



## Salon kaupungin maapoliittinen ohjelma 2012



## SISÄLTÖ

1 JOHDANTO.....	3
2 KAUPUNGIN MAANOMISTUKSEN NYKYTILANNE.....	4
<b>2.1 Maaomaisuus</b> .....	4
<b>2.2 Asuintontit</b> .....	4
<b>2.3 Teollisuustontit</b> .....	4
<b>2.4 Raakamaatilanne ja lähitulevaisuuden haasteet</b> .....	5
3 KAUPUNGIN MAANKÄYTTÖPOLITIIKAN TAVOITTEET .....	7
<b>3.1 Maankäyttöpöpolitiikan tavoitteet</b> .....	7
<b>3.2 Onnistuneen maankäyttöpöpolitiikan edellytykset</b> .....	7
<b>3.3 Taloudelliset näkökohdat</b> .....	8
<b>3.4 Yhdyskuntarakenteen ohjaaminen</b> .....	8
<b>3.5 Tonttitarjonnan vaatimukset</b> .....	8
4 KAUPUNGIN MAANKÄYTTÖPOLITIIKKAA OHJAAVA LAINSÄÄDÄNTÖ .....	10
<b>4.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki</b> .....	10
<b>4.2 Lunastus</b> .....	10
<b>4.3 Etuostomenettely</b> .....	10
<b>4.4 Verolait</b> .....	11
<b>4.5 Maapoliittisten keinojen käytön ajankohdat</b> .....	12
5 KAUPUNGISSA HARJOITETTAVAN MAAPOLITIIKAN PERIAATTEET.....	13
<b>5.1 Maanhankinta</b> .....	13
Raakamaan hankinnan periaatteet:.....	13
<b>5.2 Maan luovutus</b> .....	13
6 ASEMAKAAVOITUKSEEN LIITTYVÄT KEINOT MAANKÄYTTÖPOLITIIKAN KANNALTA .....	17
LIITTEET .....	<b>Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.</b>

## 1 JOHDANTO

Salon kaupungin maapoliittisen ohjelman laatimista ohjaamaan päätettiin perustaa Kaupunginhallituksen 23.11.2009 päätöksellä viranhaltijoista ja luottamushenkilöistä koostuva maapoliittinen työryhmä. Työryhmän ensimmäinen kokous oli 12.1.2010, jossa ohjelman laatiminen katsottiin tarpeelliseksi ja asetettiin tehtävälle työlle tavoitteet.

Maapoliittinen ohjelma on asiakirja, jossa valtuusto määrittelee maankäyttöpoliittiset tavoitteet ja periaatteet. Maapolitiikalla tarkoitetaan maanhankintaa, -hallintaa ja -luovutusta koskevia toimintoja sekä näihin liittyviä sopimuksia. Yhdessä maapolitiikka ja maankäytön suunnittelua eli kaavoitusta kutsutaan maankäyttöpolitiikaksi, jolla on keskeinen merkitys kaupungin strategian toteuttamisessa ja edellytysten luojana. Onnistuneella ja pitkäjänteisellä maankäyttöpolitiikalla on tärkeä merkitys kaupungin talouden kannalta. Ohjelman tarkoituksena on toimia johdonmukaisena apuvälineenä maakäyttöpolitiikan toteuttamisessa sellaisin tavoittein, joihin on yhteisesti sitouduttu. Ohjelma antaa lähtökohdat ja periaatteet, joita noudatetaan valmistelussa ja päätöksenteossa, kun on kyse maanhankinnasta, kaavoituksesta, tonttituotantoprosessiin liittyvistä asioista sekä muista ohjelmassa mainituista asioista.

Maapoliittisen ohjelmatyön aikana ohjelmassa käsitellyjä asioita on jo uudistettu joiltakin osin tehdyillä valtuustopäätöksillä muun muassa tontinluovutusmenettelyyn liittyen.

Maapoliittisen ohjelman tiedot vastaavat julkaisuajankohdan tilannetta ja niitä päivitetään tarpeelliseksi katsotuin määräajoin.

## 2 KAUPUNGIN MAANOMISTUKSEN NYKYTILANNE

### 2.1 Maaomaisuus

Salon kaupunki omistaa maa- ja vesialueita yhteensä yli 6400 ha. Maaomaisuustietoja on esitetty liitteessä 1.

