

Tuusulan kunnan
Maapoliittinen ohjelma 2023
valtuusto x.x.2023 §xx

Sisällys

1.	Johdanto.....	2
2.	Tuusulan maapolitiikan strategiset tavoitteet.....	2
2.1.	Asemakaavan toteutumisen edistäminen.....	3
2.2.	Maapoliittisen ohjelman yleiset tavoitteet.....	3
2.3.	Tuusulan kunnan maapolitiikan keinovalikoima.....	3
3.	Maapoliittiset keinot.....	4
3.1.	Maanhankinta.....	4
3.2.	Kauppa.....	4
3.3.	Vaihto.....	4
3.4.	Etuosto-oikeus.....	5
3.5.	Katualueiden haltuunotto.....	5
3.6.	Puistot ja muiden yleisten alueiden hankinta.....	5
4.	Yksityisen maan kaavoittaminen ja maankäyttösopimukset.....	5
4.1.	Yleiset periaatteet.....	5
4.2.	Käynnistämis- ja kumppanuuskaavoitus sopimukset.....	6
4.3.	Asuinalueet.....	6
4.3.1.	Ensimmäisen asemakaavan alueet.....	6
4.3.2.	Kaavamuuutosalueet.....	8
Täydennysrakentaminen rakennetuille asunto-osakeyhtiöille.....		9
4.4.	Työpaikka-alueet.....	9
4.5.	Maankäyttösopimuksissa noudatettavia periaatteita.....	9
4.5.1.	Hinta-arviot ja vyöhykehinnat.....	9
4.5.2.	Rakentamisvelvoitteet.....	10
4.5.3.	Poikkeaminen asemakaavasta.....	10
4.5.4.	Tonttijaot.....	10
4.5.5.	Sopimussakot.....	10
4.5.6.	Vakuudet.....	10
4.5.7.	Purkukustannusten ja pilaantuneen maan huomioiminen maankäyttösopimuksissa.....	10
5.	Tontinluovutus.....	11
5.1.	Asuinpientalotonttien luovuttaminen (AO).....	11
5.2.	Tuottajamuotoisten tonttien luovuttaminen (A-, AP-, AR- ja AK-tontit).....	11
5.3.	Taideohjelmat.....	12
5.4.	Asuntopoliittinen ohjelma.....	12
5.5.	Työpaikkatonttien luovuttaminen.....	12
5.6.	Yleishyödyllisten tonttien ja alueiden luovuttaminen (Y, YU, VU, PL, jne.).....	12
5.7.	Muut alueet.....	12
5.8.	Asemakaavan toteutumisen edistäminen ja tonttivarannon aktivointi.....	13
6.	Valmistelu ja päätöksenteko.....	13

1. Johdanto

Kunnalle kuuluu maapolitiikan harjoittaminen alueellaan. Maapolitiikalla tarkoitetaan kunnan maanhankintaa ja luovutusta sekä maankäytön kehittämistä. Maankäytön ja kaavoituksen yhteinen tavoite on maankäyttöpolitiikallaan ohjata yhdyskuntarakenteen kehitystä toivottuun suuntaan sekä huolehtia siitä, että maata on oikeana ajankohtana saatavissa kohtuuhintaan sopivilta paikoilta eri käyttötarkoituksia varten. Tavoitteena on luoda viihtyisää, kestävästi ja taloudellisesti kehittyvää yhdyskuntarakennetta.

Tuusulan kunnanvaltuusto on edellisen kerran päättänyt 9.3.2020 § 11 maapoliittisista tavoitteista ja keinoista Tuusulan kunnassa.

Tuusulan pormestariohjelma 2021–2025 toimi kuntastrategian pohjana. Pormestariohjelma tavoittelee koko Tuusulan elinvoiman kasvattamista poistamalla kasvun esteitä ja sääntelyä kaavoista, maapoliittisesta ohjelmasta ja rakennusjärjestyksestä. Pormestariohjelma edellyttää selvittämään mahdollisuutta laajentaa maankäyttösopimusten käyttöä maapoliittisessa ohjelmassa ja jakamaan syntyvän rakennusoikeuden kannustavammin kunnan ja maanomistajien kesken. Strategiatyön jatkona maapoliittisen ohjelman kehittäminen on asetettu valtuustotasoisiksi tavoitteeksi.

2. Tuusulan maapolitiikan strategiset tavoitteet

Tuusulan visio on "Elämisen taidetta kestävästi kasvavassa Tuusulassa".

Elämisen taiteella tarkoitetaan, että jokaisen tuusulalaisen elämä on arvokasta ja jokaisella on mahdollisuus kasvaa täyteen potentiaaliinsa Tuusulassa – rakentaa Tuusulassa omannäköisensä elämän. Hyviä puitteita elämään tarjoavat esimerkiksi monipuoliset asumisen mahdollisuudet, hyvät kulttuurin ja vapaa-ajan mahdollisuudet sekä laadukas varhaiskasvatus ja opetus. Tuusulalla on mahdollisuudet hyvään ja kestäväan kasvuun, joiden edellytyksenä on vahva kuntatalous.

Tuusulan visiota toteuttaa kolme strategista päämäärää:

- Tuusulassa on mahdollisuuksia kasvaa ja menestyä.
- Tuusulassa on hyvä elää.
- Tuusula kehittyy kestävästi.

