

Maapoliittinen ohjelma 2018

Kv 4.6.2018 § 65 / Dnro Tekla/877/2018

Sisällysluettelo

1. Johdanto	5
1.1. Mitä maapolitiikka on?	5
1.2. Maapolitiikka lainsäädännössä	5
2. Maapolitiikan tavoitteet Riihimäellä	6
2.1. Maapolitiikka Riihimäki -strategiassa	6
2.2. Riihimäen yleiskaava ja maankäytön toteuttamisohjelma	6
2.3. Maanhankinnan ja tonttituotannon tavoitteet	7
2.4. Kaupungin omistamien yhtiöiden rooli maapolitiikassa	7
3. Kaupungin maaomaisuuden nykytila	8
3.1. Maapolitiikan yhteys maaomaisuuden hallintaan	8
3.2. Kaupungin maanomistus ja keskeiset tunnusluvut	8
3.3. Maaomaisuuden kehittäminen	8
4. Maanhankinnan periaatteet ja keinot	9
4.1. Maapolitiikka ja maan hankkiminen	9
4.2. Maan hankkiminen ostamalla	9
4.3. Maan hankkiminen maanvaihdolla	10
4.4. Maan hankkiminen käyttämällä etuosto-oikeutta	10
4.5. Maan hankkiminen lunastamalla	10
5. Asemakaavoitus ja sopimukset	12
5.1. Alueen ensimmäisen asemakaavan laatiminen	12
5.2. Yksityisen maan kaavoitus ja sopimuksien käyttö	12
5.3. Kehittämiskorvaus	13
5.4. Kehittämialuemenettely	13
6. Maanluovutuksen periaatteet	14
6.1. Yleiset periaatteet	14
6.2. Asuntorakentamiseen tarkoitettujen tonttien luovuttaminen	14
6.3. Elinkeinoimintaan tarkoitettujen tonttien luovuttaminen	14
6.4. Muiden kaupungin omistamien alueiden myyminen	15
6.5. Peltojen vuokraaminen	15
6.6. Kaupungin omistaman maaomaisuuden muu käyttö	16

7.	Asemakaavan toteutumisen edistäminen	17
7.1.	Tonttutuotannon säätely ja tonttien hinnoittelu	17
7.2.	Rakentamattomat tontit	17
7.3.	Rakentamisvelvoite	18
8.	Seudullinen maankäytön yhteistyö	19
9.	Seudullinen ja valtakunnallisten hankkeiden edistäminen Riihimäen kannalta	19
10.	Haja-asutuksen ohjaaminen	19
10.1.	Haja-asutuksen ohjaamisen keskeiset periaatteet.....	19
10.2.	Haja-asutuksen rakentumisen ohjaamisen keinot	19
11.	Maapolitiikan toteuttaminen ja seuranta.....	20
11.1.	Maapolitiikan toteuttamisvastuu	20
11.2.	Maapolitiikan seuranta.....	20

1. Johdanto

- Maapolitiikka luo edellytykset kaupungin kehitykselle ja elinvoimalle
- Maapolitiikkaan tulee sitoutua ja sen tulee olla pitkäjänteistä
- Kaupungin yksinoikeus kaavoitukseen toimii perustana maapolitiikalle

1.1. Mitä maapolitiikka on?

Maapolitiikalla tarkoitetaan kaupungin kaavoituksen toteuttamista sekä maaomaisuuden hallintaa, kuten maanhankintaa sekä -luovutuksia ja maaomaisuuden kehittämistä, yksityisen maan kaavoittamiseen liittyviä sopimuksia sekä toimenpiteitä, joilla asemakaavojen toteuttaminen varmistetaan. Maapolitiikan tavoitteena on luoda edellytykset yhdyskunnan kehitykselle ja kaupungin elinvoimaisuudelle.

Kaupungin maapolitiikan tulee olla johdonmukaista ja tavoitteellista. Maapolitiikan ja kaavoituksen yhteisenä tavoitteena on ohjata yhdyskuntarakenteen kehitystä haluttuun suuntaan. Kaupunki ratkaisee päätöksillään yhdyskuntarakenteen kehittymisen suunnan, laadun ja kustannukset. Maapolitiikalla vaikutetaan kaupungin mahdollisuuteen luovuttaa tontteja sekä saada maanmyyntituloja. Tonttituotanto on edellytys asunto- ja elinkeinorakentamiselle ja siten kaupungin väestön kasvulle ja työpaikkojen sijoittumiselle kaupunkiin. Maapolitiikalla vastataan myös arvokkaiden kulttuuri- ja luonnonympäristöjen säilymisen ja kehittämisen tarpeisiin. Maapolitiikan toteuttamisessa tärkeää on toiminnan pitkäjänteisyys sekä päättäjien ja viranhaltijoiden sitoutuminen asetettuihin tavoitteisiin.

Kaupungin yksinoikeus kaavoitukseen alueellaan luo perustan maapolitiikalle sekä kaupungin kehitykselle, toimii tonttituotannon mahdollistajana sekä ohjaa maanhankintaa. Maanhankinnan tarkoituksena on turvata raakamaareservin riittävyys kaupungin ja kaupunkilaisten tarpeisiin. Maaomaisuuden hallinnalla turvataan kaupungin maaomaisuuden kehittäminen tarpeita vastaavaksi kustannustehokkaasti sekä varmistetaan kaupungin maaomaisuuden arvon säilyminen ja tuottokyky tulevaisuudessa.

1.2. Maapolitiikka lainsäädännössä

Maapolitiikan harjoittaminen on kunnan lakisääteinen tehtävä. Maankäyttö- ja rakennuslakiin lainmuutoksella 204/2015 lisätty 5a § sisältää kunnan maapolitiikan käsitteen: *”Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi”*. Samaisella lainmuutoksella lisättiin maankäyttö- ja rakennuslain 20 § uusi 1. momentti: *”Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta. Kunnalla tulee olla käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus”*. Maapolitiikan sisältöön tai käytettävään keinovalikoimaan laki ei ota kantaa.