### 2.2 Asuintontit

Asuintonttien kysyntä on ollut vilkkainta viimeisimmän vuoden aikana Salon, Halikon ja Perttelin alueella. Muurlassa ei ole ollut tarjontaa. Vähäistä enemmän on ollut kysyntää myös Perniön kirkonkylän alueella sekä hienoista kysynnän kasvamista myös Suomusjärvellä (Liite 2).

Tonttimarkkinakatsauksessa (Liite 3) on arvioitu kaupungin eri alueiden tonttimarkkinatilanne ja lähitulevaisuuden näkymät. Alueiden raakamaan hankintaa, asemakaavoitusta ja tonttitilannetta arvioidaan suunnitelmallisesti useampi vuosi eteenpäin ja lisäksi tilannetta tarkastellaan vuosittain talousarvion laadinnan yhteydessä uudelleen.

### 2.3 Teollisuustontit

Teollisuustonttien kysyntä on ollut melko vilkasta Salon Meriniityn alueella, josta ei ole voitu enää osoittaa kaupungin tontteja rakentamiseen. Alueella on jonkin verran yksityisessä omistuksessa olevia rakennuspaikkoja ja rakennusoikeuden suoma lisärakentamismahdollisuutta.



Muualla teollisuustonttien kysyntä on ollut melko vähäistä, joskin pientä vilkastumista kysynnän suhteen on havaittavissa. Tämän hetken varanto vastanee arvioitua tarvetta. Liitteessä 4 on esitetty teollisuustonttien tilanne alueittain.

## **2.4 Raakamaatilanne ja lähitulevaisuuden haasteet**

Kasvava ja kehittyvä sekä pinta-alaltaan laaja kaupunki joutuu vastaamaan kehittyvien toimintojen ja rakentamisen haasteisiin. Tämä tarkoittaa, että kaupungin menestymisen yhtenä tärkeimpänä edellytyksenä on riittävät resurssit aktiivisen maapolitiikan hoitamiseen.

Raakamaan hankinnassa vuosittainen 100 kpl tontinluovutustavoite edellyttää raakamaata kaavoitettavaksi 25 - 30 ha / vuosi. Strategian mukaan raakamaata tulee olla 10 vuoden tarvetta vastaava määrä. Vuoden 2010 lopussa raakamaata oli noin 450 ha, joten se vastaa noin 16 vuoden tarvetta.

Kuntien yhdistämisen jäljiltä varsinainen raakamaan määrä ei ole kriittinen tekijä vaan vastaa hyvin ja ylittää strategian mukaisen tavoitteen. Lähivuosien haasteena onkin laajalla alueella sijaitsevan raakamaavarannon täydentäminen kaavoitettaviksi yhtenäisiksi kokonaisuuksiksi. Toisaalta raakamaan tarve saattaa vaihdella voimakkaastikin alueellisesti kaupungin sisällä eikä kohdennu aina sinne, missä raakamaa varantoa on parhaiten tai millä alueella vapaaehtoiseen maanhankintaan on parhaat edellytykset. Raakamaan sijainti ja määrät eivät sijoitu välttämättä optimaalisesti johtuen kuntien yhdistymistä edeltävän ajan erilaisista lähtökohdista nykytilanteeseen verrattuna. Tavoitteena on kestävän kehityksen vaatimukset täyttävä kokonaistaloudellinen ja tasapainoinen kaupunkirakenne.

Tämä edellyttää aktiivista maanhankintaa vapaaehtoisten kauppojen muodossa sekä myös maanvaihtoja ja mahdollisesti myös muita lainsäädännön mukaisia keinoja.

Yhdyskuntarakenteen eheyteen tavoitteet löytyvät maankäytön suunnittelua koskevista normeista. Maankäyttö- ja rakennuslaki sisältää tätä varten monipuolisen keinovalikoiman kaavoitukseen ja lupaharkintaan.

Osa hajarakentamisesta perustuu suunnittelutarveharkintaan tai poikkeamispäätöksiin. Lupaharkinnassa harkitaan, aiheuttaako luvan myöntäminen haittaa kaavoitukselle tai muulle alueiden käytölle. Suunnittelutarveratkaisuilla ei tule edistää haitallista yhdyskuntakehitystä.

Kunnalla on mahdollisuudet ohjata hajarakentamista. Kunnan on kuitenkin meneteltävä johdonmukaisesti ja noudatettava maanomistajien tasapuolista kohtelua sekä perusteltava lupaedellytykset.