Mahdollisuuksia kasvaa ja menestyä -päämäärän mukaan tarjoamme monipuolisia ja laadukkaita asumisen mahdollisuuksia, yritys- ja työpaikka- alueita sekä harrastamisen ja kulttuurista nauttimisen paikkoja.

Tuusulassa on hyvä elää -päämäärä korostaa laadukkaiden palveluiden ja osallisuuden merkitystä ihmisten hyvinvoinnin luomisessa. Tuusula uudistaa palveluverkkoaan rakentamalla uusia päiväkoteja ja kouluja, jotka tarjoavat myös kuntalaisille yhteisiä olohuoneita ja yhdessä tekemisen paikkoja. Osallisuus, vaikuttaminen ja yhdessä tekeminen voivat tuoda lisää hyvinvointia kaikille.

Tuusula kehittyy kestävästi -päämäärä tuo esiin kunnan kestävyys- ja ilmastoteot, työn luonnon monimuotoisuuden vaalimiseen ja esimerkiksi maankäytön ja liikkumisen merkityksen ilmaston kannalta kestävässä elämässä. Kestävä kuntatalous sisältyy tämän päämäärän alle ja toteutamme kasvun ja talouden hallintaohjelmaa.

Kunnan maapolitiikan tavoitteena on tukea strategiaan valittuja päämääriä.

Kunnan tavoite on laatia yleiskaavan mahdollistamat asemakaavat strategisesti tärkeille alueille. Mahdollisuus käyttää kaikkia maapoliittisia keinoja on edellytyksenä sille, että kunnan hallintaan saadaan kasvutavoitteiden edellyttämä raakamaavaranto asunto- ja työpaikkatonttutuotantoa varten. Kunta valitsee tapauskohtaisesti tarkoituksenmukaisimman keinon tavoitteen saavuttamiseksi. Kasvutavoitteet edellyttävät edelleen panostusta raakamaan hankintaan. Kunnalla on oltava tarjottavanaan riittävä, monipuolinen ja kohtuuhintainen tonttitarjonta. Asukkaiden keskeiset lähipalvelut järjestetään kustannustehokkaasti ja asukkaiden tarpeita vastaavasti. Kunnallistekniset verkostot toteutetaan ja otetaan käyttöön kustannustehokkaasti. Tunnistamme myös asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolelle sijoittuvan rakentamisen merkityksen kunnan elinvoimalle ja mahdollistamme myös rakentamisen taajamien ulkopuolelle

2.1. Asemakaavan toteutumisen edistäminen

Maapolitiikka, kaavoitus ja kaavojen toteuttamistoimet muodostavat yhteisen tonttutuotantoprosessin kokonaisuuden. Kaavoituksella tarkoitetaan maa-alueiden käytön suunnittelua. Kaavojen toteuttaminen edellyttää kiinteistönmuodostusta, yleisten alueiden hankintaa ja yhdyskuntarakentamisen investointeja. Yhdyskuntarakentamisen investointeja ovat mm. sopimusalueen sisäiset sekä sopimusalueeseen toiminnallisesti liittyvät kadut rakenteineen, johdot, vesihuolto, kevyen liikenteen väylät, puistot ja muut virkistysalueet, lähiliikuntapaikat sekä muu ympäristörakentaminen. Nämä kaikki yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset tulee pääsääntöisesti kattaa liittymismaksuin, kunnalle tontinmyynnistä saatavilla tuloilla sekä maankäyttösopimusmaksuilla. Em. maksujen lisäksi asemakaavojen toteutumisen myötä asukkaiden ja yritysten maksamien verotulojen on tarkoitus kattaa pitkällä aikavälillä kunnan panostukset palveluverkkoon ja alueiden ylläpitoon. Kunnan maapolitiikalla taataan edellytykset tonttutuotantoprosessin toimivuudelle, oikea-aikaisuudelle ja kustannustehokkuudelle.

2.2. Maapoliittisen ohjelman yleiset tavoitteet

- Luoda edellytykset ja työkalut pitkäjänteiselle ja kuntastrategian mukaiselle maapolitiikalle
- Luoda laadukasta asuin- ja elinympäristöä taloudellisesti kestävästi
- Tuottaa hyvää ympäristöä kestävä kehityksen periaatetta noudattaen
- Edistää kaavoitusta ja kaavojen toteuttamista
- Varmistaa raakamaan hankinta
- Pitää maan hintataso kohtuullisena
- Toteuttaa yhdenvertaisuusperiaatetta
- Leikata MRL:n mukaisesti kunnan toimenpitein aikaansaama arvonnousu kunnalle
- Tukea valtuuston hyväksymiä maankäytön, asumisen ja liikennepolitiikan linjauksia
- Toteuttaa maapolitiikkaa luontoa kunnioittaen

2.3. Tuusulan kunnan maapolitiikan keinovalikoima

1. Maan hankkiminen

- Vapaaehtoinen maanhankinta kiinteistökaupalla, vaihdolla, tilusvaihdolla tai tilusjärjestelyin
- Kunnan etuosto-oikeus
- Katualueen ilmaislouvetus
- Kunnan lunastusoikeus
- Kunnan lunastusvelvollisuus

