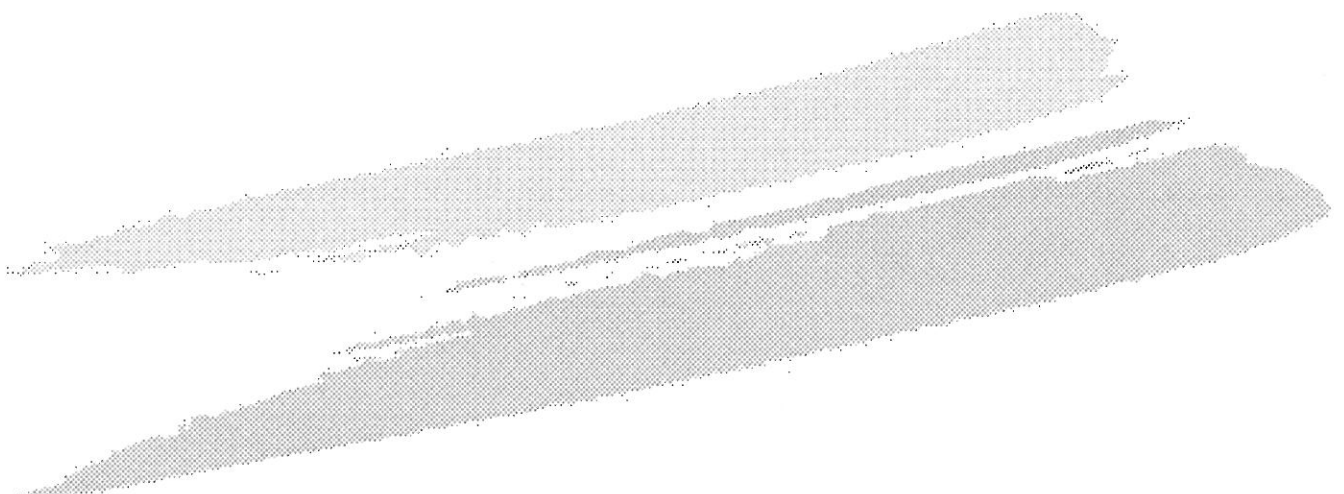




Porin kaupunki

MAAPOLIITTINEN OHJELMA 2004

Porin kaupunkisuunnittelusarja C 48/1999



SISÄLLYSLUETTELO

ESIPUHE	1
1. LÄHTÖKOHTATIEDOT	2
1.1 Maapolitiikan määritelmä	2
1.2 Nykyinen maanomistus	3
1.3 Maanhankintaan käytetyt varat ja luovutuksista saadut tulot	4
1.4 Tonttien luovutukset	5
1.5 Maapolitiikan hoitoon liittyvä lainsäädäntö	7
2. MAAPOLITIIKAN TAVOITTEET	10
3. MAANHANKINTA	11
3.1 Raakamaat	12
3.2 Yleiset alueet	14
3.3 Tonttialueet	16
3.4 Virkistys- ja suojelualueet	16
3.5 Alueet kylätaajamista	16
3.6 Eriyisalueet	16
4. MAANLUOVUTUS	17
4.1 Tonttien luovutusperusteet	17
4.2 Tonttien hinnoitteluperusteet	21
4.3 Vuokran määräytyminen	24
5. YKSITYISTEN MAAN KAAVOITTAMINEN JA SOPIMUSMENETTELY	25
5.1 Kaavojen laatimisen ja toteuttamisen oikeudelliset perusteet	25
5.2 Maankäyttö sopimukset uusien asemakaavojen yhteydessä	27
5.3 Maankäyttö sopimukset asemakaavoja muutettaessa	27
5.4 Sopimusten sisältö	28
6. VANHOJEN VUOKRASOPIMUSTEN UUSIMINEN	29
7. RAKENTAMISKEHOTUKSET	31
8. SOPIMUSEHTOJEN TARKASTELU	32
8.1 Kauppakirjat	32
8.2 Vuokrasopimukset	34
9. MAAPOLITIIKAN HOIDON ORGANISAATIO	35
10. YHTEENVETO MAAPOLITIIKAN TAVOITTEISTA JA HOIDOSTA	35
LIITTEET	
Pientalotontin kauppakirjamalli	
Pientalotontin vuokrasopimusmalli	
Yritystontin vuokrasopimusmalli	
Maapolitiikan hoidon päätöksenteko	

ESIPUHE

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 27.8.1968 Porin kaupungin ensimmäisen maapoliittisen ohjelman. Sen laatimisen tarkoituksena oli selvittää periaatteet, miten tarvittavan rakennusmaan hankinta voidaan turvata ja miten tonttien hinnat pidetään kohtuullisena. Tämän jälkeen ohjelmaa on tarkistettu kaikkiaan neljään otteeseen.

Vaikka edelliset ohjelmat ovat täyttäneet tehtävänsä erinomaisesti, periaatteiden käsittely on tarpeen, koska yhteiskunnassa tapahtuvat muutokset ja lainsäädännön uudistuminen sitä vaativat. Toiminta on jatkuvasti uusiutuvaa.

Maapoliittinen ohjelma V hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 18.2.1991. Sen jälkeen on mm. muutettu yksityisen maan kaavoittamisessa käytetyt periaatteet. Nämä kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.6.1996 tekemällään päätöksellä. Kokonaihojelmaan on tarve tehdä muitakin tarkistuksia uuden maakaaren ja kiinteistönmuodostamislain tultua voimaan 1.1.1997. Nämä edellyttävät sopimusmallien perinpohjaista ajanmukaistamista.

Tämänkertainen tarkistaminen on tehty virkamiestyönä kaupunginhallituksen valvonnassa. Nyt esitettävä ohjelmaluonnos on peruseriaatteiltaan edeltäjiensä kaltainen. Suurimmat muutokset koskevat rivitalotonttien luovutustapaa, kaavoitusopimusikäntöä ja sopimusmalleja. Lisäksi tavoitteita on täsmennetty.

Ohjelmaluonnos lähetetään lausunolle. Saatuaan lausunnot kaupunginhallitus esittää ohjelmaehdotuksen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi, jolloin asiakirjasta tulee yhteinen sopimus maa- ja tonttipolitiikan tavoitteista ja keinoista Porin kaupungin kehityksen turvaamiseksi.

Heikki Anjala

Kari Hannus

Olavi Mäkelä

Erkki Rajala

Pauli Ylikoski

1. LÄHTÖKOHTATIEDOT

1.1 Maapoliitiikan määritelmä

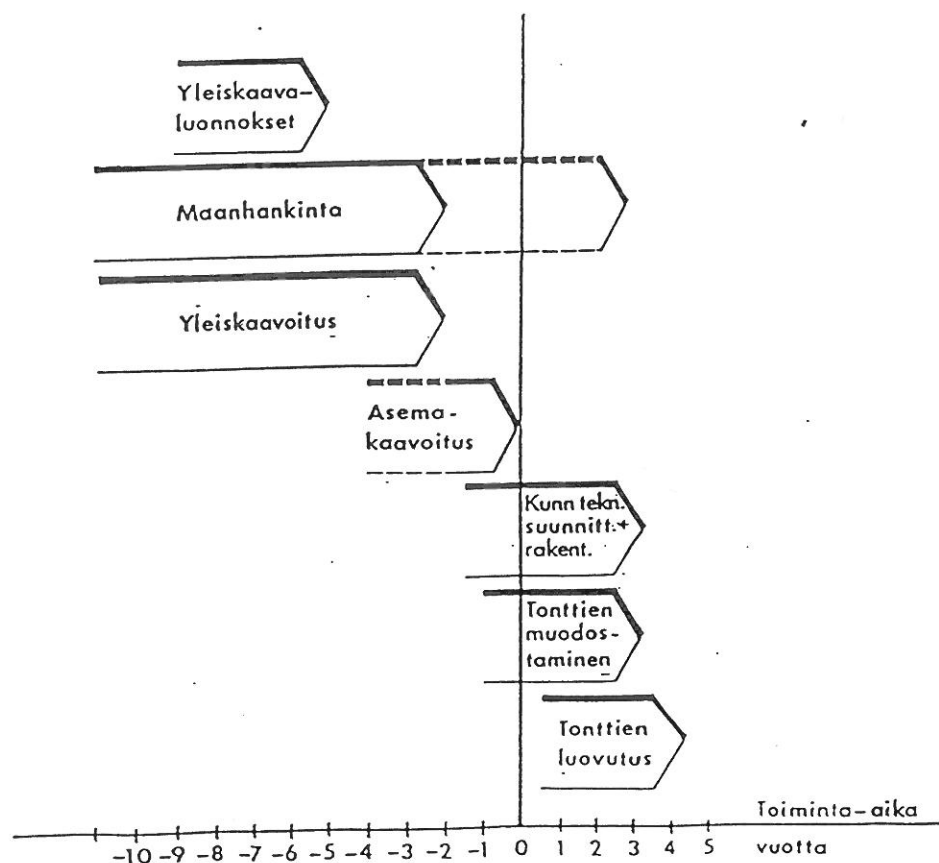
Maapoliitiikka on osa kaupungin kehittämistä. Sen tarkoituksena on toteuttaa Porin toiminta-ajatusta:

**Oikean rytmin Porin, Satakunnan pääkaupungin toiminta-ajatuk-
sena on kestävän kehityksen periaatetta toteuttaen turvata asuk-
kailleen hyvän elämän edellytykset, luoda yrittämiselle kilpailuky-
kyinen toimintaympäristö sekä hyödyntää kansainvälistymistä.**

Maapoliitiikalla tarkoitetaan niitä toimenpiteitä, jotka liittyvät maa-
alueiden hankintaan, kaavoitukseen, tonttien luovutukseen sekä
maankäyttöön. Toimenpiteet edistävät ja turvaavat kaupungin kehittä-
misen.

Maa- ja tonttipoliitiikan ensimmäisenä tehtävänä on maanhankinta ja
pitää maan hinta kohtuullisena. Toimenpidesarja jatkuu asemakaavoit-
uksella ja kunnallistekniikan rakentamisella. Prosessi ei pääty sen
tärkeimpään vaiheeseen - tonttien luovutukseen - vaan siihen kuuluu
jatkuvasti sopimusehtojen noudattamisen valvonta, vuokrien laskutus
yms. toimenpiteet.

Toisiinsa kiinteästi liittyviä toimintoja ja niiden ajoitusta voidaan
havainnollistaa kaaviolla:



1.2

Nykyinen maanomistus

Kaupungin maaomaisuuden perustan muodostaa lahjoitusmaat, jotka on annettu hallitsijan määräyksestä. Porin kaupungin perustamiskirjassa ei vielä määrätty tiluksia kaupungin omaksi. Sen tähden porvarit pyysivät vuonna 1564 Erik kuningasta ottamaan huomioon heidän köyhyytensä, "koska tällä hiekkaharjulla ei muuten voi asua, jollei kukin meistä voi pitää lehmää tai kahta". Kuningasta pyydettiin lahjoittamaan kaupungille osan Pärnaisten tiluksia, Reposaaressa ja viidennen osan Ulasouria. Tultuaan kuninkaaksi Juhana vahvisti tämän lahjoituksen vuonna 1576. Kahdeksan vuotta myöhemmin Hän luovutti Porin kaupungin ikuisiksi omaisuudeksi myös kaikki ne tontit, jotka kuuluivat kruunulle.

Myös myöhemmät hallitsijat ovat luovuttaneet kaupungille lahjoitusmaata. Niistä on muodostettu lukematon määrä tontteja. Tällä hetkellä entisiin kruununluontoisiin tiloihin kuuluu kiinteistörekisterin mukaan maata seuraavasti:

		maata ha	vesialuetta ha
Pori I	RN:o 1:7	1749	3129
Pori II	RN:o 2	28	0
Pori III	RN:o 3:3	20	16
Kuninkaanlahti	RN:o 6	45	4
		1842	3149

On oletettavaa, että pinta-alat ovat epätarkkoja, sillä kiinteistörekisteriin merkityt alat pohjautuvat pitkän ajan takaa. Maa-ala on lisääntynyt mm. maan kohoamisen vuoksi.