2. Maapolitiikan tavoitteet Riihimäellä

- **Maapolitiikan tulee toteuttaa kaupungin strategiaa**
- **Maapolitiikalla turvataan suunnitelmallinen yleiskaavan toteutuminen ja kaupungin elinvoima maankäytön toteuttamisohjelmaa käyttäen**
- **Maapolitiikalla turvataan mahdollisuus luovuttaa maata kaupunkikehityksen kannalta oikeaan aikaan ja oikeasta paikasta**

2.1. Maapolitiikka Riihimäki -strategiassa

Riihimäen kaupunginvaltuuston keväällä 2017 hyväksymässä Riihimäki strategiassa 2030 on asetettu visioksi Riiconnecting – tulevaisuus syntyy kohtaamisesta. Kaupungin sijainti Suomen Kasvukäytävällä ja Metropolialueella antavat mahdollisuuksia elinvoimalle ja kehitykselle. Maapolitiikka on keino edistää ja panna toimeen strategian visiota ja tavoitteita.

Strategiassa esitetyt Riihimäen arvot – Reiluus, Rohkeus ja Ripeys - näkyvät maapolitiikassa toiminnan oikeudenmukaisuutena ja luotettavuutena; edistyksellisenä ja rohkeana päätöksentekona; sekä asiakkaan tarpeet ja lähtökohdat huomioon ottavina, johdonmukaisina toimintatapoina.

Maapolitiikan tavoitteeksi on asetettu edellytyksien luominen kaavoitukselle, yhdyskuntasuunnittelulle ja rakentamisen ohjaukselle. Strategian mukaan maapolitiikka käsittää ne toimenpiteet, joita kaupunki käyttää maan hankintaan ja luovutukseen tavoitteenaan vaikuttaa ympäristön ja kaupungin kehitykseen. Maapolitiikkaan sisältyvät mm. maanhankinta ja -luovutus, hinnoitteluperusteet, asemakaavoihin liittyvät sopimuskäytännöt ja hajarakentamisen ohjaamisen periaatteet.

2.2. Riihimäen yleiskaava ja maankäytön toteuttamisohjelma

Riihimäen koko kaupungin kattava oikeusvaikutteinen yleiskaava hyväksyttiin ja se sai lainvoiman vuonna 2017. Yleiskaava on luonteeltaan strateginen ja sitä tarkistetaan valtuustokausittain. Kaavassa on määritelty kaupungin kasvun painopistealueet, väestökehitys sekä elinkeinoalueisiin kohdistuvat tavoitteet vuoteen 2035 saakka. Yleiskaavan rooli maapolitiikan ohjauksena on keskeinen, jotta kaupungin kehitys on suunnitelmallista ja hallittua.

Maankäytön toteuttamisohjelmalla toteutetaan maapolitiikan tavoitteita. Se on priorisoinnin ja aikataulutuksen keskeinen työkalu, jolla koordinoidaan maanhankintaa, asemakaavoitusta, kunnallistekniikan rakentamista sekä tontinluovutusta ja palvelutuotantoon varautumista kaupungin investointiohjelmassa. Maankäytön toteuttamisohjelma laaditaan kaupunkikehityksen toimialan toimesta jatkuvana prosessina vuosittain ja hyväksytään talousarviokäsittelyn yhteydessä. Maankäytön toteuttamisohjelma laaditaan sitovana seuraavalle talousarvio-

vuodelle ja ohjaavana seuraavalle yhdeksälle vuodelle. Maankäytön toteuttamishjelma sisältää myös kaupungin asuntopoliittisen ohjelman ja sen tuottamaa asuntotuotantoarviota käytetään kaupungin väestösuunnitteen laadinnan pohjatietona.

2.3. Maanhankinnan ja tonttituotannon tavoitteet

Raakamaan hankinnan tavoitteena on suunnitelmallisella tavalla hankkia Riihimäen kaupungin omistukseen oikea-aikaisesti, oikealta sijainnilta sekä oikeaan hintaan ne maa-alueet, joita kaupunki tarvitsee toimintojensa ja kehityksensä turvaamiseksi. Keskeistä maanhankinnalle on pitkä aikajänne – raakamaan optimaalinen hankinta-aika on noin 7-10 vuotta ennen asemakaavoituksen käynnistymistä. Onnistuneen maanhankinnan toteuttamiseen tarvitaan varakaata, ennustettavaa päätöksentekoa sekä aikaa kestäviä linjauksia. Maanhankinnassa tulee tarvittaessa käyttää kaikkia lain mahdollistamia maanhankintatapoja.

Tonttien luovutuksen keskeisenä tarkoituksena on edistää kaupunkirakenteen suunnitelmallista ja taloudellista kehittämistä kysyntää vastaavasti. Kaavoituksella pitää voida mahdollistaa kohtuuhintaisten, kilpailukykyisten ja monipuolisten tonttien tarjonta. Luovutettaville tonteille tulee asettaa myös laadullisia tavoitteita sijainti huomioiden. Kaupungin tonttitarjonnassa tulee ottaa huomioon kysyntä – ei tule tuottaa liikaa valmista varantoa, eikä olla tilanteessa, jossa varannon puute rajoittaa kasvua.

2.4. Kaupungin omistamien yhtiöiden rooli maapolitiikassa

Riihimäen kaupungin omistamia konserniyhtiötä voidaan omistajapolitiikan ja lain säännösten sallimissa rajoissa käyttää osana kaupungin maapolitiikan toteuttamisen keinovalikoimaa. Lähtökohtana on tällöin se, että toiminnasta on hyötyä yhtiölle. Tällöin tulee kuitenkin huolehtia tarkoin siitä, ettei yhtiö saa laissa kiellettyä julkista tukea toimintaansa ja yhtiön ohjaus tapahtuu vaikuttamalla yhtiön päätäntään yhtiökokouksen ja kaupungin hallinnassa olevien hallituspaikkojen kautta. Yhtiö ei voi myöskään toimia viranomaisena, kaavoittajana tai vastata kaupungin raakamaan hankinnasta, jossa yhtiöltä puuttuvat ne edellytykset, joita laki kaupungille mahdollistaa.