2. Maan luovuttaminen

- Tontin myynti
- Tontin vuokraus
- Vaihto

3. Maankäytön kehittäminen

- Maankäyttösopimus
- Kehittämiskorvaus
- Kehittämialuemenettely
- Rakennusmaan järjestely
- Haja-asutusalueen maankäytön ohjaus taaja-asutuksen läheisyydessä

4. Tonttivarannon aktivointi

- Rakentamiskehotus
- Rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero
- Rakentamisvelvollisuudet sopimusten ja tontinluovutuksen yhteydessä

Maapolitiikan tulee olla linjakasta, kaikkia maanomistajia tasapuolisesti kohtelevaa, johdonmukaista sekä mahdollisimman pitkäjänteistä. Tavoitteellisen maapolitiikan hoitaminen edellyttää sovittujen maapoliittisten periaatteiden sisäistämistä ja noudattamista koko kuntaorganisaatiossa.

3. Maapoliittiset keinot

3.1. Maanhankinta

Kunnan tavoitteena on pitää yllä yhdyskuntarakenteen kehittymiseen riittävää raakamaavarantoa. Kunnan kehittämisen kannalta on tärkeää hankkia vuosittain strategiassa ja vuositavoitteissa määritelty määrä raakamaata yleiskaavan osoittamilta kehitysalueilta ja virkistysalueilta. Raakamaata hankitaan ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupoin. Lisäksi maata voidaan hankkia mm. vaihtamalla, tilusvaihdolla tai tilusjärjestelyin, käyttämällä etuosto-oikeutta sekä lunastamalla. Kunta voi myös luovuttaa tontteja tai rakennusoikeutta osana raakamaan kauppahintaa.

3.2. Kauppa

Tuusulan kunta pyrkii hankkimaan maata ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupoin.

3.3. Vaihto

Maa-alueita voidaan vaihtaa yksityisen maanomistajan ja kunnan kesken, mikäli sen avulla päästään kunnan näkökulmasta taloudellisempaan tai tarkoituksenmukaisempaan lopputulokseen ja se on kunnan kannalta perusteltua. Tilusjärjestelyä voidaan käyttää alueilla, joilla ei ole asemakaavahanketta vireillä tai asemakaava-alueilla muodostetaan esim. tilusvaihdoin arvoltaan saman veroisia kokonaisuuksia. Maankäyttösopimusten yhteydessä vaihdot tehdään vaihtokauppana.

3.4. Etuosto-oikeus

Kunnalla on etuosto-oikeus alueellaan tehtyyn yli 5000 m²:n suuruiseen kiinteistökauppaan etuostolain mukaisten edellytysten täytyessä (etuostolaki 1977/608). Etuosto-oikeutta käyttämällä kunta voi hankkia itselleen kiinteistön tulella kiinteistökaupassa ostajan tilalle. Kauppa solmitaan tällöin samoilla kauppaehtoilla ja hinnalla kuin ostaja ja myyjä ovat kaupan alun perin solmineet. Etuosto-oikeus ei koske sukulaistuovutuksia, eikä niitä alueita, joille kunnalla ei ole maankäyttösuunnitelmia. Kunnan on ilmaistava 3 kk kuluessa tahtonsa etuoston käyttämiseen.

Tuusulan kunnassa etuosto-oikeutta voidaan käyttää, kun kauppahinta ja kaupan ehdot ovat kunnan kannalta kohtuulliset ja kaupan kohde sijaitsee maankäytön suunnittelun kannalta tärkeällä alueella.

3.5. Katualueiden haltuunotto

Kunta saa ensimmäisen asemakaavan mukaiset katualueet omistukseensa yleisen alueen lohkomistoimituksella. Katualueen korvaamisesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 1999/132 104 §:ssä (1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölaki 2023/752). Ilmaisluovutusvelvollisuus huomioidaan kauppoissa, haltuunotoissa ja sopimuksissa.

3.6. Puistot ja muiden yleisten alueiden hankinta

Yksityisen maanomistajan omistuksessa olevat yleiset alueet ja kunnalle osoitetut yleisten rakennusten korttelialueet pyritään hankkimaan kunnan omistukseen vapaaehtoisin kaupoin. Mikäli vapaaehtoisin kauppoihin ei yleisten alueiden hankinnassa päästä, kunta voi käyttää maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukaista kunnan lunastusoikeutta asemakaava-alueella.

Mikäli kunta muuttaa puiston tai muun yleisen alueen asemakaavaa kymmenen vuoden aikana kaavan lainvoimaisuudesta, maksetaan lisäkorvaus ko. alueen luovuttaneelle maanomistajalle siltä osin kuin syntyy arvonnousua.

4. Yksityisen maan kaavoittaminen ja maankäyttösopimukset

4.1. Yleiset periaatteet

Kunta voi tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisia maankäyttösopimuksia. Maankäyttösopimuksia tehdään silloin, kun kaavoitetaan jonkun muun kuin kunnan omistamaa maata. Maankäyttösopimusneuvotteluita käydään samanaikaisesti kaavoitusprosessin kanssa, mutta sopimus voidaan tehdä vasta, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Sopimuksen toteutumisen ehtona on kaavan voimaantulo. Maankäyttösopimuksissa ei voida sitovasti sopia kaavan sisällöstä.

