

Maapoliittinen ohjelma

Sipoon kunta



maankäyttöjaosto 7.10.2015

kunnanhallitus 17.11.2015

kunnanvaltuusto 14.12.2015



sipoo
sibbo

Sisällysluettelo

1 Johdanto	1
2 Lähtökohdat	2
2.1 Tietoa Sipoosta	2
2.2 Kunnan maanomistustilanne	2
2.3 Kunnan strategia	2
2.4 Kaavoitustilanne	3
2.4.1 Yleiskaavat	3
2.4.2 Asemakaavat	5
2.5 Maapolitiikka ja talous	5
2.6 Tontinluovutus	5
2.7 Tonttivaranto	5
3 Maapoliittiset tavoitteet	5
4 Maapoliittiset linjaukset ja keinot.....	6
4.1 Raakamaan hankinta	6
4.1.1 Vapaaehtoiset kaupat	7
4.1.2 Etuosto-oikeuden käyttäminen	7
4.1.3 Lunastaminen	7
4.1.4 Katualueen ilmaisluovutus	8
4.2 Yksityisen maan kaavoittaminen	9
4.2.1 Maankäytösopimukset	9
4.2.2 Kehittämiskorvaus	10
4.2.3 Kehittämisalumenettely.....	11
4.3 Maan luovutus	11
4.3.1 Asuintonttien luovutus.....	12
4.3.2 Yritys- ja liiketonttien luovutus	12
4.3.3 Asemakaavoittamattoman alueen luovutus	13
4.4 Asemakaavojen toteutumisen edistäminen.....	13
4.4.1 Rakentamiskehotus	13
4.4.2 Korotettu kiinteistövero	13

1 Johdanto

Tämä maapoliittinen ohjelma toimii välineenä pitkäjänteiseen ja suunnitelmalliseen maapolitiikan toteuttamiseen Sipoon kunnassa. Maapolitiikalla tarkoitetaan kunnan omistaman maan hankintaa, luovutusta sekä niitä toimenpiteitä, joilla edistetään yksityisessä omistuksessa olevan maan kaavoitusta ja rakentamiskelpoisten tonttien rakentamista. Maapolitiikka on yhdessä yleiskaavoituksen kanssa strategisen suunnittelun välineitä.

Maapolitiikan, yleiskaavoituksen, asunto- ja elinkeinopolitiikan sekä muun kuntasuunnittelun vuorovaikutuksella varmistetaan kunnan strategisen suunnittelun onnistuminen. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisilla kaavoilla ohjataan kunnan maankäyttöä haluttuun suuntaan. Maapolitiikan keinoilla puolestaan toteutetaan kaavojen mukaisia maankäyttöratkaisuja sekä varmistetaan kaavoitukseen soveltuvien maa-alueiden suunnitelmallinen käyttö.

Sipoon kunnan maapoliittinen ohjelma on asiakirja, jossa kunnanvaltuusto määrittelee maapoliittiset tavoitteet ja toimenpidesuosituksset. Ohjelman yhtenä keskeisenä päämääränä on sitouttaa kunnalliset viranhaltijat ja luottamushenkilöt yhteisiin maapoliittisiin tavoitteisiin. Maapoliittinen ohjelma on julkinen asiakirja, josta jokainen voi saada tietoa kunnan maapoliittisista toimintalinjoista.

Sipoon kunnassa maapolitiikan hoitamisesta vastaavat kunnanvaltuusto, kunnanhallitus, maankäyttöjaosto sekä viranhaltijoista erityisesti kunnanjohtaja, kehitysjohtaja, mittaus- ja kiinteistöpäällikkö, maanmittausinsinööri ja mittausteknikko.

Sipoon kunnan viimeisin maapoliittinen ohjelma on hyväksytty kunnanvaltuustossa 17.10.2005 ja sitä on päivitetty 19.1.2009 vastaamaan paremmin muuttunutta tilannetta Sipoossa.

2 Lähtökohdat

2.1 Tietoa Sipoosta

Sipoo on kaksikielinen kunta Suomenlahden rannalla Uudellamaalla pääkaupunkiseudun itäpuolella rajoittuen idässä Porvooseen ja Pornaisiin (kuva 1).

Kunnan kasvu pyritään keskittämään Nikkilään, Talmaan ja Söderkullaan. Nikkilä on Sipoon kunnan hallinnollinen keskus.

Sipoon kunnan pinta-ala on 699 km², josta maa-alueita on 340 km² ja vesialuetta 359 km².



Kuva 1. Sipoon sijainti

Sipoon väkiluku on 19 034 henkilöä (31.12.2014). Asukastiheys on 56 asukasta/maa-km². Sipoon kunnan vuotuinen väestön kasvu on ollut vuosina 2010 - 2014 noin 200 henkilöä.

Sipoossa oli vuoden 2014 lopussa 1618 kerrostaloasuntoa, 6016 erillistä pientaloasuntoa, 569 rivitaloasuntoa ja 80 muuta asuntoa. Asuntoja on rakentunut vuosina 2010 – 2014 keskimäärin 107 asuntoa vuodessa.