Maanhankinnassa ja kaavoituksessa tulee huomioida nykyisen palvelurakenteen sijainti ja resurssit eri alueilla. Hallitulla ja täydentävällä alueittaisella väestökehityksellä turvataan olemassa olevat palvelut ja huolehditaan niiden hyvästä käyttöasteesta sekä toisaalta hallitaan jo rakennettujen palveluresurssien riittävyttä aiheuttamatta maankäyttöpoliittisilla valinnoilla tarpeetonta palvelujen lisärakentamistarvetta.

Raakamaata ja kaavoitettua kaupungin omistamaa maata tuleekin olla kaupungin eri alueilla siinä määrin, että kunnallistekniikan rakentamisella voidaan ohjata taloudellisesti alueiden rakentumista edellä mainitut seikat huomioiden. Vaihtoehdot alueiden rakentamisessa turvaavat myös pitkäjänteisen ja usein ajallisesti pitkän maanhankintaprosessin toteuttamisen toivotulla tavalla varmistamalla maapohjan kohtuullisen hintatason ylläpitämisen.

### 3 KAUPUNGIN MAANKÄYTTÖPOLITIIKAN TAVOITTEET

#### 3.1 Maankäyttöpolitiikan tavoitteet

Aktiivisella maankäyttöpolitiikalla:

- a. pidetään yllä riittävä kaupungin raakamaavaranto yhdyskuntarakentamisen erilaisiin tarpeisiin
- b. turvataan pitkäjänteisen kaavoituksen edellytykset
- c. pidetään yllä riittävä ja kohtuuhintainen tonttitarjonta
- d. mahdollistetaan taloudellisesti kestävä yhdyskuntarakenne, vetovoimaisten asuinalueiden rakentaminen ja kilpailukykyinen yritystonttien tarjonta
- e. huolehditaan, että kaupungin kaikkia osia voidaan kehittää niiden omia vahvuuksia hyödyntäen.

Kaupunki toteuttaa aktiivista maapolitiikkaa (maanhanhinta ja -luovutus).

a. Raakamaat

Raakamaareservinä tarvitaan kymmenen vuoden yhdyskuntarakentamista vastaava määrä.

b. Vaihtomaat

Kaupunki käyttää vapaaehtoisina maapolitiikan keinoina myös maanvaihtoja. Tämä tarkoittaa, että haluttuun päämäärään pääsemiseksi kaupunki käyttää osana tai kokonaan maakaupassa maanvaihtoa. Kaupunki voi tapauskohtaisesti myös hankkia tarvittavia vaihtomaita yksinään tai osana muuta kauppaa.

#### 3.2 Onnistuneen maankäyttöpolitiikan edellytykset

Edellytyksenä onnistuneelle maankäyttöpolitiikalle on:

- a. aktiivinen ja jatkuvasti toimiva raakamaan hanhinta
- b. maanomistajien tasapuolinen kohtelu
- c. kaupungin toimien ennustettavuus sekä johdonmukaisuus niin, että päätösten valmistelu ja päätöksenteko noudattaa maapoliittisia linjauksia
- d. uusien asemakaavojen laadinta pääsääntöisesti kaupungin omistamalle maalle. Tarpeen mukaan kh voi päättää yksityisen omistaman maan kaavoittamisesta, mikä edellyttää maankäytösopimuksen tekemistä.
- e. maankäytösopimusten teko pääsääntöisesti aina asemakaavoja muutettaessa ja kaavoitettaessa yksityisessä omistuksessa olevia alueita
- f. maankäytösopimusten laadinta niin, etteivät ne vaikeuta kaupungin tulevaa maanhankintaa
- g. kaupungilla on valmius käyttää tarvittaessa kaikkia lain suomaa maanhankintakeinoja.

### **3.3 Taloudelliset näkökohdat**

Vapaaehtoisissa kaupoissa kaupungin tulee ajoittaa maanhankinta kaavoitettavaksi aiotulle alueelle riittävän ajoissa eli aikaa tulee varata yli viisi vuotta ja mielellään vähintään 10 vuotta. Raakamaan hintaan vaikuttaa sijainti ja laatutekijöiden lisäksi arvioitu kaavoitus- ja rakentamisajankohta.

Kun kaupunki on sijoittanut merkittävästi yksittäisen alueen maanhankintaan tulevaa kaavoitusta varten eikä kokonaisuudesta päästä etenemään vapaaehtoisin kaupoin, niin kaupunki voi harkita lunastuksen käyttämistä. Tämä on oltava perusteltua alueellisen taloudellisesti merkittävien maanhankintainvestointien saamiseksi tarkoitettuun käyttötarkoitukseen kohtuullisessa ajassa. Lunastamisen on oltava perusteltavissa maanomistajien yhdenmukaisen kohtelun kuin myös kuntalaisten suhteen vastuullisen taloudenpidon kannalta.