Maankäyttösopimuksissa sovitaan muun muassa kunnallistekniikan rakentamisaikataulusta, yleisten alueiden luovutuksesta, mahdollisista maakaupoista sekä rakentamisvelvoitteista ja -aikataulusta. Lisäksi voidaan sopia alueella tarvittavista asuntopoliittisista tavoitteista. Kappaleessa 4.5. on listattu joitain sovittavia asioita yksityiskohtaisemmin.

Maankäyttösopimuksen yhteydessä voidaan sopia raakamaa-alueiden hankkimisesta kunnalle.

Maankäyttösopimuksessa korvausten yhtenä osana on, että yleiset alueet luovutetaan kunnalle vapaana kiinnityksistä ja vastaavista rasituksista. Mikäli korvaamista on pidettävä kohtuullisena yleisten alueiden pinta-alaan taikka sopimukseen nähden, voidaan alueista maksaa korvaus maankäyttö- ja rakennuslain 104 §:n mukaisen ilmaislouutusvelvollisuuden ylittävältä osalta.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Merkittävä hyöty arvioidaan kaavakohtaisesti.

Maankäyttösopimuskorvauksilla katetaan kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset: sopimuskorvauksen määrän on pääsääntöisesti katettava kustannukset, jotka yhdyskuntarakentamisesta on kunnalle aiheutunut tai aiheutuu. Poikkeustapauksissa voidaan kaavatalouden kokonaistarkastelussa huomioida myös hankkeen toteutumisen myötä saatavia verotuloja. Liittymis- tai käyttömaksuin katettavia yhdyskuntatekniikan kustannuksia ei pääsääntöisesti lasketa mukaan sopimuskorvauksen määrää arvioitaessa.

Ammattimaisen toimijan kohdalla kunnallistekniikan toteutuksesta elinkaarimallilla maanomistajan toimesta ja kustannuksella voidaan sopia tapauskohtaisesti, jos se on kunnan kokonaisedun kannalta perusteltua, ja kunta valvoo toteutusta. Tällöin sopimusesitys tuodaan erikseen valtuuston päätettäväksi.

4.2. Käynnistämis- ja kumppanuuskaavoitus sopimukset

Asemakaavoituksen käynnistämis- ja kumppanuuskaavoitus sopimuksia laaditaan tarvittaessa. Jos kunnan kannalta on perusteltua ja aikataulusyistä tarkoituksenmukaista, voidaan asemakaavoituksen käynnistämissopimus myös jättää tekemättä ja laatia suoraan maankäyttösopimus. Käynnistämissopimuksissa sovitaan mm. kaavoitustyön tavoitteista ja sovitaan tarvittaessa tarkempia ehtoja koskien esimerkiksi raakamaan hinnoittelua tai muodostuvien tonttien luovutusperiaatteita. Käynnistämissopimuksille asetetaan voimassaoloaika, joka voi olla kaavahankkeen koosta riippuen 5–10 vuotta. Mikäli asemakaavahanke ei ole edennyt ja sopimuksen voimassaoloaika on umpeutunut, päättyy sopimus. Sopimus voidaan neuvotella uudelleen, jos kaavahanke on edelleen kunnan tavoitteena.

Maanomistajalta edellytetään suostumusta maaperätutkimusten tekemiseen sopimusalueella.

Kumppanuuskaavoitus sopimuksia kunnan maille voidaan tehdä, kun halutaan sitouttaa kunta ja ulkopuolinen toimija kaavoitushankkeeseen jo kaavoituksen alkuvaiheessa.

Maankäyttösopimuksen sopimuskorvauksen määrittämisessä käytetään OAS- vaiheen mukaista kiinteistöjaotusta.

Mikäli asemakaavan laatii konsultti, jonka kunta on hyväksynyt, maanomistaja vastaa kohtuullisista kaavoituskustannuksista. Nämä kustannukset voidaan huomioida maankäyttösopimusmaksussa.

4.3. Asuinalueet

4.3.1. Ensimmäisen asemakaavan alueet

Rakentamattomilla ensimmäisen asemakaavan alueilla asemakaavoitusta ei aloiteta ennen kuin alueet on hankittu pääosin kunnan omistukseen tai alue on yhdyskuntarakenteen kannalta kunnalle tärkeä.

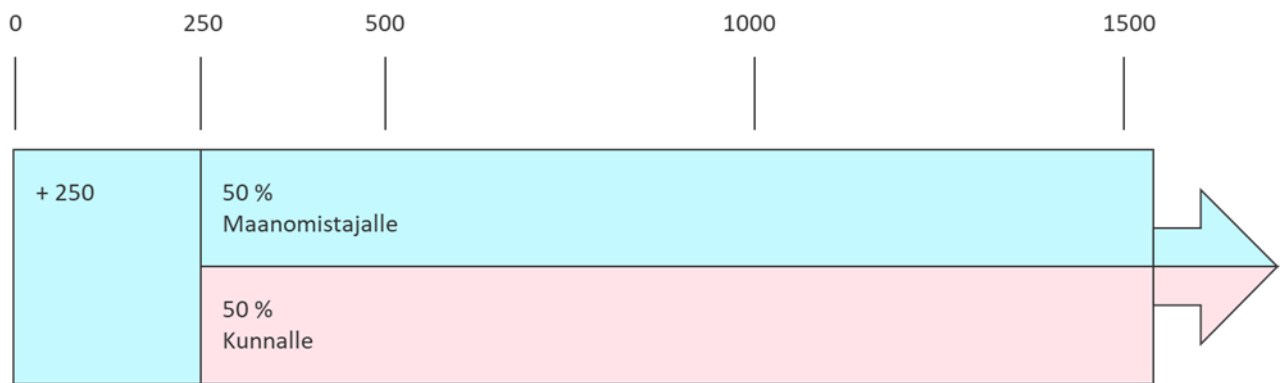
Ensimmäisen asemakaavan alueilla kunnan ja yksityisen maanomistajan välillä voidaan tehdä maankäyttösopimus niissä tapauksissa, kun

