

V A A S A .  
V A S A .

# VAASAN KAUPUNGIN MAAPOLIITTISET LINJAUKSET 2024



# Sisällysluettelo

Esipuhe.....	2
<b>1 Johdanto.....</b>	<b>3</b>
1.1 Maapolitiikan määrittely.....	3
1.2 Maapolitiikka ja kaupunkistrategiat.....	3
1.3 Maapolitiikka ja kaavoitus.....	4
1.4 Maapolitiikka ja hajakenttämaankäyttö.....	4
1.5 Maapolitiikan keinovalikoima.....	4
<b>2 Nykytilanteen kuvaus ja arviointi.....</b>	<b>7</b>
2.1 Nykytilanne.....	7
2.2 Maapoliittisen tilanteen arviointia.....	8
<b>3 Maapoliittiset linjaukset.....</b>	<b>10</b>
3.1 Tavoitteet.....	10
3.1.1 Kaupunkistrategia ja maankäytön yleiset tavoitteet.....	10
3.1.2 Maapolitiikan tavoitteet.....	10
3.2 Maanhankinta.....	10
3.3 Maan luovutus.....	11
3.3.1 Yleisiä periaatteita.....	11
3.3.2 Asuntotontit.....	11
3.3.3 Yritys- ja muut tontit.....	13
3.3.4 Yleisten rakennusten tonttien luovutus.....	14
3.3.5 Suunnitteluvaramukset.....	14
3.3.6 Yleiset tontinluovutusehdot.....	14
3.4 Asemakaavoitus ja maankäyttösopimukset.....	14
3.4.1 Ensimmäinen asemakaava.....	14
3.4.2 Asemakaavamuutos.....	14
3.4.3 Sopimus kaavoituksen käynnistämisestä.....	14
3.4.4 Yleiset sopimusperiaatteet.....	15
3.4.5 Asuntokortteleiden täydennysrakentamisen sopimuskannusteet.....	15
3.4.6 Kehittämiskorvausmenettely.....	16
3.4.7 Poikkeaminen asemakaavasta.....	16
3.5 Kaavojen toteuttamista edistävät maapoliittiset keinot.....	16
3.6 Kehittämisalumenettely.....	16
3.7 Hiilineutraaliustavoitteiden tukeminen.....	16
3.8 Rakentaminen asemakaava-alueiden ulkopuolella.....	16
3.9 Pilaantuneiden alueiden hallinta.....	17
3.10 Kaupungin omassa käytössä olevan maaomaisuuden hallinta.....	17
3.11 Pysäköinti.....	17
3.12 Maapoliittinen päätöksenteko.....	17
<b>4 Maapoliittisten linjausten päivitys ja jatkotoimet.....</b>	<b>18</b>

## Esipuhe

*Maapoliittiset linjaukset* on strateginen asiakirja, jossa kaupunginvaltuusto määrittelee maapoliittiset tavoitteet ja käytettävissä olevan toimenpidevalikoiman. Maapoliittisten linjausten keskeinen päämäärä on sitouttaa kunnalliset virkamiehet ja päätöksentekijät yhteisiin maapoliittisiin tavoitteisiin. Asiakirjalla on lisäksi tarkoituksena lisätä hallinnon läpinäkyvyyttä kertomalla avoimesti kaupungin maapoliittisista toimintalinjoista.

Vaasan kaupungin ensimmäinen maapoliittinen ohjelma hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa vuonna 2011, jonka jälkeen sitä on päivitetty vuonna 2015 Vähänkyrön kuntaliitoksen jälkeen sekä vuonna 2019. Tämän päivitykset yhteydessä on siirrytty käyttämään *linjaus*-nimitystä *ohjelma*-nimityksen sijaan.

Ensimmäinen maapoliittinen ohjelma valmisteltiin erillisessä maapoliittisessa toimikunnassa varsin perusteellisesti. Aiemmat ohjelmat ovat huomattavasti selkeyttäneet kaupungin maapoliittista strategiaa ja päätöksentekoa sekä osoittautunut myös käytännössä hyvin toimivaksi.

Linjaukset tulee päivittää valtuustokausittain sekä tarkistetaan tarvittaessa kuntarakenteiden ja muiden olosuhteiden olennaisesti muuttuessa.

Uskottavan ja menestyksellisen maapoliitiikan keskeisiä kulmakiviä ovat pitkäjänteisyys ja johdonmukaisuus. Vuoden 2011 laajaan valmisteluun perustuvia keskeisiä linjauksia ja vuoden 2015 ja 2019 päivityksiä ei ole tässä päivityksessä muutettu merkittävästi.

Edellisen päivityksen jälkeen maailmassa on nähty koronapandemia, Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa, jolle ei ole näköpiirissä nopeaa loppua, sekä korkoympäristön nopea muutos, joka on ollut osittain tuskallista lähes ilmaiseen rahaan tottuneille yrityksille ja kuluttajille.

Päivitystä tehdessä maapoliittisessa toimintaympäristössä on meneillään muutokset lakien uudistustyön muodossa. Uusi rakentamislaki on hyväksytty ja astuu voimaan 1.1.2025. Ennen voimaantumista lakia on kuitenkin jo lähdetty korjaamaan. Vanha Maankäyttö- ja rakennuslaki muuttuu Alueidenkäyttölaiksi 1.1.2025. Kyseisen kokonaisuuden uudistus on aloitettu. Uudistuksessa maankäyttö ja kaavoitus käsitellään Alueidenkäyttölaissa. Maapoliittikkaa ja kaavojen toteuttamista koskeva kokonaisuus on nimetty Yhdyskuntakehittämislaiksi. Tämän lisäksi lakivalmistelussa on vielä Yhdyskuntarakentamislaki, joka sisältää kadunpidon, katujen ja yleisten alueiden kunnossapidon sekä hulevesien hallintaan liittyvät asiat. Samanaikaisesti lunastuslain uudistus on valmisteilla. Jää nähtäväksi millaiseksi lainsäädännöllinen toimintaympäristö muotoutuu. Uuden lainsäädäntökokonaisuuden myötä maapoliittisten linjausten uusi päivitys on todennäköisesti tarpeen.

Asiakirjan rakenne on seuraava:

Yleisen maapoliittisen tietouden lisäämiseksi on johdanto-osassa (luku 1) selvitetty keskeisiä maapoliittisiä käsitteitä ja lainsäädäntöä sekä maapoliitiikan yhteyttä kunnan muuhun strategiseen ohjaukseen ja suunnitteluun.

Luvussa 2 on selvitetty kaupungin maapoliittista nykytilannetta ja sen kehittymistä 2000-luvulla.

Lukuun 3 on kerätty varsinaiset maapoliittiset linjanvedot. Koska kyseessä on strateginen ohjelma, on linjauksissa pyritty välttämään yksityiskohtia ja keskitytty tärkeimpiin toimintaperiaatteisiin, joita voidaan tarpeen mukaan täydentää alakohtaisilla erilliselvytyksillä ja tarkennuksilla.

# 1 Johdanto

## 1.1 Maapolitiikan määrittely

Kunnan maapolitiikalla tarkoitetaan yleisesti niitä toimintoja, jotka liittyvät maa-alueiden hankintaan, luovuttamiseen, näihin johtavien sopimusten laadintaan, kaupungin maaomaisuuden hallintaan sekä asemakaavojen toteuttamisen edistämiseen. Maapolitiikan osa-alueet voidaan ryhmitellä myös maanhankinta-, maanluovutus ja kaavoituspolitiikkaan sekä muihin maapolitiisiin tehtäviin taulukon 1 mukaisesti.

Kaupungin maapolitiikka voidaan määrittellä työvälineeksi, jolla varmistetaan ja luodaan edellytykset suunnitella ja toteuttaa pitkäjänteisesti kaupungin maankäyttöä, rakentamista sekä muuta toimintaa. Maapolitiikalla varmistetaan kaavoituksen tarkoituksenmukainen toteutuminen, maanomistajien yhdenvertainen kohtelu, kaupungille aiheutuvien investointien kannattavuus sekä kustannusten optimointi. Maapolitiikalla luodaan toimintaedellytyksiä tarpeelliselle asuntotuotannolle ja elinkeinotoiminnalle.

Maapolitiikkaa voidaan tarkastella useammasta näkökulmasta. Asiakasnäkökulma painottaa toimintojen palvelukykyä, viranomaisnäkökulma toimintojen laillisuutta ja kuntalaisten yhdenvertaista kohtelua, taloudellisuusnäkökulma toimintojen investointiulottuvuutta ja tämän kan-

nattavuutta sekä tuotantoprosessinäkölma tonttituotannon kustannustehokkuutta ja toimintojen tuottavuutta. Lähestymistavan valinnasta riippumatta kunnallinen maapolitiikka vaikuttaa laaja-alaisesti ja merkittävästi kunnan ja kuntalaisten toimintaan.

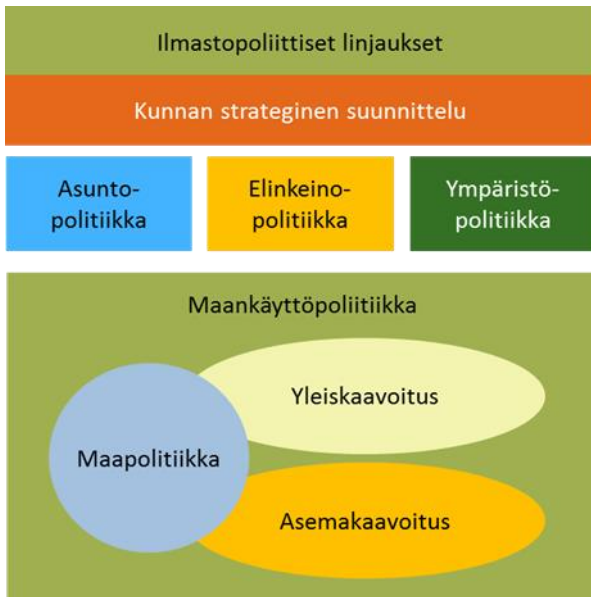
Johdonmukainen ja tehokas maapolitiikka luo edellytyksiä kaupungin kasvuun ja kehittymiselle. Vaasan kaupungin maapolitiittiset periaatteet on tarkoitettu tarkistaa valtuustokausittain. Käytännön toiminta tapahtuu maapolitiikan periaatteiden mukaisesti johtosääntöjen ja delegointipäätösten mukaisesti.

## 1.2 Maapolitiikka ja kaupunkistrategiat

Maapolitiikka on osa kaupungin kehittämisstrategiaa. Maapolitiikka on kaavoituksen ohella osa kuntasuunnittelun kokonaisuutta, jota kutsutaan maankäyttöpoliitikaksi. Maankäyttöpoliittikka liittyy kaupungin strategiseen kehittämiseen ja luo edellytykset kaupungin asunto- ja elinkeinopoliitikalle sekä tukee kaupungin ympäristöpoliittikan periaatteita (katso kuva 1). Toiminnallisesti kunnan maankäytön ohjaus koostuu maankäytön strategisista linjauksista, kaavoituksesta ja maapolitiikan toimenpiteistä sekä hajarakentamista ohjaavista päätöksistä.

Kunnan maapolitiikka			
Maanhankintapolitiikka	Maanluovutuspolitiikka	Suhde kaavoitukseen (kaavoituspolitiikka)	Muut maapolitiittiset tehtävät
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hankintatavat               <ul style="list-style-type: none"> <li>- vapaaehtoiset kaupat</li> <li>- vaihdot</li> <li>- etuostot</li> <li>- lunastus</li> </ul> </li> <li>• Asenteet hankintaan               <ul style="list-style-type: none"> <li>- aktiivisuus / passiivisuus</li> <li>- johdonmukaisuus / sattumanvaraisuus</li> <li>- pitkä / lyhyt aikaväli</li> </ul> </li> <li>• Hankintojen ajoitus</li> <li>• Hankintojen rahoitus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luovutustavat               <ul style="list-style-type: none"> <li>- myynti</li> <li>- vuokraus</li> </ul> </li> <li>• Hinnoittelu               <ul style="list-style-type: none"> <li>- käypä hinta</li> <li>- harkinnanvarainen hinta</li> <li>- huutokauppahinta</li> <li>- ”omakustannushinta”</li> </ul> </li> <li>• Tontinsaajien valinta</li> <li>• Keinottelun esto</li> <li>• Suhde kunnan kehittämispolitiikkaan</li> <li>• Markkinointi</li> <li>• Kaavataloudelliset kysymykset</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaavoitettavan maan omistussuhteet               <ul style="list-style-type: none"> <li>- yksityinen</li> <li>- kunnan maa</li> <li>- aluerakentajan maa</li> <li>- sekalinja</li> </ul> </li> <li>• Kaavoituksen laajuus               <ul style="list-style-type: none"> <li>- runsas</li> <li>- suppea</li> </ul> </li> <li>• Rakentamiskiellot ja -rajoitukset</li> <li>• Maankäyttö-sopimukset</li> <li>• Kehittämiskorvaukset</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rakentamiskehotukset</li> <li>• Korotettu kiinteistövero</li> <li>• Ulkoilureittiasiat</li> <li>• Vesialueiden hoito</li> <li>• Tilapäiset aluevuokraukset</li> <li>• Kunnan maanomistus-rekisteri</li> <li>• Kunnan sisäiset maanvuokrat</li> <li>• yms.</li> </ul>

Taulukko 1: Maapolitiikan osa-alueet



Kuva 1. Maankäytön sekä asunto-, elinkeino- ja ympäristöpolitiikan strategiat ja niiden toteuttaminen ovat tiivis kokonaisuus. Maapoliittisissa linjauksissa linjataan kunnan maapoliitiikan toimintaperiaatteet. (Suomen Kuntaliitto ja Ympäristöministeriö 2009.)

### 1.3 Maapoliitiikka ja kaavoitus

Kunnan maankäyttöä ja rakentamista on pitkään ohjannut maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL, 132/1999), kaavoitussäädöksineen. Uusi Rakentamislaki (751/2023) astuu voimaan 1.1.2025, jolloin vanhan MRL:n jäljelle jäävän osan nimi vaihtuu Alueidenkäyttölaki, jota sitäkin ollaan uudistamassa. Kunnalla on velvollisuus huolehtia siitä, että sillä on ajan tasalla oleva yleiskaava, joka osoittaa kaupunkirakenteen yleiset kehittämissuunnitelmat. Asemakaavassa määritellään rakentamista ohjaavat määräykset yksityiskohtaisesti. Asemakaava tarkennetaan tonttijaolla. Kunnan tulee seurata kaavojen ajankäytön ja ryhtyä tarvittaessa toimiin kaavan muuttamiseksi.

Kaupungin strategian kannalta merkittävimmät ja mm. yhdyskuntakustannusten ja ympäristön kannalta pitkävaikutteisimmat ratkaisut tehdään yleiskaavatasolla. Mm. kuntatalouden ja tulevan verorasituksen kannalta ratkaisevan tärkeää onkin maapoliittisen ja kaavataloudellisen ajattelun liittäminen maankäytön suunnitteluun. Yleiskaavaratkaisujen takana tulisi aina olla näkemys siitä, missä järjestyksessä, millä tavoin ja millaisiin kustannuksiin ratkaisut toteutetaan.

Asemakaavoituksen osalta maapoliittisesti tärkeä strateginen valinta on milto osin kaavoitetaan muuta kuin kaupungin omistamaa maata. Useissa tutkimuksissa on todettu, että kaavoittamalla kunnan omistama maata päästään huomattaviin kustannusyhtöihin, ajalliseen säästöön sekä eheään yhdyskuntarakenteeseen. Aina maan hankkiminen kunnan omistukseen ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista. Tällöin voidaan maapoliittikkaa toteuttaa esim. kunnan ja maanomistajan välisillä maankäyttösopimuksilla.

### 1.4 Maapoliitiikka ja hajarakentaminen

Uudisrakentaminen tulisi ohjata pääsääntöisesti asemakaavoitetuille alueille, jotta yhdyskuntarakenteen ja palvelutuotannon kehitystä voitaisiin suunnitelmallisesti ohjata.

Suunnittematon rakentaminen asemakaavoitetujen alueiden ulkopuolella johtaa yhdyskuntarakenteen hajautumiseen, jolla on useita kielteisiä vaikutuksia esim. kunta- ja yksityistalouteen, palveluihin, liikenteeseen ja ympäristöön. Tavallisesti vaikutukset ilmenevät vasta pitkän aikavälin tarkasteluissa.