Työpaikkoja määrä Sipoossa oli vuoden 2012 lopussa 5 242. Vuotuinen työpaikkojen määrän kasvu on pientä lukuun ottamatta vuotta 2012, jolloin Bastukärren työpaikka-alueella aloitti toimintansa suuri logistiikkakeskus. Työpaikkarakennuksia on Sipoossa 1076 (31.12.2014). Vuosina 2010 - 2014 Sipooseen on rakennettu vuosittain noin 12 työpaikkarakennusta.

2.2 Kunnan maanomistustilanne

Sipoon kunnalla on omistuksessaan tällä hetkellä maata noin 1950 hehtaaria ja vesialueita 320 ha. Kunnan omistuksessa olevat maa-alueet kattavat noin 6 % Sipoon maapinta-alasta. Vuonna 2015 Sipoon kunta omistaa noin 790 ha asuntoalueeksi soveltuvaa raakamaata yleiskaavan mukaisilta A- ja C-alueilta, jonka osuus kaikista yleiskaavan mukaisista A- ja C-alueista on 24 %.

Sipoon kunta on onnistunut kohtuullisesti raakamaan hankinnassa vapaaehtoisin kaupun, mutta kuten muuallakin Helsingin seudulla kaikki maanomistajat eivät ole olleet halukkaita myymään maata kunnalle kunnan kannalta kohtuullisin ehdoin. Tämä asettaa erityishaasteita maanhankinnalle.

2.3 Kunnan strategia

Sipoon kunnassa on voimassa valtuuston 7.10.2013 hyväksymä Sipoo 2025 strategia. Strategian mukaan:

- Sipoossa on monipuolisia asumisvaihtoehtoja ja Sipoon luonto- ja maisema-arvoja hyödynnetään kuntalaisten hyvinvoinnin lähteenä.
- Sipoossa kaavoitetaan pääosin kunnan omistamalle maalle. Suunnitelmakauden alkupuolella rakentamisen painopiste on Nikkilässä ja Talmassa sekä suunnitelmakauden loppupuolella Etelä-Sipoossa (Söderkulla-Majvik).
- Sipoon taajama-alueet toteutetaan sosiaalisesti tasapainoisina, joukkoliikenteeseen ja Nikkilässä raideliikenteeseen tukeutuvina sekä rakenteeltaan tiiviinä.
- Sipoon kyliä kehitetään yhdessä kyläläisten kanssa kyläsuunnitelmien avulla.
- Sipoossa kunta edistää aktiivisesti vuokra-asuntotuotannon toteuttamista.
- Maanhankinnalla ja kaavoituksella varmistetaan riittävä tonttivaranto työpaikkojen lisäämiseksi.

