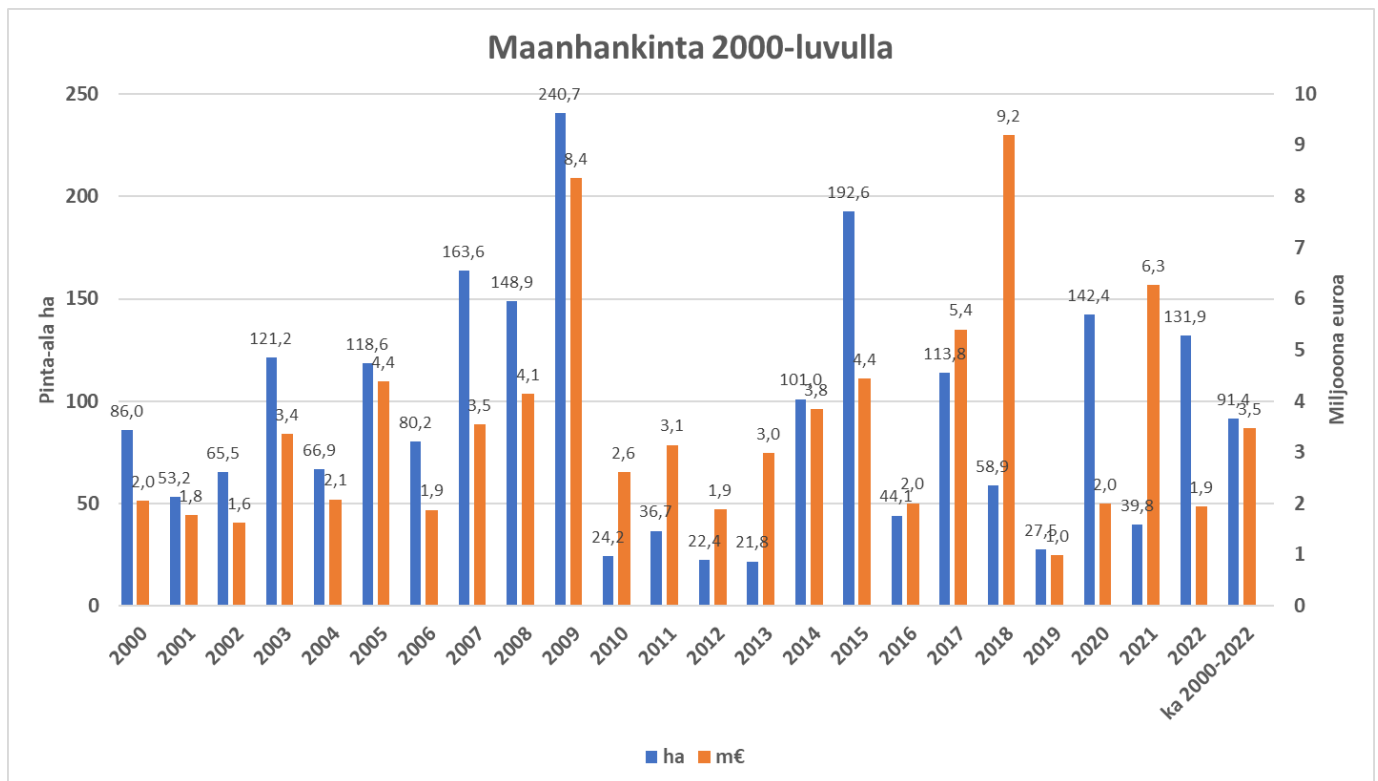


5. Maapolitiikan keinot ja linjaukset

5.1 Maanhankinta

Kaupungin maanhankinnan merkittävin tehtävä on maa-alueiden hankkiminen tuleviin kaavoitus- ja rakentamistarpeisiin hyvissä ajoin ennen asemakaavoitusta. Johdonmukaisella, aktiivisella ja tasapuolisella maanhankinnalla varmistetaan maan riittävyys niin asuin- ja työpaikkarakentamiseen kuin puistoiksi ja viheralueiksi.



