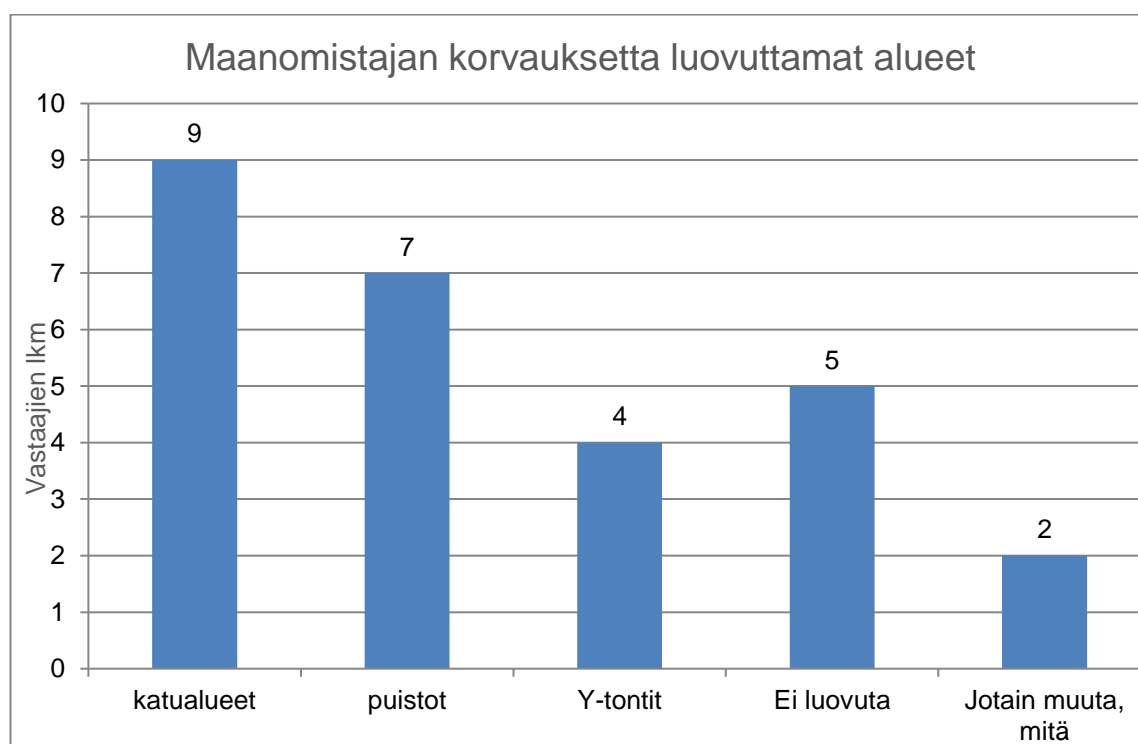


Kuva 8. Kuinka tontteja korvauksena ottavat kunnat arvottavat ne kirjanpidossa.

Tarkentavassa vastauksessa muulla tavalla vastanneet ilmoittavat arvottavansa saadun tontin samalla arvolla kuin maankäytösopimusta allekirjoitettaessa. Tämä tarkoittaa sitä, että käytännössä kymmenen kuntaa vastanneista arvottaa korvauksena saadun tontin kirjanpidossa samalla arvolla, jolla ovat arvottaneet sen maankäytösopimuksen allekirjoitushetkellä. Huomioitavaa on, että asemakaavan lainvoimaistumiseen voi mennä valituksista johtuen jopa vuosia, joten alueen arvostus voi olla tällöin eri kuin maankäytösopimusta allekirjoitettaessa.

### 5.10 Korvaukset luovutettavat alueet

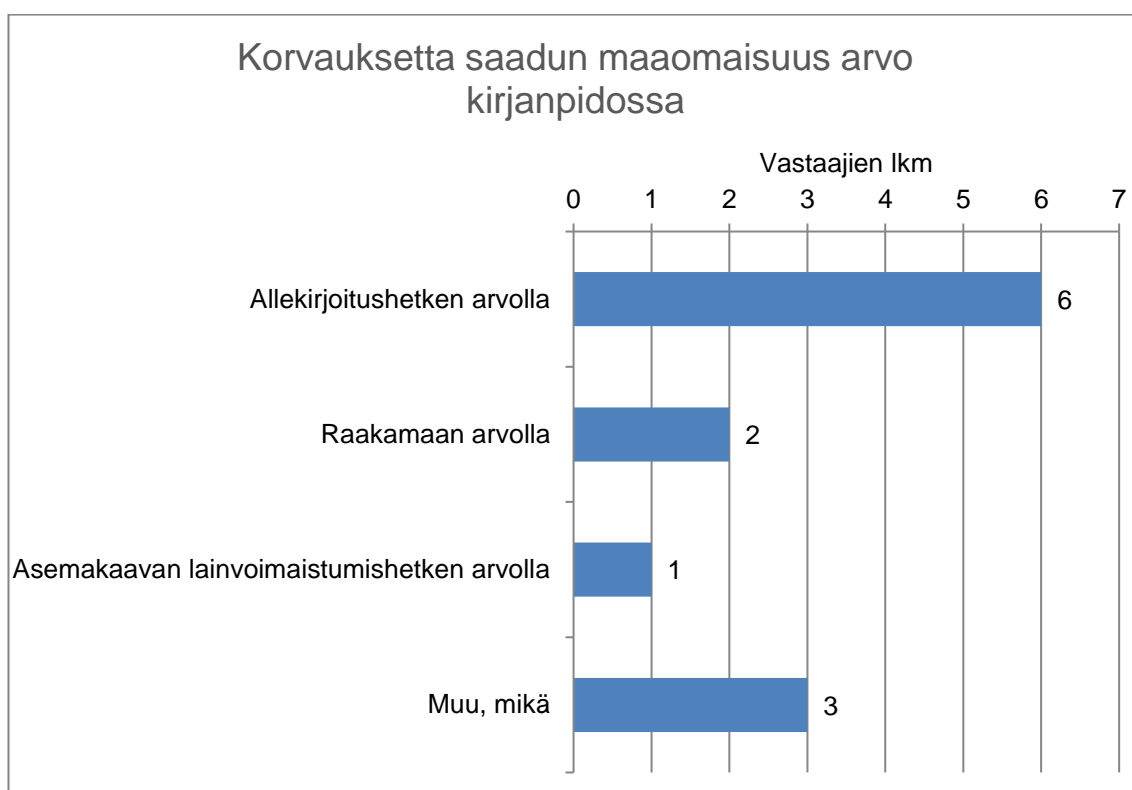
Maanomistaja luovuttaa korvaukset katualueet yhdeksässä kunnassa (33,3 %), puistot seitsemässä kunnassa (25,9 %) ja yleisten alueiden tontit (Y-tontit) neljässä kunnassa (14,8 %). Viidessä kunnassa (18,5 %) maanomistaja ei luovuta edellä mainittuja alueita korvauksetta. Vastaajista kaksi (7,5 %) on vastannut maanomistajien luovuttavan korvauksetta jotain muuta maata. Vastauksien mukaan alueet ovat ”muut erityisalueet (muuntamotontit, johtoalueet yms.)” sekä ”ensimmäisten asemakaavojen alueen yleiset alueet” (kuva 9).



Kuva 9. Maanomistajan sopimusalueelta korvauksetta luovuttamat alueet

### 5.11 Korvauksetta saatu maaomaisuus kirjanpidossa

Miten arvotatte korvauksetta saadun maaomaisuuden kirjanpidossa? -kysymykseen tuli vastauksia 12 kpl. Vastanneista kuusi kuntaa (50,0 %) ilmoittaa arvottavansa korvauksetta saadut alueet kirjanpidossa maankäytösopimuksen allekirjoitushetken arvolla, kaksi kuntaa (16,7 %) raakamaan arvolla, yksi kunta (8,3 %) asemakaavan lainvoimaistumishetken arvolla ja loput kolme kuntaa (23,1 %) muulla arvolla (kuva 10). Näistä kolmesta kaksi kuntaa ilmoittaa ilmaisluovutettujen alueiden arvon kirjanpidossa olevan 0 euroa, ja yksi kunta ilmoittaa kirjanpitoarvoksi kaavan laatimishetken arvon.