Kaupungin omaksunan aktiivisen maapolitiikan seurauksena kaupungin omistama maa-ala lisääntyi huomattavasti varsinkin 1970-1980-luvuilla. Suurin yksittäinen kauppa tehtiin vuonna 1970, jolloin kaupunki osti A. Ahlströmin perillisiltä maata noin 2170 ha Kullaan Joutsijärveltä.

Vuoden 1996 lopussa kaupungilla oli maata kaikkiaan noin 9000 ha, joka jakaantui seuraavasti:

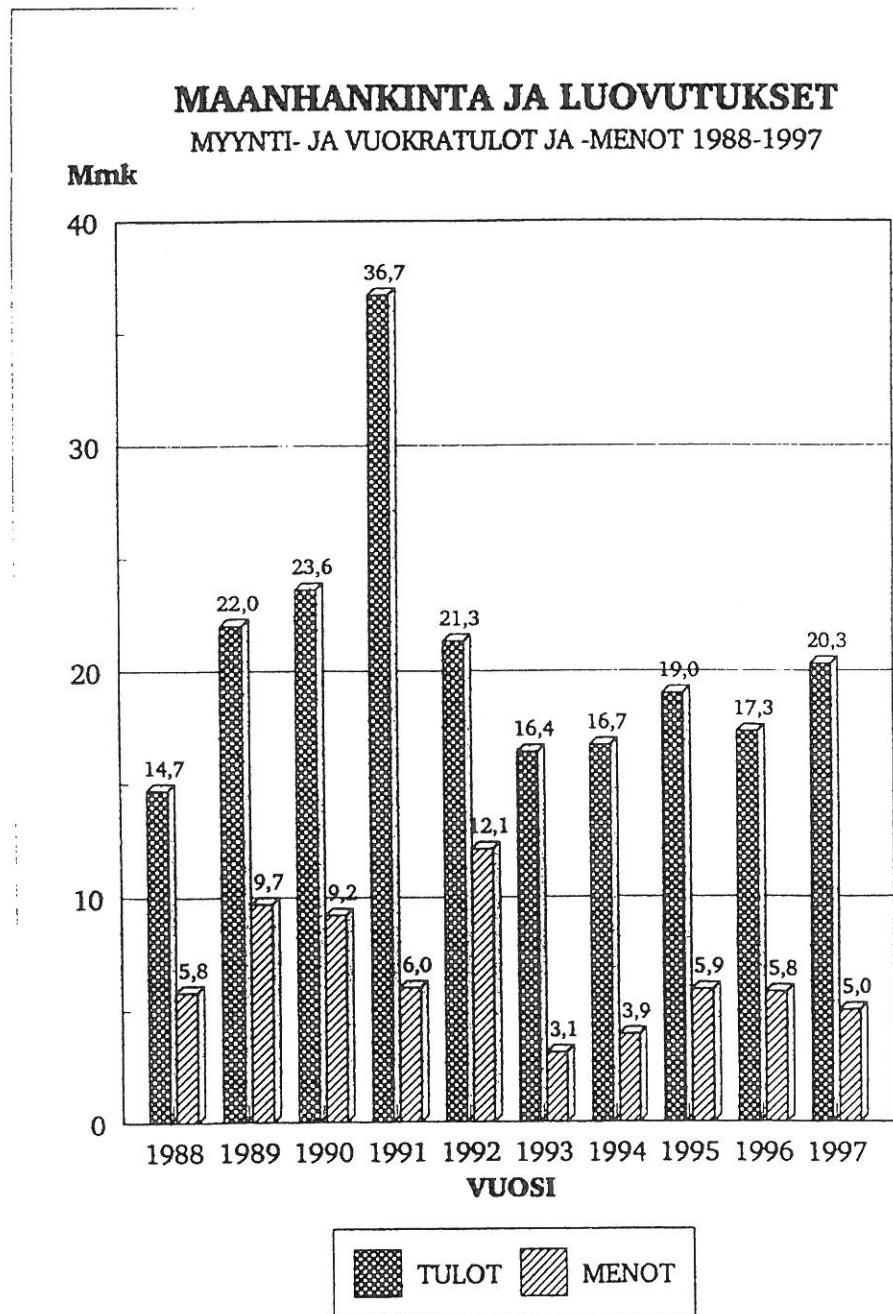
	Pinta-ala n. ha
- Vuokralle annetut tontit ja muut alueet	970
- Metsät	3980

- Vuokralle annetut pellot	1300
- Vapaat ja varatut tontit	340
- Muut alueet	<u>2410</u>
	9000

1.3

Maanhankintaan käytetyt varat ja luovutuksista saadut tulot

Maapolitiikan hoidon talous on ollut positiivinen. Myynti- ja vuokra-
tuotot ovat olleet viime kymmenvuotiskauden huomattavasti kor-
keammat kuin ostoihin käytetyt menot.



Vuokratuotot olivat vuonna 1996 noin 16 milj.mk. Ne koostuivat seuraavasti:

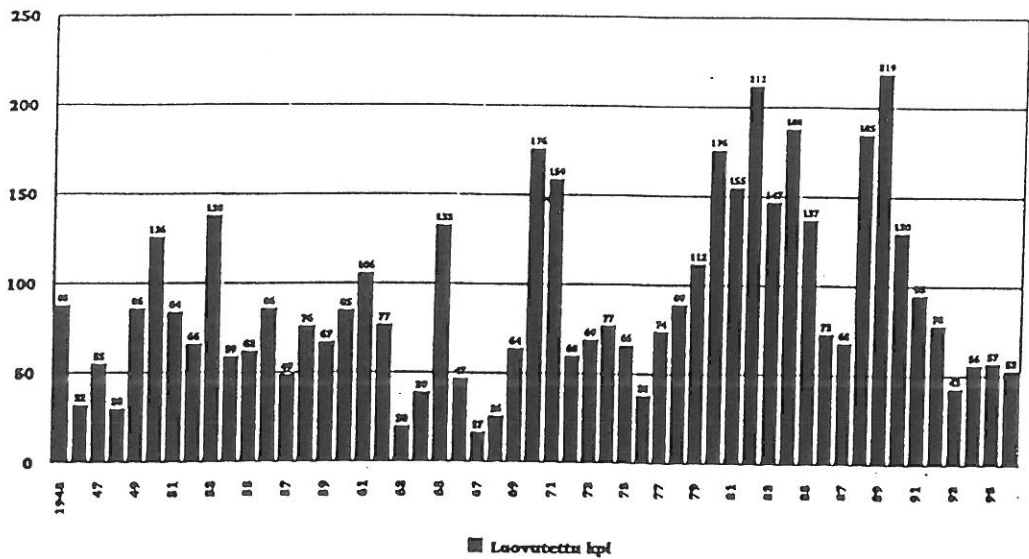
	kpl	Tulot milj.mk
- Tontit ja muut alueet	4345	14,2
- Pellot + kasvitarhapaikat	320 309	1,8
	4974	16,0

1.4

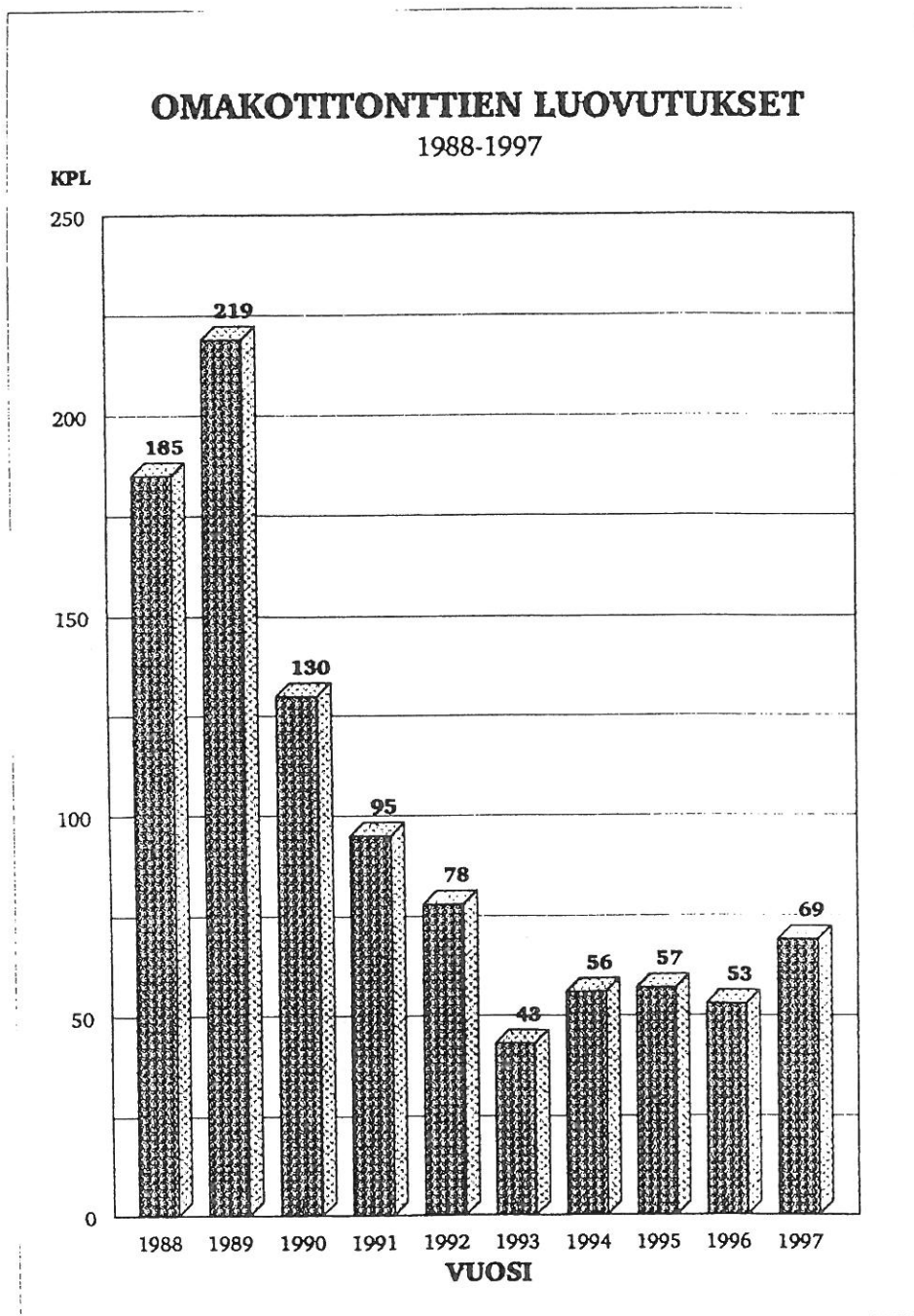
Tonttien luovutukset

Tonttien menekki on vaihdellut vuosittain paljon. Menekissä on nähtävissä yhteiskuntataloudelliset trendit, jotka ovat koskettaneet muitakin sektoreita. Kaupunki on luovuttanut omakotitontteja vuosina 1945-1996 kaaviosta ilmenevällä tavalla:

OMAKOTTONTTIEN LUOVUTUKSET 1945-1996

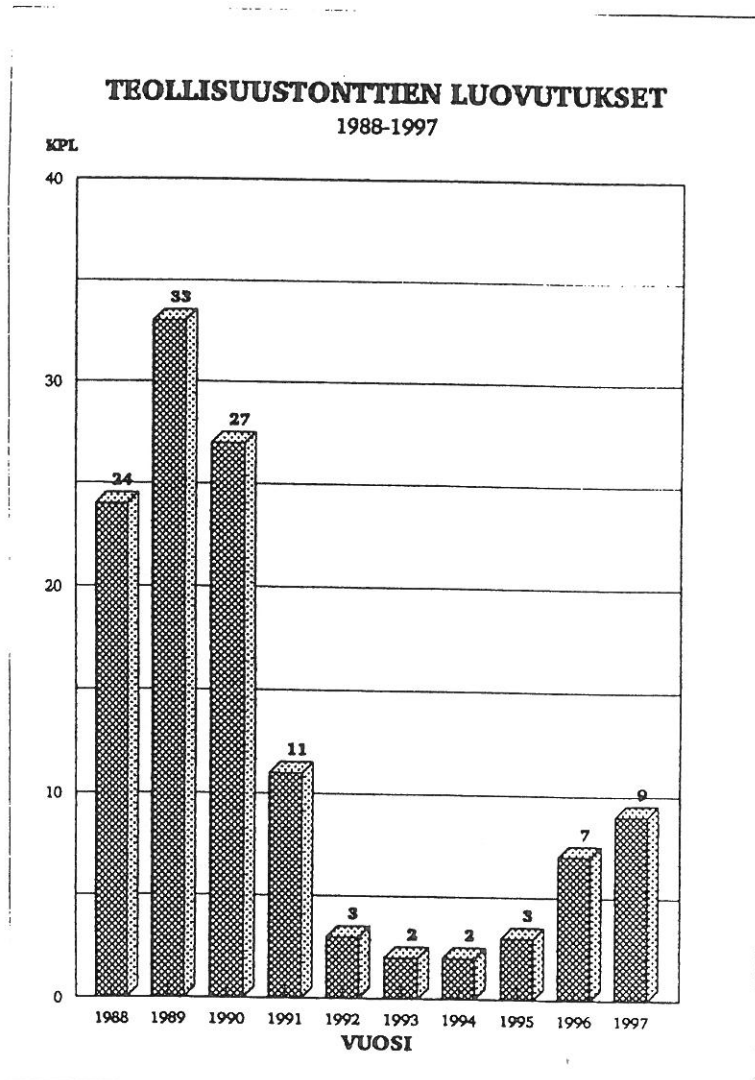


Viimeisimmältä kymmenvuotiskaudelta nähdään, että pienen hiljaiselon jälkeen yllettiin huippulukemin (vuonna 1989 219 tonttia). Porissa syvän laman seuraukset tulivat vähitellen. Vuonna 1992 luovutettiin vielä 78 omakotitonttia. Laman pohjalukeman jälkeen tonttien menekki asettuu yli 50:en, kuten tarkemmasta kuvasta ilmenee:



Teollisuustonttien luovutukset suorastaan romahtivat laman alkaessa. Vuosina 1992-1995 sopimuksia tehtiin vain muutama. Samanaikaisesti purettiin ennestään solmittuja sopimuksia vapaaehtoisesti tai pakolla sopimusrikkomusten vuoksi.

Vuodesta 1996 alkaen uusien sopimusten määrä alkaa selvästi kasvaa:



1.5

Maapoliitiikan hoitoon liittyvä lainsäädäntö

Maapoliittista lainsäädäntöä on uudistettu jatkuvasti. Merkittävimmät muutokset ovat viime ajalta uuden maakaaren ja kiinteistönmuodostamislain voimaantulo 1.1.1997. Kaavoitusta ja rakentamista ohjaavaan rakennuslakiin ja -asetukseen on tehty jatkuvasti muutoksia ja parhaillaankin on uudistuksia vireillä.

Maapolitiikan hoitoon liittyviä lakeja löytyy pääosin Suomen lain II-osan osastolta ympäristö- ja asuminen, joka koskee seuraavia kokonaisuuksia:

- kiinteistön muodostaminen ja kiinteistörekisteri	Ym 100
- maankäyttö ja rakentaminen	Ym 200
- naapuruussuhteet, jokamiehenoikeudet ja ulkoilu	Ym 300
- ympäristönsuojelu	Ym 400
- luonnonsuojelu	Ym 500
- vesioikeus	Ym 600
- ympäristöviranomaiset ja maanmittauslaitos	Ym 700
- asunto-olot ja asuntoviranomaiset	Ym 800

Lakikirjan I-osan osastolla siviilioikeus Si on myös tärkeitä lakeja maapolitiikan hoidon kannalta.

Ym 201

Rakennuslaki

Rakennuslain ja sitä täydentävän asetuksen säädökset koskevat maan käyttämistä ja rakentamista. Rakennuslakiin on lisätty maankäytön suunnittelua ohjaava periaate. Alueet on kaavoitettava ja niiden käyttäminen on muutoin suunniteltava luonnonvarojen ja ympäristön kestävää kehitystä tukevalla tavalla. Tämä edellyttää entistä suuremman huomion kiinnittämistä kaavoituksen ympäristövaikutuksiin.

Rakennuslaissa on määrätty kaavajärjestelmä, jossa on viisi kaavamuotoa: seutukaava, yleiskaava, asemakaava, rakennuskaava ja rantakaava.

Rakennuslaissa on myös säädetty, mihin tarkoituksiin ja millä edellytyksillä lunastukset voidaan toimeenpanna.

Rakennuslakia ollaan parhaillaan uudistamassa. Odotettavissa olevaan maankäyttö- ja rakennuslakiin tulee huomattavia muutoksia kaavajärjestelmään. Uudistusten toteutuessa maapolitiikan strategioita tarkistetaan erillisin päätöksin.

Si 626

Lunastuslaki

Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta on luonteeltaan yleinen laki, jota noudattaen pannaan toimeen pääsääntöisesti kaikki lunastukset. Laki sisältää lunastusmenettelyä ja korvauksia koskevat säännökset, joita käytetään myös rakennuslain säännöksiin perustuvissa lunastuksissa.

Lunastusmenettelyä on pidettävä varsin joustavana vanhan pakko-lunastuslain aikaiseen käytäntöön verrattuna. Varsinkin kun töiden kiireellinen aloittaminen tai muut tärkeät syyt vaativat, hakija voi saada oikeuden ottaa haltuunsa lunastettavan omaisuuden tai sen osan ennen säännönmukaista haltuunoton ajankohtaa (Lunastuslaki 58 §). Ennakkohaltuunotto-oikeuden saaminen edellyttää ennakkohaltuunot-

toluvan myöntämistä, haltuunotokatselmuksen pitämistä ja ennakkokorvausten maksamista. Luvan ennakkohaltuunottoon myöntää lunastusluvan antava viranomainen.

Lunastettavasta omaisuudesta määrätään korvaus käyvän hinnan mukaan. Uudistettavaan lakiin sisältyy myös erityissäännökset maan ansiottoman arvonnousun leikkaamisesta. Kaavoitusarvon pidättämisellä kaupungille saattaakin olla huomattava merkitys.

Si 626 Etuostolaki

Etuosto-oikeudella tarkoitetaan kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta. Etuosto-oikeutta käyttämällä kunta tulee luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan.

Kunnalla on 1.9.1990 voimaan tulleen etuostolain (654/90) muutoksen perusteella etuosto-oikeus koko kunnan alueella riippumatta kaavoitustilanteesta. Oikeutta rajoittaa kuitenkin tarkoitusmääre, jonka mukaan etuosto-oikeutta voidaan käyttää vain maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistystä ja suojelutarkoituksia varten.

Etuosto-oikeuden ulkopuolelle jäävät alle 5000 m² käsittävät kaupat, lähisukulaisten väliset kaupat sekä kaupat, joissa ostajana tai myyjänä on valtio tai sen laitos. Myös pakkolunastuskaupat ja eräät muut kohtuuttomaksi katsottavat tilanteet ovat etuoston ulkopuolella.

Käytännössä etuosto-oikeudella on osoittautunut olevan varsin vähäinen merkitys, sillä tähän mennessä Porin kaupunki on käyttänyt etuosto-oikeutta vain kerran. Kauppoja, joissa etuosto-oikeus olisi mahdollinen, tehdään vuosittain muutamia kymmeniä.

Si 602 Maakaari

Vanha maakaari periytyi Ruotsin vallan ajalta. Se oli annettu vuonna 1734.

Uusi maakaari korvaa vanhan, hajanaisen ja puutteellisen lainsäädännön. Tärkeimpiä uudistuksia ovat:

- kiinteistökaupan kattava sääntely
- määräalan saajan aseman vahvistaminen
- siirtyminen julkisen luotettavuuden omaavaan kirjaamisjärjestelmään
- maanvuokraoikeuksien yms. kirjaamisvelvollisuus
- kiinteistöpannioikeuden rakenteellinen uudistaminen.

Si 629

Maanvuokralaki

Maanvuokralaki (258/66) sisältää säännökset maanvuokrasta useaan eri tarkoitukseen. Vuokramuodot ovat tontinvuokra (2. luku), asuntoalueen vuokra (3. luku), maatalousmaan vuokra (4. luku) ja muu maanvuokra (5. luku).

Maanvuokralain ominaispiirteenä on, ettei siinä ole erästä pientä poikkeusta lukuunottamatta erityissäännöksiä minkään vuokranantaja- tai vuokramiesryhmän osalta. Niinpä kunnan asemaa vuokranantajana ei ole säännelty millään erityismääräyksillä.

Asuntotarkoituksiin tapahtuva vuokraus voidaan toteuttaa joko maanvuokralain 2. tai 3. luvun mukaisena vuokrana. Käytännössä vuokramuotojen tärkeimpänä erona on se, että asuntoalueen vuokrauksessa voidaan sopia rakennusten lunastamisesta vuokrasuhteen päättyessä, kun sen sijaan tontinvuokrauksessa vuokranantaja on velvollinen lunastamaan tontilla olevat rakennukset ylellisyyslaitteita lukuunottamatta.

Asuntoalueiden vuokra-aika on maanvuokralain mukaan vähintään 30 vuotta ja enintään 100 vuotta. Vuokramiehellä ei ole lain perusteella vuokranantajasta riippumatonta oikeutta saada jatkaa vuokrausta. Tosin vuokrasopimukseen sisällytetään yleensä optio-oikeutta koskeva ehto, jonka mukaan vuokramiehellä on etuoikeus saada tontti uudelleen vuokralle vuokrakauden päättyessä.

Maanvuokralaissa on lisäksi säädetty määräykset mm. vuokramaksusta, vuokrasopimuksen irtisanomisoikeudesta sekä erimielisyyksien ratkaisemisesta vuokrasopimuksen tulkinnassa.

Porissa asuntoalueiden vuokraukset tehdään poikkeuksetta 3. luvun mukaisena vuokrauksena. Teollisuus- ja liiketontit vuokrataan 5. luvun mukaisena maanvuokrana sekä viljelysalueet 4. luvun mukaan.

2.

MAAPOLITIIKAN TAVOITTEET

Maapolitiikan toiminta-ajatus on:

Maa- ja tonttipolitiikka on osa kaupungin kehittämistä. Se palvelee kaupungin asukkaiden ja elinkeinoelämän etuja turvaamalla edellytykset suunnitelmalliselle ja edulliselle rakentamiselle sekä terveellisen ja viihtyisän ympäristön luomiselle.

Maapolitiikka varmistaa, että kaupungilla on jatkuvasti tarjolla eri kokoisia ja laatuasia asunto-, liike- ja teollisuustontteja. Tämä edellyttää, että kaupungin kehittämiseksi tarvittava maa hankitaan oikeaan aikaan oikeasta paikasta kohtuulliseen hintaan. Tavoitteen turvaami-

seksi raakamaan ostamiseen, asemakaavoitukseen ja kunnallistekniikan rakentamiseen on varattava vuosittain riittävät määrärahat.

Muina laadullisina tavoitteina on:

- Kaupunki vaikuttaa omilla toimillaan siihen, että maanhinta pysyy yleisilläkin markkinoilla kohtuullisena. Tämä hyödyttää pysyvästi asukkaita ja elinkeinoelämää.
- Uudet asemakaavat laaditaan pääasiassa kaupungin omistamalle maalle. Tällöin maan arvonnousu pidättyy kaupungille. Se takaa myös yhdenvertaisuusperiaatteen toteutumisen. Kaavoituksessa ei tule toiselle kerrostalotontteja ja toiselle yksinomaan puistoja.
- Terveellisen ja viihtyisän ympäristön luomiseksi hankitaan tarvittavat virkistysalueet.
- Kaupungin luovuttamilla tonteilla ei keinotella. Maakeinottelu estetään luovutusehdoilla ja sillä, että kaupungilla on riittävästi vapaita tontteja.
- Maanhankinnat tehdään 5-10 vuotta ennen alueiden käyttöönottoa. Maanhankinta keskitetään asemakaavoitettaviksi tuleville alueille yleiskaavoituksen osoittamille kasvusuunnille.
- Kaupungilla on 3-5 vuoden rakentamistarvetta vastaava tontti-reservi, josta on valmiin kunnallistekniikan piirissä vähintään kahden vuoden tarvetta vastaava määrä.