Uusi Rakentamislaki pyrkii sujuvoittamaan rakentamista. Lain myötä siirrytään yhteen lupamuotoon, rakentamislupaan, joka sisältää sijoittamisen sekä toteuttamisen edellytysten tarkastelun. Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueiden ulkopuolella ilmenee lain 45 ja 46 §:stä. Todelliset vaikutukset hajarakentamiseen ilmenevät ajan saatossa, kun syntyy uuden lain mukaista oikeuskäytäntöä.

Erityisesti tulevan kaavoituksen ja kunnan maanhankinnan painopistealueilla tulisi ilman asemakaavaa tapahtuvaan rakentamiseen suhtautua kriittisesti. Lyhytnäköisellä ja löysällä lupapolitiikalla hajautetaan yhdyskuntarakennetta sekä vaikeutetaan ja hidastetaan tulevaa kaavoitusta, tehokasta maanhankintaa ja maanomistajien tasapuolista kohtelua. Suunnittelutarveratkaisujen helppo saatavuus mm. vähentää selvästi raakamaan myyntihalukkuutta ja nostaa maan hintoja.

### 1.5 Maapoliitiikan keinovalikoima

Maankäytön tavoitteiden toteuttamiseksi on käytössä laaja, lakiin perustuva maapoliittinen keinovalikoima. Nämä liittyvät maan hankintaan ja tonttien tai rakennuspaikkojen luovutukseen, kaavoituksen liittyviin sopimuksiin sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien rakentamisen edistämiseen (katso taulukko 2). Tehokkaan maapoliitiikan edellytyksenä on, että kaikkia lain mukaisia keinoja ollaan valmiita käyttämään tarpeen mukaan kunnan edun niin vaatiessa. Maapoliittista keinovalikoimaa ja niihin liittyvää lainsäädäntöä on tarkemmin selostettu liitteessä 1.

Kaupungin maanhankinnan tärkein tehtävä on maan hankkiminen yhdyskuntarakentamisen tuleviin tarpeisiin. Sen avulla turvataan tarpeellisen maan saaminen yhdyskunnan käyttöön oikea-aikaisesti oikealta paikalta kohtuuhintaan. Pääasiallinen ja ensisijainen maanhankintakeino kaikissa kunnissa on vapaaehtoinen kauppa tai vaihto. Tarvittaessa kunta voi hankkia maata omistukseensa myös lunastuksen tai etuoston avulla.

Maanluovutuksen yleisenä päämääränä on turvata riittävä, oikea-aikainen sekä kohtuuhintainen tonttitarjonta yleiskaavassa esitettyjen tavoitteiden saavuttamiseksi yhdyskuntarakentamisen tarpeet ja ympäristölliset näkökulmat huomioon ottaen. Luovutus voi tapahtua joko hallintaoikeudella (maanvuokraus) taikka omistusoikeudella

(maanmyynti). Kunta saa yleensä melko vapaasti päättää maanluovutusperiaatteistaan. Yrityksille tapahtuvissa luovutuksissa on kuitenkin otettava huomioon EU:n valtioneuvoston säännöt sekä kuntalain (410/2015) säädökset.

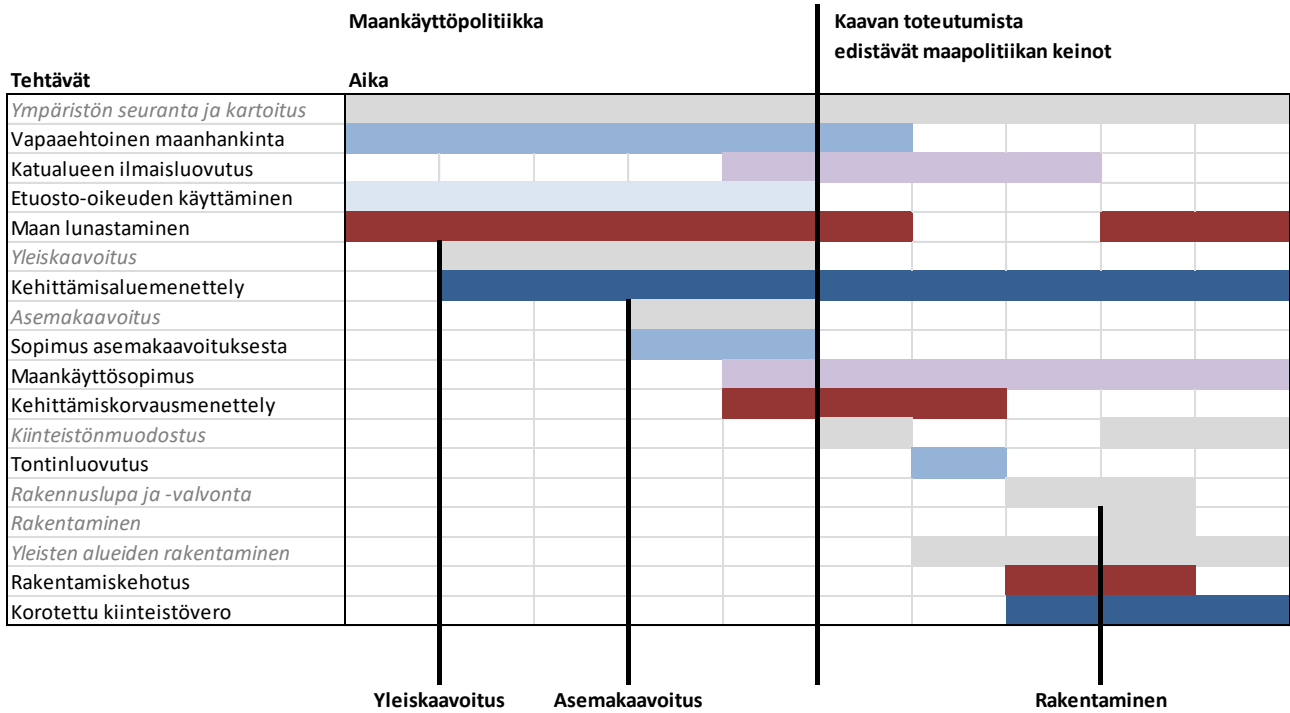
Maan hankkiminen kunnan omistukseen ennen kaavoittamista ja sen edelleen luovuttaminen kaavoitettuna tontteina on suositeltavin tapa varmistaa maapoliittisten tavoitteiden toteutuminen. Maankäytösopimus- ja kehittämiskorvausmenettelyt antavat mahdollisuuden toteuttaa maapoliittikkaa myös sellaisissa tapauksissa, joissa maata ei ole tarkoituksenmukaista hankkia kunnan omistukseen. Rakennettujen alueiden uudistamiseksi on li-

säksi mahdollisuus käyttää ns. kehittämisalumenettelyä. Yksityisomistuksessa olevan tonttimaan käyttöön saamisen edistämiseksi on kunnalla mahdollisuus käyttää rakentamiskehotusmenettelyä ja korotettua kiinteistöveroä.

Maapoliittiset keinot voidaan myös luokitella yhtäältä maankäytön suunnitteluun ja ohjaamiseen liittyviin keinoihin sekä toisaalta kaavan toteuttamiseen liittyviin keinoihin. Tätä jaottelua on havainnollistettu kuvassa 2, jonka mukaisesti osa maapoliittisten keinojen käyttöönotosta ajoittuu ennen asemakaavan lainvoimaiseksi tuloa ja osa asemaakaavan lainvoimaiseksi tulon jälkeen.

Maan hankinta	Maan luovutus	Tonttimaan käyttöön saamisen edistäminen	Sopimuspolitiikka
• Vapaaehtoinen osto	• Vuokraus	• Rakentamiskehotus	• Kaavoituksen käynnistämissopimukset, aiesopimukset ym.
• Vaihto	• Myynti	• Kiinteistövero	• Maankäytösopimukset
• Lunastus	• Vaihto		• Kehittämiskorvaukset
• Etuosto			• Aluerakentamiseen tarvittavat toteuttamis- ym. sopimukset
• Ilmaiseksi lain perusteella			

Taulukko 2: Maapoliittikan keinoja



Kuva 2. Maapolitiikka yhdyskuntarakenteen suunnittelussa ja toteuttamisessa (Suomen Kuntaliitto ja Ympäristöministeriö 2004)

## 2 Nykytilanteen kuvaus ja arviointi

### 2.1 Nykytilanne

Maapoliittisessa työssä keskeinen suunnanantaja virkamiehille on ajan tasalla oleva ja vahvistettu yleiskaava. Entisen Vaasan kaupungin alueella on voimassa Vaasan kaupunginhallituksen 13.12.2011 hyväksymä yleiskaava, joka on laadittu vuoteen 2030 saakka. Uuden, 2040 vuoden, yleiskaavan laadinta on käynnistetty vuonna 2023. Aikatauluarvion mukaan uusi yleiskaava on valtuuston hyväksyttävänä vuonna 2027. Kaupungin alueella on voimassa keskustan, Vaskiluodon, Laajametsän, Vähänkyrön Kirkonseudun, Merkkikallion ja saariston osayleiskaavat.

31.12.2023 Vaasassa vahvistettujen ja lainvoimaisten asemakaavojen pinta-ala oli 5340 ha (kuva 3).

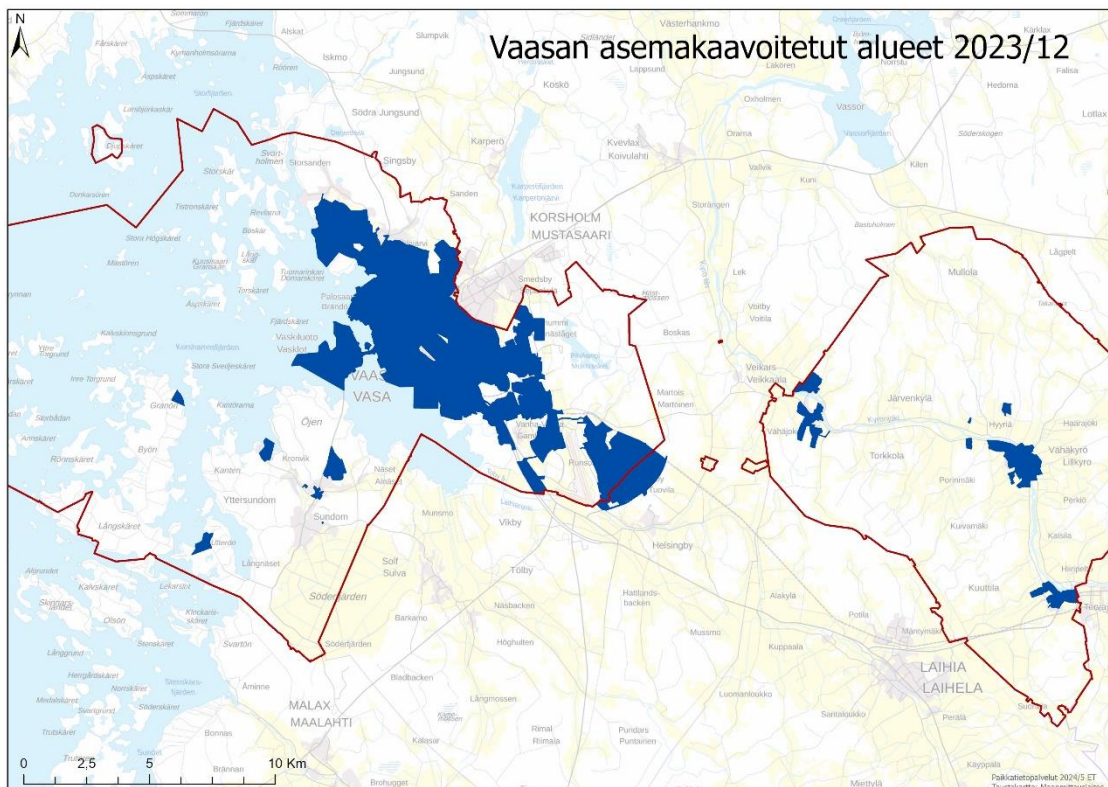
Rakentaminen asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella tapahtuu suunnittelutarveratkaisujen perusteella tai suoraan rakennusluvalla, mikäli aluetta ei ole määritelty suunnittelutarvealueeksi. Vaasassa koko asemakaava-alueiden ulkopuolinen alue on luokiteltu suunnittelutarvealueeksi lukuun ottamatta Vähänkyrön osayleiskaava-alueiden ulkopuolista aluetta. Suunnittelutarveratkaisuja ja poikkeuslupia rakentamiseen on Vaasassa annettu melko runsaasti verrattuna useimpiin vertailukaupunkeihin.

Vaasan pinta-ala on Vaasan ja Vähänkyrön kuntaliitoksen (1.1.2013) jälkeen 575 km<sup>2</sup>, josta maa-alueetta 365

km<sup>2</sup> ja vesialuetta 210 km<sup>2</sup>. Kaupungin oma maanomistus on (31.12.2023) noin 6665 ha, joka vastaa 18 % kaupungin maapinta-alasta. Lisäksi kaupunki omistaa noin 2141 ha vesialuetta sekä noin 63 ha alueita muissa kunnissa. Asemakaavoitetuista alueista kaupunki omistaa 66 % ja asemakaava-alueiden ulkopuolisista maa-alueista 10 %. Liite 3 sisältää kartan kaupungin omistamista alueista. Kokonaisyleiskaavan mukaisista uusista asuntoalueista kaupunki omistaa noin 23 % (kuva 4).

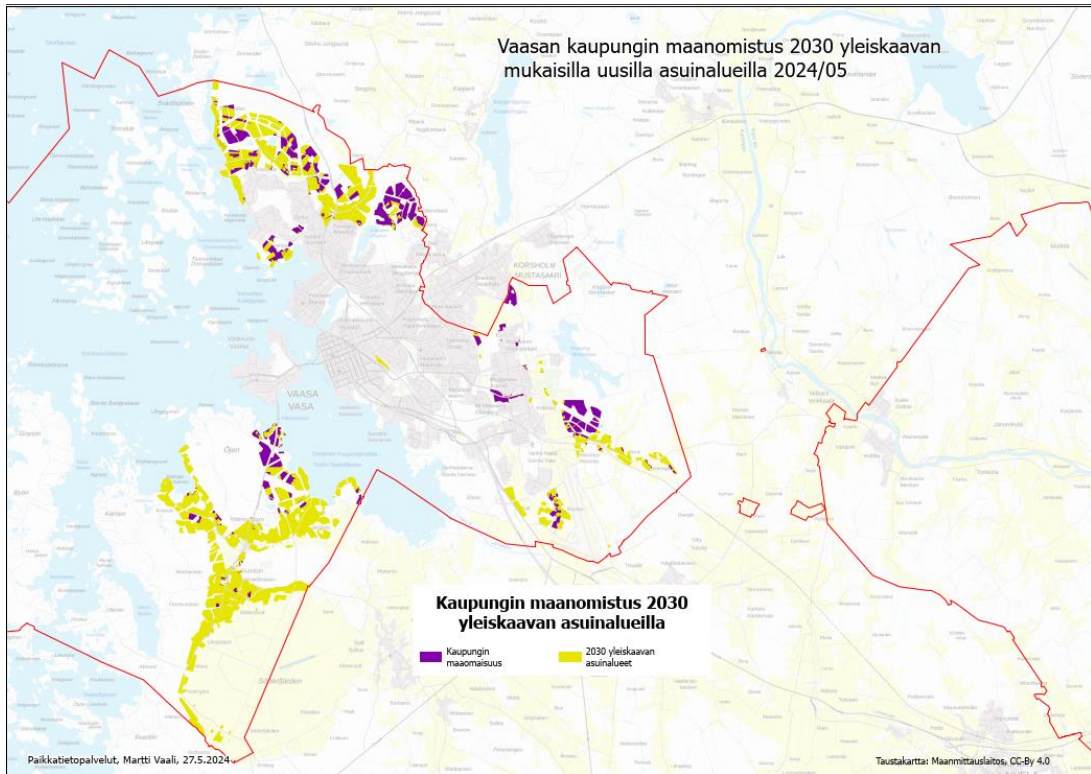
Maanhankinta on 2000-luvulla tehty lähes yksinomaan vapaaehtoisin kaupoin. Vuosina 2010–2023 kaupunki on hankkinut maata keskimäärin 79 ha/vuosi. Etuostomenetelyä on käytetty muutamia kertoja. Länsiniityn alueella lunastettiin vuonna 2014 noin 5 ha:n suuruinen alue. Maanhankinnan kehitys vuosina 2005–2023 on esitetty liitteessä 2.