3. Kaupungin maaomaisuuden nykytila

- Maapolitiikalla ohjataan kaupungin maaomaisuuden käyttöä
- Maaomaisuus muodostaa kaupungille merkittävän omaisuuserän
- Kaupungin maanomistuksella tulee olla maankäytön kannalta perusteltu tarkoitus

3.1. Maapolitiikan yhteys maaomaisuuden hallintaan

Kaupungin rakentamaton maaomaisuus tarjoaa pohjan uusien asemakaavojen laatimiselle, kaupungin omille toiminnoille, maaomaisuuden luovutuksille sekä tonttien myynti- ja vuokratuloille. Rakentamattoman maaomaisuuden huolellinen hallinta ja kehittäminen kaavoituksen keinoin ovat keskeisiä toimenpiteitä maaomaisuuteen sitoutuneiden pääomien tuottojen varmistamisessa. Selkeä maaomaisuuden hallinta mahdollistaa myös kaupungille maaomaisuuteen kohdistuvien odotusten tarkemman määrittelyn ja siten selkeyttää sitä tahtotilaa, joka päättäjien puolelta määrittää kaupungin maaomaisuuteen kohdistuvat tavoitteet.

Maapolitiikan keskeisenä tehtävänä on kaupungin rakentamattomaan maaomaisuuteen kohdistuva ohjaus; maapolitiikalla kerrotaan ne tavoitteet ja reunaehdot, joilla Riihimäen kaupunki rakentamatonta maaomaisuuttaan hallitsee.

3.2. Kaupungin maanomistus ja keskeiset tunnusluvut

Riihimäen kaupunki omistaa kiinteää maaomaisuutta noin 2 100 ha. Omistus keskittyy Riihimäen kaupungin alueelle. Kaupungin maaomaisuudesta asemakaava-alueen ulkopuolella on noin 850 ha, josta noin 300 ha on raakamaaksi luokiteltavaa maata. Kaupungin maaomaisuuskartta on esitetty liitteessä.

Riihimäen kaupunki on luovuttanut uusia tontteja viimeisen kymmenen vuoden (2010–2016) aikana keskimääräin 36 kappaletta vuodessa; tontinmyyntitulot ovat olleet ajanjaksolla keskimäärin noin 2 200 000 euroa vuodessa ja tonttien vuokrauksesta on vastaavasti saatu keskimäärin noin 960 000 euroa vuodessa.

3.3. Maaomaisuuden kehittäminen

Kaupunkisuunnittelun vastuualueella on käynnissä rakentamattoman maaomaisuuden hallinnan uudistamisohjelma, joka valmistuu vuoden 2020 loppuun. Ohjelman keskeisiä tavoitteita ovat maaomaisuuden hallinnan sähköistäminen, maaomaisuuden luokittelu sekä maaomaisuuteen kohdistuvien odotusten selkiyttäminen. Ohjelman keskeisenä ajatuksena on, että kaupungin on tarkoituksenmukaista omistaa maata, jolla on kaupungin toiminnan tai kehittämisen kannalta merkitystä, ja siten kehittää ja tehostaa maaomaisuuden käyttöä sekä kasvat-
taa tuottoa suhteessa sitoutuneeseen pääomaan.

4. Maanhankinnan periaatteet ja keinot

- Maanhankintaan varataan riittävät resurssit sekä hankinnat toteutetaan riittävän pitkällä aikajänteellä
- Kaupunki pyrkii ensisijaisesti ostamaan maata vapaaehtoisin kaupun - kaupunkikehityksen turvaamiseksi maanhankinnassa käytetään tarvittaessa kaikkia lain mahdollistamia keinoja
- Etuosto-oikeuden ja lunastuksen käyttö perustuu oikeudenmukaisiin ja johdonmukaisiin menettelytapoihin

4.1. Maapolitiikka ja maan hankkiminen

Riihimäen kaupunki pyrkii turvaamaan tonttituotannon ja omien tarpeidensa mukaisen toiminnan omistamalla riittävän ja oikein kohdentuvan maaomaisuusreservin. Riittävällä maanomistuksella voidaan ohjata asemakaavoitusta sekä asemakaavan oikea-aikaista toteutumista ja saada maan arvonnousu kaupungin omaan käyttöön.

Maan hankkiminen on maapolitiikan keskeisiä tehtäviä ja maanhankintaan tulee varata riittävästi resursseja sekä toteuttaa hankintaa suunnitelmallisesti riittävän pitkällä aikajänteellä strategiseen yleiskaavaan ja maankäytön toteuttamisohjelmaan pohjautuen sekä riittävän pitkällä aikajänteellä. Maanhankinta tulee tarvittaessa turvata käyttäen kaikkia lainsäädännön mahdollistamia maanhankintatapoja, objektiivisia ja ennustettavia menettelyitä ja periaatteita käyttäen.

4.2. Maan hankkiminen ostamalla

Vapaaehtoisin kauppoihin perustuvat maanostot ovat kaupungin ensisijainen keino hankkia raakamaata. Raakamaata pyritään hankkimaan aktiivisesti ostotarjouksia tekemällä niiltä alueilta, joiden hankinta on yleiskaavan ja maankäytön toteuttamisohjelman mukaisesti ajankoh- taista sekä passiivisesti maanomistajien myyntitarjouksiin reagoimalla myös muilta yleiskaava- vassa asemakaavoitettavaksi merkityiltä alueilta.

