

Jouni Lehto

Selvitys suurten kaupunkien maapoliittisista periaatteista

Metropolia Ammattikorkeakoulu
Insinööri (ylempi AMK)
Rakentaminen, maanmittaus
Opinnäytetyö
16.2.2017

Tekijä Otsikko	Jouni Lehto Selvitys suurten kaupunkien maapoliittisista periaatteista
Sivumäärä Aika	57 sivua 16.2.2017
Tutkinto	insinööri (ylempi AMK)
Koulutusohjelma	rakentaminen, maanmittaus
Ohjaajat	kaupungeingeodeetti Juha Helminen lehtori Juhani Nippala
<p>Valtakunnallisesti kuntien viime vuosina tiukentuneet taloudelliset tilanteet ja tavoitteet vastata paremmin tulevaisuuden tuomiin haasteisiin ovat saaneet aikaan, vuosina 2007–2016 yhteensä 75 kuntaliitosta. Tässä opinnäytetyössä tehdyn selvityksen tavoitteena on toimia pohjana uuden Lahden kaupungin maapoliittisille periaatteille. Opinnäytetyön aihe oli ajankohtainen, koska Lahden kaupunki ja Nastolan kunta yhdistyivät uudeksi Lahden kaupungiksi 1.1.2016 alkaen. Selvityksessä on mukana suurista kaupungeista Lahden lisäksi Jyväskylä ja Vantaa sekä kuntien yhdistymisen vuoksi Nastolan kunta. Selvityksen aluksi on perehdytty maapolitiikkaa ohjaavaan lainsäädäntöön, maapolitiikan merkitykseen kuntataloudessa ja maapolitiikan keinoihin. Tämän jälkeen selvitettiin Lahden ja Nastolan sekä vertailu kaupunkina käytettyjen Jyväskylän ja Vantaan maapoliittisten ohjelmien linjaukset, periaatteet ja menettelytavat.</p> <p>Selvityksessä tutkittiin sekä vertailtiin kuntien maanhankintaa, -luovutusta, yksityisen maanomistajan maan kaavoittamista, kaavojen toteuttamisen edistämistä ja hajarakentamisen ohjausta. Lisäksi selvityksessä on mukana Nastolan kunnan vuonna 2014 tekemä selvitys vapaa-ajan asuntojen muuttamisesta pysyvään asuinkäyttöön 2014.</p> <p>Selvityksen tarkoituksena oli tutkia löytyisikö vertailukaupunkien maapoliittisista ohjelmista sellaisia linjauksia, periaatteita tai menettelytapoja, joita voisi ottaa käyttöön uuden Lahden kaupungin maapoliittisissa periaatteissa. Selvityksen perusteella voidaan todeta, että käytännöt selvityksessä mukana olleissa kunnissa ovat suurelta osin samankaltaisia. Samoilla periaatteilla ja menettelytavoilla toimivaa kaupunkia tai kuntaa ei selvityksessä löytynyt, kuitenkin kuntien maapoliittisista tavoitteista löytyi selvästi viisi kaikille kunnille yhteistä tavoitetta, joita olivat muun muassa yhdenvertaisuusperiaatteen toteutuminen, yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen, raakamaan ja luovutettavien tonttien hintatason pitäminen kohtuullisella tasolla. Vastaavasti suurin eroavaisuus menettelytavoissa selvityksen perusteella on uusien omakotitonttien luovutuksessa. Osassa kuntia suositaan pääsääntöisesti pelkkää vuokrausta tai myyntiä, kun taas kahdessa kunnassa voi tontin joko ostaa tai vuokrata.</p>	
Avainsanat	Lahti, maapolitiikka, kuntien yhdistyminen

Author Title	Jouni Lehto Land policy principles of large cities
Number of Pages Date	57 pages 16 February 2017
Degree	Master of Engineering
Degree Programme	Civil Engineering, Land Surveying
Instructors	Juha Helminen, Geodesist Juhani Nippala, Senior Lecture
<p>The aim of this Master's thesis was to research land policy principles of large cities. The municipalities Lahti, Jyväskylä, Vantaa and Nastola were studied. The goal was to collect information for the new city of Lahti, merged with Nastola the 1st of January 2016, to help in forming the city's new land use policy.</p> <p>The final year project investigated whether there were principles to be used in the new city of Lahti. It was established that land policy principles are very similar in all the studied municipalities. Although none of municipalities had absolutely identical land policy principles some similar targets in their land policy could be found, such as the principle of equality, defragmentation of community structure and keeping the land price at a reasonable level. The biggest difference was in the renting or selling of new single family plots. Some of the municipalities favored only renting, in others one can either buy or rent a plot.</p> <p>The city of new Lahti has started to prepare its first new land policy principles after the merger of municipalities. The thesis functions as an information base for the work, and as a discussion facilitator. The study also discussed the development of several centers and the control of construction in sparsely populated areas that will need to be taken into account in future land policy.</p>	
Keywords	Lahti, land policy, municipalities merger

Sisällys

Lyhenteet

1	Johdanto	1
2	Opinnäytetyön lähtökohdat	1
2.1	Tavoite	1
2.2	Aineistot ja menetelmät	2
3	Taustaa	3
3.1	Lahden kaupunki	3
3.2	Nastolan kunta	4
3.3	Uusi Lahden kaupunki	5
4	Maapolitiikka	6
4.1	Maapolitiikka ja lainsäädäntö	7
4.2	Maapoliittiset ohjelmat	7
4.3	Maapolitiikan merkitys kuntatalouteen	7
4.4	Maapolitiikan keinot	9
4.4.1	Vapaaehtoinen maanhankinta	10
4.4.2	Lunastaminen	11
4.4.3	Etuosto	12
4.4.4	Maankäytösopimukset	14
4.4.5	Kehittämiskorvaus	15
4.4.6	Kehittämisalumenettely	15
4.4.7	Tonttien luovuttaminen	16
4.4.8	Rakentamiskehotus	18
4.4.9	Korotettu kiinteistövero	19
4.4.10	Hajarakentamisen ohjaus	20
5	Maapolitiikan nykytilojen kuvaus	22
5.1	Maapoliittinen ohjelma	22
5.2	Maanhankinta	25
5.3	Maanluovutus	28
5.4	Yksityisen maanomistajan maan kaavoittaminen	33
5.5	Kaavojen toteutumisen edistäminen	35
5.6	Hajarakentamisen ohjaus	37

5.7	Nastolan kunnan selvitys vapaa-ajan asuntojen muuttamisesta pysyvään asuinkäyttöön 2014	39
6	Maapolitiikan nykytilojen vertailu	41
6.1	Maapoliittinen ohjelma	42
6.2	Maanhankinta	42
6.3	Maanluovutus	43
6.3.1	Tonttien hinnoittelu	43
6.3.2	Tonttien hakeminen	44
6.3.3	Tonttien varaaminen	46
6.3.4	Asuntotonttien luovutus	47
6.3.5	Yritystonttien luovutus	49
6.4	Yksityisen maanomistajan maan kaavoittaminen	50
6.5	Kaavojen toteutumisen edistäminen	50
6.5.1	Rakentamisvelvoite	50
6.5.2	Korotettu kiinteistövero	53
6.5.3	Rakentamiskehoitus	54
6.6	Hajarakentamisen ohjaaminen	55
7	Pohdinta	55
	Lähteet	58

Lyhenteet

ARA Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

EOL Etuostolaki

EU Euroopan Unioni

kem² Kerrosneliömetri

KML Kiinteistönmuodostamislaki

KVL Kiinteistöverolaki

MRL Maankäyttö- ja rakennuslaki

1 Johdanto

Kuntien viime vuosina tiukentuneet taloudelliset tilanteet ja tavoitteet vastata paremmin tulevaisuuden tuomiin haasteisiin ovat saaneet aikaan, vuosina 2007–2016 yhteensä 75 kuntaliitosta. Tämä opinnäytetyön tekeminen on aloitettu vuoden 2015 alkupuolella, kun Lahden ja Nastolan sekä Hollolan ja Hämeenkosken liitoksista oli tehty päätökset.

Lahden ja Nastolan kuntien yhdistymispäätöstä edelsi Salpausselän kuntajakoselvitys jossa olivat mukana Hollola, Hämeenkoski, Iitti, Kärkölä, Lahti ja Nastola. Salpausselän kuntajako selvityksen tavoitteena oli saada aikaan selvitysalueelle kilpailukykyä ja elinvoimaa, kuntien talouden tasapainotus, toimivat palvelut ja eheä yhdyskuntarakenne. Kuntajakoselvityksen pohjalta Lahden ja Nastolan valtuustot päättivät 26.1.2015, että 1.1.2016 Lahden kaupunki ja Nastolan kunta yhdistyvät uudeksi Lahden kaupungiksi. Lahden ja Nastolan yhdistymisen lisäksi saman kuntajakoselvityksen pohjalta syntyi myös Hollolan ja Hämeenkosken kuntaliitos 1.1.2016 alkaen.

Uudella Lahden kaupungilla on tarve uusille yhteisille maapolitiisille periaatteille, koska kuntien osittain toisistaan poikkeavat käytännöt ja erilaiset toimintaympäristöt tuovat omat haasteensa maapolitiikan hoitamiseen. Uuden Lahden kaupungin maapoliittisten linjausten valmistelun pohjaksi tarvitaan selvitys suurten kuntien nykyisistä käytännöistä sekä Nastolan kunnan käytännöistä. Lahden kaupungilla on voimassa maa- ja asuntopoliittiset linjaukset vuodelta 2013 ja Nastolan kunnalla on voimassa maapoliittinen ohjelma vuodelta 2008 sekä vuonna 2014 hyväksytty rantarakentamisselvitys. Uudessa Lahden kaupungissa maapoliittiset linjaukset ovat osa uuden kaupungin yleiskaavan toteutusohjelmaa.

2 Opinnäytetyön lähtökohdat

2.1 Tavoite

Lahden kaupungin Teknisen ja ympäristötoimialan maankäyttö on antanut toimeksianton tämän opinnäytetyön tekemiseksi. Opinnäytetyön aihe on ajankohtainen, koska 1.1.2016 aloitti uusi Lahden kaupunki, jonka muodostaa entiset Lahden kaupunki ja Nastolan kunta. Yhdistymisen mukanaan tuomat haasteet maapolitiikan hoidolle haastavat

uuden Lahden kaupungin tarkistamaan vanhat maapoliittiset linjaukset. Linjausten tarkistamisen tavoitteena on vastata yhdistymisen tuomiin haasteisiin ja vaikuttaa osaltaan positiivisesti kuntatalouteen sekä yhdyskuntarakenteen kehittymiseen haluttuun suuntaan.

Opinnäytetyössä selvitetään, mitä edellytyksiä ja vaatimuksia lainsäädäntö antaa maapolitiikan hoitoon. Lisäksi opinnäytetyössä selvitetään vertailussa käytettyjen suurten kuntien maapolitiikan nykykäytäntöjä. Opinnäytetyössä tehdyn selvityksen on tarkoitus toimia pohjana uuden Lahden kaupungin maapoliittiset linjausten valmistelutyössä.

Lahden ja Nastolan lisäksi vertailukunniksi valikoituivat Jyväskylä ja Vantaa. Opinnäytetyön alussa kuvataan ja vertaillaan kuntien maapoliittisen ohjelmien nykytiloja, johtopäätökset on esitetty opinnäytetyön lopuksi. Opinnäytetyössä pyritään myös tutkimuksellisesti tarkastelemaan nykyisten käytäntöjen mukanaan tuomia etuja ja pyritään tuomaan esille myös heikkoudet joita tulisi jatkossa kehittää.

2.2 Aineistot ja menetelmät

Opinnäytetyöni aiheesta on paljon aineistoa, mutta se on osittain melko hajanaista. Maapolitiikkaa sivuavien aineistojen rajaaminen ja karsiminen omaan lopputyöhön muodostui ongelmaksi. Opinnäytetyöni perustuu pitkälti Jyväskylän, Lahden, Nastolan ja Vantaan olemassa oleviin, vanhoihin ja luonnosvaiheen maapoliittisiin ohjelmiin, lainsäädäntöön, haastatteluihin, omiin kokemuksiini ja työssäni tehtyihin havaintoihin Nastolan maapolitiikasta sekä alan kirjallisuuteen. Opinnäytetyössä tutkituista kunnista Nastolassa on ollut laadinnassa uusi maapoliittinen ohjelma, joka jäi luonnosvaiheeseen, kun Lahden kaupunki ja Nastolan kunta päättivät yhdistyä. Vastaavasti Jyväskylän, Lahden ja Vantaan maapoliittiset linjaukset ovat muutaman vuoden ikäisiä, joten ne ovat keskenään vertailukelpoisia ja käyttökelpoisia opinnäytetyössä tehtävään tutkimukseen.

Opinnäytetyössä tehtävä tutkimus on luokiteltavissa kvalitatiiviseksi tutkimukseksi, koska opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää ja vertailla kuntien maapolitiikan nykytilaa. Opinnäytetyön tekemisessä ongelmaksi varmasti tulevat osittain muodostumaan omat kokemukseni ja havaintoni Nastolan kunnan maapolitiikan hoidosta ja hyväksi havaituista toimintatavoista.

Vertailukuntien vähäisestä määrästä huolimatta en näe tarpeelliseksi käyttää suurempaa määrää kuntia vertailussa, koska silloin opinnäytetyön aihe tulisi rajata johonkin tiettyyn osaan maapolitiikasta.

3 Taustaa

3.1 Lahden kaupunki

Lahti oli ennen Lahden kaupungin ja Nastolan kunnan yhdistymistä uudeksi Lahden kaupungiksi Suomen yhdeksänneksi suurin kaupunki väestömäärältään ja kuudenneksi suurin kaupunkialue. Lahdessa oli 103 938 asukasta 31.12.2015. Lahden pinta-ala oli 154,58 km², josta 135,05 km² maata ja 19,53 km² vesistöä. (Lahti 2015.)

Lahden kaupunki sijaitsee Etelä-Suomessa ja sitä pidetään Päijät-Hämeen maakuntakeskuksena. Lahden sijainti melko lähellä Suomen väestöllistä keskipistettä tarkoittaa kohtaa, johon kaikilla suomalaisilla on keskimäärin lyhyt matka. Lahti on liikenteellinen risteyskohta, jossa maatiet ja rautatiet kohtaavat, jolloin liikenneyhteydet ovat hyvät ja nopeat joka suuntaan. Lahdesta matka-aika Helsinkiin ja lento-asemalle junalla on alle tunnin. (Lahti 2015.)

Lahden kaupungin väestönkehitys on ollut vuosien 2000–2015 aikana lähes 8 000 asukasta. Väestömäärän lisääntyminen kertoo onnistuneesta maa-, asunto- ja elinkeinopolitiikasta 2000-luvulla. Taulukossa 1. on esitetty Lahden kaupungin maapolitiikan tunnuslukuja vuosilta 2010–2015.

Taulukko 1. Lahden kaupungin maapolitiikan tunnuslukuja 2010–2015 (Helminen 2016.)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Valmistuneet omakotiasunnot	122 kpl	148 kpl	153 kpl	123 kpl	113 kpl	108 kpl
Valmistuneet rivitaloasunnot	50 kpl	73 kpl	77 kpl	47 kpl	47 kpl	61 kpl
Valmistuneet kerrostalo ja muut asunnot	321 kpl	648 kpl	323 kpl	398 kpl	699 kpl	575 kpl
AO-tonttien luovutus	97 kpl	111 kpl	120 kpl	83 kpl	85 kpl	63 kpl
Myydyt vuokra AO-tontit	28 kpl	29 kpl	33 kpl	13 kpl	13 kpl	18 kpl
AK-tonttien luovutus	6 kpl	8 kpl	6 kpl	0 kpl	3 kpl	4 kpl
AR-tonttien luovutus	20 kpl	10 kpl	6 kpl	8 kpl	5 kpl	11 kpl
T-tonttien luovutus	2 kpl	4 kpl	3 kpl	9 kpl	4 kpl	3 kpl
Maanhankinta	24 ha	37 ha	22 ha	22 ha	101 ha	193 ha
Maanhankinta menot	2,7 M€	3,1 M€	1,9 M€	3 M€	3,8 M€	4,4 M€
Maanmyyntitulot	2,5 M€	2,8 M€	8,5 M€	1,1 M€	2,2 M€	2,8 M€
Maanvuokratulot	8,4 M€	8,7 M€	9,3 M€	9,3 M€	10,2 M€	9,7 M€
Maankäytösopimustulot	0,3 M€	0,5 M€	1 M€	2,1 M€	2,2 M€	1,2 M€
Väestömäärä 31.12.	101 588	102 380	103 016	103 364	103 754	103 938

3.2 Nastolan kunta

Nastola oli ennen Lahden kaupungin ja Nastolan kunnan yhdistymistä uudeksi Lahden kaupungiksi Suomen 78 suurin kunta väestömäärältään. Nastolassa oli 14 835 asukasta 31.12.2015. Nastolan pinta-ala oli 363 km², josta 324,3 km² maata ja 38,7 km² vesistöä. (Nastola 2015.)

Nastolan kunta sijaitsi Lahden kaupungin naapurissa sen itäpuolella. Nastolan muita naapurikuntia olivat Asikkala, Heinola, Hollola, Iitti ja Orimattila. Nastolan kunnan väestönmäärä on pysynyt lähes paikoillaan vuosien 2000–2015 aikana, ollen noin 15 000 asukasta. (Nastola 2015.)

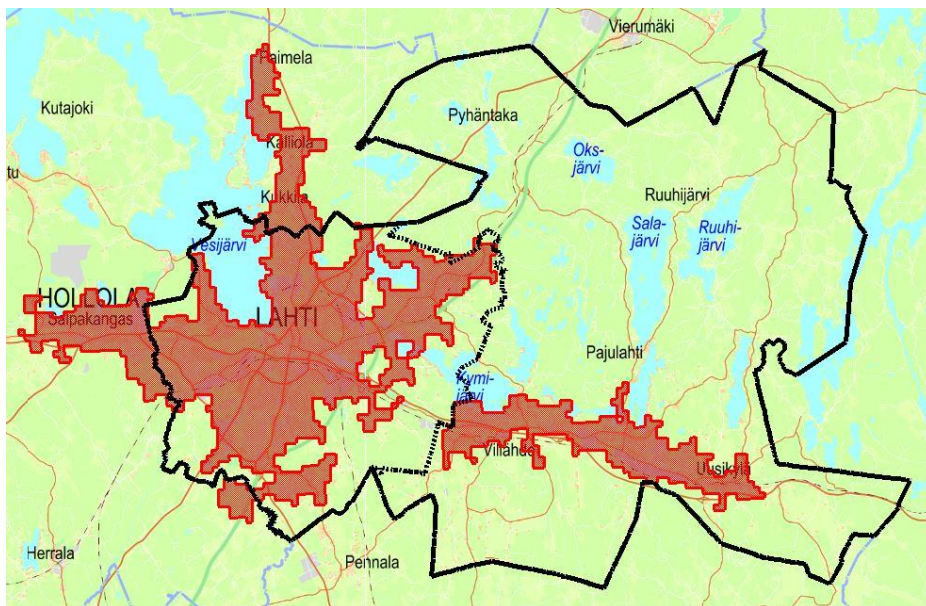
Väestömäärän pysyminen lähes vakiona 2000-luvulla kertoo, että pienessä kunnassa on onnistuttu melko hyvin maa- ja elinkeinopolitiikassa, koska Lahti on saanut suuren osan väestönmäärän kasvustaan maakunnan muista kunnista. Taulukossa 2. on esitetty Nastolan kunnan maapoliittisia tunnuslukuja vuosilta 2010–2015.

Taulukko 2. Nastolan kunnan maapoliittisia tunnuslukuja 2010–2015 (Lehto 2016.)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Valmistuneet omakotiasunnot	49 kpl	63 kpl	41 kpl	30 kpl	19 kpl	22 kpl
Valmistuneet rivitaloasunnot	13 kpl	7 kpl	12 kpl	6 kpl	5 kpl	0 kpl
Valmistuneet kerrostalo ja muut asunnot	0 kpl	25 kpl	11 kpl	0 kpl	46 kpl	0 kpl
AO-tonttien luovutus	32 kpl	12 kpl	7 kpl	6 kpl	2 kpl	2 kpl
Myydyt vuokra AO-tontit	1 kpl	8 kpl	1 kpl	3 kpl	2 kpl	14 kpl
AK-tonttien luovutus	0 kpl	0 kpl	0 kpl	0 kpl	0 kpl	0 kpl
AR-tonttien luovutus	2 kpl	2 kpl	1 kpl	0 kpl	0 kpl	0 kpl
T-tonttien luovutus	2 kpl	0 kpl	3 kpl	2 kpl	0 kpl	3 kpl
Maanhankinta	12 ha	19 ha	0 ha	33 ha	30 ha	6 ha
Maanhankinta menot	0,19 M€	0,31 M€	0 M€	0,38 M€	0,34 M€	0,17 M€
Maanmyyntitulot	0,86 M€	0,38 M€	0,2 M€	0,34 M€	0,05 M€	0,88 M€
Maanvuokratulot	0,12 M€	0,12 M€	0,12 M€	0,12 M€	0,12 M€	0,12 M€
Maankäytösopimustulot	0 M€	0 M€	0 M€	0 M€	0,01 M€	1,96 M€
Väestömäärä 31.12.	14 994	15 027	15 082	14 985	14 905	14 835

3.3 Uusi Lahden kaupunki

Lahden kaupungin ja Nastolan kunnan yhdistymisen myötä uusi Lahden kaupunki on Suomen kahdeksanneksi suurin kaupunki väestömäärältään ja kuudenneksi suurin kaupunki alue. Kuvassa 1. on esitetty uuden Lahden kaupungin rajat ja taajamat opaskartalla ja kuvassa näkyy katkoviivalla Lahden ja Nastolan entinen kuntaraja. Taulukossa 3. on esitetty Lahden ja Nastolan maankäytön tunnusluvut vuodelta 2014.