Tontteja on luovutettu vuosina 2010–2023 eri tarkoitukseen keskimäärin 77 kpl vuodessa. Viime viiden vuoden aikana luovutusmäärä on keskimäärin ollut 40 tonttia vuodessa. Vuodet 2022–2023 olivat poikkeuksellisia suhdanteen nopean muutoksen takia, pääasiallisena syynä Ukrainan sodan epävarmuus ja korkoympäristön nopea muutos. Luovutusmuotona vuokraus on ollut selvästi yleisempää kuin myynti. Tontinluovutuksen kehitys vuosina 2005–2023 on esitetty liitteessä 2.



Kuva 3. Asemakaavoitettu alue, joulukuu 2023





Kuva 4. Kaupungin maanomistus yleiskaavan 2030 mukaisilla uusilla alueilla

Kaupungin vuosittaiset maanvuokratulot ovat lähes kolminkertaistuneet vuodesta 2005 vuoteen 2023. Vuonna 2023 vuokratulot olivat noin 11,7 milj. €. Maanmyyntitulojen määrä on ollut vuosina 2005–2023 keskimäärin n. 3,4 milj. €/v. Vuosina 2010–2023 maanmyyntitulot ovat keskimäärin olleet noin 3,5 milj. €/v. Myyntitulot vaihtelevat huomattavasti vuosittain tonttivarannon, suhdannetilanteen sekä tontinluovutusmuotojen (myynti/vuokraus) mukaan. Vuokratulojen kehitys on ollut tasaista ja vakaata. Liitteessä 2 on esitetty myynti- ja vuokratulojen kehitys 2005–2023.

Maankäytösopimuksia on vuosina 2010–2023 laadittu keskimäärin 3–4 kpl vuosittain. Kaupungin saamat sopimuskorvaukset vaihtelevat huomattavasti eri vuosina, kuten liitteestä 2 käy ilmi.

Rakentamiskehoitusmenettelyä on Vaasassa käytetty vuonna 2009 23 rakentamattoman pientalotontin osalta Kotirannan, Metsäkallion ja Impivaaran alueilla. Menettely toimi hyvin ja ainoastaan kolmen tontin osalta päätettiin lunastustoimitukseen.

Kaupungin alueella rakentamista ohjataan yhä enenevässä määrin täydennysrakentamiseen ja ennestään rakennettujen alueiden uudistamiseen. Erityisesti vanhojen alueiden käyttötarkoituksen muuttuessa tai rakennetta tiivistettäessä asettavat pilaantuneet maat ja sedimentit omat haasteensa. Alueiden riskikartoitusta tehdään jatkuvasti ja tarvittaessa kunnostukset on pyritty suorittamaan ennen kiinteistön luovuttamista.

Tarkempi selostus harjoitetun maapolitiikan toimenpiteistä eli maanomistukseen, maanhankintaan ja -luovutukseen liittyvästä toiminnasta on esitetty liitteessä 2.

## 2.2 Maapoliittisen tilanteen arviointia

### Yleistä

Maapoliittinen ohjelma on toiminut hyvin ja antanut asioiden hoitoon ja päätöksentekoon johdonmukaisuutta. Maapoliittinen tietous sekä ymmärrys maankäytön kokonaisuudesta taloudellisine vaikutuksineen on lisääntynyt.

Kuntatalouden vaatimukset, yhdyskuntarakenteen tiivistäminen/hajautumisen torjunta sekä keskustojen kehittämistarve ovat tuoneet suuria haasteita myös maapolitiikan saralle.

### Maanhankinta

Maanhankintaa on tehostettu vuodesta 2008 lähtien, vuosittain on hankittu maata keskimäärin n. 84 ha. Kaupungin maareservin kasvattaminen on edelleen tarpeellista strategisesti keskeisiltä alueilta.

Raakamaan hinta on onnistuttu pitämään kohtuullisena. Hankintaa kuitenkin vaikeuttaa tietyillä alueilla vakiintunut hajarakentaminen (suunnittelutarveratkaisut).

### Kaavoituspolitiikka

Kaupunki on kaavoittanut pääsääntöisesti vain omaa maata. Tämän johdosta kaupungilla on ollut melko vahva maapoliittinen asema markkinoilla. Tällä on pystytty tur-

vaamaan mm. kuntatalouden edut, kaavoituksen joutuisuus, asuntotonttien riittävä tarjonta sekä kohtuullinen hintataso.

Kaavoitettaessa yksityismaata on viime vuosina käytetty maankäyttösopimusmenettelyä kaavan toteuttamisvas- tuun ja -kustannusten jakamisen sopimiseksi. Ennestään kaavoitettujen alueiden (kaavanmuutosalueiden) osalta maankäyttösopimusmenettely on todettu toimivaksi ja kaikkien osapuolten edun mukaiseksi menettelytavaksi.

### **Tontinluovutus**

Omakotitonttien luovutusmäärät ovat pudonneet vuoden 2010 huippuvuoden jälkeen (146 kpl) noin 30–40 tontin tasolle. Pari viimeistä vuotta ovat olleet poikkeuksellisia. Kaupungin tavoitteena on jakaa vuosittain asuntotontteja rakennettavaksi kysynnän mukaisesti. Tavoitteen saamiseen päästään, mikäli kunnallistekniikan rahoitus turvataan. Tonttivaranto pyritään jatkossa pitämään kysyntää vastaavalla tasolla siten, että kaavavaranto vastaa noin 3 vuoden kysyntää. Rivitalotontteja on määränsä puolesta kohtuullisesti tarjolla, mutta rakentajia kiinnostavista kohteista on tällä hetkellä pulaa.

Kerrostalotonteista keskustassa ja sen lähialueilla on tarjontaa. Nykyisen suhdanteen kääntyessä Ravilaakson sekä esim. kaavamuutosten myötä Wärtsilän Onkilahden alue tuo runsaasti kiinnostavia rakentamismahdollisuuksia keskustassa ja alueen tontinluovutus ja rakentamiseen jaksottuu vuosille 2025–2035. Lisäksi tulevaisuuden mielenkiintoisia alueita ovat muun muassa Etelä-Klemetilä ja Vaskiluoto.

Asuntotonttien hinnoitteluperusteet on uudistettu vuonna 2015, jolloin otettiin käyttöön vyöhykehinnoittelu. Vyöhykehintoja päivitettiin vuonna 2019. Omakotitonttien luovutusperiaatteita on uudistettu ja monipuolistettu.

Pienten ja keskisuurten yritysten tuotantotarpeisiin soveltuvista tonteista on edelleen niukkuutta. Laajametsän akkutehdasalueen kaikki tontit ovat varattuja. Hankkeiden toteutuminen odottaa (ympäristö)lupaprosesseja sekä lopullisia investointipäätöksiä. Isojen hankkeiden vanavedessä pienempien tonttien kysyntä sekä Laajametsän että muilla yritysalueilla odotetaan lisääntyvän. Erityisen tärkeää on myös kehittää ja tehostaa vanhojen, olemassa olevien yritysalueiden maankäyttöä. Esimerkiksi Suvilahden, Etelä-Klemetilän sekä Silmukkatien alueella on paljon kehittämispotentiaalia.

Yritystonttien hinnoitteluperiaatteet päivitettiin vuonna 2023.

Kaupungin luovuttamien tonttien hinnat ovat olleet varsin kohtuullisia ja kilpailukykyisiä. Erityisesti omakotitonttien luovutushinnat ovat käypää markkinahintatasoa alhaisemmalla tasolla eikä niillä aina täysin kateta kaavojen toteuttamis- ja tonttituotannon kustannuksia.

Pilaantuneiden maa-alueiden (PIMA) hallinta on osoittautunut kriittiseksi tekijäksi sekä maanhankinnan että luovutuksen yhteydessä. Asiaan on panostettu tuntuvasti viime vuosina.

### **Pysäköintipolitiikka**

Vaasan kaupungin pysäköintipolitiikan periaatteet on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.3.2018. Maapolitiikan kannalta keskeisiä ovat pysäköintipaikkojen ns. vapaaksiostomenettelyyn liittyvät linjaukset. Vapaaksiostolla tarkoitetaan sopimus- ja korvausmenettelyä, jolla asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämiä kiinteistöjen autopaikkoja voidaan osoittaa yleisiin pysäköintilaitoksiin.

Vapaaksiostosopimuksia tehdään mm. maankäyttösopimusten yhteydessä. Järjestelmällä on tehokkaasti käytettynä merkittävä positiivinen vaikutus sekä keskustalu- alueen täydennysrakentamiseen että kuntatalouteen. Kaupungin hallinnoimissa pysäköintilaitoksissa vapaaksiostoon käytettävissä olevia pysäköintipaikkoja on tällä hetkellä yli 400 kpl.

Yhteiskäyttöautot ja niihin liittyvä kokeilut ovat yleistyneet Suomen kaupungeissa viimeisten vuosien aikana. Vapaaksiostomenettelyn lisäksi yhteiskäyttöautot ovat käyttökelpoinen työkalu sekä uudis- että täydennysrakennushankkeissa

### **Organisaatio ja päätöksenteko**

Maapoliittinen päätöksenteko- ja valmisteluorganisaatio on jonkin verran hajautunut. Maankäyttöpolitiikan eri osa-alueita (maanhankinta, kaavoitus, hajarakentamisen ohjaus, maankäyttösopimukset, tontinluovutus, kaavojen toteuttaminen jne.) valmistellaan useilla tulosalueilla ja käsitellään ”ensimmäisessä asteessa” kolmessa eri luottamusmieselimessä (kaupungin ympäristölautakunta, rakennus- ja ympäristölautakunta, kaupunginhal- litus). Tämä luonnollisesti vaikeuttaa kokonaisuuden hallintaa ja ohjausta. Kaavoituksen siirtyminen kaupunkiympäristölautakunnan alaisuuteen 1.8.2021 alkaen yhdessä kiinteistötoimen ja kuntatekniikan kanssa selkeyttää kokonaisuutta. Hajarakentamiseen liittyvät päätökset siirtyivät kuitenkin samassa yhteydessä Rakennus- ja ympäristölautakunnan alaisuuteen.

Vuonna 2017 voimaan tullut uusi hallintosääntö sekä sen nojalla laaditut uudet toimintasäännöt ovat tuntuvasti lisänneet maankäyttöön liittyvän toimivallan delegointia. Tämä on parantanut toiminnan tehokkuutta ja asiakas- palvelua.

### **Pilaantuneiden alueiden hallinta**

Pilaantuneiden alueiden tutkimus ja kunnostushankkeiden hallinnointi on osin jakautuneena eri hallintokuntiin. Tämä on joissakin tapauksissa aiheuttanut tietokatkoksia sekä haasteita hankkeiden priorisoinneissa.

Kaikki kaupungin teettämät tutkimus- ja kunnostustiedot on kerätty ja lajiteltu alueittain. Tunnistetut kohteet lisätään paikkatietopohjaiseen Trimble Locus -järjestelmään, jonka kautta on avattavissa myös kohdekohtaista lisätietoa esimerkiksi raporttien muodossa. Tällä pyritään tehostamaan pilaantuneiden alueiden huomioimista maankäytön suunnittelussa.

Pilaantuneisiin maihin liittyvät erityiset sopimusehdot otetaan huomioon alueiden toteuttamiseen liittyvissä sopimusehdoissa.

## 3 Maapoliittiset linjaukset

### 3.1 Tavoitteet

#### 3.1.1 Kaupunkistrategia ja maankäytön yleiset tavoitteet

Kaupunginvaltuusto on 14.2.2022 hyväksynyt kaupungin strategian. Vaasa on Pohjolan energiapääkaupunki, joka tavoittelee 100 000 asukasta.

Kaupunkistrategian toteuttamisessa on neljä strategista teemaa ja niiden mukaista teemaohjelmaa:

- 1) Hyvinvoiva ja osaava Vaasa
- 2) Vetovoimainen Vaasa
- 3) Hiilineutraali Vaasa
- 4) Mahdollistajat (henkilöstö, johtaminen, talous)

Maankäytöllä on kytköksiä kaikkiin kaupungin strategian mukaisiin teemaohjelmiin. Kaupungin harjoittamalla maapoliitikalla vaikutetaan merkittävästi paitsi yhdyskuntarakenteen kehitykseen ja kuntatalouteen myös asumisen ja yritystoiminnan perusedellytyksiin. Erityisesti rakennustoiminnan kannalta kunnan harjoittama tontinluovutus- ja muu maapoliittikka on tärkeässä roolissa. Monipuolinen, kohtuuhintainen sekä ilmastonäkökulmasta kestävä asuminen on sekä Hyvinvoivaa, Vetovoimaista että Hiilineutraalia Vaasaa edistävää tekijä. Maapoliittisilla linjauksilla luodaan sekä edellytyksiä kaavoitukselle että toteutetaan kaavoja

Kaupungin maankäytön ohjaus koostuu maankäytön strategisista linjauksista, kaavoituksesta ja maapoliittikan toimenpiteistä sekä hajakentämistä ohjaavista päätöksistä. Kaikkien maankäytön ohjauksen toimenpiteiden tulee vaikuttaa samaan suuntaan, jotta maankäytölle asetetut toiminnalliset, laadulliset ja taloudelliset tavoitteet voivat toteutua.

Kaupungin **maankäytön päätehtävänä** on huolehtia asunto- ja yritystonttien riittävästä tarjonnasta samalla kun kaupunkitilan luomisessa ja vaalimisessa noudatetaan kestävästä kehitystä kilpailukykyisellä ja kustannustehokkaalla tavalla. Tavoitteena on eheä yhdyskuntarakenne, joka ottaa huomioon kaupungin i hiilineutraalius-tavoitteet ja jossa kaupungin ja yksityisten toimijoiden on mahdollista järjestää asukkaiden ja yritysten tarvitsemat toimitukset, laadukkaat ja kustannustehokkaat palvelut

#### 3.1.2 Maapoliittikan tavoitteet

Kaupunkistrategiasta ja maankäytön tavoitteista johdettuna varsinaisen **maapoliittikan keskeisenä yleistavoitteena** on, että kaupungin kehittämiseen ja yhdyskuntarakentamiseen tarvittava maa saadaan käyttöön suunniteltuna ajankohtana kohtuulliseen hintaan. Parhaiten tavoitteen toteutuminen varmistetaan sillä, että kaupungin vahva asema asemakaavoituksen piiriin tulevien alueiden omistajana turvataan tehokkaalla maanhankinnalla.

Peruslinjauksena on, että ensikertaiseen asemakaavoitukseen ei ryhdytä ennen kuin kaupunki on saanut alueet omistukseensa. Tästä voidaan tietyissä tapauksissa erityisestä syystä (ks. luku 3.4.1).

Maapoliittikan eri osa-alueiden tavoitteet ja tehtävät ovat:

- huolehtia kaupungin raakamaavarannon riittävästä,
- varmistaa maan hinnan pitäminen kohtuullisella tasolla,
- varmistaa osaltaan riittävä tonttitarjonta asunto- ja elinkeinopoliittisten tavoitteiden mahdollistamiseksi,
- edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja estää asemakaavoitetun maan vajaakäyttö,
- estää maakeinottelu ja varmistaa kaupungin toimenpiteistä aiheutuvan arvonnousun pidättäminen kaupungille,
- turvata riittävät suojelu- ja virkistysalueet,
- huomioida taloudelliset tekijät alueiden suunnittelun ja käyttöönoton eri vaiheissa,
- varmistaa maanomistajien tasapuolinen kohtelu sekä
- varmistaa kaupungin maaomaisuuden kohtuullinen tuotto ja kaupungin omassa käytössä olevien maa-alueiden tehokas käyttö.

Näihin tavoitteisiin päästään toiminnan pitkäjänteisyydellä ja johdonmukaisuudella, riittävällä panostuksella maan hankintaan ja riittävällä maareservillä sekä kaupungille kuuluvan kaavoitusoikeuden tehokkaalla hyväksikäytöllä.

### 3.2 Maanhankinta

Kaupungin tavoitteena on hankkia raakamaata omistukseensa yleiskaavallisten selvitysten mukaisilta kasvusuunnilta hyvissä ajoin ennen kaavoitusta. Maanhankintaa suunnataan erityisesti strategisesti tärkeille laajenemisalueille.