### **3.4 Yhdyskuntarakenteen ohjaaminen**

Maanhankinnalla ja maankäyttösopimuksilla tuetaan Salon kaupunkirakenteen kehittämistä taloudellisesti ja toiminnallisesti mahdollisimman edulliseksi kompaktien taajamien verkostoksi. Tämä tapahtuu ensisijaisesti täydentämällä ja toissijaisesti laajentamalla nykyisiä taajamia (esim. vanhat kuntakeskukset). Uusien taajamien syntymiseen tulee olla erityiset perusteet.

### **3.5 Tonttitarjonnan vaatimukset**

Asetettu tonttireservin tarve on viisi vuotta. Tonttireservillä tarkoitetaan kaupungin omistamalla maalla olevia asemakaavan mukaisia tontteja, jotka eivät ole vielä rakennuskelpoisia.

Tonttitarjonnassa pyritään siihen, että vanhoissa kuntakeskuksissa on riittävästi luovutuskelpoisia asuintontteja (noin 10 kpl). Tällä tasataan myös palvelurakenteen lisärakentamistarvetta ja turvataan nykyisten palvelujen säilyminen.



Asetettu tonttitarjonnan vaatimus on kahden vuoden kysyntää vastaava tarve. Tällä tarkoitetaan tontteja, jotka ovat lisäksi kiinteistörekisterin mukaisesti lohottuna ja rekisteröitynä täyttäen rakennuskelpoisuuden edellytykset. Lisäksi tontit ovat kunnallistekniikan piirissä ja niihin on kulkuyhteys. Tonteilla on myös vahvistetut luovutusehdot ja -hinnat. Tonteista on laadittuna rakentamistapaohjeet, mikäli niitä rakentajalta edellytetään sekä rakennussuunnittelua varten tarpeelliset kartat ja korkeustiedot.

## **4 KAUPUNGIN MAANKÄYTTÖPOLITIIKKAA OHJAAVA LAINSÄÄDÄNTÖ**

### **4.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki**

Lähtökohtana ja keskeisenä periaatteena maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaan on maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

### **4.2 Lunastus**

Kaupungin suunnitelmallisen rakentamisen mahdollistamiseksi maata on saatava käyttöön oikeasta paikasta oikeaan aikaan käyvällä raakamaahinnalla.

Johdonmukaisesti noudatetuista maanhankinnan periaatteista ei yksittäisissä tapauksissa voida tinkiä. Siksi kaupungilla on oltava valmius myös lunastuksen käyttämiseen. Lunastusta tulee voida harkita, mikäli vapaaehtoiseen kauppaan ei päästä kohtuullisessa ajassa sellaisella alueella, joka on kaupungin kehittämisen kannalta strategisesti tärkeää saada kaavoitettavaksi ja rakentamiseen. Lisäksi lunastuksen käyttöä tällaisilla alueilla puoltaa myös, mikäli kaupunki on hankkinut alueelta jo maata omistukseensa ja sitonut näin merkittävästi yhteiskunnan taloudellisia resursseja. Lunastusta koskevaa lainsäädäntöä löytyy useasta eri laista, mutta oleellisimpia kaupungin kannalta ovat maankäyttö- ja rakennuslain, kiinteistömuodostuslain sekä lunastuslain säädökset.

### **4.3 Etuostomenettely**

Kaupungille tulee käsiteltäväksi vuosittain hieman alle tuhat kaupanvahvistajien toimittamaa kiinteistönluovutusilmoitusta. Näistä noin neljännes täytti edellytysten karkean tutkinnan jälkeen kaupungin etuosto-oikeuden käyttömahdollisuuden. Nämä kaupat valmistellaan lain mukaisen määräajan puitteissa kaupunginhallituksen esityslistalle. Etuosto-oikeutta käytetään verraten harvoin, mutta sen merkitys kaupungille on suuri.

Lain velvoittama kaupungille toimitettava ilmoitus toimii kaikkine tietoineen tärkeänä maapolitiikan välineenä mahdollistaen mm. erilaisten maankäyttömuotojen markkinahintojen seuraamisen. Etuostolaki ja sen käyttäminen lisäävät maanomistajien myyntitarjouksia kaupungille ja edistävät neuvotteluhaluutta edistäen näin vapaaehtoisia kauppoja.