Kuva 1. Uuden Lahden kaupungin rajat ja taajamat opaskartalla (Lehto 2015.)

Taulukko 3. Maankäytön tunnuslukuja 2014 (Toivonen 2015.)

	Lahti	Nastola	Uusi Lahti
Kunnan pinta-ala 31.12.2014	154,5 km ²	363 km ²	517,5 km ²
Väestömäärä 31.12.2014	103 754	14 905	118 659
Kunnan maanomistus 31.12.2014 omassa kunnassa, osuus (%) pinta-alasta	9 576 ha 71 %	2 625 ha 5 %	12 201 ha 18 %
Maanvuokrasopimuksia 31.12.2014	4 708 kpl	110 kpl	4 818 kpl
Asemakaavoitettu alue 31.12.2014	7 276 ha	2 500 ha	9 776 ha
Maanostot v. 2014	101,1 ha	29,9 ha	130,9 ha
Tonttien luovutukset v. 2014	97 kpl	2 kpl	99 kpl
Rakennuspaalutukset v. 2014	261 kpl	40 kpl	301 kpl

4 Maapolitiikka

Maapolitiikalla tarkoitetaan niitä toimintoja, joiden kohteena ovat tavanomaisista hyödykkeistä poikkeavat maamarkkinat. Maamarkkinoihin liittyviä toimintoja ovat maanhankinta, luovuttaminen, näihin johtavien sopimusten laatiminen, maanhallinta ja asemakaavojen toteutumisen edistäminen. Onnistuneella maapolitiikalla voidaan vaikuttaa positiivisesti kuntatalouteen ja yhdyskuntarakenteen kehittymiseen. Maapolitiikka ja kaavoitus muodostavat yhdessä kunnan maankäyttöpolitiikan, jolla rakentamista pyritään ohjaamaan. Maankäyttöpolitiikalla on suuri merkitys kunnan strategioiden toteutumisessa ja samalla se luo pohjan kunnan onnistuneelle asunto- ja elinkeinopolitiikalle. Maankäyttöpolitiikan tulee myös tukea ja noudattaa kunnan ympäristöpolitiikkaa. (Kunnan maapoliittinen ohjelma – valmistelijan käsikirja. 2007: 7.)

Onnistuneen ja pitkäjänteisen maapolitiikan avulla voidaan:

- ohjata yhdyskuntarakenteen kehitystä haluttuun suuntaan
- eheyttää yhdyskuntarakennetta
- ylläpitää riittävää asuntorakentamisen ja yritystoiminnan tarvitsemää tonttitarjontaa
- osaltaan tasapainottaa kuntataloutta
- pitää tonttien hinnat kohtuullisella tasolla
- varmistaa, että kaavoitetut tontit sekä kunnallistekniikka tulevat ajallaan käyttöön
- saada ansioton arvonnousu kunnalle.

Lisäksi MRL:n on lisätty 5 a §, joka määrittelee yleisellä tasolla kunnan maapolitiikan sisällön. Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankinnan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi. Säännöksen lisäämisellä lakiin korostettiin maapolitiikan merkitystä yhdyskuntien kehittämisen edellytysten luomisessa. Samalla kunnan tehtäviä koskevaa MRL 20 §:ää täsmennettiin ja säännökseen lisättiin maininta maapolitiikan harjoittamisesta. Kyseessä ei ole varsinainen uusi tehtävä, vaan kunnille vanhastaan kuuluneen toimialan lainsäädännöllisen aseman selkeyttäminen. Samalla tavoitteena on edistää aktiivista maapolitiikan harjoittamista, jonka sisällöstä päätösvalta on edelleen kunnalla.

4.1 Maapolitiikka ja lainsäädäntö

Maapolitiikkaa ja sen keinoja ohjataan lainsäädännöllä. Maapolitiikan harjoittamista koskeva keskeinen lainsäädäntö sisältyy neljään eri lakiin, joita ovat maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999, etuostolaki 608/1977, kiinteistöverolaki 654/1992 sekä laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastamisesta 603/1977.

4.2 Maapoliittiset ohjelmat

Maapoliittinen ohjelma on asiakirja, jossa on valtuuston määrittelemät tavoitteet ja periaatteet kunnan maapolitiikalle. Suomen kuntaliitto pitää maapoliittisen ohjelman laatimista hyvänä tapana varmistaa maapoliittisten keinojen linjakas ja tehokas käyttö. Kunnan maapoliittinen ohjelma on informaatiopaketti kunnan maankäyttöön liittyvistä toimintatavoista niin tontin hakijoille, maanomistajille, rakennusliikkeille kuin uusille päättäjillekin. (Maapolitiikan opas 2012.)

4.3 Maapolitiikan merkitys kuntatalouteen

Maapolitiikalla ja kaavoituksella vaikutetaan yhdyskuntarakenteen muodostumiseen sekä yhdyskuntarakentamisesta kunnalle aiheutuviin menoihin ja tuloihin. Osa maapolitiikan ratkaisuksista ja toimintatapojen vaikutuksista näkyy välittömästi kunnan taloudessa, kun osa näkyy vasta vuosien kuluttua. Välittömästi kunnan talouteen maapolitiikan ratkaisuksista vaikuttavat maanhankinnasta ja yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat menot sekä myöhemmin tonttien myynnistä saatavat tulot. Suomen Kuntaliitto on toteuttanut

vuonna 2009 yhteistyössä ympäristöministeriön, Helsingin, Espoon, Turun, Oulun, Hyvinkään ja Järvenpään kaupunkien kanssa hankkeen jossa selvitettiin Tampereella, Siilinjärvellä ja Järvenpäässä vireillä olevien maankäyttöhankkeiden taloudellisia vaikutuksia maapolitiikan näkökulmasta. Hankkeen tuloksena kuntaliitto julkaisi selvityksen ”Maapoliittiset toimintatavat ja kuntatalous – tietoa kuntapäätäjille”. (Maapoliittiset toimintatavat ja kuntatalous – tietoa kuntapäätäjille. 2009.) Mikko Keskinen on myös pohjinnut Maankäyttö-lehden artikkelissa maanhankintaan perustuvan maapolitiikan ja maankäyttösopimuksien taloudellisia vaikutuksia (Keskinen 2010.)

Kuntaliiton hankkeessa tutkittiin yhteensä viiden eri käynnissä olevan maankäyttöhankkeen taloudellisia vaikutuksia perinteisen maanhankinnan ja maankäyttösopimuksen näkökulmasta. Taulukossa 4. on esimerkkilaskelma kuntaliiton selvityksestä, jossa on vertailtu kaupungin omistaman maan kaavoittamista ja myymistä verrattuna maankäyttösopimukseen.

Taulukko 4. Esimerkkilaskelma selvityksestä, Järvenpään tiiviit asuinalueet (Maapoliittiset toimintatavat ja kuntatalous – tietoa kuntapäätäjille. 2009: 12.)

Lepola (yhdyskuntarakennetta täydentävä omakoti- ja rivitaloalue, jonkin verran pienkerrostaloja)	Terhola (yhdyskuntarakennetta täydentävä omakoti- ja rivitaloalue, jonkin verran pienkerrostaloja)
Raakamaan hankintamenot/kunta ostaa: - Noin 23 ha - Menot yhteensä 0,9 milj. euroa	Raakamaan hankintamenot/kunta ostaa: - Noin 5 ha - Menot yhteensä 0,2 milj. euroa
Tontinmyyntitulot/kunta myy: - Noin 46 200 k-m ² - Tulot 14,8 milj. euroa	Tontinmyyntitulot/kunta myy: - Noin 10 400 k-m ² - Tulot 3,1 milj. euroa
Kaavan tuoma nettotulo: 13,9 milj. euroa - Maankäyttösopimuksilla kunnalta jäisi saamatta n. 50 % = n. 7 milj. euroa	Kaavan tuoma nettotulo: 2,9 milj. euroa - Maankäyttösopimuksilla kunnalta jäisi saamatta n. 50 % = n. 1,5 milj. euroa
Maankäyttösopimuksilla kunta olisi voinut kattaa alueen kunnallistekniikan rakentamiskustannukset (5,9 milj. euroa) ja osan (1,1 milj. euroa) alueen muun palvelurakentamisen kustannuksista.	Maankäyttösopimuksilla kunta olisi voinut kattaa alueen kunnallistekniikan rakentamiskustannukset (0,7 milj. euroa) ja osan (0,8 milj. euroa) alueen muun palvelurakentamisen kustannuksista.
Kunnalta olisi kuitenkin jäänyt saamatta n. 7 milj. euron maanmyyntitulot, jotka olisi voitu käyttää alueen rakentamiseen.	Kunnalta olisi kuitenkin jäänyt saamatta n. 1,5 milj. euron maanmyyntitulot, jotka olisi voitu käyttää alueen rakentamiseen.

Kaikissa mukana olleissa maankäyttöhankkeissa oli kunnalle taloudellisesti kannattavampaa ensin ostaa alue raakamaana ja kaavoittaa kuin tehdä alueesta maankäyttösopimus. Esimerkkilaskelmassa Järvenpään kaupungilta jäisi saamatta maanmyyntituloja yhteensä 8,5 miljoonaa euroa, mikäli alueet olisi toteutettu maankäyttösopimuksilla

vuonna 2009. Mikäli saamatta jääneet maanmyyntitulot olisi jouduttu keräämään verotuloina, olisi se tarkoittanut vuonna 2009 tuloveroprosentin nostoa 19 prosentista 20,25 prosenttiin. Vastaavasti selvityksessä mukana olleella Tampereen Vuoreksen alueella maankäyttösopimuksilla ei olisi pystytty kattamaan edes puolta alueen kunnallistekniikan rakentamiskustannuksista, eikä lainkaan alueen muita palvelurakentamisen kustannuksia. (Maapoliittiset toimintatavat ja kuntatalous – tietoa kuntapäätäjille. 2009.)

Keskisen artikkelin ja Kuntaliiton tekemän selvityksen perusteella voidaan todeta, että mikäli kyseessä on rakentamaton raakamaa-alue, joka edellyttää kunnalta merkittäviä investointeja, perinteinen maanhankinta maapolitiikka on kunnan talouden kannalta pääsääntöisesti kaikkein järkevin vaihtoehto. Vastaavasti maankäyttösopimukset soveltuvat yhdyskuntarakenteen täydentämiseen tähtääviin maankäyttöhankkeisiin. Maankäyttösopimukset sopivat parhaiten alueille, joilla on jo olemassa oleva kunnallistekniikka ja muut palvelut. Tällaisille alueille tehtävät maankäyttösopimukset pääsääntöisesti ovat kunnan talouden kannalta järkeviä. On kuitenkin suositeltavaa ennen maankäyttöhankkeeseen alkamista tutkia maapoliittisten toimintatapojen taloudellisia vaikutuksia ja arvioida niitä tapauskohtaisesti. Ennen hanketta tehtyjen selvitysten ja arviointien perusteella saadaan selville maapoliittisten ratkaisujen ja tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen kuntataloudelliset vaikutukset lyhyellä ja pitkällä aikavälillä.

4.4 Maapolitiikan keinot

Maapoliittiset keinot tukevat kunnan maapoliittisen ohjelman tavoitteita. Maanhankinnan keinoja ovat kiinteistökauppa, maanvaihto, etuosto ja lunastaminen yhdyskuntarakentamista varten. Kaavoitus on myös yksi kunnan käytössä olevista maapolitiikan keinoista, jos kunta kaavoittaa yksityisen maanomistajan omistamaa maata, voivat kunta ja maanomistajan tehdä kaavoitusta ja kaavan toteuttamista koskevan maankäyttösopimuksen. Asemakaavojen toteuttamisen edistämiseksi kunnalla on mahdollisuus käyttää rakentamiskehotusta. Lisäksi kunnalla on mahdollisuus määrätä rakentamattomalle rakennuspaikalla korotettu kiinteistövero. Kunta voi myös nimetä kehittämisalueen ja periä maanomistajilta kehittämiskorvausta. Lisäksi eri käyttötarkoituksiin kaavoitettujen tonttien luovuttaminen ja luovutusehtojen määrittäminen ovat merkittävä osa maapolitiikan keinovalikoimaa.

4.4.1 Vapaaehtoinen maanhankinta

Kuntien maapolitiikan keskeinen tehtävä on raakamaan hankkiminen. Kunnat pyrkivät hankkimaan raakamaata yhdyskuntarakentamisen tuleviin tarpeisiin ennen kuin alueelle aletaan laatimaan asemakaavaa. Kuntien tavoitteena pääsääntöisesti on asemakaavoittaa omaa maatansa. Kunnat voivat parantaa riittävällä raakamaavarannolla kaavoituksen toimintaedellytyksiä, turvata suunnitelmallinen tonttituotanto ja yhdyskuntarakentamisen talous. Suurin osa kuntien maanhankinnasta tapahtuu vapaaehtoisella kaupalla tai vaihdolla. (Maapolitiikan opas 2012.)

Maanhankintaa varten kunnan on päätettävä suorittaako se aktiivista maanhankintaa vai odottaako se, että maita tarjotaan kunnan ostettavaksi. Aktiivista maanhankintaa varten kunnan on varattava riittävä henkilöresurssi, jotta voidaan käydä jatkuvaa yhteydenpitoa maanomistajien kanssa, tehdä ostotarjouksia, käydä neuvotteluja ja suorittaa maastokäyntejä. (Kunnan maapoliittinen ohjelma – valmistelijan käsikirja. 2007: 18.) Aktiivisella raakamaan hankinnalla saavutetaan monia etuja verrattuna passiiviseen maanhankintaan. Kuntaliiton maapolitiikan oppaassa luetellaan seuraavia aktiivisen maanhankinnan etuja:

- Yhdyskuntarakenteen kehittäminen haluttuun suuntaan, kun raakamaata hankintaan yleiskaavaan mukaisilta kasvusuunnilta.
- Kunnan omistaman raakamaan kaavoitus sujuu joutuisasti.
- Kunnan raakamaan hankinnalla mahdollistetaan laajojen, riittävien ja oikein sijoittuneiden virkistysalueiden toteutuminen, jolla on vaikutusta alueen viihtyvyyteen ja toimivuuteen.
- Kunnalla on paremmat mahdollisuudet varmistaa kaavan oikein ajoitettu ja taloudellinen toteuttaminen.
- Maanomistajien tasapuolinen kohtelu, kun kaavoitettu maa on hankittu kunnan omistukseen.
- Asemakaavoituksen synnyttämä maan arvonnousu voidaan käyttää asemakaavan toteuttamisesta kunnalle aiheutuviin kustannuksiin.
- Kunnan riittävä tonttivaranto ja tonttien luovutus antavat mahdollisuuden vaikuttaa tonttien sekä asumisen ja yrittämisen hintatasoon kunnassa.

Kuntien vapaaehtoista maanhankintaa helpottaa osaltaan myös maanomistajan kannalta edullinen kohtelu verotuksessa, kun maanomistaja myy kiinteistönsä kunnalle. Yksityisen maanomistajan luovuttaessa kiinteistön kunnalle on 80 prosenttia kiinteistön luovutusvoitosta verovapaata (Tuloverolaki 30.12.1992/1535, § 49.) Kuntien vapaaehtoista

maanhankintaa on myöskin pyritty edistämään määräaikaisilla verovapauksilla. Viimeinen määräaikainen verovapaa luovutus kunnalle on ollut mahdollista 1.10.2013–31.12.2014 välisenä aikana.

4.4.2 Lunastaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 96 § ja 99 § antavat mahdollisuuden kunnalle lunastaa maa-alueita.

Kunnalla on mahdollisuus MRL:n perusteella lunastaa maa-alueita erilaisiin yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin. Lunastamisella kunnalle mahdollistetaan yhdyskuntarakenteen järkevä kehittäminen riippumatta maanomistajien halukkuudesta luovuttaa maa-alueitaan yhdyskuntarakentamiseen. Yhdyskuntarakentamiseen tarvittavien maa-alueiden lunastamisesta säädetään MRL:n 99 §:ssä. Yhdyskuntarakentamiseen tarvittavan raakamaan lunastaminen on kaksivaiheinen. Ensimmäisessä vaiheessa ympäristöministeriö myöntää lunastusluvan kunnalle kunnan hakemuksen perusteella. Toisessa vaiheessa maanmittauslaitoksen lunastustoimikunta määrittelee lunastettavalle alueelle lunastuskorvauksen ja tekee muut tarvittavat päätökset. Kunnan maapoliittinen ohjelma – valmistelijan käsikirja. 2007: 82.)

Kunta saa MRL:n 96 §:n mukaan asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa sellaisen alueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan laitokselle tai kunnan muihin tarpeisiin. Valtiolla ja kuntayhtymällä on vastaavasti oikeus lunastaa sellainen asemakaavan mukainen yleisen rakennuksen tontti ja yleinen alue, joka asemakaavassa on tarkoitettu valtion tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132, § 96.)

Kunnalla on oikeus myös MRL:n 98 §:n perusteella lunastaa omistamallaan maalla oleva rakennus, laitos, nautinta-, rasite- ja muu erityinen oikeus. Kunnalla on lunastusoikeus samoin edellytyksin ja samassa järjestyksessä kuin kunnalla on oikeus lunastaa ne toiselle kuuluvan maan lunastamisen yhteydessä. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/1327, § 98.) Lunastukseen ei tarvita erityistä lupaa silloin, kun alueella on voimassa asemakaava ja kohde on tarkoitettu asemakaavassa kunnan tarkoituksiin. Tällai-

nen tarve useimmiten voi syntyä kunnalle silloin, kun kunta saa ostettua kiinteistön vapaaehtoisella kaupalla ja kiinteistöllä oleva rakennus tai erityinen oikeus estää asemakaavan toteuttamista. (Maapolitiikan opas 2012.)

Kunnalla on lunastusoikeuden lisäksi yleisen alueen lunastus- ja korvausvelvollisuus asema- ja yleiskaava-alueella. MRL:n 101 §:ssä määritellään, että kunta on velvollinen lunastamaan tai korvaamaan asema- tai yleiskaavassa muuhun kuin yksityiseen rakennustoimintaan varatun alueen, jos maanomistaja ei voi kaavamääräysten takia käyttää aluetta kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla hyväkseen. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/1327, § 101.) Kunnan lunastus- tai korvausvelvollisuuden ratkaisee useimmiten se, voiko maanomistaja käyttää omistamaansa maata kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla hyödykseen. Lunastus- ja korvausvelvollisuutta ei automaattisesti synny, jos maanomistajan rakentaminen estyy, vaan kohtuullista hyötyä arvioitaessa otetaan huomioon koko asema- tai yleiskaavasta aiheutuva hyöty maanomistajalle. (Maapolitiikan opas 2012.)

Tontin osan lunastuksesta on säädetty kiinteistönmuodostamislaisissa, jonka mukaan tontin tai asemakaavaan soveltuvan rakennuspaikan muodostamiseksi tontin tai rakennuspaikan osan omistajalla on oikeus lunastaa toiselle kuuluvaa tonttiin tai rakennuspaikkaan sisältyvää aluetta. Milloin useat tahtovat lunastaa toiselle kuuluvaa tontin tai asemakaavaan soveltuvan rakennuspaikan aluetta, on etuoikeus sillä, jonka osalla rakennuksineen ja laitteineen on suurin arvo. Jos osat ovat samanarvoiset, lunastusoikeus on sillä, joka ensiksi on vaatinut lunastamista. (Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554, § 62.) Tontin osan omistaja voi olla yhtäläillä niin kunta kuin yksityinen maanomistaja.

4.4.3 Etuosto

Kunnan oikeudesta lunastaa myyty kaupan kohde säädetään etuostolaisissa. Etuostolain mukaista etuostoa käytettäessä kunta lunastaa myydyn kaupan kohteen kauppakirjassa sovitulla hinnalla ja ehdoilla. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että kunta asettuu ostajan tilalle saaden kaupan kohteen omistukseensa kauppakirjassa sovitulla hinnalla ja ehdoilla. Etuostoa käytettäessä myyjän oikeudellinen asema ei muutu, myyjä saa etuostoa käytettäessä kauppakirjassa sovitun hinnan kaupan kohteesta. Myös muilta osin kauppakirjan ehdot säilyvät muuttumattomina. (Maapolitiikan opas 2012.)

Etuoostojärjestelmä on luotu helpottamaan kuntien maanhankintaa yhdyskuntarakentamista varten. Käytössä oleva etuoostojärjestelmä perustuu 1.4.1976 voimaan tulleeseen lakiin kunnan etuosto-oikeudesta kiinteistökaupassa. Nykyinen etuostolaki on tullut voimaan 1.10.1977. EOL:ssa säädetään etuoston edellytyksistä ja etuostoon kohdistuvista rasitteista. EOL 1 § sisältää etuosto-oikeuden edellytykset ja EOL 5 ja 6 §:t sisältävät etuostoa koskevat rajoitukset. (Etuostolaki 5.8.1977/608.)