Vuosittainen määrätavoite on hankkia noin 100 ha raakamaata. Aktiivista ja pitkäjänteistä maanhankintaa varten varataan vuosittain vähintään nykyisen tasoiset määrät rahat.

#### Maanhankinnan keinot

Kaupungin maanhankinnassa pyritään aina ensisijaisesti vapaaehtoiseen kauppaan tai vaihtoon. Maan hinnoittelu on johdonmukaista ja maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti. Kaupungin raakamaaostoissa käytetään hintatasoa, joka vastaa käypää raakamaan hintaa ko. alueella. Kohteiden erityisominaisuudet ja käytöstä johtuvat seikat otetaan huomioon hinnoittelussa.

Kaupat valmistellaan ja saatetaan päätökseen riittävän ajoissa suunnitellun alueiden käyttöönoton suhteen ottaen huomioon, että yhdyskuntarakenteen tuotantoprosessi eli maanhankinta, asemakaavoitus, kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminen kestää 3–5 vuotta. Riittävän aikaisessa vaiheessa tapahtuvalla toiminnalla varmistetaan alueiden käyttöönoton valmistelun tarvitsema

aika myös niissä tilanteissa, joissa muiden maanhankintakeinojen käyttö on tarpeellista.

Yhdyskuntarakenteen eheyttämisen edistämiseksi kaupunki voi myös hankkia omistukseensa rakennettuja kohteita, joissa on tunnistettu maankäytön muutostarve ja kytkös kaupungin muuhun maanomistukseen.

Kaupungin omistamia maita hyödynnetään myös vaihtomaina. Siksi kaupunki voi ostaa maata myös sellaisilta alueilta, jotka eivät ole tulossa kaavoituksen piiriin.

Muiden intressitahojen raakamaahankintaa hillitään tarjoamalla riittävästi asemakaavoitettuja tontteja sekä tekemällä kaavanlaatimispäätöksiä, joita seuraa rakennuskielto ja lunastusmahdollisuus. Maankäyttösopimuksilla ja suunnittelutarveratkaisuilla ei aiheuteta hankaluuksia maanhankinnalle.

Etuosto-oikeutta voidaan käyttää tilanteissa, joissa se on kaupungin kannalta katsoen tarkoituksenmukaista.

Maa-alueiden hankkimisessa ollaan kaupungin edun niin vaatiessa valmiita myös maankäyttö- ja rakennuslain (Alueidenkäyttölaki 1.1.2025 alkaen) mukaisen lunastamisen käyttämiseen. Ennen lunastamista pyritään aina pääsemään molempia osapuolia tyydyttävään ratkaisuun vapaaehtoisin maanhankintakeinoin.

Katualueiden hankinnassa käytetään vapaaehtoisten kauppojen lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain (Alueidenkäyttölaki 1.1.2025 alkaen) mukaista haltuunottomennettelyä ilmaisluovutussäännökset huomioiden.

## 3.3 Maan luovutus

### 3.3.1 Yleisiä periaatteita

Tontinluovutuksessa pyritään edistämään kaupungin strategisia tavoitteita, erityisesti asunto- ja elinkeinopoliittikkaa sekä hiilineutraaliustavoitteita.

Kaupunki luovuttaa omistamansa asemakaavan mukaiset tontit rakennettaviksi. Tonttien luovutuksessa varmistetaan niiden nopea rakentaminen ja estetään suurten tonttivarantojen syntyminen.

Pysyvään käyttöön luovutetaan pääsääntöisesti vain ajantasaisen asemakaavan mukaisia tontteja.

Asemakaavan mukaisten tonttien luovutuksessa käytetään varausmenettelyä. Tonttivarauksia voidaan myöntää vain ajantasaisen asemakaavan mukaisiin tontteihin. Tontin luovutuksesta tehdään erillinen päätös, ellei asiasta päätetä jo varauksen yhteydessä.

Tontinluovutuksen läpinäkyvyyden, maaomaisuuden tuoton ja rakentamisen laadun parantamiseksi lisätään tonttien tarjousmyyntiä ja laatukilpailutusta. Erityistä arvoa omaavat tontit (mm. ranta-alueet, ydinkeskusta ja sen lähialueet, muut poikkeuksellisen sijainnin omaavat kohteet) luovutetaan pääsääntöisesti julkisen hinta- tai laatukilpailun avulla. Myös kaupungille tarpeettomia rakennettuja kiinteistöjä luovutetaan pääsääntöisesti tarjousmenettelyllä.

Vuokratontteja ei myydä seuraavissa tapauksissa ilman pakottavaa syytä:

- Alue on rakennuskielossa, asemakaavaa on päätetty muuttaa tai alueen kehitys ja kaavalliset suunnitelmat antavat muutoin aihetta olettaa kiinteistön käyttötarkoituksen tai arvon oleellisesti muuttuvan.
- Tontti ei ole asemakaavan mukaisessa käyttötarkoituksessa tai tonttia ei ole rakennettu pääosin asemakaavan mukaisesti.

Asemakaava-alueiden ulkopuolella rakennuspaikkoja ja muita maa-alueita voidaan pääsääntöisesti myydä ainoastaan painavista elinkeinopoliittisista syistä, raakamaa-alueiden vaihtokohteina tai viranomaispäätöksistä johtuvina luovutuksina. Kuntarajojen ulkopuolella sijaitsevia kiinteistöjä voidaan myydä, mikäli ne eivät ole kaupungille tarpeellisia.

Pilaantuneisiin maa-alueisiin kiinnitetään erityistä huomiota luovutukseen liittyvissä päätöksissä ja sopimuksissa.

### 3.3.2 Asuntotontit

Asuntotontit luovutetaan sekä myymällä että vuokraamalla. Tontinsaaja saa pääsääntöisesti itse valita, vuokraako vai ostaako hän tontin. Kaupunginhallitus voi päättää, että tietyllä alueella tai tietyissä tapauksissa (esim. hinta- tai laatukilpailuissa luovutettavat tontit) tontti luovutetaan vain joko vuokraamalla tai myymällä. ARA-tuotannon tontteja luovutetaan ainoastaan vuokraamalla, ellei ole erityistä syytä myyntiin.

Rakennettuja, vuokrattuja asuntotontteja voidaan yleensä myydä vuokramiehille, ellei vuokrasopimuksesta tai kohdassa 3.3.1 todetuista yleisistä edellytyksistä muuta johdu.

Vuokratontteja myytäessä käytetään ostohetkellä voimassa olevia myyntihinnoitteluperiaatteita.

#### Hinnoitteluperusteet

Omakotitonttien hinnat määritellään pääsääntöisesti maapohjan pinta-alan mukaan (€/m<sup>2</sup>). Rivi- ja kerrostalotonttien hinnat määritellään pääsääntöisesti rakennusoikeyden perusteella (€/k-m<sup>2</sup>).

Kiinteähintaisten asuntotonttien hinnat vahvistetaan hinta-alueittain. Tonteille määrätään erikseen myyntihinnat ja vuokran perusteena olevat pääoma-arvot (vuokrahinnat). Hinnoittelussa otetaan huomioon mm. tonttien yleiset arvotekijät (esim. keskustaetäisyys ja muut sijaintitekijät) sekä markkinahintojen kehitys.

Omakotitonttien alueelliset myyntihinnat pidetään käypää markkinahintaa alemmalla tasolla, yhtiömuotoiset asuntotontit hinnoitellaan kohtuulliseen käypään tasoon. Vuokrahinnat pidetään myyntihintoja alemmalla tasolla. Hinnat päivitetään tarvittaessa, kuitenkin vähintään valtuustokausittain. Tarkistusten välillä hinnat sidotaan elinkustannusindeksiin.

Erityistapauksissa voidaan tonttien hinnat määrätä myös tapauskohtaisesti (esim. keskusta- ja ranta-alueet sekä

muut erityiskohteet). Tarjouskilpailussa hinta muodostuu tarjousten perusteella. Tontinosia myydessä käytetään pääsääntöisesti käypää hintatasoa. Asuntotontin osia voidaan myydä myös vahvistettuun vyöhykehintaan.

Luovutettaessa tontteja valtion lainoittamaan tai tukemaan asuntotuotantoon sovelletaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymiä enimmäishintoja.

### **Vuokran määrä ja vuokra-ajat**

Vuosivuokra on 5 % tontin vuokrahinnasta (vuokran perusteena olevasta pääoma-arvosta). Vuokra sidotaan vuokratuotannon alusta alkaen täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) siten, että kalenterivuoden vuokra vastaa saman vuoden tammikuun pistelukua.

Omakotitalotonteilla vuokra määrätään tontin pinta-alan mukaan. Mikäli rakennusoikeus on yli 300 k-m<sup>2</sup>, vuokra määrätään asemakaavan salliman rakennusoikeuden mukaan. Rivi- ja kerrostalotonttien osalta vuokra määrätään asemakaavan salliman rakennusoikeuden mukaan. Rakennettujen kiinteistöjen, joiden hinnoittelu perustuu rakennusoikeusneliöihin, vuokrasopimuksia jatkettaessa, vuokra määrätään käytetyn rakennusoikeuden mukaan.

Vuokra-aikojen enimmäispituus on asuntotonteilla 60 vuotta. Vuokrasopimuksia jatkettaessa enimmäispituus on 40 vuotta.

Vanhoja sopimuksia uusittaessa hyvissä ajoin ennen sopimusajan päättymistä, sovelletaan siirtymäsäännöstä, jossa vuokra määräytyy vanhan sopimuksen mukaan korkeintaan kolme vuotta päättyvän vuokrasopimuksen vuokra-ajan puitteissa.

Vuokra-aikoja määritettäessä pyritään siihen, että vuokra-ajat päättyisivät alueellisesti samanaikaisesti.

Omakotitonttien energiatehokkuutta edistetään seuraavalla kannustinjärjestelmällä:

- Maanvuokrasta myönnetään 50 % alennus 2 kalenterivuodeksi, mikäli toteutunut energiatehokkuus on 15–30 % voimassa olevaa E-lukuvaatimusta parempi.
- Maanvuokrasta myönnetään 50 % alennus 5 kalenterivuodeksi, mikäli toteutunut energiatehokkuus on vähintään 30 % voimassa olevaa E-lukuvaatimusta parempi.
- Alennuksen saamiseksi vuokralaisen on jätettävä Vaasan kaupungin kiinteistötoimelle kopio energiato-distuksesta (todistus toteutetusta energiatehokkuudesta, jonka vuokralainen on esittänyt rakennusvalvontaviranomaiselle käyttöönottotarkastuksen yhteydessä). Mikäli rakentamisen energiamääräysten muutokset antavat tähän aiheutta, kannustinjärjestelmän yksityiskohtia tarkistetaan tarvittaessa.

Ammattirakentajille suunnattujen kerros- ja rivitalotonttien osalta edellytetään vähintään energiatodistusasetuksen (1048/2017) mukaista A-luokan energiatehokkuutta. Kannustimena myönnetään 50 %:n alennus kahden ensimmäisen vuoden vuokrasta. Alennuksen saamiseksi vuokralaisen on jätettävä Vaasan kaupungin kiinteistötoimelle kopio energiato-distuksesta (todistus toteutetusta energiatehokkuudesta, jonka vuokralainen on

esittänyt rakennusvalvontaviranomaiselle käyttöönottotarkastuksen yhteydessä). Mikäli rakentamisen energiamääräysten muutokset antavat tähän aiheutta, vaatimustasoa tai vuokrasta myönnettävää alennusta tarkistetaan siten, että lain/asetuksen vaatima minimitaso ei johda alennukseen.

Uusi rakentamislaki (751/2023) edellyttää 1.1.2025 alkaen uusia rakennuksia suunniteltavaksi ja rakennettavaksi lähes nollaenergiarakennuksiksi (37 §) tietyin poikkeuksin. Lähes nollaenergiarakennus määritellään EU:n rakennusten energiatehokkuusdirektiivissä, jonka perusteella se huomioidaan kansallisessa lainsäädännössä. Kansallisen tason yksityiskohtaiset määritelmät löytyvät Ympäristöministeriön rakennusten energiatehokkuutta koskevassa asetuksessa. Lisäksi laki edellyttää vähähiilisyttä (38 §) tietyille rakennustyypeille. 38 §:ää on esitetty tarkennettavaksi lain ns. korjaussarjassa. Vähähiilisyden raja-arvot määritellään käyttötarkoituksittain erillisessä asetuksessa. Uuden rakennuksen/hankkeen hiilijalan- ja -kädenjälki todennetaan rakentamislupaa varten tehtävässä ilmastaselvityksessä.

Tontinluovutuksessa edistetään vähähiilisyttä kiinnittämällä huomiota asiaan hankkeen aikaisessa vaiheessa, jolloin voidaan maksimoida ohjausvaikutus. Varausvaiheessa edellytetään hanketason vähähiilisyyspalvelusta ennen lopullista tontinluovutusta, kilpailussa vähähiilisyys huomioidaan osana kilpailukriteerejä, Koska aihepiiri on jatkuvassa kehityksessä, vähähiilisydelle ei vahvisteta erillisiä (kaupunkikohtaisia) vähimmäis-/raja-arvoja. Toimijat, jotka panostavat vähähiilisyteen priorisoidaan muiden edelle tontinluovutuksista päätettäessä.

### **Tontinsaajan valinta ja luovutusperiaatteet**

Tonttien luovutuksessa noudatetaan seuraavia pääperiaatteita:

- Tavoitteena on, että asuntotontteja on riittävästi rakennettavaksi erilaisille toimijoille sekä markkinoiden kysynnän mukaisesti.
- Pääosa uusista tonteista luovutetaan julkisella haulla kiinteään, kaupungin etukäteen määräämään hintaan (hintavyöhykkeen mukainen hinta).
- Erityisarvoa omaavat tontit (esim. ranta-alueet, ydinkeskusta ja sen lähialueet) luovutetaan pääsääntöisesti julkisen hinta- tai laatukilpailun avulla. Tarvittaessa osa muistakin tonteista voidaan luovuttaa tarjousten perusteella.
- Kiinteähintaisten uusien omakotitonttien saajia valittaessa lapsiperheet ovat etusijalla, mutta tontinsaanti-mahdollisuuksia ei suljeta pois muiltakaan hakijoilta. Osa kiinteähintaisista omakotitonteista voidaan jakaa myös muilla kuin asuntopoliittisilla perusteilla, esim. energiatehokkuuteen ja –innovatiivisuuteen perustuvilla kriteereillä.
- Muut kuin kilpailutettavat yhtiömuotoiset asuntotontit jaetaan pääosin harkinnan mukaan ottaen huomioon kaupungin asunto- ja elinkeinopoliittiset tavoitteet, hiilineutraaliustavoitteet sekä suunnitelmien laatu. Mahdollisuuksien mukaan samalta alueelta luovutetaan tontteja useammalle eri rakentajalle.

### Rakentamisvelvoite

Kiinteähintaisille asuntotonteille edellytetään pääsääntöisesti rakennettavaksi viimeistään kahden vuoden kuluessa luovutuskirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta hyväksytyjen piirustusten mukaiset asuinrakennukset, joiden kerrosala on omakotitonttien osalta vähintään 50 % ja yhtiömuotoisten asuntotonttien osalta vähintään 75 % kaavan mukaisesta asuinrakennusoikeudesta. Tarjouskilpailun perusteella luovutettujen tonttien osalta vastaava rakentamisvelvoiteaika on 3 vuotta. Suurissa rakennushankkeissa (yli 5 000 k-m<sup>2</sup>) ja tontinluovutuskilpailuissa rakentamisvelvollisuusaika voidaan tapauskohtaisesti sopia edellisiä pidemmäksi.

Edellisestä poiketen on Vähänkyrön alueella rakentamisen määrävelvoite vähintään 80 k-m<sup>2</sup> niillä omakotitontteilla, joiden asemakaavat Vähänkyrön kunta on vahvistanut ennen 1.1.2013.

Kaupunki voi perustelluista syistä pidentää edellä mainittuja määräaikoja.

### 3.3.3 Yritys- ja muut tontit

Yritystontit jaetaan pääosin neuvottelumenettelyllä ottaen huomioon kaupungin elinkeinopoliittiset tavoitteet. Tontit voidaan jakaa myös julkisen hinta- tai laatukilpailun perusteella.

