



Haapajärven kaupunki

Haapajärvellä on hyvä
ASUA - ELÄÄ - YRITTÄÄ - HARRASTAA



MAAPOLIITTINEN OHJELMA

Kaupunginvaltuusto 11.11.2013 § 95

HAAPAJÄRVEN KAUPUNKI

Maapoliittinen ohjelma

Sisällys

1. Maapolitiikan ja maapoliittisen ohjelman merkitys	3
2. Taustatietoa.....	4
2.1 Yhdyskuntarakenteen asettamat haasteet.....	4
2.2 Tilastotietoja väestöstä ja asunnoista	5
2.3 Kunnan maanomistus, tonttireservit ja tonttivaranto.....	5
3. Maapolitiikan tavoitteet, toteuttaminen ja keinot.....	7
3.1. Tavoitteet.....	7
3.2. Keinot.....	8
3.3. Toteuttaminen.....	8
4. Maanhankintaperiaatteet.....	9
5. Sopimusmenettelyt ja muut keinot.....	10
7. Yhdyskuntarakentamisen ohjausvälineet haja-asutusalueelle.....	12
8. Maanluovutusperiaatteet.....	12
Liitteet	14

1. Maapolitiikan ja maapoliittisen ohjelman merkitys

Kaupungin on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta alueellaan. Maapolitiikka käsittää maanhankintaan ja kaavojen toteuttamisen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet. Hyvin hoidettu maapolitiikka on kaupungin keskeinen menestystekijä.

Kaupungin maankäytön ohjaus koostuu maankäytön strategisista linjauksista, kaavoituksesta ja maapolitiikan toimenpiteistä sekä hajarakentamista ohjaavista päätöksistä, joiden kaikkien tulee olla yhdensuuntaiset vaikuttavuuden aikaansaamiseksi. Kaupungin kaavoituksen ja maapolitiikan ratkaisut vaikuttavat merkittävästi kaupungin talouteen ja toimintaan sekä yhdyskuntarakentamisesta ja julkisista palveluista kaupungille aiheutuviin kustannuksiin.

Maapoliittisen ohjelman laatimisen tavoitteena on:

- luoda pitkäjänteiset linjaukset maapolitiikan harjoittamiseen ja lisätä näin kunnan toiminnan ennustettavuutta
- luoda kunnan elinvoimaisuutta vahvistavia rakenteita; hyvät edellytykset asumiselle ja elinkeinotoiminnalle
- ohjata ja hallita kunnalle koituvia kustannuksia ja vastuita
- varmistaa kuntalaisten tasapuolinen ja oikeudenmukainen kohtelu

Maapoliittisessa ohjelmassa esitetään ne periaatteet ja keinot, joita Haapajärven kaupunki käyttää pyrkiessään näihin tavoitteisiin.

Maapoliittisen ohjelman lisäksi maankäyttöä ja maapolitiikkaa ohjaavat osayleiskaava, rakennusjärjestys ja kaavoituskatsaus.

Haapajärvellä maankäytön suunnitteluun vaikuttaa osaltaan se, että seurakunta omistaa keskustan alueella huomattavan paljon maa-alueita. Seurakunnalla on oma maapoliittinen ohjelma.

Kaavoitusperiaatteet

- kaupunginvaltuusto määrittelee uudet kaavoitettavat asemakaava-alueet erillispäätöksellä
- tekninen lautakunta hyväksyy vuosittain kaavoituskatsauksen, jossa selvitetään kaavoituksen tilanne ja esitetään tulevien vuosien kaavoituskohteet
- maapoliittinen ohjelma tarkistetaan valtuustokausittain. Maapoliittisen ohjelman toteutumista seurataan vuosittain kaavoituskatsauksen yhteydessä.

Yhdyskuntarakentamisen tavoitteet ovat muuttuneet huomattavasti viimeisen vuosikymmenen aikana. Eheän yhdyskuntarakenteen tavoite on voimistunut mm. ilmastomuutoksen takia. Yhdyskuntarakenteen hajautuminen puolestaan aiheuttaa lisäkustannuksia sekä kunnille että yksittäisille ihmisille. Kunnat investoivat kunnallistekniikkaan ja rakentavat esimerkiksi kadut, vesi- ja viemärijohtot ja ylläpitävät palveluja kuten esimerkiksi kotihoitoa. Yksittäisille kuntalaisille aiheutuu talonrakentamisen ja ylläpidon lisäksi kustannuksia liikkumi-

sesta mm. asuin- ja työpaikan välillä. Tiivis ja eheä yhdyskuntarakenne vähentää osaltaan kuntien kustannuksia.