Jatkuvalla kiinteistökauppojen seurannalla ja valmistelulla kaupungilla on valmius tarvittaessa puuttua yksityisten välisiin kauppoihin ja toteuttaa myös sitä kautta johdonmukaista maapolitiikkaa.

#### **4.4 Verolait**

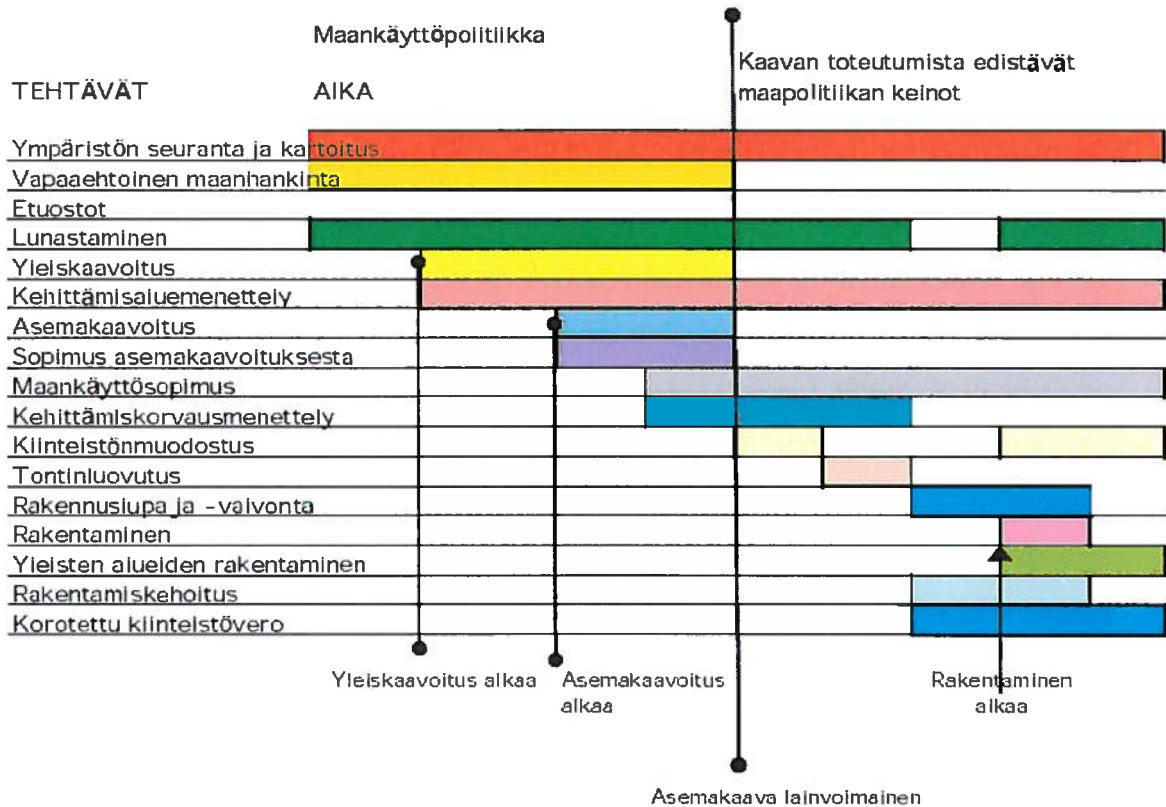
Kiinteistön arvon perusteella kaupungille vuosittain suoritettavasta kiinteistöverosta säädetään kiinteistöverolaissa. Valtuusto määrää kaupungin kiinteistöveroprosenttien suuruuden vuosittain etukäteen.

Valtuusto voi määrätä erikseen rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin, joka on vähintään 1,00 ja enintään 3,00. Erillistä veroprosenttia voidaan soveltaa rakentamattomaan rakennuspaikkaan, jos laissa tarkemmin määritellyt seitsemän edellytystä täyttyvät. Lisäksi laissa määritellään tarkemmin milloin rakennuspaikan katsotaan olevan saman omistajan omistuksessa ja mitä asemakaavan mukaisella asuinrakennuksen rakennuspaikalla tarkoitetaan. Korotettua kiinteistöveroprosenttia ei Salossa ole aiemmin käytetty, mutta kaupunginvaltuuston tekemän päätöksen perusteella korotettu kiinteistöveroprosentti on otettu käyttöön vuoden 2012 alusta.