EOL:n mukaan kunnalla on etuosto-oikeus pääsääntöisesti kiinteistökaupoissa. Kiinteistökauppana pidetään sellaista vastikkeellista luovutusta, jossa vastikkeen arvosta muu kuin kiinteä omaisuus muodostaa pääosan (Etuostolaki 5.8.1977/608, § 2.2.) Kunnalla on etuosto-oikeus, kun kiinteistö käsittää tai, jos samalla luovutuskirjalla tai muutoin luovutuksin, jotka on katsottava samaksi kaupaksi, myydään eri kiinteistöjä ja nämä yhdessä käsittävät yli 5 000 neliometriä. Edellisestä poiketen Helsingin, Espoon, Kauniaisten ja Vantaan kaupungilla on etuosto-oikeus, jos kiinteistön tai kiinteistöjen yhteinen pinta-ala on enemmän kuin 3 000 neliometriä. (Etuostolaki 5.8.1977/608, § 5.) Etuosto-oikeutta voidaan käyttää yhdyskuntarakentamista tai virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Yhdyskuntarakentamisena pidetään esimerkiksi asunto-, liike- ja teollisuusrakennusten rakentamista. Virkistys- ja suojelutarkoituksiin etuostolla hankittavan maan osalta tarvetta voidaan perustella kaavoilla, virkistys- ja suojelusuunnitelmilla tai selvityksillä. (Maapolitiikan opas 2012.)

Jos kunta päättää käyttää etuosto-oikeutta myytyyn kiinteistöön, on kunnan tehtävä päätös kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoittamisesta. Päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä on kirjallisesti ilmoitettava ostajalle, myyjälle ja kirjaamisviranomaiselle. Päätöksen teon jälkeen on päätös annettava viivytyksettä todisteellisena tiedoksiantona tiedoksi ostajalla ja myyjälle. (Etuostolaki 5.8.1977/608, § 9.)

Etuoosto-oikeuden käyttämisestä aiheutuu kunnalle suoritusvelvollisuuksia, joilla pyritään turvaamaan ostajan sama taloudellinen asema kuin ostajalla oli ennen kaupan solmimista. EOL:n 15 § sisältää säännökset ostajalle maksettavista korvauksista. Kunta on velvollinen maksamaan korvaukset heti sen jälkeen, kun etuosto on käynyt lopulliseksi eli päätös on saavuttanut lainvoiman. (Etuostolaki 5.8.1977/608, § 15.)

4.4.4 Maankäyttösopimukset

Maankäyttösopimuksella tarkoitetaan sopimusta, jossa kunta ja maanomistaja sopivat maanomistajan omistaman alueen toteuttamiseen liittyvistä asioista MRL:n 12a luvun mukaisesti (Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132, 12a luku.) Maankäyttösopimuksissa voidaan sopia alueen toteuttamisesta MRL 12a lukua laajemminkin.

Ennen asemakaavoituksen käynnistämistä maanomistajan ja kunnan olisi hyvä tehdä kaavoituksen käynnistämissopimus. Käynnistämissopimukseen kirjataan sekä maanomistajan että kunnan esittämät tavoitteet sopimusalueen kaavoitukselle sekä mahdolliset yleiskaavalliset tilanteet ja muut alueen lähtökohdat. Käynnistämissopimuksessa on myös hyvä sopia tehtävien kaavoitustöiden ja kaavoituksessa tarvittavien selvitysten kustannusjaosta maanomistajan ja kunnan kesken.

Maankäyttösopimuksissa sovitaan MRL 12a luvun mukaisista asioista. Suomen kuntaliitto on julkaissut internet-sivuillaan maankäyttösopimuksen muistilistan, jossa on listattuna asiat, joista minimissään maankäyttösopimuksella tulisi sopia. Kuntaliiton muistilistan mukaan maankäyttösopimuksessa pitäisi sopia vähintään seuraavista asioista:

- alueiden luovuttamisesta ja/tai vaihtamisesta
- mahdollisesti pilaantuneesta maaperästä
- kunnallistekniikan sekä yleisten alueiden rakentamisesta ja kunnossapidosta
- korttelien rakentamisesta, rakentamistavasta ja -aikataulusta
- sopimuskorvauksesta
- rakentamattoman maan edelleen luovutuksesta
- vakuudesta
- sopimussakosta
- sopimuksen voimaantulosta, sitovuudesta ja raukeamisesta
- sopimuksen päättymisestä. (Maapolitiikan opas 2012.)

MRL:n 12a luvun mukaan maankäyttösopimus voidaan sitovasti tehdä vasta, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Edellytyksenä maankäyttösopimuksen laatimiselle on, että maanomistajalla ja kunnalla on yhteinen näkemys kaavoituksen

jatkamisesta. Maankäyttösopimus on allekirjoitettava ennen asemakaavan hyväksymistä, jotta se sitoo molempia osapuolia. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132, § 12a.)

4.4.5 Kehittämiskorvaus

Ensisijaisesti kunnan tulee pyrkiä sopimaan maankäyttösopimuksin yksityisen maanomistajan kaavan toteuttamisesta. Mikäli kunta ja maanomistaja eivät pääse yhteisymmärrykseen maankäyttösopimuksen ehdoista, on kunnalla mahdollisuus periä kaavan toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset kehittämiskorvauksena MRL 91 c §:n mukaisesti niiltä maanomistajilta, jotka kaavasta saavat merkittävää hyötyä. Kehittämiskorvauksen perimisen mahdollisuus on tullut voimaan MRL:n muutoksessa 1.7.2003. MRL:n muutoksen tarkoituksena on ollut luoda kunnille paremmat edellytykset kohtuuhintaisen asuntotuotannon ja muun rakentamisen turvaamiseksi. (Maapolitiikan opas 2012.)

Kehittämiskorvaus ei täysin korvaa maankäyttösopimusta. Kehittämiskorvauksen käyttäminen edellyttää aina sitovaa tonttijakoa. Jos kehittämiskorvaus on otettu kunnan maapoliittisten keinojen valikoimaan, on asemakaavat tarvittaessa laadittava sitovalla tonttijaolla, vaikka kunnassa ei muuten olisi käytössä sitova tonttijako. Asemakaavan laadinnan yhteydessä on arvioitava, joudutaanko asemakaavoitettavalta alueelta perimään kehittämiskorvausta. Arvion perusteella tehdään päätös siitä, laaditaanko kaava sitovalla tonttijaolla vai ei. (Kunnan maapoliittinen ohjelma – valmistelijan käsikirja. 2007.)

4.4.6 Kehittämisalumenettely

Kehittämisalumenettely on työkalu erityisesti rakennettujen alueiden kehittämiseen, jonka uudistamista, suojelua tai muuta syytä varten kehittämis- ja toteuttamistoimenpiteet ovat tarpeen. Kehittämisalueeksi voidaan myös nimetä rakentamaton alue, milloin sen rakentaminen on asunto- tai elinkeinopoliittisista syistä tarpeen ja sen toteuttaminen maanomistuksen pirstoutuneisuudesta, kiinteistöjaotuksen hajanaisuudesta tai muusta vastaavasta syystä edellyttää erityisiä kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteitä. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132, § 110.)

Kunta voi omalla päätöksellään nimetä alueen kehittämisalueeksi, jonka enimmäiskesto on 10 vuotta (Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132, § 110.) Käytännössä kunta tekee päätöksen kehittämisalueeksi nimeämisestä yleis- tai asemakaavan laatimista tai muuttamista koskevan päätöksen yhteydessä tai oikeusvaikutteisessa yleis- tai asemakaavassa tai päätös kehittämisalueesta voidaan tehdä myös erillisenä (Maapolitiikan opas 2012.)

4.4.7 Tonttien luovuttaminen

Kuntaliiton maapolitiikka oppaan mukaan kunnat toteuttavat tonttien luovutuksella kunnan asunto- ja elinkeinopoliittisia tavoitteitaan. Kunnat voivat harjoittamallaan tonttien luovutuspolitiikalla pyrkiä houkuttelemaan kuntaan uusia asukkaita ja yrityksiä tai vastaavasti rajoittamaan väestön kasvua tai ohjamaan väestön kasvua oikein haluamaansa paikkaan. Mikäli kunta onnistuu tonttien luovutuspolitiikassa, saadaan kunnalle perittyä takaisin kunnan yhdyskuntarakentamiseen sijoittamat rahat. (Maapolitiikan opas 2012.)

Kuntaliiton mukaan kunnat käyttävät tonttien hinnoittelussa hyvin erilaisia perusteita. Yleensä muuttotappio kunnat hinnoittelevat tonttinsa lähes ilmaisiksi, jotta kuntaan saataisiin houkuteltua uusia asukkaita. Toiset kunnat taas hinnoittelevat tonttinsa toteutuneiden maanhankinta-, suunnittelu- ja yhdyskuntarakentamiskustannusten perusteella. Kasvukunnissa yleisimmin käytössä oleva hinnoitteluperuste on tonttien hintojen suhteuttaminen paikkakunnan yksityisten välisten kauppojen hintatasoon. (Maapolitiikan opas 2012.)

Kuntaliiton selvitysten mukaan kunnat määrittelevät yleensä omakotitonttien hinnat 10–30 % käypää hintatasoa alhaisemmaksi, jotta kunta ei ainakaan omalla hinnoittelullaan ole nostamassa yleistä hintatasoa. Vastaavasti rivi- ja kerrostalotontit myydään yleensä hieman käypää hintatasoa edullisemmin. Yritys- ja liiketonttien hinnoittelu perustuu useimmin tapauskohtaiseen neuvottelutulokseen, jossa hintaan vaikuttavat tonttikohtaiset tekijät ja elinkeinopoliittiset vaikutukset. (Maapolitiikan opas 2012.)

Tonttien saajien valinta vaihtelee kunnittain suuresti, toisissa kunnissa tonttien saajat valitaan sosiaalisin perustein ja vastaavasti toisissa kunnissa tonttien saajat valitaan veronmaksukyvyin perusteella. Kuntaliiton selvitysten mukaan kunnat ovat käytännössä soveltaneet ainakin seuraavia valintatapoja:

- tontit luovutetaan hakemusten saapumisjärjestyksessä
- tontit hakijat pisteytetään esimerkiksi tulotason, lasten lukumäärän, kunnassa asumisajan ja työpaikan sijainnin perusteella
- tontit luovutetaan arpomalla, mikäli samalle tontille on useampi hakija
- tontit luovutetaan tarjouskilpailun perusteella. (Maapolitiikan opas 2012.)

Tonttien erilaisissa luovutustavoissa on hyvät ja huonot puolensa. Tonttien luovuttaminen hakemusten saapumisjärjestyksessä toimii silloin, kun tonttien kysyntä ja tarjonta ovat tasapainossa. Vastaavasti tonttien arpominen kohtelee kaikkia hakijoita tasapuolisesti riippumatta tonttien kysynnän ja tarjonnan tasapainosta. Tonttien tarjouskilpailu on helpoin tapa luovuttaa tontit, mutta sen käyttäminen laajalti nostaa maanhintatasoa kunnassa ja samalla aiheuttaa raakamaan hintatason nousulle paineita. Tonttien tarjouskilpailun käyttö on hyvin yleistä tonteilla, jotka omaavat erityisarvoa, esimerkiksi sijainti. Kasvukeskuksissa yleisimmin käytössä on tonttien hakijoiden pisteytys, jolla kunta pystyy valitsemaan tonttien saajat esimerkiksi kuntastrategian tavoitteiden mukaisesti. Tonttien hakijoiden pisteytys voi olla perustavoitteiltaan oikeudenmukainen luovutustapa, mutta oikeiden kriteereiden löytäminen ja soveltaminen voi olla vaikeaa. Hyvin usein, kun kunnan käyttämä pisteytys ei ole läpinäkyvä, aiheuttaa se tontin hakijoiden keskuudessa suurtakin kritiikkiä. (Maapolitiikan opas 2012.)

Tonttien luovutustapana voidaan käyttää joko myyntiä tai vuokrausta. Käytettävä luovutustapa riippuu pitkälti kunnan taloudellisesta tilanteesta ja toisaalta myös rakennettava alueesta. Kuntaliiton selvitysten mukaan kasvukunnissa tontit luovutetaan usein myymällä, jotta kunnan alueeseen tekemät investoinnit saataisiin mahdollisimman nopeasti katettua. Tonttien vuokrauksessa kunnat käyttävät yleisesti 4–6 % vuokraa tontin arvosta. (Maapolitiikan opas 2012.) Tonttien myyminen ei välttämättä ole pitkällä tähtäimellä järkevää, koska tontinvuokrauksella saadaan kunnalle tasaista vuosittaista vuokratuloa. Tasainen vuosittainen vuokratulo voi olla merkittävässä osassa kunnan vuosittaisista kokonaistuloista.

Joissakin kunnissa on käytössä niin sanottu kaksihintajärjestelmä, jossa vuokran määrävä tontin hinta on alhaisempi ja vasta myydessä tontista pyydetään viimeinen hinta. Kaksihintajärjestelmällä yritetään saada pidettyä tasainen vuokratulo vuodesta toiseen. Joissakin kunnissa on myös päädytty omakotitonttien osalta aluksi pelkkään vuokraukseen, ja vasta rakentamisvelvoitteen täyttämisen jälkeen vuokralaisella on mahdollisuus

ostaa tontti omaksi. Omakotitonttien osalta vuokrausta voidaan perustella kolmella seikalla; Vuokrasopimuksen ehtojen täyttämättä jättäessä vuokrasopimus on helpompi purkaa vuokralaisen kanssa kuin kauppakirja, kunta saa säännöllistä vuosittaista vuokratuloa ja rakentajan ei tarvitse sitoa pääomaa alkuvaiheessa tonttiin.

Kuntien luovuttamien tonttien luovutuskirjoihin laitetaan luovutusehtoja, luovutusehdoilla kunta voi hyvinkin tarkasti ohjata tontilla tapahtuvaa rakentamista. Kuntaliitto on selvittänyt yleisimmin kunnissa käytettyjä tontinluovutusehtoja:

- Kunnalta tontin saavan rakentajan on rakennettava tontti tai tontin kerrosalasta tietty määrä, luovutuskirjassa määrättyssä ajassa.
- Tontin saajan on noudatettava alueelle laadittuja rakentamishojeita.
- Tontille on rakennettava tietyn tyyppistä tuotantoa. Tuotanto voi olla vapaan rahan tuotantoa, valtion tukemaa tuotantoa, asumisoikeustuotantoa, vuokratuotantoa jne.
- Tonttia ei saa luovuttaa rakentamattomana edelleen.
- Sopimusehtojen rikkomisesta aiheutuu sanktiot ja mahdollinen sopimussakko. (Maapolitiikan opas 2012.)

Tonttien luovutuksessa yrityksille on huomioitava EU:n valtioneuvoston päätökset. EU:n valtiontuella tarkoitetaan valtion ja kuntien yrityksille myöntämää tukea, yrityksille myönnettävät valtiontukia koskevat periaatteet määritellään Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen artikloissa 107–109. Käytännössä kiinteistöluovutuksen yhteydessä kunnat antavat yrityksille tukea, mikäli kiinteistö luovutetaan alle markkinahinnan. Kiinteistöluovutuksissa EU:n kielletyksi valtiontueksi lasketaan markkinahinnan ja luovutushinnan välinen erotus. Yleensä kiinteistöluovutuksissa annettava valtiontuki jää alle 1.1.2014 voimaan tulleen ns. *de minimis* -asetuksen. *De minimis* -asetuksen mukaan yhdelle yritykselle on mahdollista myöntää tukea enintään 200 000 euroa kolmen verovuoden aikana. Huomioitavaa on, että *de minimis* -tuesta ei tarvitse tehdä minkäänlaisia ilmoituksia tai raportointia komissiolle. (Maapolitiikan opas 2012.)

4.4.8 Rakentamiskehotus

Maankäyttö- ja rakennuslain 97 §:n mukaan kunta voi antaa sitovaa tonttijakoa edellyttävän asemakaavan mukaisen tontin omistajalle ja haltijalle rakentamiskehotuksen. Rakentamiskehotuksen antamisen edellytyksenä on, että asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta. MRL:n mukaan, jos tonttia ei ole rakennettu kolmessa vuodessa

rakentamiskehotuksen antamisen jälkeen, on kunnalla oikeus lunastaa asemakaavan mukainen tontti ilman erillistä lupaa. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132, § 97.)

Rakentamiskehotuksen antamisen edellytyksenä on, että tontti on sitovan tonttijaon mukainen tontti tai se on muuten asemakaavassa tarkoitettu rakennuspaikaksi. Rakentamiskehotus voidaan antaa joko määrällisen tai laadullisen vajaakäytön perusteella, kun tontin sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta tai asemakaavan mukaista tonttia ei sillä olevien rakennusten käyttötarkoitus, sijainti, rakentamistapa ja muut seikat huomioon ottaen ole rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti. Rakentamiskehotuksen selkein käyttötapa on tyhjillään olevat tontit, joille voidaan antaa kehotus määrällisen vajaakäytön perusteella. (Maapolitiikan opas 2012.)

Rakentamiskehotus mahdollistaa kaavojen toteutumisen edistämisen ja sen tavoitteena on lisätä rakentamattomien tai muulla vajaakäytöllä olevien tonttien toteutumista. Kunnan antamien rakentamiskehotusten tarkoituksena ei ole hankkia yksityisten omistamia tontteja kunnan omistukseen, vaan saada tontit rakennetuiksi. Rakentamiskehotuksen antamiseen on olemassa monia eri syitä edistämään rakentamattomien tonttien rakentumista. Uusien kaava-alueiden vajaa rakentaminen luo painetta kaavoittaa uusia alueita ja samalla luo alueen palvelujen vajaakäyttöä tai huonoimmassa tapauksessa palvelut eivät toteudu. Myös jokainen rakentamaton tontti on taloudellinen tappio kunnalle, koska käyttämättömänä olevan infran investointeja ei saada kuoletettua ja verotulot jäävät saamatta. (Maapolitiikan opas 2012.)

4.4.9 Korotettu kiinteistövero

Kiinteistöverolaki 654/1992 mahdollistaa kunnille periä korotettua kiinteistöveroa rakentamattomilta rakennuspaikoilta. Korotetun kiinteistöveron tavoitteena on edistää kaavojen toteutumista ja lisätä rakentamattomien tonttien rakentumista. Kunnanvaltuusto voi KVL:n 12 a §:n mukaan määrätä erikseen veroprosentin, jota sovelletaan kaavoitetulle vakituiseen asuntotarkoitukseen varatulle asemakaavan mukaiselle rakentamattomalle rakennuspaikalle. Asemakaavan mukaisella asuinrakennuksen rakennuspaikalla KVL:n mukaan tarkoitetaan asemakaavan mukaista kiinteistörekisteriin merkittyä tonttia tai muuta rakennuspaikkaa, asemakaavan mukaista sitovan tai ohjeellisen tonttijaon mukaista rakennuspaikkaa ja asemakaavaan merkittyä korttelia, jolla ei ole sitovaa tai ohjeellista tonttijakoa. (Kiinteistöverolaki 20.7.1992/654, § 12a.)

KVL:n mukaan rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin on oltava vähintään 1,00 prosenttia ja enintään 3,00 prosenttia. Korotettu kiinteistövero voidaan määrätä, kun lain vaatimat edellytykset täyttyvät. KVL:n edellytyksiä ovat:

- Alueella on asemakaava, joka on ollut voimassa vähintään vuoden ennen kalenterivuoden alkua.
- Asemakaavan mukaan rakennuspaikan rakennusoikeudesta yli puolet on kaavoitettu asuntotarkoitukseen.
- Rakennuspaikalla ei ole käytössä olevaa asuinrakennusta, eikä sille ole ryhdytty rakentamaan sellaista ennen kalenterivuoden alkua.
- Rakennuspaikalla on tietty kunnallisteknillinen valmius.
- Rakennuspaikka ei ole rakennuskiellossa.
- Omistus on yhtenäinen. (Kiinteistöverolaki 20.7.1992/65421, § 12a.)

Poiketen mitä KVL:n 12 a §:ssä säädetään, KVL:n 12 b §:n mukaan on neljässätoista pääkaupunkiseudun ja kehysalueen kunnassa määrättävä rakentamattomalle rakennuspaikalle veroprosentti. Näissä kunnissa veroprosentin on oltava vähintään yhden prosenttiyksikön kunnanvaltuuston määräämää yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampi ja enintään 3,00 prosenttia. (Kiinteistöverolaki 20.7.1992/654, § 12b.)

4.4.10 Hajarakentamisen ohjaus

Kuntien maapoliittiset keinot ja tavoitteet rajoittuvat yleensä asemakaavoitetuille ja asemakaavoitettaville alueille. Mikäli kunta on valinnut maapoliittiseksi tavoitteeksi yhdyskuntarakenteen eheyttämisen ja tiivistämisen, on maapoliittisessa ohjelmassa otettava kantaa myös hajarakentamisen ohjaamiseen ja rajoittamiseen. Uudenmaan liiton maapoliittisen ohjelman valmistelijan käsikirjassa on mainittu kolme keskeistä asiaa, joilla hajarakentamista voidaan ohjata ja hallita. Nämä keinot ovat kilpailukykyinen tonttitarjonta asemakaava-alueilla, lupien käsittelyn toimiva järjestelmä, jolla kaavoitus, maapoliitiikka ja rakennusvalvonta tulevat huomioiduksi sekä kylien kehittäminen. Toimivaan lupien käsittelemiseen kuuluu niin rakennusluvat, poikkeamisluvat kuin suunnittelutarveratkaisut. (Kunnan maapoliittinen ohjelma – valmistelijan käsikirja. 2007: 41.)

Kunta voi asemakaava-alueen monipuolisella tonttitarjonnalla antaa hyvän vaihtoehdon hajarakentamiselle. Rakentajien tontinhankinta päätökseen vaikuttavat muun muassa tontin hinta, koko, sijainti ja palvelut. Monipuolista tonttitarjontaa tukee tarjolla olevien

tonttien erilaiset pinta-alat, koska monet haja-asutusalueelle rakentavat haluavat asua väljemmin, myös kuntien pitäisi pystyä tarjoamaan suurempi kokoisia tontteja niitä haluaville. Toisin sanoen kunnat voivat tarjota omistamiaan suurempikokoisia tonttejaan haja-asutusalueelta ja ohjata näin hajarakentamista haluamaansa suuntaan.