Merkittävä osa yhdyskunnan kustannuksista määräytyy jo maanhankinnan ja suunnittelutyön yhteydessä tehtävien päätösten perusteella (noin 50-90 %). Tämän vuoksi maapolitiikan ja kaavoituksen lähtökohtana on yhdyskuntarakentamisen tiivisyys ja kustannustehokkuus. Mutta myös viihtyisyys ja ympäristölliset tekijät huomioidaan maapolitiikassa.

2. Taustatietoa

2.1 Yhdyskuntarakenteen asettamat haasteet

Asemakaavoittamattomalla alueella kunnalla ei ole samanlaisia veloituksia hoitaa kunnallistekniikkaa kuin asemakaava-alueella. Mutta rakentaminen on toteutettava suunnitellusti.

Valmisteilla olevan keskustan osayleiskaavan tavoitteena on kehittää Haapajärven keskustan vetovoimaisuutta ja luoda keskustaan toimiva ja viihtyisä elinympäristö. Yleiskaavassa pyritään kehittämään ja vahvistamaan keskustan aluetta hallitusti kasvavana alue- ja maaseutukaupunkikeskuksena.

Viihtyisän keskusta-asumisen lisäksi maaseutukaupunkien vetovoimatekijöihin kuuluu kuitenkin maaseutumainen kyläasuminen. Asuinrakentamista kyläkeskuksissa ohjataan maankäyttöselvityksillä ja rakennusjärjestyksellä. Tavoitteena on kohdistaa uusi haja-asutus kyläkeskuksiin yhdyskuntarakenteellisesti, kunnallisteknisesti ja maisemallisesti hyvälle paikoille. Myös maisemalliset ja kyläkuvalliset arvot tulee huomioida tasapuolisen mitoituksen rinnalla. Tavoitteena on säilyttää kylien arvokkaat maisema- ja rakennuskohteet sekä pitää yhdyskuntarakenne riittävän tiiviinä.

Jos maankäyttöön liittyviä tavoitteita ei saada maankäyttöselvityksillä riittävästi ohjattua, niin kaupungin on syytä käynnistää oikeusvaikutteisen yleiskaavan laatiminen asianomaisille kyläalueille. Yleiskaavassa rakentaminen suunnitellaan rakennuspaikkakohtaisesti ja sitovasti. Tärkeimpiä yleiskaavoitettavia alueita ovat vesistöjen rannat, jonne rakentamisen paine yleensä kohdistuu, sekä keskeiset kyläalueet, kuten Oksava ja Autioranta.

2.2 Tilastotietoja väestöstä ja asunnoista

Väestön muutos ja asuntojen lukumäärä

Haapajärven väestö on vähentynyt 1990-luvulta vuoteen 2012.

Väkiluku	
1990	8463
1995	8519
2000	8236
2005	7882
2010	7639
2011	7609
2012	7640

Asuntokuntien määrä on pysynyt viime vuosina samansuuruisena.

Asuntokunnat	
2007	3158
2008	3171
2009	3168
2010	3157
2011	3162

Asuntojen rakentaminen oli vilkasta 1980 –luvulla, minkä vuoksi asuntokanta on keskimääräisesti vanhentunut 1990-luvulta lähtien.

Rakennetut asunnot	
1970-1979	737
1980-1989	940
1990-1999	441
2000-2009	239
2010-2011	40

2.3 Kunnan maanomistus, tonttireservit ja tonttivaranto

Haapajärven kaupungin kokonaispinta-ala on 789,1 km², josta maa-aluetta on noin 765,6 km² ja vesialueita noin 23,4 km². Maa-alasta kaavoitettua aluetta on noin 3500 ha. Asemaakaavaa on noin 530 ha, vanhaa rakennuskaavaa noin 191 ha, yleiskaavoitettua aluetta noin 3240 ha ja rantakaavaa noin 41 ha..

Kaupunki omisti maata 31.12.2012 yhteensä noin 1706 ha eli 17 km².

Haapajärven kaupunki on hankkinut maata 2000 – luvulla yhteensä 37,3 ha.

