

MAAPOLIITTINEN OHJELMA

2021 -

HEINOLAN KAUPUNKI

SISÄLLYS

1. YLEISIÄ KÄSITTEITÄ	3
1.1 Kaavoituspolitiikka	3
1.2 Maapolitiikka.....	4
2. MAAPOLITIIKAN YLEISET KEINOT	5
2.3 Lunastus	6
2.3.1 Tontin osan lunastaminen	6
2.3.2 Raakamaan lunastaminen.....	7
2.3.3 Yleisen alueen lunastus	8
2.4 Maankäytösopimukset.....	9
2.5 Kehittämiskorvaus	10
2.6 Kehittämisalumenettely.....	12
2.7 Rakentamiskehotus	13
2.8 Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero	15
2.9 Tontin luovutus	16
3. MAAPOLITIIKAN KEINOT HEINOLASSA.....	17
4. MAAPOLIITTISTEN KEINOJEN TURVAAMINEN.....	19

JOHDANTO

Valtuuston hyväksymä maapoliittinen ohjelma on oleellinen osa kaupungin strategista ohjeistoa.

Kaupunkistrategia tavoitteineen ja ohjelmineen ohjaa myös maapolitiikkaa ja sen toteuttamista.

Tämän maapoliittisen ohjelman hyväksymisellä linjataan samalla ne maapoliittiset keinot, joita Heinolan kaupunki tulee maapolitiikan toteuttamisessa käyttämään. On tärkeää, että kaupunki toimii johdonmukaisesti hyväksytyyn maapoliittisen ohjelman mukaisesti, koska tällöin sidosryhmät (esim. maanomistajat, rakennusliikkeet) voivat ottaa toiminnassaan huomioon kaupungin menettelytavat.

Tässä maapoliittisessa ohjelmassa esitetään, mitä maapolitiikalla tarkoitetaan, mitkä ovat maapolitiikan keinot ja miten maapolitiikka liittyy maankäytön suunnitteluun ja kunnan strategiseen suunnitteluun.

1. YLEISIÄ KÄSITTEITÄ

Kunnan harjoittama kaavoituspolitiikka ja maapolitiikka yhdessä muodostavat kunnan maankäyttöpolitiikan, jonka avulla suunnitellaan ja toteutetaan kunnan eri toimintojen tarvitsemat maankäyttöratkaisut. Yleisellä tasolla maapolitiikka on maan hankintaa, tonttien ja rakennuspaikkojen luovutusta, kaavoitukseen liittyvien sopimusten tekoa ja yksityisten tonttien rakentamisen edistämistä.

Kaavoituspolitiikalla ratkaistaan kaavoituksen taso eli mm. maakuntakaavan jälkeen toteutettavat yleiskaavat ja asemakaavat ja niiden laajuus sekä se, millaista ja minkä tehoista maankäyttöä kunnan eri osiin halutaan suunnitella.

Maankäyttöpolitiikan toteutus edellyttää kunnalta myös muita toimia kuten kunnallistekniikan ja julkisten palvelujen (esim. päiväkodit, koulut) rakentamista.

Tärkeä tavoite kunnan maankäyttöpolitiikassa on mm. pyrkimys kaavoittaa vain kunnan omistamia maa-alueita, jolla pystytään estämään maakeinottelun aiheuttama hallitsematon maanhinnan nousu ja kohtelemaan maanomistajia tasapuolisesti rakennusmaan hankinnassa.

1.1 Kaavoituspolitiikka

Kunnat vastaavat maankäytön suunnittelusta alueellaan. Se on toisaalta velvollisuus ja toisaalta oikeus (= kunnalla on kaavoitusmonopoli). Kaavoituksella kunta ohjaa yhdyskuntarakenteen muotoutumista eli sitä, mihin eri maankäyttötarpeet (esim. asuminen, liikenne, liike-elämä, teollisuus) sijoittuvat ja millä tehokkuudella.

Hyvällä kaavoituksella voidaan vaikuttaa merkittävästi yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin sekä yhdyskuntarakenteen ylläpitokustannuksiin tulevaisuudessa. Tällä ei tarkoiteta välttämättä mahdollisimman tehokasta (=osoitetaan mahdollisimman suuri rakennusoikeus) kaavoitusta, vaan sitä, että kaavoituksessa huomioidaan tarkastelun kohteena olevan alueen sijoittuminen muuhun jo olevaan ja myös näköpiirissä olevaan tulevaan yhdyskuntarakenteeseen sekä tarkasteltavan alueen luonnon olosuhteiden huomioimista eri toimintojen sijoittelussa.

Maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla sallitaan pääsääntöisesti maa- ja metsätalouteen liittyvä haja-asutusluonteinen rakentaminen, joka sijainniltaan liittyy olemassa oleviin tilakeskuksiin. Haja-asutusalueelle rakentaminen edellyttää usein suunnittelutarveratkaisua tai poikkeamislupaa.

1.2 Maapolitiikka

Maapolitiikka eli maapoliittisten keinojen käyttäminen on mm. maan hankkimista ja luovuttamista, kaavoitukseen liittyvien sopimusten tekoa sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien rakentamisen edistämistä. Maapolitiikan hoidossa käytetään tarpeen mukaan lain mukaisia maapolitiikan keinoja, joita ovat:

1. Vapaaehtoinen maanhankinta
2. Etuosto
3. Lunastaminen
4. Maankäytösopimus
5. Kehittämiskorvaus
6. Kehittämisalueluomenettely
7. Rakentamiskehotus
8. Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero
9. Tontin luovutus

Maapolitiikan tavoitteista ja maapolitiikassa käytettävistä keinoista päättäminen on osa kunnan strategista suunnittelua. Valitun maapoliittisen toimintalinjan tulee olla johdonmukainen, jolloin myös hankalissa tilanteissa voidaan toimia valitun strategian mukaisesti. Maapolitiikan johdonmukaisuuden vaatimus korostuu erityisesti maapoliittisten pakkokeinojen käyttöä suunniteltaessa.

Maapolitiikassa on ymmärrettävästi painotettava vapaaehtoisia toimintatapoja ensisijaisina vaihtoehtoina. Toisaalta lain mukaisten pakkokeinojen mahdollisuus viimeisenä keinona

tulee sisältyä valittuun toimintalinjaan, jotta niillä olisi riittävä uskottavuus edistääkseen myös vapaaehtoisten sopimusten syntymistä.