Kaupungin ostoissa käyttämä raakamaan hinta perustuu ostettavan alueen sijaintiin, käyttö- kelpoisuuteen, rakennettavuuteen sekä kunnallistekniikan järjestämismahdollisuuksiin perus- tuvan laskelman pohjalta.

Kauppoja tehdään talousarviossa maanhankintaan vuosittain varattujen varojen puitteissa ja tarvittaessa ostokohteet priorisoidaan.

4.3. Maan hankkiminen maanvaihdolla

Kaupunki voi tehdä maanvaihtoja, mikäli vaihdolla päästään maaomaisuuden toteuttamisohjelman, kaavoituksen, kaupungin omien maankäytön tarpeiden tai muiden vastaavien tarpeiden kannalta taloudellisempaan tai tarkoituksenmukaisempaan lopputulokseen, kuin käyttämällä suoraa kauppaa.

Vaihdossa voidaan käyttää luovutettavana omaisuutena valmiita tontteja sekä kaavoittamaton maaomaisuutta, jolle ei ole yleiskaavassa osoitettu asemakaavoitusta ja jolle ei muutoin ole osoitettu kaupungin omaa käyttötarvetta.

Vaihdettavan maaomaisuuden arvo on selvitettävä riittävällä tavalla ja hinnoittelussa on mahdollisuuksien mukaan noudatettava olemassa olevia hinnoitteluperusteita.

4.4. Maan hankkiminen käyttämällä etuosto-oikeutta

Etusto-oikeudella tarkoitetaan kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö siten, että kunnan katsotaan tulevan omistajaksi luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan kaupassa sovituin ehdoin. Etusto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista, virkistystarkoitusta ja suojelua varten. Etusto-oikeuden käyttöä säätelee etuostolaki.

Etusto-oikeutta tulee käyttää, mikäli kaupan kohde täyttää etuostolain edellytykset, on vähintään osittain yleiskaavan mukaisella, asemakaavoitettavaksi suunnitellulla alueella ja maapohjan hinta vastaa enintään alueelle laskettavissa olevan raakamaan arvoa vastaava. Mikäli kaupan kohde sisältää rakennuksia, joiden arvo muodostaa merkittävän osuuden kauppahinnasta tai kaupan kohteella on tunnettu tai merkittävä riski maaperän pilaantumalle, tulee tapauskohtaisesti harkita etuosto-oikeuden käyttöä.

4.5. Maan hankkiminen lunastamalla

Riihimäen kaupungilla on mahdollisuus käyttää maanhankintaan lunastamista:

- asemakaava-alueilla hankinnan kohdistuessa yleiseen alueeseen tai yleiselle rakennukselle tarkoitettuun tonttiin tai sen osaan;
- tontinosan lunastusmenettelyä käyttäen; ja
- hankkiessaan maata lunastusluvan perusteella yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin.

Yleisen alueen lunastusoikeudella turvataan kaupungin mahdollisuutta toteuttaa yleisiin tarpeisiin asemakaavassa osoitettuja alueita ja turvata siten kunnallisia peruspalveluita. Voimassa olevassa asemakaavassa yleiseksi alueeksi tai yleisen rakennuksen rakentamiselle tarkoitetuksi tontiksi osoitetuilla kohteilla lunastusta tulee käyttää, kun:

- maanomistaja vaatii kaupunkia lunastamaan alueen, eikä vapaaehtoisuuteen perustuvan maakaupan ehdoista ole päästy yksimielisyyteen; tai
- Riihimäen kaupungin oma tarve edellyttää alueen kaavan mukaiseen käyttöön ottoa, eikä vapaaehtoisuuteen perustuvan maakaupan ehdoista ole päästy yksimielisyyteen.

Tontinosan lunastusmenettelyllä tarkoitetaan mahdollisuutta varmistaa rakennuskelpoisten tonttien muodostuminen tilanteessa, jossa kaavan ja tonttijaon mukaiseen tonttiin sisältyy eri omistajille kuuluvia alueita. Kaupungin tulee käyttää tontinosan lunastusta silloin, kun kaupunki omistaa tontista osan ja muiden tontinosien lunastamisen kustannukset ovat laskennallista koko tontin myyntihintaa alhaisemmat. Tontinosan lunastusta voidaan käyttää harkinnanvaraisesti myös, mikäli kaupunkikehityksen turvaaminen edellyttää tontin asemakaavan mukaista käyttöönottoa.

Lunastuslupaan perustuvaa lunastusta Riihimäen kaupunki käyttää yleiskaavan ja maankäytön toteuttamisohjelman mukaisesti aktiivisen maanhankinnan alueilla, mikäli alueella käydyt neuvottelut vapaaehtoisista maakaupoista eivät määrääjassa johda kaupungin maanhankintaan:

- maankäytön toteuttamisohjelmassa määritellään yleiskaavassa asemakaavoitettavaksi osoitettujen alueiden toteuttamisjärjestys ja tavoiteaikataulu;
- toteuttamisohjelmassa alle viiden vuoden sisällä asemakaavoitettavaksi osoitetut alueet ovat aktiivisen maanhankinnan alueita, joilla kaupunki pyrkii vapaaehtoisin kaupunkeihin käyttäen ostotarjouksia alueen maanomistajille; ja
- toteuttamisohjelmassa alle kolmen ja puolen vuoden sisällä asemakaavoitettavaksi osoitettujen alueiden osalta käynnistetään lunastusmenettely, mikäli alueita ei ole vapaaehtoisin kaupoin saatu ostettua kaupungille; lunastusmenettelyn rinnalla kaupunki säilyttää valmiuden neuvotella maanomistajan kanssa vapaaehtoisista kaupoista.
- mikäli maanomistus on merkittävässä määrin sirpaloitunutta ja alueella, johon lunastustarve kohdistuu, sijaitsee paljon pieniä, asumiseen käytettyjä tiloja, voidaan lunastuksesta alueella luopua. Lunastuksesta luopumisen ratkaisee kaupunginvaltuusto kaupungin kokonaisedun perusteella.