- alue rajoittuu kunnan omistamaan maa-alueeseen tai
- kyseessä on aiemmin rakennettu hajarakennuspaikka tai taaja-asutusalue, tai
- alue on yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta tärkeä alue.

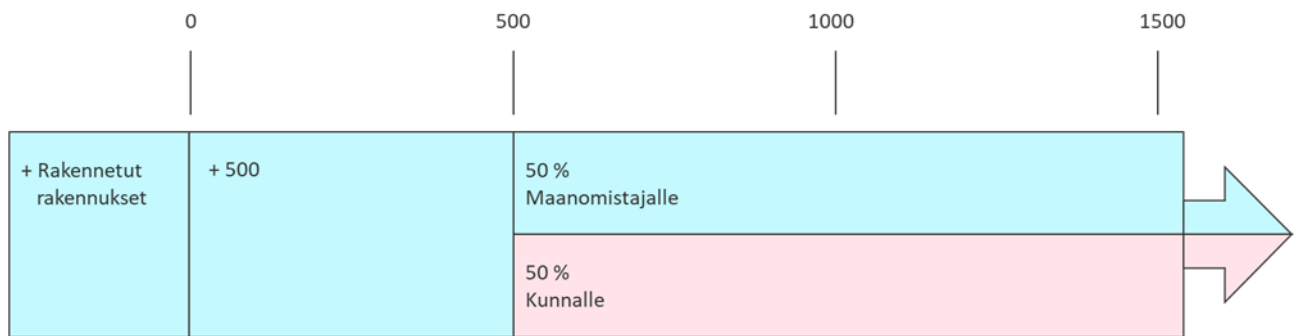
Yksityisen maanomistajan alueelle kohdistuvan kaavoitushankkeen on oltava kunnalle kokonaistaloudellisesti perusteltua.

Ensimmäisen asemakaavan alueilla korvauksen perusteena on asemakaavoituksesta syntyvä maan arvon muutos. Sopimuskynnys asemakaavan tuomasta rakennusoikeudesta on 250 k-m², ja jos alueella sijaitsee jo rakennettu asuinrakennus, niin sopimuskynnys on 500 k-m² jo olemassa olevien rakennusten lisäksi.

Sopimuskynnyksen ylittävältä osuudelta maanomistaja maksaa sopimuskorvausta vähintään 50 % ja korkeintaan 70 % asemakaavan tuomasta arvonnoususta. Sopimuskorvauksen määrän on oltava lähellä kustannuksia, jotka yhdyskuntarakentamisesta kunnalle on aiheutunut tai aiheutuu. Mikäli kaavan toteuttamisen kustannukset ylittävät kaava-alueen sopimuskorvausten alarajan mukaiset korvaussummat, nostetaan sopimuskorvauksia kustannusten kattamiseksi, kuitenkin korkeintaan 70 % saakka. Kaavan toteuttamisen kustannuksiin lasketaan mukaan kaavan sisäinen ja ulkoinen kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminen. Yhdyskuntarakentamisen kustannukset on riittäväällä tarkkuudella selvitettävä jo kaavoitusvaiheessa. Liittymis- tai käyttömaksuin katettavia yhdyskuntatekniikan kustannuksia ei pääsääntöisesti lasketa mukaan sopimuskorvauksen määrää arvioitaessa.



Kuva 1. Sopimuskynnys ja sopimuskorvaus ensimmäisen asemakaavan asuinrakentamisalueilla. Sopimuskorvaus voi olla sopimuskynnyksen ylittävältä osuudelta korkeintaan 70 % kaavan tuomasta arvonnoususta.



Kuva 2. Sopimuskynnys ja sopimuskorvaus ensimmäisen asemakaavan asuinrakentamisalueilla, kun kiinteistöllä sijaitsee jo rakennettu asuinrakennus. Sopimuskorvaus voi olla sopimuskynnyksen ylittävältä osuudelta korkeintaan 70 % kaavan tuomasta arvonnoususta.