Määrällisiksi tavoitteiksi voidaan asettaa:

- Raakamaita hankintaan vuosittain vähintään 40 ha.
- Omakotitontteja luovutetaan vuosittain 70.
- Teollisuustontteja luovutetaan vuosittain 10.
- Kerros- ja rivitalotontteja luovutetaan vähintään 10000 kerrosalam².

Tavoitteita käsitellään yksityiskohtaisemmin maanhankintaa ja -luovutusta koskevissa kohdissa.

3. MAANHANKINTA

Porin kaupunki on ns. vanha kaupunki, joka on saanut perusmaaomaisuutensa lahjoitusmaana. Yhdyskuntakehityksen myötä kaupunki

on kuitenkin ryhtynyt hankkimaan lisämaata. Erityisesti 1960-luvun lopulta lähtien kaupungin maapoliittikka on ollut aktiivista.

Kaupungin maanhankinta keskitetään asemakaavoitettavaksi tuleville alueille sekä tämän ohella sellaisille alueille, joilla on kaupungin kehityksen kannalta merkitystä tai, joita voidaan käyttää maanvaihtotarkoituksiin. Ensisijaisesti hankitaan maata asemakaavoitettujen alueiden laajentamista ja täydennysrakentamista varten. Maata hankitaan myös sellaisilta asemakaavoitetuilta alueilta, joiden käyttötarkoitus muuttuu olennaisesti.

3.1

Raakamaat

Raakamaa tarkoittaa sellaista maa-aluetta, joka on yleiskaavassa tai muussa maankäyttösuunnitelmassa varattu rakentamistarkoituksiin, taikka jolla on muutoinkin odotusarvoa rakennusmaana.

Raakamaan hankinta on pitkäjänteistä toimintaa. SE kuuluu osana toimenpidesarjaan:

Yleiskaavoitus / maanhankinta / asemakaavoitus / kunnallistekniikan rakentaminen / tonttien muodostaminen / tonttien luovutus.

Kaikki edellä mainitut toiminnot liittyvät kiinteästi toisiinsa, mutta varsinkin kaavoituksen ja maanhankinnan vuorovaikutus on tärkeä. Yleiskaavoitus ohjaa maanhankinnan kasvusuunnat. Raakamaareserveillä varmistetaan asemakaavoitukselle, kunnallistekniikan rakentamiselle ja myös maanhankintatoimille itselleen liikkumavara.

Maanhankinnan jälkeen tapahtuva suunnittelu ja kunnallistekniikan rakentaminen kestää 3-5 vuotta. Näin ollen uusien alueiden käyttöönotto edellyttää, että raakamaan hankintatoimet on aloitettava jo 10 vuotta ennen tonttien luovuttamista.

3.11

Raakamaan hankintakeinot

Vapaaehtoinen kauppa on tärkein ja lähes yksinomainen raakamaan hankintakeino. Muina hankintamuotoina tulevat kysymykseen

- maanvaihdot
- kaavoitussopimukset
- lunastukset
- etuostot.

Maanvaihto on vapaaehtoinen raakamaan hankintakeino, sillä esimerkiksi maanviljelijät haluavat säilyttää tuotantokapasiteettinsa ainakin entisellään. Tämän vuoksi kaupungilla tulee olla riittävästi maanvaihtoihin soveltuvia peltoja, metsiä, tontteja ym. alueita. Vaihi-

tomaiden ostaminen onkin nähtävä yhtenä tärkeänä osana raakamaan hankintaprosessissa.

Kaavoitussopimuksen tekeminen on hyvä keino saada raakamaata silloin, kun asemakaavan laatimisajankohta on lähellä. Tällöin maanomistajan kanssa sovitaan tietyn suuruisen osan ostamisesta ja samalla sovitaan siitä, että myyjälle jäävälle maalle sitoudutaan kaavoittamaan tietty määrä tontteja.

Kunnalla on mahdollisuus käyttää myös pakkokeinoja määrätyin edellytyksin. Tästä ns. **rakennuspoliittisesta lunastuksesta** on säädetty rakennuslain 53 §:ssä. Tätä ei ole Porissa tähän mennessä käytetty. Jos lunastusta haetaan RL:n 53 §:n nojalla, kaupunginvaltuuston pitää ensin päättää, että lunastettavalle alueelle laaditaan asemakaava. Tämä on sen takia tarpeen, että mahdollisessa lunastuksessa voidaan soveltaa arvonleikkausta. Tällöin sitä maan arvonnousua, joka on tapahtunut kaavoituspäätöksen jälkeen, ei oteta huomioon lunastuskorvausta määrättäessä.

Etuostosta on säädetty:

"Kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevassa kiinteistön kaupassa.

Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.

Etuosto-oikeuden edellytyksenä on, että kaupan kohteen pinta-ala on vähintään 5000 m². Etuosto-oikeutta ei ole lähisukulaisten kaupoissa eikä silloin, kun ostajan ja myyjän välinen suhde on sellainen, että etuoston käyttämisestä on pidettävä ilmeisen kohtuuttomana."

Etuosto-oikeutta tulee harkita kaikissa niissä raakamaakaupoissa, joissa on luovutettu sellaista maata, jonka hankkiminen olisi kaupungin maapoliittisten tavoitteiden mukaan tarpeellista ja joissa kauppahinta on hyväksyttävissä.

3.12

Raakamaan hankinnan kohdealueet

Raakamaan hankinta keskitetään alueille, jotka tulevat asemakaavoitettavaksi 0-10 vuoden kuluessa. Ensisijaisesti hankitaan maita, jotka ovat nykyisten asemakaava-alueiden liepeillä tai asemakaavojen välialueilla ja joissa kaupungilla on ennestään maata.

Arvioitaessa maanhankinnan kohdealueita, on kiinnitettävä huomiota taloudellisen yhdyskuntarakenteen ominaisuuksiin:

- vältetään isoja kynnyskustannuksia (liikenne, energia, yhdyskuntatekninen huolto);
- peruspalvelut voidaan järjestää kaavan toteuttamisen yhteydessä riittävän aikaisessa vaiheessa;
- rakentamisolosuhteet ovat hyvät;
- ympäristöhoidolliset seikat otetaan huomioon.

3.13

Raakamaan hinnoittelu

Raakamaan hinnoittelun perusteena on **käypä arvo**, joka on alueella tehtyjen kauppojen tilastollinen keskiarvo. Koska Porissa kaupunki on lähes yksinomainen raakamaakauppojen tekijä, käypä hinta on itse asiassa kaupungin maksamien raakamaahintojen keskiarvo.

Hinnoittelussa täytyy kuitenkin ottaa huomioon mm. seuraavat tekijät:

- etäisyys keskustasta,
- perustamisolosuhteet,
- omistaako kunta ennestään maata lähellä,
- rasitteet,
- maan nykyinen tila (pelto on salaojitettu tai ei),
- puuston arvo
- maan odotusarvo.

3.2

Yleiset alueet

Jos asemakaava on vahvistettu yksityisen omistamalle maalle eikä kaavoitus sopimusta ole tehty, kaupungin tulee hankkia katu-, puistoyms. yleiset alueet sekä yleisten rakennusten korttelialueet, jotka on tarkoitettu kaupungin tarpeisiin.

Ensimmäisen asemakaavan mukaiset katualueet saadaan kaupungin omistukseen yleisten alueiden mittauksella ja useimmiten korvauksella, sillä rakennuslain 71 §:ssä on säädetty:

"Sellaisen yksityisen tien alueesta, joka on määrätty maanmittaustoimituksessa tai jota vanhastaan on käytetty, taikka tie- maasta, jonka omistaja on pysyvästi tieksi luovuttanut tai aluetta järjestettyyn rakennustoimintaan käytettäessä tieksi varannut, ei omistajalla ole oikeutta saada korvausta, milloin alue on asemakaavassa osoitettu katualueeksi.

Muusta kaupungin omistukseen 47 §:n mukaan siirtyvästä alueesta saa sen omistaja korvauksen, sikäli kuin alue on enemmän kuin viidennes hänen kysymyksessä olevalla asemakaava-alueella omistamastaan maasta tai suurempi sitä tontin kerrosalan mää-

rää, jonka saa rakentaa hänelle jäävälle maalle tällä asemakaava-alueella."

Katualueiden saaminen kaupungin omistukseen on suhteellisen helppoa. Muita yleisiä alueita hankitaan sitä mukaa, kun maanomistajat tarjoavat niitä kaupungille tai, kun kaupungin tarve vaatii.

Yleiset alueet pyritään hankkimaan vapaaehtoisilla kaupoilla tai vaihdoilla. Ellei maanhankinnassa onnistuta, voidaan käyttää rakennuslain 50 §:ssä säädettyä lunastusta:

"Kaupunki saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa katualueen, torin, katuaukion, virkistysalueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen tontin, liikenne-, vaara- ja erityisalueen, joka on asemakaavassa tarkoitettu kaupungin laitokselle tai muihin kaupungin tarpeisiin. Valtiolla ja kuntainliitolla on vastaava oikeus lunastaa sellainen yleisen rakennuksen tontti, liikenne-, vaara- ja erityisalue, joka on asemakaavassa tarkoitettu valtion tai kuntainliiton laitokselle taikka muihin näiden tarpeisiin.

Mitä 1 momentissa on säädetty, on noudatettava myös, milloin kysymys on käyttöoikeuden rajoittamisesta alueella, joka asemakaavassa on osoitettu käytettäväksi kaupungin tarpeisiin maanalaista kiskoliikennettä varten."

Lunastukseen turvaudutaan vain poikkeustapauksissa. Tällöin on kyse mm. seuraavanlaisista tilanteista:

- maanomistaja ei suostu myymään aluetta millään hinnalla tai vaatii alueesta kohtuutonta korvausta,
- alueella on niin monta maanomistajaa (esim. laajalle levinneet perikunnat), että kaikkien asianosaisten kanssa sopiminen on mahdotonta.

3.21

Yleisten alueiden hinnoittelu

Katu-, liikenne-, puisto- ja virkistysalueet pyritään saamaan raaka-
maan hinnalla.

Yleisten rakennusten korttelialueet hinnoitellaan viereisten asunto-
alueiden hinnan mukaan.

Jos kyseessä on asemakaavan muutoksella muodostetusta yleisestä
alueesta, sen hinta määräytyy useissa tapauksissa alueen aiemman
käyttötarkoituksen perusteella.

3.3

Tonttialueet

Kaupunki ostaa valmiita asemakaavan mukaisia asunto-, liike- ja teollisuustontteja pääasiassa omaa tai omien yhtiöidensä tarvetta varten.

Tontteja ostetaan myös sellaisilta alueilta, joiden asemakaavaa muutetaan ja joiden rakentaminen ei onnistu kokonaisvaltaisesti ilman kaupungin välitystoimintaa. Näin on menetelty mm. 5. kaupunginosan pohjoisosassa ja 8. kaupunginosassa.

Tontteja voidaan ostaa myös sellaisten katujen varsilta, joissa kaupungilla on ennestään hajatontteja. Näin voidaan edistää alueen yhtenäistä rakentamista ja nopeuttaa alueen rakentamista.

3.4

Virkistys- ja suojelualueet

Vapaa-ajan lisääntyminen edellyttää parempien virkistyspalvelujen järjestämistä. Kaupunki omistaa nykyisellään huomattavia lähivirkistys- ja retkeilyalueita: Isomäki, Kirjurinluoto, Itä-Porin vapaa-aikakeskus, Ruosniemen ulkoilukeskus, Yteri-Herrainpäivät-Karhu-luoto ja Joutsijärvi. Virkistysaluejärjestelmää on kuitenkin kehitettävä hankkimalla uusia virkistysalueita. Varsinkin sopivien ranta-alueiden hankkimiseen tulee kiinnittää huomiota. Lisäksi on pyrittävä järjestämään eri virkistysalueita yhdistäviä ulkoilureittejä.

Suojelualueiden hankkiminen kuuluu pääsääntöisesti valtiolle, mutta kaupunki voi myös omalla toiminnallaan edistää luonnon- ja ympäristönsuojelua. Rantojensuojeluohjelmassa on omaksuttu periaate, että valtio voi osallistua myös virkistysalueiden hankinnan rahoitukseen.