5. Asemakaavoitus ja sopimukset

- **Ensimmäinen asemakaava laaditaan kaupungin omistamalle maalle**
- **Yksityisen omistamaa raakamaata kaavoitetaan sopimusperusteisesti vain kaupungin edun sitä erityisin syin vaatiessa**
- **Kaavoitettaessa yksityisen omistamaa maata kaupunki tekee kaavoituksesta aloitus- ja maankäyttösopimukset sekä leikkaa osan arvonnoususta**

5.1. Alueen ensimmäisen asemakaavan laatiminen

Asemakaavan laadinnan pääperiaatteena on, että uudet asemakaavat laaditaan kaupungin omistamille raakamaa-alueille. Ennen asemakaavoituksen aloittamista tulee hankkeen laajuus huomioon ottaen ja riittävällä tarkkuudella selvittää asemakaavan laatimisen ja toteuttamisen arvioidut taloudelliset vaikutukset.

Ensimmäisen asemakaavan laatimisen kannalta parhaan aluerajauksen sisäpuolella saattaa kuitenkin pirstoutuneesta maanomistuksesta johtuen sijaita rakennettuja kiinteistöjä, joiden hankkiminen kaupungin omistukseen ei ole tarkoituksenmukaista. Tällöin on tapauskohtaisesti käytettävä harkintaa sen suhteen, edellytetäänkö alueen olevan kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa sekä onko tarpeen solmia alueen maanomistajien kanssa kaavoitusta koskevia maankäyttösopimuksia.

5.2. Yksityisen maan kaavoitus ja sopimuksien käyttö

Asemakaavoja maanomistajan lähtökohdista ja hakemuksesta muutettaessa käyttää kaupunki kaavoituksen käynnistämissopimuksia ja maankäyttösopimuksia. Kaavoituksen käynnistämissopimuksella sovitaan niistä periaatteista, lähtökohdista ja kustannusvastuista ja aikatauluista, joita kaavamuutokselle asetetaan ja joiden puitteissa kaavatyö suoritetaan. Asemakaavan muutoshankkeiden tulee tukea yleiskaavan, maapolitiikan ja maankäytön toteuttamisohjelman tavoitteita ja periaatteita. Kaavahankkeet priorisoidaan kaupungin strategiaa parhaiten palvelevalla tavalla.

Raakamaaksi luokitellulle, yksityisen omistamalle alueelle ei lähtökohtaisesti laadita asemakaavaa. Yksityisessä omistuksessa olevaa raakamaata voidaan kaavoittaa sopimusperusteisesti vain kaupungin edun sitä erityisin syin vaatiessa. Tällaisia erityisiä syitä voivat olla esimerkiksi alueella sijaitsevat arvokkaat rakennukset sekä ympäristöriskit tai mikäli alueen maanomistus on merkittävässä määrin sirpaloitunutta ja alueella sijaitsee paljon maanomistajien omistamia ja heidän omistukseensa jääviä rakennuksia.

Asemakaavan muutoksesta merkittävää hyötyä saavan maanomistajan tai muun tahon kanssa tehdään maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus, jossa arvioidaan kaa-

vasta maanomistajalle syntyvää maan arvonnousun hyötyä. Kaupunki perii maa-alueen arvonnoususta maankäyttösopimusten kautta 50 % osuuden sopimuskorvauksen muodossa. Lisäksi lähtökohtana sopimusta laadittaessa on, että kaavoitettavalle alueelle asemakaavan muutoksessa osoitettavat yleiset alueet luovutetaan sopimuksessa kaupungille korvauksetta ja asemakaavamuutoksella mahdollisesti toteutettavalle lisärakennusoikeudelle sovitaan rakentamiselvelvoite kaavan toteutumisen varmistamiseksi. Asemakaavan muutoskohteissa voidaan tapauskohtaisesti edellyttää toteuttamiseen liittyviä laatutekijöitä.

Maankäyttösopimuksella ei voida sitovasti sopia kaavan sisällöstä ja sopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Maankäyttösopimus on allekirjoitettava ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.

5.3. Kehittämiskorvaus

Kunta voi periä kehittämiskorvausta maanomistajalta asemakaavan mukaisen tontin asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttötarkoituksen muutoksesta syntyvästä arvonnoususta. Kehittämiskorvaus suhteutetaan kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioituihin kustannuksiin ja maanomistajalle asemakaavoituksen tuottamaan arvonnousuun. Kehittämiskorvaus voidaan periä, jos maanomistajan kanssa ei ole syntynyt sopimusta hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Kehittämiskorvauksen määräämisestä säädetään tarkemmin maankäyttö- ja rakennuslain 12a luvussa.

5.4. Kehittämisalumenettely

Kehittämisalueeksi voidaan enintään 10 vuoden määräajaksi nimetä rakennettu alue, jonka uudistamista, suojelemista, elinympäristön parantamista, käyttötarkoituksen muuttamista tai muuta yleistä tarvetta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi erityiset kehittämis- ja toteuttamistoimenpiteet ovat tarpeen.

Kehittämisalueeksi voidaan nimetä myös rakentamaton alue, milloin sen rakentaminen on asunto- tai elinkeinopoliittisista syistä tarpeen ja sen toteuttaminen maanomistuksen pirstoutuneisuudesta, kiinteistöjaotuksen hajanaisuudesta tai muusta vastaavasta syystä edellyttää erityisiä kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteitä.

Kehittämisalueeksi voidaan nimetä sellainen rakentamaton tai rakennettu alue, joka sijaitsee tai tulee sijaitsemaan raideliikenneaseman läheisyydessä, jos alueen rakentamisen tai uudistamisen tavoitteet ja kehittämistarpeet ovat aseman toteuttamisesta johtuen muuttumassa.