Yritystontit luovutetaan ensisijaisesti vuokraamalla, mutta tarvittaessa myös myymällä. Teollisuus- ja varastotontteja myydään vain poikkeustapauksissa. Entisen Vähänkyrön kunnan alueella teollisuus- ja varastotontteja voidaan myös myydä.

Muun tyyppiset tontit (muut kuin yritys- tai asuntotontit) luovutetaan ensisijaisesti vuokraamalla, poikkeustapauksissa myymällä.

Ennestään vuokrattuja yritystontteja voidaan myydä vuokramiehelle, mikäli se on kaupungin kannalta tarkoituksenmukaista eikä sopimuksista tai kohdassa 3.3.1 todetuista myynnin yleisistä edellytyksistä muuta johdu. Vuokrattuja teollisuus- ja varastotontteja sekä edellä tarkoitettuja muun tyyppisiä tontteja myydään vain poikkeustapauksissa. Osassa vanhoissa maanvuokrasopimuksissa esiintyvät vuokralaisen osto-oikeutta koskevat kirjaukset ovat oikeudessa (esim. KKO:n päätös 9.9.2021 No 1321 Dno S 2021/131 sekä Vaasan hovioikeuden päätös 31.12.2020 No 541 Dno S 20/726) todettu pätemättömiksi, koska niitä ei ole tehty maakaaren edellyttämässä määrämuodossa.

#### Hinnoitteluperusteet

Yrityksille luovutettavien tonttien hinnoittelun tulee perustua markkinahintoihin eli käypään hintatasoon EU:n valtioneuvoston ja kuntalain 130 §:n menettelysäännösten mukaisesti.

Teollisuustonttien hinnat määritellään pääsääntöisesti maapohjan pinta-alan mukaan (€/m<sup>2</sup>). Liike- ja toimistorakennustonttien hinnat määritellään pääsääntöisesti rakennusoikeuden perusteella (€/k-m<sup>2</sup>).

Tarjouskilpailussa hinta muodostuu tarjousten perusteella.

Teollisuus- ja varastotonttien vuokrahinnat määritellään alueittain ja myyntihinnat tapauskohtaisesti käyvän hinnan periaatteella. Vuokrahinnat päivitetään tarvittaessa, kuitenkin vähintään valtuustokausittain. Tarkistusten välillä hinnat sidotaan elinkustannusindeksiin.

Muiden yritystonttien vuokra- ja myyntihinnat vahvistetaan tapauskohtaisesti käyvän hinnan periaatteella, pääosin tonttikohteisesti ja tarvittaessa alueittain. Tontinosia myydessä käytetään käypää hintatasoa.

#### Muiden kohteiden hinnoittelu

Muun tyyppisten tonttien ja alueiden vuokra- ja myyntihinnat päätetään tapauskohtaisesti.

#### Vuokran määrä ja vuokra-ajat

Vuosivuokra on 5 % tontin vuokrahinnasta (vuokran perusteena olevasta pääoma-arvosta). Vuokra sidotaan vuokrakauden alusta alkaen täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) siten, että kalenterivuoden vuokra vastaa saman vuoden tammikuun pistelukua.

Vaiheittain toteutettavien, laajojen yritystonttien (yli 5 000 k-m<sup>2</sup>) osalta kaupunginhallitus voi erityisestä syystä myöntää alennusta enintään kolmelta ensimmäiseltä kalenterivuodelta.

Vuokra-aikojen enimmäispituus on yritystonteilla 40 vuotta, kuitenkin niin, että ei- rakennettavilla varastotontteilla enimmäispituus on 15 vuotta. Vuokrasopimuksia jatkettaessa enimmäispituus on pääsääntöisesti 20 vuotta. Laajojen peruskorjausten, rakennusten laajentamisen tai muiden vastaavien seikkojen sekä niihin liittyvien rahoitusratkaisujen niin vaatiessa, jatkettu vuokraaika voi olla enintään 30 vuotta.

Vuokra-aikoja määritettäessä pyritään siihen, että vuokra-ajat päättyisivät alueellisesti samanaikaisesti.

Rakennettujen kiinteistöjen, joiden hinnoittelu perustuu rakennusoikeusneliöihin, vuokrasopimuksia jatkettaessa, vuokra määrätään käytetyn rakennusoikeuden mukaan.

Vanhoja sopimuksia uusittaessa hyvissä ajoin ennen sopimusajan päättymistä, sovelletaan siirtymäsäännöstä, jossa vuokra määräytyy vanhan sopimuksen mukaan korkeintaan kolme vuotta päättyvän vuokrasopimuksen vuokra-ajan puitteissa.

#### Rakentamisvelvoite

Yritystonttien osalta rakentamisvelvoiteaika on pääsääntöisesti 2 vuotta ja rakennettavan kerrosalan vaatimus 50 % kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Tapauskohtaisesti voidaan sopia myös näistä poikkeavista velvoitteista, mikäli se on rakennushankkeen vaiheittaisen toteutuksen vuoksi tai muusta syystä perusteltua.

Kaupunki voi perustelluista syistä pidentää edellä mainittuja määräaikoja.

### 3.3.4 Yleisten rakennusten tonttien luovutus

Kaupunki osoittaa asemakaavan mukaiset Y-tontit ensisijaisesti kaupungin omaan käyttöön. Kun hankkeen toteuttaa kaupunki, tontti vuokrataan ns. sisäisen maanvuokran periaatteella. Mikäli hankkeen toteuttaa kaupungin omistama yhtiö, tontti luovutetaan normaalilla päätöksentekomenettelyllä.

Mikäli Y-tonttia ei tarvita kaupungin omaan palvelutuotantoon, voidaan se luovuttaa avoimen hakumenettelyn kautta yksityisten palveluntuottajien tarkoituksiin (palvelutalot, päiväkodit yms.), mikäli asianomainen hallintokunta puoltaa hanketta. Tällöin luovutuksilla pyritään täydentämään kaupungin määrittämää palveluverkkoa tarkoituksenmukaisille alueille ja tonttien luovuttaminen on läpinäkyvää.

Yleisten rakennusten tontit pidetään kaupungin omistuksessa. Yleisten rakennusten tontteja voidaan myydä vain poikkeustapauksissa, mikäli se on kaupungin kannalta tarkoituksenmukaista ja ottaen huomioon sopimusmääräykset.

Yleisten rakennusten tontteja vuokrattaessa noudatetaan pääsääntöisesti asunto- ja yritystonttien vuokrausperiaatteita seuraavasti:

- Jos hanke sisältää pääosin asumista, vuokra-aika voi olla enintään 60 vuotta (esim. palvelutalot).
- Jos hanke on yhdistystoimintaa palveleva, yksityinen päiväkoti tai vastaava palvelu, vuokra-aika on enintään 40 vuotta.
- Jos hanke on pääosin valtion lainoittamaa tai tukemaa asuntotuotantoa, sovelletaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymiä enimmäishintoja.

Mikäli tontti on tarkoitettu Hyvinvointialueen käyttöön, mutta toteutetaan kolmannen osapuolen toimesta, sovitetaan luovutusmenettelyyn liittyvästä yhteistyöstä tarkemmin Hyvinvointialueen kanssa edellä mainitut periaatteet huomioiden.

### 3.3.5 Suunnitteluvaukset

Kaupungin kannalta strategisissa maankäytön kehityshankkeissa voi kaupunginhallitus tehdä kaupungin omistamasta alueesta varauksen suunnittelua varten tapauskohtaisesti päätettävien ehdoin ja sopimuksin (aiesopimus, yhteistyösopimus tai vastaava).

### 3.3.6 Yleiset tontinluovutusehdot

Tämän ohjelman lisäksi tontinluovutuksessa noudatetaan kaupungin päätöksenteossa vahvistettuja yleisiä luovutusehtoja.

## 3.4 Asemakaavoitus ja maankäyttösopimukset

Kaupungin ja maanomistajan välisillä maankäyttösopimuksilla voidaan maapolitiikkaa toteuttaa sellaisissa tapauksissa, joissa maata ei ole tarpeen tai tarkoituksenmukaista hankkia kaupungin omistukseen. Maankäyttösopimuksin kaupunki pyrkii varmistamaan, että maankäyttö toteutuu kaupungin tavoitteiden mukaisesti ja toisena osapuolena oleva maanomistaja osallistuu saamansa hyödyn (esim. käyttötarkoituksen muutos, rakennusoikeuden lisäys) vastapainoksi yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

### 3.4.1 Ensimmäinen asemakaava

Peruslinjauksena on, että kaupunki hankkii omistukseensa uudet asemakaavoitettavat alueet. Uusilla kasvualueilla ei laadita raakamaan maankäyttösopimuksia eikä kehittämiskorvauskaavoja.

Maankäyttösopimuksia voidaan hyvän yhdyskuntarakenteen ehdoilla erityisestä syystä laatia kaupunkirakenteen sisällä olevilla pienehköillä alueilla, yleiskaavassa rakennettaviksi osoitetuilla kyläalueilla sekä vanhojen huvilayhteisöjen alueilla. Erityinen syy voi olla esim. se, että kaavoitettava alue on jo suurelta osin ennestään rakennettu ja maanomistusolosuhteet ovat hyvin pienimuotoiset tai että alueella on merkittäviä ympäristöriskejä.

Kaikkien kaavasta hyötyvien alueen maanomistajien tulee sitoutua sopimukseen siten, että sopimuskorvauksilla voidaan vähintään kattaa laadittavan kaavan toteuttamisesta kaupungille aiheutuvat yhdyskuntarakentamisen kustannukset jäljempänä esitettyjen sopimusperiaatteiden mukaisesti, ellei kustannusten osittainen kattaminen verovaroista ole perusteltua merkittävän yleisen edun nimissä.

### 3.4.2 Asemakaavamuutos

Maankäyttösopimuksia käytetään kaavanmuutosalueilla, missä asemakaavan käyttötarkoitusta tai rakennusoikeutta muutetaan muilla kuin kaupungin omistamilla maa-alueilla eikä alueita ole tarkoituksenmukaista hankkia kaupungin omistukseen.

### 3.4.3 Sopimus kaavoituksen käynnistämisestä

Tilanteessa, jossa asemakaava laaditaan tai muutetaan maanomistajan aloitteesta, tehdään ennen varsinaista maankäyttösopimusta kaavoituksen käynnistämissopimus, jossa sovitaan kaavan laadinnan kustannusten korvaamisesta, kirjataan osapuolten maankäyttöä koskevat tavoitteet sekä sovitaan tulevan maankäyttösopimuksen laadinnasta.

### 3.4.4 Yleiset sopimusperiaatteet

Maankäyttöoikeuksissa noudatetaan edellä sanotun lisäksi seuraavia periaatteita:

- Maankäyttöoikeudet tehdään yksittäisinä yksityisoikeudellisina sopimuksina kaupungin ja kiinteistönomistajan välillä ja niistä tiedotetaan kaavoituslautakunnassa ja asemakaavoituksen yhteydessä.
- Maankäyttöoikeuskorvaus käytetään täysimääräisenä kaavoitettavan tai siihen toiminnallisesti liittyvän alueen kunnallistekniikan rakentamiskustannuksiin.
- Maankäyttöoikeuksen neuvottelupohjana on ulkisesti nähtävillä ollut kaavaehdotus. Nähtävillä olleen kaavaluonnoksen perusteella voidaan käydä alustavia neuvotteluja.

#### Missä tapauksissa sopimus tulee laatia

- Maanomistajan aloitteesta toteutetuissa kaavoitushankkeissa edellytetään aina maankäyttöoikeusmenettelyä.
- Kaupungin omasta aloitteesta käynnistettävissä kaavoitushankkeissa sopimus edellytetään, mikäli uudesta asemakaavasta tai asemakaavamuutoksesta aiheutuu maanomistajalle merkittävää hyötyä. Tällöin sopimusmenettelyä ei vaadita sellaisen maanomistajan osalta, jonka omistamille alueille osoitetaan asemakaavassa rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen enintään 500 k-m<sup>2</sup> tai jos arvonnousu on enintään 50 000 €.

#### Korvausten määrittämisen pääperiaatteet

- Korvausten määrittämisen lähtökohtana ovat kaavan toteuttamisesta aiheutuvat yhdyskuntarakennekustannukset ja sopimuskohteen arvonnousu.
- Maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi katsotaan kustannusvelvoitteen tulevan yleensä katetuksi siten, että maanomistaja korvaa noin 50 % syntyvästä arvonnoususta kaupungille. Jäljempänä (kohta 3.4.5) tarkemmin määritellyissä täydennysrakennushankkeissa maanomistaja korvaa yleensä noin 35 % syntyvästä arvonnoususta.
- Arvonnoususta riippumatta korvauksen tulee aina kuitenkin kattaa vähintään välittömät asemakaava-alueen toteuttamisesta kaupungille aiheutuvat infrarakentamisen kustannukset, ellei yksittäistapauksessa kustannusten osittainen kattaminen verovarosta ole perusteltua merkittävän yleisen edun nimissä.

#### Kaavoitushyötyä vähentäviä tekijöitä

- Maanomistajan asemakaavoituksesta saamaa hyötyä määritettäessä otetaan harkinnan mukaan huomioon korvausta vähentävänä tekijänä mm. asemakaavalla suojeltavaksi tulevat alueet ja rakennukset sekä muut mahdolliset tontin ja rakennusoikeuden käyttöönottoon liittyvät poikkeukselliset tekijät.
- Kaavamuutosten toteuttaminen edellyttää tavallisesti vanhojen rakennusten purkamista.

Purkukustannuksista voidaan tapauskohtaisen harkinnan mukaan huomioida enintään 25 % osuus edellyttäen, että purkumateriaalin käsitelyssä edistetään kiertotaloutta asianmukaisella tavalla.

#### Korvaustapa

- Sopimuskorvaus voidaan suorittaa kunnalle rahakorvauksena tai esim. maanluovutuksilla (yleiset alueet, tontit, raakamaa). Korvaustapa sovitaan kussakin tapauksissa erikseen.
- Laajojen asuntoalueiden asemakaavojen ja niiden yhteydessä tehtävien maankäyttöoikeusmenettelyjen lähtökohtana on, että korvauksesta merkittävä osa peritään tonttimaana.

#### Muita sopimusehtoja

- Tarpeen mukaan sopimukseen voidaan ottaa ehtoja rakentamisaikataulusta, rakentamisen laadusta, myytävien asuntojen hintatasosta, rasitteista, sopimussakoista, hintasäännellyn asuntotuotannon rakentamisesta, pysäköintijärjestelyistä, osallistumisesta alueen palveluihin yms. seikoista.

#### Korvausten maksaminen, vakuudet

- Rahana suoritettava maankäyttöoikeuskorvaus erääntyy maksettavaksi silloin, kun maanomistaja ottaa maa-alueensa asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen (kun uuden asemakaavan mukainen rakennuslupa myönnetään), kuitenkin hankkeen laajuudesta riippuen pääsääntöisesti viimeistään 2-4 vuoden kuluttua asemakaavan voimaantulosta.
- Kaupungille tulevien suoritusten vakuudeksi tulee toisen sopijaosapuolen antaa kaupungin hyväksymä vakuus, mikäli korvauksen suuruus on yli 100 000 €. Erityisistä syistä tulee vakuus asettaa myös tätä pienemmistä sopimuskorvauksista.
- Maksuaikataulu ja vakuudet sovitaan tapauskohtaisesti. Korvaukselle lasketaan Euribor 12 kk + 1 %:n, mutta kuitenkin vähintään 4 %:n, vuotuinen korko siltä osin, kun se erääntyy yli yhden vuoden kuluttua asemakaavan voimaantulosta. Vaihtoehtoisesti voidaan sopia, että korvaus sidotaan rakennuskustannusindeksiin (kokonaisindeksi).

### 3.4.5 Asutokortteleiden täydennysrakentamisen sopimuskannusteet

Asutokortteleiden täydennysrakentamisen edistämiseksi noudatetaan maankäyttöoikeuksissa seuraavia, kohdan 3.4.4 yleisistä periaatteista poikkeavia kannusteita:

- Mikäli voimassa olevan asemakaavan mukaisen asutotontin rakennusoikeudesta on ennestään käytetty yli puolet, käytetään arvonnousuun perustuvana kustannusosuutena noin 35 % asuntorakentamiseen osoitetun lisärakennusoikeuden osalta.
- Mikäli kaavamuutos ei aiheuta kaupungille välittömiä kadunrakentamis- tai muita kunnallisteknisiä kustannuksia, huomioidaan arvonnousu



asuntorakentamisen osalta vain siltä osin, kun uusi rakennusoikeus tai käyttötarkoituksen muutos ylittää 500 k-m<sup>2</sup>.