3.5

Alueet kylätaajamista

Raakamaiden hankintaa käsiteltäessä on edellä todettu, että kaupungilla on oltava tarpeeksi suuri raakamaareservi vaihtoehtoisesti toteutettavilla alueilla. Vaihtoehtoisuuteen kuuluu myös se, että kaupungilla on tarjottavana rakentamiseen soveltuvaa maata kylätaajamista.

3.6

Erityisalueet

Kaupungilla on oltava omia kiviainesvaroja. Tästä syystä kaupungin on hankittava maata kiviaineksen ottoon varten kohtuulliselta etäisyydeltä sellaisista paikoista, joihin on mahdollisuus saada maa-aineslain

mukainen ottolupa. Ostettavat sora- ja kallioalueet sijaitsevat useissa tapauksissa lähikuntien alueella. Kaupungin on hankittava myös muuta erityismaata jäte-, energia- ym. teknillisen huollon tarpeisiin. Maanhankinta edellyttää näiden osalta huolellista etukäteissuunnittelua.

Kaupungin on hankittava myös muuta erityismaata jäte-, energia- ym. teknisen huollon tarpeisiin. Maanhankinta edellyttää näiden osalta huolellista etukäteissuunnittelua.

4. MAANLUOVUTUS

Paikkakunnan kehityksen turvaamiseksi kaupungilla on oltava tarjolla kohtuullisilla ehdoilla asunto-, liike- ja teollisuustontteja. Tonttien luovutus tuottaa välillisesti yleistä vaurautta ja aktiviteetteja, jotka vaikuttavat mm. verotuloihin. Nämä seikat on monissa pienissä kunnissa katsottu niin merkittäviksi, että tontteja on luovutettu lähes vastikkeetta. Tätä ei voida kuitenkaan pitää oikeana yhdenvertaisuusperiaatteen takia. Kunnan yrittäjä ja asukas maksaa oikeudenmukaisen osuuden saamastaan tuotteesta - tontista.

4.1 Tonttien luovutusperusteet

Maan luovutusmuotojen - myynti ja vuokraus - eduista ja haitoista on esitetty useita perusteluja. Luovutusmuodon valinta on tarkoituksenmukaisuusharkintaa. Vuokraus on kuitenkin osoittautunut Porissa hyväksi vaihtoehdoksi - itse asiassa vahvuudeksi esim. naapurikuntiin nähden. Vakaat vuokratulot ovat myös merkittävä tulonlähde loma-kausinakin.

Tonttien hakijoille ja saajille tulee kuitenkin pääsääntöisesti antaa vapaus valita tontin hallintamuoto. Myös ennestään vuokralle aneetuille tonteille pitää antaa lunastusoikeus. Tonttityypeittäin vuokrauksen ja myynnin edut ja haitat harkitaan erikseen jäljempänä.

Tontin saajan valinta voidaan tehdä monilla tavoin. Hakijat asetetaan tavalla tai toisella paremmuusjärjestykseen. Eri paikkakunnilla käytetään mm. seuraavia valintakriteerejä:

- tarveharkinta
- huutokauppa
- tarjouskilpailu
- arpominen
- jonotussysteemi
- erilaiset pistelaskumenetelmät

Porissa käytetään tarveharkintaa ja arpomismenettelyä.

4.11

Omakotitontit

Yhden tai kahden perheen talojen tontit luovutetaan pääsääntöisesti asunnon tarvitsijoille, mutta myös rakennusliikkeille luovutetaan omakotitontteja. Lisäksi tontteja varataan ammattikoululle.

Tontit saa joko ostaa tai vuokrata. Vuokra-aika on 50 vuotta.

Omakotitontteja tarjotaan haettavaksi kuukausittain. Jos määräpäivään mennessä useampi hakija anoo samaa tonttia, tontin saanti ratkaistaan arvalla. Arvontaan ei kuitenkaan hyväksytä sellaista hakijaa, jolla itsellään tai hänen perheenjäsenellään on ollut viimeksi kuluneen viiden vuoden aikana hallinnassaan kaupungin luovuttama tontti. Tällainenkin hakija saa tontin, jos arvonnan jälkeen jää tontteja vapaaksi. Rakennusliikkeet pääsevät samaan asemaan näiden hakijoiden kanssa.

Hakija saa itse valita tontin luovutusmuodon.

Kaupunginhallitus voi harkintansa mukaan luovuttaa pienen määrän omakotitontteja ilman arpomis- tai hakumenettelyä esim. elinkeinopoliittisin perustein.

4.12

Kerrostalo- ja rivitalotontit

Kerrostalo- ja rivitalotontit myydään hakemusten perusteella sellaisille rakentajille, jotka ovat valmiit noudattamaan kunnan antamia ohjeita. Vanhusten, vammaisten, opiskelijoiden ja nuorten asumiseen varattavat tontit vuokrataan. Myös koerakentamiseen (esim. puukerrostalot) käytettävät tontit on mahdollista vuokrata. Vuokra-aika on kerrostalotonteilla 60 vuotta ja rivitalotonteilla 50 vuotta.

Kerrostalo- ja rivitalotontteja luovutettaessa pyritään tasapuolisuuteen.

Tonteista peritään varausmaksua, ellei kauppaa tehdä sovitun määräajan kuluessa. Varauskassa vastaa 5 %:n vuotuista korkoa.

4.13

Teollisuustontit

Teollisuustontilla tarkoitetaan sellaista tonttia, johon voi rakentaa tuotantolaitoksen, jossa valmistetaan ja/tai jalostetaan erilaisia tuotteita. Myös tuotteiden myynti on mahdollista.

Tontteja pyritään luovuttamaan kaikille tarvitsijoille. Tontinsaaja valitaan tarveharkintaa käyttäen ottaen huomioon yrityksen luomat työpaikat, ympäristövaikutukset ja mahdollinen laajentumisvara. Samalla pyritään tarkoituksenmukaiseen sijainninhajukseen niin, että alueille tulee sellaiset yrittäjät, joiden toiminta vastaa asemakaavassa

asetettuja päämääriä. Toisaalta on oltava myös joustavuutta siinä, miten yritykset voivat toteuttaa tuotannolliset ratkaisunsa.

4.131

Yleiset ehdot

Kaikki teollisuustontit vuokrataan pitkäaikaisella (50 vuotta) vuokrasopimuksella, jossa sovitaan, että vuokramies sitoutuu rakentamaan tontille kahden (2) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien määrätyn suuruisen rakennuksen. Tontti katsotaan rakennetuksi, kun rakennuksen käyttöönottokatselmus on suoritettu.

Kun vuokramies on rakentanut tontin kaupungin edellyttämällä tavalla, hänellä on mahdollisuus jatkaa vuokrausta tai lunastaa tontti omakseen.

4.132

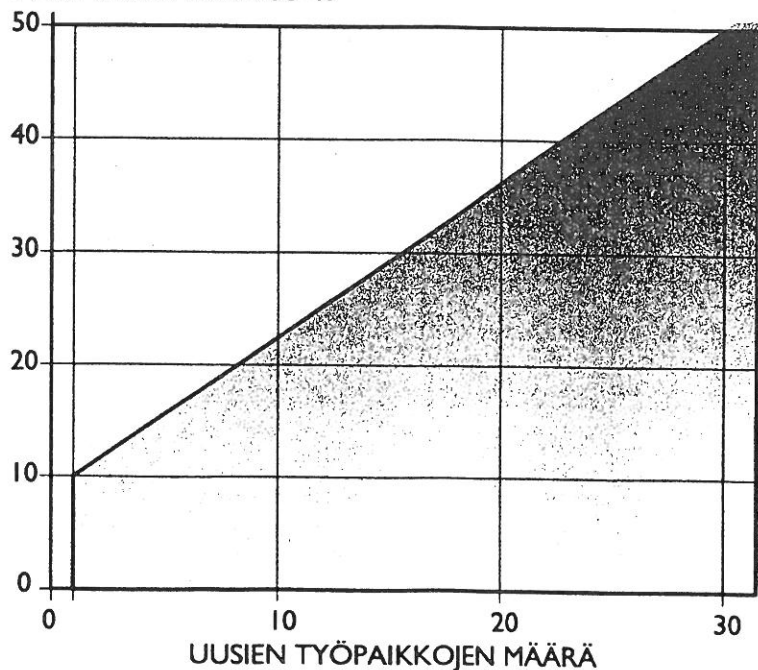
Elinkeinopoliittiset näkemykset

Uusille yrityksille annetaan elinkeinopoliittisista syistä etuuksia uusista työpaikoista. Jo yksikin uusi työpaikka oikeuttaa 10 %:n alennukseen tontin lunastushinnasta. Ylimmillään alennus on 50 % oheisen kuvan osoittamalla tavalla silloin, kun työpaikkoja on luotu vähintään 30.

Kuva 4.132-1

ALENNUKSET UUSISTA TYÖPAIKOISTA, TEOLLISUUS- TONTTEJA LUNASTETTAESSA

TYÖPAIKKA-ALENNUS -%



Uusista työpaikoista myönnettävä alennus-% lasketaan kaavalla:

$$10 + (n-1) \frac{40}{29} \text{ kun työpaikkojen määrä on } 1-30.$$

Uudeksi työpaikaksi katsotaan vakinainen paikka, joka on täytetty porilaisella työntekijällä. Vuokralaisten työpaikkoja ei hyväksytä uusiksi, jos vuokralainen on siirtynyt uusiin tiloihin jostakin toisesta Porissa sijaitsevasta kiinteistöstä. Myös silloin, kun yritys jatkaa jonkin toisen firman toimintaa, siirtyneitä työpaikkoja ei lueta uusiksi.

Lunastusaika-alennusta ehdotetaan annettavaksi seuraavasti:

Lunastus tapahtuu	Alennus-%
- 2 vuoden kuluessa	20
- 3 vuoden kuluessa	15
- 4 vuoden kuluessa	10
- 5 vuoden kuluessa	5

Yrityksen saamat alennukset voisivat ylimmillään olla siis 70 %.

Perushinta, mistä alennus lasketaan, on 20 kertaa lunastusajankohtana voimassa oleva vuokra.

Jos vuokramies on täyttänyt rakentamisvelvollisuutensa, mutta hän ei halua käyttää lunastusoikeuttaan, vuokramiehelle annetaan vuokravapaus 3. - 5. vuodeksi.

Muina yrittäjille annettavina etuina tulee kysymykseen myös se, että kaupunki on yritysten tukena nykyistä enemmän maankäyttöön ja rakentamiseen liittyvissä kysymyksissä.

4.14 Liiketontit

Liiketontilla tarkoitetaan tonttia, joka on asemakaavamääräyksen osoitettu pääasiallisesti liiketilojen rakentamista varten.

Sellaiset tonttien hakijat, jotka rakentavat tai rakennuttavat omaan tarpeeseensa, asetetaan tonttien saannissa etusijalle.

Liiketontit vuokrataan ensi vaiheessa pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Sopimukseen sisällytetään lunastusoikeus heti, kun rakentamisvelvollisuus (noin 80 % rakennusoikeudesta) sekä istutus- ja aitausvelvollisuudet on täytetty. Lunastushinta on lunastusajankohtana voimassa oleva hinta.

Joissakin tapauksissa liiketontit voidaan luovuttaa myymällä tarjouskilpailun perusteella. Kilpailun järjestämisestä päättää kaupunginhallitus.

Liiketontteja voidaan erityisistä syistä varata myös ennenkuin alueelle on vahvistettu asemakaava tai asemakaavaa on muutettu. Alueen alustava varaus voidaan tehdä kaupunginhallituksen päätöksellä, kun alueen sopivaisuus ja asemakaavoitusmahdollisuudet on selvitetty.

4.2

Tonttien hinnoitteluperusteet

Rakennustontteja luovutettaessa kaupunki voi soveltaa:

- käypää hintaa
- omakustannushintaa
- harkinnanvaraista hintaa

Käypä hinta on tilastollinen käsite, joka tarkoittaa samanlaatuisten kiinteistöjen kauppahintojen keskiarvoa arviointihetkellä. Tätä arviointimenetelmää voidaan käyttää vain silloin, kun on käytettävissä riittävästi vertailukelpoisia kauppahintoja. Eri aikoina tehdyt kaupat voidaan muuntaa arviointihetken hintatason elinkustannusindeksiin muutosten perusteella.