Uudenmaan liiton maapoliittisen valmistelijan käsikirja nimeää tärkeimmäksi hajarakentamisen ohjauskeinoiksi rakennusjärjestyksen. Rakennusjärjestyksen avulla voidaan osoittaa suunnittelutarvealueet, jotka voivat olla laajemmat mitä, kuin maankäyttö- ja rakennuslain perusteella määräytyy suoraan suunnittelutarvealueeksi. Rakennusjärjestyksellä on mahdollista osoittaa myös koko kunnan haja-asutusalue suunnittelutarvealueeksi. Suunnittelutarvealueiden lisäksi kunnan rakennusjärjestyksen tulee olla riittävän yksityiskohtainen, jotta se antaa riittävät keinot muuhun hajarakentamisen ohjaamiseen. (Kunnan maapoliittinen ohjelma – valmistelijan käsikirja. 2007: 41.)

Maapoliittisen valmistelijan käsikirjan mukaan yksi hajarakentamisen ohjaamisen vaihtoehto on kylien kehittämisen. Käsikirjan mukaan hajarakentamisen voi jakaa kahteen eri ryhmään joko kyliin sijoittuvaan tiiviimpään hajarakentamiseen tai muuhun edellistä hajaantuneempaan hajarakentamiseen. Yleisesti hajarakentamisen vaikutuksia pidetään kunnan kannalta negatiivisina, koska muun muassa yhdyskuntarakenne hajautuu ja kunnan palvelutarjonta vaikeutuu. Näitä vaikutuksia voidaan pienentää, kun hajarakentamista ohjataan jo olemassa oleviin kyliin. Uudenmaan liiton maapoliittisen ohjelman valmistelijan käsikirja neuvoo kunnille muutamia hyviä keinoja kylien kehittämiseen maapoliitiikan ja maankäytön suunnittelun avulla:

- Jos kunnalla on omistuksessaan maita kyläkeskuksissa, kunta luovuttaa maitaan asuin- ja yrityskäyttöön.
- Kunnan rakennusjärjestyksessä on sallittu pienemmät rakennuspaikan minimikoot tietyllä etäisyydellä kyläkeskuksista, esimerkiksi niistä kyläkeskuksista, joissa on kyläkoulu.
- Kunta ei sovelle hajarakentamisen määrää ohjaavia kantatilalaskelmia kyläkeskuksissa. Vaihtoehtoisesti jos kantatilalaskelmia sovelletaan, hajarakennusoikeutta saa enemmän, jos se käytetään kyläkeskuksissa ja/tai oleellisesti vähemmän jos se käytetään kaukana kyläkeskuksista. (Kunnan maapoliittinen ohjelma – valmistelijan käsikirja. 2007: 42.)

5 Maapolitiikan nykytilojen kuvaus

5.1 Maapoliittinen ohjelma

Lahti

Lahden kaupungissa maa- ja asuntopoliittiset linjaukset on tarkistettu ja hyväksytty valtuustokausittain. Viimeisin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset on hyväksytty valtuustokaudelle 2013–2016. Lahden kaupungin maapolitiikka käsittää kaupungin maanhankintaan- ja luovutukseen sekä maaomaisuuden hallinnointiin liittyvät tehtävät (Lahden kaupungin asunto- ja maapoliittiset linjaukset 2009–2012: 8.)

Vuonna 2013 hyväksytyissä linjauksissa on asetettu maapolitiikalle yhteensä kymmenen kappaletta yleisiä tavoitteita:

- Yleiskaavan 2025 tavoitteen mukaisen kestävän yhdyskuntarakenteen turvaaminen.
- Yleiskaavan / kaupungin strategian väestönkasvutavoitteen mahdollistaminen.
- Riittävän vetovoimaisen tonttitarjonnan varmistaminen asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin.
- Tonttivaranto: Yleiskaavassa rakentamiseen osoitettu varanto on 10 vuotta (tiivillä yhdyskuntarakenteella). Kaupungin raakamaavaranto on 5 vuotta ja asemakaavoitettu tonttivaranto on 5 vuotta.
- Yhdenvertainen maanomistajien ja tonttien saajien kohtelu.
- Raakamaan ja luovutettavien tonttien hintatason kohtuullisena pitäminen.
- Pitkäjänteinen positiivinen vaikutus kaupungin talouteen.
- Kaupungin asuintonttien luovutuksessa rakennuksilta edellytetään rakennusvalvonnan määrittelemää mahdollisimman hyvää energiatasoa (C).
- Energiatehokkuus on yhtenä kriteerinä tontinluovutuskilpailuissa.
- Asemakaavoissa ja tontinluovutuksessa edellytetään lähtökohtaisesti liittymistä kaukolämpöverkkoon, jollei rakennus ole hyvin vähän energiaa kulluttava tai tuota käyttämäänsä lämmitysenergiaa uusiutuvilla energianlähteillä (nolla- ja plusenergiatalot). (Lahden kaupungin asunto- ja maapoliittiset linjaukset 2013–2016: 9.)

Nastola

Nastolan kunnan voimassa oleva maapoliittinen ohjelma on hyväksytty kunnanvaltuustossa 4.2.2008. Maapoliittisen ohjelmassa on hyväksytty, että ohjelman tarkistus tehtäisiin valtuustokausittain, jolloin yhteiskunnassa ja lainsäädännössä tapahtuvat muutokset voitaisiin ottaa huomioon (Nastolan kunnan maapoliittinen ohjelma 2008.)

Nastolan kunnanhallitus päätti 18.11.2013 § 231 asettaa työryhmän laatimaan kunnalle uutta maapoliittista ohjelmaa vuosille 2014–2017 ja selvitystä vapaa-ajan asuntojen muuttamismahdollisuudesta vakituiseksi asunnoiksi. Päätöksen mukaan maapoliittisen ohjelman tuli olla valmis 31.3.2014 mennessä ja selvityksen vapaa-ajan asuntojen muuttamisesta tuli olla kunnanhallituksen käytössä 28.2.2014 mennessä. (Nastolan kunnanhallitus 2013.) Työryhmä laati uutta maapoliittista ohjelmaa, mutta sen valmistelu jätettiin kesken odottamaan päätöstä Nastolan kunnan ja Lahden kaupungin mahdollisesta yhdistymisestä. Selvitys vapaa-ajan asuntojen muuttamismahdollisuudesta vakituiseksi asunnoiksi hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 26.1.2015.

Vuonna 2008 hyväksytyssä ohjelmassa on asetettu seitsemän tavoitetta Nastolan kunnan maapolitiikalle. Tavoitteet perustuvat Nastolan kuntastrategiassa esitettyihin tavoitteisiin, MRL:n kunnille antamiin oikeuksiin ja velvollisuuksiin sekä valtuuston ja teknisen lautakunnan seminaarissa hyväksytyihin keskeisiin tavoitteisiin. (Nastolan kunnan maapoliittinen ohjelma 2008: 6.) Maapoliittisen ohjelman keskeiset tavoitteet ovat

- Maapolitiikalla tuetaan toimivan, viihtyisän ja taloudellisen yhdyskuntarakenteen kehittämistä.
- Uudet asemakaavat laaditaan pääasiassa kunnan omistamalle maalle.
- Kunnalla on rakentamisen painopistealueilla vähintään viiden vuoden raakamaavaranto.
- Kaavoitusta koskevien sopimuksien tulee olla kunnalle taloudellisesti tarkoituksenmukaisia sekä maanomistajien kannalta tasapuolisia ja oikeudenmukaisia.
- Asemakaavoittamalla aikaan saadulla maanarvon nousulla katetaan maanhankinnan, kaavoituksen ja yhdyskuntarakentamisen kulut sekä rahoitetaan alueen palvelurakentaminen.
- Kunnalla on jatkuvasti tarjota eri asumismuotoihin sekä elinkeinoelämän tarpeisiin sopivia tontteja.

- Kaavojen toteutumista edistetään kaikin mahdollisin keinoin. (Nastolan kunnan maapoliittinen ohjelma 2008: 6–7.)

Tavoitteiden perusteella kunnan maanhankinnan, kaavoituksen ja rakentamisen painopistealue on Nauhataajaman tasapainoinen kehittäminen. Kunta täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja hyödyntää jo rakennetut verkostot tehokkaammin.

Jyväskylä

Jyväskylän seudulla tapahtui kuntaliitos 1.1.2009, kun Jyväskylän maalaiskunta ja Korpilahti yhdistyivät Jyväskylään. Jyväskylän maankäyttöpolitiikka on linjattu kuntien yhdistyessä 2009. Kaupungin maapolitiikka on perustunut maankäyttöpolitiikan perusteisiin sekä Jyväskylän maalaiskunnan maapoliittiseen ohjelmaan 2004, Jyväskylän maapoliittiseen tilannekatsaukseen 2003 ja KymppiR- maankäytön toteuttamisohjelmaan, joka laaditaan vuosittain. (Jyväskylän kaupungin maapolitiikan periaatteet 2013: 4–5.)

Vuonna 2013 linjatuissa maapolitiikan periaatteissa on asetettu kaupungin maapolitiikalle seuraavat yleiset tavoitteet:

- Kaupungin maapolitiikan tulee olla johdonmukaista ja läpinäkyvää.
- Kaupungin maapolitiikassa tulee noudattaa yhdenvertaisuusperiaatteen toteuttamista.
- Maapoliittisin keinoin maan hintataso pidetään kohtuullisella tasolla.
- Kaupungin kehittyminen turvataan riittävällä raakamaavarannolla.
- Kaupungin kasvun ja kilpailukyvyn mahdollistaminen määrällisesti ja laadullisesti riittävällä tontitarjonnalla.

Kaupungin maapolitiikassa tulee huomioida myös olemassa olevan palveluverkon hyödynnettävyys, yhdyskuntarakenteen kestävä kehityksen turvaaminen, täydennysrakentamisen suosiminen ja korjausvelan hoito, tarvittavien ulkoilu- ja virkistysalueiden turvaaminen sekä arvokkaiden luonto- ja kulttuurikohteiden suojeleminen. (Jyväskylän kaupungin maapolitiikan periaatteet 2013: 6–7.)

Vantaa

Vantaan kaupungin maapoliittiset linjaukset on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.9.2014. Maapoliittisten linjausten perustana ovat Vantaan strategiset tavoitteet, Vantaan asunto-ohjelma, MAL-aiesopimus 2012–2015, elinkeinopoliittinen ohjelma ja kilpailukykyohjelma. (Vantaan maapoliittiset linjaukset 2014: 4.) Vantaan asukasluku oli vuoden 2014 alussa 208 098, ja sen kehitys on ollut viimeisen kymmenen vuoden aikana keskimäärin 2400 asukasta vuodessa. On arvioitu, että vuonna 2030 Vantaan asukasluku on 240 000, mikä tarkoittaa 30 000 uutta asuntoa ja 30 000 uutta työpaikkaa eli noin kahdeksan miljoonaa kerrosneliömetriä rakentamista. (Vantaan maapoliittiset linjaukset 2014: 5–9.) Vantaan kasvamisvauhti aiheuttaa omat haasteensa kaupungin maapoliittisten linjausten hallintaan, jotta kaupunki pystyy hallitsemaan rakentamisen ja tonttimarkkinat sekä ohjamaan rakentamista ja sen ajoittamista. Lisäksi vahvalla maapolitiikalla kaupunki voi tasapainottaa talouttaan. (Vantaan maapoliittiset linjaukset 2014: 6.)

Vantaan maapoliittisten linjausten tavoitteena on:

- kaupungin mahdollisuus rakentamisen ja tonttimarkkinoiden hallintaan
- kaupungin talouden tasapainottaminen
- olemassa olevan yhdyskuntarakenteen eheyttäminen
- mahdollistaa riittävän, monipuolisen ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutuminen
- työpaikkarakentamisen edellytysten luominen. (Vantaan maapoliittiset linjaukset 2014: 6.)

5.2 Maanhankinta

Lahti

Lahden maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaan kaupungin maanhankinta on aktiivista ja johdonmukaista. Maanhankinta kohdennetaan ennakoiden yleiskaavassa rakentamiseen osoitetuille alueille. Linjausten periaatteiden mukaisesti kaupungille hankittavat alueet hankintaan pääsääntöisesti raakamana ennen asemakaavoittamista. Raakamaa hankitaan lähtökohtaisesti vapaaehtoisin kaupoin. (Lahden kaupungin asunto- ja maapoliittiset linjaukset 2013–2016: 10.)

Maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaan toissijaisena keinona voidaan käyttää etuosto-oikeutta yksittäisissä tapauksissa täydentämään kaupungin maanhankintaa. Etuosto-oikeutta käytetään, kun jonkun alueen saaminen kaupungille on todettu tarkoituksen mukaiseksi. Lisäksi linjausten mukaan lunastuksen käyttö mahdollisuutta ei tule rajata pois maapolitiikan keinovalikoimasta. Tämä saattaisi aiheuttaa yhdyskuntarakenteen pirstoutumista ja yksittäinen maanomistaja voisi estää isomman aluekokonaisuuden toteutumisen. Maa- ja asuntopoliittisten linjausten 2009–2012 ja 2013–2016 mukaan lunastusta voidaan käyttää yksittäistapauksissa, jos yhdyskuntarakentamisen kannalta tärkeän alueen maanomistaja ei halua myydä aluettaan tai maan hinnasta ei päästä sopimukseen tai tasapuoliset ehdot eri maanomistajien kanssa ei täyty. Ennen lunastamista pyritään pääsemään kaupunkia ja maanomistajaa tyydyttävään ratkaisuun vapaaehtoisin keinoin. (Lahden kaupungin asunto- ja maapoliittiset linjaukset 2009–2012; Lahden kaupungin asunto- ja maapoliittiset linjaukset 2013–2016: 10.)

Nastola

Nastolan maapoliittiseen ohjelmaan asetetun tavoitteen mukaan vuosittain raakamaata tulisi hankkia 20–30 hehtaaria. Raakamaan hankkimisen tulisi tapahtua yhdessä yleispiirteisen suunnittelun kanssa. Raakamaan hankkimisen lisäksi maapoliittisen ohjelman mukaan kunnan tulisi myös varata määrärahoja yksityisten maille vanhoilla kaavoilla osoitettujen katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden hankintaan. (Nastolan kunnan maapoliittinen ohjelma 2008: 7.)

Maapoliittisen ohjelmaan on kirjattu, että pääasiallisena keinona käytetään vapaaehtoisen maanhankinnan keinoja kiinteistökauppaa ja maanvaihtoa. Ohjelman mukaan vapaaehtoisia raakamaakauppoja valmisteltaessa on selvitettävä maaperän pilaantumisen riski, rakennettavuus, puusto ja rakennukset. Etuosto-oikeuden käyttäminen on sisällytetty toissijaisena keinona maapoliittiseen ohjelmaan. Ohjelmassa on linjattu, että ennen etuosto-oikeuden käyttämistä on kaupan kohden arvioitava myös vapaaehtoisin kauppoihin liittyvien selvitysten ja hintatekijöiden valossa, jotka ovat sisällytetty maapoliittiseen ohjelmaan. Etuosto-oikeutta käytettäessä on varauduttava tarkempien selvitysten tekoon, mikäli kustannusriski kohteessa on suuri. Lisäksi maapoliittisessä ohjelmassa on linjattu lunastuksen käyttämisestä, että mikäli neuvottelut kunnan kannalta tärkeiden alueiden hankkimiseksi kunnan omistukseen, ei tuota tulosta tai maanomistajan hintavaatimus johtaa maanomistajien epätasa-arvoiseen kohteluun, kunta voi tarvittaessa hakea lunastuslupaa ympäristöministeriöstä. (Nastolan kunnan maapoliittinen ohjelma 2008: 7–9.)

Jyväskylä

Jyväskylän maapoliittisten periaatteiden mukaan kaupungin maapolitiikka perustuu riittävään maanomistukseen ja aktiiviseen maanhankintaan. Periaatteiden mukaan maanhankinta on kestävän maapolitiikan tärkein tekijä, maata hankitaan keskeisiltä kasvusuunnilta suunnitelmallisesti ja riittävän ajoissa ennen kaavoituksen aloittamista. Tällä tavalla voidaan ylläpitää kunnassa riittävää ja kohtuuhintaista tonttitarjontaa sekä kehittää yhdyskuntarakennetta haluttuun suuntaan. Maanhankinta keskittyy kohtuuhintaiseen raakamaahan, jotta raakamaan hintataso saadaan pidettyä kohtuullisella tasolla ja edistää maanomistajien tasapuolista kohtelua. Lisäksi kohtuuhintaisen raakamaan hankinnalla pystytään pitämään yhdyskuntarakentamisen kokonaiskustannukset kohtuullisena ja turvamaan laajojen ja oikein sijoittuneiden virkistysalueiden toteutuminen. Maanhankintaa ohjamaan on laadittu KymppiR-ohjelman liitteeksi maanhankintaohjelma. (Jyväskylän kaupungin maapolitiikan periaatteet 2013: 10.)

Jyväskylän maapoliittisiin periaatteisiin on kirjattu, että pääasiallisina maanhankinta keinoina tulee olla vapaaehtoiset kaupat ja vaihdot. Vapaaehtoisilla kaupoilla ja vaihdoilla saadaan maanhintataso pidettyä oikealla tasolla. Periaatteisiin on myös linjattu, että jos raakamaata ei onnistuta hankkimaan tavoitteiden mukaisesti vapaaehtoisesti kohtuullisessa ajassa, kohtuullisin ehdoin, käytetään lainsäädäntöön perustuvia keinoja, etuostoa ja lunastusta. (Jyväskylän kaupungin maapolitiikan periaatteet 2013: 11–12.)

Vantaa

Vantaan kaupungin maapoliittisten periaatteiden mukaan kaupungin maanhankinnan tärkein tehtävä on maanhankkiminen yhdyskuntarakentamisen tuleviin tarpeisiin. Linjausten mukaan maanhankinnan avulla turvataan maan saaminen yhdyskunnan tarpeisiin kohtuuhintaan, oikealta paikalta ja oikeaan aikaan. Kaupungin aktiivisen maanhankinnan tarkoituksena on varmistaa maan riittävyys jatkossakin asunto- ja työpaikkarakentamiseen, luonnonsuojeluun ja virkistyskäyttöön. Linjauksin on kirjattu maanhankinnan keinoina maanhankkiminen alueilta, jotka tukevat yhdyskuntarakenteen eheyttämistä sekä kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista ja maanhankinnassa voidaan käyttää kaikki lain sallimia keinoja. (Vantaan maapoliittiset linjaukset 2014: 11.)

Vantaan maapoliittisten periaatteiden mukaisesti pääasiallisena maanhankinta keinona käytetään vapaaehtoista kiinteistökauppaa ja toissijaisina keinoina etuosto-oikeutta ja lunastusta. Linjausten mukaan vapaaehtoisilla kaupoilla saavutetaan asetetut tavoitteet

luotettavimmin, kun maanhankinnat tehdään riittävän ajoissa ja raakamaan hankinta on riittävän aktiivista. Maanhankinnan tavoitteena on, että raakamaan asemakaavoituksen tuoma nousu kattaisi osaltaan kaavan toteuttamisesta aiheutuvia kustannuksia. (Vantaan maapoliittiset linjaukset 2014: 11.)

5.3 Maanluovutus

Lahti

Lahden kaupungissa tonttien hinnoittelu perustuu vyöhykehinnoitteluun. Vyöhykehinnat on määritelty erikseen omakotitonteille, rivi- ja kerrostalotonteille ja teollisuustonteille. Vyöhykehinnat päättää joko tekninen lautakunta tai kaupunginvaltuusto. Maa- ja asuntopoliittisiin linjauksiin 2013–2016 on kirjattu tavoitteeksi, että tonttien luovutushinnalla pitää pystyä kattamaan tonttien tuottamiskustannukset (Lahden kaupungin asunto- ja maapoliittiset linjaukset 2013–2016: 12.)

Lahdessa omakotitontit ovat haettavissa sähköisesti e-tontti palvelun kautta. Uusien asuinalueiden tonttien haku tapahtuu kaksi kertaa vuodessa keväisin ja syksyisin. Syksyn ja kevään hauista vapaaksi jääneet sekä varauksista ja vuokrauksista palautuneet tontit ovat jatkuvasti haettavana kuukausittaisessa haussa. Haettavana olevista omakotitonteista pääosa luovutetaan teknisen lautakunnan hyväksymällä pisteytyksellä, johon vaikuttaa muun muassa perhe koko, tulotaso, ikä ja nykyinen asumismuoto. Pisteytystä voidaan rajoittaa, jos hakija on saanut viimeisen kymmenen vuoden aikana kaupungilta tontin. Rivi- ja kerrostalotontit ovat pääsääntöisesti jatkuvaan hakuun perustuvassa neuvottelumenettelyssä. Neuvottelumenettelyssä luovutuksensaajien valinnassa tavoitteena on muun muassa yhdenvertainen kohtelu ja tasapuolisuus eri toimijoiden kesken, kilpailun edistäminen, rakentamisen nopea aloitus ja toteutus sekä asuntopoliittisten tavoitteiden toteutuminen. Kuten rivi- ja kerrostalotontit ovat myös yritystontit jatkuvaan hakuun perustuvassa neuvottelumenettelyssä. Neuvottelumenettelyllä saavutetaan kaupungin elinkeinopoliittiset tavoitteet ja voidaan tehdä markkinointiyhteistyötä Lahden seudun kehitys LADEC Oy:n kanssa. (Lahden kaupungin asunto- ja maapoliittiset linjaukset 2013–2016: 11–12.)