4.3.2. Kaavamuutosalueet

Asemakaavan muutosalueilla korvauksen perusteena on asemakaavoituksesta syntyvä maan arvon muutos. Maanomistaja on velvollinen korvaamaan kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista pääsääntöisesti puolet saamastaan lisärakennusoikeuden tai käyttötarkoituksen muutoksen arvosta. Pientalojen muutoskaava-alueilla arvonnousu lasketaan kerrosneliömetrien lisääntymisestä yli vähäisen arvonnousun kynnyksen, 100 k-m², tai tehokkuusluvun noustessa AO-alueella max e = +0,1. Sopimuskorvauksen määrän on oltava lähellä kustannuksia, jotka yhdyskuntarakentamisesta kunnalle on aiheutunut tai aiheutuu. Liittymis- tai käyttömaksuin katettavia yhdyskuntatekniikan kustannuksia ei pääsääntöisesti lasketa mukaan sopimuskorvauksen määrää arvioitaessa. Mikäli kunnalle ei synny yhdyskuntarakentamisesta merkittäviä kustannuksia niin sopimuskorvaus on 35 %.

Asemakaavoittaessa kunnan aloitteesta kunnan maita voidaan samalla ottaa jo kaavoitetun alueen vajaatehoista korttelialuetta samaan asemakaava-alueeseen. Kunta voi nostaa näiden pientaloalueiden rakentamistehokkuutta maltillisesti (100 k-m² asti tai e = +0,1) ilman sopimuksia ja ilman, että yksityiselle tulee sopimuskorvausta maksettavaksi.

Täydennysrakentaminen rakennetuille asunto-osakeyhtiöille

Asemakaavamuutoshankkeessa, jossa kaavoitetaan asunto-osakeyhtiön kohdetta, peritään sopimuskorvausta 35 % kaavamuutoksen tuomasta arvonnoususta. Alhaisemman sopimuskorvauksen perimisen edellytyksenä on, että olemassa olevasta rakennusoikeudesta on käytetty yli 50 %, ja ettei kaavamuutos aiheuta merkittäviä kunnallistekniikan investointitarpeita.

4.4. Työpaikka-alueet

Kunta hankkii ensimmäisen asemakaavan mukaisen työpaikka-alueen kaavoittamiseksi ensisijaisesti maat omistukseensa. Kunnan kannalta perustelluissa tapauksissa voidaan työpaikka-alueilla tehdä maankäyttösopimuksia.

Maanomistaja on velvollinen korvaamaan kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista 35–70 % saamastaan rakennusoikeuden tai käyttötarkoituksen muutoksen tuomasta arvonnoususta. Sopimuskorvauksen määrän on oltava lähellä kustannuksia, jotka yhdyskuntarakentamisesta on kunnalle aiheutunut tai aiheutuu. Mikäli kaavan toteuttamisen kustannukset ylittävät kaava-alueen sopimuskorvausten alarajan mukaiset korvaussummat, nostetaan sopimuskorvauksia kustannusten kattamiseksi, kuitenkin korkeintaan 70 % saakka. Kaavan toteuttamisen kustannuksiin lasketaan mukaan kaavan sisäinen ja ulkoinen kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminen. Yhdyskuntarakentamisen kustannukset on riittävällä tarkkuudella selvitettävä jo kaavoitusvaiheessa. Liittymis- tai käyttömaksuin katettavia yhdyskuntatekniikan kustannuksia ei pääsääntöisesti lasketa mukaan sopimuskorvauksen määrää arvioitaessa.

4.5. Maankäyttösopimuksissa noudatettavia periaatteita

4.5.1. Hinta-arviot ja vyöhykehinnat

Kunnan tulee käyttää markkina-arvoa luovuttaessaan alueita, jottei kunta julkisena toimijana vääristä kilpailua sisämarkkinoilla. Valtiontukisäännöksiä on sovellettava myös maankäyttösopimuksissa.

1. Kunta voi asemakaava-alueita hinnoitellessaan käyttää vyöhykehinnottelua, jolla saadaan kunnan alueelle laajemmin määriteltä markkinahintoja.
2. Kunta voi alueita hinnoitellessaan käyttää ulkopuolisten arvioitsijoiden arvioita. Tapauskohtaisesti arvioita voi olla 1–3 kpl/arvioitava kohde. Hinnoittelussa käytetään niiden keskiarvoa ja/tai hintahaarukkaa (yleensä +/-15 %) määritettäessä sopimuskohteille markkina-arvoa.
3. Kunta voi luovuttaa alueita myös tarjouskilpailulla, markkinahinnan varmistukseksi, mutta maankäyttösopimuksissa kyseistä keinoa ei käytetä.

Maankäyttösopimuskorvaus voidaan maksaa rahana tai maan luovutuksena. Merkittävät rahana maksettavat sopimuskorvaukset tai kauppahinnat on mahdollista jaksottaa maksueriin, esimerkiksi kunnallistekniikan rakentamisaikatauluun. Tällöin avoinna olevista maksueristä kunnalla on mahdollista periä korkoa. Maata luovutettaessa sen arvonmäärityksessä käytetään vyöhykehintoja tai ulkopuolisen arvioitsijan määrittämää markkinahintaa.

4.5.2. Rakentamisveloitteet

Maankäyttösopimuksissa maanomistajat velvoitetaan rakentamaan omistukseensa jäävät kaavan mukaiset tontit. Rakentamisvelvoite voidaan jättää asettamatta maanomistajan asuintalon pihapiiriin kaavoitettuihin uusiin tontteihin. Jos uudet muodostettavat tontit sijaitsevat pihapiirin ulkopuolella, asetetaan tonteille rakentamisvelvoite, joka yleensä on 3–5 vuotta kunnallistekniikan rakentumisesta.