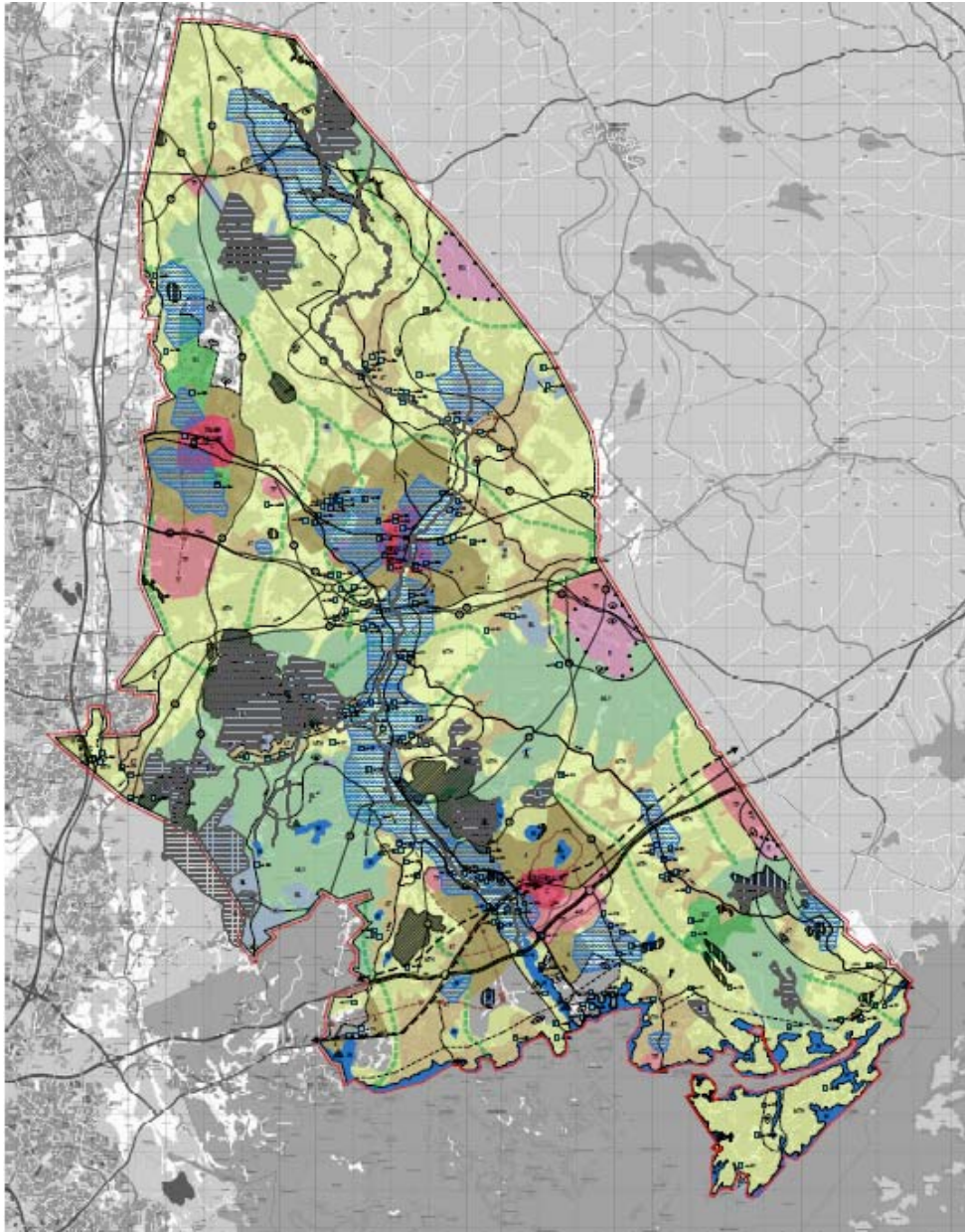
2.4 Kaavoitustilanne

Sipoon kunnalla on vastuu oman alueensa kaavoittamisesta sekä yleispiirteisemmän yleiskaavoituksen että tarkemman asemakaavoituksen osalta. Yleis- ja asemakaavoitus kuuluvat kunnassa Kehitys- ja kaavoituskeskuksen tehtäviin.

2.4.1 Yleiskaavat

Sipoon kunnassa on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava Sipoon yleiskaava 2025. Yleiskaava sai lainvoiman 25.1.2012 ja se korvaa aiemmat yleiskaavat.

Yleiskaava mahdollistaa 35 000 uutta asukkaita ja 13 000 uutta työpaikkaa. Pääosa väestönkasvusta tulee Sipoon yleiskaava 2025:n mukaan sijoittumaan Nikkilä-Talman ja Söderkullan alueille. Lisäksi Sipoon yleiskaava 2025:n mukaan kyläalueille mahdollistetaan huomattava lisäys.



Kuva 2. Sipoon yleiskaava 2025

Tärkeimmistä kylä-alueista on laadittu tai tullaan laatimaan oikeusvaikutteiset osayleiskaavat. Näitä ovat:

- Saariston ja rannikon osayleiskaava (lainvoimainen 20.2.2014)
- Boxin kylätaajaman osayleiskaava (lainvoimainen 10.4.2014)
- Linnanpellon osayleiskaava (lainvoimainen 30.10.2014)
- Kringelmalmin osayleiskaava (lainvoimainen 19.9.2012)
- Talman osayleiskaava (kaavoitustyö meneillään)
- Immersbyn osayleiskaava (kaavoitustyö meneillään)
- Eriksnäsin osayleiskaava (kaavoitustyö meneillään)
- Sibbesborgin osayleiskaava (kaavoitustyö meneillään)
- Östersundomin yhteinen yleiskaava (kaavoitustyö meneillään)
- Pohjois- Paippisten osayleiskaava (kaavoitustyö meneillään)

2.4.2 Asemakaavat

Sipoon kunnassa asemakaavoitetun alueen pinta-ala on noin 1100 ha (3 % kunnan maapinta-alasta). Asemakaavoja on yhteensä 88 kpl. Asemakaavoitetut alueet sijaitsevat pääosin Nikkilän ja Söderkullan taajamissa.

2.5 Maapolitiikka ja talous

Maanhankintaan budjetoidaan vuosittain noin 1 - 2 milj. euroa. Lisämäärärahan tarve vaihtelee vuosittain.

Maanmyyntituottoja budjetoidaan vuosittain noin 5 - 6 milj. euroa. Tuottojen budjetointi on vaikeaa, koska yleistä markkinatilannetta ja tonttien myyntiä on vaikea ennakoida.

Maan vuokratuotto on vuosittain noin 415 000 euroa.

Kiinteistöveron tuotto on noin 6,9 milj. euroa (vuonna 2014). Kunta perii rakentamattomilta rakennuspaikoilta korotettua kiinteistöveroa 3,00 % ja sen vuosittainen tuotto on noin 87 000 euroa.

Vuosina 2010 - 2014 maanhankintaan on käytetty vuosittain keskimäärin 3,2 milj. euroa. Samalla tarkastelujaksolla maanmyyntituloja on saatu vuosittain noin 3,5 milj. euroa. Tulot ja menot vaihtelevat vuosittain.

2.6 Tontinluovutus

Sipoon kunnan luovuttamien tonttien määrä vaihtelee vuosittain asemakaavoituksen ja uusien alueiden kunnallistekniikan investointiaikataulun mukaan.

Sipoon kunta luovuttaa ja vuokraa omakotitontteja, yhtiömuotoisia asuintontteja sekä yritystontteja. Sipoon kunta pyrkii ensisijaisesti luovuttamaan tontit kiinteistökaupalla, mutta joillain alueilla myös tontin vuokraaminen on mahdollista.

Kunnanhallitus päättää omakotitonttien myyntiperiaatteet ja hinnat. Yhtiömuotoiset asuintontit ja yritystontit myydään ulkopuolisen arvioitsijan määrittämään hintaan taikka tarjouskilpailulla.