Omakotitontin varaajan kanssa varaussopimus tehdään kuudeksi kuukaudeksi, niillä tonteilla joiden kunnallistekniikka on valmiina ja jotka ovat heti rakennettavissa. Muiden omakotitonttien osalta varaussopimus on voimassa kaksi kuukautta (kuitenkin vähintään

kuusi kuukautta) siitä lukien, kun tontilla voi aloittaa rakentamistoimenpiteet. Varauksen hinta on 350 euroa. (Tonttitarjonta 2015.) Rivi- ja kerrostalotonttien osalta luovutuksen saajan on mahdollista ostaa tai vuokrata tontti suoraan tai tehdä varaussopimus. Varaussopimus tehdään lähtökohtaisesti kuudeksi kuukaudeksi ja varauksen hinta on 500 euroa. Teollisuustonttien kohdalla varaamisessa on käytössä sama käytäntö kuin rivi- ja kerrostalotonteilla. (Solonen 2015.)

Maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaan omakotitontit luovutetaan aina ensin vuokraamalla. Tontin vuokrahinnaksi on määritelty 5 % maapohjan arvon ja lohkomiskustannusten yhteenlasketusta hinnasta. Rivi- ja kerrostalotontit pyritään lähtökohtaisesti vuokraamaan. Vuokra ilman tarjouskilpailua luovutettavista tonteista määritellään kohtuullisen käyvän hinnan perusteella. Kohteelle saadaan käypä hinta teettämällä kohteesta ulkopuolinen arvio. Vuokrahinta on 5 % kohteen pääoma-arvosta. Yritystonttien osalta luovutustapana on myös joko vuokraus tai myynti. Pääsääntöisesti pyritään kuitenkin suosimaan vuokrausta. Yritystonttien hinta on kohtuullinen käypähinta tonttityypistä riippuen, huomioiden kuitenkin EU-tukisäädökset. Yritystonttien vuokrahinta on 5 % tontin pääoma-arvosta. (Lahden kaupungin asunto- ja maapoliittiset linjaukset 2013–2016: 11–12.)

Nastola

Nastolassa luovutettavien tonttien hinnoista ja luovutusehdoista on päättänyt kunnanhallitus teknisen lautakunnan esityksestä aluekohtaisesti ennen tonttien haettavaksi asettamista. Nastolan kunnan maapoliittiseen ohjelmaan on kirjattu tavoitteeksi, että raaka-maan hankinta ja kunnallistekniikan rakentaminen pitäisi pystyä rahoittamaan tonttien myynnistä ja liittymismaksuista saatavilla tuloilla (Nastolan kunnan maapoliittinen ohjelma 2008: 10.) Käytännössä tarjolla olleiden tonttien hinnat olivat pääsääntöisesti halvempia verrattuna muihin Lahden seutukunnan kuntiin. Halvempia tontteja on käytetty muun muassa vetovoimatekijänä houkutellessa uusia asukkaita kuntaan. Viime vuosina uusien alueiden kunnallistekniikan rakentamiskustannukset kohosivat mutta tonttien hinnat pysyivät ennallaan. Tämä johti tilanteeseen, jossa tonttien myyntihinnalla ei saatu katettua koko kunnallistekniikan rakentamista vaan osa rakentamisesta on rahoitettu verotuloista.

Nastolassa uudet tontit laitettiin haettavaksi sitä mukaa kuin uudet alueet valmistuivat. Muuten tontit olivat jatkuvassa haussa. Nastolassa ei ollut käytössä pisteytystä tontin

hakijoille, mikäli samalle tontille tuli useampi hakemus arvottiin tontin saaja. Tontinvaraa-
jan kanssa tehtiin erillinen tontin varaussopimus, joka hyväksyttiin viranhaltijapäätök-
sellä. Nastolassa varaussopimus tehtiin yhdeksi vuodeksi kerralla ja varauksen hinta oli
200 euroa.

Maapoliittiseen ohjelmassa oli linjattu, että asuin- ja elinkeinotonttien luovuttaminen ta-
pahtuu joko vuokraamalla tai myymällä. Tontin vuokrahinnaksi on määritelty 6 % myyn-
tihinnan ja lohkomiskulujen yhteenlasketusta hinnasta. Lohkomiskulut peritään myös
tontin myynnin yhteydessä. Lisäksi maapoliittisen ohjelman mukaan elinkeinotonttien
luovuttamis päätöstä tehdessä tuli erityisesti huomioida:

- syntykö hankkeessa uusia työpaikkoja
- soveltuuko yritys alueelle sekä ympäristönäkökohdat ja toimialan suhde
alueen muihin yrityksiin
- onko yrityksellä laajentumismahdollisuuksia luovutettavalla tontilla tai sen
läheisyydessä. (Nastolan kunnan maapoliittinen ohjelma 2008: 10.)

Jyväskylä

Jyväskylän kaupungin maapoliittisten periaatteiden mukaan riittävä ja monipuolinen tont-
titarjonta edistää paikkakunnan rakennustoimintaa, minkä ansiosta väkiluku ja työpaik-
kojen määrä kunnassa kasvaa. (Jyväskylän kaupungin maapolitiikan periaatteet 2013:
15.) KymppiR-ohjelman tavoitteiden mukaan asemakaavoissa tulee olla viiden vuoden
omakotitonttivaranto kaupungin maalla sekä viiden vuoden varanto rivi- ja kerrostalotuo-
tantomuotoon kaupungin ja yksityisen maalla. Kaupunki tarjoaa vuosittain noin sata uutta oma-
kotitonttia kaupungin maalta. Omakotitontinluovutuksen tavoitteissa huomioidaan va-
ranto ja luovutusta säädellään kysynnän mukaan. Vastaavasti kaupunki tarjoaa vuosit-
tain rivi- ja kerrostalotontteja, jotka mahdollistavat noin 50 000 kem²:n rakentamisen.
Tästä määrästä vähintään 15 000 kem² tulee olla vapaasti kaikkien toimijoiden haetta-
vissa. (KymppiR-ohjelma 2014: 8.)

Jyväskylässä tonttien hinnoittelusta päättää kaupunkirakennelautakunta. Hinnoittelusta
päätetään vuosittain hinnoitteluvyöhykkeittäin ja tapauskohtaisesti erillishinnoittelusta.
(Jyväskylän kaupungin maapolitiikan periaatteet 2013: 15.)

Jyväskylän kaupungissa uudet omakotitontit jaetaan yleensä keväisin ja syksyisin. Muut
vapaana olevat omakotitontit ovat haettavissa kuukausittain. Rivi- ja kerrostalotontit ovat

jatkuvasti haettavana ja uusien tonttien hakemisesta ilmoitetaan erikseen. Yritystontit ovat jatkuvasti haettavana ja niitä haetaan vapaamuotoisella hakemuksella. (Kaavoitus ja tontit 2015.)

Jyväskylässä ei ole käytössä suoranaista pisteytystä pientalotonttien hakijoille vaan pääosa tonteista luovutetaan asunnon tarpeen perusteella. Valintakriteereinä käytetään mm. nykyistä asumismuotoa, asumisväljyyttä, perheen kokoa ja paikkakunnalle muuttoa. Valintaa tehdessä etusijalla on aina loppukäyttäjä, lopullinen valinta tehdään viranhaltijapäätöksellä. (Jyväskylän kaupungin maapolitiikan periaatteet 2013: 16.)

Jyväskylässä tontit varataan 6–12 kuukaudeksi viranhaltijapäätöksellä. Pientalotontin varausmaksu on 440 euroa, joka sisältää hankkeen suunnittelussa ja rakennusluvan hakemisessa tarvittavan karttapaketin. Rivi- ja kerrostalotonttien sekä teollisuustonttien varausmaksu on 1% / vuosi tontin myyntihinnasta, varauksesta tai sen jatkosta peritään varausaikaan suhteutettu varausmaksu. Tonttien varausmaksuja ei palauteta, varauksesta luovuttaessa tai tontin luovutuksen yhteydessä. (Jyväskylän kaupungin kaupunkirakennelautakunta 2013.)

Maapoliittisissa periaatteissa on linjattu, että asuntotonttien luovuttaminen tapahtuu joko vuokraamalla tai myymällä. Luovutustapa päätetään etukäteen aluekohtaisesti. (Jyväskylän kaupungin maapolitiikan periaatteet 2013: 16.) Mikäli luovutustapana on kauppa, tontin myynti tapahtuu pääsääntöisesti voimassa olevilla rakennusoikeuteen perustuvilla vyöhykehinnoin. Vastaavasti kun tontti luovutetaan vuokraamalla, vuokrahinta on 5 % tontin myyntihinnasta ja vuokra-aika 50 vuotta. Myynnin ja vuokrauksen yhteydessä peritään erikseen tontin lohkomiskulut. (Jyväskylän kaupungin kaupunkirakennelautakunta 2013.)

Yritystonttien luovuttaminen tapahtuu myöskin joko vuokraamalla tai myymällä. Tonttien myyntihinnat perustuvat rakennusoikeuteen tai pinta-alaan. Tontin vuosivuokra on 5 % myyntihinnasta ja vuokra-aika 30 vuotta. Myynnin ja vuokrauksen yhteydessä peritään erikseen tontin lohkomiskulut. (Jyväskylän kaupungin kaupunkirakennelautakunta 2013.)

Vantaa

Vantaan kaupungin vuonna 2014 hyväksytyjen maapoliittisten linjausten mukaan kaupunki pääsääntöisesti luovuttaa maata vain myymällä. Tonttien luovuttaminen pääsääntöisesti pelkästään myymällä on ollut Vantaalla käytössä vuodesta 2012 alkaen.

Vantaan kaupungin maapoliittisten linjausten mukaan vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon tontit luovutetaan käypään hintaan. Pientalotonttien käypä hinta saadaan Helsingin seudun ympäristöpalveluiden kunnilta vuosittain keräämistä tiedoista, yksityisten välisistä edustavista pientalotonttikaupoista. Vastaavasti kerrostalotonttien hinta saadaan johdettua siten, että se vastaa kaupunginosittain 80 % pientalotonttien hinnasta. Näistä kahdesta hinnasta muodostuu Vantaan kaupungin ns. ARA-hinta erikseen pientalotontteille ja kerrostalotontteille Työpaikkatonttien hinnoittelussa Vantaan kaupunki käyttää riippumattoman asiantuntijan tekemää selvitystä työpaikkatonttien hinnoista ja markkinoista. (Vantaan maapoliittiset linjaukset 2014: 12.)

Uudet asuntoalueet tulevat hakuun, kun ne saadaan rakentamiskelpoisiksi ja peruspalveluiden saatavuus on alueella turvattu. Muutoin pientalotontit ovat jatkuvassa haussa ja ne myydään suoraan niistä kiinnostuneille ilman erillistä hakumenettelyä. (Asuntotontit 2015.) Uusien asuntoalueiden pientalotonttien saajat kaupunki valitsee pisteyttämällä, arpomalla tai pisteytyksen ja arpomisen yhdistelmällä (Vantaan maapoliittiset linjaukset 2014: 13.) Pientalotonttien hakijoiden kanssa tontista tehdään varaussopimus kahdeksi kuukaudeksi, varaussopimuksen hinta on 2000 euroa. Tontin varaajan tulee varausaikana allekirjoittaa tontista kauppakirja, varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa. (Asuntotontit 2015.)

Vantaan kaupunginhallituksen asuntotonttien ja asuntorakentamiseen tarkoitettujen yleisten rakennusten tonttien yleisten luovutusperiaatteiden mukaisesti tonttien luovuttaminen tapahtuu pääsääntöisesti myymällä. Erityistapauksissa tontit voidaan myös vuokrata, erityispalvelutontit voidaan myös vuokrata. Periaatteiden mukaan tontit myydään käypään hintaan. Valtion tukeman asuntotuotannon tontit ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla. Vapaarahoitteiseen vuokra-asunto- tai muuhun vastaavaan asuntotuotantoon tontit myydään ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla, jota korotetaan 10–20 %:lla. Mikäli tontti erityisestä syystä luovutetaan vuokraamalla, vuokrahinta on 4–6 % tontin myyntihinnasta ja vuokra-aika 50 vuotta. (Vantaan kaupunginhallitus 2015.)

Maapoliittisten linjausten mukaan työpaikkatontit luovutetaan pääsääntöisesti myymällä, erityistapauksissa tontit voidaan vuokrata. Linjausten mukaisesti tontit myydään käypään hintaan. Mikäli tontti erityisestä syystä luovutetaan vuokraamalla, vuosivuokra on 5–7 % käyvästä hinnasta. Tontin voidaan luovuttaa myös tarjouskilpailun perusteella. Työpaikka tonttien myynnillä pyritään varmistamaan, että työpaikka tontin saajan toiminta siirtyy tai perustetaan Vantaalle. (Vantaan maapoliittiset linjaukset 2014: 14.)

5.4 Yksityisen maanomistajan maan kaavoittaminen

Lahti

Lahden kaupungissa kaavoittamisen pääpaino on kaupungin oman maan kaavoittamisessa ja yksityisen maanomistajan maata raakamaata on kaavoitettu vain pinta-alaltaan pieniä alueita. Yksityisten maanomistajien raakamaan kaavoittaminen on tullut liittyä kaupungin laajempaan asemakaavoitushankkeeseen. Yksityisten maanomistajien kaavahankkeet ovat pääsääntöisesti kaavamuutoksia. Ennen hankkeen aloittamista neuvotellaan maanomistajien kanssa ja selvitetään maankäytösopimuksen tarpeellisuus. (Karvinen-Jussilainen 2015.)

Lahdessa ei ole käytetty tai harkittu käytettäväksi kehittämiskorvausta ja kehittämisalumenettelyä (Helminen 2015.)

Nastola

Nastolan kunnassa kaavoittamisen pääpaino on ollut kunnan oman maan kaavoittamisessa. Maapoliittiseen ohjelmaan on linjattu tilanteet, joissa yksityisen maanomistajan maita voidaan kaavoittaa:

- Kaavamuutostilanteet, jossa täydennysrakentamisen tyyppinen rakentaminen kasvattaa aikaisemmin tehtyjen kunnan investointien käyttöastetta.
- Alueen kaavoittaminen on kunnan kokonaisuuden huomioiden perusteltua alueelle sijoittuvan toiminnan laajuuden ja laadun takia.
- Jos yksityisen maanomistajan alueita luontevasti liittyy vähäisissä määrin kaavoitettavana oleviin kunnan maihin.

- Pienet kaavamuutokset, jossa maanomistajan kaavoituksella saama hyöty ei ole merkittävä ja maanomistajaa laskutetaan kulloinkin voimassa olevan kiinteän taksan mukaisesti. (Nastolan kunnan maapoliittinen ohjelma 2008: 10–11.)

Ohjelman mukaiset kolme ensimmäistä tilannetta edellyttävät yksityisen maanomistajan kanssa tehtävää maankäytösopimusta. Maankäytösopimuksen tekemisen edellytyksenä on, että maanomistajalle syntyvä hyöty on merkittävä ja jokin seuraavista toteutuu:

- Kaavoitettavan alueen ensimmäisessä asemakaavassa osoitetaan vähintään 500 k-m² asuntorakennusoikeutta tai 1 000 k-m² muuta rakennusoikeutta.
- Asemakaavamuutoksessa rakennusoikeus lisääntyy vähintään 100 k-m².
- Asemakaavamuutos merkitsee kaavoitettavan kiinteistön arvon huomattavaa nousua. Esimerkki huomattavasta kiinteistön arvonnoususta on omakotitontin jakaminen uudeksi rakennuspaikaksi. (Nastolan kunnan maapoliittinen ohjelma 2008: 11.)

Maapoliittiseen ohjelmaan on sisällytetty myös kehittämiskorvauksen ja kehittämisalueen menettelyn käyttömahdollisuus, joita kumpaakaan Nastolassa ei käytetty. Lisäksi kehittämiskorvauksen käyttö olisi edellyttänyt MRL 91 g §:n mukaan sitovaa tonttijakoa, jota Nastolassa ei ollut käytössä.

Jyväskylä

Jyväskylän kaupungissa kaavoittamisen pääpaino on kaupungin oman maan kaavoittamisessa ja yksityisen omistamaa raakamaata kaavoitetaan vain erittäin perustellusta syystä (Kaavoitus ja tontit 2015.) Poikkeuksena yksityisen maanomistajan raakamaan kaavoittamisesta on KymppiR-ohjelman mukaiset LIVE-lievealueet. Maapoliittisten periaatteiden linjauksen mukaisesti pääsääntöisesti yksityisen maanomistajan maata kaavoitetaan kaavamuutosten yhteydessä ja aina selvitetään maankäytösopimuksen tarpeellisuus. (Jyväskylän kaupungin maapolitiikan periaatteet 2013: 21.)

Muita mahdollisia keinoja yksityisen maanomistajan maan kaavoittamiseen ovat kehittämiskorvaus ja kehittämisalueen menettely. Kehittämiskorvausta ja kehittämisalueen menettelyä ei ole käytetty Jyväskylässä. (Jyväskylän kaupungin maapolitiikan periaatteet 2013: 24.)

Vantaa

Vantaalla kaupunki kaavoittaa sekä omaa että muiden omistamaa maata, kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on kuitenkin etusijalla (Vantaan maapoliittiset linjaukset 2014: 9.) Vantaan kaupunginhallitus on vuonna 2003 linjannut, että yksityisten maanomistajien kanssa tehdään ensisijaisesti maankäytösopimus ja toissijaisesti määrätään maksettavaksi kehittämiskorvaus. Päätös maankäytösopimusten ja kehittämiskorvauksen käytöstä tehdään kaava kohtaisesti, kun ehdotuksen nähtäville asettamisesta päätetään. (Vantaan maapoliittiset linjaukset 2014: 15.)

Vantaalla tehdään maankäytösopimuksien lisäksi yhteistoiminta- ja aiesopimuksia yksityisten maanomistajien kanssa. Yhteistoiminta- tai aiesopimus tehdään silloin, kun on tarve ohjata laajamittaista rakentamista ennen kaavoituksen aloittamista. (Vantaan maapoliittiset linjaukset 2014: 15.)

5.5 Kaavojen toteutumisen edistäminen

Lahti

Lahdessa omakotitalotonttien rakentamisvelvoite on kolme vuotta vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Mikäli rakentamisvelvoitteen aikana rakentamista ei ole aloitettu vuokrasopimus puretaan tai jos rakentaminen on aloitettu, mutta työ on kesken, tontista peritään kaksinkertainen vuokra. (Lahden kaupungin asunto- ja maapoliittiset linjaukset 2013–2016: 13.) Rivi- ja kerrostalotonteilla rakentamisvelvoite on kolme vuotta. Mikäli rakentamisvelvoite ei toteudu niin siitä on sopimuksissa määrätty sopimussakko. (Autio 2015.) Yritystonteilla rakentamisvelvoitteet neuvotellaan tapauskohtaisesti tavoitteena rakentamisen mahdollisimman nopea eteneminen. Teollisuustonteilla rakentamisvelvoite aloittamiselle on yksi vuosi luovutuskirjan allekirjoittamisesta ja valmistumiselle kahdesta kolmeen vuotta. Mikäli rakentamisvelvoite laiminlyödään seuraa siitä sopimussakko. (Lahden kaupungin asunto- ja maapoliittiset linjaukset 2013–2016: 13.)

Lahdessa on ollut käytössä rakentamattomille asemakaavan mukaisille tonteille korotettu kiinteistövero. Korotetun kiinteistöveron määränä Lahdessa on ollut käytössä kiinteistöverolain enimmäismäärä kolme prosenttia. Lahden kaupungissa on ollut vuosittain

keskimäärin noin 300 kappaletta rakentamattomia asemakaavan mukaisia tontteja korotetun kiinteistöveron piirissä. (Seppälä 2015.) Korotettua kiinteistövero on kerätty viime vuosina noin 230 000 euroa vuodessa (Kiinteistöverotustiedot 2015.)

Rakentamiskehotusta ei ole käytetty, eikä sitä ole harkittu käytettäväksi.

Nastola

Tonttitarjonnan turvaamiseksi, tehtyjen kunnallisteknisten investointien ja kunnallisten palveluiden käyttöönoton varmistamiseksi on maapoliittisen ohjelmaan otettu valikoima keinoja, joilla saadaan varmistettua asemakaavojen toteutuminen (Nastolan kunnan maapoliittinen ohjelma 2008: 14.) Nastolassa on edellä mainituista keinoista ollut käytössä vain rakentamisvelvoite. Rakentamisvelvoite aika kaikilla tonteille on ollut kolme vuotta. Rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä sopimussakkona on ollut tontin myyntihinta.

Jyväskylä

Kaavojen toteutumisen tehokas edistäminen auttaa kaupungin tekemien investointien ja palveluiden täysmääräistä käyttöä. Kunnallistekniikan liittymis- ja kulutusmaksut saadaan perittyä ja kaupunkikuva muodostuu valmiimmaksi. Jyväskylän maapoliittisissa periaatteissa kaavojen toteutumisen edistämiseen tarkoitetuista keinoista on käytössä rakentamisvelvoite ja korotettu kiinteistövero. Rakentamiskehotusta Jyväskylässä ei ole käytetty. (Jyväskylän kaupungin maapolitiikan periaatteet 2013: 25.)

Rakentamisvelvoiteaika kaikilla tonteilla on kaksi vuotta, johon on mahdollista saada jatkoa perustellusta syystä korkeintaan yksi vuosi. Rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä on määriteltä sopimussakkona kauppahinta kaksinkertaisena. (Jyväskylän kaupungin kaupunkirakennelautakunta 2013.) Korotettu kiinteistövero on käytössä ja rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti on lain sallima maksimi kolme prosenttia. Vuonna 2012 korotetun kiinteistöveron mukaisia rakennuspaikkoja on ollut noin 370 kappaletta. (Jyväskylän kaupungin maapolitiikan periaatteet 2013: 25.) Korotettua kiinteistöverolla on saatu kerätty noin 300 000 euron tuotto vuosittain (Kiinteistöverotustiedot 2015.)