Maapoliittisten pakkokeinojen käyttötarpeen välttämiseksi kunnan olisi riittävän ajoissa aloitettava keskustelut maanomistajien kanssa eri vaihtoehtoista, jolloin osapuolilla on mahdollisuus etsiä kuhunkin tilanteeseen eri osapuolia tyydyttävä vapaaehtoinen ratkaisu.

2. MAAPOLITIIKAN YLEISET KEINOT

2.1 Vapaaehtoinen maanhankinta

Vapaaehtoisen maanhankinnan tulee olla ensisijainen maanhankintakeino raakamaan hankkimiseksi. Kauppojen tulee perustua markkinatilanne huomioiden kohtuulliseen ja johdonmukaiseen hintatasoon. Kaupungin maareserviä eli lähinnä maa- ja metsätalousalueita, joille ei tulla laatimaan yksityiskohtaista kaavaa, voidaan tarvittaessa käyttää vaihtomaana.

Maanhankinnan turvaamiseksi kaupungin tulee osoittaa toimintaa varten riittävät henkilöstö- ja taloudelliset resurssit.

2.2 Etuosto

Etuosto tarkoittaa kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta. Etuostossa kunta asettuu ostajan tilalle saaden kaupan kohteena olevan alueen omistukseensa kaupassa ostajalle määrätyillä ehdoilla. Etuosto-oikeutta käytettäessä maan myyjän oikeusasema ei muutu, vaan hän saa luovutuksessa sen hinnan ja maksuehdot, joista kauppakirjassa on sovittu. Kunta joutuu korvaamaan ostajalle kaupan johdosta syntyneet tarpeelliset kustannukset.

Etuosto-oikeus kunnalla on etuostolaissa mainituin rajoittein, mm. etuosto-oikeus kunnalla on vain yli 5000 m² oleviin maa-alueisiin.

Etuostojärjestelmä on luotu helpottamaan kuntien maanhankintaa yhdyskuntarakentamiseen, ja lisäksi myös virkistys- ja suojelutarkoituksia varten tapahtuvaa maanhankintaa. Etuoston tavoitteiden toteuttaminen tulee olla etuosto-oikeuden käytön perusteena. Aiottua käyttötarkoitusta ei kunnan kuitenkaan tarvitse toteuttaa heti, vaan aiottu käyttötarkoitus voi toteutua vasta useamman vuoden kuluttua etuostosta. Kuitenkin on huomattava, että ei ole lain hengen mukaista hankkia maata etuostolla vain maareserviksi ilman yhteyttä esim. yhdyskuntarakentamisen tarpeeseen.

Etuosto-oikeuden käyttäminen tulee mahdolliseksi, kun kunta on saanut tiedon kiinteistön kaupasta. Julkisen kaupanvahvistajan on kahden vuorokauden kuluessa luovutuksen vahvistamisesta ilmoitettava kunnalle kiinteistönluovutuksista ja kunnalla on kolmen kuukauden määräaika luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta ilmoittaa kirjallisesti ostajalle, myyjälle ja Maanmittauslaitokselle, että kunta käyttää etuosto-oikeutta.

Koska reagointiaika on varsin rajallinen, on hyvä, että Heinolan kaupunki on varautunut mahdollisuuteen käyttää etuosto-oikeutta. Kaupunki on nimennyt henkilön, tällä hetkellä maankäyttöinsinööri, joka seuraa kaupungin alueella tehtäviä kiinteistökauppoja ja harkitsee, milloin etuostoasia on syytä saattaa päättäjien ratkaistavaksi. Etuosto-oikeuden käyttämisestä päätettäessä tulee huomioida myös, että tarkoitukseen on käytettävissä riittävät määrärahat. Mikäli kaupunginhallitus on päättänyt käyttää etuostoa, on kaupungin pakko järjestää kaupan rahoitus eli tarvittaessa kaupunginvaltuuston tulee tehdä päätös lisämäärärahasta.

Etusto maanhankinnan keinona ei ole lain mukaisista rajoituksista johtuen kovin usein käytettävissä oleva ratkaisumalli, mutta etuostolain suurin hyöty saattaa olla se, että maanomistajilla on intressi tulla ennen maakauppoja neuvottelemaan kaupungin kanssa siitä, käyttääkö kaupunki etuosto-oikeuttaan vai ei. Tällöin kaupunki tulee tietoiseksi maakaupan mahdollisuudesta ja voi halutessaan tarjoutua ostajaksi, jolloin etuostomahdollisuus ainakin periaatteessa edistää kaupungin vapaaehtoisia kauppoja.

2.3 Lunastus

Eri lainkohtien mukaan on kunnalla velvollisuus lunastaa maa-alueita. Tällaisia velvollisuuslunastuksia ovat mm.:

- yleisen alueen lunastus- ja korvausvelvollisuus asema- ja yleiskaava-alueella
- lunastus- ja korvausvelvollisuus haja-asutusalueella maakunta- ja yleiskaavan johdosta
- maisematyöluvan epäämisestä aiheutuva lunastusvelvollisuus
- maa-aineslain mukainen lunastusvelvollisuus
- rakennussuojelulain mukainen lunastusvelvollisuus
- koskiensuojelulain mukainen lunastusvelvollisuus
- luonnonsuojelulain mukainen lunastusvelvollisuus
- tontin osan lunastusvelvollisuus

Edellä mainittuja viimeistä lukuun ottamatta ei käsitellä tässä yhteydessä, koska niillä ei ole maapoliittista merkitystä. Seuraavassa kuvataan niitä lunastuksia, joilla on maapoliittista merkitystä.

2.3.1 Tontin osan lunastaminen

Kiinteistönmuodostamislain mukaan ”tontin tai asemakaavaan soveltuvan rakennuspaikan muodostamiseksi tontin tai rakennuspaikan osan omistajalla on oikeus lunastaa toiselle kuuluvaa tonttiin tai rakennuspaikkaan kuuluvaa aluetta”.

Tontin osan lunastuksen hakemiseen ovat oikeutettuja viranomaisten lisäksi myös muut tahot kuten yksityinen maanomistaja.

Tontin osan lunastuksen tarkoituksena on varmistaa rakennuskelpoisten ja asemakaavaan sopeutuvien tonttien muodostaminen siinä tilanteessa, jossa kaavan tai tonttijaon mukainen tontti koostuu eri omistajille kuuluvista alueista.