Keskimäärin kaupunki on hankkinut maata noin 2,9 ha/vuosi (50.694 eurola/vuosi). Vuonna 2012 maata ostettiin vain 0,3 ha.

Kaupunki on luovuttanut maata 2000 - luvulla yhteensä 102,2 ha, keskimäärin 7,9 ha/vuosi. Vuonna 2012 myytiin maa-alueita 2,0 ha.

Kaupunki on myynyt vuosina 2010-12 vuosittain 2010 4 kpl, 2011 2 kpl ja 2012 5 kpl omakotitontteja asemakaava-alueelta.

Vuosina 2010-12 on Haapajärvelle rakennettu vuosittain rakennettu 13-18 omakotitaloa. Asemakaavoitetuille tonteille näistä rakennetaan 2-5 kpl eli vain noin viidennes. Haja-asutusalueelle rakentaminen on edellyttänyt suunnittelu- tarveratkaisuja ja poikkeamispäätöksiä.

Omakotitontit AO

Tonttireservi AO (myymättömiä rakentamisvalmiita tontteja)

Koivuhaka	5
Jukola	10
Jukola II	17
Yhteensä	32

Tonttivaranto AO (asemakaavoitetut tontit, kunnallistekniikka rakentamatta tai tekeillä)

Savimäenpuhto	16
Jukolan laajennus	54
Yhteensä	70

Muut pientalotontit AR (I-II)

Tonttireservi AR (myymättömiä rakentamisvalmiita tontteja)

Jukola	1
Koivuhaka	1
Ronkaala	1
Yhteensä	3

Kerrostalotontit AKR (II-IV)

Tonttireservi (AKR) (myymättömiä rakentamisvalmiita tontteja)

Ronkaala	1
Roikola	1
Yhteensä	2

Yksityisten omistuksessa olevat kaavoitetut rakentamattomat tontit

Kaupungin omistamien omakoti- ja rivitalotonttien tarjontaa täydentävät yksityisten omistamat rakentamattomat tontit asemakaava-alueella.

Männistön-, Koulu-, Järvenpään ja Samulinkatujen välisellä alueella on yli kymmenen omakotitonttia. Kallenkujalla on neljä omakotitonttia lähes järvenrannassa. Konikujalta lähtevien sivukatujen varressa on toistakymmentä vapaata omakotitonttia. Lisäksi keskustan alueelta löytyy yksittäisiä rakentamattomia omakotitontteja. Osa kyseisistä tonteista on nähtävillä kaupungin nettisivuilla omistajien yhteystiedoilla varustettuna.

Isokadun ja Karjakujan kulmauksessa on useampia rivitalotontteja yksityisessä omistuksessa. Lisäksi yksittäisiä rivitalo- ja kerrostalotontteja on eripuolilla keskustaa yhteensä noin kymmenen kappaletta.

Työpaikka-alueet

Ouluntien varteen on kaavoitettu Palomäen teollisuusalueen jatkeeksi teollisuustontteja, joiden rakentaminen lisää alueen työpaikkoja. Teollisuuden varausalueeksi on osa-yleiskaavassa määritelty itään ja etelään lähtevien rautateiden välinen alue sekä Ouluntien itäpuolella oleva alue.

Ouluntien varressa on myös varaus kaupalliseen toimintaan, jota voisi olla esimerkiksi rakennus- ja maataloustarvikekauppa.

3. Maapolitiikan tavoitteet, toteuttaminen ja keinot

3.1. Tavoitteet

Haapajärven kaupungin kaupunki-, elinkeino- ja konsernistrategiassa 2015 on määritelty myös maankäyttöä koskevat seuraava tavoitteet.

Haapajärvellä on hyvä asua ja ympäristö on hyvin hoidettu. Yrityksillä on hyvät toimintaedellytykset toimintaan ja sen edelleen kehittämiseen. Luonnonkauniiden ja erikokoisten asuintonttien kaavoittamisella, monipuolisella omistus- ja vuokra-asuntotuotannolla, edullisen vuokra-asuntokannan hyvällä hoidolla on merkittävä vaikutus vetovoimaisuuteen ja sitä kautta asukasluvun kehitykseen.