2.7 Tonttivaranto

Sipoon kunnassa on tällä hetkellä asemakaavan mukaisia rakentamattomia rakennuspaikkoja yksityisessä omistuksessa noin 120 kpl, joista suurin osa on omakotitalotontteja. Sipoon kunnan omistuksessa on tällä hetkellä 110 kpl asemakaavan mukaisia rakentamattomia rakennuspaikkoja, joista yli puolet on asumiseen tarkoitettuja tontteja ja kolmannes yritystontteja.

3 Maapoliittiset tavoitteet

Tämä maapoliittinen ohjelma toimii välineenä pitkäjänteiseen ja suunnitelmalliseen maapolitiikan toteuttamiseen Sipoon kunnassa.

Maapoliittisen ohjelman mukaisen maapolitiikan tavoitteena on luoda perusta toimivalle ja eheälle yhdyskuntarakenteelle ja varmistaa kunnan asuin- ja elinkeinotonttivaranto yhdyskuntarakenteen kannalta edullisilta paikoilta.

Sipoon kunnan maapolitiikan tulee olla johdonmukaista ja läpinäkyvää yhdenvertaisuusperiaate huomioiden.

Maapoliittisia tavoitteita ovat seuraavat:

- Kestävä kuntatalouden tukeminen tonttien luovutuksella ja rakentamisen suuntaamisella yhdyskuntarakenteen kannalta edullisille paikoille
- Kasvun ja kilpailukyvyyn mahdollistaminen monipuolisella ja riittävällä asuin- ja elinkeinotonttien tarjonnalla
- Maan kohtuullisen hintatason säilyttäminen järkevällä ja määrätietoisella maanhankinnalla kaikkia lakisääteisiä keinoja hyödyntäen

4 Maapoliittiset linjaukset ja keinot

Seuraavassa on esitetty Sipoon kunnan maapoliittiset suuntaviivat, jotka toimivat perustana kunnan johdonmukaisessa maapolitiikan hoidossa.

Sipoon kunnan maapoliittiset linjaukset

- 1 Varaudutaan kaikkien lain mahdollistamien maapoliittisten keinojen käyttöön.
- 2 Käytettävien maapoliittisten keinojen on oltava sekä yleisen edun mukaisia että maankäytön suunnittelun kannalta tarkoituksenmukaisia.
- 3 Keinojen käytön harkinnassa on huomioitava myös kaavoitustilanne, elinkeinoelämän tarpeet sekä asunto-ohjelma.
- 4 Asemakaavoja laaditaan ensisijaisesti kunnan omistamille maille.
- 5 Maankäyttösopimuksia laaditaan, mikäli ne ovat kunnan edun mukaisia.
- 6 Vapaaehtoiseen kiinteistökauppaan pohjautuvaa maanhankintaa tehostetaan.
- 7 Pääosa uudesta asuntorakentamisesta suunnataan asemakaavoitetuille alueille kunnan kasvutavoite huomioiden.
- 8 Suositaan monipuolista pientalo- ja yritystonttituotantoa.
- 9 Asemakaavojen ulkopuolisilla alueilla rakentamista kehitetään erityisesti rakentamiselle edullisilla alueilla

Maapoliittiset keinot ovat väline saada suunnitelmien mukaiset alueet käyttöön ja niitä sovelletaan Sipoon kunnan maapoliittisten linjausten mukaisesti. Maapoliittisia keinoja sovelletaan alla esitettyssä järjestyksessä.

Käytettävät maapoliittiset keinot

- 1 Vapaaehtoiset kaupat ovat ensisijainen raakamaan hankinnan keino.
- 2 Maankäyttösopimuksia käytetään pääasiassa jo asemakaavoitetuilla alueilla asemakaavamuutosten yhteydessä.
- 3 Maankäyttösopimuksia käytetään asemakaavoittamattomilla alueilla ainoastaan kohdan 4.2.1 mukaisin periaattein.
- 4 Kehittämiskorvausmenettelyä voidaan käyttää, mikäli maanomistajien kanssa ei päästä maankäyttösopimuksiin.
- 5 Kunnalla on valmius sekä raakamaan ja yleisten alueiden lunastukseen että etuosto-oikeuden käyttöön.

4.1 Raakamaan hankinta

Kunta voi hankkia maata omistukseensa vapaaehtoisella kaupalla, etuosto-oikeutta käyttämällä, lunastamalla tai katualueen ilmaisluovutuksena. Raakamaata hankitaan

ensisijaisesti yleiskaavan mukaisilta asemakaavoitettavilta alueilta yhdyskuntarakentamisen tulevia tarpeita varten. Pitkjänteisellä ja määrätietoisella maan hankinnalla mahdollistetaan maan saanti yhdyskuntarakenteen laajenemisen näkökulmasta oikeilta alueilta ja mahdollistetaan yhdyskuntarakentamiseen soveltuvan maan riittävyys.

4.1.1 Vapaaehtoiset kaupat

Ensisijainen maanhankintakeino on vapaaehtoinen kiinteistökauppa. Tavoitteena on hankkia maa kunnalle mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Viimeistään kuitenkin ennen asemakaavoitusta, jolloin kunta saa kaavoituksen tuoman arvonnousun pääosin itselleen korvaamaan asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvia kustannuksia.

