

Marja-Liisa Hannikainen

# Raakamaan lunastamisen ja maankäyttö- sopimuksen vertailu Keravan kaupungin kannalta

Tekijä Otsikko	Marja-Liisa Hannikainen Raakamaan lunastamisen ja maankäyttösopimuksen vertailu Keravan kaupungin kannalta
Sivumäärä Aika	47 sivua + 4 liitettä 3.4.2012
Tutkinto	insinööri (ylempi AMK)
Koulutusohjelma	rakentaminen
Suuntautumisvaihtoehto	maanmittaus
Ohjaaja(t)	kaavasuunnittelija Eeva-Liisa Vainio lehtori Juhani Nippala
<p>Opinnäytetyössä oli tavoitteena löytää vastaus siihen, onko Kaskelan alueella maankäyttösopimusten tekeminen ensimmäisen asemakaavan yhteydessä maanomistajien kanssa taloudellisesti edullisempaa Keravan kaupungin kannalta kuin raakamaan lunastaminen. Kannattavuutta lähestyttiin tarkastelemalla, kattavatko maanluovutuksesta saatavat tulot maanhankinnasta ja tienrakentamisesta aiheutuvat menot. Työ tehtiin kirjallisuuteen, Keravan toimintatapoihin ja kartta-aineistoon perustuen ja työ rajattiin koskemaan ainoastaan Keravan kaupunkia ja Kaskelan aluetta.</p> <p>Työn aikana havaittiin, että Keravan kaupungin tarjoama maankäyttösopimus ei ole niin sanottu perinteinen maankäyttösopimus, jota kunnat yleensä tarjoavat maanomistajille. Tuloksista ilmeni, että kaupunki saisi sopimalla noin kahdeksankymmentä prosenttia Kaskelan alueen tulevista asuinrakennustonteista ja noin seitsemänkymmentäviisi prosenttia tulevasta rakennusoikeudesta.</p> <p>Tuloksista ilmeni, että jos Keravan kaupunki saa tehtyä kaikkien maanomistajien kanssa maankäyttösopimuksen, kaupunki saa tontinmyyntituloilla katettua tienrakentamiskustannukset ja rahaa jäisi vielä ylikin. Tämä edellyttää kuitenkin, että kaupunki saa tehtyä kaikkien maanomistajien kanssa maankäyttösopimukset. Työn edetessä ilmeni myös, että kaupungin tarjoamat maankäyttösopimukset eivät kohtele maanomistajia yhdenvertaisesti.</p> <p>Työstä selvisi, että vaikka kaupunki saisi omansa pois sopimuspolitiikalla, kaupungin kannalta taloudellisesti edullisempaa on kuitenkin hankkia maat joko vapaaehtoisin kaupun tai kauppaneuvotteluiden kariuduttua hakea raakamaan lunastusta, koska vapaaehtoinen kauppa ja lunastus kohtelevat maanomistajia tasapuolisesti riippumatta tulevasta kaavaratkaisusta. Taloudellisella ja järkevällä maanhankintapolitiikalla voidaan säästää useita miljoonia euroja.</p>	
Avainsanat	raakamaan lunastaminen, maankäyttösopimus,

Author Title Number of Pages Date	Marja-Liisa Hannikainen Comparison of raw-land redemption and land-use agreements in perspective of Kerava city 47 pages + 4 appendices 3 April 2012
Degree	Master of Engineering
Degree Programme	Civil Engineering
Specialisation option	Land Surveying
Instructor(s)	Eeva-Liisa Vainio, Status Planner Juhani Nippala, Senior Lecturer
<p>The goal of this thesis was to find out if making land-use agreements with estate owners is economically more profitable to the city of Kerava than the redemption of raw-land. Profitability was approached by studying if the income from handing out the land could cover the acquisition and road infrastructure costs. The study is based on literature, Kerava practices and cartographic material. The scope was thus limited to the city of Kerava and Kaskela area.</p> <p>As the work progressed, it was discovered that Kerava city's land-use agreement is not a so-called traditional land-use agreement, which is usually offered to local land owners in other towns. The results indicated that by making land-use agreements the city could gain approximately eighty percent of future residential building plots and about seventy-five percent of the future building rights concerning the Kaskela area.</p> <p>The results showed that if the city could make a land-use agreement with all the land owners, the receipts of the sale would cover road construction costs and more. However, this requires that the city could make land-use agreements with almost all of the land owners. In addition, the results showed that land-use agreements offered by the city do not treat landowners equally.</p> <p>During this study it became clear that even if the city could cover its own expenses with the agreement policy, it is still economically more attractive to acquire land either through voluntary real estate transactions or claim for redemption of raw-land if trade negotiations fail. This is because voluntary trading and redemption treat land owners fairly, regardless of the future city plan. Economical and rational land acquisition policy can save several million euros for the city.</p>	
Keywords	land-use agreement, raw-land redemption

## Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Työn tausta	1
1.2	Työn tavoitteet ja rajaukset sekä tutkimuskysymykset	1
1.3	Tutkimusaineisto ja -menetelmät	2
1.4	Keskeiset käsitteet	3
2	Keravan kaupunki ja Kaskelan kaupunginosa	4
3	Maapolitiikka	6
3.1	Kunnan maapolitiikka	6
3.2	Yleiset tavoitteet maapolitiikassa	9
3.3	Keravan kaupungin maapolitiikka ja tavoitteet	10
3.4	Maapoliittiset tavoitteet ja toimenpiteet Kaskelan alueella	11
3.5	Kaskelan määräaikainen maankäyttösopimustarjous	12
4	Maanhankintapolitiikka	15
4.1	Keravan kaupungin maanhankintapolitiikka	15
4.2	Raakamaan hankintakeinot	16
4.3	Raakamaan lunastaminen	18
4.3.1	Raakamaan lunastusmenettely	19
4.3.2	Arvonleikkaussääntö	21
5	Maankäyttösopimukset ja kehittämiskorvausmenettely	24
5.1	Maankäyttösopimukset	24
5.2	Kehittämiskorvausmenettely	26
6	Esimerkki kunnista, jotka ovat käyttäneet maankäyttösopimusta tai lunastusta raakamaan hankinnassa	28
6.1	Tuusulan kunta	28
6.2	Järvenpään kaupunki	28
7	Kuntatalous	29
7.1	Kunnan yhdyskuntarakentamisen menot	29

7.2	Kunnan yhdyskuntarakentamisen tulot	30
8	Taloudellinen vertailu maankäyttösopimuksen ja raakamaanlunastuksen välillä Keravalla Kaskelan alueella	31
9	Johtopäätökset	39
10	Parannusehdotukset	44
	Lähteet	46
	Liitteet	
	Liite 1. Kaskelan osayleiskaava-alueen vaihtoehto C	
	Liite 2. Maaomaisuuskartta Kaskelan alueelta	
	Liite 3. Maankäyttöön liittyviä tavoitteita ja strategisia tavoitteita	
	Liite 4. Keravan kaupungin hallituksen 18.4.2011 hyväksymän maapoliittisen ohjelman tarkastuksen liitteet: Maapoliittisen ohjelman kohta 3.7 sekä esimerkit	

# 1 Johdanto

## 1.1 Työn tausta

Keravan kaupunki on pystynyt tähän päivään saakka kasvamaan pääasiallisesti itse omistamalleen maalle. Kaupungin tontti-maapula on kuitenkin ajanut Keravan kaupungin tilanteeseen, jossa on jouduttu miettimään eri vaihtoehtoja raakamaan hankinnassa, jos kaupunki edelleen haluaa tarjota kohtuuhintaisia tontteja kaupungin kannalta järkeviltä laajentumisalueilta. Keravan kaupunki pitää yhtenä tärkeänä laajentumisalueena Kaskelan aluetta, johon kaupunki on tehnyt aloitteen asemakaavan laatimiseen. Kaskelasta kaupunki on saanut vapaaehtoisin kaupun ostettua yhteensä 31 hehtaaria raakamaata vuosina 2009 ja 2011.

Tämän työn aiheen olen saanut kaupungingeodeetti Jouni Lindbergiltä, joka pyysi auttamaan Kaskelan alueen erilaisissa selvityksissä. Itse olen aina ollut kiinnostunut maapolitiikasta ja seurannut sitä mielenkiinnolla ja olen tyytyväinen, että saan tehdä Kaskelan alueeseen liittyvän selvitystyön.

## 1.2 Työn tavoitteet ja rajaukset sekä tutkimuskysymykset

Tässä työssä keskityn yleisesti kunnan maapolitiikkaan ja varsinkin maanhankintapolitiikkaan. Tarkastelen, kuinka maankäytösopimusten tekeminen ensimmäisen asemakaavan yhteydessä on taloudellisesti kannattavaa kaupungin kannalta Keravalla Kaskelan alueella, jos vaihtoehtona voisi olla raakamaan lunastus.

Tässä työssä on tarkoitus löytää vastaus siihen, onko Kaskelassa maankäytösopimusten tekeminen yksityisten maanomistajien kanssa taloudellisesti edullisempaa Keravan kaupungin kannalta kuin lunastustoimituksen käyttäminen raakamaan hankinnassa. Työssä on lähestytty ongelmaa tarkastelemalla, kattavatko maanluovutuksesta tai maankäytösopimuksista saatavat tulot maanhankinnasta ja yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat menot ja jääkö mahdollisesti rahaa vielä jäljelle.

Työssä ei ole tarkoitus antaa yleispätevää ohjetta, koska maankäyttösopimusten sisällöt vaihtelevat kunnittain, samoin kuin raakamaan hinnat. Työ on rajattu koskemaan vain Keravan kaupunkia ja Kaskelan aluetta.

Tutkimuskysymykset ovat seuraavat:

1. Onko Keravan kaupungin taloudellisesti kannattavaa kaavoittaa yksityisten maita Kaskelassa ja tehdä kaikkien maanomistajien kanssa maankäyttösopimukset, joissa on sovittu alueluovutuksista ja yksityisen maan kaavoittamisesta? Kaupunki tekee alueelle kunnallistekniikan, maanomistaja myy omat tontit ja kaupunki myy omat tontit.
2. Vai onko kaupungin edullisempaa hankkia lunastamalla raakamaa ennen asemakaavoitusta?

### 1.3 Tutkimusaineisto ja -menetelmät

Tutkimus on tehty kirjallisuuteen perustuen. Se voidaan luokitella kvantitatiiviseksi tutkimukseksi. Keravan kaupungin alueella ei ole aiemmin tehty taloudellista vertailua eri maanhankintatapojen välillä.

Aiempiä tutkimuksia samaisesta aiheesta on tehnyt muun muassa Emmi Sihvonen, joka on laatinut *Kunnan maanhankinta ja maankäyttösopimukset -taloudellinen tarkastelu* maanmittausalan diplomityön, jossa hän on kirjallisuuden ja esimerkkikaupungin pohjalta vertaillut taloudellisesta näkökulmasta kunnan maanhankintaa ja maankäyttösopimusten tekemistä.

Suomen Kuntaliitto ja ympäristöministeriö ovat tehneet Helsingin, Espoon, Turun, Oulun, Hyvinkään ja Järvenpään kaupunkien kanssa yhteistyössä *Maapoliittiset toimintatavat ja kuntatalous -tietoa kuntapäätäjille* opasvihkon, jossa ne ovat osoittaneet esimerkkilaskelmien avulla, miten raakamaan hankinta on kunnan kannalta kannattavampaa kuin maankäyttösopimusten laadinta.

## 1.4 Keskeiset käsitteet

### Raakamaa

Raakamaa määritelmää käytetään oikeuskäytännössä, mutta lakikieli ei tunne käsitteenä raakamaata. Maanmittauslaitoksen julkaisemassa Raakamaan arviointiohjeessa on raakamaaksi määritelty alue, jolla

- on odotusarvoa, joka perustuu käyttötavan muutokseen
- ei ole asemakaavaa
- asemakaavan laatiminen on todennäköistä lähitulevaisuudessa
- ei ole arvokkaita rakennuksia
- tuleva käyttötarkoitus on kaupunkimainen maankäyttö erilaisiin toimintoihin
- vastaisen rakentamisen laji ja tehokkuus eivät ole tarkasti ja varmuudella tiedossa.

Raakamaan käsitteen ulkopuolelle on rajattu haja-asutus- ja ranta-alueet, joilla on odotusarvoa, mutta ei ole kaavoitussuunnitelmia. Toisaalta haja-asutusrakennuspaikoilla on raakamaan piirteitä, koska osa rakennuspaikasta käytetään rakentamiseen. (1, s. 5)

Virtanen on määritellyt raakamaaksi alueen, jolle on odotettavissa suunnitelmallista rakentamista, mutta jossa ei ole vahvistettua asemakaavaa, vaan se on odotettavissa laadittavaksi lähitulevaisuudessa. Raakamaalla on useimmiten myös maa- ja metsätalousmaata korkeampi arvo, joka perustuu tulevaan asemakaavaan ja sen tuottavuusodotuksiin. (2, s. 16)

### Maan ansioton arvonnousu

Ansiottomalla arvonnousulla tarkoitetaan sitä maan arvon ja hinnan nousua eli arvonnousua, joka ei aiheudu maanomistajan omista toimenpiteistä maan-alueen tuottokyvyn parantamiseksi. (3, s. 19)



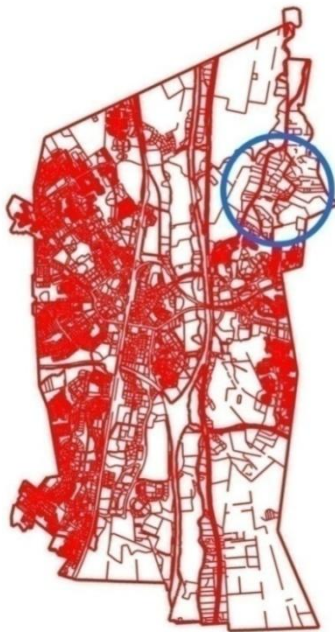
## 2 Keravan kaupunki ja Kaskelan kaupunginosa

Keravan kaupunki on noin 34 000 asukkaan radanvarsikaupunki noin kolmenkymmenen kilometrin päässä Helsingistä pohjoiseen. Kaupungin halki kulkee päärata Riihimäki-Helsinki sekä oikorata Lahteen. Kaupungin sisällä etäisyydet ovat lyhyitä.

Kaupungin kokonaispinta-ala on 30,9 km<sup>2</sup>, josta vettä on 0,1 km<sup>2</sup>. Asemakaavoitettua aluetta on noin 16,8 km<sup>2</sup>. Kaupungin maaomaisuus koko kaupungin maanpinta-alasta on noin 35 %. (4, s. 2). Asemakaavan ulkopuoliset alueet on rakennusjärjestyksessä määritelty suunnittelutarvealueiksi, ja näillä alueilla rakentamista ohjaa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joka on hyväksytty vuonna 2004.

### Kaskelan kaupunginosa

Kaskelan kaupunginosa sijaitsee reilun kolmen kilometrin päässä Keravan keskustasta ja se rajoittuu Päivölälaakso- ja Kuusisaari -nimisiin asemakaavoitettuihin alueisiin (kuva 1). Alueella on voimassa oleva koko kaupunkia koskeva yleiskaava 2020.



Kuva 1. Keravan kaupunki, johon on ympyröity Kaskelan alue

Vuonna 2008 Keravan kaupunki on käynnistänyt Kaskelan osayleiskaavan laatimisen, koska alueelle on suunnitteilla noin 2 000 asukkaan pientaloalue. Tarkoituksena on selvittää Kaskelan alueen rakentamismahdollisuudet huomattavasti tarkemmin kuin voimassa olevassa yleiskaavassa. Tarkoituksena on ollut myös aloittaa alueen asemakaavoitus, joka toteutettaisiin mahdollisesti kolmessa eri vaiheessa. Ensimmäisen osan asemakaavoitus (2261 Kaskela I) oli tarkoitus aloittaa jo vuoden 2011 loppupuolella. Asemakaavoitus on kuitenkin ollut jäissä muun muassa maanhankinta- ja maankäyttö-sopimusneuvottelujen keskeneräisyyden vuoksi.

Pinta-alaltaan koko asemakaavoitettava alue on noin 200 hehtaaria. Liitteestä 1 käy ilmi tämä alue, joka on sama kuin Kaskelan osayleiskaava-alue. Maanomistus on etupäässä yksityisten maanomistajien omistuksessa. Taulukossa 1 on koottuna Kaskelan alueen lähtötietoja.