Sitovan tonttijaon mukaisella alueella rakennuslupaa ei saa myöntää, jollei tonttijaon mukaista tonttia ole merkitty kiinteistörekisteriin tai jollei rakennusluvan hakija hallitse koko tonttia. Tonttia ei puolestaan saa lohkoa tai merkitä kiinteistörekisteriin, elleivät kaikki tontinosat kuulu samoin omistussuhtein samoille omistajille.

Kunnalle on myönnetty erityisasema tontin osan lunastamiseen sitovaa tonttijakoa edellyttävällä asemakaava-alueella. Jollei tontin osan omistaja ole pannut vireille vaatimusta tontin osan lunastamiseksi vuoden kuluessa tonttijaon voimaantulosta, on kunnalla eräin edellytyksin oikeus lunastaa tonttiin kuuluvat osat.

Tontin osan lunastus tulee kysymykseen silloin, kun puuttuvasta tontin osasta ei jostain syystä saada tehtyä vapaaehtoista luovutusta.

Vastaavasti kunnalla voi joskus olla myös lunastusvelvollisuus tontin osaan sitovaa tonttijakoa edellyttävällä asemakaava-alueella. Mikäli tontin osan omistaja sen johdosta, ettei sitova tonttijako sopeudu vallitseviin omistusoikeusolosuhteisiin, ei voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää omistamaansa maata hyväkseen, on kunta velvollinen lunastamaan tontin osan vuoden kuluttua tonttijaon voimaantulosta, jollei toinen tontin osan omistaja ole käyttänyt lunastusoikeuttaan. Lunastusvelvollisuus voi syntyä esimerkiksi tapauksissa, joissa pienehkö osa kiinteistöä on jäänyt kadun toiselle puolelle, jossa tontin pääosan omistajalla ei ole rakentamistarpeita.

Tontin osan lunastusta haetaan joko kunnalta, jos kunta toimii kiinteistörekisterin pitäjänä, tai Maanmittauslaitokselta. Toimituksen suorittaa tilanteesta riippuen kunnan kiinteistöinsinööri tai Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööri.

Kuten edellä olevasta on pääteltävissä, ei tontin osan lunastamisella ole merkittävää maapoliittista merkitystä, mutta sen käyttämisellä voidaan edesauttaa asemakaava-alueen tehokasta rakentamista.

2.3.2 Raakamaan lunastaminen

Maankäyttö- ja rakennuslakiin sisältyy useita lunastusperusteita (mm. lunastuslupa perustuva maan lunastaminen, kaavan toteuttamista helpottava lunastus). Lunastamiseen tarvitaan ympäristöministeriön antama lunastuslupa.

Lunastamismahdollisuuksien käyttäminen on kuntien harkinnassa ja käytännössä maan lunastamiseen on turvauduttu harvoin. Kuitenkin yhdyskuntarakentamiseen tarvittavan maan lunastaminen antaa kunnalle mahdollisuuden järkevään yhdyskunnan kehittämiseen maanomistajien sopimus- tai myyntihalukkuudesta riippumatta ja mahdollistaa

ristiriitatilanteissa maanomistajien tasapuolisen kohtelun. Lisäksi lunastamisen mahdollisuus ja siihen kytkeytyvä maan arvonleikkaus edistävät vapaaehtoisten kauppojen syntymistä.

Maaomaisuuden lunastaminen on suomalaisessa yhteiskunnassa voimakas ratkaisu ja siksi sen edellytykset ja menettelytavat on määritelty lainsäädännössä tarkasti. Näistä syistä johtuen lunastusasioiden valmistelu ja käsittely kunnassa edellyttävät erityistä huolellisuutta.

Lunastusluvan hakemisesta päättää kuntalain mukaan kunnanvaltuusto, jollei se ole kuntalain mukaisesti siirtänyt päätösvaltaa asiassa alemmalle kunnan viranomaiselle. Päätös lunastusluvan hakemisesta on luonteeltaan valmisteleva ja sen vuoksi siitä ei voi valittaa. Lunastusasia tulee vireille, kun kunnan hakemus on saapunut ympäristöministeriöön. Lunastuslain ns. leikkaussäännöksen soveltaminen on kytketty lunastusasian vireille tuloon, nimittäin lunastuslain mukaan arvonnousu voidaan laissa tarkemmin säädettyissä tilanteissa leikata enintään 7 vuotta lunastuksen vireille tulosta lukien.

Lunastuslupaa haettaessa on esitettävä selvitys, jonka perusteella voidaan arvioida lunastuksen tarpeellisuus tai todeta lunastusoikeuden olemassaolo. Selvityksestä tulee käydä myös mm. ilmi se, ettei aluetta ole saatu hankituksi vapaaehtoisin keinoin eli käydyistä kauppaneuvotteluista pitää esittää riittävä selvitys.

Lunastuslupa voidaan myöntää myös kaavoittamattomalle alueelle ja alueelle, jolla kaavan laatiminen ei ole vireillä eli alue voidaan hankkia lunastamalla jo ennen kaavoituksen aiheuttamaa maan arvonnousua. Lupahakemuksessa on näissä tapauksissa selkeästi perusteltava lähivuosien rakennusmaan tarve esimerkiksi asukasluvun kehittymisellä, maareservillä ja tonttireservillä eri käyttötarkoituksiin.

Eräissä tapauksissa ympäristöministeriön luvalla kunta voi lunastaa maata myös maakuntakaavan tai yleiskaavan toteuttamiseksi.

Kuten edellä olevasta suppeastakin lunastuksen esittelystä on luettavissa, on lunastus raskas ja huolellisesti valmisteltava ja perusteltava toimenpide. Kynnys lunastuksen käyttöön korkea, minkä vuoksi muiden maanhankintatapojen käyttömahdollisuus on huolellisesti selvitettävä ennen lunastusluvan hakemista.

Toisaalta kaupungilla on hyvä olla periaatepäätös lunastusmenettelyn käytöstä, jolloin se on riittävän uskottava maapolitiikan äärimmäisenä keinona raakamaan hankkimiseksi.

2.3.3 Yleisen alueen lunastus

Kunta saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa yleisen alueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan laitokselle tai muihin tarpeisiin. Voimassa oleva asemakaava tuottaa lunastusoikeuden eikä lunastusta varten tarvita siis esimerkiksi ministeriön lupaa.