Kehittämisalueesta on säädetty MRL 15 luvussa.

6. Maanluovutuksen periaatteet

- Maanluovutuksilla edistetään kaupungin strategisia linjauksia
- Maanluovutuksilla turvataan riittävä ja monipuolinen tonttituotanto
- Riittävä tonttivaranto on kaupungin kannalta keskeinen elinvoiman kilpailukyvyyn kannalta

6.1. Yleiset periaatteet

Riihimäen kaupungin maanluovutukset toteutetaan suunnitelmallisesti maankäytön toteuttamishjelman sekä maapolitiikan linjausten mukaisesti käyttäen vakioitua sopimus pohjaa. Maanluovutuksilla turvataan toimivien rakennusalan markkinoiden säilyminen ja kehittyminen Riihimäellä. Maanluovutuksia suoritettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota luovutusten saajien tasapuoliseen kohteluun, rakennetun ympäristön laatuun sekä yhtenäisen ja toimivan kaupunkirakenteen turvaamiseen. Maanluovutuksilla tulee edistää kaupungin strategisen kehittämisen tavoitteiden toteuttamista.

6.2. Asuntorakentamiseen tarkoitettujen tonttien luovuttaminen

Tonttien luovuttamisen asuntorakentamiseen tulee tapahtua asuntopoliittisen ohjelman, asuntotuotantoarvion ja väestösuunnitteen tavoitteita tukien sekä kaupunkirakennetta vahvistaen. Monipuolisella ja riittäväällä asuntotonttituotannolla ja -luovutuksilla mahdollistetaan kohtuuhintainen asuntotuotanto Riihimäellä, monipuolinen väestörakenne sekä mahdollistetaan uusien asukkaiden sijoittuminen Riihimäen alueelle.

Tontteja luovutetaan asiakkaan tarpeen mukaan myymällä tai vuokraamalla; kummallakin tavalla tontin luovutukseen tulee kytkeä rakentamisveloite. Vuokraamalla luovutettujen asuntorakentamisen tonttien lähtövuokra on 5 % luovutetun tontin luovutushetken ajankohdan arvosta vuodessa. Vuokra tulee sitoa indeksiehtoon.

Kaupungin omistamat, uudet, muodostuvat asuntorakentamiseen tarkoitetut tontit tulee asettaa määräajaksi tarjolle siten, että tontin ostamisesta tai vuokraamisesta kiinnostuneilla on yhtäläinen mahdollisuus tontin saamiseen. Asuntotontit luovutetaan käyttäen kaupungin aluehinnoittelua.

6.3. Elinkeinotoimintaan tarkoitettujen tonttien luovuttaminen

Tonttien luovuttaminen elinkeinotoimintaan tukee kaupungin elinkeinopolitiikkaa. Monipuolinen, riittävä ja kohtuuhintainen elinkeinotonttivaranto on kaupungille keskeinen voimavara, jolla turvataan kaupungin elinvoimaisuus ja kilpailukyky. Keskeisenä tavoitteena on tehdä Riihimäestä yrityksiä kiinnostava sijoittumiskohde ja mahdollistaa elinkeinotoiminnan sijoittuminen Riihimäelle.

Tontteja luovutettaessa kiinnitetään erityistä huomiota luovutusehtojen joustavuuteen sekä tontintarvitsijan tarpeeseen, alueen elinkeinorakenteeseen, sijoittuvan toiminnan soveltumiseen alueella jo olevaan toimintaan sekä sijoittumisen ympäristövaikutuksiin. Kaupunki ei valikoi elinkeinoja, joille tontteja luovutetaan eikä rajoita luovutuksia olemassa olevien toimijoiden määrään perustuen, mutta pyrkii ohjaamaan luovutukset asemakaavassa määritellyllä ja kokonaisuuden kannalta parhaalle sijainnille.

Tontteja luovutetaan asiakkaan tarpeen mukaan myymällä tai vuokraamalla; kummallakin tavalla tontin luovutukseen tulee kytkeä rakentamisvelvoite. Vuokraamalla luovutettujen elinkeinotonttien lähtövuokra on 7 % luovutetun tontin luovutushetken ajankohdan arvosta vuodessa. Vuokra tulee sitoa indeksiehtoon.

Elinkeinotonttien luovutusten tulee täyttää kuntalain mukaiset vaatimuksen julkisen tuen kielolle; kaikki kohteet luovutetaan joko todellista kilpailutusta käyttäen tai vähintään laissa tarkoitettun puolueettoman arvion asettamalla alimmalla luovutushinnalla.

6.4. Muiden kaupungin omistamien alueiden myyminen

Pääsääntöisesti kaupunki luovuttaa myymällä vain tonteiksi kaavoitettuja alueita. Lisäksi kaupunki voi myydä sellaista kaavoittamatonta maata, joka:

1. sijaitsee yleiskaavassa asemakaavoitetuksi osoitettujen alueiden ulkopuolella; ja
2. jolle ei ole osoitettu kaupungin omaa käyttötarvetta.

Vuokraamalla voidaan luovuttaa muutakin maaomaisuutta, kuin tontteja. Tällöin vuokrasopimuksen tulee olla enintään kymmenen vuoden mittainen sekä sisältää yksiselitteisen sopimusehdon, jolla alue palautuu kaupungin hallintaan, mikäli alueelle laaditaan lainvoimainen asemakaava.

6.5. Peltojen vuokraaminen

Riihimäen kaupunki ei itse harjoita maaseutuelinkeinoa. Kaupunki voi lyhytaikaisia maanvuokrasopimuksia käyttäen luovuttaa ammattimaisen maaseutuelinkeinon harjoittajalle kaupungin maaomaisuuteen kuuluvia peltoja vuokralle, milloin vuokrattavaan maaomaisuuteen ei kohdistu kaupungin omaa käyttötarvetta tai on ilmeistä, ettei aluetta tulla luovuttamaan tonttina vuokrasopimuksen sopimuskaudella.