Ainoastaan erityisestä syystä kunta ostaa asemakaavoitettua maata itselleen. Näitä ovat muun muassa:

- asemakaavoitetut puistot ja muut viheralueet
- yleisten rakennusten korttelialueet
- muut mahdolliset erityistapaukset

Vapaaehtoiseen kiinteistökauppaan perustuva maanhankinta on Sipoon kunnan taholta aktiivista toimintaa. Viranhaltijoiden tehtävänä on neuvotella maanomistajien kanssa kunnan suunnitelmallisen kehittämisen kannalta tärkeiden maa-alueiden ostamisesta.

4.1.2 Etuosto-oikeuden käyttäminen

Etuosto-oikeus tarkoittaa kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta. Tällöin kunta asettuu ostajan tilalle.

Etuostolain (EoL) mukaan Sipoon kunta voi käyttää etuosto-oikeutta vastikkeellisissa kiinteistökaupoissa, joissa kohteen pinta-ala on yli 5 000 m² ja kaupan osapuolena ei ole valtio tai sen laitos, eikä kyseessä ole lain tarkoittama sukulaisuovutus tai pakkohuutokauppa. Etuosto-oikeutta voi lain mukaan käyttää ainoastaan maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Etuostoa ei saa käyttää maan hankkimiseksi muuhun kuin laissa mainittuihin tarkoituksiin ja sen tavoitteiden toteuttamiseksi.

Sipoon kunnassa etuosto-oikeutta käytetään harkinnan mukaisesti seuraavissa kiinteistökaupoissa:

- alue on tärkeä tulevan yhdyskuntarakentamisen kannalta ja tukee kunnan suunnitelmallista kehittämistä (esim. yleiskaava)
- etuosto-oikeuden käyttäminen parantaa kiinteistöomistuksen pirstoutuneisuutta tulevilla suunnittelualueilla sekä kehittämisalueilla; tai
- alue on keskeinen kuntalaisten virkistysalue; ja
- kauppahinta ei ole ylihintainen; (kunnalla on mahdollisuus harkita lunastusmenettelyn käyttöä myös alueen uutta omistajaa kohtaan); eikä
- etuosto-oikeuden käyttäminen ole ilmeisen kohtuutonta (EoL 6 §)

4.1.3 Lunastaminen

Kunnalla on mahdollisuus lunastaa maata yleisen tarpeen niin vaatiessa. Lunastus voi perustua ympäristöministeriön myöntämään erilliseen lupaan (MRL 99 ja 100 §) tai maankäyttö- ja rakennuslain perusteella tapahtuvaan asemakaava-alueen

lunastusoikeuteen (MRL 96 §). Lisäksi lain mukaan kunnalle voi syntyä tietyin edellytyksin lunastusvelvoite alueeseen.

Lunastustoimituksessa lunastustoimikunta (maanmittauslaitoksen toimitusinsinööri ja uskotut miehet) päättää maanomistajalle maksettavista korvauksista. Periaatteena on, että maanomistajalle maksetaan käyvän arvon mukainen korvaus.

Raakamaan lunastaminen (MRL 99 ja 100 §)

Raakamaan lunastaminen on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan mahdollista myös kaavoittamattomilla alueilla ja alueilla, joissa yleiskaavan laatiminen on vireillä. Edellytyksenä kaavoittamattoman raakamaan lunastamiselle on, että kunta tarvitsee aluetta yhdyskuntarakentamiseen ja kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten. Haettaessa ympäristöministeriöltä lunastuslupaa hakemuksessa tulee perustella muun muassa rakennusmaan ja raakamaan tarjontatilanne.

Asemakaavan toteuttamiseen perustuva lunastusoikeus (MRL 96 §)

Sipoon kunta voi ilman erityistä lupaa lunastaa asemakaavassa yleiseksi alueeksi osoitetun alueen tai yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan tai kunnan laitoksen tarpeisiin.

Tontin osan lunastaminen (KML 62 §)

Kiinteistönmuodostamislain 62 §:n mukaan tontin osan omistajalla on oikeus lunastaa toiselle kuuluvaa tonttiin sisältyvää aluetta. Myös kunnalla on tietyin edellytyksin oikeus lunastaa omistajien osuudet.

Lunastusvelvoite (MRL 101 ja 102 §)

Sipoon kunnalle voi syntyä lain mukainen lunastusvelvoite alueeseen, joka asemakaavassa tai yleiskaavallisella rakentamisrajoitteella on osoitettu muuhun kuin yksityiseen rakennustoimintaan, eikä maanomistaja voi sen vuoksi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan. Lunastusvelvoite syntyy tyypillisimmillään kaavoitetuille puistoalueille ja muille viheralueille.

- Sipoon kunta varautuu hakemaan raakamaan lunastuslupaa perustelluissa tapauksissa, mikäli kunnan suunnitelmallinen kehittäminen tätä edellyttää.
- Sipoon kunta pyrkii hankkimaan asemakaavan mukaiset yleiset alueet vapaaehtoisin kaupoin, mikäli kauppoja ei synny, kunta varautuu lunastamaan alueet.

4.1.4 Katualueen ilmaisuus

Ensimmäisen asemakaavan mukaiseen katualueeseen liittyy ns. ilmaisuusvelvollisuus, millä tarkoitetaan kunnan oikeutta saada maanomistajalta haltuunsa ja käyttöön korvauksetta katualue tietyin reunaehdoin. Ilmaisuusvelvollisuudesta on täsmällisemmin säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 104–105 §:ssä.