Esimerkiksi kadun, torin, puiston ja muun virkistysalueen osalta kunnalla on lunastusoikeus ilman lisäselvityksiä, mutta sen sijaan mm. liikenne-, vaara- ja erityisalueen osalta voi olla epäselvää, onko alue tarkoitettu kunnan tarpeisiin.

Tämän vuoksi kaavamerkinnällä tulee alueen käyttötarkoitus osoittaa riittävällä tarkkuudella, jotta voitaisiin yksiselitteisesti todeta alueen olevan tarkoitettuna kunnalle.

Lunastustoimitusta haetaan Maanmittauslaitokselta. Kaavaan perustuvan lunastustoimituksen hakeminen kuuluu kunnanhallitukselle, ellei päätösvaltaa ole siirretty alemmalle kunnan viranomaiselle. Lunastustoimituksen suorittaa nk. lunastustoimikunta, johon kuuluu toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä. Toimitusinsinöörinä ja lunastustoimikunnan puheenjohtajana toimii Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööri (DI), jolla on riittävä perehtyneisyys lunastusasioihin. Kunnan kiinteistöinsinööri voi olla toimitusinsinöörinä, jos kunta ei ole toimituksessa asianosaisena.

Koska yleisen alueen lunastus on mahdollista vain alueella, jolla on voimassa oleva asemakaava, ei tämä lunastustoimi ole käytettävissä raakamaan hankkimiseksi.

2.4 Maankäyttösopimukset

Asemakaavan toteuttamisen edellyttämä yhdyskuntarakentaminen (kadut, puistot, yleiset alueet yms.) kuuluvat kunnan vastuulle. Kunta voi lakisääteisellä menettelyllä periä kaavasta merkittävää hyötyä saavilta maanomistajilta, joilla on siis lain mukaan velvollisuus osallistua kaavan toteuttamisesta kunnalle aiheutuviin kustannuksiin, kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvia kustannuksia. Kaavan toteuttamisesta yksityisen omistuksessa olevaa maata kaavoitettaessa tulee ensisijaisesti pyrkiä sopimaan maankäyttösopimuksiin.

Toissijaisesti on kunnalla mahdollisuus periä kaavasta merkittävää hyötyä saavilta maanomistajilta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset kehittämiskorvauksena, josta myöhemmin tarkemmin. Maankäyttösopimuksen etuna kehittämiskorvaukseen nähden on mahdollisuus kehittämiskorvausta koskevien säännösten estämättä sopia laajemminkin eri osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista, vaikka ensisijaisesti on pyrittävä kohdentamaan maankäyttösopimuksissa sopimuskorvaukset yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Maankäyttösopimuksilla tarkoitetaan siis sopimuksia, joilla kunta ja maanomistaja keskenään sopivat maanomistajan omistaman alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä kaavan toteuttamiseen (eli yhdyskuntarakentamiseen) liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. On huomattava, että kaavojen sisällöstä ei voida sopia. Kaavan laatimisen ja valmistelun tulee sopimustilanteissakin tapahtua maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa menettelyssä. Kaavan toteuttamisesta voidaan sopia (=maankäyttösopimus) vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä. Vaikka maankäyttösopimuksesta voidaan päättää vasta edellä mainitussa tilanteessa, voidaan erillisellä sopimuksella jo ennen kaavoituksen aloittamista sopia kaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä kustannuksista (kaavoitus sopimus).

Sopimuskäytännössä on pyritty sopimaan maanomistajan osallistumisesta kunnalle aiheutuviin kustannuksiin sen hyödyn perusteella, jonka on arvioitu maanomistajalle kaavasta koituvan. Lisäksi usein maanomistaja sitoutuu noudattamaan esimerkiksi rakentamisen laadulle tai määrälle tai rakentamisaikataululle asetettuja tavoitteita. Voidaan myös sopia maanomistajan osallistumisesta esimerkiksi päiväkotitai muiden vastaavien palvelujen toteuttamiseen.

Maankäyttö Sopimusta laadittaessa ei sovelleta niitä säännöksiä, jotka ovat korvauksen perustana kehittämiskorvausta määriteltäessä, vaan kustannuksista voidaan sopia siinä laajuudessa kuin se katsotaan tarpeelliseksi.

Maanomistajia on kohdeltava yhdenvertaisesti, kun kyseessä on yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin osallistumista koskevan velvollisuuden täyttäminen. Jos maanomistajat asettuvat erilaiseen asemaan, on sen perustuttava alueen erilaisuudesta johtuviin erisuuruisiin toteuttamiskustannuksiin tai muutoin erilaiseen tilanteeseen.

Maankäyttö Sopimuksia laadittaessa on huomioitava laki julkisista hankinnoista, joka velvoittaa kunnat ja muut julkisyhteisöt kilpailuttamaan tavara- ja palveluhankinnat sekä rakennushankkeiden toteuttamisen silloin, kun toimenpidettä ei tehdä oman organisaation toimesta. Näin ollen katujen, puistojen ja vastaavan kunnallistekniikan toteuttamisen antaminen maankäyttö Sopimuksella yksityiselle yritykselle ei ole pääsääntöisesti mahdollista, koska ko. työt voidaan käytännössä kilpailuttaa.

Maankäyttö Sopimus voidaan laatia joko kunnan tai maanomistajan aloitteesta. Ennen maankäyttö Sopimuksen tarkoittaman asemakaavan hyväksymistä kannattanee odottaa maankäyttö Sopimus päätöksen lainvoimaisuus, ettei asemakaava tulisi hyväksytyksi ja lainvoimaiseksi ilman, että maankäyttö Sopimuksessa sovitut oikeudet ja velvollisuudet tule voimaan.

Kunnan tulee maapoliittisesta ohjelmasta päättäessään harkita kantaansa maankäyttö Sopimusten käyttämiseen tilanteissa, joissa kunta ei katso tarkoituksenmukaiseksi hankkia maata omistukseensa ennen kaavoittamista. Jos asemakaavan laatiminen yksityisen omistamalle maalle katsotaan maankäyttöllisesti tai muista syistä tarkoituksenmukaiseksi ja maankäyttö Sopimukseen ei päästä, kunta voi soveltaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia kehittämiskorvausta koskevia säännöksiä. Tällöin kunnan on varauduttava perustelemaan ja todentamaan, että maankäyttö Sopimuksesta on neuvoteltu, mutta sopimusta ei ole syntynyt.