Vantaa

Vantaan maapoliittisten linjausten mukaan asemakaavoitetun rakennusmaan rakentamisen edistäminen on erittäin oleellista. Linjausten mukaisina keinoina Vantaalla käytetään rakentamisvelvoitetta, rakentamiskehotusta ja korotettua kiinteistöveroä. Rakentamisvelvoitetta ja sopimussakkoa käytetään tontinluovutuksissa sekä yksityisen maan kaavoituksen toteuttamissopimuksissa. Rakentamiskehotusta käytetään vastaavasti silloin, kun kaupungille on tärkeää hyödyntää jo olemassa olevaa kunnallistekniikkaa ja palveluverkkoa. (Vantaan maapoliittiset linjaukset 2014: 17.)

Rakentamisvelvoite asuntotonteilla on 2,5 vuotta luovutuskirjan allekirjoittamisesta ja 80 prosenttia tontin kerrosalasta. Rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä on määritelty myyjälle tonteille sopimussakkona kauppahinta ja vuokratuille tonteille sakkona 20 vuoden vuokranmaksua vastaava määrä. (Vantaan kaupunginhallitus 2015.) Korotettu kiinteistövero on käytössä rakentamattomille tonteille ja sen määrä on 2,5 %. Korotetulla kiinteistöverolla on saatu kerätty noin miljoonan euron kiinteistöverotuotto vuosittain. (Vantaan maapoliittiset linjaukset 2014: 5.)

5.6 Hajarakentamisen ohjaus

Lahti

Lahdessa on koko kaupungin käsittävä oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka ohjaa hajarakentamista. Osayleiskaavan lisäksi kaikki muu paitsi asemakaava-alue on määritelty suunnittelutarvealueeksi. Kaupungin rakennusjärjestys määrittelee hajarakentamisesta osayleiskaavan A-alueella tontin minimi kooksi 2 000 m², jos vesihuolto on saatavilla ja muilla alueilla 5 000 m². Lahden kaupungin käytäntö on kohdellut maanomistajia tasapuolisesti, vuosien 2013–2015 aikana suunnittelutarveratkaisuiä ei ole tullut valituksia. Lisäksi suunnittelutarvelupien määrä on ollut suhteessa pieni verrattuna muihin rakennuslupiin. (Uronen 2016.)

Nastola

Maapoliittisen ohjelman luonnoksessa 2014 on pohdittu hajarakentamisen ohjauksen tasapuolisuutta suunnittelutarvealueilla ja niiden ulkopuolella. Rakennusjärjestyksessä on

osoitettu suunnittelutarvealueet, rakennusjärjestyksen lisäksi osayleiskaavoissa on osoitettu alueita suunnittelutarvealueiksi MRL 16 §:n mukaisesti. Yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä osoitettu suunnittelutarvealue on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan. (Nastolan kunnan maapoliittisen ohjelman luonnos 2014: 6.)

Nykyinen käytäntö suunnittelutarvealueiden maanomistajien kesken on tasapuolinen, mutta käytäntö ei kuitenkaan ole tasapuolinen kaikkien haja-asutusalueen maanomistajien kesken. Suunnittelutarvealueen ulkopuolelle jäävillä alueilla ei kunnalla ole tehokkaita keinoja ohjata rakentamista, koska näillä alueilla riittää suora rakennusluvan hakeminen ja rakennusviranomaisen arvio siitä, täyttääkö rakennuspaikka sille MRL:n 116 §:ssä säädetyt vaatimukset. (Nastolan kunnan maapoliittisen ohjelman luonnos 2014: 7.)

Nykyinen käytäntö ei ohjaa tarpeeksi hajarakentamista kyläkeskuksien yhteyteen. Rakentamista pääsee syntymään hajanaisesti ja etäälle muusta hajarakentamisesta, jolloin kunnan kustannukset lisääntyvät esimerkiksi koulukuljetusten osalta. Maapoliittisen ohjelman luonnoksessa ei ole linjattu periaatteita millä hajarakentamisen ohjausta pystytäisiin tehostamaan.

Jyväskylä

Jyväskylän kaupungin maapinta-alasta on asemakaavoitettua aluetta noin 9 500 hehtaaria ja loput 137 000 hehtaaria on asemakaavoittamatonta haja-asutusaluetta (Jyväskylän kaupungin maapolitiikan periaatteet 2013: 8.) Haja-asutusalueen suuren pinta-alan vuoksi maapoliittisissa periaatteissa on linjattu hajarakentamisen ohjaamista, koska hallitsemattomaan hajarakentamiseen liittyvät kustannus- ja ympäristötekijät vaikuttavat keskeisesti maapolitiikan ja kunnan talouden pitkän tähtäimen tavoitteisiin ja toimenpiteisiin. (Jyväskylän kaupungin maapolitiikan periaatteet 2013: 26.)

Periaatteissa on linjattu, että hajarakentamista ohjataan yleiskaavoituksella ja niin sanotuilla kyläyleiskaavoilla sekä suunnittelutarveratkaisuilla. Uusissa valmisteilla olevissa yleiskaavaehdotuksissa määritellään kriteerejä uusille kyläkaavoituskohteille. Kriteereinä käytetään sijaintia, hyviä liikenneyhteyksiä palveluihin, maisemallisia vetovoimatekijöitä, vesihuoltoa ja kyläläisten myönteistä kehittämistähtoa. Lisäksi hajarakentamisen ohjaaminen on otettu huomioon KymppiR-ohjelmassa, johon on otettu mukaan kaupungin omistamia yleiskaavoitettuja maaseututontteja. (Jyväskylän kaupungin maapolitiikan periaatteet 2013: 26.)

Vantaa

Vantaalla on tiiviiden keskusta-alueiden ja laajojen pientaloalueiden lisäksi haja-asutusalueita. Haja-asutusalueilla on vanhoja kyliä, pieniä asutuskeskittymiä, maataloutta palvelevia alueita ja yksittäisiä pientaloja. Maapoliittisten linjausten mukaan käytössä olevat hajarakentamisen ohjaamisen keinot ovat yleiskaava ja haja-asutusluonteisen rakentamisen kieltäminen maaseutumaisilla alueilla. Maaseutumaisille alueille sallitaan ainoastaan maaseutuyrittäjyyteen liittyvää täydennysrakentamista. (Vantaan maapoliittiset linjaukset 2014: 10.)

Muiden hajarakentamiseen tarkoitettujen alueiden käyttöönotto on suunniteltava huolellisesti maapoliittisten linjausten mukaan. Alueiden rakentaminen ilman suunnittelua saattaa johtaa em. alueiden tulevien mahdollisuuksien menettämiseen. (Vantaan maapoliittiset linjaukset 2014: 10.)

5.7 Nastolan kunnan selvitys vapaa-ajan asuntojen muuttamisesta pysyvään asuinkäyttöön 2014

Selvityksen taustalla on Nastolan kunnanhallituksen päätös selvittää mahdollisuutta vapaa-ajan asuntojen muuttamisesta vakituiseksi asunnoiksi (Nastolan kunnanhallitus 2013.) Vapaa-ajan asuntojen muuttamisen salliminen vakituiseksi asunnoiksi on Nastolan kunnan strategiaan liittyviä asioita osana maapolitiikkaa ja maapoliittista ohjelmaa. Nykyisen kuntastrategian ja maapoliittisen ohjelman mukaan rakentamisen painopiste on nauhataajama, täydentämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Vapaa-ajan asumisella Nastolassa on suuri merkitys esimerkiksi kiinteistöverotuloon, paikallisten palvelujen säilyvyyteen ja sitä kautta myös alueen työllisyyteen. Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2012 oli Nastolassa 1 561 kappaletta vapaa-ajan asuntoja ja koko Suomessa oli vapaa-ajan asuntoja kaikkiaan 496 208 kappaletta (Kesämökkit 2012.) Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että vapaa-ajan asuntoja on kaikilla Nastolan suurimmilla järvillä. Tilastojen mukaan Nastolan vapaa-ajan asuntojen keskikoko on noin 38 m² ja keski-ikä 44 vuotta. Kiinteistöillä käytetyn rakennusoikeuden määrä vaihtelee keskimäärin välillä 8–219 m². (Nastolan kunnan selvitys vapaa-ajan asuntojen muuttamisesta pysyvään asuinkäyttöön 2014: 4.)

Päijät-Hämeessä on myös tutkittu vapaa-ajan asumista ja pendelöintiä Päijät-Hämeen alueella. Tutkimuksen mukaan Päijät-Hämeen ulkopuolelta saapuvat omistavat yli 40% alueen vapaa-ajan asuinnoista. Tutkimuksessa on myös todettu, että Lahden kaupunkiseudun ytimelle eli Hollolalle, Lahdelle ja Nastolalle on tyypillistä, että vapaa-ajan asuntojen omistus on keskittynyt maakuntalaisille. Nastolassa asuvien osuus kunnan alueella sijaisevien vapaa-ajan asuntojen omistajista on noin 25 %. (Nastolan kunnan selvitys vapaa-ajan asuntojen muuttamisesta pysyvään asuinkäyttöön 2014: 4.)

Maapoliittisen työryhmän tekemä selvitys koski ranta-alueilla olevia vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muutoksia, selvityksessä ei käsitelty ns. kuivanmaan mökkejä.

Tehdyn selvityksen tarkoituksena oli:

- Selvittää sallitaanko tulevaisuudessa maaseudulle ja rannoille tapahtuva muutto?
- Selvittää sallitaanko yhdyskuntarakenteellisten investointien hyödyntäminen, joita maaseudulle on jo tehty?
- Selvittää halutaanko mahdollistaa tämä toiseen suuntaan tapahtuva muutto, joka voisi tasapainottaa aluekehitystä ja nopeaa keskittymiskehitystä?
- Selventää rannoille sallittavan pysyvän asumisen ongelmakenttää.
- Tuoda esiin lainsäädännön antamat reunaehdot ja arvioida eri toimintamallien vaikutukset.
- Linjata toimintatapa, jolla olemassa olevia vapaa-ajan asuntoja voitaisiin muuttaa vakituisiksi asuinpaikoiksi. (Nastolan kunnan selvitys vapaa-ajan asuntojen muuttamisesta pysyvään asuinkäyttöön 2014.)

Työryhmän tekemä selvitys ja esitys vapaa-ajan asuntojen muuttamisesta vakituisiksi asuinnoiksi hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 26.1.2015 § 6 (Nastolan kunnanvaltuusto 2015: § 6.) Työryhmän katsoi, ettei kaavoitus ole toimiva menetelmä käyttötarkoituksen muutoksiin ja MRL:n poikkeamislupamenettely käyttötarkoituksen muutosasioissa johdattaa ennalta arvaamattomiin vaikutuksiin ilman tarkkaa ohjeistusta ja poikkeamislupakriteereitä. Selkeät kriteerit ja ohjeistus ovat tarpeen kiinteistöjen omistajien tasapuolista kohtelua varten. Työryhmä esitti toimintatavaksi käyttötarkoituksen muutoksiin MRL:n 171 §:n mukaista poikkeamislupamenettelyä. Työryhmän esitykseen sisältyi tarvittava muutos voimassaolevan rakennusjärjestyksen vaatimuksiin seuraavasti:

- Tontin pinta-alan tulee olla vähintään 2.000 m².

- Kaikkien rakennuspaikalla sijaitsevien rakennusten etäisyyksien rantaviivasta sekä pinta-alojen tulee täyttää hakemuksesta päätettäessä voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräykset.
- Rakennuspaikan on sijaittava ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvoille ajettavan tien varrella.
- Rakennuksen tulee pääsääntöisesti tukeutua kyläasutukseen ja sen läheisyydessä tulee sijaita ennestään pysyvän asutuksen rakennuspaikkoja.
- Rakennuspaikan tulee sijaita riittävän lähellä toimivaa koulua tai rakennuspaikan sijaitessa koulukuljetusalueella on sen sijaittava olemassa olevan koulukuljetus- tai linja-autoreitin vaikutuspiirissä.
- Rakennusten tulee olla liitettävissä kunnan tai vesiosuuskunnan vesihuoltoverkostoon, liittyminen viemäriverkostoon on kuitenkin pakollista.
- Rakennuksen tulee täyttää pysyvään asuinkäyttöön tarkoitetun rakennuksen voimassa olevan lainsäädännön mukaiset energiatehokkuus- ja ilmanvaihtovaatimukset.

Lupahakemukseen on liitettävä hulevesisuunnitelma sade-, salaoja- ja pintavesienjohtamisesta. (Nastolan kunnan selvitys vapaa-ajan asuntojen muuttamisesta pysyvään asuinkäyttöön 2014: 21–22.)

6 Maapolitiikan nykytilojen vertailu

Opinnäytetyössä tutkitut kunnat ovat keskenään hyvinkin erilaisia (taulukko 5).

Taulukko 5. Opinnäytetyössä tutkittujen kuntien tunnuslukuja 2014

	Jyväskylä	Lahti	Nastola	Vantaa
Pinta-ala	1466,5 km ²	154,5 km ²	363 km ²	240,3 km ²
Kunnan maanomistus omassa kunnassa, osuus (%) pinta-alasta	12 %	71 %	5 %	33 %
Väestömäärä	135 780	103 754	14 905	210 803
Väestön kehitys 2014	+ 1 253	+390	-95	+2 705
Asemakaa-voitettu alue	9 520 ha	7 276 ha	2 500 ha	11 849 ha
Maanostot	273 ha	101 ha	30 ha	80 ha
Tontin luovutukset	96 kpl	97 kpl	2 kpl	69 ha

Opinnäytetyössä tutkitut kunnat eroavat toisistaan hyvin paljon muun muassa pinta-alan, kunnan maanomistuksen, väestömäärän, väestömäärän kehityksen ja asemakaavoitetun alueen määrän suhteen. Kaikille kunnille on kuitenkin yhteistä se, että kunnat pyrkivät aktiivisesti hankkimaan maata yhdyskuntarakenteen tarpeisiin ja luovuttamaan maata asuntorakentamiseen tarpeen mukaan. Edellä olevia kuntien tunnuslukuja tukevat osaltaan kuntien maapoliittisista tavoitteista selvästi esille nousevat yhteiset viisi tavoitetta:

- Maapolitiikassa tulee noudattaa yhdenvertaisuusperiaatteen toteutumista.
- Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen.
- Maapolitiikan keinoin raakamaan ja luovutettavien tonttien hintataso pidetään kohtuullisella tasolla.
- Kunnan kehittymisen turvaaminen riittävällä raakamaavarannolla.
- Kunnan kasvun ja kilpailukyvyyn mahdollistaminen määrällisesti ja laadullisesti riittävän vetovoimaisella tonttitarjonnalla.

6.1 Maapoliittinen ohjelma

Opinnäytetyössä tutkittujen kuntien maapoliittiset ohjelmat ovat verrattain uusia. Lahden kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset ovat vuodelta 2013, Vantaan maapoliittiset linjaukset vuodelta 2014, Jyväskylän maapolitiikan periaatteet vuodelta 2013 ja Nastolan maapoliittinen ohjelma vuodelta 2008. Aktiivisella maapolitiikalla ja ajantasaisilla maapoliittisilla ohjelmilla voidaan vaikuttaa merkittävästi yhdyskuntien kehittämisen edellytysten luomisessa.

6.2 Maanhankinta

Kaikkien opinnäytetyössä tutkittujen kuntien maanhankinta tapahtuu ensisijaisesti vapaaehtoisilla kaupoilla sekä vaihdoilla ja toissijaisesti etuosto-oikeutta sekä lunastusta käyttämällä. Kaikkien tutkittujen kuntien mukaan vapaaehtoisilla kaupoilla saavutetaan maanhankinnalle asetetut tavoitteet luotettavimmin, kun maanhankinta tehdään riittävän ajoissa ennen asemakaavoittamista ja siihen panostetaan. Lisäksi vapaaehtoisilla kaupoilla saadaan maanhinta pidettyä kunnan kannalta oikealla tasolla, jolloin maanhinnoittelu on myös johdonmukaista ja eri maanomistajia voidaan kohdella tasapuolisesti. Van-

taan kaupungin maanhankinnan tavoitteena on myös, että kaupungille hankitun raakamaan asemakaavoituksen tuoma nousu kattaisi osaltaan kaavan toteuttamisesta aiheutuvia kustannuksia.

Etuosto-oikeuden ja lunastuksen käyttäminen on sisällytetty kaikkien tutkittujen kuntien maapoliittisiin ohjelmiin. Pääsääntöisesti kaikissa kunnissa etuosto-oikeutta käytetään yksittäistapauksissa täydentämään kunnan maanhankintaa, kun jonkun alueen saaminen kaupungille on todettu tarkoituksenmukaiseksi. Vastaavasti kuntien maapoliittisten ohjelmien ja linjausten mukaan lunastusta voidaan käyttää yksittäistapauksissa, mikäli raakamaan hankinnan kannalta tärkeää aluetta ei saada vapaaehtoisella kaupalla hankittua tai maanhinnasta ei päästä sopimukseen tai tasapuolinen kohtelu eri maanomistajien kanssa ei täyty.

Kunnat käyttävät melko varovasti muita lain sallimia keinoja maanhankintaan. Todennäköisesti kunnat ovat päässeet haluamiinsa tavoitteisiin harjoittamalla aktiivista maanhankintaa. Mahdollisuus etuosto-oikeuden käyttämiseen riippuu täysin yksityisten maanomistajien tekemien kauppojen määrästä. Lunastusta kunnat voisivat käyttää tarvittaessa enemmänkin, lunastuksen ongelmaksi kunnat varmasti kokevat prosessin hitauden. Lunastusprosessin hitauden lisäksi lunastuksen ongelmana on minusta se, että lunastustoimitus nostaa pääsääntöisesti paikkakunnan raakamaanhintoja ja eikä näin ollen ole linjassa kuntien tavoitteen kanssa raakamaan ja luovutettavien tonttien hintatason pitämisestä kohtuullisella tasolla. Lunastus on myös poliittinen päätös, johon kaikki luottamusmiehet tai puolueet eivät välttämättä halua lähteä mukaan.

6.3 Maanluovutus

Maanluovuttaminen on yksi näkyvimmistä maapolitiikan osista. Tämän takia kaiken maapolitiikan, joka liittyy maanluovutukseen, pitäisi olla läpinäkyvää ja ennalta arvattavaa. Läpinäkyvyydellä ja ennalta arvattavuudella kunta pystyy lisäämään omien tonttiensa vetovoimaisuutta. Vetovoimaisten tonttien lisäksi maanluovutus mahdollistaa kunnan kasvun ja kilpailukyvyn haluttuun suuntaan.

6.3.1 Tonttien hinnoittelu

Luovutettavien tonttien hinnat ovat näkyvin osa kuntien maapolitiikkaa. Jyväskylän, Lahden, Nastolan ja Vantaan tonttien hinnoittelussa on kaikille kunnille yhteisiä periaatteita,

mutta hinnoittelutavat eroavat toisistaan hyvinkin suuresti. Yhteistä kaikille tutkituille kunnille on se, että tontit myydään vähintäänkin kohtuulliseen käypään hintaan ja myynnistä saatavilla tuloilla pitäisi pystyä kattamaan alueen rakentamisesta aiheutuneet kulut.

Jyväskylässä tontit hinnoitellaan vuosittain hinnoitteluvyöhykkeittäin ja ARA-luovutukset tapauskohtaisesti. Lahden kaupungissa vastaavasti tonttien hinnoittelu perustuu vyöhykehintoihin. Lahdessa päätetään tonttien vyöhykehinnat kerran kahdessa vuodessa. Rivi- ja kerrostalotonttien hinnat perustuvat ARA:n vuonna 2011 hyväksymiin enimmäishintoihin. Nastolassa kunnanhallitus hinnoittelee tontit aluekohtaisesti, kun koko alueen kustannusarvio on tiedossa. Lisäksi Nastolassa on käytössä vyöhykehinnointelu yksittäisille myyntiin tuleville omakotitonteille, joille ei ole aiemmin määritelty hintaa. Vantaalla hinnoittelu perustuu yksityisten välisistä edustavista pientalokaupoista saatuun käypään hintaan. Edustavista kaupoista johdetaan kerrostalojen hinta siten, että se vastaa kaupunginosittain 80 %:a pientalojen hinnasta. Työpaikkatontit Vantaalla on hinnoiteltu asiantuntijan tekemän selvityksen mukaan.

Jyväskylässä ja Lahdessa AO-tonteille käytössä oleva vyöhykehinnointelu, joka tarkistetaan 1–2 vuoden välein, on käyttökelpoinen tapa hinnoitella kaupungin luovuttamat tontit. Vyöhykehintojen tarkistamisella 1–2 vuoden välein pystytään ottamaan huomioon luovuttavien tonttien osalta maanarvon nousu. Koska Jyväskylän ja Lahden kaupunkien luovuttamien tonttien hinnat ovat yleisesti 10–30 % edullisempia verrattuna yksityisten välisiin tontin luovutuksiin, voidaan vyöhykehinnointelulla myös pitää maan hintataso kohtuullisella tasolla. Vastaavasti Nastolassa käytössä oleva tapauskohtainen hinnoittelu ei seuraa maanarvon nousua, vaan se kertoo enemmänkin hinnoittelu ajankohdan raaka-ainan ja yhdyskuntarakentamiskustannusten määrästä.