Sipoon kunnassa on edelleen kumotun rakennuslain mukaan haltuun otettuja rakennuskaavateitä, joiden maapohjan omistusoikeus on yksityisellä. Kunnan tehtävänä on huolehtia, että näiden rakennuskaavateiden omistusoikeus siirretään kunnalle. Tämä

tapahtuu yleisen alueen lohkomistoimituksella, jonka toimituskustannuksista vastaa lain mukaan kunta.

4.2 Yksityisen maan kaavoittaminen

Yksityisten aloitteesta tehtävän maan asemakaavoitus edellyttää aina sopimusta kunnan kanssa. Ennen varsinaista maankäyttö Sopimusta maanomistajien kanssa tehdään sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä, jossa esitetään mm. kaavaa koskevat tavoitteet ja sovitaan kaavoituskustannusten korvaamisesta.

4.2.1 Maankäyttö Sopimukset

Sipoon kunta pyrkii laatimaan asemakaavoja ainoastaan omistamalleen maalle ja hankkii raakamaan omistukseensa ennen asemakaavoitusta. Käytännössä kuitenkin syntyy tilanteita, joissa maan hankinta ennen kaavoitusta ei ole kunnan kannalta tarkoituksenmukaista, varsinkaan kun aiemmin asemakaavoitettuja ja rakennettuja maa-alueita kaavoitetaan uudelleen. Näitä tilanteita varten kunnalla tulee olla selkeät pelisäännöt, joiden perusteella asemakaavan laadintaan ryhdytään yksityisen omistamalle maa-alueelle.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään maanomistajan velvollisuudesta osallistua yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, mikäli asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä maanomistajalle. Maanomistajien kanssa on pyrittävä sopimaan kustannuksiin osallistumisesta ja maanomistajia tulee kohdella yhdenvertaisesti.

Maanomistajien ja kunnan välisiä yksityisoikeudellisia sopimuksia, jotka käsittelevät asemakaavojen toteuttamisen vastuunjakoja, oikeuksia ja velvoitteita sekä kustannusten jakamista kutsutaan maankäyttö Sopimuksiksi. Sopimusten keskeisenä tavoitteena on kaavan toteuttamiskustannusten oikeudenmukainen kohdentaminen yksityisen tahon ja kunnan kesken.

Maankäyttö Sopimukset ovat vapaaehtoista maanhankintaa täydentävä maapoliittinen keino.

- **Maankäyttö Sopimuksia laaditaan pääsääntöisesti ainoastaan jo asemakaavoitetuilla alueilla kaavamuutoksen yhteydessä.**
- **Asemakaavoittamattomalla alueella maankäyttö Sopimus voidaan laatia, mikäli kyseessä on yritystoiminnan laajentaminen, tukeminen tai kaavoitettava kiinteistö on rakennettu sekä muutoin mikäli sopimus on kunnan edun mukainen.**
- Sipoon kunnassa maankäyttö Sopimuksia voidaan laatia asemakaavoitetuille alueille seuraavien periaatteiden mukaisesti:
 - 1 asemakaavan muuttaminen on tarpeen (esim. asemakaava on vanhentunut) ja maanomistaja saa asemakaavamuutoksesta merkittävää hyötyä tai
 - 2 kaavoitettava alue ei sovellu hankittavaksi kunnan omistukseen ja maanomistaja saa kaavasta merkittävää hyötyä.
- Sipoon kunnassa maankäyttö Sopimuksia voidaan laatia asemakaavoittamattomille alueille seuraavien periaatteiden mukaisesti:
 - 1 Asemakaava-alueiden toteutus tehdään kunnalle koituvien sekä sisäisten että ulkoisten infra- ja palvelurakentamisen

- investointikulujen osalta kustannusneutraalisti kullakin aluekokonaisuudella.
- 2 Kumppani/maanomistaja rahoittaa alueen sisäisen infrastruktuurin suunnittelun ja toteutuksen ja hoitaa erikseen sovittaessa sen toteutuksen (kaavoitus ja kunnallistekniikka sekä julkiset lähipalvelurakennukset).
 - 3 Kunnalle koituvat alueen ulkoiset kustannukset (ulkoinen infra, kuten liikennehankkeet, ja syntyvät välilliset palvelutarpeet, kuten liikuntapaikat, lukiot yms.) rahoitetaan kunnalle siirtyvällä rakennusoikeudella/tonttimaalla tai maankäyttömaksulla, joka sovitaan erikseen alue- ja kaavakohtaisesti.
 - 4 Kunta määrittelee yhteistyössä kumppanin/maanomistajan kanssa sopimukseen ja tontinluovutusehtoihin liitettävät laatukriteerit ja aikataulut sekä toimii toteutuksen valvojana ja huolehtii hallinnosta sekä päätöksenteosta.
 - 5 Jos alue on osoitettu yleiskaavassa rakentamisalueeksi eikä sopimukseen päästä yllä olevilla ehdoilla, kunnalla on valmius käynnistää alueen lunastustoimitus.

Yksityisen aloitteeseen perustuva asemakaavan laadinta tai muutos edellyttää aina sopimukseen pääsyä.