2.5 Kehittämiskorvaus

Kuten edellä on kerrottu, tulee kunnan pyrkiä ensisijaisesti maankäyttö Sopimuksin sopimaan kaavan toteuttamisesta yksityisen omistuksessa olevaa maata kaavoitettaessa. Toissijaisesti kunnalla on mahdollisuus periä yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset kehittämiskorvauksena niiltä maanomistajilta, jotka saavat kaavasta merkittävää hyötyä. Käytännössä tämä tarkoittaa, että vasta jos maanomistajan ja kunnan kesken ei ole päästy sopimukseen osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin

kustannuksiin (=maankäyttösopimus), kunta voi periä maanomistajalta kehittämiskorvauksen.

Sopimusneuvottelujen epäonnistuminen on hyvä todeta yhteisesti.

Kehittämiskorvaus määrätään tonttikohtaisesti, mistä johtuen kehittämiskorvausmenettelyä voidaan soveltaa vain kaavaan, jossa on hyväksytty tonttijako eli tonttijako on hyväksyttävä pääsääntöisesti jo asemakaavassa.

Kehittämiskorvausta määrättäessä on maanomistajia kohdeltava yhdenvertaisesti. Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaan kunta ei voi myöntää maanomistajalle vapautusta osallistumisesta kaavan toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin, jos maanomistaja saa asemakaavasta merkittävää hyötyä ja jos muut kaava-alueen maanomistajat osallistuvat kustannuksiin joko sopimuksella tai kehittämiskorvauksella.

Asemakaavasta aiheutuva merkittävä hyöty (maan arvonnousu) laukaisee kustannusvastuun. Maan arvonnousu määritellään kehittämiskorvauksen määräämishetken arvioidun maan arvon ja samojen alueiden ennen asemakaavoitusta vallinneen arvon erotuksena. Suhdannevaihtelujen tilapäistä vaikutusta ei arvioinnissa oteta huomioon. Arvioinnissa ei myöskään oteta huomioon esimerkiksi maanomistajan varallisuutta, kuka maan omistaa taikka muita subjektiivisia tekijöitä. Hyödyn merkittävyyden raja vaihtelee paitsi paikkakuntaakohtaisesti, myös kaava-aluekohtaisesti.

Kehittämiskorvausta ei saa määrätä maanomistajalle, jonka omistamille maille osoitetaan asemakaavassa rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen eikä rakennusoikeuden lisäys ylitä 500 kerrosneliometriä. Jos kyseinen raja ylittyy, määrätään kehittämiskorvaus koko rakennusoikeuden perusteella eikä vain 500 kerrosneliometriä ylittävältä osalta.

Kehittämiskorvauksena voidaan maanomistajilta periä vain laissa säädetyt yhdyskuntarakentamisen kustannuslajit. Käytännössä tämä tarkoittaa, että kehittämiskorvauksena voidaan periä kustannuksia vain siitä yhdyskuntarakentamisesta, jonka lain mukainen toteutusvastuu kuuluu kunnalle. Kehittämiskorvausta ei voi periä vesihuollon toteuttamisesta, koska sen rakentamis- ja ylläpitokustannukset peritään käyttäjiltä liittymis-, käyttö- ja perusmaksuina.

Mikäli kaavan toteuttamisen yhteydessä rakennetaan rakenteita (esim. kokoojakatu, liikennevalot yms.), jotka palvelevat myös muita alueita, voidaan kehittämiskorvausta määrättäessä ottaa ko. kustannukset huomioon vain niiltä osin kuin rakenne palvelee merkittävässä määrin asianomaisen kaava-alueen tontteja.

Kehittämiskorvausta määrättäessä voidaan huomioida myös ko. asemakaavan toteuttamiseksi jo ennalta suoritettut kustannukset. Kehittämiskorvausta määrättäessä voidaan huomioida kustannukset olosuhteisiin nähden tavanomaista laatutasoa edustavasta yhdyskuntarakentamisesta.

Kehittämiskorvaus on arvonlisäveroton maksu, mistä johtuen korvaukseen sisältyvien kustannuserien tulee olla arvonlisäverottomia.

Kehittämiskorvauksena voidaan tonttikohtaisesti periä enintään kustannuserä, joka vastaa 60 % asemakaavasta johtuvasta tontin arvonnoususta. Kunta voi päättää alhaisemmastakin kunnassa tai kaavoitettavalla alueella sovellettavasta kehittämiskorvauksen enimmäismäärästä. Tämän yli jäävä osuus jää kunnan vastattavaksi.

Kunnan on pyydettävä kehittämiskorvausta koskevasta päätösehdotuksesta Maanmittauslaitoksen lausunto, josta kiinteistön arvonnousua koskevalta osalta voidaan poiketa vain erityisestä syystä.

Samalla kun pyydetään Maanmittauslaitoksen lausuntoa päätösehdotuksesta, annetaan se myös maanomistajille tiedoksi mahdollisen muistutuksen tekoa varten. Maanomistajien muistutukset lähetetään maanmittaustoimistoon, jotta toimisto voi huomioida ne lausuntoaan antaessaan.

Päätös kehittämiskorvauksesta on tehtävä viipymättä asemakaavan hyväksymisen jälkeen ja päätöksestä on ilmentävä korvauksen määräämisen perusteet.

Kunnan on pyrittävä toteuttamaan ne toimenpiteet, joiden kustannukset on otettu huomioon kehittämiskorvausta määrättäessä, viimeistään 10 vuoden kuluessa siitä, kun kehittämiskorvauksen määräämistä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi.

2.6 Kehittämisalumenettely

Kunta voi määrääjäksi, enintään 10 vuodeksi, nimetä yhden tai useamman rajatun alueen kunnasta kehittämisalueeksi. Kehittämisalumenettelyn jatkuminen tämän jälkeen edellyttää uutta päätöstä, mikäli sille on vielä tarve tai edellytykset olemassa.

Kehittämisaluepäätös voidaan tehdä rakennetulle ja myös rakentamattomalle alueelle. Rakennetun alueen osalta ”kehittämisalueeksi voidaan nimetä rakennettu alue, jonka uudistamista, suojelemista, elinympäristön parantamista, käyttötarkoituksen muuttamista tai muuta yleistä tarvetta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi erityiset kehittämis- tai toteuttamistarpeet ovat tarpeen”. Esimerkki tällaisesta alueesta on vanhan teollisuusalueen käyttötarkoituksen muuttamistarve tai lähiön kehittämisstarve.