6.3.2 Tonttien hakeminen

Omakotitonttien hakeminen on näkyvin osa kuntien harjoittamaa maapolitiikkaa. Sen vuoksi tonttien hakemisprosessin ja tonttien saajien valinnan pitäisi olla mahdollisimman yksinkertaisia ja läpinäkyviä. Jos tonttien saajien valinnassa käytetään pisteytystä, tulisi pisteytyksen kriteerien olla hakuajankohdan hakijoiden tiedossa.

Taulukko 6. Omakotitalotonttien hakeminen

	Jyväskylä	Lahti	Nastola	Vantaa
Uudet asuinalueet	Keväisin ja syksyisin	Keväisin ja syksyisin	Kun alueen kunnallistekniikan rakentamisaikataulu on tiedossa	Kun alue on rakentamiskelpoinen
Saajan valinta	Asunnon tarpeen perusteella	Pisteytys (joskus arvonta ja tarjouskilpailu)	Arvonta, jos samalle tontille useampi hakija	Pisteytys tai arvonta tai pisteytys ja arvonta
Valintakriteerit	Asumismuoto, perhekokoa, paikkakunnalle muutto	Perhekokoa, tulo-taso, ikä, nykyinen asumismuoto, kaupungilta aiemmin saatu tontti	-	-
Vanhad asuinalueet	Kuukausittainen haku	Kuukausittainen haku	Jatkuva haku	Jatkuva haku
Saajan valinta	Asunnon tarpeen perusteella	Pisteytys	Suora luovutus ilman hakumenettelyä	Suora luovutus ilman hakumenettelyä
Valintakriteerit	Asumismuoto, perhekokoa, paikkakunnalle muutto	Perhekokoa, tulo-taso, ikä, nykyinen asumismuoto, kaupungilta aiemmin saatu tontti	-	-

Omakotitalotonttien hakemisessa (taulukko 6) suurimmat erot tutkittujen kuntien kesken ovat tontin saajan valinnassa ja vanhojen asuinalueiden tonttien hakutavassa. Jyväskylän ja Lahden kaupungeissa tonttien saajat pisteytetään valmiiden kriteerien perusteella ja eniten pisteitä saanut saa tontin. Perustavoitteiltaan pisteytys on hyvä tapa valita tontin saajat, mutta tasapuolisten kriteereiden löytäminen ja soveltaminen voi olla vaikeaa. Joissain tilanteissa hakijoiden pisteytys ei välttämättä kohtelee kaikkia hakijoita tasapuolisesti ja tämä varmasti aiheuttaa tontin hakijoiden keskuudessa joskus kritiikkiä. Vanhojen asuinalueiden tontit ovat Nastolassa ja Vantaalla jatkuvassa hakumenettelyssä. Jatkuvan hakumenettelyn hyvä puoli on se, että tontit luovutetaan siinä järjestyksessä kuin hakemukset saapuu, jolloin myöskään tontin hakijoille ei tarvitse suorittaa pisteytystä. Jatkuva tonttien hakumenettely ei välttämättä kohtelee kaikkia hakijoita yhtä tasapuolisesti kuin kuukausittainen vanhojen asuinalueiden tonttien hakeminen, koska jatkuvassa haussa menestyvät parhaiten ne jotka seuraavat aktiivisesti kunnan tonttitarjontaa.

Tonttien hakeminen kunnalta mielestäni pitäisi olla valintakriteereiltään mahdollisimman läpinäkyvää. Läpinäkyvän pisteytyksen avulla tonttien hakijat pystyisivät itse laskemaan pisteytyksestä mahdollisesta saamansa pisteet ja arvioimaan, miten he sijoittuvat tontin saajien valinnassa. Kahden hakijan saadessa samat pisteet samalla tontilla mielestäni

tasapuolinen valintatapa olisi arpoa tontin saaja. Itse suosisin sekä uusien että vanhojen asuinalueiden kohdalla kuukausittaista hakumenettelyä, jolla mahdollistetaan kaikille tontin hakijoille tasapuolinen mahdollisuus tontin hakemiseen. Lisäksi kuukausittainen haku helpottaa tonttien haku- ja varausjärjestelmien ylläpitoa.

6.3.3 Tonttien varaaminen

Kunnat tekevät sopimuksia tonttien varaamisesta keskenään hyvin erilaisilla perusteilla. Oleellisinta tontin varaajan kannalta kuitenkin on varausajan pituus ja varausmaksun suuruus sekä se, mitä varausmaksulla saa. Varaussmaksuun sisältyy yleensä tontin suunnittelussa tarvittavat asiakirjat ja ohjeita rakennusluvan hakemista varten.

Taulukko 7. Omakotitalotonttien varaaminen

	Jyväskylä	Lahti	Nastola	Vantaa
Varausaika	6–12 kk	6 kk	12 kk	2 kk
Varausmaksu	440 euroa	350 euroa	200 euroa	2000 euroa
Varausmaksu hyvitys	Ei	Ei	Ei	Hyvitetään kauppahinnassa
Varauksen lunastus	Varausaikana	Varausaikana	Varausaikana	Varausaikana
Varauksen jatkaminen	Ei	Ei	Harkinnan mukaan	Ei

Tutkittujen kuntien varaamiskäytännöt (taulukko 7) ovat melko lähellä toisiaan, ainoastaan Vantaan kaupunki poikkeaa muista kunnista lyhyellä varausajalla ja melko suurella varausmaksulla. Muiden kuntien pääsääntöisesti käyttämää kuuden kuukauden tontin varausaika voi pitää kohtuullisena. Varausajan aikana tontin varaajan pitää tehdä päätös tontin lunastamisesta. Tontin lunastamispäätöksen tekemistä edeltää hyvin usein rakennuspaikan rakentamisedellytysten selvittäminen tontin varaajan tarpeisiin ja rakennushankkeen alustavaa suunnittelua, johon Vantaan kaupungin käyttämä kahden kuukauden varausaika on mielestäni lyhyt.

Vantaan käyttämä 2 000 euron varausmaksu on mielestäni korkea. Maakaaren 2 luvun 8 §:n mukaan, jos osapuolet eivät ole tehneet kiinteistökaupan esisopimusta maakaaren 7 §:n 2 momentissa säädetyllä tavalla, kaupan tekemisestä kieltäytyneen osapuolen korvattava toiselle osapuolelle aiheutuneet kulut. Kuluja voivat olla tonttien ilmoittelukulut, kiinteistöön tutustumisesta aiheutuneet kulut ja muut kaupantekoon liittyvistä aiheutu-

neet kohtuulliset kulut. Vastaavasti Jyväskylän, Lahden ja Nastolan käyttämien varausmaksujen suuruutta voidaan pitää kohtuullisena ja oletettavaa on, että varausmaksuilla pystytään kattamaan tontin varauksesta kunnalle aiheutuneet kulut.

6.3.4 Asuntotonttien luovutus

Asuntotonttien luovutuksella tarkoitetaan tässä yhteydessä omakoti- sekä rivi- ja kerrostalotonttien luovutusta. Tonttien luovutus on yksi näkyvimmistä osista kuntien harjoittamaa maapolitiikkaa. Sen vuoksi tonttien luovutuksen tulee olla selkeää niin hinnoittelun, tontin saajien valinnan kuin luovutuksen säätelyn osalta. Tonttien luovutuksella voidaan säädellä kunnan asukasmäärää ja ohjata yhdyskuntarakennetta haluttuun suuntaan.

Taulukko 8. Omakotitonttien luovutus

	Jyväskylä	Lahti	Nastola	Vantaa
Luovutustapa	myynti tai vuokraus	vuokraus	myynti tai vuokraus	myynti pääsääntöisesti
Vuosivuokra	5 %	5 %	6 %	-
Vuokra-aika	50 vuotta	50 vuotta	50 vuotta	-

Omakotitalotonttien luovutustavoissa (taulukko) on mielenkiintoista se, että Lahden kaupunki luovuttaa pelkästään vuokraamalla ja Vantaan kaupunki pääsääntöisesti pelkästään myymällä. Lahden kaupungin pelkkävuokraus poikkeaa yleisestä linjasta, jonka mukaan tontin voi joko ostaa tai vuokrata. Tämä toimintatapa on ollut Lahden kaupungissa käytössä jo yli kymmenen vuotta ja siitä saadut kokemukset ovat olleet positiivisia. Lahden kaupunki on perustellut omakotitalotonttien luovuttamista pelkällä vuokrauksella, että vuokrasopimus on helpompi purkaa kuin kauppakirja, mikäli vuokralainen jättää täyttämättä vuokrasopimuksen ehdot. Vuokraamalla omakotitontit saadaan kaupungille säännöllistä vuosittaista vuokratuloa verrattuna myynnistä saatavaan hetkittäiseen korkeaan myyntituloon. Lisäksi rakentajan ei tarvitse sitoa alkuvaiheessa pääomaa tonttiin, jolloin on myös todennäköisempää, että rakennushanke valmistuu ajallaan, eikä myöskään vuokrasopimuksen ehtojen rikkomisesta tarvitse periä sopimussakkoja. Vastaavasti Vantaan kaupunki on alkanut luovuttamaan, vuodesta 2012 alkaen, omakotitontteja pelkästään myymällä. Sen lisäksi kaupunginhallitus on päättänyt vuonna 2015, että kaikkia kaupungilta vuokrattuja pientalotontteja tarjotaan vuokralaisten lunastettavaksi. Vantaan kaupungin toimintatavalla tonttien myynnistä saatavilla tuloilla saadaan katettua suoraan uuden asuinalueen rakentamisesta aiheutuneet kustannukset. Myös aktiivisella

vanhojen vuokratonttien myynnillä kaupunki saa hetkellisesti korkeampaa tontin myyntituloa vanhoilta alueilta. Todennäköisesti suurin syy, miksi Vantaalla tarjotaan lunastettavaksi vanhoja vuokratontteja, on se, että kaupunki pääsee vanhoista niin sanotuista kannattamattomista vuokrasopimuksista eroon. Yleensä vanhoissa vuokrasopimuksissa vuokrahintaa ei ole sidottu indeksiin, jolloin myöskään tontin vuokrahinta ei ole seurannut maanarvon kehityksen mukana.

Taulukko 9. Rivi- ja kerrostalotonttien luovutus

	Jyväskylä	Lahti	Nastola	Vantaa
Luovutustapa	myynti tai vuokraus	vuokraus pääsääntöisesti	myynti tai vuokraus	myynti pääsääntöisesti
Vuosivuokra	5 %	5 %	6 %	-
Vuokra-aika	50 vuotta	50 vuotta	50 vuotta	-

Rivi- ja kerrostalotonttien luovutuksen (taulukko 9) osalta ei ole mitään suuria eroavuuksia tutkittujen kuntien kesken. Huomioitavaa kuitenkin se, että Lahden kaupunki pääsääntöisesti luovuttaa rivi- ja kerrostalotontitkin vuokraamalla. Rivi- ja kerrostalotonttien myyminen Lahdessa voi tulla siinä tapauksessa kyseeseen, jos vuokratontin rakentamiseen saatava rahoitus järjestyy edullisemmin rakentajalle, kun rakentaja omistaa tontin.

Kaikissa niissä kunnissa, joissa asuntotonttien luovutus voi tapahtua myös vuokraamalla on vuokrasopimukseen sisällytetty ehto, joka määrittelee vuokralaisen osto-oikeuden. Kaikkien kuntien vuokrasopimuksissa ehtona on, että vuokralainen voi ostaa vuokraamansa tontin, kun hän on täyttänyt vuokrasopimuksen ehtojen mukaisen rakentamisvelvoitteen.

Kuntien kannattaisi myös miettiä keskusta-alueilla niin asumiseen kuin yrittämiseen tarkoitettujen tonttien luovutusta pelkästään vuokraamalla. Tonttien luovuttaminen pelkästään vuokraamalla jättäisi kunnille keskustojen kehittämiseen paremmat mahdollisuudet tulevaisuudessa. Keskusta-alueelta saatavat vuokratulot voitaisiin myös kohdentaa keskustan ylläpitämiseen ja kehittämiseen.

6.3.5 Yritystonttien luovutus

Yritystonttien luovuttaminen liittyy osana kuntien harjoittamaan elinkeinopolitiikkaan. Yritystonttien luovutukselle ja luovutuksen joustavilla ehdoilla voi olla suurikin merkitys yritysten sijoittumiseen. Yrityksen sijoittuminen tuo mukanaan yleensä myös työpaikkoja ja sitä kautta myös kunnalle verotuloja.

Taulukko 10. Yritystonttien luovutus

	Jyväskylä	Lahti	Nastola	Vantaa
Luovutustapa	myynti tai vuokraus	vuokraus pääsääntöisesti	myynti tai vuokraus	myynti pääsääntöisesti
Vuosivuokra	5 %	5 %	6 %	-
Vuokra-aika	30 vuotta	30 vuotta	30 vuotta	-

Yritystonttien luovutustavoissa (taulukko 10) on tutkittujen kuntien osalta merkittäviä eroja. Luovutustapojen eroista merkittävin on Vantaan kaupungin pääsääntöisesti myymällä tapahtuva yritystonttien luovuttaminen. Tonttien myynnillä pyritään varmistamaan, että tontin saajan toiminta siirtyy tai perustetaan kokonaan Vantaalle.

Vantaan kaupungin strategia yritystonttien pelkästä myymisestä ei välttämättä aina toimi. Tontin ostajan pitäisi itse saada valita, ostavatko vai vuokraavatko he tontin, koska on varmasti paljon sellaisia yrityksiä, joiden strategiaan ei kuulu tontin tai rakennuksien omistaminen. Joissain tapauksissa tontin ostaminen ja siihen rakentaminen voi sitoa suuren osan yrityksen pääomasta, jolloin muuhun toimintaan ei jää pääomaa eikä myöskään rakentamishanke lähde liikkeelle. Vantaan toimintamalli yritystonttien pääsääntöisessä myynnissä avaa ovet kiinteistösjoiutusyhtiöille rakentaa tontille rakennuksen ja vuokrata se eteenpäin yrityksille. Vuokratiloissa yrityksen pääomat ei ole sidottu tonttiin ja rakennuksiin, jolloin yrityksen pääoma jää käytettäväksi muuhun toimintaan.

Mielestäni yksi vaihtoehtoinen keino saada yritys siirtämään tai perustamaan toimintansa paikkakunnalle voisi olla määräaikainen yhteisöveron palautus yritykselle. Yhteisöveron palautusta yritykselle voitaisiin antaa 1–3 vuotta riippuen esimerkiksi yrityksen paikkakunnalle tuomien työpaikkojen lukumäärästä. Määräaikaisessa yhteisöveron palautuksessa yritykselle on kuitenkin huomioitava EU:n valtioneuvoston päätökset.

6.4 Yksityisen maanomistajan maan kaavoittaminen

Kaikilla tutkituista kunnista asemakaavoituksen pääpaino on kunnan omistamilla maa-alueilla. Kuntien maapoliittisiin ohjelmissa ja linjauksissa on määritelty periaatteet milloin yksityisen maanomistajan maata voidaan kaavoittaa. Yhteinen periaate kaikilla kunnilla on, että pääsääntöisesti yksityisen maata kaavoitetaan kaavamuuostilanteissa ja aina selvitetään maankäyttösopimuksen tarve. Lahdessa kaavoittamattomilla pienillä alle kahden hehtaarin alueilla voidaan myös kaavoittaa yksityisen maanomistajan maata, mikäli alue liittyy kaupungin laajempaan kaavoitushankkeeseen.

Yleisesti kunnat tuntuvat suhtautuvan hyvinkin pidättäytyvästi yksityisten maanomistajien maan kaavoittamiseen. Yksi syy varmasti tähän on se, että asemakaavoituksen tuomasta maanarvonnoususta saadaan vain noin 50 % kunnalle. Maankäyttösopimuksista saatavalla maanarvonnousulla, joka tulee kunnalle, pitäisi pystyä kattamaan yhdyskuntarakentamisesta ja palveluiden rakentamisesta aiheutuvat kulut. Hyvin usein kuntien saamalla arvonnousun osuudella ei pystytä kattamaan kokonaan rakentamisesta aiheutuvia kuluja, jolloin rakentamisesta aiheutuneita kuluja joudutaan kattamaan verotuloista.

Jyväskylässä, Lahdessa ja Nastolassa ei ole käytetty kehittämiskorvausta ja kehittämisalumenettelyä. Vastaavasti Vantaan kaupungin linjauksissa on, että ensisijaisesti käytetään maankäyttösopimuksia ja toissijaisesti kehittämiskorvausta.

6.5 Kaavojen toteutumisen edistäminen

Kaikissa opinnäytetyössä tutkituissa kunnissa käytettiin, kaavojen toteutumisen edistämiseen, rakentamisvelvoitetta luovutuskirjoissa. Korotettu kiinteistövero on käytössä kaikissa muissa kunnissa paitsi Nastolassa. Rakentamiskehoitus on sisällytetty kuntien maapoliittisiin ohjelmiin ja linjauksiin, mutta sitä ei ole juurikaan käytetty muualla kuin Vantaan kaupungissa.

6.5.1 Rakentamisvelvoite

Tutkitut kunnat käyttävät rakentamisvelvoitetta monella eri tavalla (taulukot 11–13). Joissakin kunnissa, kuten Nastolassa, luovutuskirjoihin laitetaan rakentamisvelvoite rakennustyön aloittamiselle, käyttöönottokatselmukselle ja loppukatselmukselle. Usean rakentamisvelvoitteen seuraaminen aiheuttaa lisätyötä, ja niiden seuraaminen voi olla jopa

mahdotonta suurien tonttien luovutusmäärien takia. Pienemmissä kunnissa, kuten Nas-
tolassa, useamman rakentamisveloitteen seuraaminen voi onnistua, koska vuosittainen
tonttien luovutusmäärä on vähäisempi verrattuna isompiin kuntiin.

Taulukko 11. Omakotitonttien rakentamisveloite

	Jyväskylä	Lahti	Nastola	Vantaa
Rakentamisveloite	2 vuotta	3 vuotta	3 vuotta	2,5 vuotta
Sopimussakko	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Kyllä
Sopimussakon suuruus vuokratontilla	Tontin kauppahinta kaksinkertaisena	Kaksinkertainen vuokra	Harkinnan mukaan, enintään vuokra kymmenkertaisena	20 vuoden vuokranmaksua vastaava määrä
Sopimussakon suuruus myydylä tontilla	Tontin kauppahinta kaksinkertaisena	Vuokratonttia vastaava	Tontin kauppahinta	Tontin kauppahinta

Taulukko 12. Rivi- ja kerrostalojen rakentamisveloite

	Jyväskylä	Lahti	Nastola	Vantaa
Rakentamisveloite	2 vuotta	3 vuotta	3 vuotta	2,5 vuotta
Sopimussakko	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Kyllä
Sopimussakon suuruus vuokratontilla	Tontin kauppahinta kaksinkertaisena	Kaksinkertainen vuokra	Harkinnan mukaan, enintään vuokra kymmenkertaisena	20 vuoden vuokranmaksua vastaava määrä
Sopimussakon suuruus myydylä tontilla	Tontin kauppahinta kaksinkertaisena	Vuokratonttia vastaava	Tontin kauppahinta	Tontin kauppahinta

Taulukko 13. Yritystonttien rakentamisveloite

	Jyväskylä	Lahti	Nastola	Vantaa
Rakentamisveloite	2 vuotta	2–3 vuotta, tapauskohtainen	3 vuotta	2,5 vuotta
Sopimussakko	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Kyllä
Sopimussakon suuruus vuokratontilla	Tontin kauppahinta kaksinkertaisena	Kaksinkertainen vuokra	Harkinnan mukaan, enintään vuokra kymmenkertaisena	20 vuoden vuokranmaksua vastaava määrä
Sopimussakon suuruus myydylä tontilla	Tontin kauppahinta kaksinkertaisena	Vuokratonttia vastaava	Tontin kauppahinta	Tontin kauppahinta

Kunnat haluavat varmistaa luovuttamiensa tonttien käyttöönoton käyttämällä rakentamisveloitetta luovutuskirjoissa. Opinnäytetyössä tutkitut kunnat näyttävät käyttävän rakentamisveloitetta samalla tavalla riippumatta siitä, onko kyseessä asumiseen vai yrit-

tämiseen tarkoitettu tontti, eikä myöskään luovutustavalla näytä olevan vaikutusta rakentamisveloitteeseen. Pääsääntöisesti rakentamisveloitteen täyttämiseen on annettu kahdesta kolmeen vuotta aikaa. Rakentamisveloitteen aikana tontille on rakennettava asemakaavan määräyksien pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennus siihen vaiheeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa hyväksytyyn käyttöönotto-katselmuksen.

Kaikki tutkitut kunnat ovat sanktioineet rakentamisveloitteen täyttämättä jättämisen sopimussakolla. Sopimussakon määrä vaihtelee sen mukaan, onko kyseessä asumiseen vai yrittämiseen tarkoitettu tontti ja onko tontti vuokrattu vai ostettu. Tontin käyttötarkoituksesta sekä luovutustavasta riippuen sopimussakon määrä vaihtelee kaksinkertaisesta vuosivuokrasta aina kaksikymmentäkertaiseen vuosivuokraan ja tontin kauppahinnasta aina tontin kaksinkertaiseen kauppahintaan. Sopimussakon mukaista kaksinkertaisesta vuokraa voidaan periä aina siihen asti, kun rakentaja on ilmoittanut täyttäneensä rakentamisveloitteensa. Lisäksi sopimussakon perintä osalla tutkituista kunnista on ehdollinen viranhaltijan harkinnan mukaan, viranhaltija päättää sopimussakon suuruudesta enintään luovutuskirjassa määritellyyn maksimimäärään asti.