Tuloverolaissa on säädökset muun muassa metsätalouden pääomatulosta, luovutusvoiton veronalaisuudesta ja sen laskemisperusteista. Säädöksissä oli myös kunnalle luovutetun kiinteistön määräaikainen verovapaus, jota kaupunki ei tällöin onnistunut hyödyntämään. Tuloverolain 49 §:n mukaan luovutusvoitto on kuitenkin osittain verovapaata kaupungin ollessa ostajana. Tällä seikalla on joissakin tapauksissa tärkeä merkitys maanhankinnan kannalta.

### 4.5 Maapoliittisten keinojen käytön ajankohdat

Alla oleva Suomen kuntaliiton kaaviokuva havainnollistaa eri tehtävien ajankohtaa ennen ja jälkeen asemakaavan lainvoimaistumista.



Maapoliittika yndyskuntarakenteen suunnittelussa ja toteuttamisessa. (Lähde: Matti Holopainen, Suomen kuntaliitto)

## **5 KAUPUNGISSA HARJOITETTAVAN MAAPOLITIIKAN PERIAATTEET**

### **5.1 Maanhankinta**

Raakamaan hankinnan periaatteet:

Raakamaata hankitaan ensisijaisesti vapaaehtoisilla kiinteistökaupoilla yhdyskuntarakenteen laajenemissuunnista, joista päätetään kiinteässä yhteydessä palveluverkon rakenteen kanssa.

Kaupungin vastuu alueensa maankäytöstä tuottaa velvollisuuksia, mutta myös oikeuksia. Selkeä näkemys ja yhteisesti sovittu tavoite laajenemissuunnista lisäävät johdonmukaisuutta ja sitoutumista maankäyttöpolitiikassa. Asia on merkityksellinen ennen kaikkea yleiskaavoituksen ja maanhankinnan näkökulmasta, mutta myös palvelutuotannosta vastaaville toimialoille.

Kaupunki voi hankkia vapaaehtoisilla kaupoilla omistukseensa maata myös muualta kuin laajenemissuunnista, jos se on perusteltua maapolitiikan kannalta tai mailla on merkitystä vaihtomaana. Kaupunki toimii aktiivisesti valtiokonttorin suuntaan, mikäli valtion omistuksessa on tai omistukseen on siirtymässä maata, jolla olisi merkitystä yhdyskuntarakenteen kannalta tai vaihtomaana.

Lainsäädännön tarjoamia keinoja käytetään kohdassa 4 tarkemmin määritellyin tavoin.

### **5.2 Maan luovutus**

Kaupungin rooli tontinluovuttajana on merkittävä, joka käsittää lähes yksinomaan kaavoitettujen tonttien luovutusta vuokraamalla ja myymällä rakentajille. Osassa lakanneista kunnista tonttien vuokraamiselle on pitkät perinteet. Vaihtoehtona on käytetty tontin ostamismahdollisuutta. Vuokraus madaltaa rakentajien investointitarvetta rakennushankkeen alkuvaiheessa ja luo näin paremmat edellytykset rakennushankkeen aloittamiseksi. Vuokrausmenettely tuo maapolitiikkaan jatkuvuutta ja suhdanteista riippumatonta tulokehitystä.

Voimassaolevan kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti voidaan erityistapauksissa osa uusista tonteista myös myydä suoraan tarjouskilpailuun perustuen, kun se katsotaan kaupungin kannalta perustelluksi. Tämä yhdessä sen seikan kanssa, että vuokrattuja tontteja myydään vuokramiesten pyynnöstä myös vuosittain jatkuvasti, tukee omalta osaltaan maapolitiikan harjoittamisen rahoitusta.

Salossa asuin-, teollisuus- ja muut tontit vuokrataan 30 - 50 vuodeksi.

Rakentamisvelvoitteen tultua täytetyksi, vuokraaja voi pyytää halutessaan tontin ostamista omaksi. Tonttien hinnat on varausten alkaessa vahvistettu ja sidottu voimassa olevan elinkustannusindeksin pistelukuun. Asuintontin vuosivuokra on 5 % myyntihinnasta ja muiden tonttien osalla 6 %. Myyntitilanteessa tontin hinta pyöristetään lähimpään täyteen euroon. Vuokrasopimuksia jatkettaessa vuokra-ajan pituus voi olla aiempaa sopimusta lyhyempi.

Seuraavana kehityskohteena tehdään selvitys ns. entisten kuntien asuin- ja teollisuustonttien hinnoitteluperusteista. Tämän perusteella arvioidaan ja päätetään jatkotoimista, kuten mahdollisesta harmonisointitarpeesta.