Keskustaan rakennetaan liikekeskus ja Puistokadun rakennusoikeutta on lisätty. Maaseudun työpaikat ja asuminen säilytetään nykytasolla. Kaavoituksella edistetään sekä kaupallisten että tuotannollisten yritysten toimitilojen rakentamista. Asuntorakentamista edistetään ja kaava-alueen tyhjät tontit rakenne-

taan asemakaavan mukaiseen käyttöön. Myös EKO-kortteli uudenaikaisena asumismuotona rakennetaan. Olemassa olevien tonttien myyntiä edistetään ja uusia tontteja kaavoitetaan vetovoimaisille paikoille.

3.2. Keinot

Kunnilla on käytössään monipuolinen valikoima lainsäädännön mukaisia keinoja, joilla voidaan varmistaa yhdyskunnan rakentaminen ja kasvu kuntatalouden näkökulmasta kestäväällä tavalla.

Keskeiset keinot:

Maanhankinta

- raakamaan ostaminen asemakaavoitusta varten
- kunnan etuosto-oikeuden käyttäminen yhdyskuntarakentamista varten
- maan lunastaminen yhdyskuntarakentamista varten

Sopimusmenettelyt

- maankäytösopimus
- kehittämiskorvaus
- kehittämismenettely

Asemakaavojen toteutus

- rakentamisvelvoite (kauppakirja)
- rakentamiskehotus
- rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero

Maan luovutus

- Asuintonttien luovutusehdot
- Elinkeinotonttien luovutus
- Muu maanluovutus

Yhdyskuntarakentamisen ohjauvälineet haja-asutusalue:

- rakennusjärjestys, jolla voidaan ohjata mm. rakennusten määrää, määrittää suunnittelutarvealueet ja rakennuspaikan koko
- kaavojen laatimisen aikaiset rakennuskiellot
- yleiskaavat
- maankäyttösuunnitelmat/-selvitykset
- maakuntakaava

3.3. Toteuttaminen

Kaupungilla on mahdollisuus pyrkiä maapoliittisten tavoitteiden toteutumiseen edellä esitetyin keinoin. Kaupungin kaavoitusmonopoli on maapolitiikan perusta.

Toteuttaminen tapahtuu sekä luottamushenkilöelinten että viranhaltijoiden päätöksillä. Kaupunginvaltuusto hyväksyy mm. yleis- ja asemakaavat, maapoliittisen ohjelman sekä hallintosäännön mukaisesti tonttien ja muiden kiin-

teistöjen myynnistä kun kauppahinta on yli 20.000 euroa. Kaupunginhallitus päättää mm. hallintosäännön mukaisesti tonttien ja muiden kiinteistöjen myynnistä kun kauppahinta on 5.000-20.000 euroa sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista suunnittelutarveratkaisuista ja poikkeamisista. Tekninen lautakunta vastaa maankäytön suunnittelun ja maapolitiikan mukaisten toimenpiteiden valmistelusta ja päättää tonttien ja muiden kiinteistöjen myynnistä kun kauppahinta on alle 5.000 euroa. Tekninen johtaja voi mm. viranhaltijapäätöksellä tehdä varauksen tontista, joka on asetettu varattavaksi ja sille on määritelty hinta etukäteen. Varauspäätös on myös kaupunkia sitova eli jos varaaja täyttää varauksen mukaiset ehdot, niin kaupungin on myytävä tontti varaussopimuksen mukaisilla ehdoilla, jotka yleensä sisältävät rakentamisveloitteen ja luovutusrajoituksen.

Tavoitteeksi asetetaan, että asuinrakennusten uudistuotannosta sijoittuu aikaisempaa suurempi osuus asemakaava-alueelle. Hyvänä tavoitteena voidaan pitää sitä, että puolet rakennettavista asunnoista sijoittuu asemakaava-alueella, koska viime vuosien asuntorakentaminen on sijoittunut pääosin asemakaava-alueen ulkopuolelle.

Rakennusvalvontaviranomaisella on rakennuslupaa myöntäessään mahdollisuus harkita mm. rakennuksen sijoitteluun ja ulkonäköön liittyviä asioita. Usein rakennusvalvontaviranomainen pyytää ennen rakennusluvan myöntämistä kunnan lausunnon. Haapajärven kaupungin lausunnon rakennusvalvontaviranomaiselle antaa kaupunginhallituksen nimeämä maanhankinnan ja kaavoituksen ohjausryhmä.

4. Maanhankintaperiaatteet

Kaupunki hankkii raakamaata asemakaavan laatimista varten asunto- ja teollisuustonteille, jotka on osoitettu yleiskaavassa kyseiseen tarkoitukseen.