- Mikäli asuinkerrostalon asuntorakennusoikeuden lisäys tapahtuu rakennuksen olemassa olevan vaipan sisällä tai vain vähäisin vaipan muutoksin (ullakkorakentaminen), voidaan tästä johtuva arvonnousu jättää kokonaan huomiotta.
- Edellä mainittujen kannusteiden edellytyksenä on, että sopimuksessa sitoudutaan uuden rakennusoikeuden käyttöönottoon hankkeen laajuudesta riippuen 2-5 vuoden kuluessa. Muussa tapauksessa sopimuskorvaus tulee suorittaa kohdan 3.4.4 mukaisten yleisperiaatteiden mukaisena.

Asuntokortteleiden täydennysrakentamiskohteiden maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kiinnitetään erityistä huomiota kaavan tuoman rakennusoikeuden toteuttamiseen liittyviin erityistekijöihin, kuten maantasa- ja autopaikkojen menetykseen. Arvonnousu vähentävänä tekijänä voidaan tällöin harkinnan mukaan ottaa huomioon rakenteellisten autopaikkojen rakentamiskustannukset säilytettävien rakennusten osalta.

### 3.4.6 Kehittämiskorvausmenettely

Mikäli maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa maanomistajan kanssa ei päästä, käytetään maankäyttö- ja rakennuslain (Alueidenkäyttölaki 1.1.2025 alkaen) mukaista kehittämiskorvausmenettelyä.

### 3.4.7 Poikkeaminen asemakaavasta

Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu tulee ottaa huomioon myös myönnettäessä poikkeamia asemakaavasta. Mikäli myönnettävä poikkeaminen (rakennusoikeuden ylitys, käyttötarkoituksen muutos tms.) johtaisi asemakaavamutokseksi toteutettaessa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin, tulee aina käynnistää asemakaavoitus, ellei maanomistajien yhdenvertaista kohtelua voida tässä suhteessa muilla tavoin laillisesti toteuttaa.

## 3.5 Kaavojen toteuttamista edistävät maapoliittiset keinot

Rakentamattomista tonteista peritään korotettua kiinteistöveroä nykyisen käytännön mukaisesti.

Rakentamiskehotusmenettelyä voidaan käyttää harkinnan mukaan ottaen huomioon mm. tonttien markkinatilanne.

## 3.6 Kehittämisalumenettely

Maankäyttö- ja rakennuslain (Alueidenkäyttölaki 1.1.2025 alkaen) 15 luvun mukaista kehittämisalumenettelyä voidaan käyttää tarvittaessa.

## 3.7 Hiilineutraaliustavoitteiden tukeminen

Kaupungin hiilineutraaliustavoitteita pyritään tukemaan mm. seuraavin maapoliittisin keinoin:

- Tontinluovutuksen ja tontinluovutuskilpailujen valintakriteerit (kohta 3.3).
- Energiatavalliseen rakentamiseen vuokratilanteet omakoti-, -rivitalo ja kerrostalotonteille (kohta 3.3.2).
- Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisien sopimuskannusteiden täydennysrakentamiselle (kohta 3.4.5).
- Täydennysrakentamiskohteiden kaavoitusta ja toteuttamista edistetään myös kaupungin omistamien maa-alueiden osalta.
- Hiilineutraaliustavoitteita otetaan huomioon myös kaupungin omassa maankäytössä, esimerkiksi metsäalueiden käsittelyssä.
- Muita käytettävissä olevia keinoja ja kannustimia selvitetään erillisinä projekteina, ottaen oppia muiden kaupunkien toteuttamista hankkeista.

## 3.8 Rakentaminen asemakaava-alueiden ulkopuolella

Kaupunkirakenteen hajautumisen estämiseksi suunnittelutarvekatselujen määrää pyritään vähentämään. Rakentaminen suunnittelutarvealueille voidaan sallia, jos siihen on erityisen hyvät perustelut eikä toimenpiteillä vaikeuteta kaupungin maapoliittisten tavoitteiden toteuttamista. Kaavoituksen ja maanhankinnan painopistealueilla ei myönnetä uusia rakennuspaikkoja koskevia suunnittelutarvekatseluita ilman erittäin painavia syitä.

Rakentaminen ei saa olla yleiskaavan vastaista ja sen tulee ensisijaisesti sijoittua jo rakennetuille asutusalueille. Asemakaava-alueiden ulkopuolisen rakentamispaineen hillitsemiseksi panostetaan omakotirakentajien neuvontaan. Rakentajia informoidaan asemakaava-alueella ja -alueen ulkopuolella rakentamisen eroista sekä päätöksensä pitkäjänteisistä vaikutuksista.

Kaupunki määrittelee yleiskaavan laatimisen myötä sekä vuosittain kaavoitusohjelmassa kaavoitettavaksi tulevat alueet. Ennen rakennettujen kyläalueiden osalta tarkastellaan erityisesti edellytyksiä täydennysrakentamiselle. Ennen rakennettujen kyläalueiden kaavoittaminen johtaa tavanomaisesti katurakenteiden ja muun infran merkittävään uudistamiseen. Ilman maankäytön merkittävää tehostumista, infran rakentaminen tulee veronmaksajien kustannettavaksi. Tämän takia rakennettujen kyläalueiden kaavoittaminen ilman maanomistajien osallistumista kustannuksiin ei yleensä ole taloudellisesti perusteltua. Muu merkittävä yleinen etu voi kuitenkin tehdä kaavoituksesta perusteltua.

Erillisenä, meneillään olevan yleiskaavaan liittyvänä, projektina tutkitaan kyläalueiden täydennysrakentamista ilman asemakaavoittamista. Työn alla olevilla Alueidenkäyttö-lain, Yhdyskuntakehittämis- sekä Yhdyskuntarakentamislain uudistuksilla voi olla vaikutusta kyseiseen aihepiiriin.

### **3.9 Pilaantuneiden alueiden hallinta**

Pilaantuneiden alueiden hallintaa tehostetaan kiinnittämällä tiedossa oleviin tai epäilyihin pilaantuneisiin kohteisiin huomiota tarpeeksi aikaisessa vaiheessa.

- Pilaantuneisuusnäkökohdat huomioidaan kaavoituksen perusselvitysvaiheessa MRL (Alueidenkäyttölaki 1.1.2025 alkaen) 9 §:n mukaisesti.
- Pilaantuneisuustiedot ja käyttöhistoria tarkastellaan maanhankinnan yhteydessä ja vastuukysymykset kirjataan yksiselitteisesti sopimusasiakirjoihin.
- Maan luovutuksen yhteydessä kiinnitetään huomiota, että YSL 139 §:n mukainen selontekovelvoite täytetään. Vastuukysymykset kirjataan sopimukseen yksiselitteisesti.

### **3.10 Kaupungin omassa käytössä olevan maaomaisuuden hallinta**

Maaomaisuuden käytön tehostamiseksi, vastuukysymysten selkeyttämiseksi ja kustannusrakenteen läpinäkyvyyden varmistamiseksi kehitetään sisäisten maanvuokrien järjestelmää. Hallintokuntien käyttämien maa-alueiden hallinnan jakoa selkeytetään ja luodaan pelisäännöt sisäiseksi tontinluovutusmenettelyksi.

### **3.11 Pysäköinti**

Vapaaksiostomenettelyä pyritään lisäämään keskustan täydennysrakennushankkeiden yhteydessä. Yhteiskäyttöautoratkaisuja edistetään sekä täydennysrakennus- että uudisrakennushankkeissa Pysäköintipolitiikassa tai muussa kunnallisessa päätöksenteossa vahvistetuin periaattein.

### **3.12 Maapoliittinen päätöksenteko**

Maapolitiikkaan liittyvä päätöksenteko ja sen delegointi määritellään hallintosäännössä sekä toimielinten toimintasäännöissä.

## 4 Maapoliittisten linjausten päivitys ja jatkotoimet

Edellä olevia periaatteita sovelletaan kaupungin nykyiseen alueeseen ja olosuhteisiin. Linjaukset tulevat voimaan, kun kaupunginvaltuusto on ne hyväksynyt.

Maapoliittisia linjauksia tarkistetaan olosuhteiden olennaisesti muuttuessa, esim. lainsäädäntöuudistusten myötä. Linjaukset päivitetään kokonaisuudessaan valtuustokausittain.

### Liitteet:

Liite 1: Maapoliittiset keinot

Liite 2: Vaasan kaupungin maanomistus ja maapolitiikan toimenpiteet

Liite 3: Pilaantunut maaperä ja maankäytön ohjaus

Liite 1.

## Maapoliittiset keinot

Maanhankinta:	
Vapaaehtoinen kauppa	
	Pääasiallinen ja ensisijainen maanhankintakeino kaikissa kunnissa on vapaaehtoinen kiinteistökauppa. Asetetut tavoitteet saavutetaan luotettavimmin, kun maanhankinnat tehdään riittävän ajoissa, ja kun raakamaan ostotoiminta on aktiivista. Tarvittavat maa-alueet pyritään ensisijaisesti hankkimaan kaupungille ennen asemakaavoitusta, jotta maaomaisuuden hankintahinnat säilyisivät kohtuullisina. Tavoitteena on, että kaupunki voi saada kaavoituksen tuoman arvonnousun korvaamaan osaltaan kaavan toteuttamisesta aiheutuvia kustannuksia. Erityisesti laajojen, kaavoittamattomien raakamaa-alueiden hankkimista kaupungin omistukseen ennen asemakaavan laatimista pidetään yleisesti maapoliittisesti suotavimpana keinona yhdyskuntarakenteen toteuttamisessa.
Ilmaislouutusvelvollisuus	
	Ensimmäisen asemakaavan mukaiseen katualueeseen liittyy ns. ilmaislouutusvelvollisuus, millä tarkoitetaan kunnan oikeutta saada maanomistajalta haltuunsa ja käyttöön korvauksetta katualue tietyin reunaehdoin. Ilmaislouutusvelvollisuudesta on täsmällisemmin säädetty maankäyttö- ja rakennuslain (Alueidenkäyttölaki 1.1.2025 alkaen) 104–105 §:ssä.
Etuosto-oikeus	
	Kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa, millä tarkoitetaan kunnan oikeutta saada myyty kiinteistö omistukseensa myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta. Tällöin kunta asettuu ostajan tilalle hänelle määrättyine ehtoineen. Etuosto-oikeutta ei ole mm. sukulaiskaupoissa ja mikäli myyty maa-alue on suuruudeltaan alle 5 000 m <sup>2</sup> . Etuosto-oikeutta voidaan käyttää vain maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkeituoksia varten. Etuosto-oikeusjärjestelmästä on tarkemmin säädetty etuostolaissa (608/77).
Lunastus	
	<p>Kunnalla on mahdollisuus käyttää lunastusta maanhankintakeinona yleisen tarpeen niin vaatiessa. Lunastusluvan perusteista on täsmällisemmin säädetty maankäyttö- ja rakennuslain (Alueidenkäyttölaki 1.1.2025 alkaen) 99–100 §:ssä. Kunnalla voi olla lunastusoikeus myös asemakaavan perusteella kuten maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:ssä säädetään. Lain 101 §:n perusteella kunnalle voi syntyä myös velvollisuus alueen lunastamiseen. Lisäksi kaupungilla on tontin osan omistajana samanlaisia lunastusoikeuksia kuin yksityisellä maanomistajalla. Lunastusmenettelyssä noudatetaan ns. lunastuslain (603/77) säädöksiä.</p> <p>Asemakaavoittamatonta raakamaata kunta voi lunastaa ympäristöministeriön luvalla (MRL 99 §). Tätä maanhankintamuotoa on käytetty koko maassa varsin vähän, koska tavoitteena on luonnollisesti vapaaehtoinen kauppa tai vaihto. Tietoisuus kunnan mahdollisuudesta tarvittaessa lunastaa maata on osaltaan vaikuttanut vapaaehtoisten kauppojen syntymiseen.</p> <p>Tehdyn tutkimuksen mukaan raakamaan lunastuksilla on ollut suuri merkitys kunnissa, joissa raakamaata on ostettu sijoitusmielessä aiempaa hintatasoa huomattavasti korkeammalla hinnalla. Lunastuksilla on pystytty vakiinnuttamaan hintatasoa ja kunnan asemaa raakamaan hankkijana. Lunastuksilla on ollut myös vaikutusta tilanteissa, joissa hintataso on sinänsä ollut vakaa, mutta kauppoja ei ole saatu syntymään. Tällöin lunastuksella on saatu tarpeelliset raakamaat hankittua ja vapaaehtoisetkin kaupat käyntiin.</p> <p>Lunastus takaa myös tietyissä tilanteissa maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumisen, joka on yksi maapoliitiikan hoidon peruseriaatteista. Lunastusmenettelyssä ulkopuolinen, riippumaton lunastustoimikunta määrittää käyvän hinnan mukaisen korvauksen. Toteutunut lunastusmenettely määrittää myös alueen hintatason jatkossa tehtäviin vastaavanlaisiin vapaaehtoisin kauppoihin.</p>

## Maankäyttösopimukset, kehittämiskorvausmenettely ja kehittämisalue:

### Maankäyttösopimukset

Kunnan ja maanomistajan välisillä maankäyttösopimuksilla, kunnan määräämällä kehittämiskorvauksella ja kehittämisalumenettelyllä voidaan maapolitiikkaa toteuttaa myös sellaisissa tapauksissa, joissa maata ei ole tarpeen tai tarkoituksenmukaista hankkia kunnan omistukseen. Näitä koskevat säännökset sijaitsevat maankäyttö- ja rakennuslain (Alueidenkäyttölaki 1.1.2025 alkaen) 12 a ja 15 luvuissa.

Kaavojen toteuttamisvastuita koskevia säädöksiä uudistettiin 1.7.2003 voimaan tulleella maankäyttö- ja rakennuslain muutoksella. Lakia sovelletaan kunnalle aiheutuvien yhdyskuntarakentamisen toteuttamiskustannusten korvaamiseen niiden asemakaavojen osalta, joita koskeva kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 1.7.2003 jälkeen sekä em. päivämäärän jälkeen tehtyihin maankäyttösopimuksiin. Lain muutoksella luotiin järjestelmä, jolla kaavasta merkittävästi hyötyä saavat maanomistajat veloitetaan lain säättämissä rajoissa osallistumaan kunnalle aiheutuviin asemakaavan toteuttamiskustannuksiin.

Ensisijaisesti kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan kunnan ja maanomistajan välillä tehtävällä maankäyttösopimuksella. Sopimuksella ei voida kuitenkaan sitovasti sopia kaavojen sisällöstä. Sopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Sopimus kaavoituksen käynnistämisestä voidaan kuitenkin tehdä ennen nähtävillä oloa.

Maankäyttösopimuksista tulee maankäyttö- ja rakennuslain (Alueidenkäyttölaki 1.1.2025 alkaen) mukaan tiedottaa kaavan laatimisen yhteydessä ja kaavoituskatsauksessa.

### Kehittämiskorvaus

Toissijaisesti kunnalla on mahdollisuus periä yhdyskuntarakentamisesta aiheutuneet kustannukset kunnallisena julkisoikeudellisena maksuna, ns. kehittämiskorvauksena niiltä maanomistajilta, jotka saavat asemakaavasta merkittävää hyötyä ja joiden kanssa kustannusten korvaamisesta ei ole päästy sopimukseen. Kehittämiskorvausta ei saa määrätä maanomistajalle, jonka omistamille alueille osoitetaan asemakaavassa rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen eikä rakennusoikeuden tai rakennusoikeuden lisäyksen määrä ylitä 500 kerrosneliometriä.

Laissa yksilöityjä kustannuksia voidaan periä enintään 60 % kaavan tuomasta arvonnoususta. Kehittämiskorvauksen määräämisestä päättää kunta ja päätös on tehtävä viipymättä asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Kehittämiskorvauksista tulee maankäyttö- ja rakennuslain (Alueidenkäyttölaki 1.1.2025 alkaen) mukaan tiedottaa kaavan laatimisen yhteydessä ja kaavoituskatsauksessa.