Rakentamisvelvoite voi vaihdella 10–70 % asemakaavalla maanomistajalle tulevasta rakennusoikeuden määrästä. Asuntoalueilla rakentamisvelvoitteen määrä on yleensä vähintään 50 %, ja työpaikka-alueilla rakentamisvelvoite voi olla vähemmän. Velvoite sanktioidaan sopimussakin.

4.5.3. Poikkeaminen asemakaavasta

Mikäli kunnan myymän tontin tai maankäyttösopimusalueen rakentamiseksi haetaan poikkeamispäätöstä kaavasta, kunta voi periä lisäkauppahintaa tai -korvausta, mikäli toteutettavan rakennusoikeuden määrä on huomattavasti korkeampi kuin luovutuskirjan mukaisen hinnan tai maankäyttösopimuskorvauksen perusteena käytetty rakennusoikeus.

4.5.4 Tonttijaot

Mikäli maanomistaja hakee uutta tonttijakoa asemakaavassa muodostettuihin kortteleihin, vastaa maanomistaja uudesta tonttijaosta johtuvien liittymien, rasiteteiden ja vesihuollon aiheuttamista lisäkustannuksista.

4.5.5. Sopimussakot

Sopimussakko on oltava vähintään sen vahingon määrä, mitä kunnalle sopimusvelvoitteen laiminlyönnistä arvioidaan aiheutuvan.

Sopimuksissa voidaan sanktioida esim. rakentamisvelvoite, maankäyttösopimuskorvauksen maksaminen, asuntopoliittisen ohjelman noudattaminen, jne. Rakentamisvelvoitteen noudattamisen sopimussakko voidaan porrastaa vähemmän asemakaavan voimaantulon jälkeen edenneen rakentamisen määrän mukaan.

4.5.6. Vakuudet

Maksamattoman sopimuskorvauksen tai kauppahinnan vakuudeksi kunta vaatii pankkitakauksen tai kiinteistöpanntauksen.

4.5.7. Purkukustannusten ja pilaantuneen maan huomioiminen maankäyttösopimuksissa

Rakennusten purkukustannuksia voidaan huomioida maankäyttösopimuksissa arvonnousua alentavana tekijänä, mikäli uuden asemakaavan toteuttaminen vaatii olemassa olevien rakennusten purkamisen. Purkukustannuksia ei huomioida ulkorakennusten tms. vähäisten rakennusten osalta tai mikäli rakennus on niin huonokuntoinen, että maanomistajan olisi jo pitänyt purkaa se tai se olisi purettava joka tapauksessa.

Pilaantuneen maaperän puhdistaminen kuuluu aina pilaantumisen aiheuttajalle, eikä sitä oteta huomioon arvonnousua vähentävänä tekijänä.

5. Tontinluovutus

Tavoitteena on, että kunnalla on hallitun kasvun periaatetta noudattamalla vuosittain tarjottavanaan kuntastrategiaa ja talous- ja toimintasuunnitelmaa vastaavat määrät tontteja ja rakennuspaikkoja luovutettavaksi asunto- ja työpaikkarakentamiseen kaikissa keskuksissa, palvelujen kannalta tarkoituksenmukaisilla ja taloudellisesti edullisilla paikoilla. Vuosittain luovutetaan tontteja kaikilta myytävissä olevilta kunnan kaavoitetuilta alueilta. Luovutuksia suunniteltaessa huomioidaan kaavatilanteen lisäksi kunnan asuntotuotantotavoitteet, kunnallistekniikan aikataulut ja käytettävissä olevat resurssit.

Asuntopoliittisen ohjelman mukaiset linjaukset hallintamuodoista, huoneistojakaumasta ja huoneistojen kokovaatimuksista huomioidaan ja niistä poikkeaminen sanktioidaan sopimussakoin.

Tontin ostajat ja vuokraajat velvoitetaan rakentamaan saamansa tontit. Tonteille asetetaan rakentamisvelvoite, joka yleensä on 3 vuotta luovutuskirjan allekirjoituksesta. Rakentamisvelvoite voi vaihdella 50–70 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeuden määrästä. Velvoite sanktioidaan sopimussakoin.

5.1. Asuinpientalotonttien luovuttaminen (AO)

Luovutettavien asuinpientalotonttien (AO-tontit) hinnoittelu perustuu valtuuston vyöhykehinnoittelu-päätöksessä vahvistamiin luovutushintoihin. Hinnoittelun tueksi tilataan vyöhykehinta-arvioita kiinteistöarviointikonsulteilta. Asuntorakentamiseen tarkoitettujen tonttien vyöhykehinnoittelupäätöksen on tarkoitus olla voimassa aina kaksi vuotta kerrallaan, ja tarpeen vaatiessa se päivitetään aiemmin.

Kunnan on mahdollista luovuttaa tontteja myös vapaalla tarjouskilpailulla tai asettamalla tarjouskilpailussa pohjahinta.

Vuokraamalla luovutettavien tonttien vuosivuokra määräytyy valtuuston päättämän vuokrausprosentin mukaisesti laskemalla se valtuuston hyväksymästä luovutushinnasta. Vuokra sidotaan vuokrasopimuksen allekirjoittamispäivänä tiedossa olevaan elinkustannusindeksiin.