### **Tonttien varauskäytäntö ja -maksu**

Uudet varattavat tontit tulevat varattaviksi julkisesti kuuluttamalla kolmen viikon varausajaksi. Tätä ennen tonttien hinnat ja muut luovutusehdot on päätetty kaupunginvaltuustossa. Luovutusehtojen osalta on myös päätetty, noudatetaanko uuden alueen varauskäytäntönä kohdan a) vai b) menettelyä.

- a) Varausaikana tonteista voi tehdä varauspyyntöjä. Tonttitiedot hintoineen ja vuosivuokrineen ilmoitetaan varauksen alkaessa. Mikäli varausaikana tehdään samaan tonttiin useampi varauspyyntö, niin varauksen saaja arvotaan. Varausaikana henkilö tai yritys voi tehdä varauspyynnön vain yhteen tonttiin. Kaupunki varaa oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyn varauspyynnön.
- b) Varausaikana pyydetään halukkailta sitovia ostotarjouksia varattavista tonteista esitettyyn pohjahintaan. Varauksen saa korkeimman tarjouksen tekijä.

Varausajan päätyttyä varaamatta jääneet tontit siirtyvät jatkuvan varauksen piiriin,

eli tontinvarauspyyntöjä voi tehdä varattavina oleviin tontteihin ja varauksia käsitellään saapumisjärjestyksessä.

Varauksen voimassaoloaika on enintään 6 kuukautta. Varaajan tulee pyytää varausaikana tontin vuokraamista. Muussa tapauksessa varaus katsotaan päättyneeksi ja varausmaksu menetetyksi. b) kohdan mukaisesti varattujen tonttien osalla varaaja voi pyytää ainoastaan tontin ostamista.

Varauksesta peritään 400 euron varausmaksu. Maksu hyvitetään takaisin, kun tontti vuokrataan tai ostetaan. Hyvitys tapahtuu ensimmäisen vuokranmaksun yhteydessä tai kaupanteon jälkeen. Mikäli tontin vuokrasopimus puretaan, kaupunki on oikeutettu saamaan hyvitetyn varausmaksun takaisin.

Tontin varaaja hyväksyy varaamansa tontin hinnan / vuokran ja voi tutustua sekä tutkia varaamaansa tonttia varausaikana, eikä hänellä ole oikeutta myöhemmin hinnan alennukseen tonttikohtaisten rakennettavuustekijöiden perusteella.

### **Rakentamisvelvoite**

Rakentamisvelvoite on omakotitonteilla 100 kam<sup>2</sup>. Pari- ja rivitaloilla rakentamisvelvoite on 70 % rakennusoikeudesta pyöristettynä lähimpään kymmeneen neliöön alaspäin. Muilla tonteilla rakentamisvelvoite sovitaan tontinluovutuksen yhteydessä. Teollisuustonteilla rakentamisvelvoite on 70 %, jos ei tulevasta toiminnasta johtuen alempi velvoite ole perusteltavissa. Tällöin rakentaminen tulee toteuttaa siten, että myöhempi vähintään 70 %:n rakentamisvelvoitteen täyttäminen on mahdollista.

Rakentamisvelvoiteaika on kolme vuotta. Rakennusvelvoite katsotaan täytetyksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi. Mikäli velvoitetta ei ole täytetty määräajassa nousee vuosivuokra kaksinkertaiseksi ja kaupungilla on oikeus purkaa vuokrasopimus.

Tontin vuokraaja ei saa siirtää rakentamattoman tontin vuokraoikeutta kolmannelle ilman kaupungin suostumusta. Suostumuksesta tehdään erillinen viranhaltijapäätös, josta veloitetaan kulloinkin voimassaoleva toimenpidemaksu.

Mikäli tontin varausvaiheessa on suoritettu arvonta, niin rakentamattoman tontin vuokraoikeutta ei voi siirtää, vaan vuokrasopimus puretaan ja tontti palautuu kaupungille uudelleen varattavaksi.



## **6 ASEMAKAAVOITUKSEEN LIITTYVÄT KEINOT MAANKÄYTTÖPOLITIIKAN KANNALTA**

### **1. Käytettävät kaavamuodot**

Maankäytön pitkän tähtäimen (10 - 20 vuotta) yleislinjaukset määritellään strategisessa yleiskaavallisessa ohjelmassa, jota pidetään ajan tasalla tarpeen mukaan ja tarkistetaan vähintään kunkin valtuustokauden alussa. Keskusta-alueelle sekä kasvaviin taajamiin laaditaan tarkempaa suunnittelua ohjaavat oikeusvaikutteiset osayleiskaavat. Koulukylissä sekä kyläalueilla, joissa rakentamisen määrä kasvaa, laaditaan tarpeen mukaan rakentamista suoraan ohjaavia oikeusvaikutteisia osayleiskaavoja (kyläkaavat).