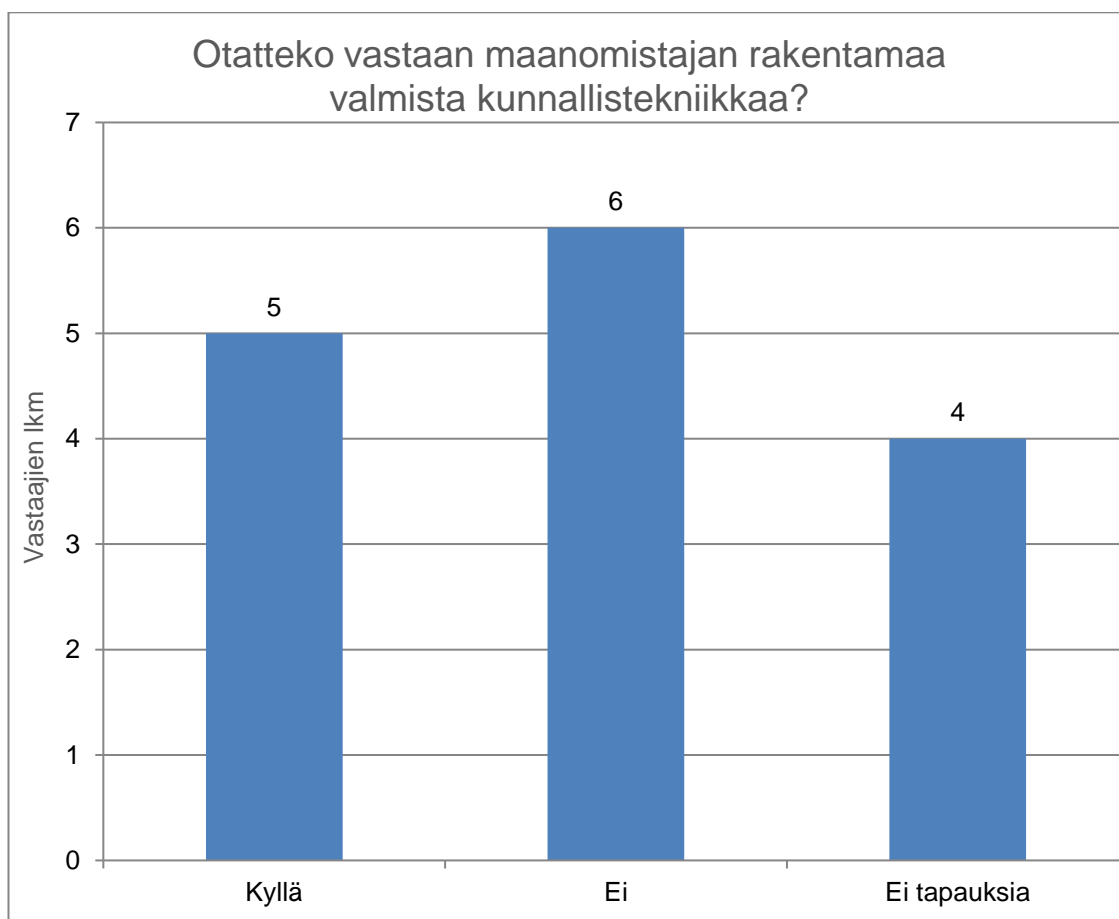


Kuva 10. Kuinka kyselyyn vastanneet kunnat arvottavat korvauksetta saadut maa-alueet kirjanpidossa.

### 5.12 Maanomistajan rakentama kunnallistekniikka

Vastaajista viisi kuntaa (33,3 %) ilmoittaa ottavansa ja kuusi kuntaa (40,0 %) puolestaan ei ota vastaan maanomistajan rakentamaa kunnallistekniikkaa. Neljä kuntaa (26,7 %)

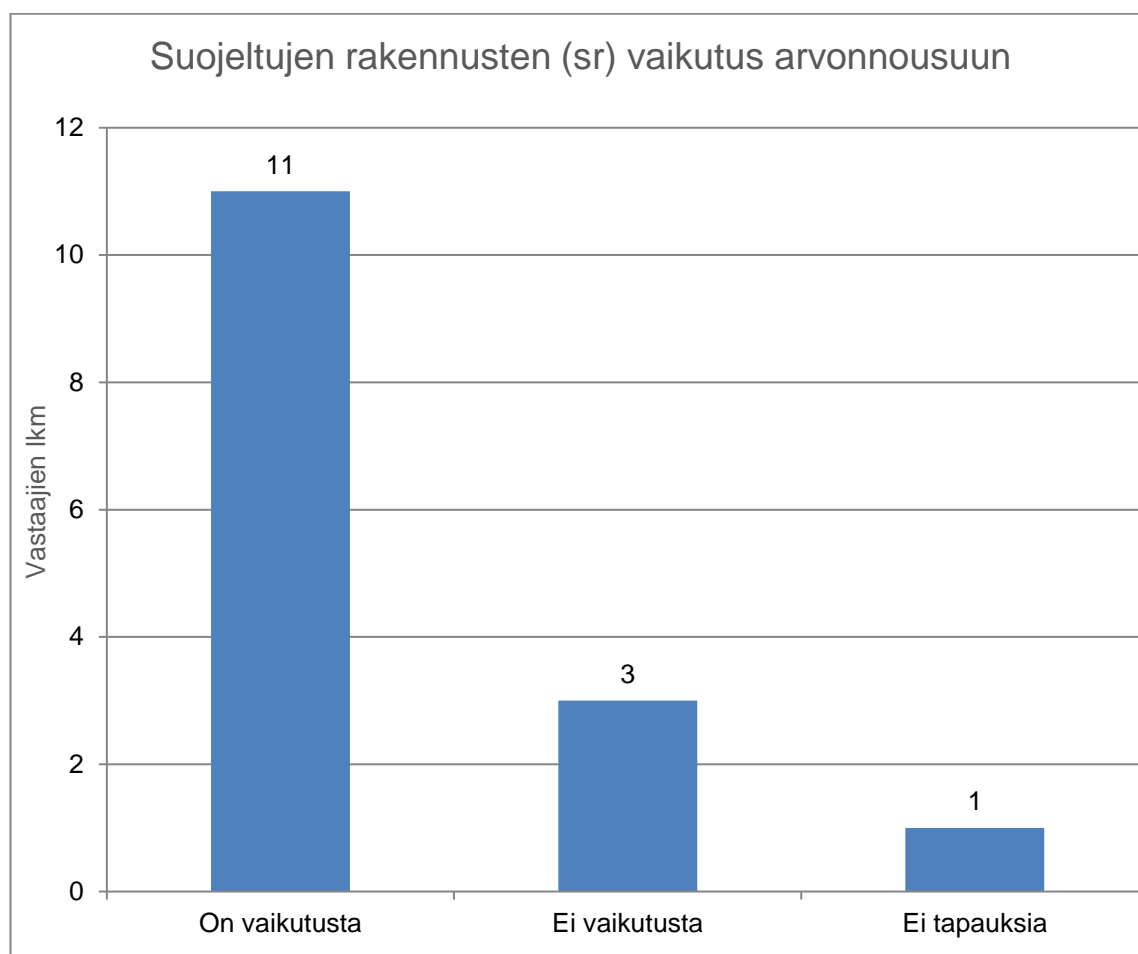
ilmoittaa, ettei niillä ole ollut tapauksia, joissa maanomistaja olisi halunnut rakentaa kunnallistekniikkaa (kuva 11). Maanomistajan rakentamaa kunnallistekniikkaa vastaanottavat vastaajat toteavat tapaukset harvinaisiksi. Maanomistajan rakentamaa kunnallistekniikkaa perustellaan otettavan vastaan silloin, kun maanomistaja vaatii saada rakentaa sen tai hankkeen toteutusaikataulu ei ole etukäteen tiedossa kuten silloin, kun ei ole tiedossa, milloin alueella olevat rakennukset puretaan. Maanomistajan rakentamaa kunnallistekniikkaa perustellaan otettavan vastaan myös silloin, kun kunnallistekniikan rakentaminen on hankalaa alueella olevan toiminnan takia. Yhdessä vastauksessa todetaan tällaisten tapausten jääneen melkein kokonaan pois, koska hankintalain mukaan kunnallistekniikan rakentaminen on kilpailutettava.



Kuva 11. Ottavatko kunnat vastaan maanomistajan rakentamaa kunnallistekniikkaa.

### 5.13 Suojellut rakennukset (sr) arvonnousua määritettäessä

Vastaajien mukaan 11 kunnassa (73,3 %) suojelluilla rakennuksilla (sr) on vaikutusta arvonnousua määritettäessä ja puolestaan kolmessa kunnassa (20,0 %) niillä ei ole vaikutusta arvonnousuun. Yhdellä kunnalla ei ole ollut tapauksia, joissa olisi tarvinnut miettiä, vaikuttavatko suojellut rakennukset arvonnousuun (kuva 12).



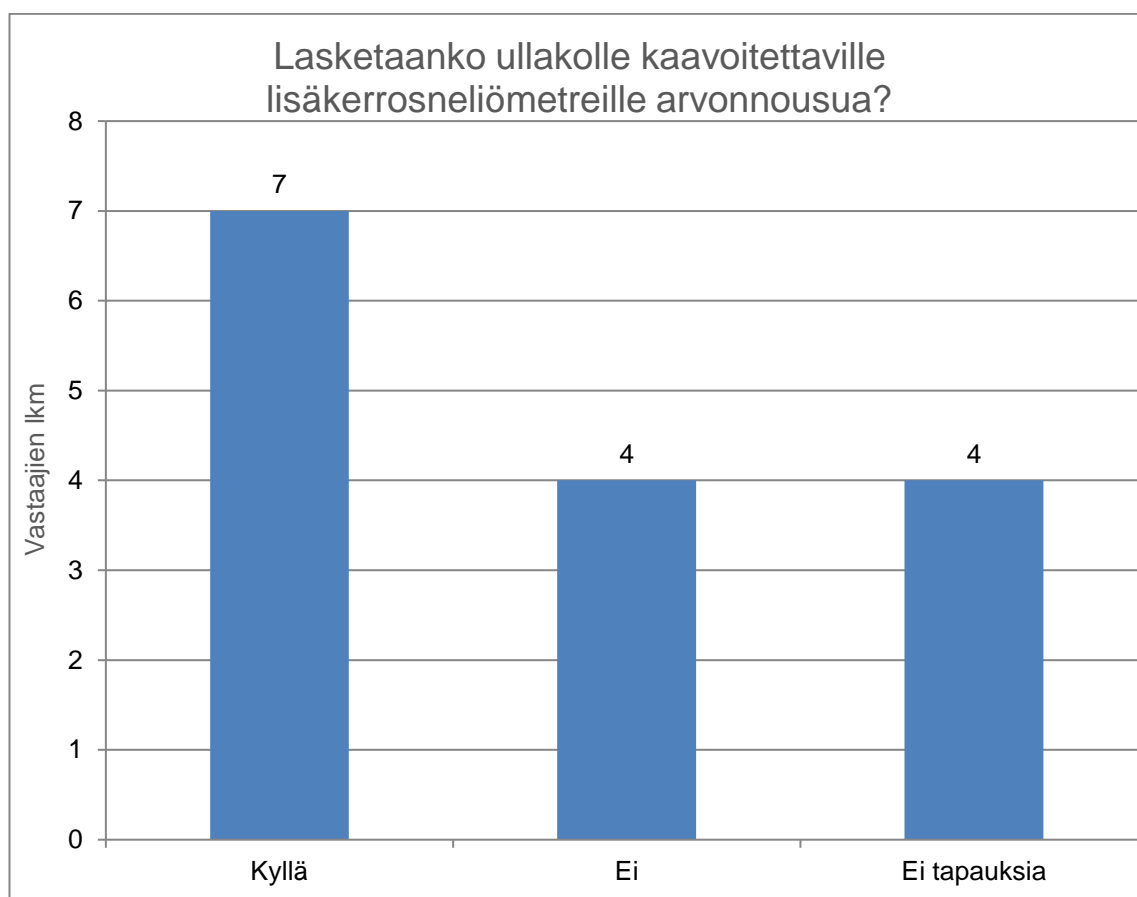
Kuva 12. Suojeltujen rakennusten (sr) vaikutus arvonnousuun vastaaja kunnilla.