Peltojen vuokraamisen tulee perustua pellonvuokraamiseen soveliaiden alueiden luovuttamiseen kilpailuttamalla siten, että kaikilla halukkailla maaseutuelinkeinon harjoittajilla on yhtäläiset mahdollisuudet tarjousten jättämiseen.

6.6. Kaupungin omistaman maaomaisuuden muu käyttö

Riihimäen kaupungilla on voimassa useita käyttöoikeuksien luovutuksia koskevia sopimuksia sekä päätöksiä, joiden perusteella kaupungin maaomaisuuteen kohdistuu joko kokonaan korvausta tai nimellistä korvausta vastaan maankäyttöä. Tällaiset käyttöoikeudet eivät vastaa vaatimuksia kaupungin maaomaisuuden käytön läpinäkyvyydestä sekä toimijoiden tasapuolisesta kohtelusta.

Riihimäen kaupunki voi luovuttaa vastikkeellisia ja vastikkeettomia oikeuksia maankäyttöön maaomaisuuteensa jatkossa vain silloin, kun luovutus on perusteltua kaupungin oman tai kaupungin velvoitteena olevan toiminnan järjestämiseksi tai turvaamiseksi tai milloin maa-alueella järjestettävä toiminta perustuu lakiin tai yleiseen tarpeeseen. Muutoin kaupungin maaomaisuuteen kohdistuva käyttö tulee perustua voimassa oleviin vuokrasopimuksiin. Muuhun kuin asumiseen tai elinkeinotoimintaan voidaan kaupungin maaomaisuutta vuokrata lyhytaikaisella vuokrasopimuksella, joka riittää kattamaan kaupungille kyseisestä alueesta muodostuvat kulut sekä tarjoaa kaupungille alueella järjestettävä toiminta huomioiden kohtuullisen vuokratuoton.

7. Asemakaavan toteutumisen edistäminen

- Asemakaavoituksella vastataan tonttien tuottamisesta maankäytön toteuttamisohjelman, väestösuunnitteen sekä elinkeinoelämän tarpeisiin
- Tonttien hinnoittelulla varmistetaan kilpailukykyiset tontit
- Maapolitiikka edistää rakentamattomien tonttien rakentumista; rakentamattomat tontit muodostavat kaupungille kustannuksia

7.1. Tonttutuotannon säätely ja tonttien hinnoittelu

Riihimäen kaupungin tavoitteena on vastata kaavoituksella yhteiskuntakehityksen, asuntorakentamisen sekä elinkeinoelämän tarpeisiin tuottamalla oikeaan aikaan ja oikealta sijainnilta tarjolle riittävästi tonttivarantoa. Tonttutuotannon tulee vastata maankäytön toteuttamisohjelman, asuntotuotantoarvion, väestösuunnitteen sekä elinkeinoelämän tarpeita.

Tonttien hinnoittelussa on huomioitava kuntalain asettamat rajoitukset tonttien luovutushinnoille, markkinalähtöisyys sekä kaupungin tavoitteet; tonttien hinnoittelun tulee toisaalta varmistaa tonttien kilpailukyky sekä toisaalta täyttää realistiset tuotto-odotukset. Tonttien hinnoittelun tulee olla johdonmukaista ja seurata kiinteistöjen pitkän aikavälin hintakehitystä.

7.2. Rakentamattomat tontit

Rakentamattomat asemakaavoitetut tontit muodostavat kaupungille suoria kustannuksia lakisääteisen kunnallistekniikan rakentamisen sekä kunnossapidon muodossa; epäsuoria kustannuksia sekä tulojen menetyksiä kaupungille syntyy verotulojen menetyksistä. Rakentamattomat tontit muodostavat usein myös kaupunkikuvallisia haasteita sekä rakentamattomuuden pitkän keston myötä saattavat aiheuttaa tarpeita kaavoituksen muuttamiselle sekä saattavat vaikeuttaa alueiden rakentumista myöhemmin tontin ympäristön tottuessa asiantilaan.

Riihimäen kaupunki tutkii ja tukee innovatiivisia hankkeita ja kokeiluja rakentamattomien rakennuspaikkojen käyttöön saamiseksi vapaaehtoiseen rakentamiseen perustuen. Samalla kaupunki edistää tarvittaessa asemakaavoitettujen, mutta rakentamattomien tonttien rakentumista käyttäen rakentamattoman rakennuspaikan korotettua kiinteistöveroä, kiinteistökauppoja, rakentamiskehotuksia sekä tontinosan lunastuksia, ottaen huomioon seuraavaa:

- Kaupunki voi maanhankintaan varattujen määrärahojen puitteissa ostaa rakentamattomia tontteja tai niiden osia, mikäli kauppahinta jää alle ostettavan alueen osuuden laskennallisesta arvosta, kun tontti luovutetaan asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen. Lisäksi oston yhteydessä tulee varmistaa, että ostettavalla tontilla tai sen osalla mahdollisesti oleva pilaantuneiden maiden puhdistamiskulu jää myyjälle.

- Rakentamiskehotusta käytetään ajan tasalla olevan asemakaavan alueella rakentamattomaan tonttiin, joka on ollut tosiasiasa maanomistajan rakennettavissa kahdeksan vuoden ajan.

7.3. Rakentamisvelvoite

Rakentamisvelvoitteella voidaan edistää asemakaavan toteutumista ja kunnallistekniikan tehokasta käyttöä. Rakentamisvelvoitteella tarkoitetaan luovutuksensaajan velvoitetta toteuttaa tontille rakennus siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa hyväksytyt käyttöönottokatselmuksen. Rakentamisvelvoitteen noudattamatta jättäminen tulee sanktioida luovutussopimuksissa.