Raakamaan hankinta (myös lunastuksessa ja etuosto-oikeuden käyttämisessä) edellyttää seuraavien asioiden selvittämistä päätöksen perusteluksi:

- maaperän pilaantuminen (pilaantumisriski)
- rakennettavuus
- puusto
- rakennukset

Kaupunki pyrkii hankkimaan kaavoittamatonta maa-aluetta riittävän suurina kokonaisuuksina, jotta:

- mahdollistetaan asuntoalueiden kokonaisvaltainen ohjaus ja yhteensovittaminen (asuminen/virkistysalueet) yhdyskunnan kokonaisedun mukaisesti
- mahdollistetaan oikea ajoitus ja taloudellinen toteutus
- toteutetaan maanomistajien tasapuolista kohtelua

- varmistetaan arvonnousun saaminen kunnalle kattamaan infrastruktuurin rakentamisen menoja
- hillitään maan hinnan nousua

Raakamaan hintaan vaikuttaa alueen sijainti, maaperän rakennettavuus, mahdollinen puusto ja alueen käyttöönottoon tehtävät kunnallistekniset investoinnit. Hinta suhteutetaan aikaisemmin tehtyihin maakauppoihin. Maanhankinta tapahtuu ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupoin.

Kaupunki voi käyttää etuosto-oikeutta etuostolain määrittelemissä puitteissa. Etuosto-oikeutta voidaan käyttää vastikkeellisissa kiinteistökaupoissa, joissa kohteen pinta-ala on yli 5 000 m² ja kaupan osapuolena ei ole valtio tai sen laitos eikä kyseessä ole lain tarkoittama sukulaisluovutus tai pakkohuutokauppa.

Etuosto-oikeutta voi lain mukaan käyttää ainoastaan maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.

Kaupunki hankkii lunastuksin asemakaavoitettua maata omistukseensa vain erityistapauksissa. Näitä voivat olla mm:

- asemakaava-alueen puistot ja muut viheralueet
- yleisten rakennusten korttelialueet
- muut mahdolliset erityistapaukset

5. Sopimusmenettelyt ja muut keinot

Maankäytösopimukset

Haapajärven kaupunki hankkii raakamaata omistukseensa kaavoitusta varten. Poikkeustapauksessa myös yksityisen omistuksessa olevaa maata voidaan kaavoittaa.

Kaupunki ja maanomistaja voivat keskenään sopia maanomistajan alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Maankäytösopimuksessa sovitetaan mm. maanomistajan osallistumisesta kaupungille aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Maankäytösopimus voidaan tehdä sitovasti vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

Maankäytösopimuksesta tiedotetaan kaavan laatimisen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä. Maankäyttösuunnitelmasta päättää kaupunginvaltuusto, jos sitä ei ole hallintosäännössä delegoitu kaupunginhallitukselle.

Useimmiten sopimuksia tehdään kaavamuutosten yhteydessä. Yksityisten omistamien jo rakennettujen tonttien jalostaminen kaavamuutoksilla on lisääntynyt kaupungeissa viime vuosina. Yksityisen omistamaa maata kaavoitettaessa tulee varmistaa aina maankäyttösopimuksen tarpeellisuus ja selvittää mitä kustannuksia kaavan toteuttaminen aiheuttaa kaupungille ja mitä hyötyä maanomistaja kaavasta saa.

Kehittämiskorvaus

Jos maanomistajan kanssa ei ole syntynyt sopimusta hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, kaupunki voi periä kehittämiskorvauksesta aiheutuneista yhdyskuntarakentamisen kustannuksista. Maanomistajalta perittävän kehittämiskorvauksen perusteena on asemakaavan mukaiselle tontille osoitetun rakennusoikeuden tai muu tekijän aiheuttaman tontin arvonnousuun suhteutettu osuus yhdyskuntarakentamisesta aiheutuneista kustannuksista.

Kehittämismenettely

Kaupunki voi määrääjäksi, enintään 10 vuodeksi, nimetä yhden tai useamman rajatun alueen kunnasta kehittämisalueeksi (MRL 110 §).