Vastaajista yksi ilmoittaa, että suojellut rakennukset (sr) vaikuttavat arvonnousuun käytötarkoituksen ja rakennusoikeuden mukaan. Kolme vastaajaa ilmoittaa, että niiden vaikutus arvonnousuun arvioidaan tapauskohtaisesti. Yksi vastaaja kertoo, ettei suojeltujen rakennusten rakennusoikeutta oteta huomioon arvonnousua määritettäessä, mikäli tontille on tulossa muutakin rakennusoikeutta lisää. Yhdessä kunnassa suojeltujen rakennusten arvoa ei yleensä oteta huomioon arvonnousua määritettäessä. Yhden vastaajan mukaan ”Suojeltu rakennus laskee tontin markkina-arvoa, koska se rajaa potentiaalisia

ostajaehdokkaita. Näin ollen arvonnousua ei synny yhtä paljon, kuin tapauksessa, jossa kyse olisi uudisrakentamisesta”. Yksi vastaaja toteaa suojeltujen rakennusten vähentävän arvonnousua. Joissain tapauksissa kunta on jättänyt yhdyskuntarakentamisen kustannukset kokonaan perimättä.

#### 5.14 Ullakolle kaavoitettavan lisärakennusoikeuden vaikutus arvonnousuun

Vastaajista seitsemän (46,7 %) kertoo laskevansa ullakolle kaavoitettaville lisäkerrosneliömetreille arvonnousua. Puolestaan neljä (26,7 %) kertoo, etteivät ullakolle kaavoitettavat lisäkerrosneliömetrit vaikuta arvonnousuun. Lisäksi vastaajista neljä (26,7 %) ilmoittaa, ettei ole ollut tapauksia, joissa olisi pitänyt pohtia, vaikuttavatko ullakolle kaavoitettavat lisäkerrosneliömetrit arvonnousuun (kuva 13).



Kuva 13. Ullakolle kaavoitettavan lisärakennusoikeuden vaikutus arvonnousuun vastaaja paikkakunnilla.

Kysyttäessä kuinka *kyllä* vastanneet laskevat ullakolle kaavoitettavalle lisärakennusoikeutta, toteaa eräs vastaaja "Täydennysrakentamista pyritään edistämään siten, että yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta voidaan alentaa 30 % niissä tilanteissa, joissa olevaa asuinkerrostaloa korotetaan myöntämällä asemakaavamuutoksella lisärakennusoikeutta olevan kerrostalon kerrosluvun lisäämiseksi. Mikäli laajennus tehdään olemassa olevan vaipan sisällä (ullakkokerros), voidaan korvaus jättää kokonaan perimättä."

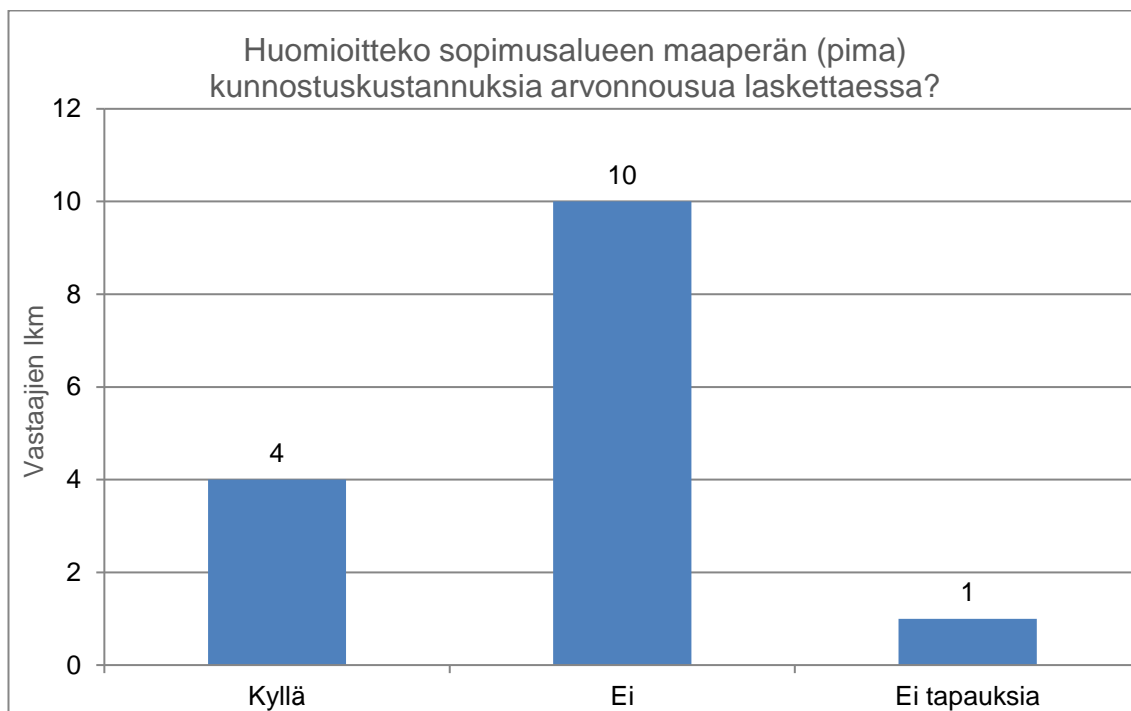
Yksi vastaajista puolestaan toteaa "Jos rakennuksessa otetaan käyttöön ennen vuotta 1940 ullakotutkimuksessa mainittu ullakkotila, maankäyttösopimusmenettelyä ei käytetä."

Loput kuusi vastaajaa kertovat arvonnousun määritettävän samalla tavalla kuin muutkin rakennusoikeudet. Yksi vastaaja toteaa, että heidän kunnassaan huomioidaan täydennysrakentamisen kustannukset.

#### 5.15 Maaperän kunnostuskustannusten (pima) vaikutus arvonnousuun

Kysyttäessä huomioitko maaperän kunnostuskustannuksia (pima) arvonnousua määrittäessänne, vastaajista vastaa neljä *kyllä* (26,7 %) ja kymmenen *ei* (66,7 %). Yhdellä kunnalla (6,7 %) ei ole ollut sopimuskohteita, joissa olisi tarvinnut harkita, vaikuttaako maaperän kunnostus arvonnousuun (kuva 14).





Kuva 14. Vaikuttavatko maaperän kunnostuskustannukset (pima) arvonnousuun vastaajakunnilla?

Kysyttäessä kuinka *kyllä* vastanneet huomioivat maaperän kunnostuskustannukset (pima) arvonnousua määrittäessä ilmoittaa kaksi vastaajaa niiden vaikuttavan tapauskohtaisesti. Yhden vastaajan mukaan kustannukset arvioidaan ja vähennetään tulevasta arvosta. Lisäksi yksi vastaaja kertoo, että heidän kunnassaan maaperän kunnostuskustannukset eivät vaikuta arvonnousun määrittämiseen, mutta korvaussummasta voidaan harkinnanvaraisesti vähentää pimakustannuksia maksimissaan 60 %.

#### 5.16 Maaperän rakennettavuuden vaikutus arvonnousuun

Vastanneista kaksi (13,3 %) ilmoittaa heidän kunnassaan otettavan maaperän rakennettavuuden kunnostuskustannukset huomioon arvonnousua määrittäessä ja kymmenen (66,7 %) ilmoittaa, ettei niitä oteta huomioon. Lisäksi vastaajista kolme (20,0 %) ilmoittaa, ettei heidän kunnassaan ole ollut sellaisia tapauksia, joissa olisi tarvinnut miettiä, otetaanko maaperän kunnostuskustannukset huomioon arvonnousua määrittäessä (kuva 15).

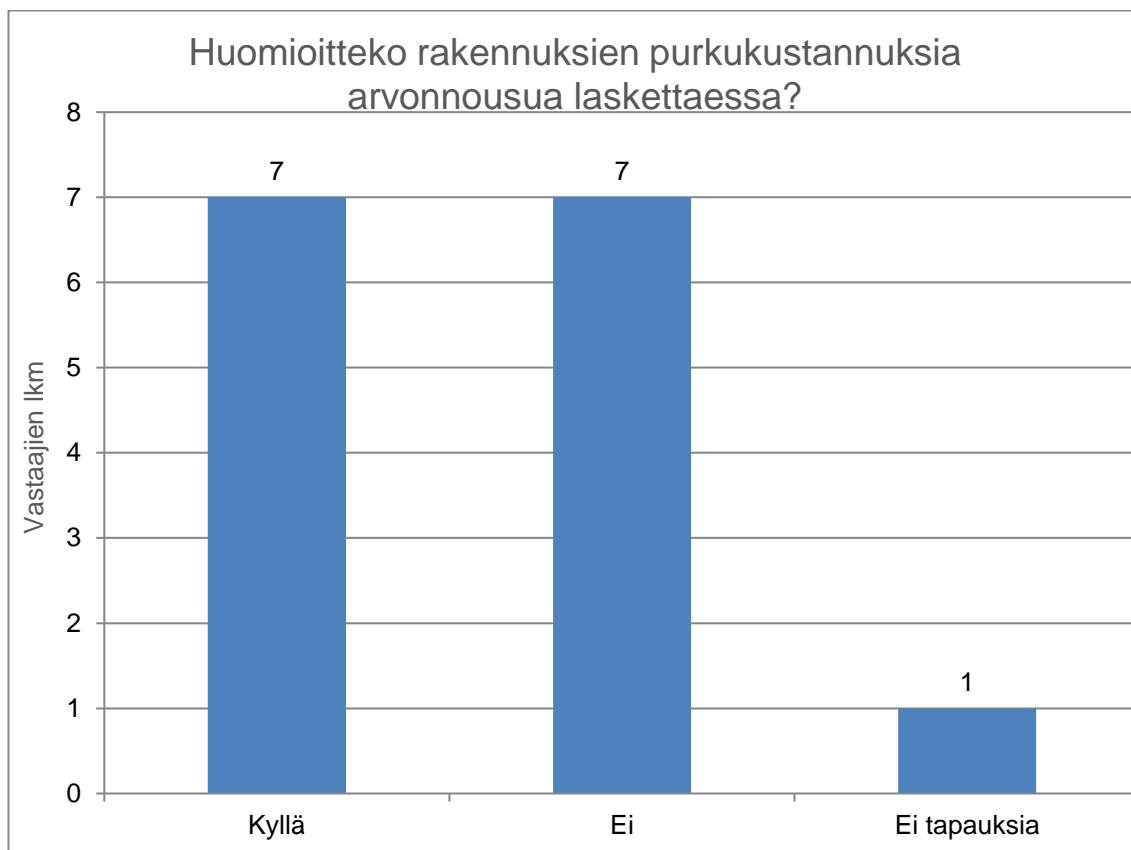


Kuva 15. Vaikuttaako maaperän rakennettavuuden kunnostuskustannusten arvonnousuun vastaajakunnilla.