Luovutettavien tonttien osalta luovutuksensaajan tulee toteuttaa rakentamisvelvoite kolmen (3) vuoden kuluessa luovutusajankohdasta. Rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi tulee toteuttaa vähintään 40 % tontin rakennusoikeudesta. Poikkeuksellisen laajoissa rakennushankkeissa ja kaupungin omissa rakennushankkeissa voidaan rakentamisvelvoitteen määrästä ja kestosta poiketa sopimusehdoissa. Rakentamisvelvoitteelle voidaan myöntää jatkoaikaa ainoastaan perustelluista syistä.

8. Seudullinen maankäytön yhteistyö

Riihimäen kaupunki on tunnistanut seudullisen maankäytön yhteistyön edut ja sille on luotu edellytykset yleiskaavassa 2035, jossa todetaan osayleiskaavatasoisten maankäytön suunnitelmien laatimisen tarve yhdessä naapurikuntien kanssa. Yleiskaavassa 2035 esitetyt seudulliset suunnittelumääräykset kytkeytyvät liikenteen (ohjeelliset tielinjaukset ja tieliikenteen yhteystarvemerkinnyt) ja maankäytön yhteensovittamiseen. Seudulliseen maankäytön yhteistyöhön tulee jatkossa paneutua entistä enemmän koko toiminnallisen kaupunkiseudun alueella.

9. Seudullinen ja valtakunnallisten hankkeiden edistäminen Riihimäen kannalta

Riihimäen kaupungin sijainti Suomen kasvukäytävällä sujuvien liikenneyhteyksien varrella ja lyhyen matkan päässä pääkaupunkiseudusta luo hyvät edellytykset kestäväan tulevaisuuteen. Suomen kasvukäytävän vetovoima on viime vuosina painottunut lähinnä Helsingin ja Tampereen seuduille. Pelkkä oivallinen sijainti ei riitä, vaan Riihimäen kaupungin tulee edistää aikaisempaa aktiivisemmin seudullisten ja valtakunnallisten hankkeiden sijoittumista alueelle. Yhteistyötä pitää tehdä laajalla sidosryhmäjoukolla hallinnollisista rajoista huolimatta koko kaupunkiseudun alueella.

10. Haja-asutuksen ohjaaminen

10.1. Haja-asutuksen ohjaamisen keskeiset periaatteet

Riihimäen kaupungin asemakaavoitettu keskusta-alue muodostaa tiiviin ja yhtenäisen kokonaisuuden, jonka ulkopuolelle jää pieniä asutuskeskittymiä, maaseutuelinkeinoja ja virkistystä palvelevia alueita, suojelualueita sekä yksittäisiä pientaloja. Asemakaavan ulkopuolisten alueiden rakentaminen ilman maankäytön kokonaissuunnitelmaa johtaa helposti alueiden tulevien mahdollisuuksien kaventumiseen tai menettämiseen.

10.2. Haja-asutuksen rakentamisen ohjaamisen keinot

Haja-asutuksen rakentamisen ohjauksen tulee perustua yleiskaavaan; maaseutumaisille alueille ei sallita haja-asutusluonteista rakentamista ilman suunnittelutarveharkintaa.

Rakennusjärjestyksellä ohjataan yksittäisiä rakennushankkeita sekä osoitetaan suunnittelutarvealue, jolla on tarvetta ohjata haja-asutuksen muodostamista käyttäen suunnittelutarveratkaisuja. Rakennuspaikkojen määrää arvioidaan käyttäen emätilatarkastelua.

11. Maapolitiikan toteuttaminen ja seuranta

- Maapolitiikkaa toteutetaan ja seurataan maankäytön toteuttamisohjelmalla (Mato)
- Maapolitiikan toteuttamisesta vastaa kaupunginjohtaja
- Maapolitiikan aikajänne on noin 10 vuotta

11.1. Maapolitiikan toteuttamisvastuu

Maapolitiikan toteuttamisessa tulee huomioida pitkä aikajänne. Toteuttamisen tulee olla yhtenäistä, tasapuolista ja tavoitteellista.

Vastuu maapolitiikan toteuttamisesta on kaupunginjohtajalla. Maapolitiikan toteuttamisen kannalta tarpeelliset toimintavaltuudet on määritelty tarkemmin kaupungin hallintosäännössä.

11.2. Maapolitiikan seuranta

Maapoliittinen ohjelma tulee tarkistaa valtuustokausittain; tarkistamisen yhteydessä tulee kuitenkin huomioida maapolitiikan pitkä aikajänne – politiikan toteuttamisen toimenpiteistä osa tulee ennakoida noin 10 vuoden aikajaksolla ja siten valtuustokauden nelivuotinen sykli on haaste maapolitiikan toteutumiselle.

Maapolitiikka voidaan kestoltaan jakaa pitkän aikavälin (9-12 vuotta, kolme valtuustokautta) toimenpiteisiin, jotka liittyvät yleiskaavaan ja maanhankintaan; keskipitkän aikavälin (5-8 vuotta, kaksi valtuustokautta) kuten lunastukseen liittyvät toimenpiteet; sekä lyhyen aikavälin (1-4 vuotta, kuluva valtuustokausi) toimenpiteisiin, joita ovat asemakaavoitukseen ja maa-alueiden luovuttamiseen liittyvät toimenpiteet.

Maapolitiikan seuranta tulee toteuttaa käyttäen mittareita joilla tavoitteiden saavuttamista mitataan. Riihimäen kaupungin maapoliittisia mittareita ovat:

1. raakamaavarannon muutos;
2. tonttien myynti- ja vuokratulot;
3. luovutettavien tonttien lukumäärä; sekä
4. asemakaavahankkeiden toteutuminen.

Maapolitiikan toteutumisesta laaditaan raportti vuosittain ja se käsitellään maankäytön toteutusohjelman ohessa talousarviokäsittelyn yhteydessä.

RIIHIMÄEN KAUPUNKI
Yleiskaava-alueet ja maaomaisuus
1:75 000