Voimakkaasti kasvavilla taajama-alueilla rakentamista ohjataan asemakaavoilla. Ranta-alueiden suunnittelu tapahtuu pääsääntöisesti yksityisten maanomistajien käynnistämien ranta-asemakaavojen avulla. Kaupunki laatii tarpeen mukaan rantaosayleiskaavoja alueille, jotka vaativat erityistä laaja-alaista maankäytön ohjausta tai alueilla, joilla rantarakentamisen ohjaus on rakentamisen vähäisyyden vuoksi perusteltua tehdä ilman ranta-asemakaavoitusta.

### **2. Toteutussuunnitelma maanhankinnalle, kaavoitukselle ja kunnallisteknisille investoinneille**

Tonttitarjonnan tavoitteet ja niiden pohjalta määriteltävät maanhankinnan intressialueet, asemakaavoitettaviksi otettavat alueet sekä kunnallistekniikan investointitarpeet kootaan yhtenäiseksi kahdeksan vuoden toteuttamissuunnitelmaksi, joka tarkistetaan vuosittain kaupunginvaltuustossa budjettikäsittelyn yhteydessä.

### **3. Maankäytösopimus**

Kaavoitettaessa yksityiselle maalle maanomistajien kanssa tehdään sopimus kaavoituksen käynnistämisestä ja myöhemmin varsinainen maankäytösopimus, jossa määritellään hankkeeseen kohdistuvien kustannusten korvaukset ja muut asemakaavan toteuttamiseen liittyvät velvoitteet (MRL § 91 b).

Maankäytösopimusluonnos asetetaan julkisesti nähtäville yhdessä asemakaavaluonnoksen ja -ehdotuksen kanssa, ja se voidaan allekirjoittaa aikaisintaan nähtävillä olon jälkeen. Maankäytösopimuksella ei voida etukäteen sitoa asemakaavan sisältöä, vaan siitä päättää aina kaupunginvaltuusto.

#### 4. Kaavoituskorvaus

Kaupunki perii yksityisellä maalla maankäytösopimuksella kaavoituksen kautta tapahtuvaan arvonnousuun suhteutetun kaavoituskorvauksen korvauksena kaava-aluetta palvelevasta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuneista kustannuksista. Korvausta sovelletaan kaikilla asemakaava-alueilla asuin- ja liikerakentamiseen. Korvausta ei peritä niiltä maanomistajilta, joille tuleva lisärakennusoikeus jää alle 500 k-m<sup>2</sup>. Korvauksen suuruus on 40 % arvonnoususta, mutta kuitenkin enintään 60 € / k-m<sup>2</sup> ja huomioon otetaan vain yli 500 k-m<sup>2</sup>:n ylittävä rakennusoikeus.

Kaupunki varautuu kaavaprosessissa aina yksityiselle maalle kaavoitettaessa siihen, että kaupungilla on mahdollisuus periä kehittämiskorvaus (MRL § 91c-91p), mikäli jonkun maanomistajan kanssa ei päästä yhteisymmärrykseen kustannusten korvauksesta maankäytösopimuksen kautta.

#### 5. Kaavoituksen käytännön toteuttaminen

Salon kaupungin strateginen yleiskaavoitus sekä keskusta-alueen ja merkittävimpien taajamien maankäytön ohjaus ja kaavoitus hoidetaan pääsääntöisesti kunnan omana työnä, jolloin kaavoitusta voidaan joustavasti ohjata kulloinkin tärkeänä pidettyyn hankkeeseen ja suunnittelijoiden paikallistuntemus voidaan täysimittaisesti käyttää suunnittelussa hyväksi. Ostettuja asiantuntijapalveluita käytetään erityistä asiantuntemusta vaativissa tehtävissä sekä kiireellisissä tai muuten huomattavia lisäresursseja vaativissa kertaluonteisissa hankkeissa. Kaavahankkeissa käytettävien asiantuntijoiden tulee olla sopimus- ja toimeksiantosuhteessa kaupunkiin lukuun ottamatta ranta-asemakaavojen laadintaa, missä maankäyttö- ja rakennuslaki sallii maanomistajan käynnistää kaavaprosessin.

#### 6. Maapoliittisen ohjelman seuranta ja arviointi tehdään kerran valtuustokautena.