Omakustannushinnalla tarkoitetaan sitä, että luovutushinnan tulisi kattaa raakamaan tai tonttimaan hankintahinnan sekä kustannukset tontin rakentamiskelpoiseksi saattamisesta. Omakustannushinnan määrittämiseen liittyy jonkin verran tulkintoja, mutta ainakin seuraavat kustannustekijät olisi sisällytettävä laskelmiin:

- maanhankintahinta
- kaavoituskustannukset kartoitus- ja maaperätutkimusten kustannukset mukaanlukien
- kunnallistekniikan kustannukset.

Harkinnanvarainen hinta perustuu nimityksensä mukaisesti asiasta päättävän elimen (kaupunginvaltuusto) harkintaan. Hinnoittelussa tulee tällöin ottaa huomioon maapohjan luontaiset edellytykset sekä siihen tehdyt perusparannustoimenpiteet.

Tärkeimmät luontaiset tekijät ovat:

- alueen sijainti (etäisyys keskustasta, palvelupisteistä, vesistöistä)
- maasto- ja maaperäsuhteet (kasvillisuus, maaperän laatu, korkeus- ja kaltevuussuhteet yms.)
- ympäristötekijät (esim. asuntoalueen viihtyisyys).

Tärkeimmät parannustoimenpiteet ovat:

- rakennusoikeus (käyttötarkoitus ja rakennusoikeuden määrä)
- kunnallistekninen valmius
- alueella suoritettut täyttö-, raivaus-, kuivatus- tms. työt.

Käytännössä tontteja hinnoiteltaessa käytetään kaikkia edellä mainittuja menetelmiä. Tonttityypeittäin hinnoitteluperiaatteet ovat seuraavat:

Luovutushintojen lisäksi tonttikustannuksiin kuuluvat:

- tontin erottamismaksu,
- kunnallistekniikan liittymismaksut,
- lainhuudatuskustannukset
- mahdollinen pengerrysmaksu.

4.21

Omakotitontit

Koska kaupungilla on ennestään omakotitontteja käytännöllisesti katsoen kaikissa pientalovaltaisissa kaupunginosissa, tontit hinnoitellaan kokonaisvaltaisesti. Hinnat määritetään käyttäen apuna kauppahintatilastoja ja vuokra-arvoista johdettuja pääoma-arvoja. Kaupungin tontit hinnoitellaan pääsääntöisesti yleistä hintatasoa alhaisemmiksi ottaen huomioon etäisyydet keskustasta sekä yleiset arvostustekijät.

Kun kaikkiin kaupunginosiin on vakiintunut hintataso, uusien alueiden hinnoittelussa on voitu käyttää vertailumenetelmää, jolloin samaa arvoluokkaa edustavien alueiden tontteja on vertailtu toisiinsa. Selvästi erilaiset tontit hinnoitellaan samallakin alueella eri hintaisiksi. Esimerkiksi rantatontit, rinnetontit tai puustoiset tontit hinnoitellaan keskiarvotonteista poiketen.

Omakotitonttien hinnoitteluyksikkönä käytetään mk/m² .

4.22

Kerrostalo- ja rivitalotontit

Kaupunki on luovuttanut pääosan kerrostalotonteista sekä osan rivitalotonteista asuntorahaston tukemaan tuotantoon. Näin ollen tällaiset tontit on hinnoiteltava sille tasolle, jonka asuntohallitus hyväksyy.

Valtion asuntorahaston päätöksen mukaan tontin hintaan voidaan lisätä lakimääräisten taksojen mukaiset kunnallistekniset kustannukset.

Asuntokerrosalaan ei lueta tonttia hinnoiteltaessa autopaikoitus-, huolto-, yhteis- tms. tiloja. Liikekerrosala hinnoitellaan erikseen.

Poikkeuksellisen vaikeat perustamiskustannukset alentavat tontin hintaa.

Muilla alueilla käytetään harkinnanvaraista hintaa, johon vaikuttavat alueen sijainti, maasto- ja maaperäolosuhteet, ympäristötekijät ja kunnallistekninen valmius.

Kerrostalo- ja rivitalotonttien hinnoitteluyksikkö on mk/kerros-m² .

4.23

Teollisuustontit

Liiketonttien ja teollisuustonttien välinen rajanveto on monissa tapauksissa vaikeata, sillä teollisuustonttien asemakaavamääräykset saattavat sallia mm. autopaikkojen, korjaamoiden, varastomyymälöiden tms. sijoittumisen teollisuustontille.

Teollisuustonttien hinnoitteluyksikkö on mk/m² .

Kaupunki pyrkii tarjoamaan teollisuustontteja edullisilla hinnoilla, jotta kuntaan saataisiin työpaikkoja. Tonttien perushinnat tulee kuitenkin määrittellä lähes käyvälle tasolle. Elinkeinopoliittisten tavoitteiden saavuttamiseksi myönnettävät alennukset tulee antaa vasta sovittujen ehtojen tai muiden edellytysten täytyttyä.

Tärkeimmät teollisuustonttien käypään hintaan vaikuttavat seikat ovat:

- liikenneolosuhteet
- tontin etäisyys keskustasta, satamasta ja liikenteen terminaaleista
- maaperäolosuhteet
- mahdollinen liikerakennusoikeus
- asuntorakentamisoikeus.

4.24

Liiketontit

Liiketonttien sijainti vaikuttaa varsin olennaisesti sen hintaan. Keskustassa ja muuten hyvillä liikepaikoilla olevista tonteista voidaan maksaa varsin korkeita hintoja, kun sitä vastoin keskustan ulkopuolella olevan lähimyymälätontin hinta voi olla jopa alhaisempi kuin vastaavalla alueella olevan omakotitontin hinta.

Hinnoittelun lähtökohtana pidetään aikaisemmin vahvistettuja hintoja, yksityisten välisistä kaupoista saatuja viitteitä ja liikepaikan hyvyttä.

Liiketonttien hinnoitteluyksikkö on mk/kerros-m² .

4.25

Yhdistetyt liike- ja teollisuustontit

Useimmissa asemakaavoissa esiintyy yhä enenevässä määrin liike- ja teollisuusrakennusoikeuksien yhdistelmiä. Kaavamerkintä voi olla esim. TK (teollisuus- ja liikerakennusten korttelialue). Rakennusoikeudesta saadaan tällöin käyttää teollisuusrakennuksiin esim. 60 % ja liikerakennuksiin 40 %. Tällöin tontit hinnoitellaan painollisena keskiarvona seuraavasti:

$$H = \frac{P1 H1 + P2 H2}{P1 + P2}$$

H = Tontin hinta mk/kerros-m²

P1 = Teollisuusrakennusoikeuden %-osuus

P2 = Liikerakennusoikeuden %-osuus

H1 = Teollisuusrakennusoikeuden hinta mk/kerros-m²

H2 = Liikerakennusoikeuden hinta mk/kerros-m²

Tontin hinta on tällöin per tontti-m² = e x H, jossa e = tonttitehokkuus.

4.3

Vuokran määräytyminen

Vuokranmaksu on pääoman (tontin arvon) korko. Suomen kaupungeissa korkoprosentti on vaihdellut 2-7 %:in. Yleisin vuokranmaksuperuste on 5 %, jota Porin kaupunkikin on soveltanut. Vuokran määrästä voidaan eräissä tapauksissa poiketa elinkeino- ja sosiaalipoliittisista syistä.

Vuokran reaaliarvon säilyttämiseksi vuokra sidotaan indeksin muutoksiin. Indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain mukaan elinkustannusindeksin muutoksiin perustuva indeksiehto on sallittu, jos vuokrasopimus on tehty vähintään kymmeneksi (10) vuodeksi.

Porin kaupunki on omilla toimillaan pyrkinyt säätelemään maanvuokrien nousua. Muun muassa 1960-luvulla asuntotonttien vuokrissa on otettu huomioon indeksinmuutoksista vain puolet. Lisäksi Maapoliittisessa ohjelmassa III (KV 24.4.1978) hyväksyttiin periaate, että jos vuotuiset vuokrankorotukset olisivat yli 10 %, vuokria korotetaan enintään 10 %. Nämä hyvitykset on kaikki kumottu.

5.

YKSITYISTEN MAAN KAAVOITTAMINEN JA SOPIMUSMENETTELY

5.1

Kaavojen laatimisen ja toteuttamisen oikeudelliset perusteet

Kaavoitusta koskevat päätökset on tehtävä rakennuslain perusteella. Kunnan ja maanomistajien välillä tehtävät sopimukset kuuluvat puolestaan yksityisoikeuden piiriin.

Rakennuslain 33 §:ssä on säädetty

"Kaupungin yksityiskohtaista järjestämistä ja rakentamista varten on laadittava asemakaava, sitä mukaa kun kehitys vaatii."

Em. säännöksen on katsottava koskevan myös asemakaavan muuttamisvelvollisuutta.

Asemakaava on siis laadittava vain sitä mukaa, kun kehitys vaatii. Milloin asemakaavan laatiminen on tarpeen riippuu monista seikoista, joita ei voida määritellä yleisellä säännöllä. Tarpeellisuusharkinta kuuluu kunnan päätösvaltaan. Ympäristöministeriö voi kuitenkin pakottaa kaupungin laatimaan tai muuttamaan asemakaavan rakennuslain 143.1 §:n perusteella

"Milloin rakennusjärjestyksen, asema- tai rakennuskaavan taikka tonttijaon hyväksyminen tai niiden, vahvistetun yleiskaavan tahti, jos tärkeä yleinen etu vaatii, rantakaavan muuttaminen on katsottava tarpeelliseksi, (sisäasiainministeriö) voi asettaa määräajan, jonka kuluessa sitä koskeva päätös on tehtävä ja, tonttijaokoja lukuun ottamatta, alistettava vahvistettavaksi. Jos määräystä ei noudateta, ministeriö voi ryhtyä toimenpiteisiin kunnan velvoittamiseksi siihen uhkasakolla."

Ministeriö voi tietyissä tapauksissa antaa vastaavanlaisen velvollisuuden laatia yleiskaavan tai rantakaavan.

Asemakaavan laatimisperiaatteet säädetään rakennuslain 34 §:ssä:

"Asemakaava on laadittava maaston, maaperän laadun ja muiden paikallisten olosuhteiden mukaan sillä tavoin, että alue tulee tarkoituksenmukaisesti käytetyksi sekä että yhtenäistä ja hyvää rakennustapaa edistetään. Sen pitää tyydyttää terveellisyys, paloturvallisuuden, liikenteen, viihtyisyyden ja kauneuden vaatimukset. Siinä on varattava tarpeelliset alueet niihin erilaisiin tarkoituksiin, joita kaupungin kehitys edellyttää. Asemakaavaa laadittaessa on kulttuurimuistomerkkejä sekä kauniita näköaloja ja muita kauneusarvoja mahdollisuuksien mukaan suojeltava ja säilytettävä. Lisäksi on asemakaavaa laadittaessa mikäli mahdollista otettava huomioon vallitsevat maanomistusolot sekä tarpeellista huomiota kiinnitettävä siihen, etteivät kustannukset asema-

kaavan toteuttamisesta muodostu liian rasittaviksi ja ettei yksityiselle maanomistajalle aseteta kohtuuttomia rajoituksea, jotka asemakaavalle asetettavia vaatimuksia olennaisesti syrjäyttämättä voidaan välttää.

Erityisesti on katsottava, että puistoja ja muita virkistysalueita järjestetään riittävästi kaupungin eri osiin ja ettei näihin tarkoituksiin aikaisemmin varattua alaa ilman erityistä syytä supisteta.

Asemakaavaa laadittaessa on erityisesti pyrittävä edistämään rakennetun ympäristön tarkoituksenmukaista hyväksikäyttämistä ja huolehdittava, ettei rakennettuun ympäristöön sisältyviä perinne-, kauneus- ja muita arvoja hävitetä."

Säännöksestä käy ilmi, että asemakaavan ensisijainen tarkoitus on, että alue tulee tarkoituksenmukaisesti käytetyksi ja että yhtenäistä ja hyvää rakentamistapaa edistetään. Vasta toissijaisesti kiinnitetään huomiota maanomistusoloihin ja maanomistajalle tuleviin rajoituksiin.