Kehittämisalueeksi voidaan nimetä myös 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. Asunto- tai elinkeinopoliittinen syy voinee olla esimerkiksi kunnan tarve uudesta tonttimaasta. Jälkimmäisellä syyllä tarkoitettaneen sitä, että alueella on useita maanomistajia tai että erillisiä kiinteistöjä on niin paljon, että maanomistajien etujen yhteensovittaminen tai omistusolojen yhtenäistäminen järkevien kiinteistöyksiköiden aikaansaamiseksi vaatii kehittämisprosessin aikana kiinteistökauppoja, maanvaihtoja tai kehittämissäännösten mukaisia kiinteistöjärjestelyjä. Kiinteistöjärjestelyistä säädettäneen lailla erikseen.

Päätös kehittämisalueeksi nimeämisestä voidaan tehdä mm. yleis- ja asemakaavoituksen yhteydessä ja tarvittaessa myös erikseen, milloin kaavan laatiminen tai muuttaminen ei alueen kehittämisen vuoksi ole tarpeen. Kehittämisaluepäätökseen on sisällyttävä ainakin aluerajaus, voimassaoloaika (enintään 10 v) ja kehittämisalueella sovellettavat lain mukaiset erityisjärjestelyt perusteluineen.

Mainittuja erityisjärjestelyjä ovat mm.

-kadunpidon ja muiden yleisten alueiden toteuttamisen osoittaminen muulle aholle kuin kunnalle. Kyseinen taho voisi olla esimerkiksi kunnan ja maanomistajien välinen yhteenliittymä. Lain mukaan yhteisö muodostetaan kehittämisaluetta varten.

-kehittämismaksun periminen kehittämistoimista erityistä hyötyä saavalta maanomistajalta, kun hyöty on epäsuhteessa maanomistajan maksamiin kustannuksiin nähden. Ennen kehittämismaksun määräämistä on kustannusten maksamisesta pyrittävä sopimaan.

-laajennettu etuosto-oikeus, jonka mukaan kunnalla on etuosto-oikeus etuostolaissa mainituista pinta-alarajoituksista riippumatta. Etuostolain mukaan kunnalla on eräin rajoituksin etuosto-oikeus, kun kiinteistökauppa koskee vähintään 5000 m²:n suuruista aluetta.

-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa tehdään alueen toteuttamisesta kertyvien hyötyjen ja kustannusten jakamiseksi kunnan ja kiinteistönomistajien kesken kiinteistöjärjestely, siten kuin siitä erikseen säädetään, milloin jakamiseen tämän lain säännöksistä poikkeavalla tavalla on olosuhteista johtuen erityistä syytä.

Kehittämisalueita ei ole kirjallisuuden mukaan juurikaan perustettu. Syynä tähän voi olla maankäyttö- ja rakennuslain muutos vuonna 2003, joka mahdollistaa yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaamisen maankäyttösopimuksen ja kehittämiskorvauksen avulla.

Heinolassa jonkin kehittämisalueen nimeäminen ei tällä hetkellä ole ajankohtaista, koska riittäviä lain mukaisia perusteita ei ole ja koska helpompiakin tapoja (maankäyttösopimus) on käytettävissä.

2.7 Rakentamiskehotus

Kunta voi antaa sitovaa tonttijakoa edellyttävän asemakaavan mukaisen kaava- tai rekisteritontin omistajalle ja haltijalle rakentamiskehotuksen sen jälkeen, kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta. Rakentamiskehotus voidaan antaa joko määrällisen tai laadullisen vajaakäytön perusteella.

Määrällisellä vajaakäytöllä tarkoitetaan sitä, että sallitusta rakennusoikeudesta ei ole käytetty vähintään puolta. Laadullisella vajaakäytöllä tarkoitetaan sitä, että asemakaavan

mukaista tonttia ei sillä olevien rakennusten käyttötarkoitus, sijainti, rakentamistapa ja muut seikat huomioon ottaen ole rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti.

Rakentamiskehotusta ei saa antaa enintään kaksi asuntoa käsittävän asuinrakennuksen rakentamiseen tarkoitetun asemakaavan mukaisen tontin omistajalle ja haltijalle, jos tontilla on jo käytössä oleva asuinrakennus. Rakentamiskehotusta ei myöskään saa määrätä, jos alueelle on mm. asemakaavan laatimisen tai muuttamisen vuoksi määrätty rakennuskielto.

Jos tonttia ei ole rakennettu kolmen vuoden kuluessa rakentamiskehotuspäätöksen tiedoksiantopäivästä, kunnalla on oikeus lunastaa tontti ilman erityistä lupaa. Lunastustoimitus haetaan Maanmittauslaitokselta.

Rakentamiskehotuksen antamisen yhtenä edellytyksenä on, että koko kehotuksen kohteena oleva kaavatontti on saman omistajan omistuksessa.

Kunnallistekniikan ei välttämättä tarvitse olla valmiina kehotuksen antohetkellä, mutta sen on oltava viivytyksettä toteutettavissa, kun tontin rakentaminen kehotuksen jälkeen alkaa.

Rakentamiskehotusten tarkoitus on edistää asemakaavan toteutumista eli lisätä rakentamattomien ja muulla tavoin vajaakäyttöisten tonttien ja rakennuspaikkojen rakentamista, koska kaava-alueen vajaarakentaminen aikaistaa tonttikysynnän riittäessä uusien alueiden kaavoitusta. Kaava-alueiden vajaakäyttö aiheuttaa kunnalle joskus mittaviakin taloudellisia tappioita ”turhaan” rakennetun kunnallistekniikan johdosta.

Rakentamiskehotuksia annettaessa on huomioitava paitsi asianomainen lainsäädäntö ja hyvän hallinnon oikeusperiaatteet (mm. yhdenvertaisuus), myös vallitseva markkinatilanne. Rakentamiskehotuksia ei pitäisi antaa, jos tonttimarkkinatilanne ei anna siihen edellytyksiä. Myöskin rakentamiskehotusten antaminen tulisi jaksottaa siten, että kehotukset eivät vaikuttaisi epäterveesti tonttien hintatasoon.