Kysyttäessä *kyllä* vastanneilta, miten he huomioivat maaperän kunnostuskustannukset arvonnousua määritettäessä, kertoi yksi vastaaja, että he eivät yleensä huomioi maaperän kunnostuskustannuksia arvonnousua määrittäessään, mutta ne voidaan kuitenkin ottaa poikkeustapauksissa huomioon arvoa alentavana tekijänä. Toinen *kyllä* vastanneista ei kerro, miten he huomioivat maaperän kunnostuskustannukset arvonnousua määritettäessä.

#### 5.17 Rakennusten purkukustannusten vaikutus arvonnousuun

Vastanneista seitsemässä kunnassa (46,7 %) otetaan huomioon rakennusten purkukustannukset arvonnousua määritettäessä ja puolestaan seitsemässä kunnassa (46,7 %) purkukustannuksia ei oteta huomioon. Yhdellä kunnalla (6,7 %) ei ole ollut tapauksia, joissa rakennuksia olisi purettu sopimuskohteesta (kuva 16).



Kuva 16. Vaikuttavatko rakennusten purkukustannukset arvonnousuun vastaajakunnilla.

Seitsemästä *kyllä* vastanneesta kuusi kertoi lisätietoja siitä, kuinka he ovat määrittäneet rakennusten purkukustannukset arvonnousua määritettäessä. Vastaukset ovat seuraavanlaisia:

- Jos kustannukset ovat poikkeuksellisen suuret hankkeen kokoon nähden, voidaan tapauskohtaisesti ja harkinnan mukaan ottaa huomioon.
- 90 €/k-m<sup>2</sup> tai kohdekohtainen arvio.
- Arvioidaan.
- Arvio rakennusten purkukustannuksista pyydetään luotettavalta taholta (tai useammalta) ja toteutuneista kustannuksista maks. 60 % voidaan harkinnanvaraisesti vähentää maankäyttökorvauksesta.
- Purku-urakoitsijan tarjouksesta huomioidaan vähentävänä 40 %.
- Olemme hyvittäneet tapauskohtaisesti puolet kaupungin tai konsultin arvioimista purkukustannuksista.

### 5.18 Milloin ei peritä arvonnousua?

Kahdeksan vastaajaa (53,3 %) vastasi kysyttäessä, onko heillä muita leikkureita, milloin (tai miten) he eivät peri arvonnousua. Yhden vastaajan mukaan heidän kunnallaan kaavoitetaan maanomistajalle yksi tai kaksi uutta omakotitaloa korvauksetta. Kolmella muulla kunnalla on samankaltaiset käytännöt. Yhdellä näistä kolmesta kunnasta maanomistajalle kaavoitetaan rakennusoikeutta 300 k-m<sup>2</sup> tai omakotitontti voidaan jakaa kahdella. Toisella kunnalla on täydennysrakentamisen kannustimet käytössä ja kolmannella kunnalla kaavoitetaan maanomistajalle kaksi omakotitonttia, vaikka 500 k-m<sup>2</sup>:n lisärakennusoikeus ylittyisi.

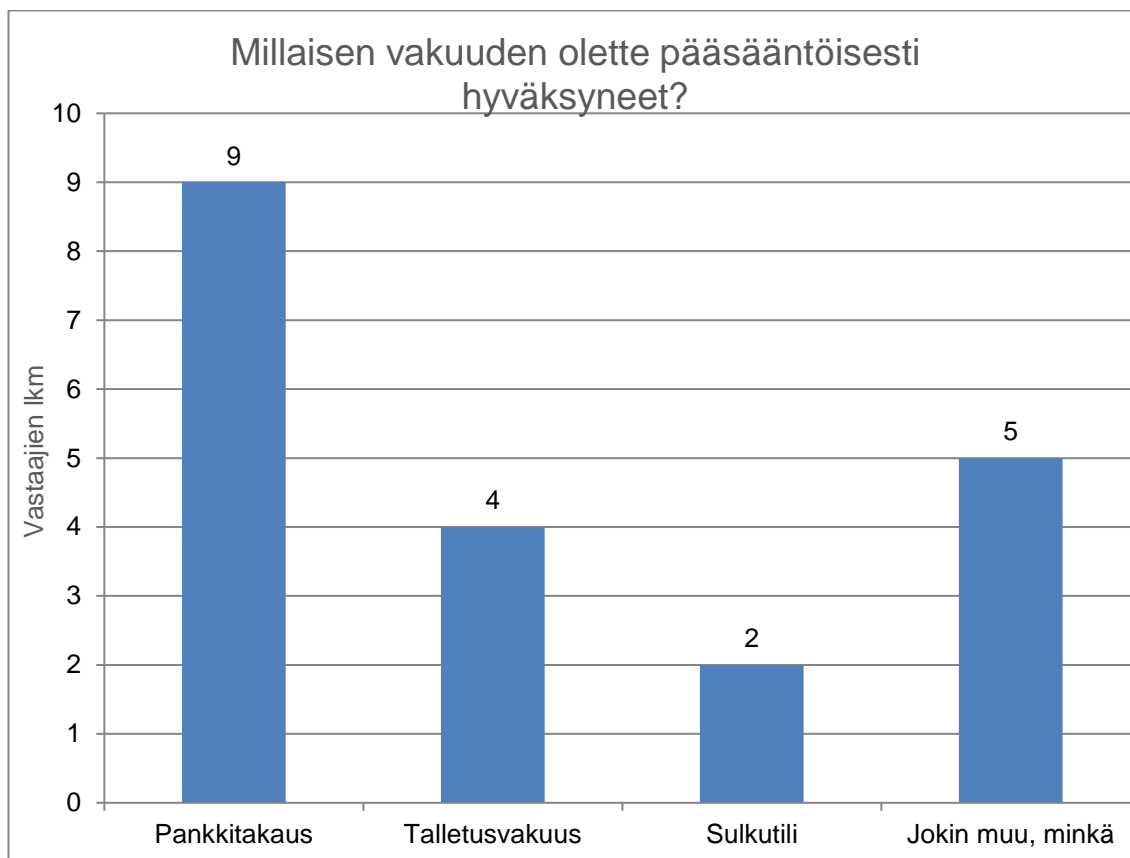
Näiden lisäksi yksi vastaaja kertoo kunnassaan olevan leikkurina vain MRL 91 a §:n eli hyödyn pitää olla merkittävä. Vastaaja toteaa kunnassaan olevan matala kynnys arvonnousun perimiselle. Yhden vastaajan mukaan heidän kunnassaan peritään ruutukaava-alueella normaalin 50 %:n sijasta 25–35 % arvonnoususta riippuen maksua huojentavien tekijöiden määrästä ja laadusta. Yhdessä kunnassa pyritään edistämään hissien rakentamista hissittömään olemassa olevaan rakennukseen siten, että asemakaavamuutoksen mukaista korvausta voidaan alentaa enintään 80 %, mikäli rakennukseen rakennetaan hissi. Yhden vastaajan mukaan heidän kunnassaan ei ole arvonnousuun vaikuttavia leikkureita käytössä.

### 5.19 Vakuus

Kysyttäessä vaaditteko vakuuden kunnallisteknisen korvauksen maksamiselle, tuli vastauksia 15 kpl. Vastaajista 11 (73,3 %) kertoo heidän vaativan vakuuden ja puolestaan neljä (26,7 %) ei vaadi vakuutta. Vakuudeksi käy pankkitakaus yhdeksässä kunnassa (45,0 %), talletusvakuus neljässä kunnassa (20,0 %), sulkutili kahdessa kunnassa (10,0 %) ja jokin muu viidessä kunnassa (25,0 %) (kuva 17).

*Jokin muu* vastanneista kolmessa vastauksessa kerrotaan kunnan hyväksyvän vakuudeksi kiinteistökiinnityksen eli panttikirjan. Yksi kunta hyväksyy parhaimmalla etusijalla olevan panttikirjan sopimusalueella olevaan kiinteistöön. Toinen vastaaja kertoo vaativansa vakuuden yli 100 000 euron korvauksille. Vastanneet ovat joskus hyväksyneet

vakuudeksi panttikirjan. Yhdessä kunnassa korvauksen on oltava maksettu maankäytösopimusta allekirjoitettaessa, joten vakuutta ei tarvita.