4.2.2 Kehittämiskorvaus

Kesällä 2003 voimaan tullut maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) muutos velvoitti asemakaavasta merkittävästi hyötyä saavat maanomistajat osallistumaan kunnalle aiheutuviin asemakaavan toteuttamiskustannuksiin. Ensisijaisesti kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan kunnan ja maanomistajan välillä tehtävin maankäyttösopimuksin. Mikäli sopimusneuvottelut eivät johda molempia osapuolia tyydyttävään tulokseen, Sipoon kunnalla on mahdollisuus periä yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset kehittämiskorvauksena niiltä maanomistajilta, jotka saavat asemakaavasta merkittävää hyötyä.

Kehittämiskorvausta voidaan maankäyttö- ja rakennuslain 91 §:n mukaan käyttää:

- 1 Maankäyttösopimusneuvottelut ovat epäonnistuneet.
- 2 Asemakaavasta syntyy merkittävää hyötyä maanomistajalle.
- 3 Sitova tonttijako vahvistuu asemakaavassa (pääsääntöisesti).
- 4 Mikäli asemakaavassa on osoitettu maanomistajalle rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen, mutta asuntorakentamisoikeutta pitää olla vähintään 500 kerrosneliometriä.

Kehittämiskorvauksena voidaan periä vain sellaisia yhdyskuntarakentamisen kustannuksia, joiden lain mukainen toteuttamisvastuu kuuluu kunnalle.

Mikäli rakentamistoimenpide on sellainen, että se palvelee laajemmalti muitakin alueita, kustannuksista voidaan huomioida vain se osuus, mikä palvelee kyseisen kaava-alueen tontteja. Kustannusten tulee olla alueen luonteeseen ja olosuhteisiin nähden kohtuullisia.

- Kehittämiskorvausta koskevaa säännöstöä ei ole tarpeen soveltaa sopimustilanteissa; maankäyttösopimuksissa kustannuksista voidaan sopia siinä laajuudessa, kuin se katsotaan tarpeelliseksi.
- Mikäli vapaaehtoiseen kauppaa tai maankäyttösopimukseen ei päästä eikä lunastus tule kyseeseen, voi kunta käyttää tarvittaessa kehittämiskorvausta.

4.2.3 Kehittämialuemenettely

Kehittämialuemenettelyn perustavoitteena on mahdollistaa täsmennettyjen erityisjärjestelyjen käyttö rajattujen alueiden keskitetyksi kehittämiseksi. Sipoon kunta voi maankäyttö- ja rakennuslain 110 §:n mukaisesti määrääjäksi, kuitenkin enintään 10 vuodeksi, nimetä yhden tai useamman rajatun alueen kunnan kehittämialueeksi.

Kehittämialuemenettely soveltuu erityisesti rakennettujen alueiden uudistamiseen, esimerkiksi epätarkoituksenmukaisen teollisuusalueen muuttamiseen asuntorakentamiseen. Rakentamattoman alueen määrääminen kehittämialueeksi edellyttää, että alueen rakentaminen on elinkeino- ja asuntopoliittisista syistä tarpeen ja että alueen toteuttaminen edellyttää maanomistuksen pirstoutuneisuudesta tai kiinteistöjaotuksen hajanaisuudesta tai muusta vastaavasta syystä erityisiä kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteitä.

Kehittämialuapäätös voidaan tehdä (MRL 111 §):

- yleis- tai asemakaavan laatimista tai muuttamista koskevan päätöksen yhteydessä
- oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa
- erillisenä, milloin kaavan laatiminen tai muuttaminen ei alueen kehittämiseksi ole tarpeen

- Vaikka kehittämialueeksi nimeäminen on kunnan hallinnollinen päätös, lain tarkoituksena on ollut, että kehittämialuemenettelyä käytetään maanomistajien ja kunnan yhteistyöhankkeissa. Mikäli maanomistajien ja Sipoon kunnan tavoitteet alueen tulevasta kehittämisestä ovat hyvin erilaiset, kunnan kannattaa harkita alueen lunastuksen hakemista kehittämialuemenettelyn sijaan.

4.3 Maan luovutus

Kunnan maapolitiikan tavoitteena yhdessä kaavoituksen kanssa on tuottaa uusia, soveltuvia rakennuspaikkoja (tontteja) asuntorakentamiseen ja elinkeinoelämän tarpeisiin. Tonttipolitiikan keinoin kunta voi ohjata kasvua haluamaansa suuntaan. Onnistuneen tontinluovutuksen seurauksena kunta saa myös perittyä takaisin yhdyskuntarakentamisesta aiheutuneita kustannuksia.

Kunta luovuttaa tontteja myymällä tai vuokraamalla.

Tontinmyynti

- + paremmat vaikutusmahdollisuudet tonttien alueelliseen hintakehitykseen
- + kunnallistekniikan ja kunnallisten palveluiden rakentamiskustannukset saadaan katettua nopeammin
- suhdannevaihtelun vaikutus merkittävä

Tontinvuokraus

- + rakentajan ei tarvitse sitoa pääomaa tonttiin rakentamisen alkuvaiheessa
- + tasoittaa suhdannevaihteluita, kunnalle varma tulonlähde vuosiksi
- + mahdollinen maan arvonnousu jää kunnalle
- vuokrausjärjestelmän hoitaminen edellyttää henkilöresursseja kunnassa
- nykyinen alhainen lainojen korkomarginaali ei välttämättä houkuttele tontinvuokraukseen

4.3.1 Asuintonttien luovutus

Omakotitalotontit

Viime vuosina Sipoon kunta on luovuttanut uusia omakotitalotontteja pääosin myymällä. Tontit on myyty joko tarjouskilpailulla tai kiinteään hintaan kaikille avoimella hakumenettelyllä. Sipoossa on merkittävässä määrin myös yksityistä tonttivarantoa, joiden hinnoittelu on ollut selkeästi kunnan hintatasoa korkeampi.