Taulukko 1. Kaskelan alueen lähtötietoja

KAAVATILANNE	Kaskelan alueella ei ole asemakaavaa vaan alueella on koko kaupunkia koskeva yleiskaava 2020. Alueella on vireillä Kaskelan osayleiskaavan ja asemakaavan 2261 Kaskela I laatiminen.
KAAVA-ALUEEN PINTA-ALA	noin 200 ha
LUNASTETTAVAN ALUEEN PINTA-ALA	noin 95 ha
TILOJEN LUKUMÄÄRÄ	noin 115 kpl
TILOJEN LUKUMÄÄRÄ, JOIDEN KANSSA KAUPUNKI ON VALMIS TEKEMÄÄN MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN	noin 100 kpl
TILOJEN PINTA-ALAT	0,05–10,21 ha
RAKENTAMATTOMIEN TILOJEN LUKUMÄÄRÄ	noin 50 kpl
KAUPUNGIN OMISTUKSESSA OLEVIEN KIINTEISTÖJEN LUKUMÄÄRÄ	8 kpl

Koko kaava-alueen kiinteistön lukumäärä on 115 kappaletta, joista noin 100 kiinteistön kanssa kaupunki tekisi maankäyttösopimuksen. Näistä sadasta kiinteistöstä rakennettuja on 57. Kaupungilla on koko suunnittelualueella maaomaisuutta noin 50 hehtaaria eli noin 25 % koko maa-alueesta. Liitteestä 2 näkee kaupungin omistuksessa olevat kiinteistöt.

### 3 Maapolitiikka

#### 3.1 Kunnan maapolitiikka

Maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n 1 momentin mukaan kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta sekä rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan. Maankäytön ohjauksen kannalta tärkein laki on juuri maankäyttö- ja rakennuslaki. Lisäksi maankäytön kannalta olennainen laki on lunastuslaki.

Kunnalle kuuluu maapolitiikan harjoittaminen alueellaan. Maapolitiikan avulla varmistetaan, että halutut ja suunnitelmien mukaiset alueet tulevat käyttöön. Perinteisiin kunnan maapoliittisiin tehtäviin kuuluu hankkia raakamaata, kaavoittaa sitä ja luovuttaa kaavoitettuja tontteja rakennetun kunnallistekniikan piiristä. Virtasen (3, s. 29) mukaan kunnan maapolitiikka voidaan jakaa neljään osaan seuraavan taulukon mukaisesti:

Taulukko 2. Kunnan maapolitiikan pääosat (3, s. 29)

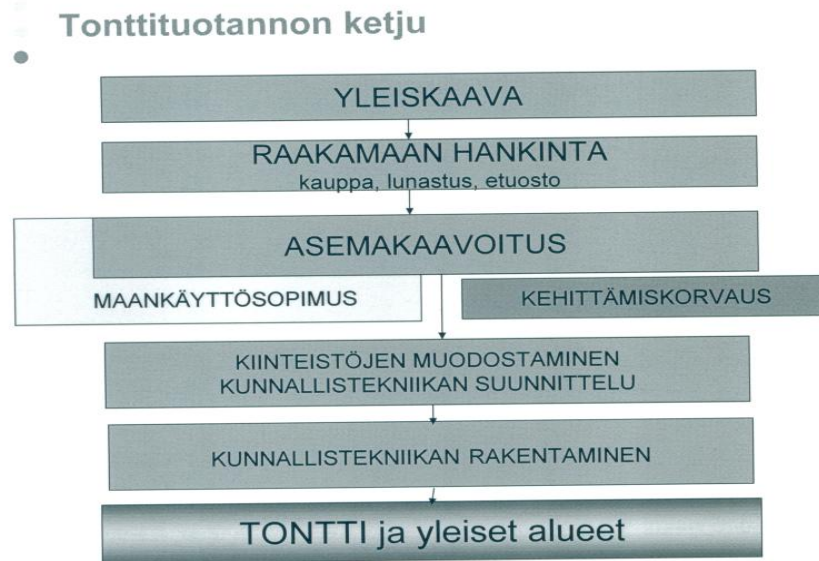
<b>KUNNAN MAAPOLITIikka</b>			
MAANHANKINTA-POLITIikka	MAANLUOVUTUS-POLITIikka	SUHDE KAAVOITUKSEEN	MUUT MAAPOLIITTISET TEHTÄVÄT
<i>Hankintatavat</i>	<i>Luovutustavat</i>	<i>Kaavoitettavan maan omistussuhteet</i>	<i>Rakentamiskehotukset</i>
-vapaaehtoiset kaupat	-myynti	-yksityinen maa	<i>Etuostoasiat</i>
-lunastus	-vuokraus	-kunnan maa	<i>Ulkoilureittiasiat</i>
<i>Asenteet hankintaan</i>	<i>Hinnoittelu</i>	-aluerakentajan maa	<i>Vesialueiden hoito</i>
-aktiivisuus /	-käypä hinta	-sekalinja	<i>Tilapäiset aluevuokraukset</i>
passiivisuus	-harkinnanvarainen hinta	<i>Kaavoituksen laajuus</i>	<i>Kunnan maanomistusrekisteri</i>
-johdonmukaisuus /	-huutokauppahinta	-runsas	<i>Kunnan sisäiset maanvuokrat</i>
sattumanvaraisuus	-"omakustannushinta"	-suppea	<i>Yms.</i>
-pitkä / lyhyt aikaväli	<i>Tontinsajien valinta</i>	<i>Rakennuskiellot ja -rajoitukset</i>	
<i>Hankintojen ajoitus</i>	<i>Keinottelun esto</i>	<i>Maankäyttösopimukset</i>	
<i>Hankintojen rahoitus</i>	<i>Suhde kunnan kehittämissuunnitelmaan</i>		
	<i>Markkinointi</i>		
	<i>Kaavataloudelliset kysymykset</i>		

Kunnan maapoliittisia keinoja (taulukko 2) ovat muun muassa maan hankkiminen, maankäyttösopimusten tekeminen, tonttien luovuttaminen (myymällä/vuokraamalla) ja tonttien rakentamisen edistäminen. Kunnan maapolitiikan hoitamiseen kuuluu myös monia muita tehtäviä, muun muassa kunnan maanomaisuuden hallinta ja erilaisten rekisterien ylläpitämiset.

Maapolitiikalla ja kaavoituksella on monia yhteisiä kysymyksiä (taulukko 2). Kunnan on otettava kantaa siihen, kaavoitetaanko vain kunnan maita vai myös yksityisten maanomistajien ja rakennusliikkeiden maita, ja missä laajuudessa kaavoitetaan alueita kerralla. Jos kaavoitetaan muiden kuin kunnan omia maita, niin tehdäänkö maankäyttösopimuksia maanomistajien kanssa. Kunnan maapolitiikka ja kaavoitus liittyvät toisiinsa ja muodostavat yhdessä kunnan maankäyttöpolitiikan (5, s. 3).

Pahimmillaan kaavoitus ja maapolitiikka voivat tuottaa haittaa toisilleen, jos ei ymmärretä, kuinka ne ovat toisiinsa sidoksissa. Kunnissa tulisi ymmärtää myös rakennuskieltojen ja -rajoitusten merkitys, koska niillä on merkitystä sekä maapolitiikkaan että kaavoitukseen. (3, s. 36).

Ympäristöministeriön Hurmeranta on esittänyt tonttituotantokaavion (kuva 2), josta näkee, kuinka maapolitiikka ja kaavoitus ovat nivoutuneet yhteen (6, s. 5). Kunta hankkii raakamaata yleiskaavassa merkityiltä tärkeiltä alueilta, ja tämän jälkeen kunta kaavoittaa hankitut raakamaat. Kunta tekee mahdollisesti maankäyttösopimuksia maanomistajien kanssa ja varautuu perimään kehittämiskorvausta niiltä maanomistajilta, joiden kanssa ei saada aikaiseksi maankäyttösopimusta. Kun asemakaava on lainvoimainen, muodostetaan tontit ja yleiset alueet lohkomistoimituksilla ja rakennetaan kunnallistekniikka suunnitelmien mukaisesti, jotta saadaan tontit rakentamiskelpoiseksi.



Kuva 2. Tonttutuotannon kaavio (6, s. 5)

Hyvä maapolitiikka on pitkäjänteistä ja suunnitelmallista, ja sen tueksi Suomen Kuntaliitto suosittelee kuntia laatimaan maapoliittisen ohjelman, jossa kunta määrittelee muun muassa maapolitiikan strategiset tavoitteensa, toimintaperiaatteensa ja maapolitiikan keinot. Maapoliittisen ohjelman laatiminen ei ole lain mukaan pakollista, mutta muun muassa maankäyttö- ja rakennuslaista löytyy säännöksiä maapolitiikan keinoihin. Maapoliittiseen ohjelmaan tulee sekä virkamiesten että päättäjien sitoutua ja toimia sen mukaan ilman poikkeuksia. Ohjelma tulisi aika ajoin käydä läpi ja tarkistaa.

Lyhyen aikavälin maapolitiikassa tehdään yleensä hätä- ja pakkotilanneratkaisuja, jotka ovat pitkäjänteisellä maapolitiikalla vältettävissä. Jos kunta harjoittaa pitkäjänteistä maapolitiikkaa, se pystyy hankkimaan raakamaata ajoissa alueilta, jotka on tarkoitus lähitulevaisuudessa kaavoittaa rakentamisen piiriin. (6, s. 3).

Maapolitiikan hoitaminen vaatii kunnalta raha- ja henkilöstöresursseja sekä päteviä virkamiehiä, jotka hallitsevat muun muassa maapoliittisen lainsäädännön, kiinteistötalouden, kaavoituksen, kiinteistöarvioinnin ja hyvät vuorovaikutustaidot.

Virkamiesten tulee saada päättäjiltä tukea. Kunnan sisäisiä niin sanottuja kitkatekijöitä ei saisi olla. Esimerkiksi kunnan kaavoituksen, tonttipuolen ja kunnallistekniikan tulisi toimia saumattomasti yhteen eikä niin, että jokainen osasto ajaa vain omia etuja.

Maapolitiikan toteuttamista varten kunnilla on käytettävissä lukuisia lain suomia keinoja, jotka jakaantuvat aktiivisiin ja passiivisiin sekä vapaaehtoisin ja pakkokeinoihin. Kunnalla tulee olla valmius käyttää tarpeen mukaan kaikkia lain mukaisia maapolitiikan keinoja. Taulukossa 3 on esitetty erilaisia maapolitiikan keinoja.

Taulukko 3. Maapolitiikan keinoja (7, s. 231)

<b>Maan hankinta</b>	<b>Maan luovutus</b>	<b>Tonttimaan käyttöön saamisen edistäminen</b>	<b>Sopimuspolitiikka</b>
vapaaehtoinen kauppa	vuokraus	rakentamiskehotus	maankäyttö-sopimukset
vaihto	myynti	kiinteistövero	
lunastus	vaihto		
etuosto			
ilmaiseksi lain perusteella			

Maapolitiikan vapaaehtoisina keinoina voidaan pitää kauppaa, vaihtoa ja maankäyttö-sopimuksen tekemistä. Pakkokeinoina voidaan pitää kehittämiskorvauksen perimistä, kehittämisalueeksi nimeämistä ja raakamaan lunastamista. Lisäksi muita maapoliittisia ohjauskeinoja ovat etuosto-oikeus, korotettu kiinteistövero ja rakentamiskehotus. (Taulukko 3.)

### 3.2 Yleiset tavoitteet maapolitiikassa

Kunnilla on sekä maankäyttöön liittyviä että strategisia tavoitteita. Tavoitteet vaihtelevat kunnittain, koska kunnissa painiskellaan eri ongelmien kanssa. Toisissa kunnissa väestön väheneminen ja ikääntyminen voi olla pääongelma, ja toisissa kunnissa taas asukasmäärän hallitsematon kasvu voi olla suurin ongelma.

Liitteeseen 3 on koottu erilaisia maankäytöllisiä ja strategisia tavoitteita, joista kunnat voivat valita parhaiten omaan tilanteeseen sopivia tavoitteita. Pää tavoitteita olisi hyvä olla yksi tai enintään kaksi, jotta päätökset tukevat kunnan päätavoitetta. (8, s. 12–

15). Lähes kaikissa liitteessä 3 mainituissa maankäyttöön liittyvissä ja strategisissa tavoitteissa on tavoitteiden toteuttamisen kannalta tärkeää raakamaan hankinta.

### 3.3 Keravan kaupungin maapolitiikka ja tavoitteet

Keravan kaupungilla on voimassa oleva maapoliittinen ohjelma vuodelta 2006. Maapoliittista ohjelmaa on tarkistettu vuonna 2011. Siinä todetaan, että kaupungin tärkeimpiä perustehtäviä on tarjota viihtyisiä, terveellisiä, turvallisia ja tarkoituksenmukaisia tontteja niin asuntojen rakentamista kuin yritystoimintaa varten. Lisäksi kaupungin tulee huolehtia tarpeellisten alueiden varaamisesta palveluja, liikennettä, puisto- ja virkistysalueita varten. (9, s. 4).

Keravan kaupungin strategiset tavoitteet ovat kasvu, vetovoimaisuus, hyvinvointi, uusiutuminen, innovaatiot ja yhteistyö. Näillä tavoitteilla pyritään saavuttamaan kaupungin tulevaisuuden tahtotila. Keskeistä kaupungin toiminnassa on keravalaisien hyvinvointi. (10, s. 8).

Maapoliittisessa ohjelmassa on käsitelty muun muassa raakamaan määrän tarvetta, hankittavia alueita ja niiden hankinnan ajoitusta. Raakamaan tarpeeksi on arvioitu noin 35 hehtaaria/vuosi. Se vastaa noin 500 työpaikan ja noin 400 asunnon vuosittaista rakentamista. Ohjelmassa on arvioitu, että noin puolet raakamaasta menee asunto- ja elinkeinoalueisiin ja loput puisto-, liikenne- ja muiden alueiden tarpeisiin. (9, s. 9).

Keravan kaupungin pääperiaate on ollut vuosikymmeniä, että ensimmäinen asemakaava laaditaan pääsääntöisesti kaupungin omistamalle maalle. Kaupunki on hankkinut omistukseensa raakamaata, kaavoittanut sen, rakentanut kunnallistekniikan ja luovuttanut tontit rakentamiseen asuntotuotanto-ohjelman tai elinkeino-ohjelman mukaisesti. Tämä pääperiaate on kuitenkin jäänyt huomioimatta maapoliittisesta ohjelmasta. Siinä ei suoralta kädeltä sanota, että pääperiaate on kaavoittaa kaupungin maita vaan enemmän selostetaan maankäyttösopimuksen laatimisen mahdollisuudesta.

Maapoliittiseen ohjelmaan 2006 on kirjattu maankäyttösopimusten laatimisesta yksityisten maanomistajien kanssa seuraavanlainen periaate: Maankäyttösopimuksia voidaan tehdä alle 2 hehtaarin rakennettujen tilojen omistajien kanssa, jos näiden yksityisten maanomistajien maat sijaitsevat kaavoitettavan maan välittömässä läheisyydes-

sä. Maanomistaja saa olemassa olevan rakennuspaikan lisäksi kutakin kaupungille luovutettua rakennuspaikkaa kohden yhden rakennuspaikan, ja maanomistajalle voidaan uutta rakennusoikeutta kaavoittaa korkeintaan 500 k-m<sup>2</sup>. Maanomistaja luovuttaa lisäksi kaupungille puisto- ja katualueet ilmaiseksi. Rakentamattomien tilojen maanomistajien kanssa pääsääntönä on ollut, ettei heidän kanssaan tehdä maankäyttösopimuksia vaan maat tulisi hankkia raakamaana kaupungille. (9, s. 12).

Keravan kaupungin maapoliittinen ohjelma 2006 on laadittu Virrenkulma -nimisen asemakaavoituksen yhteydessä. Pääperiaatteena oli, että vain rakennettujen tilojen kanssa voidaan tehdä maankäyttösopimuksia, koska silloin katsottiin, että rakennetut tilat ovat enemmän osallisia asemakaavoituksessa. Maapoliittista ohjelmaa tarkistettiin vuoden 2011 alussa, jolloin maapoliittiseen ohjelmaan lisättiin periaate, jonka mukaan maankäyttösopimuksia voidaan myös laatia rakentamattomien tilojen maanomistajien kanssa.

#### 3.4 Maapoliittiset tavoitteet ja toimenpiteet Kaskelan alueella

5.3.2009 kaupunkikehitysjaoston kokouksessa oli todettu, että kaupungilla ei ole merkittävää maanomistusta Kaskelan alueella. Edellä mainitussa kaupunkikehitysjaoston kokouksessa päätettiin, että maanomistajille järjestetään vielä saman vuoden toukuussa tiedotustilaisuus, jossa kerrotaan kaupungin tavoitteet ja periaatteet.

Toimintaperiaatteeksi ehdotettiin, että pyritään hankkimaan raakamaata vapaaehtoisin kaupun ja kaupat tehtäisiin vuoden 2009 loppuun mennessä. Maan hankintatavoitteeksi asetettiin 60 hehtaaria. Kokouksessa todettiin, että jos raakamaan kauppoja ei saada aikaan, voidaan raakamaan lunastus käynnistää.