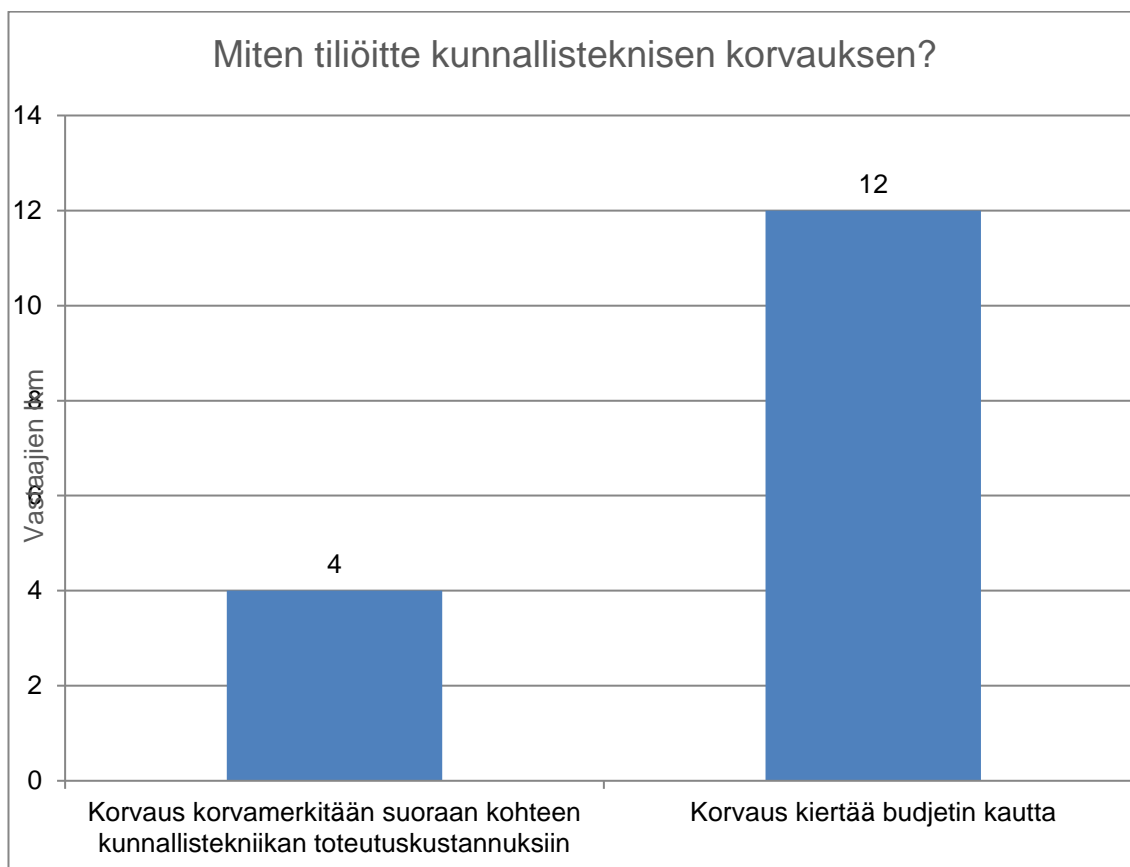
Kuva 17. Millaisen vakuuden kunnat ovat hyväksyneet kunnallisteknisen maksun maksamisen vakuudeksi?

## 5.20 Kunnallisteknisen korvauksen tiliöinti

Kysymykseen, miten tiliöitte kunnallisteknisen korvauksen, tuli 16 vastausta. Korvaus korvamerkitään eli varataan suoraan sopimuskohteelle neljän (25,0 %) vastauksen mukaan ja 12 (75,0 %) mukaan korvaus kiertää budjetin kautta (kuva 18). Tällöin maankäytösopimuksella sovituille kunnan toimesta tehtäville toimenpiteille varataan budjetissa rahat.

Vastaajista viisi kertoo lisätietoja kohdassa, että heidän kunnassaan korvaus rahastoidaan, josta niitä tuloutetaan sitä mukaan, kun infra toteutuu. Jo aikaisemmin toteutettu infran osuus on tuloutettu eräällä kunnalla heti. Näistä viidestä kunnasta yhdellä kunnalla

on molemmat käytännöt käytössä, jolloin korvaus voidaan merkitä suoraan sopimuskoh-  
teelle tai se kiertää budjetin kautta. Vastaajista kaksi kertoo korvauksen huomioidun bud-  
jetin käyttötalousosassa. Toisen vastaajan mukaan tämä on perusteltua, koska taseesta  
ei poistu mitään.

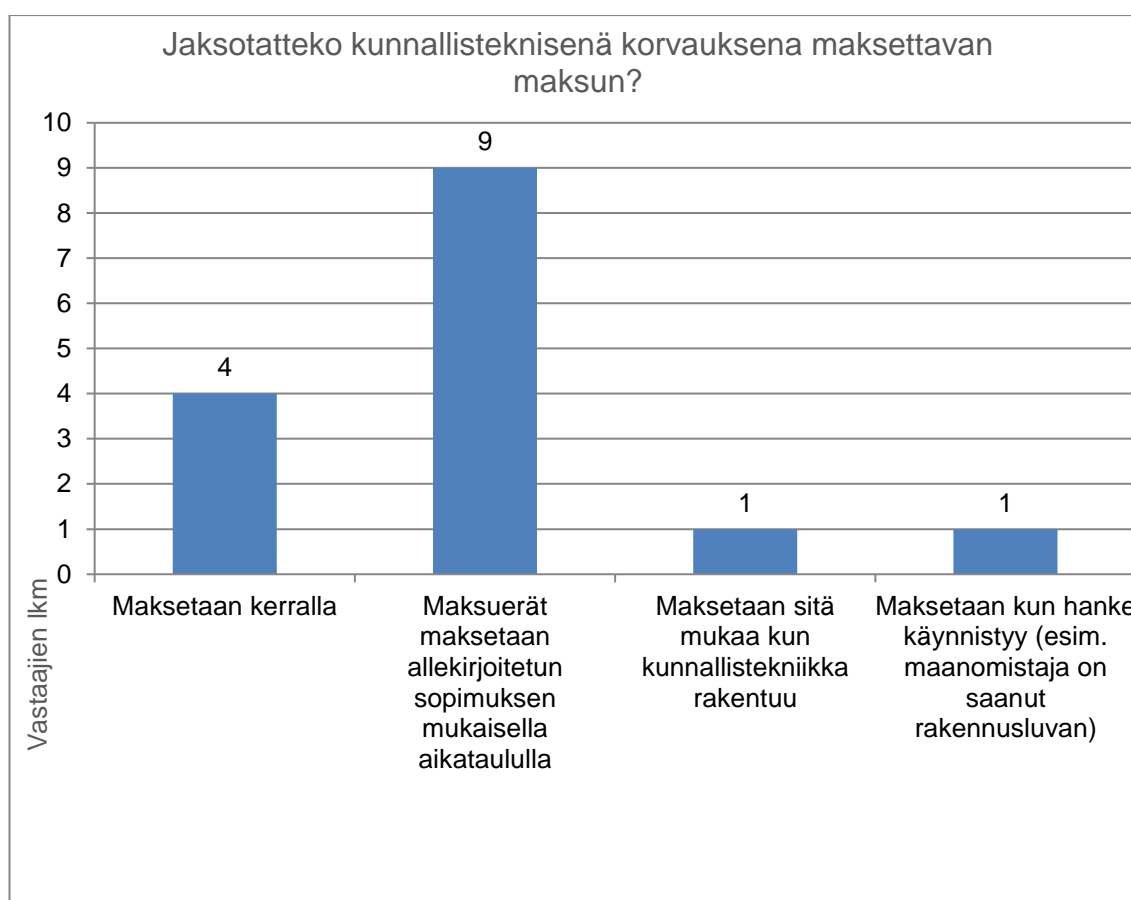


Kuva 18. Maankäyttösovimuksella sovitun kunnallisteknisen korvauksen tiliöinti.

## 5.21 Kunnallisteknisen korvauksen maksuaikataulu

Vastaajilta kysyttiin, jaksotatteko kunnallisteknisenä korvauksena maksettavan maksun perimistä sitä mukaa, kun rakennatte kyseisen kohteen kunnallistekniikkaa, vai perittekö maksun kerralla? Vastaajista neljän (26,7 %) mukaan korvaus pitää maksaa kerralla. Vastaajista yhdeksän (60,0 %) mukaan korvaus maksetaan allekirjoitetun maankäyttö-  
sopimuksen mukaisella aikataululla. Yhdellä kunnalla (6,7 %) korvaus maksetaan sitä mukaa kuin kunnallistekniikka rakentuu ja yhdellä kunnalla (6,7 %) silloin, kun hanke käynnistyy (kuva 19).

Kysyttäessä lisätietoja maksuaikataulusta neljän vastaajan mukaan pienet korvaukset maksetaan kerralla ja isoja korvauksia voidaan jaksottaa. Kahdessa kunnassa maksuajankohta on sidottu rakennuslupa, joista toisella kunnalla on aina jokin takaraja maksamiselle, riippumatta siitä rakennettiinko kohde tai ei. Yhdessä kunnassa ensimmäinen maksuerä maksetaan, kun rakennuslupa on myönnetty. Loput maksuerät maksetaan tietyn uudisrakennusoikeuden määrän ylittyessä. Maankäyttösopimuksessa kunnalla on ehto, että mikäli sopimuskumppani luovuttaa tontin eteenpäin, on koko summa maksettava kerralla.



Kuva 19. Kunnallisteknisen korvauksen maksuaikataulu kunnittain.

Kysymykseen sidotteko kunnallisteknisen korvauksen maksun johonkin indeksiin, jos jaksotatte maksun maksamista, vastasi 12 kuntaa (80,0 %). Näistä kahdessatoista neljä kertoo maksun sidottavan elinkustannusindeksiin, joskin osa sitoo maksun tapauskohtaisesti tai vaihtoehtoisesti 2 % vuotuiseseen korkoon. Yhdessä kunnassa maksu sidotaan rakennuskustannusindeksiin. Yhdellä kunnalla maksu voi olla yhden vuoden korotto-

mana, minkä jälkeen korko on 4 % tai vaihtoehtoisesti maksu sidotaan rakennuskustannusindeksiin. Vastaajissa on myös kunta, jossa korvauksella on 2 % vuotuinen korko sen jälkeen, kun asemakaavamuutoksen lainvoimaistumisesta on kulunut kaksi vuotta. Yksi vastaajista kertoo heidän kunnassaan perittävän korkoa asemakaavan lainvoimaistumisesta lukien. Koron suuruutta vastaaja ei kerro. Loppujen neljän vastaajan mukaan korvauksen maksua ei ole sidottu indeksiin.