- Sipoon kunta pyrkii tarjoamaan kohtuuhintaisia omakotitalotontteja yleistä alueellista hintatasoa alempaan hintaan. Tonttitarjonta pyritään pitämään monipuolisena.
- Ensisijaisesti omakotitalotontit luovutetaan myymällä. Myymättä jääneiden tonttien osalta voidaan harkita mahdollisuutta tontin vuokraamiseen.
- Tontit myydään kiinteään hintaan kaikilla avoimella hakumenettelyllä. Tapauskohtaisesti omakotitalotontteja voidaan myös luovuttaa avoimeen tarjouskilpailuun perustuen.
- Tonttien vuokra perustuu tontin käypään arvoon
- Kunnanhallitus päättää aluekohtaisesti tonttien myyntiperusteet.

Yhtiömuotoinen rakentaminen (AP / AR / AK)

Yhtiömuotoisten asuintonttien luovutuksella Sipoon kunta pyrkii toteuttamaan omalta osaltaan asuntotuotantotavoitteiden toteutumisen.

- Yhtiömuotoiseen asuntorakentamiseen varattujen tonttien luovutuksessa suositetaan ensisijaisesti myyntiä. Tapauskohtaisesti tontteja voidaan myös vuokrata.
- Tontit luovutetaan joko tarjouskilpailuun perustuen tai asiantuntijan ennalta määrittämään hintaan. Tarjouskilpailussa valinnan kriteereinä voivat olla hinnan lisäksi myös muut tekijät.
- Tonttien vuokra perustuu tontin käypään arvoon
- Valtion tukeman asuntotuotannon tontit myydään ARA:n hyväksymällä hinnalla.

4.3.2 Yritys- ja liiketonttien luovutus

Sipoon kunta pyrkii tarjoamaan tontteja monipuolisesti yritys- ja liiketoiminnan tarpeisiin. Riittävällä tonttituotannolla pyritään lisäämään kunnan houkuttelevuutta, turvaamaan monipuolinen liiketoiminnan menestyminen ja luomaan lisää työpaikkoja Sipooseen.

- Yritys- ja liiketonttien hinnoittelu perustuu useimmiten tapauskohtaiseen neuvoteltuun ratkaisuun. Hintataso määräytyy ulkopuolisen tekemän arvion mukaan.
- Yritys- ja liiketonttien luovutusmuotona voi olla myynti tai vuokraus.
- Hinnoittelussa huomioidaan muun muassa elinkeinopolitiikka, ympäristönäkökohdat sekä kilpailuseikat.

4.3.3 Asemakaavoittamattoman alueen luovutus

Sipoon kunta voi myydä tai vuokrata rakentamattomia asemakaavoittamattomia alueita ainoastaan poikkeustapauksissa. Alueita, jotka eivät ole tarkoitettu asemakaavoitettaviksi, voidaan käyttää vaihtomaana.

4.4 Asemakaavojen toteutumisen edistäminen

4.4.1 Rakentamiskehotus

Rakentamiskehotuksen tarkoituksena on edistää asemakaavan toteutumista lisäämällä rakentamattomien tai vajaakäyttöisten tonttien rakentamista. Vaikka rakentamiskehotus voi johtaa kunnan lunastusvelvoitteeseen, menetelmän tarkoituksena ei ole hankkia yksityisten omistamia tontteja kunnan omistukseen.

Asemakaava-alueen vajaarakentaminen luo painetta uusien alueiden kaavoitukselle ja lisää alueen palvelujen vajaakäyttöä. Rakentamiskehotusta voidaan pitää tehokkaana ja taloudellisenä tapana parantaa kaavojen toteutumista. Rakentamiskehotuksen käytön tavoitteena onkin saada infrastruktuuriin käytetyt investoinnit vajaakäytöstä tehokäyttöön.

- Mikäli Sipoon kunta käyttää rakentamiskehotusta, ennen kehotuksen antamista on tutkittava alueellinen markkinatilanne ja infrastruktuurin valmius, kaavan ajantasaisuus sekä tehtävä selvitys asemakaavoitetuista rakentamattomista tonteista.
- Tavoitteena ei ole kaikkien kunnan alueella olevien tonttien saattaminen samanaikaisesti markkinoille. Kehotusta ei tule antaa, jos kaavan toteutukselle ei ole markkinoilla edellytyksiä.
- Rakentamiskehotuspäätöksiä tehdessä huomioidaan yhdenvertaisuus-, tarkoitussidonnaisuus- ja suhteellisuusperiaatteet.
- Jos rakentamiskehotusta käytetään, kunnalla on eettinen velvollisuus viedä toimenpide myös loppuun asti. Usein tämä johtaa rakennuspaikan lunastamiseen kunnalle.

4.4.2 Korotettu kiinteistövero

Rakentamattomien tonttien korotetulla kiinteistöverolla pyritään saamaan tontit rakennetuiksi. Sipoon valtuusto päättää rakentamattomien tonttien kiinteistöverosta ja se on tällä hetkellä 3 %.