Rakentamiskehotusten antaminen on prosessina varsin pitkä. Työ jakautuu vaiheisiin esim. seuraavasti:

1. Niiden tonttien inventointi, jotka täyttävät rakentamiskehotuksen perusteet
2. Tontinomistajien kuuleminen hallintomenettelylain mukaisesti
3. Kehotusten antaminen
4. Laissa rakentamiseen varattu aika on kolme vuotta
5. Mahdollisen lunastuksen valmistelu, toiminta-aika enintään yksi vuosi
6. Lunastuksen vireille saattaminen ja lunastus

Kokonaisuutena edellä mainittuun tulee varata aikaa vähintään viidestä seitsemään vuotta.

Kunnan on pidettävä antamistaan rakentamiskehotuksista luetteloa. Se on julkinen ja ajan tasalla pidettävä luettelo, jonka tarkoitus on antaa kiinnostuneille tietoa siitä, rasittaako tonttia tai rakennuspaikkaa rakentamiskehotus.

Rakentamiskehotuksen antamisesta, peruuttamisesta ja raukeamisesta ja velvoitteen täyttämisestä on kunnan tehtävä viipymättä ilmoitus Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnitysrekisteriin, jotta kehotus näkyisi myös kiinteistön rasiustodistuksella.

Kuten edellä olevasta on luettavissa, kannattaa ennen rakentamiskehotusten antamista käyttää vapaaehtoisia keinoja tonttien rakentamisen edistämiseksi. Näitä voivat olla esimerkiksi tehokas tiedotustoiminta tonttimarkkinoista rakentamattomien tonttien omistajille tai tonttien omistajilta luvan pyytäminen, että kunta voi markkinoida tontteja oman tonttimarkkinoinnin yhteydessä. Tämä edellyttää tontin omistajalta sitoutumista kauppaan ennalta sovitun kauppahinnan toteutuessa.

2.8 Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero

Kiinteistöverolain mukaan kunnanvaltuusto voi määrätä rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosentin, joka on vähintään 1,00 ja enintään 3,00.

Kunnan, joka määrää rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosentin, tulee selvittää samalla vuosittain ne rakennuspaikat, jotka täyttävät rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveron edellytykset, ja ilmoittaa ne samoin kuin muut tarpeelliset tiedot ja asiakirjat verovirastolle verotuksen toimittamista varten.

Rakentamattoman rakennuspaikan vero määrätään korkeamman veroprosentin mukaan, jos kaikki jäljempänä mainitut edellytykset täyttyvät:

1. asemakaava on ollut voimassa vähintään vuoden ennen kalenterivuoden alkua
2. asemakaavan mukaan rakennuspaikan rakennusoikeudesta yli puolet on kaavoitettu asuntotarkoitukseen (muihin tarkoituksiin kaavoitetut alueet ovat siis säännöksen ulkopuolella)
3. rakennuspaikalla ei ole asuinkäytössä olevaa asuinrakennusta eikä sille ole ryhdytty rakentamaan sellaista ennen kalenterivuoden alkua
4. rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen
5. rakennuspaikka on liitettävissä yleiseen vesijohtoon ja viemäriin
6. rakennuspaikka ei ole rakennuskiellossa
7. rakennuspaikka on saman omistajan omistuksessa

Kuten edeltä on luettavissa, merkitsee rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveron käyttöönotto melkoista perusselvitystä ja sen jälkeen vuosittaista tietojen päivittämistä, jotta korkeampi vero tulisi määrättyä oikein perustein.

Toisaalta yksityisen talouden kannalta saattaa vähäisempikin veron korotus houkutella tontin rakentamiseen tai sen myymiseen rakentamista varten.

2.9 Tontin luovutus

Kunnat voivat luovuttaa tontteja pelkästään vuokraamalla tai myymällä tai käyttämällä paikallisten olosuhteiden mukaisesti molempia tapoja. Edelleen myynnissä myyntihinta voidaan määritellä kiinteäksi tai tarjouskilpailun perusteella määräytyväksi.

Heinolan kaupunki on myynyt tontit pääsääntöisesti kiinteällä hinnoittelulla muutamia tarjouskilpailuja lukuun ottamatta. Myytäessä tontteja kiinteällä hinnoittelulla tai vuokraamalla on tontit luovutettu pääsääntöisesti ns. ”jatkuvana luovutuksena” ja joskus erikseen niin päätettäessä arvontamenettelyn avulla. ”Jatkuvalla luovutuksella” tarkoitetaan tässä sitä, että tontti on vuokrattavissa tai ostettavissa välittömästi asiakkaan löydettyä itselleen sopivan tontin. Kaupunki luovuttaa rakentamiseen tarkoitettuja tontteja pääasiassa vain asemakaavoitetuilta ja kunnallistekniikalla varusteluilta alueilta.

Ennen vuokrausta tai ostoa asiakkaalla on mahdollisuus varata tontti puoleksi vuodeksi ja jatkaa varausta puolella vuodella varausmaksun ollessa puolet vastaavan ajan maanvuokrasta.

Heinolan kaupunki perii tontin vuokrauksessa 5 %:n suuruista, elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa laskettuna tontin myyntihinnasta. Asuntomessualueella vastaava vuokra on 6 %. Laskentakaavaa käytetään toisinpäin niissä tapauksissa, kun asiakas haluaa ostaa vuokraamansa tontin, jolloin edellisen vuoden vuokran määrän ja vuokra- %:n mukaan lasketaan tontin myyntihinta.

Tonttitarjonnassa ja –hinnoittelussa kaupungin tulee varmistaa mm., että kaupungilla on tarjota kooltaan, sijainniltaan ja hinnoittelultaan erilaisia tontteja tyydyttämään mahdollisimman monen asiakkaan tarpeet. Hinnoittelun osalta on tärkeitä, että kaupungin tonttihinnoittelu ei aiheuta tonttimaan yleistä hinnannousua ja että hintataso naapurikuntiin verrattuna on kilpailukykyisellä tasolla.

Asiakaspalvelun ja kaupungin vakaan tulorahoituksen kannalta on hyvä, että tontteja voi myös vuokrata. Asiakkaan kannalta etuna on nimenomaan se, että rakentamisvaiheessa ei välttämättä tarvitse sijoittaa rakentamiseen tarvittavia rahavaroja tontin ostamiseen. Pitkällä aikavälillä omistaminen on kuitenkin asiakkaalle edullisin tapa hallita tonttimaansa, mihin käytössä oleva vuokrasopimusmalli antaa mahdollisuuden, koska rakennettu tontti voidaan haluttaessa lunastaa omaksi.