### Kehittämisalue

Kunnalla on mahdollisuus nimetä enintään kymmenen vuoden määräajaksi yksi tai useampi rajattu alue kunnasta kehittämisalueeksi. Kehittämisalumenettely soveltuu rakennettujen alueiden uudistamiseen (esim. teollisuusalueen käyttötarkoituksen muuttaminen tai lähiön kehittäminen). Kehittämisalueeksi voidaan nimetä rakennettu alue, jonka uudistamista, suojelemista, elinympäristön parantamista, käyttötarkoituksen muuttamista tai muuta yleistä tarvetta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi erityiset toimenpiteet ovat tarpeen. Rakentamattoman alueen kehittämisalueeksi määräämisen edellytyksenä on, että rakentaminen on elinkeino- tai asuntopoliittisista syistä tarpeen (esim. kunnan tonttimaan tarve). Toisena edellytyksenä on, että alueen toteuttaminen vaatii maanomistuksen pirstoutuneisuudesta tai kiinteistöjaotuksen hajanaisuudesta tai muusta vastaavasta syystä erityisiä kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteitä. (MRL 110 §.) Valtakunnallisesti kehittämisalumenettelyä on käytetty erittäin vähän.

<b>Kaavan toteuttamista edistävät toimenpiteet:</b>	
<b>Rakentamiskehotus</b>	
	Rakentamiskehotuksilla edistetään asemakaavan tarkoituksenmukaista toteutumista. Tavoitteena on tällöin lisätä rakentamattomien tai muutoin vajaakäyttöisten rakennuspaikkojen rakentamista. Rakentamiskehotus perustuu maankäyttö- ja rakennuslain (Alueidenkäyttölaki 1.1.2025 alkaen) 97 §:ään. Tämän mukaisesti kunta voi antaa sitovaa tonttijakoa edellyttävän asemakaavan mukaisen kaava- tai rekisteritontin omistajalle ja haltijalle rakentamiskehotuksen sen jälkeen, kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta. Jollei asemakaavan mukaista tonttia ole rakennettu kolmen vuoden kuluessa rakentamiskehotuksen tiedoksiannosta, kunnalla on oikeus lunastaa kyseinen tontti.
<b>Korotettu kiinteistövero</b>	
	Kiinteistöverolain 12 a §:n perusteella kunta voi rakentamattoman rakennuspaikan vero määrätä korkeamman veroprosentin mukaan, jos seuraavat kohdissa 1–6 mainitut edellytykset täyttyvät: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Alueella on asemakaava, joka on ollut voimassa vähintään vuoden ennen kalenterivuoden alkua.</li> <li>2. Asemakaavan mukaan rakennuspaikan rakennusoikeudesta yli puolet on kaavoitettu asuntotarkoitukseen.</li> <li>3. Rakennuspaikalla ei ole käytössä olevaa asuinrakennusta eikä sille ole ryhdytty rakentamaan sellaista ennen kalenterivuoden alkua.</li> <li>4. Rakennuspaikalla on tietty kunnallisteknillinen valmius. Rakennuspaikalle täytyy olla käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen. Lisäksi edellytetään, että rakennuspaikka on liitettävissä yleiseen vesijohtoon ja viemäriin.</li> <li>5. Rakennuspaikka ei ole rakennuskiellossa.</li> <li>6. Rakennuspaikka on saman omistajan omistuksessa (omistuksen yhtenäisyys).</li> </ol>
<b>Maanluovutus:</b>	
<b>Myynti</b>	
	Myynnissä tontti luovutetaan omistusoikeuksineen, joko eniten tarjoavalle tai etukäteen määritetyn hintaan. Kunta saa koko korvauksen kerrallaan myyntihintana.
<b>Vuokraus</b>	
	Vuokrauksessa luovutetaan tontin hallintaoikeus, omistusoikeus säilyy. Tontinsaaja maksaa korvausta vuosivuokran muodossa koko vuokrakauden aikana. Tonttien vuokrauksesta säädetään maanvuokralaissa (258/1966), missä esim. säädetään vuokra-ajan pituudesta sekä oikeudesta siirtää vuokraoikeuden toiselle.

Taulukko 3: Maapoliittiset keinot

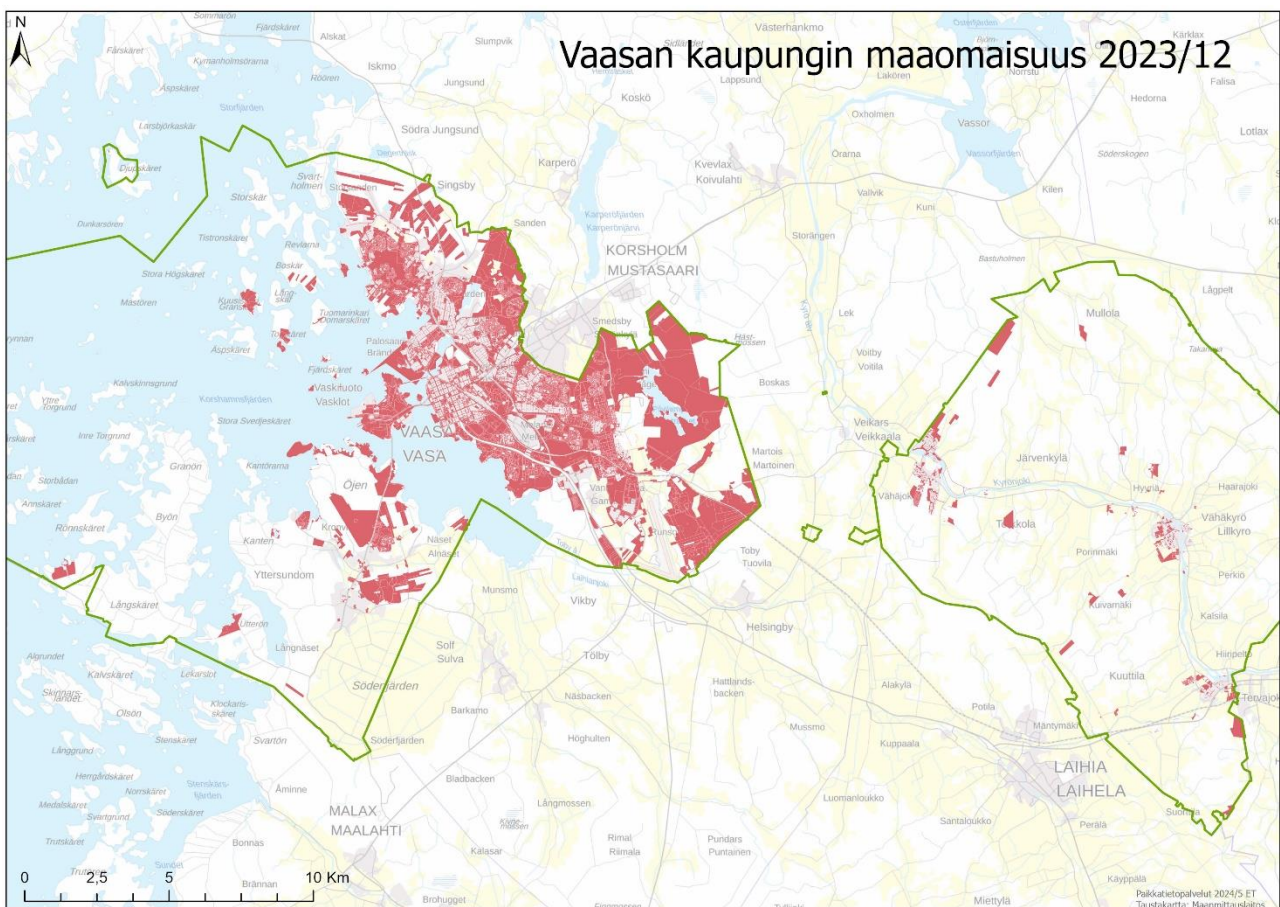
Liite 2.

## Kuvaus maanomistukseen, maanhankintaan ja maan luovutukseen liittyvästä toiminnasta

### 1. Kaupungin maanomistus

Vaasan pinta-ala on 575 km<sup>2</sup>, josta maa-aluetta 365 km<sup>2</sup> ja vesialuetta 210 km<sup>2</sup>. Asemakaavoitettua aluetta oli 31.12.2023 noin 62 km<sup>2</sup> (6 234 ha). Kaupungin oma maanomistus oli 31.12.2023 noin 6 665 ha, joka vastaa 18 % kaupungin maapinta-alasta. Asemakaavoitetusta alueista kaupunki omistaa 66 % ja asemakaava-alueiden ulkopuolisesta maa-alueesta 10 %. Lisäksi kaupunki omistaa vesialueita noin 2141 ha sekä alueita muissa kunnissa noin 63 ha.

Kaupungin raakamaaksi luokiteltava maavaranto on tällä hetkellä noin 700 ha. Yleiskaavan 2030 mukaisista uusista asuntopuolueista kaupunki omistaa noin 23 %.



Kuva 6: Vaasan kaupungin maanomistus joulukuun 2023

## 2. Tonttivarannot

Alla olevassa taulukossa on kuvattu kaupungin tonttivaranto sekä yksityinen asuntotonttivaranto.

Tonttivaranto 5/2024				
	Kunnallistekniikka valmis		Kunnallistekniikka puutuu	
AO	68	kpl	128	kpl
AK/AR/AP/AL	132 000	k-m <sup>2</sup>	107 000	k-m <sup>2</sup>
K	78 700	k-m <sup>2</sup>	150 400	k-m <sup>2</sup>
T	2 666 400	m <sup>2</sup>	292 700	m <sup>2</sup>
P	13 200	k-m <sup>2</sup>	3 600	k-m <sup>2</sup>
Yksityinen asuntotonttivaranto				
AO	97	kpl		
AR/AP	3 070	k-m <sup>2</sup>		
AK	23 600	k-m <sup>2</sup>		

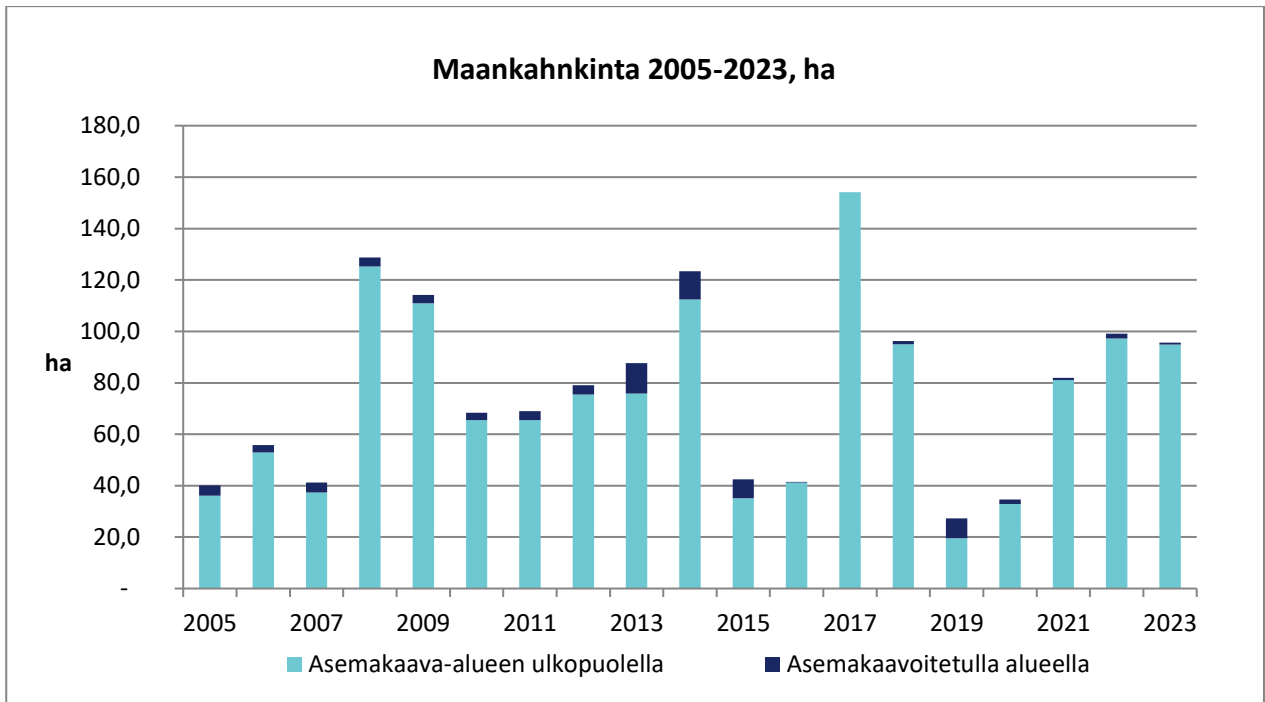
Taulukko 4: Tonttivaranto

## 3. Maanhankinta

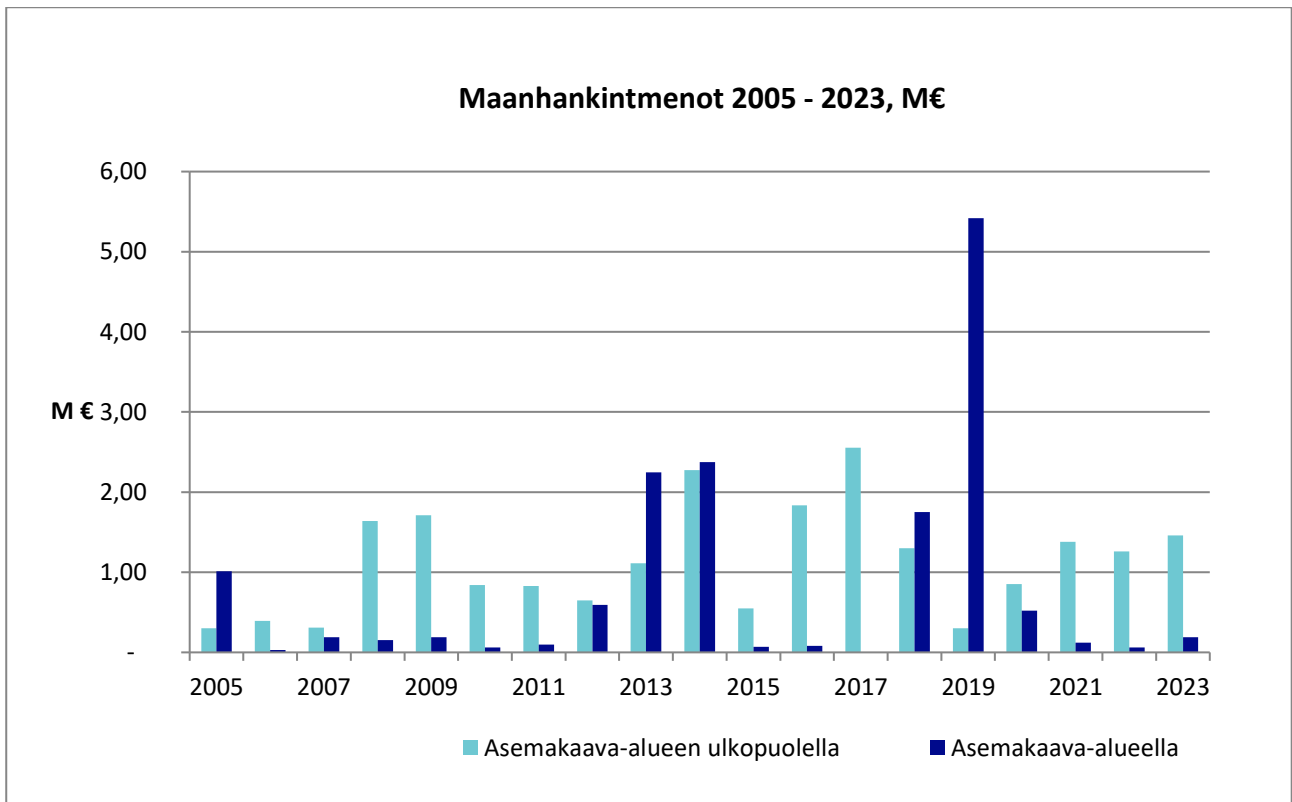
Vuosina 2005–2023 kaupunki on hankkinut maata keskimäärin n. 78 ha/vuosi. Hankintoihin on käytetty keskimäärin 1,88 milj. €/vuosi, josta raakamaan osuus n. 1,13 milj. €/vuosi. Vuonna 2023 ostettiin raakamaata yhteensä noin 95,7 ha. Maanhankinnan kehitys 2005–2023 näkyy seuraavissa kuvissa.