Kuva 26: Lahden kaupungin maanhankinta hehtaareittain ja euroissa 2000-luvulta eteenpäin

Kaupunki on hankkinut viimeisen kymmenen vuoden aikana maata keskimäärin 87,4 hehtaaria vuodessa ja käyttänyt hankintoihin rahaa keskimäärin 3,9 miljoonaa euroa vuodessa. Hankintahinta sisältää myös kaupan kohteilla olleet rakennukset ja puuston.

Kaupungin tavoitteena on, että uudet asemakaavat tehdään pääsääntöisesti kaupungin omistamalle maalle. Oma maata kaavoitettaessa kaupungilla on parhaat edellytykset edistää kaavoitusprosessia ja varmistaa tonttien ja alueiden sijoittuminen jo olemassa olevan rakennuskannan ja kunnallistekniikan jatkeeksi sekä taata alueiden oikea-aikainen yhtenäinen

rakentuminen. Kaavoituksen tuoma maan arvonnousu tulee tällöin myös pääosin kaupungille, jolloin tonttien luovuttamisella pystytään parhaiten kattamaan maan hankinnasta, asemakaavoituksesta ja kaavan toteuttamisesta aiheutuvia kustannuksia.

Vapaaehtoinen maanhankinta

Kaupungin tavoitteena on hankkia asemakaavoittamaton raakamaa ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupoin.

Kaikista toteutuneista maanhankinnoista vapaaehtoinen kauppa on muodostanut pääosan. Muiden maanhankintakeinojen osuus on ollut hyvin pieni, mutta niiden tulee olla mukana kaupungin maanhankinnan keinovalikoimassa tarvittaessa.

Etuosto-oikeus

Kaupungilla on lakiin perustuva etuosto-oikeus maapinta-alaltaan yli 5 000 m²:n suuruisen kiinteistön kaupassa silloin, kun se on osoitettu yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Etuosto-oikeutta ei voida käyttää mm. sukulaiskaupoissa. Etuosto-oikeudella tarkoitetaan kaupungin oikeutta saada myyty kiinteistö omistukseensa myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta ja sopimin ehdoin. Kaupunki siis asettuu tehdyssä kaupassa ostajan sijaan. Kaupunki käyttää etuosto-oikeutta, kun se on yhdyskuntarakenteen toteutumisen ja kaupungin talouden näkökulmasta perusteltua.

Lunastus

Kaupungilla on mahdollisuus lunastaa maata yleisen tarpeen niin vaatiessa. Kuntien lunastusmahdollisuuksista yleistä tarvetta varten säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL). Lunastus voi perustua ympäristöministeriön myöntämään erilliseen lupaan tai em. lain perusteella syntyneeseen lunastusoikeuteen. Lunastuksen panee täytäntöön riippumaton toimija Maanmittauslaitos. Lunastuksen yhteydessä maanomistajalle maksettava korvaus vastaa kohteen käypää arvoa. Kaupunki voi käyttää lunastusta, jos vapaaehtoisia kauppvoja ei saada syntymään ja se on yhdyskuntarakenteen yhtenäisen kehittymisen kannalta tarpeellista. Lunastuksen käyttämisestä päättää kaupunginhallitus.

Kaupungin maanhankinnan pääperiaatteet ovat:

- Kohdennetaan ennakoiden yleiskaavassa rakentamiseen osoitetuille alueille
- Johdonmukaista, aktiivista ja tasapuolista
- Ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupoin ostamalla tai vaihtamalla, mikäli sopivia kohteita löytyy
- Valmius käyttää maankäyttö- ja rakennuslain sallimia muita keinoja, kuten lunastusta, mikäli vapaaehtoiset keinot eivät johda tavoitteeseen kohtuullisessa ajassa tasapuolisin ehdoin
- Seurataan raakamaan hintatasoa pyrkien pitämään se käypänä ja vakaana

Katualueiden ja muiden yleisten alueiden hankinta

Asemakaavoitetuilla alueilla kaupunki hankkii omistukseensa yleisiä alueita, kuten katu- ja puistoalueet. Kaupunki pyrkii hankkimaan asemakaavan mukaisten katu- ja puistoalueiden toteuttamiseksi tarvittavat alueet rakennushankkeiden edellyttämässä aikataulussa. Alueet hankitaan ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupoin. Alueet voidaan hankkia myös lunastamalla tai katualueiden osalta myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella haltuunottomenettelyllä.