Rakentamisveloitteen käyttämisellä luovutuskirjoissa kunnat haluavat varmistaa luovuttamiensa tonttien käyttöönottamisen ja rakentamisen kohtuullisessa ajassa. Rakentamisveloitetta käytetään myös siksi, että rakentamattomat tontit saadaan takaisin kunnalle uudelleen luovutettavaksi. Rakentamisveloitteen aikana maanarvo yleensä nousee, jolloin myöskin rakentamattoman tontin maanarvon nousu saadaan kunnalle, kun rakentamisveloitetta ei ole täytetty. Tämä edellyttää rakentamisveloitteen lisäksi luovutuskirjaan ehtoa, että rakentamattomia tontteja ei saa luovuttaa eteenpäin rakentamattomana ilman kunnan erillistä suostumusta. Rakentamisveloitteen täyttämättä jättämiset on pääsääntöisesti sanktioitu sopimussakolla. Sopimussakon määrän tulee olla riittävän suuri, jotta rakentamisvelvoite luovutuskirjassa on riittävän tehokas. Lisäksi sopimussakon perimisen tulisi olla ehdoton, jotta sen vaikutus olisi tehokkaampi.

Mikäli kunnat eivät käyttäisi luovutuskirjoissa sopimussakkoa, rakentamisveloitteen täyttämättä jättämiselle ja rakentamattoman tontin eteenpäin luovuttamiselle, alkaisivat yksityiset ihmiset tekemään kauppaa kuntien tonteilla. Käytännössä tilanne saattaisi ajautua siihen, että kunnassa myynnissä olevien tonttien hinnat nousisivat moninkertaisiksi kunnan myymiin tontteihin nähden. Samalla varmasti lisääntyisivät rakentamattomat tontit, joilta olisi mahdollista periä korotettua kiinteistöveroä, ja samalla kunnalta jäisivät saamatta liittymismaksut, kunnallisverot ja rakennuksista saatavat kiinteistöverot.

Tonttien luovuttaminen ilman rakentamisveloitetta ja ilman kieltoa rakentamattoman tontin luovuttamisesta eteenpäin, merkitsisivät kunnan talouteen todennäköisesti isoa tulovajetta, mikä taas aiheuttaisi kunnallisveron korotuspainetta.

6.5.2 Korotettu kiinteistövero

Opinnäytetyössä tutkituista kunnista korotettu kiinteistövero on käytössä Jyväskylän, Lahden ja Vantaan kaupungeissa. Tutkimuksen kohteena olleista kunnista ainoastaan Nastolassa ei ollut käytössä korotettua kiinteistöveroa. (Taulukko 14.)

Taulukko 14. Korotetun kiinteistöveron määrä ja sen keskimääräinen kertymä vuosittain

	Jyväskylä	Lahti	Nastola	Vantaa
Korotetun kiinteistöveron määrä	3 %	3 %	-	2,5 %
Rakentamattomat tontit, joilta peritään tai voidaan periä korotettu kiinteistövero	n. 370 kpl	n. 300 kpl	n. 190 kpl	n. 400 kpl (laskettu, että tontin hinta on 100 000 euroa)
Keskimääräinen kertymä vuosittain	300 000 euroa	230 000 euroa	-	1 000 000 euroa

Opinnäytetyössä tutkituissa kunnissa on yhteensä noin 1 250 kappaletta tontteja, joilta peritään korotettua kiinteistöveroa tai korotettua kiinteistöveroa olisi mahdollista periä. Rakentamattomien tonttien määrää voidaan mielestäni pitää huomattavan suurena jo pelkästään yksittäistä kuntaa tarkasteltaessa. Kuntien tekemät investoinnit kunnallistekniikkaan ja mahdollisesti palveluihin ovat osittain käyttämättömänä sekä mahdolliset korkokulut juoksevat koko ajan. Rakentamattomien tonttien osalta kunnalta jäävät saamatta liittymismaksutulot sekä käyttömaksuista saatavat tulot ja alueen palvelut saattavat olla vajaakäytöllä. Edellä mainittujen tulojen lisäksi kunnilta jäävät saamatta myös kunnallisverotulot ja kiinteistöverotulot rakennuksista, jotka ovat huomattavasti merkittävämmät kuin maapohjasta saatavat verotulot. Toisaalta korotetusta kiinteistöverosta saatavilla tuloilla voidaan osaltaan kattaa yhdyskuntarakentamisesta ja palveluiden tuottamisesta aiheutuneita rakentamiskuluja ja korkokuluja.

Kunnat todennäköisesti kokevat korotetun kiinteistöveron helpompana vaihtoehtona kaavojen toteutumisen edistämiseksi kuin rakentamiskehotuksen. Korotettu kiinteistövero mahdollistaa rakentamattoman tontin säilymisen maanomistajalla itsellään, eikä

kunnan tarvitse alkaa sitä lunastamaan kuten rakentamiskehotuksen kanssa. Korotetun kiinteistöveron muita hyödyllisiä vaikutuksia on tonttien rakentumisen alkaminen ja yksityisten maanomistajien tonttien myyntiin tuleminen täydentämään kuntien tarjolla olevien tonttien valikoimaa.

Laki ei mahdollista korotetun kiinteistöveron perimistä alueittain. Jos korotetun kiinteistöveron periminen mahdollistettaisiin alueittain, olisi mahdollista kohdistaa korotetun kiinteistöveron perintä alueille, joilla on eniten kysyntää. Esimerkiksi Nastolan kunnan nauhataajamassa tonttien kysyntä on painottunut Lahden rajan lähellä sijaitsevaan Villähteen kylään, kun taas nauhataajaman toisessa päässä sijaitsevassa Uudessakylässä tonttien kysyntä on hiljaisempaa. Jos Villähteen alueella voitaisiin käyttää alueellisesti korotettua kiinteistöveroä, tonttimarkkinoille saataisiin lisää yksityisten tontteja täydentämään kunnan vähäistä tonttitarjontaa. Toisaalta korotetun kiinteistöveron käyttäminen alueellisesti johtaisi kuntalaisten epätasa-arvoiseen kohteluun eri alueiden kesken ja varmasti samalla aiheuttaisi lisää painetta palvelujen tuottamiseen alueellisesti maksettujen kiinteistöverojen suhteessa.

6.5.3 Rakentamiskehotus

Opinnäytetyössä tutkituista kunnista Jyväskylässä, Lahdessa ja Nastolassa ei ole käytössä rakentamiskehotus. Ainoastaan Vantaan kaupunki on linjannut, että rakentamiskehotusta voidaan käyttää silloin, kun kaupungille on tärkeää hyödyntää jo olemassa olevaa kunnallistekniikka ja palveluverkko. Opinnäytetyössä tutkittujen kuntien ulkopuolelta mainittakoon, että ainakin Rovaniemen kaupunki on käyttänyt säännöllisesti rakentamiskehotusmenettelyä jo vuosien ajan.

Rakentamiskehotuksen antaminen on varmaankin kunnille vaikeampi asia ratkaistavaksi kuin korotetun kiinteistöveron käyttäminen kaavojen toteutumisen edistämiseksi. Osa kunnista ei varmastikaan koe myönteisenä rakentamiskehotuksen käyttämistä ja valmiiden rakennuspaikkojen lunastamista. Rakentamiskehotuksen käyttämisen uskottavuuden kannalta kuntien on oltava valmiita lunastamaan tontit, mikäli rakentamiskehotusta ei noudateta. Tällöin kunnilla tulisi olla osoittaa erillinen määräraha lunastettaville tonteille sekä lisää henkilöstöresurssia hoitamaan rakentamiskehotusprosessin läpi viemistä. Lisäksi lunastustoimitusten on todettu yleisesti nostavan maanhintatasoa, kuten tonttihintoja. Rakentamiskehotuksen antaminen ja siitä aiheutuva tonttien lunastaminen

voivat olla ristiriidassa kunnan maapoliittisen ohjelman tai linjauksien kanssa, mikäli ohjelmassa tai linjauksissa on todettu, että kunta tarjoaa kohtuuhintaisia tontteja rakentajille eikä nosta omalla toiminnallaan alueen tonttien hintatasoa.

6.6 Hajarakentamisen ohjaaminen

Kaikkien opinnäytetyössä tutkittujen kuntien maapoliittisissa ohjelmissa ja linjauksissa on otettu kantaa jollain tasolla hajarakentamisen ohjaamiseen. Kaikkien kuntien maapoliittisissa tavoitteista löytyy yksi yhteinen tekijä, minkä takia hajarakentamisen ohjaaminen on otettu maapoliittiseen ohjelmiin ja linjauksiin mukaan. Kaikille kunnille yhteinen tavoite on olemassa olevan yhdyskuntarakenteen eheyttäminen sekä tiivistäminen.

Kaikkien kuntien hajarakentamisen ohjaamisessa yhteistä on se, että sitä ohjataan rakennusjärjestyksellä, yleiskaavoilla ja suunnittelutarveratkaisuilla. Jyväskylässä on lisäksi käytössä kyläkaavat, joilla pyritään ohjamaan hajarakentamista olemassa oleviin kyliin. Lisäksi Jyväskylän kaupungin monipuolista tonttitarjontaa täydennetään tarjoamalla kaupungin omistamia yleiskaavoitettuja tontteja myytäväksi. Vastaavasti Vantaalla on kielletty haja-asutusluonteisen rakentaminen maaseutumaisilla alueilla.

7 Pohdinta

Opinnäytetyössä tutkittujen kuntien maapoliittisten nykytilojen perusteella voidaan todeta, että kuntaliitos tilanteessa maapoliittisten tavoitteiden, periaatteiden, toimintatapojen ja käytäntöjen yhdistäminen voi olla haasteellista. Haaste on sitä suurempi, mitä useamman kunnan toimintatavat ja käytännöt pitää yhtenäistää kerralla. Itse näkisin, että kuntaliitos tai kuntien yhdistymistilanteessa korostuu viranhaltijoiden tekemän työn määrä uuden kunnan maapoliittisten linjausten valmistelussa. Uuden kunnan maapoliittiset linjaukset tulee mielestäni viedä poliittiseen käsittelyyn vasta siinä vaiheessa, kun liittyvien tai yhdistyvien kuntien tavoitteista, periaatteista, toimintatavoista ja käytännöistä on saatu muodostettua luonnos uuden kunnan tarpeisiin. Valmiin luonnoksen pohjalta on helpompi tehdä poliittiset päätökset tavoitteista ja toimintatavoista kuin, että poliittiseen päätöksen tekoon tuotaisiin kaikkien kuntien ohjelmat ja alettaisiin niistä muodostamaan luonnosta. Täytyy muistaa, että uuden kunnan maapoliittisista linjauksista ovat päättämässä liittyvien tai yhdistyvien kuntien vanhat valtuustot yhdessä.

Lahden kaupungilla ja Nastolan kunnalla on ollut vuosien ajan jonkin asteista yhteistyötä maapolitiikan saralla, jolloin kuntien maapoliittiset tavoitteet, periaatteet, käytännöt ja toimintatavat ovat päässeet muotoutumaan pääsääntöisesti toistensa kaltaisiksi. Samankaltaiset käytännöt ja tavoitteet helpottavat osaltaan uuden Lahden tulevan maapoliittisten linjauksien laadinnassa.

Lahden kaupungin ja Nastolan kunnan yhdistyminen uudeksi Lahden kaupungiksi 1.1.2016 asettaa omat haasteensa maapolitiikan hoidolle uudessa kaupungissa. Suurimmat haasteet Lahden ja Nastolan osalta ovat tonttien osittain erilaiset luovutustavat, tonttien hinnoittelun erilaisuus, tonttien kysynnän jakautuminen epätasaisesti uuden kunnan alueella, useamman keskustan kehittäminen tasapuolisesti ja hajarakentamisen ohjaus.

Kuntien kiristynyt talous asettaa omat haasteensa uuden Lahden kaupungin maapoliittisille linjauksille. Maapolitiikan tulee olla omalta osaltaan tukemassa kaupungin talouden tasapainottamista. Yksi kuntien hyvin usein käyttämistä maapolitiikan keinoista talouden tasapainottamiseen on vuokratontin haltijoille suunnattu myyntikampanja. Kun mietitään myyntikampanjan toteuttamista uudessa Lahdessa, en näe siinä mitään järkeä, koska uuden Lahden maanvuokratulot ovat vuosittain yli kymmenen miljoonaa euroa. Myymällä vuokratontteja saataisiin hetkellisesti kaupungille korkeat maanmyyntitulot, mutta vastaavasti vuosittain saatavat suhteellisen suuret maanvuokratulot pienenisivät. Mielestäni vuokratonttien myyminen ei ole järkevää uuden Lahden kaupungin talouden tasapainottamisen kannalta.

Kuntien kanssa tehtävillä maankäyttösopimuksilla on myös merkittävä vaikutus kuntien talouteen. Uudessa Lahden kaupungissa tulee mielestäni miettiä hyvin tarkkaan maankäyttösopimusten periaatteet ja tavoitteet, milloin maankäyttösopimusta käytetään vai hankitaanko maa kaupungille ennen asemakaavoittamista. Lahden kaupungin sekä Nastolan kunnan nykyisten strategioiden ja maapolitiikan tavoitteissa on asetettu tavoitteiksi väestön kasvu sekä nykyisen yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen. Kuntatalouden kannalta yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen on yksinkertaisin tapa tuottaa uusia tontteja asumisen ja yrityselämän tarpeisiin. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen hyvin usein tarkoittaa yksityisen maanomistajan maan kaavoittamista ja maankäyttösopimuksen tekemistä. Kunnan on arvioitava hankkeen kokonaisuus, riittääkö maankäyttösopimuksella arvonnoususta saatava sopimuskorvaus kattamaan rakentamisesta aiheutuvat kulut ja kuinka paljon hanke tuo kuntaan uusia asukkaita tai yrityksiä sekä verotuloja.

Uudessa Lahden kaupungissa on täysimääräisesti käytössä korotettu kiinteistövero. Korotetun kiinteistöveron lisäksi pitäisi vahvasti harkita rakentamiskehotuksen käyttämistä, koska viimeisimmän selvityksen mukaan Uuden Lahden kaupungin alueella kaavallinen omakotitonttivaranto on noin 1 500 kappaletta, joista noin puolet on jo korotetun kiinteistöveron alaisia. Lahdessa rakentamiskehotusta pitäisi käyttää vain suurimman tonttikeskittymän alueille. Rakentamiskehotuksen avulla saataisiin osittain rakentuneet alueet rakentumaan nopeammin valmiiksi ja samalla saataisiin otettu myöskin alueelle investoitu kunnallistekniikka täysimääräisesti käyttöön. Rakentamiskehotuksen käyttämisellä todennäköisesti myös uusien alueiden rakentamiseen käytettävien investointirahojen määrän käyttö hetkellisesti vähenisi, kun tontteja tulisi tarjolle vanhoilta alueilta.

Mielestäni myös yksi mietittävä asia uudessa Lahden kaupungissa on, kannattaako keskusta-alueilla tontteja luovuttaa muuta kuin vuokraamalla. Tonttien luovuttaminen pelkästään vuokraamalla jättäisi kaupungille keskustan kehittämiseen paremmat mahdollisuudet tulevaisuudessa. Keskusta-alueelta saatavat vuokratulot voitaisiin myös kohdentaa keskustan kehittämiseen ja ylläpitämiseen

Opinnäytetyöni aiheen sain Lahden kaupungin tekniseltä ja ympäristötoimialalta. Aiheen laajuus aiheutti vaikeuksia opinnäytetyön rajaamiselle. Jouduin tekemään päätöksen, että Lahden ja Nastolan lisäksi käytän vain kahta vertailukuntaa. Vertailukunniksi valikoituivat Jyväskylä ja Vantaa, Jyväskylä valikoitui mukaan tehtyjen kuntaliitostensa takia ja Vantaa melko uuden maapoliittisensa ohjelmansa vuoksi. Vertailukuntien määrää kasvattamalla olisin saanut enemmän tietoa uuden Lahden kaupungin tulevan maapoliittisten linjauksien pohjaksi, mutta silloin olisin joutunut rajaamaan aiheen pelkästään johonkin osaan maapoliittisista linjauksista. Opinnäytetyön tekemisen aikana osoittautui, että Lahden ja Nastolan maapolitiikan tavoitteet, periaatteet, toimintatavat ja käytännöt ovat pääosin samanlaisia, joten sen perusteella tulevien maapoliittisten linjauksien tekeminenkin on helpompaa. Itse koen, että tehty opinnäytetyö antaa vahvan tietopohjan tulevalle maapoliittisten linjauksien tekemistyölle ja siitä käytävälle keskustelulle.

Lähteet

Asuntotontit. 2015. Verkkodokumentti. Vantaan kaupunki. http://www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/asuminen_ja_tontit/asuntotontit. Luettu 28.9.2015.

Autio, Jukka. 2015. Maankäyttöinsinööri. Lahden kaupunki. Haastattelu 9.10.2015.

Etuostolaki 5.8.1977/608.

Helminen, Juha. 2015. Kaupungeedeetti. Lahden kaupunki. Haastattelu 9.10.2015.

Helminen, Juha. 2016. Kaupungeedeetti. Lahden kaupunki. Lahden kaupungin maapolitiikan tunnuslukuja 2010–2015.

Jyväskylän kaupungin kaupunkirakennelautakunta. Päätös 3.12.2013 § 338.

Jyväskylän kaupungin maapolitiikan periaatteet 2013. 2013. Jyväskylän kaupunki.

Kaavoitus ja tontit. Jyväskylän kaupunkirakennepalvelut. 2015. Verkkodokumentti. Jyväskylän kaupunki. http://www.jyvaskyla.fi/kaupunkirakennepalvelut/kaavoitus_ja_tontit. Luettu 6.9.2015.

Karvinen-Jussilainen, Anne. 2015. Kaupunginarkkitehti. Lahden kaupunki. Haastattelu 9.10.2015.

Keskinen, Mikko. 2010. Maapolitiikan ratkaisulla merkittävä vaikutus kuntatalouteen. Maankäyttö 1/2010. Verkkodokumentti. http://www.maankaytto.fi/arkisto/mk110/mk110_1345_keskinen.pdf. Luettu 5.11.2015.

Kesämökäit 2012. 2013. Verkkodokumentti. Tilastokeskus. http://tilastokeskus.fi/til/rakke/2012/rakke_2012_05-24_kat_001_fi.html. Luettu 4.8.2015.

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554.

Kiinteistöverolaki 20.7.1992/654.

Kiinteistöverotustiedot. 2015. Veronsaajien palvelut. Verkkodokumentti. <http://veronsaajat.vero.fi/fi-FI/raportti/Sivut/Kiinteistovero.aspx>. Luettu 28.9.2015.

Kunnan maapoliittinen ohjelma – valmistelijan käsikirja. 2007. Verkkodokumentti, Uudenmaan liiton julkaisuja E 95–2007. http://www.uudenmaanliitto.fi/files/6214/Kunnan_maapoliittinen_ohjelma_-_valmistelijan_kasikirja. Luettu 1.8.2015.

KymppiR-ohjelma 2014. Maankäytön toteutuminen vuoteen 2024. 2014. Jyväskylän kaupunki.

Lahden kaupungin asunto- ja maapoliittiset linjaukset 2009–2012. 2009. Lahden kaupunki.

Lahden kaupungin asunto- ja maapoliittiset linjaukset 2013–2016. 2013. Lahden kaupunki.

Lahti. 2015. Verkkodokumentti. Wikipedia. <https://fi.wikipedia.org/wiki/Lahti>. Luettu 15.9.2015.

Lehto, Jouni. 2015. Maankäyttöinsinööri. Lahden kaupunki. Uuden Lahden kaupungin rajat ja taajamat opaskartalla.

Lehto, Jouni. 2016. Maankäyttöinsinööri. Lahden kaupunki. Nastolan kunnan maapoliittisia tunnuslukuja 2010–2015.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132.

Maapoliittiset toimintatavat ja kuntatalous – tietoa kuntapäätäjille. 2009. Kuntaliitto.

Maapoliitiikan opas. 2012. Verkkodokumentti. Kuntaliitto. http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/verkko-opaat/maapoliitiikan_opas/Sivut/default.aspx. Luettu 25.8.2015.

Nastola. 2015. Verkkodokumentti. Wikipedia. <https://fi.wikipedia.org/wiki/Nastola>. Luettu 15.9.2016.

Nastolan kunnan maapoliittinen ohjelma 2008. 2008. Nastolan kunta.

Nastolan kunnan maapoliittisen ohjelman luonnos 2014. 2014. Nastolan kunta

Nastolan kunnan selvitys vapaa-ajan asuntojen muuttamisesta pysyvään asuinkäyttöön. 2014. Nastolan kunta.

Nastolan kunnanhallitus. Päätös 18.11.2013 § 231.

Nastolan kunnanvaltuusto. Päätös 26.1.2015 § 6.

Seppälä, Helena. 2015. Suunnitteluinsinööri. Lahden kaupunki. Haastattelu 9.10.2015.

Solonen, Petri. 2015. Maankäyttöinsinööri. Lahden kaupunki. Haastattelu 9.10.2015.

Toivonen, Veli-Pekka. 2015. Maankäytönjohtaja. Lahden kaupunki. Talousarvioesitys 2016.

Tonttitarjonta. Lahden kaupungin maankäyttö. 2015. Verkkodokumentti. Lahden kaupunki. <https://www.lahti.fi/palvelut/tontit-ja-rakentaminen>. Luettu 5.10.2015.

Tuloverolaki 30.12.1992/1535.

Uronen, Carita. 2016. Suunnitteluinsinööri. Lahden kaupunki. Haastattelu 9.5.2016.

Vantaan kaupunginhallitus. Päätös 26.1.2015 § 35.

Vantaan maapoliittiset linjaukset kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskien 2014. 2014. Vantaan kaupunki.