Kehittämisalumenettely on tarkoitettu lähinnä rakennetun alueen, esimerkiksi vanhan teollisuusalueen, saneeraamiseen. Kehittämisalumenettely voi sopia kuitenkin myös rakentamattoman alueen kehittämiseen esimerkiksi osayleiskaavoituksen tai asemakaavoituksen rinnalla, jos alueen rakentaminen on asunto- tai elinkeinopoliittisista syistä tarpeen ja sen toteuttaminen maanomistuksen pirstoutuneisuudesta, kiinteistöjaotuksen hajanaisuudesta tai muusta vastaavasta syystä edellyttää erityisiä kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteitä.

Asemakaavojen toteutus

Asemakaavojen toteutumista voidaan edistää:

- rakentamisvelvoite (kauppakirja)
- rakentamiskehotus
- rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero

Yksityisten kanssa tehtäviin maankäyttösopimuksiin yms. liitetään velvoite siitä missä ajassa alue tulee toteuttaa.

Kaupunki voi käyttää myös kaavoituksen ja maapoliittisten tavoitteiden toteuttamiseksi rakentamiskehotusta rakentamattomien, yksityisten omistamien tonttien saamiseksi rakentamiseen. Samasta syystä voidaan käyttää korotettua myös kiinteistöveroa. Korotettua kiinteistöveroa voidaan käyttää alueilla, joissa kunnallistekniikka on rakennettu.

7. Yhdyskuntarakentamisen ohjausvälineet haja-asutusalueelle

- rakennusjärjestys
- yleiskaavat
- kaavojen laatimisen aikaiset rakennuskiellot
- maankäyttösuunnitelmat/-selvitykset
- maakuntakaava

Rakentamisen ohjauksen periaatteita haja-asutusalueille

Haja-asutusalueen rakentamista ohjataan ensisijaisesti rakennusjärjestyksessä olevilla määräyksillä. Laadittavana olevassa osayleiskaavassa on osoitettu rakentamiseen soveltuvat alueet. Rakennuspaikan koko haja-asutusalueella on yleisesti 3500 m² ja alueella, jolla on mahdollisuus liittyä viemäriin, 2500 m². Rakennusjärjestys tullaan uusimaan sen jälkeen kun osayleiskaava on saanut lainvoiman, jolloin huomioidaan mm. maatilojen suojavyöhykealueet ja tuulivoimarakentaminen.

8. Maanluovutusperiaatteet

Hallintosäännön mukaisesti kaupunginvaltuusto päättää kiinteistön myynnistä, kun kauppahinta on yli 20.000 euroa, jos kiinteistön kauppahinta on 5.000-20.0000 euroa, niin myynnistä päättää kaupunginhallitus. Tekninen lautakunta päättää kiinteistöjen myynnistä kun kauppahinta on alle 5.000 euroa. Hallintosääntöön on suunniteltu muutosta, jonka mukaisesti tekninen lautakunta voisi päättää omakotitontin myynnistä, jos kaupunginvaltuusto on päättänyt tontin neliöhinnan.

Omakotitontit:

Kaupungin myymien omakotitonttien myyntihinnan tulee lähtökohtaisesti kattaa maanhankinnasta, kaavoituksesta ja kunnallistekniikan rakentamisesta kaupungille aiheutuneet kustannukset.

Kaupunginvaltuusto on päättänyt seuraavien alueiden omakotitonttien hinnoista:

- Jukola II 4 euroa/m²
- Jukola 3,36 euroa/m² (tekninen lautakunta: Eeronkatu 1,0 euroa/tontti)
- Koivuhaka 1,02 euroa/m²
- Savimäenpuhto 13 euroa/m²

Jatkossa kaupunginvaltuusto päättää asemakaavaa hyväksyessään tai ennen tonttien myynnin aloittamista omakotitonttien vähimmäismyyntihinnan.

Kun alueen tai osa-alueen omakotitontit tulevat ensimmäisen kerran myyntiin, niin niistä järjestetään yleinen hintakilpailu, jossa tontin voi varata suurimman hinnan tarjonnut rakentaja. Tarjottu hinta on siis oltava vähintään kaupunginvaltuuston vähimmäishinnan suuruinen. Varaus on voimassa vuoden, jonka aikana tontista on tehtävä kauppakirja, johon tulee rakentamisvelvoite, että rakennustyöt tulee aloittaa kolmen vuoden kuluessa. Rakentamisvelvoitteen vakuudeksi asetetaan sopimussakko. Tonttia ei saa myöskään luovuttaa rakentamattomana kolmannelle osapuolelle. Myös luovutusrajoituksen vakuudeksi asetetaan sopimussakko. Kaupan/kauppakirjan hyväksyy omakotitonttien osalta yleensä tekninen lautakunta, jollei myyntihinta ole niin suuri, että kauppa kuuluu kaupunginhallituksen päätettäväksi. Sen jälkeen omakotitontteja myydään kaupunginvaltuuston hyväksymällä vähimmäishinnalla.