Maanomistajille koituvista eduista ja niiden korvaamisesta säädetään vain rakennuslain 75 §:ssä (niin sanotussa kateuspykälässä), jonka nojalla maanomistaja on tietyin edellytyksin velvollinen suorittamaan kaupungille korvausta, jos hän ei joudu luovuttamaan katualuetta korvauksetta.

Rakennuslain 41 §:ssä säädetään:

"Milloin asemakaavan tai tonttijaon muuttaminen on pääasiallisesti yksityisen edun vaatima ja maanomistaja on sitä pyytänyt, kaupungilla on oikeus omistajalta periä kohtuullinen palkkio tarvittavien karttojen laatimisesta ja kustannukset kuulutusten julkaisemisesta sanomalehdissä."

Kaupunki on siis oikeutettu saamaan maanomistajalta kohtuullisen palkkion, jos

- maanomistaja on pyytänyt muutosta
- muutos on pääasiallisesti yksityisen edun vaatima

Edellä mainitut palkkiot voidaan ilmeisesti periä vain pienissä muutoksissa. Isot muutokset ovat yleensä yleisen edun vaatimia.

Kumotessaan Porin kaupunginvaltuuston päätöksen Porin Mies-Laulury:n kanssa tehdystä kaavoitus sopimuksesta korkein hallinto-oikeus totesi: Se, ettei asiasta ole säädetty laissa ei sinänsä tee lainvastaiseksi kaupungin ja maanomistajan välisiä sopimuksia, joilla muutkin kuin rakennuslain 41 §:ssä tarkoitettut kustannukset asemakaavan laatimisesta tai toteuttamisesta jaetaan sopijapuolten kesken. Nämä

sopimukset ovat kaksipuolisia, yksityisoikeudellisia sopimuksia, jotka perustuvat yleiseen sopimusvapauteen. Näistä aletaan käyttää aieman sanan "kaavoitus sopimus" sijasta sanaa maankäyttösopimus, joka kuvaa paremmin niitä asioita, joista kaupungin ja maanomistajien välillä sovitaan uusia asemakaavoja ja asemakaavan muutoksia toteutettaessa.

5.2

Maankäyttösopimukset uusien asemakaavojen yhteydessä

Uudet asemakaavat laaditaan pääasiassa kaupungin omistamalle maalle. Näin kaupunki pystyy parhaiten ohjaamaan yhdyskuntarakennetta sekä rakentamis- ja käyttökustannuksia.

Jos kaavoitettavaksi tulevalla alueella on yksityismaata, kaupunki pyrkii ensisijassa ostamaan maat ennen kaavoitusta. Tällöin voidaan menetellä myös niin, että tietty osa raakamaasta ostetaan kaupungille ja loppuosa sitoudutaan kaavoittamaan myyjälle. Tehtävässä osto- ja maankäyttösopimuksessa sovitaan mm. siitä, että kaupungin saama määräala sisältää yleiset alueet kuten kadut ja puistot. Lisäksi sovitaan tarvittaessa rasitteista, kunnallistekniikan rakentamisesta ja sen aikataulusta sekä tonttien rakentamisvelvollisuudesta.

Alueilla, joissa kaupunki ei onnistu täydentämään maanomistustaan edellä mainitunlaisilla ostosopimuksilla, on kaavoitettava pienehköjä yksityisiä maita, sillä kaavojen on aina täytettävä rakennuslainsäädännön edellytykset. Oikean ja tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi näidenkin maanomistajien kanssa pyritään tekemään maankäyttösopimuksia, joiden tärkein tavoite on sopia kaavoituksen toteuttamisesta. Lisäksi pyritään saamaan yleiset alueet kaupungille mikäli mahdollista - korvauksetta.

5.3

Maankäyttösopimukset asemakaavoja muutettaessa

Asemakaavan muutokset pannaan vireille joko kaupungin tai maanomistajan aloitteesta. Päätös asemakaavan muuttamisesta tehdään rakennuslain 33 §:ssä säädetyin perustein: asemakaavan muutoksia on laadittava, **"sitä mukaa kuin kehitys vaatii"**.

Tyypillisimmillään maanomistajan aloitteesta tehtävä asemakaavan muutos on hankekohtainen. Siihen voi liittyä elinkeinopoliittisia näkemyksiä, jotka voivat olla kaupungin tavoitteiden mukaisia. Muissakin hankekohtaisissa tapauksissa pyritään saamaan vapaaehtoinen sopimus, jonka päätavoitteena on asemakaavan muutoksen toteutuksen varmistaminen. Tällöin sovitaan toteutuksen kustannusten jakamisesta hankkeesta saadun hyödyn suhteessa.

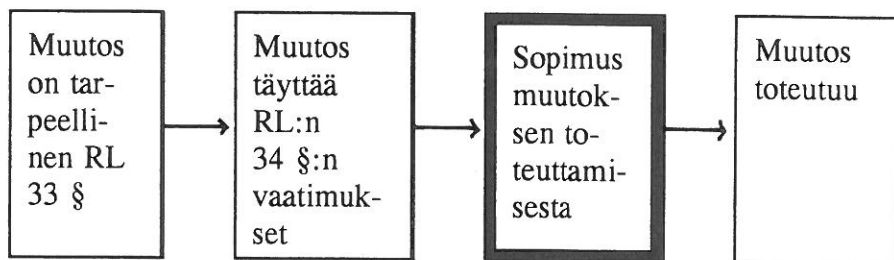
Kaupungin aloitteesta tehtävät asemakaavan muutokset koskevat yleensä laajahkoja alueita. Tällöin on kyse yleisen edun vaatimista saneerauksista. Maanomistajien tasapuoliseen kohtelun turvaamiseksi maankäyttö sopimusten tekeminen on tarpeen näissäkin tapauksissa.

Asemakaavoja muutettaessa tullaan vastaisuudessa sopimaan muista kuin rakennuslain 41 §:ssä säädetyistä palkkioista (karttojen laatiminen ja kuulutuskustannukset). Mutta maksujen määrittelyssä luovutaan kaavamaisen mallin käytöstä. Kustannukset arvioidaan tapauskohtaisesti laskemalla myös hyödyn ja kustannusten väliset suhteet. Hyötylaskelmissa käytetään käyviä hintoja.

Kustannuksia arvioitaessa määritellään ensiksi, mitkä välittömät ja välilliset kustannukset kuuluvat sopimuksen piiriin. Laajimmillaan kustannuksiin voi kuulua sisäisen kunnallistekniikan lisäksi mm. ulkoisten verkostojen rakentamiskustannuksia.

Muutostilanteissa joudutaan useasti siirtämään vanhoja johtoja ja laitteita. Näiden siirtokorvaukset voidaan katsoa syntyvän aiheuttamisperiaatteella, joten nämä kustannuserät voidaan laskuttaa 100 %.

Yhteenvedona voidaan todeta, että maankäyttö sopimusten teossa on neljä vaihetta:



5.4 Sopimusten sisältö

Maankäyttö sopimus on kahdenvälinen vapaaehtoinen sopimus. Tapaukset ovat aina yksilöllisiä, joten ennalta ei kannata vahvistaa kaavamaisista sopimusmallia, koska ehto, joka sopii toiseen tapaukseen, saattaa olla tarpeeton toisessa tilanteessa.

Tärkeimmät sopimuskohtat ovat:

- Sopijapuolet
- Sopimusalueen määrittely
- Alueluovutukset maakaaren vaatimien muotomääräysten mukaisesti
- Osapuolten vastuut ja velvollisuudet

- Sopimukset korvausten määrästä ja suoritustavasta ja -ajasta
- Rasitesopimukset
- Vakuudet

6.

VANHOJEN VUOKRASOPIMUSTEN UUSIMINEN

Yli 350 omakotitontin vuokra-aika päättyy lähimmän kymmenen vuoden aikana. Tonttien vuokra-ajat päättyvät maanvuokrarekisteristä 17.10.1997 otetun tulostuksen mukaan alueittain:

Kaup.osa	Vuosi										
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Yht.
5. Itätulli		1									1
8. Isosanta		1						12	22	2	37
9. Riihiketo										3	3
10. Tii- linummi	2	2	4				2				10
13. Kunin- kaanhaka	1	1									2
15. Tupala					2	2					4
22. Käppärä	4	17	1	1							23
23. Musa		1	4	3	13	44					65
25. Vähä- rauma	1	9	4	4	1	17	4	2		1	43
26. Liina- harja			26	22		20	8				76
41. Kartano			2		3	4	7	8	7	6	37
44. Väinölä						1				1	2
61. Kaanaa	1	2	3	4				1		1	12
71. Repo- saari	1	8	1	1	1	3	5	6	4	1	31
73. Tahko- luoto							1	1			2
75. Vähä- Katava					1			2			3
72. Parkki- luoto			6				1				7
Haja-asu- tusalueet					1						1
	10	42	51	35	22	91	28	32	33	15	359

Edellä mainituista tonteista on rintamamiestontteja 45.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 21.10.1991 periaatteet omakotitonttien vuokra-aikoja jatkettaessa. Päätöksen mukaan tonttien vuokra-aikoja voidaan jatkaa 50:llä vuodella, jos alue säilyy kaavallisesti omakotialueena ja jos tontin rajoja ei tarvitse muuttaa liikenteellisten tms. syiden vuoksi.

Ellei tontin vuokra-aikaa voida jostakin syystä jatkaa, kaupunki on velvollinen lunastamaan rakennukset. Vanhimmissa sopimuksissa lunastushinta on 80 % rakennusten ja laitosten arvosta.

Vuokramiehille voidaan tarjota myös mahdollisuus lunastaa tontti omakseen, jos edellä mainitut edellytykset ovat olemassa.

Tonttien uusi vuokra määrätään käyvän hinnan perusteella. Tämä merkitsee lähes aina vuokran tuntuvaa korotusta, sillä päättyvien sopimusten mukaiset vuokrat ovat alhaisia. Vuokrankorotukseen hyväksyttiin siirtymäsäännös, jonka mukaan korotus tuli voimaan asteittain kolmen vuoden aikana. Kasvavan arvostelun vuoksi siirtymää voidaan madaltaa. Siirtymäajaksi hyväksytään viisi vuotta niin, että ensimmäisenä vuotena vuokrasta peritään 20 %, toisena 40 % jne. niin, että viidentenä vuotena peritään uuden sopimuksen mukaan laskettua täyttä vuokraa. Jos vuokraoikeus siirretään toiselle, uusi vuokramies maksaa heti seuraavan vuoden alusta lukien täyden vuokran.

Uudet vuokrat määritetään kaupunginvaltuuston vahvistamien alueitaisten hintojen perusteella, mutta erikoistonttien kohdalla voidaan poiketa hinnoittelusta. Tällaisia tontteja ovat esim. rantatontit ja tontit, joilla on liikerakennusoikeutta.

Alun alkaen määriteltyille rintamamiestonteille on annettu erityisoikeudet, jos vuokralainen on antanut selvityksen siitä, että hän on vuosina 1939 tai 1941 alkaneissa sodissa vähintään yhden vuoden tai haavoittumisen vuoksi vähemmän aikaa sotatoimialueella ollut porilainen asemies, linnoittaja tai sanottujen sotien johdosta leskeksi jäänyt porilaisen asemiehen tai linnoittajan vaimo, jolla on yksi tai useampia alaikäisiä lapsia.

Vuokralaisen kuoltua rintamamiesoikeus on periytynyt leskelle ja rintaperillisille.

Vuokrasopimuksen mukainen rintamamiesoikeus tarkoittaa sitä, että edellä mainituilta asemiehiltä ja heihin rinnastettavilta peritään vuokraa 10 % sovitusta täydestä vuokrasta. Koska rintamamiestonttien vuokrat olivat edellä mainitulla tavalla laskien nimellisiä, kaupunginvaltuusto päätti 27.9.1982, että rintamamiestonttien nimelliset vuokrat jätetään perimättä 1.1.1982 alkaen.

Kaupunginvaltuuston 21.10.1991 tekemän päätöksen mukaan rintamamiesoikeus säilytetään sikäli, kun tontti on edelleen rintamamiehen tai hänen leskensä hallinnassa. Sen sijaan rintaperillisiltä aletaan periä täyttä vuokraa vuokrasopimuksia uusittaessa.