Yksityisessä omistuksessa olevia katu- ja puistoalueita on reilut 200 hehtaaria (tilanne 2023). Näiden alueiden hankkiminen kaupungin omistukseen tarkoittaa arviolta noin 5 miljoonan euron kustannuksia kaupungille, minkä lisäksi se edellyttää tarvittavien henkilöresurssien varaimista.

Asemakaavoitettuja katualueen osia on yksityisessä omistuksessa noin 900 kappaletta (tilanne 2023). Katualueiden hankinnassa kaupungin omistukseen noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia menetelmiä. Vuoden 2023 aikana tehdään katualueiden osalta tarkastelu, jossa alueet inventoidaan ja lajitellaan lohkontaviin, haltuun otettaviin ja ostettaviin alueisiin. Kaupungin tavoitteena on viiden vuoden kuluessa saada asemakaavoitetut jo rakennetut katualueet kaupungin omistukseen. Arviolta tämä tarkoittaa noin 200 000 euron vuosittaisia kustannuksia ja yhden henkilön jatkuvaa panostusta.

Asemakaavoitettuja puistoalueita on yksityisessä omistuksessa reilut 175 hehtaaria. Puisto- ja virkistysalueita hankitaan kaupungin omistukseen silloin, kun maanomistaja on aloitteellinen sekä tilanteissa, joissa kaupunki tarvitsee ko. maata toteuttaakseen sen asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen.

Yleisten alueiden hankkiminen

- Pääpaino jo rakennettujen katualueiden hankkimisessa
- Tavoitteena saada rakennetut katualueet hankittua viiden vuoden kuluessa
- Puisto- ja virkistysalueita hankitaan maanomistajan ollessa aloitteellinen tai kaupungin tarpeen mukaan

5.2 Asemakaavoitus ja maankäyttösopimukset

Maankäyttö ja rakennuslain (MRL) 12a-luvussa säädetään, että "Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä ensisijaisesti sopimaan maanomistajan kanssa. Velvollisuuden täyttämiseksi on maanomistajia kohdeltava tasapuolisesti. Mikäli sopimusta ei synny, on kunnalla toissijaisesti mahdollisuus periä kehittämiskorvausta."

Lahdessa maankäyttösopimuksia käytetään ensisijaisesti vain alueen käyttötarkoituksen muuttuessa jo kaavoitetulla asemakaava-alueella. Asemakaavoittamattomilla alueilla maankäyttösopimusmenettelyn käyttämiselle pitää olla merkittävät erityiset perusteet, kuten esimerkiksi sopimusalueen tulee liittyä kaupungin laajempaan asemakaavoitushankkeeseen ja alueen tulee olla pinta-alaltaan enintään noin 5 000 m².

Kunnallisteknisenä korvauksena kaupunki perii hyödyn saajalta lähtökohtaisesti puolet kaavoituksen tuomasta arvonnoususta, kuitenkin vähintään kaupungille aiheutuvien kustannusten verran, ellei hankkeella nähdä olevan myös yleistä hyötyä, jolloin kaupunki voi osallistua esitettyä laajemmin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Korvaus voidaan periä rahana tai maana (tontteina). Hyödynsaaja luovuttaa mahdolliset katu- ja viheralueet kaupungille pääsääntöisesti korvauksetta. Sopimuksilla turvataan alueen rakentuminen sovitussa aikataulussa (tontit ja infra) sekä hyödyn saajien osallistaminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Alueiden yhtenäisen rakentumisen varmistamiseksi sopimuksiin pyritään sisällyttämään myös rakentamisvelvoitteet.