Huhtikuussa 2010 kaupunki lähetti 33:lle rakentamattoman tilan omistajalle tarjouskirjeen raakamaan ostosta sekä ehdotuksen sopimisesta. Ehdotuksen pääsisältö oli, että kaupunki ostaisi maanomistajan maat kolmen euron neliöhintaan. Niille maanomistajien tiloille, joilla on yleiskaavan mukaista haja-asutusrakennusoikeutta, tarjottiin sopimuksen yhteydessä pidätettäväksi noin 1 100 neliömetrin määräala, johon kaupunki sitoutuisi myöhemmin kaavoittamaan asuintontin. Kaupungin tarjous oli voimassa elokuun 2010 loppuun saakka. Maanomistajat eivät hyväksyneet kaupungin tarjousta. Ra-



kennettujen kiinteistöjen osalta oli tarkoitus neuvotella maankäyttö sopimukset asema-kaavoituksen luonnosvaiheessa.

Niin sanotussa osto- ja sopimusneuvotteluiden kariuduttua kaupunki on halunnut tarkentaa voimassa olevaa maapoliittista ohjelmaa maankäyttö sopimusten osalta, koska on todettu, että rakentamattoman tilan ja rakennetun tilan omistajia tulee kohdella yhdenvertaisesti. Maapoliittisen ohjelman muutosehdotuksessa, jonka kaupunginhallitus 18.4.2011 hyväksyi, oli esitetty, että maankäyttö sopimuksia voidaan tehdä myös rakentamattomien tilojen omistajien kanssa.

Maankäyttö sopimusten tarjoamisen taustalla on ollut kaupungin omistaman yhdyskuntarakentamiseen sopivan maan puute. Kaupungin puolelta on pohdittu, miten tehdä houkutteleva tarjous maanomistajille vai keskustellaanko vain raakamaan hinnasta. Kaskelassa maankäyttö sopimuksen tarjouspääperiaate on, että Keravan kaupunki tarjoaa maanomistajille 250 kerrosneliometriä enemmän rakennusoikeutta, kuin laskennallisesti maanomistajilla nyt on. Tarjous on määräaikainen (kuusi kuukautta). Rakennusoikeuden luovutus edellyttää, että Keravan kaupunki saa vastaavasti vähintään maankäyttö sopimuksen sisällön mukaisen määrän rakennusoikeutta myös itselleen. Osana sopimista maanomistaja on velvollinen luovuttamaan kaupungille vastikkeetta loput maat yhteen hehtaariin asti. Yli hehtaarin osalta maksettaisiin kolme euroa neliöltä.

Lähtökohta maankäyttö sopimuksen sisällön määrittämiseksi on, että tilakohtaisesti selvitetään yleiskaavan mukainen rakennuspaikkojen määrä 14.9.1995 voimassa olleesta tilajaosta.

### 3.5 Kaskelan määräaikainen maankäyttö sopimustarjous

Liitteessä 4 on Keravan kaupungin hallituksen hyväksymä Kaskelan määräaikainen maankäyttö sopimustarjous esimerkkeineen. Kaupungin on tarkoitus määräaikaisessa maankäyttö sopimustarjouksessa tarjota yksi rakennuspaikka enemmän kuin voimassa oleva yleiskaavamitoitus antaisi maanomistajalle.

Alla on kuvattu yleiskaavamitoitus käyttötarkoituksen ja pinta-alan mukaan:

Kylä- ja pientalovaltainen asuntoalue (AT- ja AP- merkinnällä):

0–	0,9999	ha	0 rakennuspaikkaa
1–	9,9999	ha	1 rakennuspaikka
10–	19,999	ha	2 rakennuspaikkaa jne.

Lähivirkistysalue, maa- ja metsätalousalue, jossa ympäristö säilytetään ja maa- ja metsätalousalue (VL-5, MU-5 ja MT- merkinnällä):

0–	1,9999	ha	0 rakennuspaikkaa
2–	9,9999	ha	1 rakennuspaikka
10–	19,999	ha	2 rakennuspaikkaa jne.

Käytännössä Kaskelan alueella yleiskaavamitoitus on tarkoittanut, että esimerkiksi viiden hehtaarin tilan omistajalla on ollut mahdollisuus saada yksi rakennuspaikka yleiskaavan pohjalta. Nyt maanomistajalla on kaupungin tarjoamassa maankäyttö-sopimuksella mahdollisuus saada enimmillään kaksi rakentamatonta tonttia.

Kaupunki on päättänyt, että jos se tekee maanomistajan kanssa maankäyttö-sopimuksen, kaupunki saa aina vähintään saman määrän rakennuspaikkoja kuin sopimuksessa luovutetaan maanomistajalle. Kaupungin tarjoamassa maankäyttö-sopimuksessa maanomistajat hyötyvät eri suhteessa. Hyöty riippuu, onko tila rakennettu vai ei, sekä tilan pinta-alasta. Alla olen kuvailut eri esimerkkitalanteita.

#### Alle 0,25 ha:n suuruinen rakennettu tila

Alle 0,25 ha suuruinen rakennetun tilan omistaja saa enimmillään 250 k-m<sup>2</sup>, joka sisältää käytetyn rakennusoikeuden.

#### Alle 1 ha:n suuruinen rakentamaton tila

Maanomistajalle hyöty on enimmillään 250 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta ja 1500 m<sup>2</sup> suuruisen tontti.

#### 1-9,999 ha:n suuruinen rakentamaton tila

Maanomistaja saa enimmillään 250 k-m<sup>2</sup> enemmän rakennusoikeutta kuin yleiskaava-merkinnällä, ja lisäksi maanomistaja saa enimmillään kaksi asemakaavoitettua tonttia, joille on kohdennettu rakennusoikeus. Maanomistaja saa myös maan myyntituloja yli hehtaarin jälkeen. Rahallinen hyöty riippuu maa-alueen pinta-alasta.

#### Alle 1 ha:n suuruinen rakennettu tila

Maanomistajalle hyöty on enimmillään 250 k-m<sup>2</sup> plus asemakaavassa todettu käytetty rakennusoikeus sekä 1500 m<sup>2</sup> ja 2500 m<sup>2</sup> suuriset tontit.

#### 1-9,999 ha:n suuruinen rakennettu tila

Maanomistaja saa enimmillään 500 k-m<sup>2</sup> enemmän rakennusoikeutta kuin yleiskaava-merkinnällä ja saa kolme asemakaavoitettua tonttia, joille on kohdennettu rakennusoikeus. Maanomistaja saa myös maan myyntituloja yli hehtaarin jälkeen. Rahallinen hyöty riippuu maa-alueen pinta-alasta.

## 4 Maanhankintapolitiikka

Kunnan maanhankintapolitiikka voi olla aktiivista tai passiivista. Samalla maanhankinta voi perustua vapaaehtoisein keinoin tai pakkokeinoin. Aktiivisessa maanhankintapolitiikassa kunta muun muassa tekee oma-aloitteisesti ostotarjouksia eikä odota yksityisiltä maanomistajilta myyntitarjouksia. (3, s. 30).

Varsinkin kasvukunnissa maanhankinta on jopa tärkeämpää ja vaikeampaa kuin maanmyyminen. Tehokas maanhankinta vaatii paljon henkilöresursseja erilaisiin selvitystöihin, neuvotteluihin ja maastokatselmuksiin.

Virtasen (3, s. 29) mukaan kunnan maanhankintapolitiikassa tulee ottaa kantaa maanhankintojen ajoitukseen, rahoitukseen ja määrään. Hankkimalla maata oikeasta paikasta oikeaan aikaan kunta voi tehokkaasti ohjata ja kehittää yhdyskuntarakennetta haluamaansa suuntaan. Ajantasainen yleiskaava helpottaa hahmottamaan, mistä kunnan kannattaa raakamaata hankkia.

Suomen kuntien väliset erot maanhankintapolitiikassa ovat suuret. Yhtenä syynä on historiallinen tausta. Vanhat kaupungit, jotka ovat saaneet hallitsijalta lahjoitusmaata, ovat kasvaneet vain kaupungin omistamalle maalle ja huomanneet, että tämä on kaupungin edun mukaista. Maalaiskunnissa taas kehitys on tapahtunut pääasiallisesti yksityisten maille, jolloin maan hankintaan ei ole ollut tarvetta. Toinen tärkeä ero kuntien välillä on maapolitiikan hoitamisen kannalta tärkeiden virkamiesten ja luottamusmiesten asenteet. (3, s. 27–28).

Junnilainen (8, s. 37) on todennut, että vuosittaisessa kaavoituskatsauksessa kunta ei saisi esittää asemakaavahankkeita, joissa maanhankinta tai sopimusneuvottelut ovat kesken, koska kunnan asema neuvotteluissa yleensä heikkenee huomattavasti ja maanomistajat ovat haluttomia myymään maata kunnalle.

### 4.1 Keravan kaupungin maanhankintapolitiikka

Keravan kaupungin maapoliittisessa ohjelmassa on sanottu, että raakamaan hankinta tulisi keskittää ensisijaisesti yleiskaavassa asumiseen varatuille alueille ja raakamaan hankinnan tulisi olla vähintään viisi vuotta rakentamista edellä.

Viimeksi kaupunki on ostanut raakamaata seuraavilta alueilta:

Kaskela / Ylikerava noin 45 ha	(vuonna 2009 ja 2011)
Kuusisaari ja Levonmäki noin 13 ha	(1990-luvun alku)
Päivölänlakso noin 30 ha	(1965–1991)
Kytömaa noin 20 ha	(1980-luku)
Virrenkulma noin 22 ha	(1970- ja 1980-luku)

Virtanen (3, s. 28) on kehoittanut Keravan kaupungin harjoittamaa maapolitiikkaa, joka on hänen mukaansa määrätietoista ja voimaperäistä. Perusteluina hän pitää 1960-luvun maanomistuksen tilannetta, jolloin kunnalla ei ollut omistuksessa maaomaisuutta, mutta siitä huolimatta kaupunki kasvoi pääasiallisesti itse omistamille maille ja on pystynyt tarjoamaan kohtuuhintaisia tontteja rakentajille.

Keravalla on kuitenkin viimeisen kymmenen vuoden aikana rakennettu niin nopeasti, että tonttivaranto on vähentynyt voimakkaasti, eikä kaupunki ole pystynyt vuosia 2009 ja 2011 lukuun ottamatta hankkimaan raakamaata lisää ja sitä kautta tarjoamaan tontteja halukkaille rakentajille. Tällä hetkellä kaupunki on tilanteessa, jossa se joutuu miettimään, miten se saa hankittua raakamaata edullisesti, jotta se pystyy tarjoamaan kohtuuhintaisia tontteja asunto- ja yritystarpeisiin sekä turvaamaan kaupungin suunnitelmallinen kehittyminen haluttuun suuntaan. Kaupungin lähtökohdat tonttitarjontaan ovat riippuvaisia maanhankinnasta ja kaavoittamisesta.

#### 4.2 Raakamaan hankintakeinot

##### Vapaaehtoinen kauppa

Kunnilla on monia keinoja hankkia maata. Yleensä kunnat hankkivat maan ennen ensimmäistä asemakaavoitusta. Kuntien ensisijainen ja ehkä myös suotavin maanhankintakeino on vapaaehtoinen kiinteistökauppa. Vaihto, kunnan etuosto-oikeus ja lunnastus lisäävät tätä maanhankintakeinoja.

Kunnalla tulee rahoituksen olla kunnossa, kun sopiva kohde löytyy neuvoteltavaksi/ostettavaksi. Virtanen (3, s. 56) toteaa, että kunnan tulisi käyttää hyödyksi mainettaan luotettavana ostajana ja maksajana.

Kasvukunnissa mietitään, miten saadaan hankittua raakamaata edullisesti. Maan myyminen pitäisi saada maanomistajille halutuksi. Onko vaihtoehtona tarjota korkeampaa raakamaan hintaa kuin se todellisuudessa on? Nähtäväksi jää, onnistuuko Tuusulan kunta ostamaan raakamaata seitsemän euron neliöhinnalla vai johtaako hinnan korotus vielä entisestään maanomistajien ahneuteen olla myymättä raakamaata kunnalle. (11).

Voisiko hinnan nostamisen sijaan olla vaihtoehtona, että kunnalle myydessään maanomistaja saisi vapautuksen myyntivoitonverosta? Valtio kannusti luonnollisia henkilöitä ja kuolinpesiä myymään maata kunnille myyntivoiton määräaikaisella verovapaudella 1.2.2008–31.3.2009. Keravalla onnistuttiin saamaan aikaiseksi kolme kauppaa tämän ansiosta. Yksi kaupoista oli raakamaan kauppa Kaskelan alueelta ja kaksi muuta olivat asemakaava-alueisiin sijoittuneita kiinteistökauppoja.

#### Vaihto ja etuosto-oikeus

Kunnat voivat hyödyntää olemassa olevaa maaomaisuutta mahdollisuuksien mukaan muun muassa vaihtokaupoilla, jolloin mahdollisesti välirahaa ei tarvitse käyttää. Usein ei kuitenkaan löydy sopivia vaihtokohteita. Junnilainen (8, s. 37) on todennut, että kunnan ei pidä maksaa raakamaan hintaa vaihtomaasta, joka ei ole yleiskaavassa merkitty laajentumisalueeksi, vaan maa- ja metsätalousmaan hinta.

Etusto-oikeuden käyttäminen tuo kunnalla mahdollisuuden hankkia tärkeitä alueita omistukseensa satunnaisesti. Alueiden pitää olla tarkoitettu yhdyskuntarakentamista tai virkistys- ja suojelutarkoitusta varten (Helsingissä, Espoossa, Kauniaisissa ja Vantaalla ei tällaista tarveperustelua tarvita). Etusto-oikeus ei koske maa-alueiden kauppoja, joissa pinta-ala on alle 5 000 m<sup>2</sup> (Helsingissä, Espoossa, Kauniaisissa ja Vantaalla 3 000 m<sup>2</sup>), eikä sukulaiskauppoja eikä kauppaa, jossa valtio on ostajana tai myyjänä.

Syitä, miksi kunnat jättävät hyödyntämättä etuostolain salliman etuosto-oikeuden käyttämisen, on monia. Merkittävin varmasti niistä on se, että kaupankohtena on rakennettu kiinteistö. Kunnalla ei yleensä ole syytä ostaa rakennusta, ja kaupat ovat alueilta, joista kunta ei ole kiinnostunut. Myös hinta vaikuttaa siihen, että etuosto-oikeutta ei haluta käyttää.

### 4.3 Raakamaan lunastaminen

Suomessa omaisuus on suojattu perustuslailla. Lainsäädännössä on kuitenkin annettu mahdollisuus omaisuuden lunastamiseen yleiseen tarpeeseen. Lunastuslain 4.1 §:ssä sanotaan seuraavanlaisesti:

Lunastaa saadaan, kun yleinen tarve sitä vaatii. Lunastusta ei kuitenkaan saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla taikka jos lunastuksesta yksityiselle edulle koituva haitta on suurempi kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty.

Käytännössä lunastuslain 4.1 § tarkoittaa, että mikäli kunta ei ole saanut raakamaata hankittua vapaaehtoisella kiinteistökaupalla kohtuullisessa ajassa tai kohtuullisin ehdoin, kunnalla on mahdollisuus käyttää lunastamista maanhankintaan. Maan lunastaminen antaa kunnalle mahdollisuuden hankkia maata halutulta alueelta. Korkeimman hallinto-oikeus on antanut vuonna 2006 ratkaisun, jossa on todettu, että kunta voi hakea raakamaan lunastuslupaa ilman, että kunta on yrittänyt saada maanomistajan kanssa aikaan maankäyttösopimusta (12).

Raakamaan lunastustoimituksen käynnistäminen edellyttää aina lunastuslupaa, joka voidaan maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n nojalla saada. Maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:ssä on kerrottu lunastusluvan myöntämisen edellytyksistä.

Raakamaan lunastus voi olla rakennuspoliittinen, tai se voi perustua yleiskaavaan, tai maakuntakaavaan. Yleisen tarpeen vaatiessa, raakamaan lunastus voi toteutua ilman kaavallisia edellytyksiä.

#### Rakennuspoliittinen lunastus

Maankäyttö- ja rakennuslain 99.1 §:n mukaan ympäristöministeriö voi myöntää yleisen tarpeen vaatiessa kunnalle lunastusluvan. Lunastuslupa voidaan myöntää yhdyskuntarakentamiseen tai siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten. Lunastusluvan saaminen on mahdollista kaavoittamattomalle alueelle ja alueelle, jolle kaavan laatiminen ei ole vireillä. Kunnalla on kuitenkin selvitettävä lunastuslupaa haettaessa muun muassa kunnan rakennusmaan ja raakamaan tarjontatilanteen, kunnan lähiajan kehittämissuunnitelmat ja rakentamisen ennakoitun tarpeen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 99.1 §:n perusteella voidaan lunastaa rakennusmaaksi ja kaikkia muita yhdyskuntarakentamista varten esimerkiksi puistoja varten. Maankäyttö- ja rakennuslain 99.1 §:n mukainen lunastus on toissijainen maankäyttö- ja rakennuslain 99.3 §:n yleiskaavan toteuttamiseen tähtäävään lunastamiseen nähden.