Vuokraaminen ei lähtökohtaisesti ole luovutustapana erikoistontteja luovutettaessa, esimerkkinä omarantaiset tontit, jotka kaupungin kannalta katsottuna on taloudellisinta

nykyisessä kysyntätilanteessa myydä tarjouskilpailun perusteella. Näin ollen erikoistonttien vuokraamisesta on päätettävä tapauskohtaisesti.

3. MAAPOLITIIKAN KEINOT HEINOLASSA

Heinolan kaupunki käyttää maapolitiikassaan seuraavia keinoja:

1. Vapaaehtoinen maanhankinta

Ensisijainen maanhankintakeino raakamaan hankkimiseksi on vapaaehtoinen kauppa. Kauppojen tulee perustua kohtuulliseen ja johdonmukaiseen hintatasoon. Kaupungin omistamia maa- ja metsätalousalueita voidaan tarvittaessa käyttää vaihtomaana. Kaupunki pyrkii hankkimaan raakamaata pääsääntöisesti yleiskaava-alueilta. Raakamaan ostamista varten kaupunki varaa vuosittain riittävät määrärahat.

2. Etuosto

Etuostoa käytetään silloin, kun kaupan kohteena on yhdyskuntasuunnittelun ja -rakentamisen välittömään tai lähivuosina nähtävissä olevaan tarpeeseen nähden sopiva alue. Etuosto-oikeuden käyttäminen ei saa aiheuttaa raakamaan yleiseen hintatasoon korotuspainetta.

3. Lunastus

Lunastusta käytetään raakamaan hankinnassa vain erityisestä harkinnasta silloin, kun kaupunkirakenteen kannalta merkittävää maa-aluetta tai kaupungin laitoksen tarvitsemää maa-aluetta ei saada käypään hintaan tai muutoin kohtuullisin ehdoin hankittua kaupungin omistukseen.

Asemakaava-alueella käytetään tarvittaessa lain mukaisten edellytysten toteutuessa tontin osan lunastusta, milloin se on tarpeen rakentamiskelpoisen tai asemakaavaan sopeutuvan tontin muodostamiseksi.

Asemakaava-alueella käytetään tarvittaessa yleisen alueen lunastusta yleisen alueen tai kaupungin tarvitseman yleisen rakennuksen tontin hankkimiseksi.

4. Maankäyttösopimus

Kaupunki kaavoittaa ensisijaisesti omistuksessaan olevaa maata, poikkeuksena matkailupalveluiden alueet. Mikäli kaavoitetaan muun maanomistajan kuin kaupungin omistamaa maata, peritään maanomistajalta osa kaupungille aiheutuvista yhdyskuntarakentamisen kustannuksista maankäyttösopimuksella.

Kaupungille perittävä osa yhdyskuntarakentamisen kustannuksista määritellään siten, että se on puolet (50 %) asemakaavassa tai asemakaavan muutoksessa osoitetun uuden rakennusoikeuden arvosta, kuitenkin niin, että kustannuksia peritään vain 500

kerrosalaneliömetrin ylittävältä osalta ja että rakennusoikeuden kerrosalaneliömetrin arvo hinnoitellaan maltillisesti.

Asemakaavaa muutettaessa voidaan kaupungille perittävää kustannusta laskevana asiana huomioida poikkeuksellisen suuret purku- tai maaperän kunnostuskustannukset.

5. Kehittämiskorvaus

Kaavan toteuttamisesta muulle kuin kaupungin omistamalle maalle sovitaan ensisijaisesti maankäyttösopimuksella. Mikäli maankäyttösopimusta ei saada neuvoteltua, käyttää Heinolan kaupunki toissijaisena keinona kaavan toteuttamisesta aiheutuvien kustannusten perimiseksi kehittämiskorvausta.

6. Kehittämisalumenettely

Kehittämisalumenettelyn käyttö ei ole Heinolassa tällä hetkellä ajankohtaista.

7. Rakentamiskehotus

Heinolan kaupunki selvittää kaupunginosittain ne tontit, joille on mahdollista antaa rakentamiskehotus. Kaupunki varaa selvitystyöhön tarvittavat resurssit. Rakentamiskehotuksen antamisesta päätetään kaupunginosittain selvitystyön jälkeen.

8. Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero

Heinolan kaupunki selvittää kaupunginosittain ne tontit, joille on mahdollista määrätä rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero. Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveron ja sen suuruuden määrittämisestä päätetään selvitystyön jälkeen.

9. Tontin luovutus

Heinolan kaupunki luovuttaa tontteja pääsääntöisesti kiinteästi hinnoiteltuina joko vuokraamalla tai myymällä. Kiinteän hinnoittelun käyttäminen on perusteltua, vaikka kaupungin yleiset omaisuuden luovuttamisen perusteet suosisivatkin tarjouskilpailua, koska Heinolan kaupungin tavoitteena on välttää tonttien yleistä hinnannousua ja hinnoitella tontit naapurikuntiin verrattuna kilpailukykyisiksi.

Tontit luovutetaan pääasiassa ”jatkovana luovutuksena”, erikseen päätettäessä arvannon perusteella.

Markkina-arvoltaan kalliit tontit myydään pohjainnoiteltuina tarjouskilpailun perusteella. Näiden vuokrausmahdollisuudesta päätetään tapauskohtaisesti.

Tontteja tarjotaan luovutettavaksi eri puolilta kaupunkia siten, että tarjonta palvelee mahdollisimman laajaa asiakaskuntaa.

Tontin vuokra sidottuna elinkustannusindeksiin on 5 % myyntihinnasta. Vuokratontin voi lunastaa itselleen. Lunastushinta määräytyy edellisen vuoden vuokran perusteella

pääomitettuna 5 % mukaan lukuun ottamatta vuoden 2004 asuntomessualueen AO-tontteja, joiden lunastushinta on edellisen vuoden vuokra pääomitettuna 6% mukaan (kv 4.3.2002).

Markkina-arvoltaan kalliiden tonttien vuokralaiset voivat lunastaa tontin kaupunginhallituksen erikseen niin päättäessä käypään hintaan.

4. MAAPOLIITTISTEN KEINOJEN TURVAAMINEN

Maankäyttöpolitiikan hoitoa ja tässä maapoliittisessa ohjelmassa esitettyjä selvityksiä varten Heinolan kaupunki varaa riittävät henkilöstö- ja muut resurssit. Resurssien varaaminen on Heinolan kaupungin tulevaisuuden ja sen suunnitelmallisen kehittämisen varmistamiseksi ehdottoman välttämätöntä.