~~Kunnallistekninen korvaus voidaan periä yhdessä tai useammassa maksuerässä. Korvauksen maksueriä ei kuitenkaan jakoteta yli viidelle vuodelle. Mikäli kunnallistekninen korvaus jaotetaan useammalle kuin kahdelle vuodelle asemakaavan lainvoimaistumisesta, sidotaan korvaus elinkustannusindeksiin siten, että indeksikorotus tehdään kaksi vuotta ylittävillä maksuerilla.~~

~~Mikäli maankäyttösopimuksen allekirjoittamisen jälkeen kunnallisteknisen korvauksen maksuerien aikataulua muutetaan, perii kaupunki maankäyttösopimuksessa sovitun aikataulun~~

ylittävältä osalta indeksikorotuksen lisäksi korkoa. Koron määrä on valtiovarainministeriön määräämä peruskorko + kaksi prosenttiyksikköä, kuitenkin vähintään kaksi prosenttiyksikköä.

Muutettu kaupunginvaltuuston päätöksellä 02.09.2024 § 88:

Kunnallistekninen korvaus voidaan periä yhdessä tai useammassa maksuerässä. Korvauksen maksueriä ei kuitenkaan jaksoteta yli viidelle vuodelle. Mikäli kunnallistekninen korvaus jaksotetaan useammalle kuin kahdelle vuodelle asemakaavan lainvoimaistumisesta, perii kaupunki kaksi vuotta ylittäviltä maksueriltä korkoa. Koron määrä on valtiovarainministeriön määräämä peruskorko + yksi (1) prosenttiyksikköä, kuitenkin vähintään kaksi prosenttiyksikköä.

Mikäli maankäyttösopimuksen allekirjoittamisen jälkeen kunnallisteknisen korvauksen maksuerien aikataulua muutetaan, perii kaupunki maankäyttösopimuksessa sovitun aikataulun ylittävältä osalta edellisessä kappaleessa mainitun koron lisäksi maankäytön ja asuntotoimen voimassa olevan hinnaston mukaisen maksun sopimusehtojen muuttamisesta. Sopimusmuutos edellyttää myös kaupungin toimivaltaisen viranomaisen päätöksen.

Kunnallisteknisen korvauksen perimisen lievennykset

- Maankäyttösopimusmenettelyä ei käytetä tapauksissa, joissa maanomistajan omistamille alueille osoitetaan asemakaavassa rakennusoikeutta asuntorakentamiseen ja osoitetun rakennusoikeuden lisäyksen määrä on alle 500 k-m². Maankäyttösopimusmenettelyä ei myöskään käytetä, mikäli asemakaavan tuoma arvonnousu yksityiselle maanomistajalle on alle 30 000 euroa. Kunnallistekninen korvaus peritään 30 000 euron ylittävältä osalta.
- Kunnallisteknistä korvausta määriteltäessä huomioidaan tapauskohtaisesti rakennuksen purkamisesta aiheutuvat kustannukset. Arvioiduista purkukustannuksista huomioidaan sopimusmaksua alentavasti enintään 50 prosenttia.
- Kunnallisteknistä korvausta määriteltäessä asemakaavassa rakennettavaksi määrätystä puukerrostalosta on mahdollista saada alennusta 25 prosenttia.
- Kunnallisteknistä korvausta määriteltäessä asemakaavamuutoksessa syntyvän uuden rakennussuojelumerkinnän osalta on mahdollista saada alennusta korvauksesta. Alennus määritellään tapauskohtaisesti suojelun tasosta riippuen.
- Kunnallisteknistä korvausta määriteltäessä asemakaavassa ullakolle osoitetusta lisärakennusoikeudesta ei peritä korvausta.
- Kunnallisteknistä korvausta määriteltäessä asemakaavassa osoitetusta jo rakennetun kerrostalon lisäkerroksista ei peritä korvausta.
- Kunnallisteknistä korvausta määriteltäessä on jäljempänä olevan karttarajauksen ulkopuolella olevilla asemakaavan mukaisilla kerrostalotonteilla mahdollista saada alennusta korvauksesta 25 prosenttia.

Kunnallisteknisen korvauksen tulee olla lievennysten jälkeen kuitenkin vähintään 30 % arvonnoususta tai kuitenkin vähintään kaupungille aiheutuvien kustannusten verran.