## 5.22 Maankäyttösopimuksien hyväksymisestä päättävä viranomainen

Vastanneista 14 kunnasta yhdeksällä kunnalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksen hyväksymisestä, kahdella kunnalla kaupunginvaltuusto, yhdellä kunnalla kiinteistölautakunnan johtokunta ja yhdellä kunnalla kaupunkirakennelautakunta. Eräällä kunnalla maankäyttösopimuksen hyväksymisestä päättää kaupungingeodeetti korvauksen arvon ollessa enintään 50 000 euroa. Korvauksen ollessa yli 50 000 euroa sopimuksen hyväksymisestä päättää tekninen ja ympäristölautakunta.

## 5.23 Kunnallisteknisen maksujen, velvoitteiden ja sanktioiden seuranta

Kunnallisteknisten maksujen seuraamiselle on käytössä erilaisia käytäntöjä. Osa hoitaa itse maksujen seuraamisen tai hoitavat seurannan yhdessä taloushallinnon kanssa. Maksamista seurataan myös normaalin laskutuksen tai sopimuksen seurannan mukaisesti. Yhdellä kunnalla pidetään muistiota keskeneräisistä sopimuksista. Maksuja seurataan vaihtelevasti kuukausittain tai vuosittain. Laskujen maksamisen seuraamiselle on myös käytössä hälytysjärjestelmiä, kuten Trimble Locus -ohjelmiston maaomaisuusosiossa. Yhdellä kunnalla maksuja ei tarvitse seurata, koska kunta allekirjoittaa maankäyttösopimuksen vasta, kun heille on esitetty kuitti korvauksen maksamisesta.

Maankäyttösopimuksella sovittuja velvoitteita ja sanktioita seurataan muistin varaisesti tai sopimuksen mukaisesti, jolloin seuranta vastuu on esim. sopimuksen laativalla viranhaltijalla. Seuranta tehdään myös keskeneräisiä sopimuksia koskevan muistion avulla. Osa vastaajista käyttää velvoitteiden seurantaan käytössään olevaa hälytysjärjestelmää.



## 6 Päätelmät

Maankäyttösopimuskäytäntöjä koskeva kysely lähetettiin 16 kunnalle, joista 15 vastasi kyselyyn. Kunnissa maankäyttösopimuksilla sovitaan merkittävistä korvauksista. Suurin osa kunnista perii yksityiseltä maanomistajalta korvauksena puolet asemakaavan tuomasta arvonnoususta. Arvonnousun määrittäminen ei ole aina yksiselitteistä. Alhainen korvausprosentti kannustaa maanomistajia sopimaan korvauksista vapaaehtoisesti. Tästä syystä on perusteltua, ettei maanomistajalta perittävä korvaus ole kehittämiskorvausmenettelyn mukaisesti 60 % asemakaavan tuomasta arvonnoususta. Kuntien tulee kuitenkin varmistaa, että perittävä korvaus kattaa hankkeesta kunnalle aiheutuvat kulut.

Suurin osa vastanneista ilmoittaa käyttävänsä markkinahintaa arvonnousua määritettäessä. Valtuuston vahvistamat vyöhykehinnat ovat maanomistajille tasapuolisia arvonnousua määritettäessä, mutta vyöhykehinnat saattavat olla markkinahintoja alempia. Korvaus saattaa jäädä vertailukuntien kokoisilla kunnilla merkittävästi alhaisemmiksi kuin markkinahinnoilla määritettäessä. Yksityisen maanomistajan saadessa kohtuuttoman hyödyn rikotaan EY:n valtioneuvoston päätöksiä. Arvioiden tulisi perustua ulkopuolisen riippumattoman arvioitsijan (esimerkiksi auktorisoitu kiinteistöarvioija, AKA) tekemiin arvioihin. Mikäli jokaisesta sopimuskohteesta ei haluta teettää ulkopuolisella arvioitsijalla erillistä arviota, tulisi arvio teettää alueellisena 3–5 vuoden välein, niin kuin osa vastaajista on ilmoittanut tekevänsä. Mielestäni arvioitsijan tulisi olla paikkakunnalta, koska paikallinen alueen arvostus vaikuttaa markkinahintaan. Toisella paikkakunnalta tulevalle arvioitsijalla ei välttämättä ole tietoa paikallisista arvostuksista tai niiden puuttumisista. Arvion tarpeellisuutta tulee harkita tapauskohtaisesti, koska yksi arvio voi maksaa tuhansia euroja.

Kahta kuntaa lukuun ottamatta vastaajat perivät kunnallisteknistä korvausta, vaikka kunnalle ei syntyisi yhdyskuntarakentamisen kustannuksia. Korvauksen periminen kustannuksista riippumatta on perusteltua maanomistajien tasapuolisen kohtelun takia, ja onhan sopimuskohteen lähistöllä oleva kunnallistekniikka rakennettu joko kunnan tai mahdollisesti toisen maanomistajan kustannuksella. Huomioitavaa on, että kunnat voivat sopia maanomistajan kanssa MRL:n 12 a -lukua laajemmasta maankäytöstä, rakentamisesta ja muusta kaavan toteuttamisesta Kuntaliiton ohjeistuksen mukaisesti.

Moni kunta ottaa vastaan tontteja korvauksena maanomistajalta. Tällöin kunta luovuttaa saamansa tontit kolmannelle osapuolelle rakennettavaksi. Menettelyllä alueen toteutus ei ole pelkästään maanomistajan päätettävissä, eikä kunnan rakentama infra jää käyttämättömäksi. Yksityisen maaomistajan omistamille tonteille tulisi sopia rakentamisaikataulut sekä määrätä sanktiot, mikäli rakentamisaikataulut eivät toteudu. Kaikilla kunnilla yksityinen maanomistaja ei luovuta korvauksetta sopimusalueeseen sisältyviä yleisiä alueita kunnalle. Mielestäni yleisten alueiden luovuttaminen korvauksetta kunnalle on perusteltua, koska kunnalle tulee asemakaavan lainvoimaistuttua muun muassa kadunpitovelvollisuus. Kunnan omistukseen ja ylläpitoon tulevat kaavoitetut puistot lisäävät pääsääntöisesti alueiden viihtyisyyttä ja näin ollen myös vetovoimaisuutta. Yleisten alueiden luovuttamisessakin tulee ottaa huomioon maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Korvauksia ja eri käyttötarkoituksen mukaisten alueiden arvoa määritettäessä asemakaavojen pitkät valitusprosessit tuovat riskin arvojen säilymisille. Sopimusalueen arvo saattaa nousta asemakaavan valitusprosessin aikana, mutta saattaa käydä myös niin, että aika ajaa koko hankkeen ohi ja valitusprosessin aikana alueesta kiinnostunut rakentaja on löytänyt tontin muualta. Asemakaavan lainvoimaistuttua yksityinen maanomistaja joutuu maksamaan maankäyttösopimuksen mukaiset korvaukset, vaikka valitusprosessin aikana sopimusalueen tonttien hinnat olisivat laskeneet. Mahdollisesta alueen veto voiman katoamisesta huolimatta on kunnalla kadunrakentamisvelvollisuus asemakaavan saatua lainvoiman. Valitusaikojen lyhentämiseksi tulisikin löytää valtakunnallinen ratkaisu.

Kirjanpitolautakunnan kuntajaoston mukaan korvauksena saadulle maa-alueelle pitää määrittää käypä arvo, joka tulee aktivoida kunnan taseeseen. Tästä huolimatta 12 kyselyyn vastannutta kuntaa arvottaa kirjanpidossaan korvauksena saadun alueen nollost eurosta maankäyttösopimuksen allekirjoitushetken/asemakaavan lainvoimaistumishetken arviohintaan. Mielestäni korvauksena saadun alueen arvottaminen kirjanpitoon nolla-arvolla tai raakamaan arvolla on perusteltua alueen toteutumisriskin takia, ja koska maan todellinen arvo selviää vasta alueen myyntihetkellä. Yleensä kunnat pyrkivät ostamaan alueen ennen asemakaavoittamista, jolloin alue on kirjanpidossa raakamaan arvolla myyntihetkeen saakka.

Julkisista hankinnoista annetun lain mukaan kunnan tulee kilpailuttaa 150 000 euroa tai sen yli maksava muulla kuin kunnan omalla organisaatiolla rakennettava kunnallistekniikka. Tästä huolimatta vastaajista kolmasosa ilmoittaa ottavansa vastaan maanomistajan rakentamaa kunnallistekniikkaa. Perusteluksi ei riitä pelkästään se, että maanomistaja haluaa rakentaa kunnan omaisuudeksi siirtyvän kunnallistekniikan. Kuntaliiton ohjeistuksen mukaisesti hankalasti toteutettavasta rakentamiskohteesta tulee hankkia ennakoon asiantuntijan lausunto kunnallistekniikan vaihtoehtoisen toteutustavan kustannuksista ja miettiä lausunnon pohjalta, miten hanke toteutetaan kunnan ja veromaksajien edun mukaisesti. Pitää muistaa, että lausunnosta huolimatta kunta ei vapaudu lain mukaisesta kilpailuvelvoitteen noudattamisesta.