Edellä todettujen vuokrasopimusten uusimisen periaatteet voidaan laajentaa koskemaan myös rivitalo-, kerrostalo-, teollisuus- ja liiketontteja.

7.

RAKENTAMISKEHOTUKSET

Rakentamislain 52 §:ssä on säädetty:

"Kaupunki voi sen jälkeen, kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta, antaa rakentamiskehotuksen tontin omistajille ja haltijalle, jos:

- tontin sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta; tai
- tonttia ei sillä olevien rakennusten käyttötarkoitus, sijainti, rakentamistapa ja muut seikat huomioon ottaen ole rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti.

Rakentamiskehotusta ei kuitenkaan saa antaa enintään kaksi asuntoa käsittävän asuinrakennuksen rakentamiseen tarkoitetun tontin omistajalle ja haltijalle, jos tontilla on käytössä oleva asuinrakennus."

Porin kaupunki on tietävästi vain kerran antanut rakentamiskehotuksia. Kaupunginhallitus päätti 23.10.1978 antaa rakentamiskehotukset 92:lle, kokonaan rakentamattomalle omakotitontille. Nämä sijaitsivat Vähärauman, Pietniemen ja Vanhakoiviston kaupunginosissa. Valitusten ja tonttijaonmuutosten jälkeen kehotuksenalaisia tontteja jäi 77 kpl. Näistä on tähän mennessä rakennettu 60 kpl.

Rakentamiskehotusten antaminen ei ole kaupungin maanhankintakeino, koska kaupunki ei muutoinkaan pyri ostamaan valmiita tontteja.

Rakentamiskehotusten antamista voidaan harkita sellaisilla alueilla, joilla kaupungilla ei ole tarjolla tontteja ja joilla on kysyntää. Kehotusten antamisen edellytyksenä on, että alueen kunnallistekniikka on ollut pitkään rakennettuna.

Rakentamiskehotusten antamisen tarkoituksena onkin saada rakennettu kunnallistekniikka täysimääräiseen hyötykäyttöön. Samalla myös kaupunkikuva tulee hoidettua.

8. SOPIMUSEHTOJEN TARKASTELU

Kunnat ovat perinteisesti käyttäneet ohjeenaan kuntien keskusjärjestöjen laatimia sopimusmalleja. Vanhat mallit periytyivät jo 1980-luvulta. Näitä uudistettiin vuoden 1997 alusta, jolloin mm. maakaari ja varainsiirtoverolaki tulivat voimaan.

Vaikka vanhatkin mallit olisivat monelta osin käyttökelpoisia, Porin kaupungin käyttämiä sopimusmalleja on uudistettu erillispäätöksin. Kyse on ollut sopimusten ajanmukaistamisesta.

8.1 Kauppakirjat

Kauppakirja laaditaan kirjallisesti. Siihen otettavat ehdot jaetaan määrämuotoisiin ja vapaamuotoisiin ehtoihin.

Vähimmäisehdot, jotka kauppakirjoista on käytävä ilmi, ovat:

- luovutustarkoitus
- luovutettava kiinteistö
- myyjä ja ostaja
- kauppahinta ja muu vastike.

Vapaamuotoisista ehdoista voidaan sopia kauppakirjan ulkopuolella jopa suullisestikin, mutta kaupungin on syytä ottaa kaikki ehdot kauppakirjaan.

Tärkeimmät ehdot ovat:

Luovutustarkoitus

Kaupan tarkoituksena on omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen, joka tapahtuu yleensä heti. Omistusoikeuden siirtymisestä voidaan sopia myös niin, että omistusoikeus siirtyy ostajalle vasta, kun koko kauppahinta on maksettu.

Kauppaan voidaan ottaa lykkäävän ehdon lisäksi purkava ehto. Tällaisena voi tulla kysymykseen esimerkiksi se, että kauppa purkautuu, jos ostaja laiminlyö määrätyn rakentamisvelvollisuuden täyttämisen.

Lykkäävän ja purkavan ehdon voimassaoloaika on enintään 5 vuotta. Muussa tapauksessa ehto ei ole sitova.

Luovutettava kiinteistö

Myytävä kiinteistö on yksilöitävä tarkasti mainitsemalla; kunta, kylä, tilan nimi ja rekisterinumero ja tontin osalta kaupunki, kaupunginosa, kortteli ja tontin numero.

Kauppahinta

Kauppahinta maksetaan pääsääntöisesti käteisellä.

Maksamattoman kauppahinnan vakuusjärjestely voidaan toteuttaa:

- ottamalla kauppakirjaan purkava ehto tai
- vaatimalla, että ostaja antaa myyjälle maksamattoman kauppahinnan suorittamiseen panttikirjan.

Kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen

Myyjän tulee ilmoittaa ostajalle mm. kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset ja panttioikeudet sekä vuokra- ja käyttöoikeudet (myyjän tiedonantovelvollisuus). Toisaalta ostaja on velvollinen tarkastamaan kiinteistön ennen kaupan tekemistä. Hän ei voi vedota laaturiheen sellaiseen seikkaan, joka olisi voitu havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä (ostajan selonottovelvollisuus).

Rakennuspaikan myynnissä olennaisia kysymyksiä ovat mm. tontin rakennusoikeus, rajojen sijainti ja maaperän ominaisuudet.

Kaupungin käyttämässä mallissa lähdetään siitä, että ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuksista. Sen sijaan kunta on velvollinen antamaan jätelain 25 §:n mukaisen selonteon maaperän kunnosta.

Rakentamisvelvoite

Rakentamattomien tonttien luovutuksiin kuuluu säännönmukaisesti rakentamisvelvoite, joka on täytettävä 2-3 vuoden kuluessa. Hanke on toteutettava siihen valmiusasteeseen, että rakentamisvalvontaviranomainen voi suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän, hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Myyjä voi hakemuksesta jatkaa rakentamisaikaa.

Ympäristön laatutason turvaamiseksi kauppakirjoihin voidaan tarvittaessa ottaa ehto, että ostaja sitoutuu noudattamaan suunnittelussa ja rakentamisessa kaupungin antamia rakentamisohjeita.

Vallintarajoitus

Ostaja sitoutuu siihen, että hän ei myy tonttia rakentamattomana, ellei kaupunki anna tähän kirjallista suostumusta.

Sopimussakko

Jos ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden tai myy tontin ilman kaupungin lupaa rakentamattomana, kaupunki voi periä sopimussakkoa enimmillään kauppahinnan määrän.

8.2

Vuokrasopimukset

Uudet vuokrasopimukset tehdään maanvuokralain (258/66) 3 luvun (asuntoalueet) ja 5 luvun (muut alueet) mukaisina vuokrina.

Vuokrasopimus tehdään kirjallisesti ja siitä tulee ilmetä sopijapuolten lisäksi ainakin vuokra-alue, vuokra-aika ja vastike.

Periaatteessa vuokrasopimukseen otettavat ehdot ovat samankaltaisia kuin edellä on todettu kauppakirjan ehdoista. Jäljempänä tarkastellaankin vain vuokraukseen liittyviä erityisehtoja.

Vuokrasuhteen kesto

Tonttien vuokrasopimukset tehdään määräajaksi. Maanvuokralain säädökset ja tähänastinen käytäntö huomioonottaen tonttien vuokraajaksi sovitaan:

- | | |
|------------------------------|-----------|
| - kerrostaloteilla | 60 vuotta |
| - omakoti- ja rivitaloteilla | 50 vuotta |
| - yritystenteilla | 50 vuotta |

Jos rakennushankkeisiin on myönnetty valtion asuntorahaston myöntämiä lainoja, vuokrasuhteen kestossa noudatetaan tarvittaessa lainaehtojen edellyttämiä vähimmäisaikoja.

Vuokralaisella on etuoikeus saada vuokra-alue uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen.

Vuokra

Vuokrasopimuksessa ilmoitetaan vuosivuokran suuruus, joka sidotaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) muutoksiin. Vuokra maksetaan vuosittain yhdessä erässä kesäkuun kuluessa.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta vuodelta.

Maaperän saastuminen

Vuokralaiselle asetetaan velvoite huolehtia siitä, että maaperään ei saa jättää, päästää tai sijoittaa jätettä tai muuta ainetta, joka aiheuttaa maaperän saastumisen.

Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata vuokra- aluetta tai osaa kolmannelle.

9.

MAAPOLITIIKAN HOIDON ORGANISAATIO

Useat kaupungin viranomaiset osallistuvat maapolitiikkaan liittyvien asioiden valmisteluun ja päättämiseen. Tärkeimmät toimielimet ja viranhaltijat ovat tässä valmistelu- ja päätöksentekoketjussa:
KV/KH/Tela/Kiinteistöpäällikkö

Kunnan viranomaisen toimivallasta ja sen siirtämisestä sekä kunnan edustamisesta on säädetty kuntalain (365/95) 14 ja 23 §:issä. Toimivaltaa ei voida siirtää kuitenkaan silloin, kun toimenpide (esim. kiinteistön osto) edellyttää määrärahan myöntämistä. Tällöin asiasta on päätettävä valtuustossa.

Toimivalta ja delegointikysymykset ratkaistaan johtosäännöillä ja erillispäätöksillä. Nykyiset toimivaltasuhteet on esitetty liitteessä 4.

10.

YHTEENVETO MAAPOLITIIKAN TAVOITTEISTA JA HOIDOSTA

Kaupungin omaksumaa aktiivista maapolitiikkaa jatketaan ja kehitetään niin, että uutta asuntotuotantoa ja yritystoimintaa varten on tarjolla laadukkaita tontteja. Toisena johtavana tavoitteena on terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön luominen.

Päätavoitteiden toteuttamiseksi:

- * **Kaupunki hankkii raakamaata ensisijaisesti asemakaavoitettujen alueiden laajentamista ja täydennysrakentamista varten. Maat hankitaan vapaaehtoisilla kaupoilla. Kunnan etuosto-oikeutta ja lunastusoikeutta käytetään sellaisissa tilanteissa, joissa ei ole mahdollisuutta päästä tyydyttävään lopputulokseen muilla keinoin.**
- * **Kilpailukyvyn turvaamiseksi tontti luovutetaan kohtuullisilla ehdoilla. Tämän vuoksi raakamaat hankitaan riittävän ajoissa ennen alueiden asemakaavoittamista. Uudet asemakaavat laaditaan pääosin kaupungin omistamalle maalle.**

-
- * Asemakaavoja laadittaessa otetaan huomioon terveellisyyden, viihtyisyyden ja kauneuden vaatimukset säilyttämällä kulttuurimuistomerkkejä ja kauniita näköaloja. Lisäksi kiinnitetään huomiota kaavatalouteen niin, että alueiden toteuttamiskustannukset eivät muodostu liian rasittaviksi. Näiden tavoitteiden toteuttaminen edellyttää ympäristön vaikutusten arviointia kestävän kehityksen periaatteella.
 - * Maanhankinnassa kiinnitetään huomiota riittävien virkistys- ja suojelualueiden säilyttämiseen.
 - * Tonttien luovutussopimuksiin otetaan ympäristön laatu-
tason turvaamiseen tähtääviä ehtoja.
 - * Eri tyyppiset tontit luovutetaan luvussa 4. esitetyin periaattein vuokraamalla tai myymällä.
 - * Maapolitiikan hoitoon liittyvien tehtävien toimivallan siirroista tehdään erilliset päätökset.
 - * Määrälliset toimintaan liittyvät tavoitteet hyväksytään vuosittaisissa talous- ja toimintasuunnitelmissa. Tätä ohjelmaa hyväksyessä keskeiset tavoitteet ovat:
 - raakamaata hankitaan vuosittain vähintään 40 ha
 - omakotitontteja luovutetaan vuosittain 70
 - yritystontteja luovutetaan vuosittain 10
 - kerros- ja rivitalotontteja luovutetaan se määrä, jonka rakennusoikeus on vähintään 10000 kerros-m².
 - * Vanhusten ja vammaisten asunnoiksi tarkoitettut tontit vuokrataan vuokravapaasti. Sen sijaan muihin tarkoituksiin käytettävien tonttien ja alueiden vuokravapauksista päätetään tapauskohtaisesti.