#### Yleiskaavaan perustuva lunastus

Maankäyttö- ja rakennuslain 99.3 §:n perusteella ympäristöministeriö voi myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen, sekä alueen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualueita. Lunastuslupa voidaan myöntää myös oikeusvaikutuksettoman yleiskaavan perusteella. Lunastuksen perustuessa yleiskaavaan, jossa voidaan yksityiskohtaisesti esittää alueiden käyttötarkoitukset, yleinen tarve on helppo osoittaa.

#### Maakuntakaavaan perustuva lunastaminen

Maakuntakaavan toteuttamiseksi tai myös yleisen tarpeen vaatiessa, ilman kaavallisia edellytyksiä, voidaan lunastuslupa myöntää maankäyttö- ja rakennuslain 99.2 §:n perusteella.

Asianomainen ministeriö voi antaa kaavan toteuttavalle viranomaiselle oikeuden lunastaa maakuntakaavaan otetun alueen tai sen käyttöoikeuden supistamisen, jos se on tarpeellista maakuntakaavan toteuttamiseksi valtion, seudun, kuntayhtymän tai kunnan väestön yhteisiä tarpeita varten. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 99.2 §)

#### 4.3.1 Raakamaan lunastusmenettely

Raakamaan lunastaminen on kaksivaiheinen prosessi, johon kunnan tulee varautua ajallisesti sen jälkeen, kun kunta on tehnyt päätöksen lunastusluvan hakemisesta. Kuntalain 1.2 §:n mukaan lunastusluvan hakemisesta päättää kunnanvaltuusto. Kuntalain 14 §:n mukaisesti päätösvalta voidaan siirtää alemmalle kunnan viranomaiselle, kuten kunnanhallitukselle tai asianomaiselle lautakunnalle. Päätös lunastusluvan hakemisesta on valmisteleva, eikä siitä voi sen vuoksi valittaa.



Ennen lunastusluvan hakemista kunnan kannattaa olla yhteydessä ympäristöministeriöön, joka auttaa hakemuksen tekemisessä.

Lunastusluvan hakemuksessa tulee olla mukana selvitys, jonka pohjalta voidaan arvioida lunastuksen tarpeellisuus tai todeta lunastusoikeuden olemassaolo (Lunastuslain 7.1 §).

Raakamaan lunastushakemuksessa karttojen ja piirustusten lisäksi on mukana oltava seuraavat selvitykset:

- kunnan päätös lunastusluvan hakemisesta
- selvitys kiinteistöiedoista
- tiedot kiinteistöjen omistajista ja haltijoista osoitteineen
- selvitys kauppaneuvotteluista
- selvitys lunastusperusteen edellyttämästä kaavatilanteesta
- tai lunastusperusteen osoittava muu selvitys ja
- ennakkohaltuunottoluvan edellyttämä selvitys

Hakemus on toimitettava ympäristöministeriöön kaksin kappalein. (6, s. 25).

Ensiksi on lunastuslupamenettely, jossa ympäristöministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnan hakemuksen perusteella lunastusluvan. Lunastusasia tulee vireille hakemuksen saavuttua ympäristöministeriöön (Lunastuslain 5 §). Lunastusluvassa on kerrottu, mitä omaisuutta lunastus koskee. Toisessa vaiheessa on lunastustoimitus, jossa puolueeton lunastustoimikunta, johon kuuluu toimitusinsinööri (puheenjohtaja) ja kaksi uskottua miestä, joka määrää lunastettavan alueen lunastuskorvauksen sekä muista alueen lunastukseen liittyvistä kysymyksistä. (13, s. 18).

Lunastuslain 29.1 §:n mukaan lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus saada täysi korvaus lunastuksesta aiheutuvista taloudellisista menetyksistä.

Lunastuslain 30.1 § ohjeistaa seuraavasti:

Lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä omaisuuden käyvän hinnan mukainen täysi korvaus (kohteenkorvaus). Mikäli käypä hinta ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, arvioiminen on perustettava omaisuuden tuottoon tai siihen pantuihin kustannuksiin.

Käytännössä edellä mainittu kohta tarkoittaa, että kohteenkorvaus on pääsääntöisesti määritettävä/arvioitava kaupp-arvomenetelmällä, ja siitä voidaan poiketa vain, jos käypä hinta ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä. Maanomistajan varallisuusasema ei saa huonontua eikä parantua lunastuksen yhteydessä.

Kaikkia kolmea arviointimenetelmää kaupp-arvo-, tuottoarvo- ja kustannusarvomenetelmää voidaan periaatteessa soveltaa raakamaan arvioinnissa. Maanmittauslaitoksen Raakamaan arviointiohjeessa (1, s. 25) suositellaan kuitenkin käytettäväksi kauppahinta-arvomenetelmää suoraan edustavien vertailukauppojen avulla tai raakamaan ja tonttien hintojen suhteen avulla niin sanottua hintasuhdemallia, jos vertailukelpoisia kauppoja ei löydy. Kuitenkin hyvä on muistaa, että lunastuslaki asettaa kaupp-arvomenetelmän etusijalle muihin arviointimenetelmiin verrattuna. Lunastaja ja lunastettavan omaisuuden omistaja voivat myös sopia korvauksista kesken lunastustoimituksen. Huomattava on kuitenkin, että lunastustoimikunta voi vahvistaa sopimuksen, jos sovittu korvaus ei ole käypää hintaa alempi (Lunastuslain 40 §).

Lunastustoimituksen loppukokouksessa ilmoitetaan lunastuspäätös. Asianosaisilla on mahdollisuus lunastustoimituksessa kaikista tehdyistä päätöksistä valittaa maa- ja metsätalouden kolmenkymmenen vuorokauden kuluessa lunastustoimituksen lopettamisesta. Lunastaja saa omistusoikeuden omaisuuteen, kun lunastuspäätös on saanut lainvoiman ja toimitus on merkitty kiinteistörekisteriin (Lunastuslain 53.1 § ja 54.1 §).

Lunastuksen hakijalle tulee maksettavaksi lunastuskorvaukset, toimituskustannukset ja mahdolliset edunvalvontakulut, jotka ovat aiheutuneet lunastettavan omaisuuden omistajalle. Lunastuskorvaukset on maksettava kolmen kuukauden sisällä niiden ilmoittamisesta tai lunastus raukeaa (Lunastuslain 52 § ja 74 §).

#### 4.3.2 Arvonleikkaussääntö

Lunastettaessa maata asemakaavoitettavalla alueella ei huomioida kaavanlaatimis- tai muuttamispäätöksen jälkeistä maan arvonnousua. Arvonleikkauksessa on kyse ansiotoman arvonnousun perimisestä yhteiskunnalle.

Lunastuslain 31 §:ssä on säädetty arvonleikkauksesta seuraavasti:

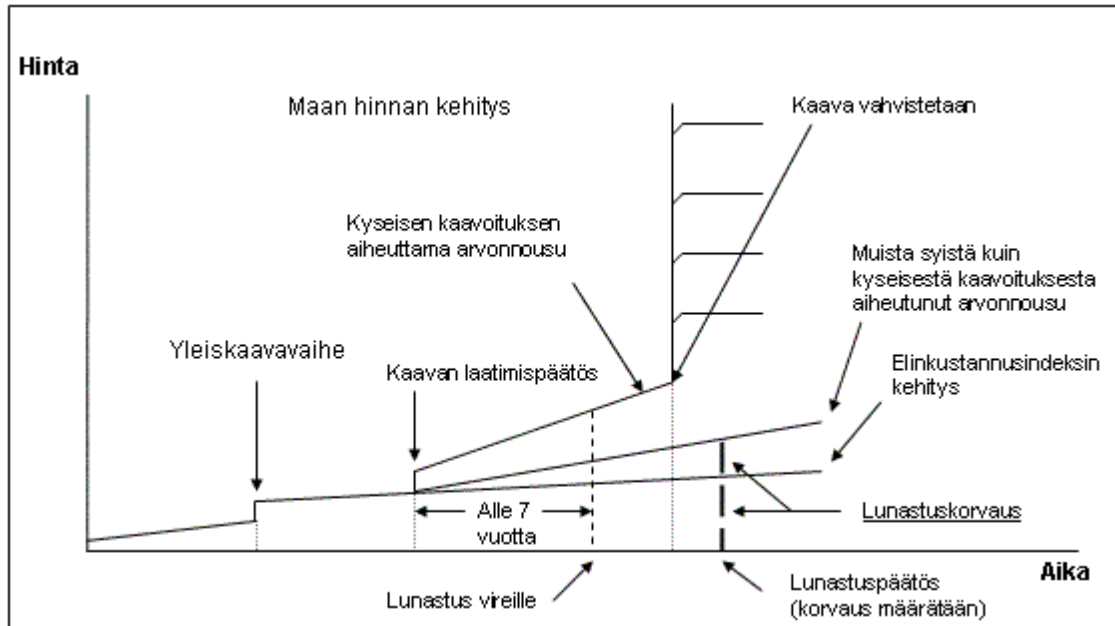
Jos se yritys, jonka toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan, on merkittävästi korottanut tai alentanut lunastettavan omaisuuden arvoa, korvaus on määrättävä vastaamaan sitä arvoa, joka omaisuudella olisi ollut ilman sanottua vaikutusta.

Kun valtiolle, kunnalle tai kuntayhtymälle hankitaan kiinteää omaisuutta tai pysyvä erityinen oikeus yhdyskuntarakentamista varten alueelta, jolle kunta on päättänyt laadittavaksi asemakaavan tai jonka asemakaavaa on päätetty muuttaa, ei kaavan laatimis- tai muuttamispäätöksen jälkeen tapahtunutta maan arvonnousua oteta huomioon. Se osa arvonnoususta, joka vastaa yleisen hintatason kohoamista tai joka on muutoin aiheutunut muista syistä kuin siitä kaavoituksesta, jonka toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan, luetaan korvauksensaajan hyväksi.

Korvausta 2 momentin nojalla määrättäessä jätetään kuitenkin huomioon ottamatta maan arvonnousu enintään 7 vuotta lunastuksen vireillepanoa edeltäneestä päivästä lähtien.

Lunastuslain 31.2 §:n mukaan arvonleikkaussäännöstä joudutaan soveltamaan myös raakamaan arvioinnin yhteydessä. Korvauksensaajan hyväksi katsotaan yleisen hintatasosta johtuva arvonnousu tai muista syistä kuin kaavoituksesta tapahtunut arvonnousu. Lunastuslain 31.3 §:ssä säädetään, että korvausta määrättäessä jätetään huomioimatta maan arvonnousu enintään 7 vuotta lunastuksen vireillepanoa edeltäneestä päivästä eli siitä päivästä jolloin lunastushakemus on saapunut lunastuslupaviranomaiselle.

Kuvassa 3 on selvennetty arvonleikkaussäännöksen vaikutusta raakamaan lunastuksessa. Tässä tapauksessa lunastus on laitettu vireille ennen kuin seitsemän vuotta on tullut täyteen kaavan laatimisen ajankohdasta, jolloin yleensä raakamaan hinta nousee, vaikka ei tiedetä vielä, millainen asemakaava alueelle on tulossa. Tässä tapauksessa lunastuskorvaukseen ei oteta huomioon kyseisen kaavoitustoimien mahdollista aiheuttamaa arvonnousua. Korvaus arvioidaan lunastuksen vireilletuloa seitsemän vuotta edeltäneen ajankohdan hinnan mukaan.



Kuva 3. Arvonleikkaussäännösten vaikutus lunastuskorvaukseen (14, s. 186)

Lunastusasian vireille tulon ajankohdalla voi olla jossain tapauksissa merkitystä arvonleikkauksen soveltamisen kannalta. Ihanteellista olisi, jos kunta tekisi kaavanlaatimispäätöksen seitsemän vuotta ennen lunastuksen vireille panoa, jottei kaavanlaatimispäätöksen hinnan nousu vaikuttaisi lunastuskorvaukseen.

## 5 Maankäyttösopimukset ja kehittämiskorvausmenettely

Maankäyttö- rakennuslaki tuli voimaan 1.1.2000, jolloin lain 11 §:ssä oli ensimmäisen kerran maininta maankäyttösopimuksista. Ennen nykyistä maankäyttö- ja rakennuslakia kunnat tekivät kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia, kaavoitus-, aluerakentamis- ja yhteistoimintasopimuksia. Näissä sopimuksissa sovittiin muun muassa kaavoituksesta, tonttien luovuttamisesta, kunnallistekniikan rakentamisesta ja kustannusten jakamisesta.

1.7.2003 maankäyttö- ja rakennuslain 11 § kumottiin ja se korvattiin uudella luvulla 12 a. Maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvussa on määritelty sopimusten oikeudellinen asema sekä linjattu säännös maanomistajan velvollisuudesta osallistua kaavan toteuttamisesta kunnalle aiheutuvien yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin asemakaavan tuodessa maanomistajalle merkittävää hyötyä. Lain mukaan kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa ja maanomistajia on kohdeltava yhdenvertaisesti. (Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §).

Kunnan tulee myös varautua käyttämään kehittämiskorvausmenettelyä, jos kunta katsoo sopivaksi tehdä maanomistajien kanssa maankäyttösopimuksia. Kehittämiskorvausmenettelyllä voidaan taata, että kaikkia maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti riippumatta siitä päästäänkö kaikkien maanomistajien kanssa maankäyttösopimukseen. Maanomistajan kaavasta saaman hyödyn määrä tulee arvioida aina kaavakohtaisesti. Yleisohjetta siihen, milloin merkittävän hyödyn kynnyksellä ylittyy, ei voida laatia.

### 5.1 Maankäyttösopimukset

Maankäyttösopimukset ovat sopimuksia, joissa kunta ja maanomistaja sopivat muun kuin kunnan omistaman maan kaavoittamisesta ja kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista, kustannusten jaosta sekä alueen rakentamisen ajoituksesta. Lisäksi yleensä sovitaan yleisten alueiden alueluovutuksista tai mahdollisista aluevaihdosta. Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaan maankäyttösopimuksissa ei voida sopia kaavojen sisällöstä eikä sopimusta voida sitovasti sopia, ennen kuin kaavaluonnos tai kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaavoitetun alueen omistajalla on velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, jos kaavasta aiheutuu hänelle merkittävää hyötyä. Maankäyttö- ja rakennuslain 91 c §:ssä sanotaan asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta, rakennusoikeuden lisäyksestä tai käyttömahdollisuuden muutoksesta, jotka ovat huomattavimpia tekijöitä arvioitaessa merkittävän hyödyn määrää maanomistajalle.

Maankäyttösopimusten sisältövaatimuksista ei ole säännöksiä maankäyttö- ja rakennuslaissa, mutta maankäyttö- ja rakennuslaki, hallintolaki sekä perustuslaki edellyttävät kuitenkin yhdenvertaista kohtelua. Maankäyttö- ja rakennuslaissa on kuitenkin mainittu, että maankäyttösopimuksella voidaan kehittämiskorvausta koskevien säännösten rajoittamatta laajemminkin sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista.

Maankäyttösopimus on yleensä kaksivaiheinen sopimus, ensiksi tehdään asemakaavan käynnistämissopimus ja myöhemmässä vaiheessa varsinainen maankäyttösopimus.

#### Sopimisen syyt ja aloitteentekijä

Maankäyttösopimusten tekemiseen on monia syitä. Yhtenä syynä voidaan pitää sitä, että kunnan kannalta ei yleensä kaavamuutostilanteissa ole järkevää hankkia maata omistukseensa ja sopimuksessa saadaan sovittua kustannusten jakamisesta kunnan ja maanomistajan välillä, koska muuten kaavanlaatimis- ja yleisten alueiden rakentamiskustannukset jäisivät yksin kunnan maksettavaksi.

Kaavamuutokset ovat yleensä yksityisten maanomistajien hakemia ja myös yksityisen edun vaatimia, jolloin helpoin tapa on hoitaa kustannusten jakoa maankäyttösopimuksella. Tällaisissa tapauksissa kunnalla ei ole kiinnostusta hankkia maata itselleen. Myös maankäyttö- ja rakennuslain 59 § antaa kunnalle mahdollisuuden periä pienistäkin kaavamuutoksista laatimiskustannukset sellaisissakin kaava-muutoksissa, joissa rakennusoikeus ei lisäännä.