Vastanneista  $\frac{3}{4}$  ilmoittaa suojelluilla rakennuksilla (sr) olevan vaikutusta arvonnousua määritettäessä. Vaikutus arvonnousuun vaihtelee kunnasta riippuen. Suojellut rakennukset voivat korottaa sopimusalueen arvoa, mutta toiselle kunnalla ne ovat arvoa alentavia. Vaihteluita on varmasti kuntien sisälläkin riippuen sopimusalueen sijainnista sekä veto-voima- ym. tekijöistä. Määritettäessä suojeltujen rakennusten vaikutusta sopimusalueen arvoon, tulee muistaa, että suojeltujen rakennusten toivotaan säilyvän. Liian optimistinen arvonnousu saattaa kaataa koko hankkeen ja rakennus jää rapistumaan. Mielestäni suojeltujen rakennusten vaikutus arvonnousuun tulee arvioida tapauskohtaisesti, kuten osa vastaajista tekee. Haastavien suojeltujen rakennusten tai ullakolle kaavoitettavien lisärakennusoikeuksien arvonnousussa kannattaa turvautua ulkopuolisen arvioitsijan asiantuntemukseen. Suojeltujen rakennusten saneeraukset ja ullakolle rakentaminen on hankalampaa ja todennäköisesti kalliimpaa kuin uuden kohteen rakentaminen.

Vastaajista  $\frac{2}{3}$  kertoo, ettei kunnassa oteta huomioon maaperän rakennettavuuden kunnostuskustannuksia arvonnousua määritettäessä. Tämä on perusteltua, koska tontin rakennettavuus tulisi kunnostaa ilman kaavamuutostakin.

Puolet kunnista, joilla on ollut purettavia rakennuksia sopimusalueella, ilmoittaa ottavansa rakennusten purkukustannukset huomioon arvonnousua määritettäessä. Vastavasti puolet ilmoittaa, ettei purkukustannuksia oteta huomioon arvonnousun määrittämisessä. Purkukustannukset tuovat lisäkustannuksia, joten ne vaikuttavat arvonnousuun alentavasti. Purkukustannusten määrittäminen on etukäteen vaikeata. Purkukustannus-

ten suuruudesta saisi varmuuden, jos maanomistaja olisi pyytänyt ennakoon purkutarkoukset purku-urakoitsijoilta tai ulkopuolinen luotettava arvioitsija olisi tehnyt kustannusarvion purkukustannusten suuruudesta.

Kyselyssä selvisi, ettei moni kunta peri korvausta arvonnoususta omakotitontteja jaettaessa kahdeksi tontiksi. Käytäntöön ei vaikuta kaavoitettava rakennusoikeuden määrä. Keskustoissa oleville kerrostaloillekin on myönnetty arvonnousun alennuksia lisärakennusoikeuksia kaavoitettaessa. Tämä on mielestäni perusteltua, koska tiivistämällä olemassa olevaa kaupunkirakennetta vältetään uuden kunnallistekniikan rakentamiselta. Korvaukseen on voinut saada tuntuvan huojennuksen, kun on rakentanut hissien hissittömään olemassa olevaan kerrostaloon (ei uudisrakennukseen).

Maksujen suorittamisen vakuudeksi kuntien on järkevää pyytää yksityiseltä maanomistajalta vakuus. Asemakaavasta voidaan valittaa jolloin maksuajankohta voi viivästyä jopa usealla vuodella. Tänä aikana voi sopimuskumppanin maksukyky heikentyä tai sopimuskumppania ei enää ole olemassa esim. konkurssin takia. Asemakaavan lainvoimaistuksessa kunnalle lankeaa kadun ym. alueiden rakentamisvelvollisuus, joten kunnan tulee vaatia maanomistajilta myöhemmin maksettavien maksujen suuruinen vakuus.

Opinnäytetyössäni ilmeni, että kunnilla on erilaisia maankäyttösopimuskäytäntöjä. Käytäntöihin vaikuttaa muun muassa se, onko kyseessä kasvava vai taantuva kunta. Opinnäytetyössäni esitettyjä maankäyttösopimusmenettelyjä vertaamalla kunnat voivat ottaa omaan kuntaansa sopivia käytäntöjä itselleen.

## Lähteet

Hallintolaki 6.6.2003/434.

Hallituksen esitys. 2002. Eduskunnalle laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta. Verkkodokumentti. <<http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2002/20020167?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=maank%C3%A4ytt%C3%B6sopimus>>. Luettu 4.2.2017.

Henriksson, Alf. 2005. Luentomateriaali – Sopimusoikeudellisia näkökulmia maankäytösopimuksiin. Kuntaliitto.

Henriksson, Alf. 2006. Luentomateriaali – Sopimusoikeudellisia näkökulmia ja kokemuksia maankäytösopimuksista. Kuntaliitto.

Härkönen, Minna. 2015. Kaavoitussopimukset, maankäytösopimukset ja kehittämis- korvausmenettely. Opinnäytetyö. Lapin AMK.

Ijäs, Susanna. 2016. Luentomateriaali – Kiinteistöjen ostaminen ja myyminen pakko- huutokaupalla. Kuntaliitto.

Kalliokoski, Juho. 2015. OTM-tutkielma – maankäytösopimus ja kehittämis- korvaus perusoikeuksien ja hallinnon tarkoitussidonnaisuuden periaatteen valossa. Oikeustieteellinen tiedekunta. Helsingin yliopisto.

Keskusverolautakunta. 2004. Ennakkoratkaisu 57

Kirjanpitolautakunnan kuntajaosto. 2005. Lausunto 67

Kirjanpitolautakunnan kuntajaosto. 2005. Lausunto 70

Kirjanpitolautakunnan kuntajaosto. 2010. Lausunto 94

Suomen Kuntaliitto. 2017. Verkkodokumentti. [www.kunnat.net/fi/Kuntaliitto/kuntaliiton-toiminta-ja-strategia/edunvalvonta/Sivut/default.aspx](http://www.kunnat.net/fi/Kuntaliitto/kuntaliiton-toiminta-ja-strategia/edunvalvonta/Sivut/default.aspx). Luettu 28.2.2017.

Kuntien yritystuet ja maapolitiikka. 2010. Verkkodokumentti. <[www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/maankaytto/maapolitiikka/kuntien-yritystuet/Sivut/default.aspx](http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/maankaytto/maapolitiikka/kuntien-yritystuet/Sivut/default.aspx)>. Luettu 1.3.2017.

Käytä kiinteistöä lainan vakuutena. 2017. Verkkodokumentti. <[www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/palvelut/kayta-kiinteistoa-lainan-vakuutena](http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/palvelut/kayta-kiinteistoa-lainan-vakuutena)> Luettu 8.3.2017.

Lainsäädännöllinen näkökulma. 2011. Verkkodokumentti. <[www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/verkko-oppaat/maapolitiikan\\_opas/Sivut/lainsaadannollinen-nakokulma.aspx](http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/verkko-oppaat/maapolitiikan_opas/Sivut/lainsaadannollinen-nakokulma.aspx)>. Luettu 27.2.2015.

Laki verojen ja maksujen täytäntöönpanosta 15.6.2007/706

Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 13.6.1929/228

Lausunto maankäyttösopimuksen käsittelystä kirjanpidossa. 2005. Verkkodokumentti. <[www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/kuntatalous/kirjanpito/kirjanpitolausunto-kuntajaosto/kuntajaosto-lausunnot/kuntajaosto-lausunnot-2005/Documents/f\\_Lau70b.pdf](http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/kuntatalous/kirjanpito/kirjanpitolausunto-kuntajaosto/kuntajaosto-lausunnot/kuntajaosto-lausunnot-2005/Documents/f_Lau70b.pdf)>. Luettu 31.11.2016.

Maakaari 12.4.1995/540

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132

Maankäyttö- ja rakennuslaki 13.3.2003/222

Maankäyttö- ja rakennuslaki 30.12.2008/1129

Maankäyttö- ja rakennuslaki 1.4.2015/204

Maankäyttösopimukset. 2017. Verkkodokumentti. <[www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/verkko-oppaat/maapolitiikan\\_opas/Sivut/maankayttosopimukset.aspx](http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/verkko-oppaat/maapolitiikan_opas/Sivut/maankayttosopimukset.aspx)>. Luettu 12.2.2017.

Maapolitiikan opas. 2017. Verkkodokumentti. <[www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/verkko-oppaat/maapolitiikan\\_opas/Sivut/asiakirjoja.aspx](http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/verkko-oppaat/maapolitiikan_opas/Sivut/asiakirjoja.aspx)>. Luettu 28.2.2017

Mikä on pankkitakaus. 2017. Verkkodokumentti. <[www.minilex.fi/a/mik%C3%A4-on-pankkitakaus](http://www.minilex.fi/a/mik%C3%A4-on-pankkitakaus)>. Luettu 8.2.2017.

Mitä sähköinen panttikirja tarkoittaa. 2017. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos. <[www.maanmittauslaitos.fi/node/280](http://www.maanmittauslaitos.fi/node/280)> Luettu 8.3.2017.

Panttaussitoumuksen oikeudellinen merkitys. 2017. Verkkodokumentti. <[www.minilex.fi/a/panttaussitoumuksen-oikeudellinen-merkitys](http://www.minilex.fi/a/panttaussitoumuksen-oikeudellinen-merkitys)>. Luettu 1.3.2017.

Panttioikeus on velkojan oikeus maksun saamiseksi. 2017. Verkkodokumentti. <[www.minilex.fi/a/panttioikeus-on-velkojan-oikeus-maksun-saamiseksi](http://www.minilex.fi/a/panttioikeus-on-velkojan-oikeus-maksun-saamiseksi)>. Luettu 1.3.2017.

Rasitustodistus. 2017. Verkkodokumentti. <[www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta/rekisteriotteiden-10](http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta/rekisteriotteiden-10)> .Luettu 8.3.2017.

Saako pantinsaaja suojaa pakkotäytäntöönpanossa? 2017. Verkkodokumentti. <[www.minilex.fi/a/saako-pantinsaaja-suojaa-pakkotäytäntöönpanossa](http://www.minilex.fi/a/saako-pantinsaaja-suojaa-pakkotaytantoonpanossa)>. Luettu 1.3.2017.

Suoniitty, Maire. 2017. Kirjaamissihteeri, Maanmittauslaitos. Puhelinkeskusteli 15.3.2017.