Rivi- ja kerrostalotontit:

Myös rivi- ja kerrostalotonttien myyntihinnan tulee kattaa maanhankinnasta, kaavoituksesta ja kunnallistekniikan rakentamisesta kaupungille aiheutuneet kustannukset. Lisäksi on huomioitava mm. rakennusoikeuden tuottama maan arvon nousu, joka vaihtelee alueittain.

Jos kaupunginvaltuusto ei ole päättänyt asemakaavan hyväksymisen tai muussa yhteydessä rivi- tai kerrostalotontin hintaa, niin vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaiseksi tulosta järjestetään tontista avoin tarjouskilpailu. Jos tonttia ei ole myyty tarjouskilpailun perusteella, niin ennen teknisen johtajan tontinvarauspäätöstä kaupunginhallitus päättää myyntihinnan maanhankinnan ja kaavoituksen ohjausryhmän lausunnon jälkeen. Myyntihinnan on oltava vähintään vastaavalla alueella aikaisemmin myytyjen rivi- ja kerrostalotonttien myyntihinnan (e/m²) suuruinen ja sen on katettava kaupungille aiheutuneet edellä sanotut maanhankinta- ja muut kustannukset.

Rivi- ja kerrostalotontin varaus on voimassa vuoden, jonka aikana tontista on tehtävä kauppakirja, johon tulee rakentamisvelvoite, että rakennustyöt tulee aloittaa kolmen vuoden kuluessa. Rakentamisvelvoitteen vakuudeksi asetetaan sopimussakko. Tonttia ei saa myöskään luovuttaa rakentamattomana kolmannelle osapuolelle. Myös luovutusrajoituksen vakuudeksi asetetaan sopimussakko. Kaupan/kauppakirjan hyväksyy rivi- ja kerrostalotonttien osalta yleensä kaupunginhallitus, jollei myyntihinta ole niin suuri, että kauppa kuuluu kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

Teollisuus- ja yritystontit:

Myös teollisuus- ja yritystonttien myyntihinnan tulee kattaa pääsääntöisesti maanhankinnasta, kaavoituksesta ja kunnallistekniikan rakentamisesta kaupungille aiheutuneet kustannukset. Myyntihintaan vaikuttavat lisäksi mm. alueen sijainti, rakennusoikeus, kaavamääräykset, tontin rakennettavuus sekä

tontille tulevan toiminnan luonne ja työllisyysvaikutukset.

Kauppakirjaan on laitettava ehdoksi rakentamisvelvoite, että rakennustyöt tulee aloittaa kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä aiheutuu sopimussakko. Tonttia ei saa myöskään luovuttaa rakentamattomana kolmannelle osapuolelle. Myös luovutusrajoituksen vakuudeksi asetetaan sopimussakko. Rakentamisvelvoitteeseen voi hakea kohtuuttomaksi muodostuvissa tilanteissa jatkoaikaa. Kaupan/kauppakirjan hyväksyy yleensä tekninen lautakunta, jollei myyntihinta ole niin suuri, että kauppa kuuluu kaupunginhallituksen päätettäväksi.

Muut maa-alueet:

Muiden maa-alueiden myyntihinnasta tekee maanhankinnan ja kaavoituksen ohjausryhmä selvityksen perusteluineen ja antaa esityksen myyntihinnasta hallintosäännön mukaisen päätösvallan omaavalle toimielimelle. Selvityksessä on verrattava aikaisemmin tehtyjä vastaavia maakauppoja ja niiden mukaista hintatasoa sekä on pyrittävä pitämään myyntihinta vähintään aikaisemmin tehtyjen maakauppojen tasolla. Ostajia on myös kohdeltava tasapuolisesti ja on huomioitava kaupungin taloudelliset ja muut edut.

Liitteet

osayleiskaavat

rakennusjärjestys

kaupungin omistamat myymättömät tontit vuoden 2013 vuoden lopussa

kaavoituskatsaus