Maanhankintakeinona on 2000-luvulla ollut lähes yksinomaan vapaaehtoinen kauppa. Etuostomenettelyä on käytetty muutamia kertoja. Lunastusmenettelyä on käytetty yhteensä noin 5 ha:n maa-alueen (4 kiinteistöä) hankkimiseksi Länsiniityn alueella vuonna 2014.





Kuva 7: Maanhankintamäärät 2005–2023



Kuva 8: Maanhankintamenot 2005–2023

## 4. Maan luovutus

Tontteja on luovutettu vuosina 2005–2023 eri tarkoituksiin keskimäärin 89 kpl vuodessa. Luovutusmuotona vuokraus on ollut selvästi yleisempää kuin myynti.

		AO	AR/AP	AK/AKR	Muut A	K	P	T	Y	Muut	Yhteensä	Luovutukset yhteensä
2023	Vuokraus	6	1						3		10	11
	Myynti	1									1	
2022	Vuokraus	4	4	2			1	1	1	1	14	16
	Myynti	1		1							2	
2021	Vuokraus	33	4				1	1		2	41	49
	Myynti	8									8	
2020	Vuokraus	25	5	2		1		3		2	38	48
	Myynti	8				1			1		10	
2019	Vuokraus	38	3			1		17		5	64	74
	Myynti	10									10	
2018	Vuokraus	39	7	4		1	2		1	5	59	68
	Myynti	6		2				1			9	
2017	Vuokraus	38	8	2	-	1	1		1		51	63
	Myynti	7	3	1	-		-	1			12	
2016	Vuokraus	32	8	-	-	-	-	3	2	6	51	70
	Myynti	13	1	2	-	1	-	-			17	
2015	Vuokraus	26		4						5	35	70
	Myynti	26		4						5	35	
2014	Vuokraus	48	4	2	2	-	-	-	-	5	61	80
	Myynti	18	-	-	-	-	-	-		1	19	
2013	Vuokraus	46	4	3		1		1	1		56	76
	Myynti	16				1		1		2	20	
2012	Vuokraus	59	11	2	2	1	1		3	3	82	124
	Myynti	30	2	1	2	2		1		4	42	
2011	Vuokraus	83	7	4			1			4	99	153
	Myynti	50	1	2	1						54	
2010	Vuokraus	110	2	6			1			5	124	174
	Myynti	36	2	1		1	2			8	50	
2009	Vuokraus	34	1	7	1	2		3	2	4	54	78
	Myynti	18								6	24	
2008	Vuokraus	40	5	3	2	4		2	2	5	63	88
	Myynti	5	2	2		7		1	1	7	25	
2007	Vuokraus	39	19	4	3	3		3	1	10	82	162
	Myynti	50	3	7		6		2		12	80	
2006	Vuokraus	11	13	1		6		1	1	24	57	100
	Myynti	21	1	5				8		8	43	
2005	Vuokraus	83	32		1	1		5		8	130	178
	Myynti	17	9	4		8		1		9	48	

Taulukko 5: Tonttien luovutukset 2005–2023

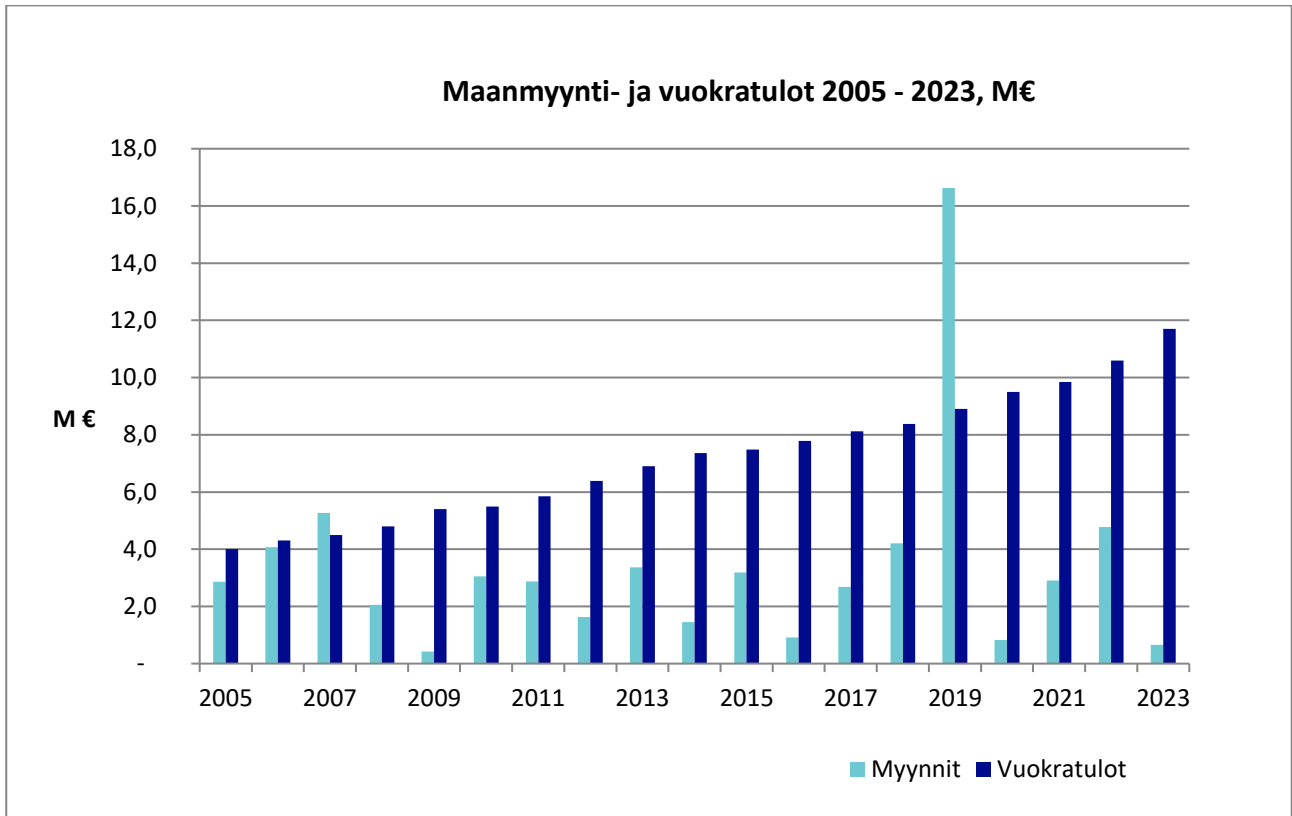
Myyntikohteissa osa ennestään vuokrattuja.  
Vuokrakohteet uusia sopimuksia, jatkosopimukset eivät luvuissa mukana.  
2007 luvuissa mukana messualueen tontit.

Kaupungin omistamiin alueisiin kohdistuvia maanvuokrasopimuksia oli vuoden 2023 lopussa 3884 kpl, joista suurin osa on asemakaavan mukaisia tontteja.

Maanvuokratulojen määrä on ollut vuosina 2005–2023 keskimäärin 7,2 milj. €/vuosi. Maanvuokratulojen kehitys on vuosina 2005–2023 ollut tasaista ja vakaata. Vuonna 2005 vuokratulot olivat 4,0 milj. €, vuonna 2015 vuokratulot olivat 7,5 milj. €.

vuonna 2020 vuokratulot olivat 9,5 milj. € ja vuonna 2023 vuokratulot olivat 11,7 milj. €. Keskimääräinen kasvu on ollut noin 6 % vuodessa.

Maanmyyntitulot ovat vuosina 2005–2023 vaihdelleet 0,4 milj. (2004) ja 16,6 milj. (2019) välillä, ollessaan keskimäärin 3,4 milj. €/vuosi. Myyntitulot vaihtelevat huomattavasti vuosittain tonttivarannon, suhdannetilanteen sekä tontinluovutusmuotojen (myynti/vuokraus) mukaan.

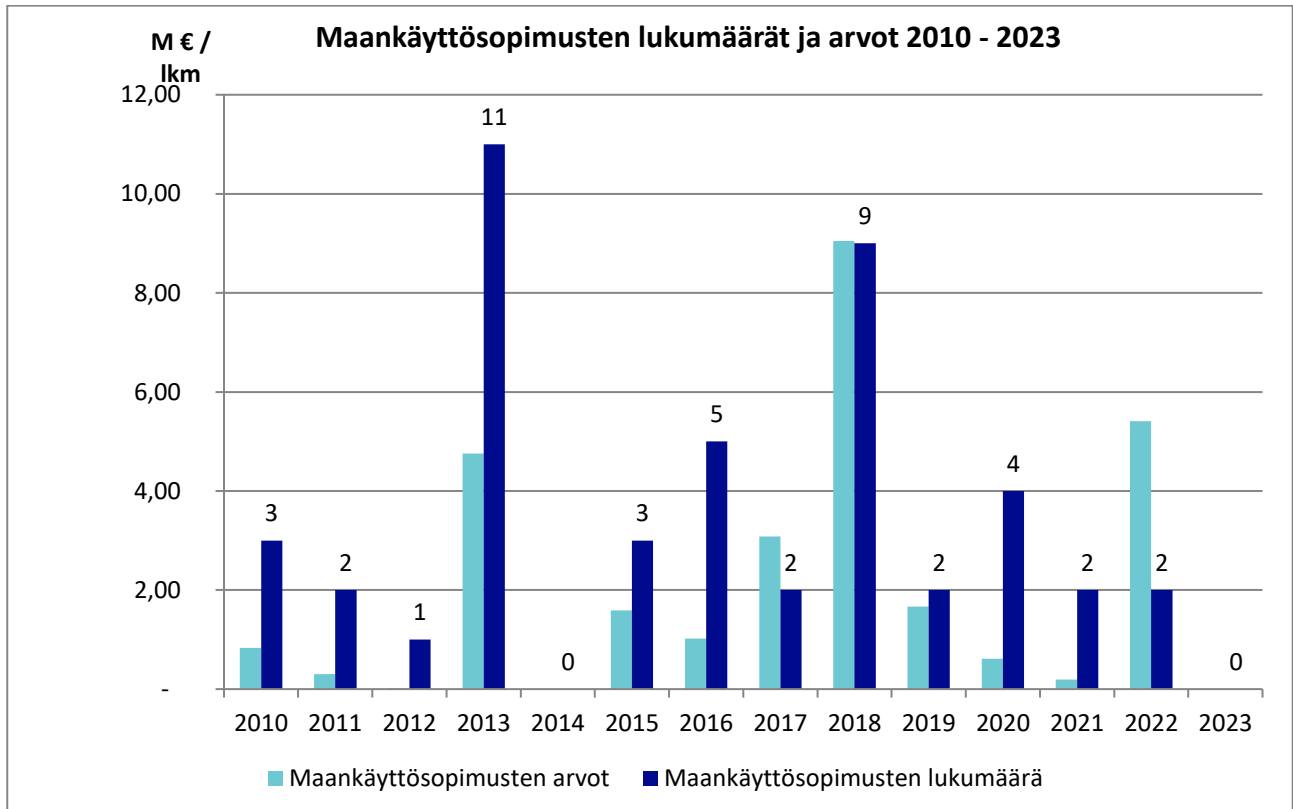


Kuva 9: Maanmyynti- ja vuokratulot 2005–2023.

## 5. Maankäyttö sopimukset

Maankäyttö sopimuksia on vuosina 2010–2023 laadittu keskimäärin 3,3 kpl vuodessa. Korvausten vuosittainen ja sopimuskohtainen vaihtelu on erittäin suurta. Vuonna 2018 laadittiin yhteensä 9 kpl kun taas vuonna 2023 ei laadittu yhtään sopimusta. Alla olevassa kuvassa käyvät ilmi maankäyttö sopimusten arvot ja lukumäärät 2010–2023.

Kehittämiskorvausmenettelyä ei ole toistaiseksi käytetty.



Kuva 10: Maankäyttö sopimusten arvot ja lukumäärät.

## 6. Kaavojen toteuttamista edistävät toimenpiteet

Rakentamiskehottamismenettelyä on Vaasassa käytetty ensimmäisen kerran vuonna 2009 23 rakentamattoman pientalon tontin osalta. Näistä kolmen tontin osalta päädyttiin lunastustoimitukseen, muut tontit rakentuivat menettelyn aikana. Lunastetut tontit luovutettiin rakennettavaksi avoimella hakumenettelyllä.

Rakentamattomista asemakaavan mukaisista tonteista on Vaasassa vuodesta 2005 alkaen peritty korotettua kiinteistövero (Vuonna 2024: 4 %).

## Pilaantunut maaperä ja maankäytön ohjaus

### Maaperän pilaantumisen määritelmä:

- Pilaantunut maaperä tarkoittaa maaperää, jossa ihmistoiminnasta peräisin olevat haitta-aineet aiheuttavat haittaa tai merkittävän riskin ympäristölle tai terveydelle (Ympäristöministeriö 2014).
- Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava, jos yhden tai useamman haitallisen aineen pitoisuus maaperässä ylittää valtioneuvoston asetuksessa 214/2007 säädetyn kynnysarvon. Mikäli maaperässä olevista haitta-aineista ei aiheudu riskiä ympäristölle tai terveydelle, ei maaperää määritellä pilaantuneeksi.
- Pilaantuneen maaperän puhdistaminen edellyttää lähtökohtaisesti joko maaperän kunnostamista tai muuta riskienhallintaa, jolla haitta-aineista aiheutuva riski voidaan vähentää hyväksyttävälle tasolle.
- Maaperä- ja pohjavesitutkimukset ohjaavat sekä riskinarviointia että kunnostussuunnittelua, ja tehtyjen ympäristötutkimusten laajuus ja laatu heijastuvat suoraan kohdekohtaiseen arviointi- ja suunnittelutyöhön.
- Maaperässä todetut haitta-aineet tai jätteet voivat aiheuttaa ympäristö- ja terveysriskien lisäksi myös muita, esimerkiksi taloudellisia tai sosiaalisia riskejä.
- 

### Kaavoitus ja pilaantuneet alueet:

- Usein kunnostustarve toteutuu maankäytön muutoksen tai maakaupan yhteydessä
- Kaavoitusvaihe tärkeä
- Kaavoitukselta edellytetään:
  - turvallinen, terveellinen ympäristö
  - kaavan tulee perustua riittäviin selvityksiin
  - osallistumis- ja arviointisuunnitelma
  - pilaantuneet maat/ puhdistamistarve tulisi merkitä kaavaan
  - alueellisissa suunnittelukohteissa pilaantuneiksi todetuilla alueilla on ohjausvaikutusta

### Kunnostusvastuu

- Pilaantuneen maaperän puhdistaminen viittaa ympäristönsuojelulaista (YSL 133 §) peräisin olevaan veloitteeseen puhdistaa maaperä siihen tilaan, ettei siitä voi aiheutua vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle.
- Pilaantuneen maaperän kunnostus liittyy usein rakentamiseen tai muuhun maankäytön muutokseen.
- Kunnostusvastuuseen vaikuttaa pilaantumisen ajankohtana voimassa ollut lainsäädäntö ja yksityisoikeudelliset sopimukset. Vastuukysymykset pilaantuneisuustapauksissa ratkaistaan usein tapauskohtaisesti.
- Mikäli osapuolet eivät ole keskenään toisin sopineet, keskeisenä lähtökohtana on, että ensisijaisesti pilaantuneen alueen kunnostamisesta vastaa pilaantumisen aiheuttaja ja toissijaisesti alueen haltija. Mikäli näitä tahoja ei voida saattaa vastuuseen, on kunnan vastattava maaperän kunnostamisesta.
- Maaperän kunnostamisen laukaiseva syy on tärkeä tekijä sekä suunniteltaessa kunnostusta että arvioitaessa sen vaikutuksia. Se, tehdäänkö maaperän kunnostaminen ympäristösuojelulain mukaisen yleisen terveys- tai ympäristöhaitan poistamiseksi (ts. puhdistamiseksi) vai esimerkiksi yksityisoikeudellisen sopimuksen velvoittamana vaikuttaa oleellisesti toteutettavan kunnostuksen sisältöön.
- Kiinteistöä tai aluetta vuokrattaessa tai omistussuhteiden muuttuessa sovitaan myös maaperän pilaantuneisuudesta ja aihepiiriin liittyvistä vastuista.