Tarvainen, Päivi. 2014. Opinnäytetyö – Kaupalliset vienti- ja tuontikaupan takaukset osana kansainvälistä kaupankäyntiä. Haaga-Helia.

Vesihuoltolaki 22.8.2014/681

Vuokravakuustili. 2017. Verkkodokumentti. OP Pohjola <[www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/tilit-ja-maksut/vuokravakuustili?id=15140&srcpl=8](http://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/tilit-ja-maksut/vuokravakuustili?id=15140&srcpl=8)>. Luettu 8.2.2017.

## Kyselylomake – Maankäyttösopimuskäytännöt

### Maankäyttösopimuskäytännöt

Kiitos kun vastaatte.

1. Nimi

2. Organisaatio

3. Sähköposti

4. Puhelinnumero

5. Edustamanne kaupunki:

- ☐ Espoo
- ☐ Helsinki
- ☐ Jyväskylä
- ☐ Kouvola
- ☐ Kuopio
- ☐ Lappeenranta
- ☐ Oulu
- ☐ Pori
- ☐ Rovaniemi
- ☐ Seinäjoki
- ☐ Tampere
- ☐ Turku
- ☐ Vaasa
- ☐ Vantaa
- ☐ Lahti ennen yhdistymistä
- ☐ Nastola ennen yhdistymistä

6. Kaupunkinne väkiluku

- ☐ Alle 30 000
- ☐ 30 000 - 80 000
- ☐ 81 000 - 100 000
- ☐ 100 000 - 150 000
- ☐ 151 000 - 200 000
- ☐ 201 000 - 250 000
- ☐ 251 000 - 300 000
- ☐ yli 300 000

7. Kuinka monta henkeä kaupungissanne työskentelee maankäyttösopimusten parissa?

- ☐ 0
- ☐ 1 – 3
- ☐ 4 – 6
- ☐ 7 - 9
- ☐ 10 tai enemmän



8. Kuinka monta maankäyttösopimusta kaupungissanne tehdään keskimäärin vuodessa?

- ☐ 0
- ☐ 1 - 5
- ☐ 6 -10
- ☐ 11 – 15
- ☐ 16 - 20
- ☐ 21 tai enemmän

9. Koulutustausta maankäyttösopimusten parissa työskentelevillä henkilöillä?

- ☐ Juristi
- ☐ Diplomi-insinööri
- ☐ Insinööri (YAMK)
- ☐ Insinööri (AMK)
- ☐ Teknikko
- ☐ Kartoittaja
- ☐ Tekninen avustaja tms.
- ☐ Jokin muu, mikä

10. Arvioitu perimänne kunnallistekninen korvaus / maankäyttösopimusmaksut vuodessa euroina?

- ☐ Alle 0,5 milj.€
- ☐ 0,5 milj.€ - 1 milj.€
- ☐ 1 milj.€ - 3 milj.€
- ☐ 3 milj.€ - 5 milj.€
- ☐ 5 milj.€ - 7 milj.€
- ☐ 7 milj.€ - 10 milj.€
- ☐ 10 milj.€ - 50 milj.€
- ☐ yli 50 milj.€

11. Prosenttiosuus perimästänne arvonnoususta?

- ☐ 60 %
- ☐ 50 %
- ☐ 40 %
- ☐ 30 %
- ☐ 20 %
- ☐ 10 %
- ☐ Jokin muu, mikä

12. Maankäyttösopimuskorvausten arvioinnissa lähtökohtana on

- ☐ Markkinahinta
- ☐ ARA-hinta
- ☐ Jokin muu, mikä

13. Arvonnousuun liittyvän arvioinnin suorittaa?

- ☐ Arvioimme itse
- ☐ Käytämme arvioitsijaa

14. Lisätietoja arvointikäytännöstänne

15. Sovitteko MRL:n 12 lukua laajemmin maankäytöstä, rakentamisesta ja muusta kaavan toteuttamisesta?

☐ Kyllä

☐ Ei

16. Lisätietoja kun sovitte MRL:n 12 lukua laajemmin

17. Perittekö (esim. tietyllä prosentilla) kunnallisteknistä korvausta / maankäyttösopimusmaksua vaikka kaupungille ei synny kustannuksia ollenkaan (esim. kaavoitettaessa lisärakennusoikeutta)?

☐ Kyllä

☐ Ei

18. Lisätietoja miksi peritte korvausta vaikka kustannuksia ei synny?

19. Otatteko maanomistajalta korvauksena tontteja?

☐ Kyllä

☐ Ei

20. Jos vastasitte edelliseen kysymykseen kyllä, niin miten arvotatte saadun maaomaisuuden korvausta määrättäessä? (Vastaa vain jos otatte korvauksena maaomaisuutta)

☐ Allekirjoitushetken arvolla

☐ Raakamaan arvolla

☐ Muu, mikä

21. Jos vastasitte kysymykseen 19. kyllä, niin miten arvotatte saadun maaomaisuuden kirjanpidossa? (Vastaa vain jos otatte korvauksena maaomaisuutta)

☐ Allekirjoitushetken arvolla

☐ Raakamaan arvolla

☐ Asemakaavan lainvoimaistumishetken arvolla

☐ Muu, mikä

22. Luovuttaako maanomistaja kaupungille korvauksetta muuta maata?

☐ katualueet

☐ puistot

☐ Y-tontit

☐ Ei luovuta

☐ Jotain muuta, mitä

23. Jos vastasitte edelliseen kysymykseen kyllä, niin miten arvotatte saadun maaomaisuuden kirjanpidossa? (Vastaa vain jos otatte korvauksena maaomaisuutta)

☐ Allekirjoitushetken arvolla

☐ Raakamaan arvolla

☐ Asemakaavan lainvoimaistumishetken arvolla

☐ Muu, mikä

24. Otatteko vastaan maanomistajan rakentamaa valmista kunnallistekniikkaa?

☐ Kyllä

☐ Ei

☐ Ei tapauksia

25. Jos vastasitte edelliseen kysymykseen kyllä, niin missä tapauksessa otatte vastaan maaomistajan rakentamaa kunnallistekniikkaa?

26. Onko suojelluilla rakennuksilla (sr) vaikutusta määritettäessä arvonnousua?

☐ On vaikutusta

☐ Ei vaikutusta

☐ Ei tapauksia

27. Jos vastasitte edelliseen kysymykseen kyllä (on vaikutusta), niin miten olette huomioineet suojellut rakennukset (sr)?

28. Lasketteko ullakolle kaavoitettaville lisäkerrosneliömetreille arvonnousua?

☐ Kyllä

☐ Ei

☐ Ei tapauksia

29. Lisätietoja esim. ullakolle kaavoitettavan lisäkerrosneliömetrien arvonnousun laskutavasta:

30. Huomioitteko sopimusalueen maaperän (pima) kunnostuskustannuksia arvonnousua laskettaessa?

☐ Kyllä

☐ Ei

☐ Ei tapauksia

31. Jos vastasitte edelliseen kysymykseen kyllä, niin miten huomioitte maaperän kunnostuskustannukset (pima) arvonnousua laskettaessa?

32. Huomioitteko sopimusalueen maaperän rakennettavuuden kunnostuskustannuksia arvonnousua laskettaessa?

☐ Kyllä

☐ Ei

☐ Ei tapauksia

33. Jos vastasitte edelliseen kysymykseen kyllä, niin miten huomioitte maaperän rakennettavuuden kunnostuskustannukset arvonnousua laskettaessa?

34. Huomioitteko rakennuksien purkukustannukset arvonnousua määritettäessä?

☐ Kyllä

☐ Ei

☐ Ei tapauksia

35. Jos vastasitte edelliseen kysymykseen kyllä, niin miten olette määrittäneet rakennuksien purkukustannukset?

36. Onko teillä muita leikkureita milloin (tai miten) ette peri arvonnousua (esim. täydennysrakennuskohde)?

37. Vaaditteko maanomistajalta vakuuden kunnallistekniselle korvaukselle / maankäyttösopimusmaksulle?

☐ Kyllä

☐ Ei

38. Jos vastasitte edelliseen kysymykseen kyllä, niin millaisen vakuuden olette pääsääntöisesti hyväksyneet?

☐ Pankkitakaus

☐ Talletusvakuus

☐ Sulkutili

☐ Jokin muu, minkä

39. Miten tiliöitte kunnallisteknisen korvauksen (maankäyttösopimusmaksun)?

☐ Korvaus korvamerkitään suoraan kohteen kunnallistekniikan toteutuskustannuksiin

☐ Korvaus kiertää budjetin kautta

40. Lisätietoja kunnallisteknisen korvauksen (maankäyttösopimusmaksun) tulouttamisesta.

41. Jaksotatteko kunnallisteknisenä korvauksena maksettavan maksu (maankäyttösopimusmaksun) perimistä sitä mukaan kun rakennatte kyseisen kohteen kunnallistekniikkaa vai perittekö kerralla?

☐ Maksetaan kerralla

☐ Maksuerät maksetaan allekirjoitetun sopimuksen mukaisella aikataululla

☐ Maksetaan sitä mukaa kun kunnallistekniikka rakentuu

☐ Maksetaan kun hanke käynnistyy (esim. maanomistaja on saanut rakennusluvan)

42. Muu vaihtoehto kunnallisteknisen korvauksen (maankäyttösopimusmaksun) maksamiselle.

43. Jos jaksotatte kunnallisteknisen korvauksen (maankäyttösopimusmaksun) maksamista niin sidotteko maksun johonkin indeksiin?

44. Mikä viranomainen päättää maankäyttösopimuksien hyväksymisestä?

45. Miten seuraatte kunnallisteknisen korvauksen (maankäyttösopimusmaksun) maksamista esim. silloin kun korvauksen maksua on jaksotettu useampaan erään?

46. Miten seuraatte sopimuksilla sovittujen velvoitteiden toteutumisista?

47. Mikäli laitatte sopimukseen sanktioita velvoitteiden täyttymisille, niin miten seuraatte sanktioiden toteutumisia?

Kiitos kun vastasitte.