Laakson ja Loikkasen (7, s. 232) kirjoittamassa Kaupunkitalous -nimisessä kirjassa kuvaillaan maankäyttösopimusten aloitteentekijöitä, joilla on erilaiset intressit. Sopimuksen tekemiseen voi aloitteentekijänä olla maanomistaja, joka haluaa alueelleen kaavan

päästäkseen rakentamaan, tai kunta, joka etsii toteuttajaa hankkeelleen. Kunta voi myös haluta tai vaatia maankäyttösopimuksen tekemistä yksityiseltä maanomistajalta silloin, jos kaavamuutoksella alueen käyttötarkoitusta muutetaan tai rakennusoikeutta lisätään. Tavallisesti maankäyttösopimuksia on tehty rakennusliikkeiden kanssa, koska rakennusliikkeet ovat halunneet asemakaavan joko ensimmäisen tai asemakaavamuutoksen omistamalleen alueelleen. (7, s. 232).

## 5.2 Kehittämiskorvausmenettely

Ennen 1.7.2003 maanomistajilla ei ollut suoraa velvollisuutta osallistua yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kun maankäyttö- ja rakennuslakiin saatiin 12 a luku, tilanne muuttui lain perusteella. Asemakaavoitetun alueen maanomistajalla on velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, jos kaavasta aiheutuu hänelle merkittävää hyötyä. Kunnan on kuitenkin ensisijaisesti pyrittävä maanomistajan kanssa sopimukseen tämän osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta kunnalle aiheutuviin kustannuksiin. Jos kunta ei pääse maanomistajien kanssa maankäyttösopimuksella sopimukseen yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaamisesta, kunnan tulisi varautua käyttämään kehittämiskorvausmenettelyä maanomistajien tasapuolisuuden nimissä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 91 f §:ssä on kerrottu, että kehittämiskorvaus määrätään tonttikohtaisesti ja se voi olla enimmillään 60 prosenttia tonttikohtaisesta maan arvonnoususta. Kunta voi päättää myös alhaisemmasta kehittämiskorvauksen enimmäismäärästä kuin 60 prosenttia kaavan tontille tuomasta arvonnoususta. Useissa kunnissa peritään puolet arvonnoususta. Kunnan tulee myös varautua käyttämään kehittämiskorvausmenettelyä, jos kunta katsoo sopivaksi tehdä maanomistajien kanssa maankäyttösopimuksia. Kehittämiskorvausmenettelyllä voidaan taata, että kaikkia maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti riippumatta siitä, päästäänkö kaikkien maanomistajien kanssa maankäyttösopimukseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 91 c §:ssä 4 momentissa on määritelty, että kehittämiskorvausta ei saa soveltaa maanomistajalle, jolle on asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen eikä rakennusoikeus lisäännä yli 500 kerrosneliometriä. Muille maanomistajille saadaan määrätä kehittämiskorvaus, jos asemakaavasta aiheutuu heille maankäyttö- ja rakennuslaissa 91 a §:ssä tarkoitettua merkittävää

hyötyä. Kunta voi myös päättää sovellettavasta korkeammasta rakennusoikeuden rajasta koko kunnan alueella tai vain tietyllä kaava-alueella.

Kehittämiskorvauksena voidaan periä ainoastaan sellaisia yhdyskuntarakentamisen kustannuksia, joiden lain mukaan toteuttamisvastuu kuuluu kunnalle. Muun muassa vesihuollon toteuttamisesta aiheutuvia kustannuksia (rakentamis- ja ylläpitokustannuksia) ei saa periä kehittämiskorvauksena, vaan ne peritään vesihuoltolain mukaan verkoston käyttäjiltä erilaisina maksuina.

Kehittämiskorvauksen piiriin kuuluvat kustannukset asemakaava-alueella ja ulkopuolella:

- katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden hankinta-, suunnittelu- ja rakentamiskustannukset
- maanhankintakustannukset yleisten rakennusten rakentamiseksi (siltä osin kuin ne palvelevat asemakaava-aluetta)
- maaperän kunnostamiskustannukset
- meluntorjunnasta aiheutuvat kustannukset ja
- kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset

Kehittämiskorvausmenettely vaatii kunnalta kattavia ja ajantasaisia tietoja kaavan toteuttamisen kustannuksista sekä kaavan tuomasta arvonnoususta. Kunnan tulee tehdä kehittämiskorvauksen määrittämisestä päätösehdotus, johon on pyydettävä maanmittaustoimiston lausunto (Maankäyttö- ja rakennuslain 91 h §). Maanmittaustoimiston lausunnosta tulisi käydä ilmi, kuinka paljon tonttien arvo on noussut alueelle laaditun asemakaavan johdosta. Lausunnosta ei käy ilmi, miten suuria vähennyksiä maanomistajille tulisi antaa lopullista kehittämiskorvausta määrättäessä. Kehittämiskorvaukseen vaikuttavat muun muassa katualueen ilmaisluovutusvelvollisuuden piiriin kuuluva katualueen arvo.

Kehittämiskorvauksen määrä täytyy suhteuttaa tonttien arvonnousuun, ja se määrätään kullekin tontille riippumatta siitä, kuka sen omistaa. Asemakaava-alueen tontteja tulee kohdella samoin perustein.



## **6 Esimerkki kunnista, jotka ovat käyttäneet maankäyttösopimusta tai lunastusta raakamaan hankinnassa**

### 6.1 Tuusulan kunta

Vuonna 2005 Tuusulan kunnassa yritettiin saada vapaaehtoisin kaupoin ostettua Hyrylän varuskunta-alueelta niin sanottuja harjoitusmetsiä raakamaan ostotarjouksella Metsähallitukselta. Metsähallitus ei hyväksynyt ostotarjousta, koska valtio edellytti, että heidän kanssaan tehdään maankäyttösopimus. Vuonna 2007 raakamaan ostoneuvottelujen ajauduttua umpikujaan Tuusulan kunnanvaltuusto hyväksyi yhteistyösopimuksen alueiden luovuttamisesta, kaavoituksen käynnistämisen periaatteista ja harjoituskäytöstä vapautuvan alueen kaavoittamisesta. Pirhonen (15, s. 69–71) kritisoi Tuusulan kuntaa, joka ei käyttänyt lain suomia pakkokeinoja, vaan teki Senaatti-kiinteistöjen kanssa maankäyttösopimuksen, vaikka kyseessä on ensimmäinen asemakaava. Kritiikki kohdistuu myös Senaatti-kiinteistöihin, joka vaati raakamaan ostoneuvotteluissa maankäyttösopimuksen tekemistä ja ei ollut valmis myymään kunnalle raakamaata raakamaan hinnalla.

### 6.2 Järvenpään kaupunki

Järvenpään kaupunki sai ympäristöministeriöltä lunastusluvan Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa olleisiin yhteensä 59 hehtaarin suuruisiin Lepolan ja Satukallion raakama-alueisiin alkuvuodesta 2007, kun kaupunki ei suostunut tekemään maankäyttösopimusta Senaatti-kiinteistöjen / Kapiteeli Oyj:n kanssa, vaan lähti epäonnistuneiden raakamaan ostoneuvotteluiden jälkeen lunastamaan alueita itselleen. (16, s. 16–18).

Järvenpään kaupungin maapoliittisesta periaateohjelma 2002:sta käy ilmi, että kaupunki pyrkii hankkimaan maa-alueet omistukseensa ennen asemakaavoitusta ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupoin ja, että ensimmäinen asemakaava laaditaan pääsääntöisesti kaupungin omistamalla maalle. Periaateohjelmasta käy ilmi, että kaupungin maankäyttöpoliitikassa tavoitteena ovat maakeinottelun estäminen, kaavoituksesta aiheutuvan maan arvonnousun saaminen pääosin kaupungille sekä yhdenvertaisuusperiaatteen toteuttaminen maanomistajien kesken. (17, s. 4–8).

## 7 Kuntatalous

Suomen ja yleisesti maailman talous on ajautunut laskusuhdanteeseen, mikä näkyy myös kuntien taloudessa. Vuonna 2009 kuntien menoista suurimman osan noin 55 prosenttia haukkasi sosiaali- ja terveystoimi (18). Laskusuhdanne on näkynyt myös Keravalla rakentamisessa ja tonttien, varsinkin elinkeinotonttien, vähäisenä kysyntänä.

Kuntatalouden tiukentuessa kuntien tulee miettiä tarkemmin maapoliittisia ratkaisuja ja niiden taloudellisia vaikutuksia. Maapolitiikalla voidaan vaikuttaa yhdyskuntarakenteen muotoutumiseen ja yhdyskuntarakentamisesta kunnalle aiheutuviin tuloihin ja menoihin. Viisaalla maapolitiikalla kunta voi eri palvelualueiden tarkoituksenmukaisella sijoittamisella säästää alueen rakentamis- ja käyttökustannuksissa. Kunnan tulee muun muassa päättää ennen asemakaavoituksen aloitusta, onko sen hyödyllisempää hankkia maa-alueet omistukseensa ennen asemakaavoitusta vai kannattaako sen tehdä maanomistajien kanssa maankäyttösopimukset. Pitkällä aikavälillä kunta säästää rahaa, kun se panostaa taloudellisten vaikutusten arviointiin. (19, s. 21–23).

Perinteisessä maapolitiikassa menoja aiheutuu muun muassa raakamaanhankinnasta, infrastruktuurin ja yleisten rakennusten rakentamisesta ja palveluiden tuottamisesta. Infrastruktuurin rakentaminen pitää sisällään katujen, johtojen, valaistuksen puistojen rakentamisen. Tuloja syntyy maanluovutuksesta myymällä tontteja tai vuokraamalla niitä.

Maankäyttösopimuksissa, joissa ei ole sovittu ostettavaksi maata, ei maanhankintamenoja aiheudu kunnalle. Infrastruktuurin ja yleisten rakennusten rakentamiskustannukset ovat periaatteessa samat perinteisessä maapolitiikassa kuin maankäyttösopimukseen perustuvassa maapolitiikassa.

### 7.1 Kunnan yhdyskuntarakentamisen menot

Koski (20, s. 12, 18–19) on todennut, että yhdyskuntarakentamisen kustannukset ja kaantuvat eri osapuolille. Kuntien huomattavimmat menot aiheutuvat maanhankinnasta, infrastruktuurin rakentamisesta ja kunnossapidosta sekä kunnallisten palvelujen toiminnasta.

Kunnalle suurimmat yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat menot ovat seuraavat:

- maanhankinta
- tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen
  - esirakentaminen ja maaperän kunnostus
  - olemassa olevien rakennusten ja rakenteiden muutokset tai purkaminen
  - melusuojaukset
- rakennusten ja rakenteiden rakentaminen ja kunnossapito
  - tie- ja katuverkko (ml. katuvalaistus ja kevyeen liikenteen väylät)
  - vesihuoltoverkko
  - puistot ja yleiset alueet
  - päiväkodit
- Kunnallisten palvelujen toiminta
  - päivähoito-, opetus-, terveydenhuolto- ja vanhustenpalvelut

(20, s. 12 ja 18–19).

## 7.2 Kunnan yhdyskuntarakentamisen tulot

Kunnalle suurimmat yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat tulot ovat seuraavat:

- tonttien myynti- ja vuokratulot
- verotulot
  - kiinteistövero
  - kunnallisvero
- Vesihuollon liittymis- ja käyttömaksut
- Kunnallisten palveluiden toiminta
  - päivähoito-, opetus-, terveydenhuolto- ja vanhustenpalvelut

(20, s. 12 ja 18–19).

## **8 Taloudellinen vertailu maankäyttösopimuksen ja raakamaanlunastuksen välillä Keravalla Kaskelan alueella**

Keskinen (19, s. 23) on arvioinut, että maanhankinnan ja maankäyttösopimusten käytön tulo- ja menovaikutuksia voidaan vertailla muun muassa seuraavia asioita arvioimalla:

- alueen maanhankintakustannukset
- alustavat tonttien myynti- ja vuokratulot
- alueen esirakentamisesta aiheutuvat kustannukset
- kunnallistekniikan ja palvelurakentamisen rakentamiskustannukset.

Lisäksi arviointiin voidaan ottaa mukaan alueen käyttötalouteen liittyviä tulo- ja menoeriä kuten

- verotulot
- kunnallistekniikan ylläpitokustannukset
- maanvuokratulot
- julkisten palveluiden toimintamenot tietyllä aikavälillä

(19, s. 23).

Kaskelan alueen taloudellinen vertailu maankäyttösopimuksien ja raakamaan lunastamisen kesken on puhtaasti teoreettinen. Olen ottanut vertailuun mukaan arvioidut maanhankintakustannukset, alustavat tonttien myyntikustannukset ja arvion tienrakentamiskustannuksista. Vertailussa olen yksinkertaisuuden vuoksi olettanut, että kaupunki myy kaikki tontit. Työhön en ole ottanut mukaan kaavanlaatumiskustannuksia eikä puistojen suunnittelu ja -rakentamiskustannuksia.

Taloudellinen vertailu on tehty 20.1.2011 päivätyyn Kaskelan osayleiskaavaluonnoksen vaihtoehto C:n alustavan tarkemman maankäyttösuunnitelman pohjalta. Rivitalotontit ovat muutettu noin 750 m<sup>2</sup> suuruisiksi pientalotonteiksi laskennallisista syistä. Pintalat on laskettu karttapinta-aloista ja rakennetuiksi kiinteistöiksi on katsottu tilat, joissa on asuinrakennus. Työssä olen myös olettanut, että kaikkien tonttien yksikköhinta on 70 000 euroa laskennallisista syistä.

Olen olettanut, että kaikkien maanomistajien kanssa saadaan aikaiseksi liitteen 4 mukainen kaupungin tarjoama maankäyttösopimus tai että kaupunki ei saa kenenkään maanomistajan kanssa tehtyä maankäyttösopimusta eikä vapaaehtoisia kauppoja, jol-

loin kaupunki lunastaa rakentamattomat maa-alueet pois lukien osayleiskaava-suunnitelmassa C merkityt, teollisuuskiinteistön sekä maa- ja metsätalousalueet. Lunastettavan alueen pinta-ala olisi tällöin noin 95 ha.

Lunastustoimitukseen raakamaan hinnaksi on arvioitu 4 €/m<sup>2</sup>. Hinta perustuu raakamaan hinta-analyysiin, jonka on tehnyt maanmittauslaitos Keravan kaupungin tilauksesta keväällä 2010. Raakamaan hinta-analyysiin on huomioitu asemakaava-alueen ulkopuoliset, yli hehtaarin rakentamattomat kiinteistökaupat vuosina 1985–2009.

Raakamaahankinnat on oletettu hankittavaksi ensimmäisenä vuonna ja oletettu, että tontit olisivat valmiita luovutettavaksi rakentajille viidentenä vuonna. Viiden vuoden aikana kaupungin on hankittava maa-alueet vapaaehtoisin kaupoin, lunastamalla tai maankäyttösopimuksin, tehtävä asemakaava ja rakennettava kunnallistekniikka. Käytännössä maa-alueita hankitaan sieltä, mistä saadaan hankituksi ja jossain tapauksissa tontit voivat vasta kymmenen vuoden päästä olla valmiita luovutettavaksi rakentajille. Laskentakorkokantana on käytetty 5 prosenttia.

Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 200 hehtaaria, mikä sisältää myös maa- ja metsätalousmaaksi kaavoitettavan alueen. Alueella ei ole kaupungin katuverkostoa. Alueella on kuitenkin ennestään useita vanhoja rasiiteiteitä ja yksityistie, jota mahdollisuuksien mukaan pyritään suunnittelussa hyödyntämään. Kesällä 2011 Keravan kaupunkitekniikka on arvioinut kunnallistekniikan hinnaksi noin 1 150 000 euroa, mikä pitää sisällään vain kadunrakentamisen.

Kiinteistöjä, joiden kanssa kaupunki yrittää tehdä maankäyttösopimukset, on noin 100 kappaletta. Kaupungilla on omistuksessa kahdeksan kiinteistöä alueella. Näistä yksi sijaitsee kokonaisuudessaan osayleiskaavasunnitelmassa lähivirkistysalueella.

Suunnitelmassa kaava-alueelle on kaavoitettu kaksi yleisen alueen tonttia, yksi teollisuustontti ja 693 pientalotonttia, joista rakentamattomia on 639 tonttia. Yksityisille maanomistajille on suunnitelmassa osoitettu 148 tonttia, joista rakennettuja on 57 tonttia. Näistä 57 rakennetusta tontista voidaan vielä myöhemmin erottaa kiinteistötoimituksella 23 tonttia rakentamattomaksi tontiksi maanomistajan niin halutessa. Maankäyttösopimuksilla kaupunki saisi 545 tonttia. Osa tonteista tulee pakosta muo-

dostumaan usean maanomistajan kiinteistöistä. Kokonaisrakennusoikeus alueella on noin 160 000 k-m<sup>2</sup>.