5.2. Tuottajamuotoisten tonttien luovuttaminen (A-, AP-, AR- ja AK-tontit)

Asemakaavan mukainen tuottajamuotoinen asuntotontti on mahdollista varata. Varausmaksu määritellään vyöhykehinnoittelun yhteydessä. Varausaika on noin vuosi, jonka aikana tontti on ostettava tai vuokrattava. Poikkeuksena on Ara-tuotantoon suunnatut hankkeet, joiden varausaika kestää kuukauden siitä, kun päätös hankkeen kustannuksista on hyväksytty Ara:ssa. Näissäkään tapauksissa varausaika ei kuitenkaan voi olla kahta vuotta pidempi. Ellei tonttia osteta tai vuokrata määräajassa, varausmaksu jää kunnalle.

Luovutettavien vapaarahoitteisten tuottajamuotoisten tonttien (A-, AP-, AR- ja AK-tontit) hinnoittelu perustuu valtuuston vahvistamiin luovutushintoihin, jotka on sidottu kulloinkin voimassa oleviin

vyöhykehintoihin. Vyöhykehinnat perustuvat ulkopuolisen arvioitsijan arvioon sekä markkinahinnoista tehtyihin analyysihin.

Rakennetun ympäristön laatua pidetään Tuusulassa tärkeänä tavoitteena. Tuottajamuotoisten tonttien luovutuskriteeriksi asetetaan suunnittelun ja rakentamisen taso ja vaatimus lopputuloksen korkeasta laadusta. Tuottajamuotoista tonttia varatessa varaajalta edellytetään alustavaa suunnitelmaa tontin rakentamisesta ja toteuttamisaikataulusta.

5.3. Taideohjelmat

Tontteja luovutettaessa ja maankäytösopimuksissa huomioidaan taideohjelmien ohjaus ja taiteen toteuttaminen valtuuston päätösten mukaisesti.

5.4. Asuntopoliittinen ohjelma

Kulloinkin voimassa olevan asuntopoliittisen ohjelman linjaukset huomioidaan luovutus- ja sopimusasiakirjoissa, ja niiden noudattamatta jättäminen pääsääntöisesti sanktioidaan.

5.5. Työpaikkatonttien luovuttaminen

Työpaikkatoimintaan tarkoitetuista tonteista neuvotellaan usein yritysten kanssa suoraan. Neuvotteluiden tuloksena tontti varataan, ja varausaikana tontti luovutetaan valitulle yritykselle. Kunnan on huomioitava luovutushintaa määrittäessään, ettei yrityksille anneta kiellettyä valtiontukea (kuntalaki 410/2015 § 130). Tämän vuoksi työpaikkatonttien hintojen tulee perustua tontista teetettyyn puolueettomaan arvioon, joita tarvittaessa teetetään useampi. Työpaikkatontteja on mahdollista luovuttaa myös kilpailuttamalla niitä avoimella tarjouskilpailulla.

Vuokraamalla luovutettavien tonttien vuosivuokra määräytyy valtuuston päättämän vuokrausprosentin mukaisesti laskemalla se valtuuston hyväksymästä luovutushinnasta. Vuokra sidotaan vuokrasopimuksen allekirjoittamispäivänä tiedossa olevaan elinkustannusindeksiin.

5.6. Yleishyödyllisten tonttien ja alueiden luovuttaminen (Y, YU, VU, PL, jne.)

Yleisten rakennusten toteuttajille tontti luovutetaan, kun suunnitellun toiminnan tarve on kartoitettu ja hankkeen toteuttamiskelpoisuus on arvioitu. Tontit luovutetaan arvion mukaisella hinnalla.

Urheiluseuroille ja yleishyödyllisille toimijoille alueet pääsääntöisesti vuokrataan. Mikäli alueelle ei tule rakentamista, toiminta tukee kunnan palvelutuotantoa ja kuntalaisten maksuttomia harrastusmahdollisuuksia, voidaan alueita vuokrata myös ilman rahallista vastiketta.

5.7. Muut alueet

Viljelyalueet vuokrataan aktiiviviljelijöille korkeintaan 6 vuoden jaksoissa, ja metsäalueet metsästysseuroille 5 vuoden jaksoissa, kunnes kunta tarvitsee alueita rakentamistarpeisiinsa.

Lyhytaikaisia vuokrasopimuksia voidaan laatia kunnan omistamille alueille tapauskohtaisen harkinnan mukaan.

5.8. Asemakaavan toteutumisen edistäminen ja tonttivarannon aktivointi

Kaavoitettujen, kunnallistekniikan piirissä olevien ja vajaasti rakennettujen tonttien sekä rakennuspaikkojen omistajia pyritään aktivoimaan toteuttamaan tonttejaan käyttämällä korotettua kiinteistöveroä (kiinteistöverolaki 1992/654 § 12 b). Kunnalla on myös mahdollisuus käynnistää rakentamiskehotusmenettely. Tontinluovutusten sekä maankäyttösopimusten yhtenä osana on rakentamisvelvollisuuksista sopiminen.

6. Valmistelu ja päätöksenteko

Maapoliittisen ohjelman mukaisten asioiden valmisteluvastuut ja päätöksentekijät on määritelty Tuusulan kunnan hallintosäännössä.