Tämän työn tarkoituksena oli tarkoitus löytää vastaus seuraaviin asioihin:

### **Kaupunki tekee kaikkien kanssa maankäyttösopimukset**

Kaupunki kaavoittaa yksityisten maita ja tekee kaikkien maanomistajien kanssa maankäyttösopimukset, jossa on sovittu alueluovutuksista ja yksityisen maan kaavoittamisesta. Kaupunki tekee kunnallistekniikan, maanomistaja myy omat tontit, kaupunki myy omat tontit.

alustavat kaupungin tonttien myyntitulot (70 000 € * 545 kappaletta )	38 100 000 euroa
alueen maanhankintakustannukset (3 €/m <sup>2</sup> * 27 ha)	-820 000 euroa
kadunrakentamiskustannukset	-1 150 000 euroa
maanhankinnan korkokulut 5 % / 5 v.	-205 000 euroa
<hr/> yhteensä	<hr/> 35 925 000 euroa

### **Kaupunki hankkii maat raakamaan lunastustoimituksella**

Kaupunki hankkii lunastamalla raakamaan, osayleiskaavaluonnoksessa merkityt A- ja VL- alueet pois lukien rakennettujen kiinteistöjen pihapiirit ennen asemakaavoitusta. Kaupunki tekee kunnallistekniikan ja myy tontit.

alustavat tonttien myyntitulot (70 000 € *659 kappaletta)	46 130 000 euroa
alueen maanhankintakustannukset (4 €/m <sup>2</sup> * 95 ha)	-3 800 000 euroa
kadunrakentamiskustannukset	-1 150 000 euroa
maanhankinnan korkokulut 5 % / 5 v.	-950 000 euroa
<hr/> yhteensä	<hr/> 40 230 000 euroa

Tulokset:

Jos kaupunki ei tekisi maanomistajien kanssa maankäyttösopimuksia, vaan lunastaisi maat, kaupunki saisi 4 305 000 euroa enemmän rahaa kuin sopimalla.

Olen vielä edellä mainitun tuloksen perusteella laskenut, millainen taloudellinen vaikutus maankäyttösopimuksilla olisi ollut Keravan kaupungin vuoden 2010 tuloveroprosenttiin. Maapoliittiset toimintatavat ja kuntatalous – tietoa kuntapäätäjille -vihkosessa on myös samanlaisia esimerkkilaskelmia muutamasta eri kunnasta, esimerkiksi Järvenpäästä.

Tässä tarkastelussa olen olettanut, että kaikki tontinmyyntitulot ja saamatta jäävien tulojen vaikutus olisivat kohdistuneet vuoteen 2010 oli seuraava:

Keravan kaupungin talousarvio vuonna 2010

- kunnallisverotulot 118,7 milj. euroa
- asukasluku 34 282
- tuloveroprosentti 18,75 % (vuonna 2009 tuloveroprosentti oli 18,00)
- kunnallisvero/asukas 3 462 euroa
- keskimääräinen verotettava tulo/asukas 19 236 euroa

Jos 4,305 miljoonaa euroa olisi kerätty verotuloina yhden vuoden (2010) aikana

- kunnallisverotulot 118,7 + 4,305 = 123,005 miljoonaa euroa
- $(123\,005\,000 / 34\,282) / 19\,236 = 0,1865 \rightarrow 0,65 \%$

Keravalla saamatta jääneiden tontinmyyntitulojen kerääminen verotuloina vuoden 2010 aikana olisi tarkoittanut, että tuloveroprosenttia ei olisi tarvinnut nostaa 0,75 prosenttiyksikköä vaan nostoksi olisi riittänyt 0,25 prosenttiyksikköä.

Työn edetessä huomasi, että maankäyttösopimuksien ehdot vaihtelevat riippuen maanomistajan kiinteistön pinta-alasta ja siitä oliko kiinteistöllä rakennusta vai ei. Mielienkiinnosta halusin myös laskea, paljonko maanomistajat voisivat teoreettisesti saada rahallisesti hyötyä, jos he tekevät kaupungin kanssa maankäyttösopimuksen eikä kaupunki lunastaisi maita ennen asemakaavoitusta. Olen katsonut, mikä olisi maanomistajalle arvonnousu. Arvonnousu on uusi arvo (kaavoitettu) vähennettynä entinen arvo (raakamaan hinta).

Tontin arvoksi olen katsonut 70 000 euroa ja hajarakennuspaikan arvoksi puolet tontin arvosta eli 35 000 euroa. Laskelmissa olen käyttänyt raakamaan yksikköhintana 4 €/m<sup>2</sup> riippumatta osayleiskaavassa merkitystä käyttötarkoituksesta.

Rakentamaton tila, jonka pinta-ala on 2 500–9 999 m<sup>2</sup>

Rakentamattoman tilan omistaja saisi enimmillään yhden 70 000 euron arvoisen tontin ja maanomistaja luovuttaisi loppumaan korvauksetta kaupungille. Lunastuksessa 2 500 m<sup>2</sup>:n suuruudesta raakamaa-alueesta saisi 10 000 euroa ja 9 999 m<sup>2</sup>:n suuruisen tilan omistaja saisi maistaan 39 996 euroa. Kummatkin maanomistajat hyötyisivät maankäyttösopimuksesta. Taulukossa 4 on esitetty laskelma.

Taulukko 4. Arvonnousu rakentamattomilla tiloilla, joiden pinta-ala on 0,2500–0,9999 ha

<b>Rakentamaton tila</b>	<b>tila</b>		<b>2 500</b>	–	<b>9 999</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Entinen arvo: Lunastuksessa raakamaan arvo	4,00	€	10 000,00	–	39 996,00	€
Uusi arvo: Saa yhden rakentamattoman tontin (€)			70 000,00	€	70 000,00	€
Arvonnousu (€)			60 000,00	€	30 004,00	€

Rakentamaton tila, jonka pinta-ala on 10 000–99 999 m<sup>2</sup>

Rakentamattoman tilan omistaja saisi enimmillään kaksi tonttia yhteensä arvoltaan 140 000 euroa. Maanomistaja luovuttaisi yhteen hehtaariin asti maat korvauksetta kaupungille. Kaupunki maksaisi loppumaista kolme euroa neliöltä. Lunastuksessa maanomistajat saisivat noin 40 000–399 996 euroa tilan pinta-alasta riippuen. Yhden hehtaarin suuruisen tilanomistaja saisi maankäyttösopimuksella suurimman hyödyn. Vähiten maankäyttösopimuksen tekemisestä hyötyisi 9,9999 hehtaarin suuruisen tilanomistaja. 9,9999 hehtaarin suuruisen tilanomistajalle rahallinen hyöty olisi melkein sama kuin lunastustoimituksessa. Tässä laskelmassa ei ole otettu huomioon, että tilan omistajalla on niin sanottu yleiskaavaan perustuva yhden rakennuspaikan rakennusoikeus olemassa. Taulukossa 5 on esitetty edellä mainittu laskelma.



Taulukko 5. Arvonnousu rakentamattomilla tiloilla, joiden pinta-ala on 1–9,9999 ha

<b>Rakentamaton</b>	<b>tila</b>		<b>10 000</b>	–	<b>99 999,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Entinen arvo: Lunastuksessa raakamaan arvo	4,00	€	40 000,00	–	399 996,00	€
Uusi arvo: Saa kaksi raken- tamattomaa tonttia (€)			140 000,00		140 000,00	€
Uusi arvo: Yhteen hehtaariin asti korvauksetta kaupungille ja sen jälkeen kaupunki maksaa 3 €/m <sup>2</sup>	3,00	€/m <sup>2</sup>	0,00	–	269 997,00	€
Arvonnousu (€)			100 000,00	–	10 001,00	€

Rakennettu tila, jonka pinta-ala on 2 500 – 9 999 m<sup>2</sup>

Rakennetun tilan omistaja saisi rakennetun rakennuspaikan lisäksi yhden rakentamattoman tontin. Kummankin tontin arvo asemakaavoitettuna on 70 000 euroa. Maanomistaja luovuttaisi loppumaan korvauksetta kaupungille. Mitä pienempi tila on, sitä suurempi hyöty on maanomistajan tehdä maankäyttösopimus. Taulukossa 6 on esitetty laskelma.

Taulukko 6. Arvonnousu rakennetuilla tiloilla, joiden pinta-ala on 0,2500–0,9999 ha

<b>Rakennettu</b>	<b>tila</b>		<b>2 500</b>	–	<b>9 999</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Vanha arvo: Lunastuksessa raa- kamaan arvo (jäte- tään pois lunastuk- sesta pihapiiri n. 2500 m <sup>2</sup> :n suurui- nen tontti)	4,00	€/m <sup>2</sup>	0	–	29 996,00	€
Vanha arvo: Haja- asutusrakennus- paikan arvoksi on arvioitu puolet ase- makaavan tontin arvosta			35 000,00		35 000,00	€
Uusi arvo: Saa yhden asema- kaavoitetun tontin haja- asutusrakennuspai- kan tilalle			70 000,00		70 000,00	€
Uusi arvo: Saa yhden raken- tamattoman tontin			70 000,00		70 000,00	€

(€), jos nolla euroa, ei saa rakentamattontia, koska ei ole mahdollista jakaa						
Arvonnousu (€)			105 000,00	–	75 004,00	€

Rakennettu tila, jonka pinta-ala on 10 000 – 99 999 m<sup>2</sup>

Rakennetun tilan omistaja saisi sopimuksella kaksi rakentamattontia sekä yhden rakennetun asemakaavatontin hajakennuspaikan tilalle. Maanomistaja luovuttaisi yhteen hehtaariin asti maat korvauksetta kaupungille ja kaupunki maksaisi loppumaasta kolme euroa neliöltä. Maanomistaja, jonka tilan pinta-ala on yhden hehtaarin, saisi rahallisesti suurimman hyödyn maankäyttösopimuksen tekemisestä noin 150 000 euroa. Taulukossa 7 on esitetty edellä mainittu laskelma.

Taulukko 7. Arvonnousu rakentamattomilla tiloilla, joiden pinta-ala on 1–9,9999 ha

<b>Rakennettu</b>	<b>tila</b>		<b>10 000</b>	–	<b>99 999,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Vanha arvo: Lunastuksessa raakamaan arvo (jätetään pois lunastuksesta pihapiiri n. 2500 m <sup>2</sup> :n suuruinen tontti)	4,00	€/m <sup>2</sup>	30 000,00	–	389 996,00	€
Vanha arvo: Hajakennuspaikan arvoksi on arvioitu puolet asemakaavan tontin arvosta (€)			35 000,00		35 000,00	€
Uusi arvo: Saa yhden asemakaavoitetun tontin hajakennuspaikan tilalle (€)			70 000,00		70 000,00	€
Uusi arvo: Saa kaksi rakentamattontia (€)			140 000,00		140 000,00	€
Uusi arvo: Yhteen hehtaariin asti korvauksetta kaupungille ja sen jälkeen kaupunki maksaa 3 €/m <sup>2</sup>	3,00	€/m <sup>2</sup>	0,00	–	269 997,00	€
Arvonnousu (€)			145 000,00	–	55 001,00	€

Joissain tapauksissa maanomistaja voisi saada rahallisesti paremmin lunastustoimituksessa, jos maanomistaja ei vaadi toimituksessa ennakkorvausta. Lunastuslain 95 §:n mukaan maksamattomalle lunastuskorvaukselle maksetaan kuuden prosentin korko siitä päivästä, kun hakija on saanut oikeuden lunastettavan alueen haltuunottoon.

## 9 Johtopäätökset

Työn tavoitteena oli selvittää, kuinka maankäyttösovimusten tekeminen ensimmäisen asemakaavan yhteydessä on taloudellisesti kannattavaa Keravan kaupungille Kaskelan alueella, jos vaihtoehtona olisi raakamaan lunastus.

Tulokset ovat suuntaa antavia, koska käytettävissä ei ole ollut virallista asemakaavaa. Epävarmuutta tuloksiin aiheuttaa tienrakentamiskustannusarvio ja arvio lunastushinnasta. Monia asioita on Keravan kaupungin puolelta vielä auki. Muun muassa kaupungin pitää päättää, käytetäänkö kartta- vai kiinteistötietojärjestelmän pinta-alaa, kun tehdään maanomistajien kanssa maankäyttösovimuksia. Pinta-alat eroavat jonkin verran toisistaan. Ratkaistaviin asioihin kuuluu myös, mikä katsotaan rakennetuksi kiinteistöksi ja lasketaanko sopimusalueeseen kaikki tilan palstat vai ei.

Keravan kaupungin maanhankintapolitiikka näyttää siirtyneen osittain perinteisestä raakamaanhankinnasta sopimuspolitiikkaan, jossa yksityisten maanomistajien maita kaavoitetaan, kaupunki tekee kunnallistekniikan ja maanomistajien maista osa siirtyy korvauksetta kaupungille.

Maankäyttösovimusten väljä lainsäätely antaa mahdollisuuden erilaisiin sopimuksiin, mutta aiheuttaa ongelmia maanomistajien yhdenvertaisuuden toteuttamiselle. Keravan kaupunki muun muassa tarjoaa edelleen rakennettujen tilojen omistajille paremmat maankäyttösovimuksen ehdot kuin rakentamattomille tilojen omistajille vaikka nyt kaupunki on valmis tekemään kaikkien kanssa sopimukset. Mielestäni Keravan kaupunki joutuu miettimään, kohdellaanko maanomistajia yhdenvertaisesti. Määräaikaaisesti tarjottava maankäyttösovimustarjous on myös kyseenalainen, kun miettii maanomistajien tasapuolista kohtelua. Viranomaisen on kohdeltava asiakkaita tässä tapauksessa Kaskelan maanomistajia tasapuolisesti samoja periaatteita noudattaen.

Jos Keravan kaupunki on valmis tekemään maankäyttösovimuksia maanomistajien kanssa, sillä täytyy olla valmius käyttää kehittämiskorvausta maanomistajien tasapuolisuuden nimissä. Yhdenvertaisuusvaatimus edellyttää kaikkien maanomistajien tasapuolista kohtelua riippumatta siitä, peritäänkö korvaus maankäyttösovimuksella tai kehittämiskorvauksin. Tällöin Kaskelan asemakaavan yhteydessä pitää pääsääntöisesti tehdä sitova tonttijako, joka vahvistuu asemakaavassa, koska kaavan toteuttamis-

kustannukset kohdennetaan pääsääntöisesti tonttikohtaisesti kehittämiskorvausta määrätessä. Kehittämiskorvauksen käyttöönotto edellyttää määrättyjä toimenpiteitä ennen asemakaavan hyväksymistä kuten maanomistajien kuulemista.

Maankäyttösopimusneuvottelut ja siihen liittyvät erilaiset selvitystyöt vievät paljon Keravan kaupungin henkilöstöresursseja ja työaikaa. Alueella on paljon rakennettuja rakennuksia luvan kanssa tai ilman. Kaavasuunnittelijan työtä vaikeuttavat muun muassa myönnettyt suunnittelutarveratkaisut ja yksityisten maanomistajien omistuksessa olevien kiinteistöjen runsas lukumäärä.

Kaskelassa nimenomaan kiinteistöjen runsas lukumäärä tekee maankäyttösopimusneuvotteluista suuritöisiä ja maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta haasteellista. Osa kiinteistöistä on pinta-alaltaan pieniä, jolloin niille osoitettava rakennusoikeus jää vähäiseksi. Tällöin Keravan kaupunki joutuu arvioimaan, saako maanomistaja merkittävää hyötyä, jolloin maanomistajalla on velvollisuus osallistua kunnalle aiheutuviin yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Mielestäni Keravan kaupunki joutuu miettimään, mikä on merkittävä hyöty Kaskelan maanomistajille, koska kaupungin aloitteesta on lähtenyt vireille asemakaavan laatiminen. Tällöin merkittävän hyödyn kynnyks voi olla haasteellista näyttää, koska maanomistaja voi nähdä, ettei hänelle synny merkittävää hyötyä niin kuin kaupunki mieltää maanomistajan saavan. Tulevaisuudessa varmasti saadaan oikeustapauksia, joissa todetaan, ettei maanomistaja saa merkittävää hyötyä sen takia, koska kunta on aloitteentekijä asemakaavan laatimisessa.

Maankäyttösopimusten tekeminen ensimmäisen asemakaavan yhteydessä vaikuttaa yleensä raakamaan hintaa korottavasti, koska maanomistajat eivät ole valmiita myymään maitaan raakamaan hinnalla kunnalle, vaan mieluummin odottavat asemakaavoituksen käynnistämistä ja maankäyttösopimusten tekemistä. Näin näyttää myös käyneen Kaskelassa. Keravan kaupungin on melkein mahdotonta hankkia raakamaata, kun se on jo tarjonnut maankäyttösopimuksia maanomistajille. Keravan kaupunki on pyrkinyt tekemään maanomistajille houkuttelevan tarjouksen, jossa se tarjoaa vapaaehtoisen raakamaan kaupan lisäksi maankäyttösopimusta. Maanomistajien ahneus on kuitenkin saanut heidät odottamaan asemakaavaa ja parempia maan-

käyttösopimusehtoja. Tässä tapauksessa Keravan kaupungin hyväntahtoisuus maanomistajia kohtaan ei ole ihan onnistunut suunnitelmien mukaan. Mielestäni tämä osoittaa, että kuntien kannattaa tehdä selkeitä raakamaan ostotarjouksia määrätyillä hinnoilla eikä tarjota mitään ylimääräistä. Maankäyttösopimukset eivät saisi korvata kokonaan kaupungin omaa maanhankintaa. Tällöin on tärkeää, että Keravan kaupungilla on valmius käyttää lain mahdollistamia pakkokeinoja maanhankinnassa, jos ei päästä vapaaehtoisten maapoliittisten keinoin haluttuun tulokseen.

Yleensä kunnat ovat hankkineet raakamaata vapaaehtoisin kaupun, jotta asemakaavan tuoma arvonnousu on saatu kokonaisuudessaan kunnalle. Jos kunnat eivät ole vapaaehtoisin keinoin saaneet hankittua raakamaata, niillä on mahdollisuus lunastaa maat itselleen. Kunnat käyttävät kuitenkin raakamaan lunastusta erittäin harvoin, ja myös kuntakohtaisia eroja löytyy. Muun muassa Oulu on tunnettu kaupunki siitä, että se on käyttänyt tehokkaasti raakamaan lunastusta. Myös Järvenpää on noudattanut perinteistä maapolitiikkaa. Joskus pelkkä tieto siitä, että kunta mahdollisesti käyttää lunastamista maan hankinnassa, saattaa vauhdittaa vapaaehtoisten kiinteistökauppojen syntymistä. Lunastusluvan hakeminen on kuitenkin poliittinen päätös. Keravan kaupungin poliitikoilta löytyy kyllä tahtoa käyttää raakamaan lunastusta, mutta ennen raakamaan lunastusluvan hakemista kaupungin virkamiesten täytyy käydä maanomistajien kanssa raakamaan ostoneuvotteluja ja tehdä muita valmistelutöitä. Pelkkä poliitikkojen tahto ei vielä riitä.

Vapaaehtoinen kauppa ja raakamaan lunastus kohtelee maanomistajia tasapuolisesti riippumatta tulevasta asemakaavasta. Silloin kun maa on kunnan omistuksessa, kaava-suunnittelija pystyy suunnittelussa paremmin kaavataloudellisiin ratkaisuihin ohittamatta maankäyttö- ja rakennuslakia. Yleensä kuntien omistuksessa olevien maa-alueiden asemakaavoitus menee halutussa aikataulussa läpi ilman valituksia. Kunta pystyy myös vaikuttamaan oman maan kaavoittamisella tonttien hintatasoon ja rakentamisaikatauluun.

Lunastuksen sekä vapaaehtoisen kaupan etuna on, että asemakaavan tuoma maan arvonnousu tonttien myyntitulojen muodossa kohdistuu kokonaan kunnalle toisin kuin maankäyttösopimuksissa kunta saa vain osan yleensä noin 50 prosenttia kaavan tuomasta arvonnoususta. Maankäyttösopimuksissa yleensä sovitaan, että kunta saa katu-

ja puistoalueet korvauksetta omistukseensa ja maanomistajat saavat vähintään puolet heidän kiinteistölle osoitetusta rakennusoikeudesta. Keravan kaupunki saisi Kaskelan tarjousmaankäyttösopimuksilla noin 80 prosenttia koko asemakaava-alueen tulevista tonteista omistukseensa ja noin 75 prosenttia rakennusoikeudesta. Vaikka Keravan kaupunki saisi maankäyttösopimuksien myötä enemmän tontteja itselleen kuin yleensä kunnat maankäyttösopimuksilla ja maankäyttösopimukset kattaisivat kunnallistekniikan kustannukset, sopimusten tekeminen ei mielestäni ole taloudellisesti kaupungin puolelta perusteltua. Kaupungin pitäisi tiedostaa taloudelliset menetykset ja mahdolliset vaikeudet myöhemmin hankkia vapaaehtoisin kaupoin raakamaata, jos se tekee maanomistajien kanssa maankäyttösopimukset. Jos Keravan kaupunki lunastaisi maat Kaskelassa, kaupungilla olisi 4,305 miljoonaa euroa enemmän verotuloa käytettävissä muun muassa palveluiden tarjoamiseen. Mielestäni tämä reilu neljä miljoonaa euroa maan jalostamisesta aiheutuva arvonnousu kuuluu kokonaisuudessaan kaupungille. Todennäköisesti kaupunki ei saa tehtyä maankäyttösopimuksia kaikkien maanomistajien kanssa, jolloin kaupungin tappioksi tulisi vielä suurempi summa kuin neljä miljoonaa euroa.

Kaavamuuostilanteet ovat yleistyneet, kun yhdyskuntarakentamisen painopiste on siirtynyt olemassa olevan rakennuskannan tiivistämiseen. Ympäristönäkökulmat tulevat tulevaisuudessa korostumaan yhä enemmän kaavoituksessa ja rakentamisessa. Kaavamuuostilanteissa maankäyttösopimusten käyttäminen on yleensä järkevää, koska kunnalla ei tavallisesti ole tarpeellista hankkia jo asemakaavoitettua maata itselleen ja yleensä kadut ja kunnallistekniikan runkoverkosto on jo rakennettu. Tällöin kunta ja maanomistajat voivat sopia uuden kaavan toteuttamisen kustannusten jakamisesta maankäyttösopimuksella. Osapuolilla tulee olla yhteinen tahto sitoutua alueen kehittämiseen, jolla maankäyttösopimuksella varmistetaan.

Tulevaisuuden tavoitteena pitäisi olla energiatehokkuus, johon kuuluu yhdyskuntarakenteen tiivistäminen. Kuntien tulee pyrkiä kaavoittamaan olemassa olevien palvelujen läheisyyteen, koska liikenteellä on suuri vaikutus päästöihin. Yhdyskuntarakenteen hajaantumisen tulisi saada pysäytettyä. Järkevällä kaavoituksella se on mahdollista. Kaskelassa kaupunki on antamassa sopimusten kautta maanomistajille jopa 2500 m<sup>2</sup>:n suuruisia tontteja. Se ei vastaa Keravan kaupungin aiempaa linjaa, jossa yleisesti oma-

kotalotonttien koot ovat olleet pääsääntöisesti noin 600–800 m<sup>2</sup>:n suuruisia. Voimassa oleva rakennusjärjestys mahdollistaa myös 500 m<sup>2</sup>:n suuruiset tontit.

Tärkeää kunnille on pitkäjänteinen ja suunnitelmallinen maapolitiikan hoitaminen, jossa katsottaisiin maapoliittisia toimenpiteitä pitkällä aikavälillä eikä vain yhden valtuustokauden. Maapolitiikan suunnan voi vaarantaa valtuuston vaaliteema tai kunnanjohtajan vaihtuminen. Suunnitelmallisella maapolitiikan hoitamisella varmistetaan myös maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Kunnan talouden kannalta on katsottava, miten maapolitiikassa hyödyt ja kustannukset saadaan oikeudenmukaisesti jakaantumaan maanmyyjän, kaupungin, sopimusosapuolten ja asukkaiden kesken.

Mielestäni henkilöstöressurssipula on aiheuttanut sen, ettei Keravan kaupunki ole pystynyt harjoittamaan tehokasta maapolitiikkaa viime vuosina. Maapoliittiseen ohjelmaan tulee sekä Keravan kaupungin virkamiesten että päättäjien sitoutua ja toimia sen mukaan ilman poikkeuksia. Jos maapoliittisessa ohjelmassa on kerrottu, että raakamaata tulee vuosittain hankkia, kaupungin tulee käydä aktiivisesti neuvotteluja yksityisten maanomistajien kanssa eikä pelkästään valtion kanssa. Jos kaupunki ei pääse vapaaehtoisin kaupoin haluttuun tulokseen, kaupungin olisi taloudellisesti edullisempaa hakea lunastuslupaa kuin tarjota maankäytösopimusta. Kaskelan alueella on paljon rakentamattomia tiloja ja myös isoja rakennettuja tiloja, joihin vapaaehtoinen kauppa ja yhtälailla lunastaminen soveltuisi hyvin. Lunastuksen kohde voi maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n mukaan myös olla rakennettu kohde.

Kuntien maapolitiikan hoito edellyttää, että kunnalla on pätevä organisaatio käytännön maapolitiikan hoitoon. Henkilöstön on hallittava muun muassa maapolitiikan perusteet, lainsäädäntö, kiinteistötekniikkaa, arviointia ja kaavoitusta sekä neuvottelutaitoja unohtamatta. Hyvät vuorovaikutustaidot on taito, jota ei koulussa opita.



## 10 Parannusehdotukset

Mielestäni Keravan kaupungin kannattaa panostaa aktiivisesti raakamaan hankintaan, jossa se tekee omatoimisesti ostotarjouksia. Jos maata hankitaan vain tulevan vuoden kaavoitusta varten, ollaan pahasti myöhässä. Vapaaehtoinen kauppa olisi ensisijainen maanhankintakeino. Jos kaupunki ei pääse vapaaehtoisin kaupoin saavutettuun tulokseen, oltaisiin valmiita käyttämään raakamaan lunastusta. Kaupungin ei kuitenkaan tulisi tiedostamatta seuraamuksista lähteä nostamaan tarkoituksella raakamaan hintoja, koska seurauksena on raakamaan ja tonttien hintojen nousu.

Kun Keravan kaupungilla on jonkin alueen maanhankinta- tai sopimusneuvottelut kesken, kaupungin ei tule esittää tämän alueen asemakaavahanketta kaavoitusohjelmassa, jos ei ole mitään lain puolelta pakottavaa tarvetta. Keravan kaupungilla on paljon parempi mahdollisuus saada hankittua maata edullisemmin kuin niissä tilanteissa, joissa asemakaavoituksesta on jo kerrottu kaavoitusohjelmassa. Niissä tilanteissa, joissa kaupunki on jo kaavoitusohjelmassa kertonut suunnitelmansa, kaupungilla on melkein mahdotonta saada hankittua maata vapaaehtoisin kaupoin kaupungin määrittelemällä hinnalla, koska maanomistajat odottavat mieluummin kaavan etenemistä ja maankäyttösopimusten tekemistä.

Mielestäni Keravan kaupungin maapolitiikan hoito edellyttää, että kaupungilla on tarpeeksi suuri ja pätevä organisaatio käytännön maapolitiikan hoitoon. Hyvin hoidettu ja johdonmukainen maapolitiikka toisi Keravan kaupungille paremman ja selkeämmän perustan yhdyskuntarakenteellisille ratkaisuille. Määrätietoisella maapolitiikan hoitamisella Keravan kaupunki varmistaisi myös maanomistajien tasapuolisen kohtelun. Kaupungin riittävä raakamaavaranto antaisi mahdollisuuden tehdä järkeviä ja taloudellisia ratkaisuja syrjäyttämättä maankäyttö- ja rakennuslaissa kaavoitukselle asetettuja tavoitteita ja vaatimuksia. Yleensä kunnilla on hyvä asema maanhankintaneuvotteluissa, kun kunta osaa käyttää ja on käyttänyt lain suomina keinoja, myös raakamaan lunastusta.

Oma ehdotukseni on, että Keravan kaupungin nykyinen maapoliittinen ohjelma uusitaan. Uusittuun ohjelmaan voidaan kirjata selkeät periaatteet maanhankinnasta, kaavoituksesta, tonttien luovutuksesta ja maankäyttösopimusten laatimisesta. Maapoliittisessa ohjelmassa termit, esimerkiksi sana kaavoitussopimus, tulisi muuttaa maankäyttö- ja rakennuslaissa mainittuun terminologiaan. Mielestäni ehkä tärkein uudistus maa-

poliittiseen ohjelmaan olisi, kuinka ohjelmassa asetettuja tavoitteita seurattaisiin, etteivät ne olisi vain sanahelinää muitten joukossa. Pääperiaatteeksi tulisi kirjata, että ensimmäinen asemakaava tehdään pääsääntöisesti vain kaupungin omalle maalle. Maankäyttösopimuksia voitaisiin käyttää kaavamuutostilanteissa, jos ne olisivat kaupungille taloudellisesti kannattavia. Jos maankäyttösopimuksia tehdään, ne tulisi tehdä kaksivaiheisina. Ennen varsinaista maankäyttösopimuksen allekirjoittamista maanomistajien kanssa pitäisi tehdä sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä, jossa muun muassa sovittaisiin kaavaa koskevat tavoitteet, mahdolliset alueluovutukset ja kustannusten korvaaminen. Maankäyttösopimusten tulisi olla maanomistajien kannalta tasapuolisia ja oikeudenmukaisia.

## Lähteet

- 1 Raakamaan arviointiohje. 2002. Maanmittauslaitos, Kehittämiskeskus. Helsinki. Maanmittauslaitos.
- 2 Lukin, Petri. Kohonen, Helka-Marja. Santaharju. Matti. 2006. Katsaus 2000-luvun raakamaakauppoihin ja raakamaan hintaan Uudellamaalla. Verkkodokumentti. <[http://www.maankaytto.fi/arkisto/mk406/mk406\\_972\\_lukin.pdf](http://www.maankaytto.fi/arkisto/mk406/mk406_972_lukin.pdf)>. 15.12.2006. Luettu 12.2.2012.
- 3 Virtanen, Pekka V. 2000. Kunnan maapolitiikka. Tampere: Tammer-paino Oy.
- 4 Keravan kaupunki 2010. Taskutilasto. Keravan kaupunki. Konserniohjaus.
- 5 Maapoliittiset toimintatavat ja kuntatalous -tietoa kuntapäätäjille. 2009. Suomen Kuntaliitto ja Ympäristöministeriö. Helsinki: Suomen Kuntaliitto.
- 6 Hurmeranta, Jyrki. 2008. Raakamaan lunastus yhdyskuntarakenteen eheyttämisessä. Verkkodokumentti. <<http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=86484&lan=fi> > 4.6.2008. Luettu 12.1.2012.
- 7 Laakso, Seppo. Loikkanen, Heikki A. 2004. Kaupunkitalous. Helsinki: Gaudeamus.
- 8 Junnilainen, Tiina. 2007. Kunnan maapoliittinen ohjelma - valmistelijan käsikirja. Uudenmaan liitto. Uudenmaan liiton julkaisuja E 95 – 2007. Helsinki: Kyriiri Oy.
- 9 Keravan maapoliittinen ohjelma 2006.
- 10 Keravan kaupungin strategia 2009–2012.
- 11 Santavuori, Heikki. 2011. Tuusula valmis nostamaan ostamansa maan hintaa. Keski-Uusimaa 3.5.2011.
- 12 Korkeimman hallinto-oikeuden päätös. Vuosikirjanumero KHO:2006:84. Verkkodokumentti. <<http://www.kho.fi/paatokset/37641.htm>> 9.11.2006. Luettu 3.1.2012.
- 13 Takala-Eskola, Tapio. 2005. Kunnan maapolitiikan keinojen vaikuttavuus ja kehittämistarpeet. Kuntaliitto ja Ympäristöministeriö. Helsinki: Edita Prima Oy.
- 14 Myhrberg, Olavi. V. 1991. Kiinteistöjen arviointikäsikirja 1991. Helsinki: Rakenustieto.
- 15 Pirhonen, Vesa. 2009. Valtioko vei ja kunta vikisi – vai vikisikö edes. Maankäyttö 1/2009.

- 16 Maankäyttö-lehti. Tutkivan journalismin osasto. Järvenpää valitsi maan pakko-lunastuksen. Maankäyttö 2/2008.
- 17 Maapoliittinen periaateohjelma 2002. Verkkodokumentti.  
<[http://www.jarvenpaa.fi/liitetiedostot/editori\\_materiaali/445.pdf](http://www.jarvenpaa.fi/liitetiedostot/editori_materiaali/445.pdf)>. 3.3.2003.  
Luettu 22.4.2011.
- 18 Kuntien menojen kasvu hidastui vuonna 2009. Verkkodokumentti.  
<[http://www.stat.fi/til/ktt/2009/ktt\\_2009\\_2010-11-05\\_tie\\_001\\_fi.html](http://www.stat.fi/til/ktt/2009/ktt_2009_2010-11-05_tie_001_fi.html)>.  
5.11.2010. Luettu 19.4.2011.
- 19 Keskinen, Mikko. 2010. Maapolitiikan ratkaisulla merkittävä vaikutus kuntatalou-teen. Maankäyttö 1/2010.
- 20 Koski, Kimmo. 2008. Kuntatalous ja yhdyskuntarakenne. Helsinki: Edita Prima Oy.

#### Lait

Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (1977/603) eli Lunas-tuslaki

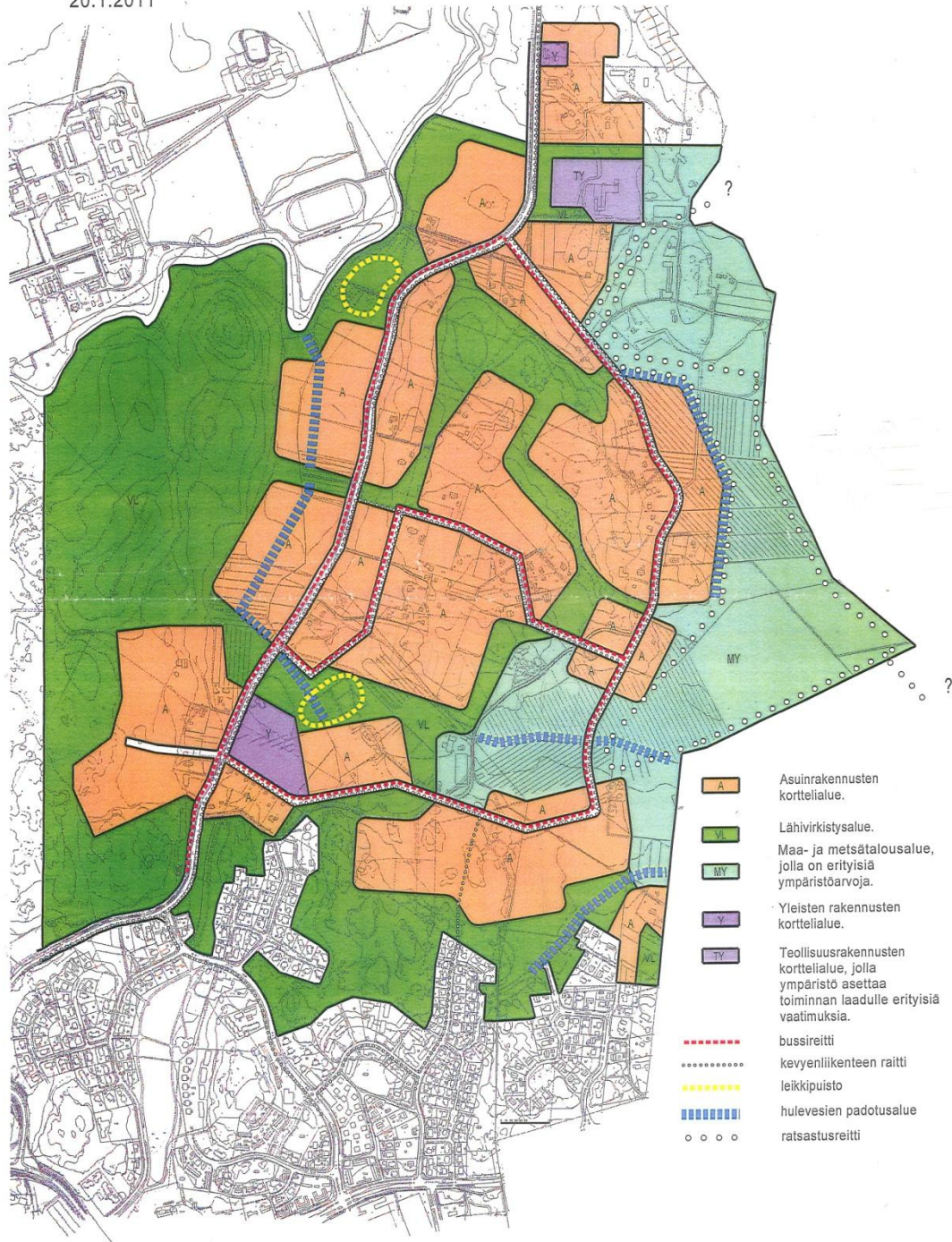
Etuostolaki (1977/608)

Maankäyttö- ja rakennuslaki (1999/132, 2003/222)

Kuntalaki (1995/365)

## Kaskelan osayleiskaavaluonnos, vaihtoehto C

Kaskelan osayleiskaavaluonnos  
Vaihtoehto C  
20.1.2011

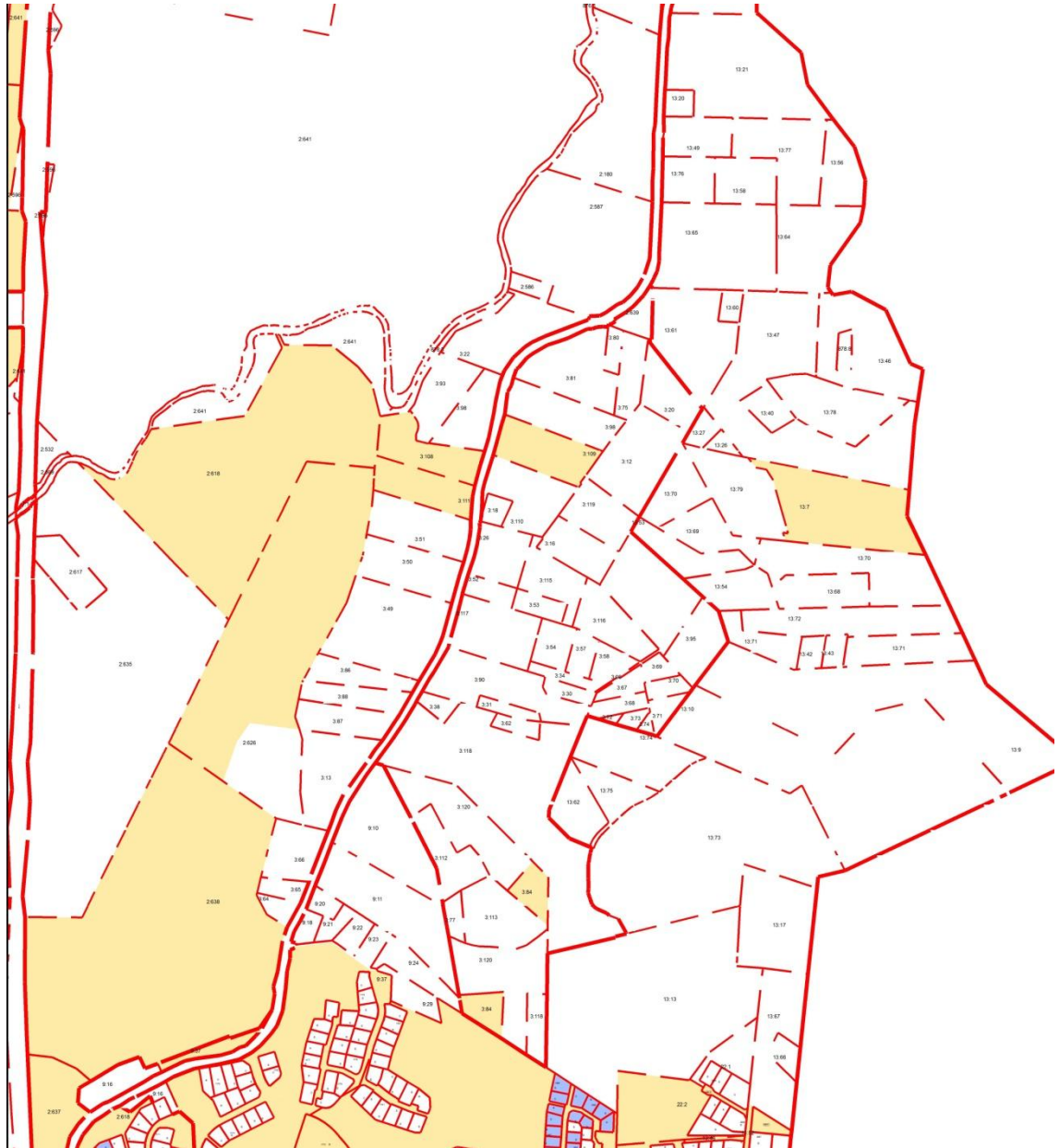


**Kaskelan osayleiskaavaluonnos**  
Vaihtoehto C  
Esimerkki mahdollisista asemakaavan yhteydessä  
määriteltävistä tonteista ja tonttikaduista  
20.1.2011



## Maaomaisuuskartta

Tummennetut kiinteistöt kuuluvat kaupungille ja valkoiset yksityisille.



## **Maankäyttöön liittyviä tavoitteita ja strategisia tavoitteita**

Maankäyttöön liittyviä tavoitteita ovat muun muassa

- viihtyisä ja turvallinen yhdyskunta
- yhdyskuntarakenteen eheyttäminen
- taajama-asteen nostaminen
- luonto- ja kulttuuriarvojen säilyttäminen
- riittävän tonttivarannon varmistaminen
- kunnan tonttivarannon kasvattaminen
- riittävän ja kohtuuhintaisen tonttitarjonnan varmistaminen
- monipuolisen asuntokannan turvaaminen
- edellytysten luominen elinkeinotoiminnan kehittämiseksi ja yritysten sijoittumiselle kuntaan
- kunnan maapolitiikka on itsensä kannattavaa
- maanhinnan nousun hillitseminen
- kiinteän omaisuuden tuoton parantaminen
- maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja
- maakeinottelun estäminen.

Strategisia tavoitteita ovat muun muassa

- riittävän palvelutarjonnan turvaaminen kuntalaisille
- kunnan asukasmäärän laskun katkaiseminen
- kunnan asukasmäärän lisääminen huoltosuhteen säilyttämiseksi suotuisana
- kunnan talouden parantaminen pitkällä tähtäimellä
- verotulojen kasvattaminen
- työpaikkaomavaraisuuden nostaminen ja
- kuntayhteistyön kehittäminen ja hyödyntäminen.

(8, s. 12–15)



## **Keravan kaupungin hallituksen 18.4.2011 hyväksymän maapoliittisen ohjelman tarkastuksen liitteet: Maapoliittisen ohjelman kohta 3.7 sekä esimerkit**

§ 128, KH 18.4.2011 18:00 / Pykälän liite: Esitys maapoliittisen ohjelman tarkistukseksi, kohta 3.7

### MAAPOLIITTISEN OHJELMAN KOHTA 3.7

#### **Pääsääntö**

Yksityisten maanomistajien kanssa solmitaan maankäytösopimuksia, joissa maanomistaja saa korkeintaan haja-asutusrakennusoikeuden mukaisen rakennusoikeuden. Sopiminen edellyttää, että kaupunki saa tilan alueen tulevista rakennuspaikoista vähintään puolet. Maanomistaja luovuttaa muut kuin sopimuksen mukaiset tonttialueensa yhteen hehtaariin asti vastikkeetta esisopimuksin. Yhden hehtaarin ylittävältä osin Keravan kaupunki maksaa kulloinkin vuosittain vahvistettavan yksikköhinnan.

#### **Poikkeus 1**

Maanomistajalle tulevan uuden rakennusoikeuden määrä on korkeintaan yleiskaavan mukainen haja-asutusrakennusoikeus lisättynä 250 kerrosneliömetrillä. Em. tapauksessa sopiminen perustuu Keravan kaupungin määräaikaiseen (6 kk) tarjoukseen ja tähän periaatteeseen ei voi vedota muutoin, kuin tarjousajan puitteissa. Tarjous tehdään pääsääntöisesti asemakaavoituksen luonnosvaiheessa.

#### **Poikkeus 2**

Pienten rakennettujen tilojen osalta (alle 2500 m<sup>2</sup>, tai joita on mahdoton jakaa tonteiksi) on mahdollista myös, että asemakaavoituksella todetaan 250 neliön rakennusoikeus, ja erillistä sopimusta ei laadita.

#### **Muut ehdot**

Uusi rakennuspaikka voi olla pinta-alaltaan korkeintaan 1500 m<sup>2</sup>. Jo rakennetun rakennuspaikan pinta-ala voi olla maksimissaan 2500 m<sup>2</sup>. Mikäli maanomistaja haluaa laajemman pihapiirin, niin on mahdollista kasvattaa pihapiiriä 4000 neliömetriin siten, että mahdollinen lisärakennusoikeus osoitetaan tontin alueelle ja rakennusoikeus esitetään kiinteänä (olemassa oleva rakennus ja 250 kem<sup>2</sup>).

Rakennetulla tilalla kaupunki voi kaavoittaa olemassa olevan asuinrakennuksen mukaisen asuinrakennusoikeuden toteavasti. Menettelyä perustelee se seikka, että rakennusoikeus voidaan katsoa syntyneen jollakin viranomaispäätöksellä, ja ennen vuotta 1958 oikeus on syntynyt ilman mitään päätöksiä

Yleiskaavan mukainen rakennusoikeus määritetään 1995 kantatilaselvityksen pohjalta ja selvitys perustuu 1997 vahvistettuun yleiskaavamitoitukseen.

Mitoitus on seuraavanlainen:

AT ja AP-alueilla

0-0.9999 ha, 0 rakennuspaikkaa

1-9.9999 ha, 1 rakennuspaikkaa

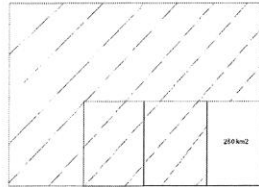
10-19,9999 ha, 2 rakennuspaikkaa

§ 128, KH 18.4.2011 18:00 / Pykälän liite: Esitys maapoliittisen ohjelman tarkistukseksi, kohta 3.7

VL-5, MU-5 ja MT-6 alueilla  
0-1.999 ha, 0 rakennuspaikkaa  
2-9.999 ha, 1 rakennuspaikkaa  
10-19.999 ha, 2 rakennuspaikkaa

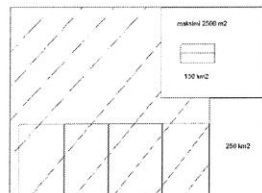
Mikäli tila sijaitsee kahden maankäyttötyypin alueella, valitaan sovellettava maankäyttötyyppi maanomistajan edun mukaisesti.

§ 128, KH 18.4.2011 18:00 / Pykälän liite: Esimerkkejä alle 1 ha:n ja yli 1 ha:n tiloista



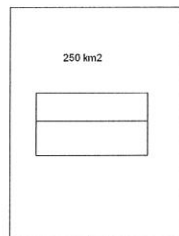
ALLE 1 HA RAKENTAMATON KIINTEISTÖ  
(VL-5, MU-5 JA MT-6 merkinnöillä alle 2 ha)

- maanomistajalle maksimissaan 250 k-m2 ja maksimissaan 1500 m2 suuruinen tontti
- maanomistaja luovuttaa kaupungille loppumaan vastikkeetta 1 ha asti



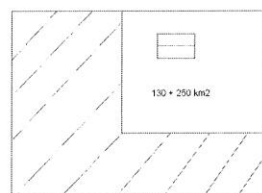
ALLE 1 HA RAKENNETTU KIINTEISTÖ  
(VL-5, MU-5 JA MT-6 merkinnöillä alle 2 ha)

- maanomistaja saa olemassa olevan rakennusoikeuden ja maksimi 250 k-m2 lisärakennusoikeutta
- maanomistaja saa maksimissaan 2500 m2 ja 1500 m2 suuruiset tontit
- maanomistaja luovuttaa kaupungille loppumaan vastikkeetta 1 ha asti



ALLE 0,25 HA RAKENNETTU KIINTEISTÖ

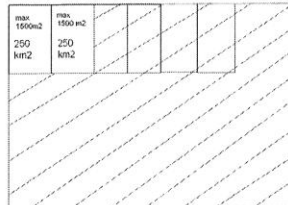
- maanomistaja saa maksimissa 250 k-m2, joka sisältää olemassa olevan rakennuksen



ERITYISTAPAUKSET

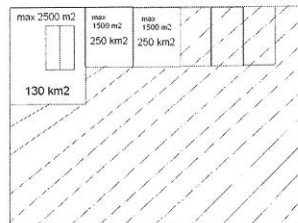
- maanomistaja voi maksimissaan saada jo rakennetulle kiinteistölle 4000 m2 tontin, mikäli uusi rakennusoikeus osoitetaan kyseiselle tontille

§ 128, KH 18.4.2011 18:00 / Pykälän liite: Esimerkkejä alle 1 ha:n ja yli 1 ha:n tiloista



YLI 1 HA RAKENTAMATON KIINTEISTÖ  
(VL-5, MU-5 JA MT-6 merkinnöillä yli 2 ha)

- maanomistaja saa maksimissaan 500 k-m2 ja tontin maksimikoko on 1500 m2
- maanomistaja luovuttaa loput maista kaupungille vastikkeetta 1 ha saakka, jonka jälkeen kaupunki maksaa loppumaasta 3 €/m2



YLI 1 HA RAKENNETTU KIINTEISTÖ  
(VL-5, MU-5 JA MT-6 merkinnöillä yli 2 ha)

- maanomistaja saa maksimissaan 500 k-m2 uutta rakennusoikeutta
- olemassa olevan rakennuksen tontin maksimi pinta-ala saa olla 2500 m2
- maksimi tontin koko 1500 m2 maanomistajalle
- maanomistaja luovuttaa loput maista kaupungille vastikkeetta 1 ha saakka, jonka jälkeen kaupunki maksaa loppumaasta 3 €/m2