



RAKENTAMATTOMAT TONTIT

Tapaustutkimus: Hausjärven rakentamattomien tonttien rakentumisen edistäminen



Ylemmän ammattikorkeakoulututkinnon opinnäytetyö

Rakentamisen koulutusohjelma

Visamäki, kevät 2016

Paula Sidoroff-Eskelinen



VISAMÄKI
Rakentamisen koulutusohjelma

Tekijä	Paula Sidoroff-Eskelinen	Vuosi 2016
Työn nimi	Rakentamattomat tontit Tapaustutkimus: Hausjärven rakentamattomien tonttien rakentumisen edistäminen	

TIIVISTELMÄ

Työn taustana ovat Hausjärvellä kaavoituksen yhteydessä tehdyt havainnot yhdyskuntarakenteessa keskeisilläkin paikoilla olevista rakentamattomista tonteista, jotka eivät ole markkinoinnin parissa. Kunnassa on myös joitain vuosia sitten otettu käyttöön rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero, jonka tavoitteena on edistää yksityisten rakentamattomien tonttien rakentumista. Verotuspäätöksestä aiheutuu kunnalle velvollisuus ilmoittaa kiinteistöverolaissa määritellyt rakentamiskelpoisuuden edellytykset täyttävät rakentamattomat tontit verottajalle.

Edellä kuvatuista seikoista johdettuna, työn keskeisiä kysymyksiä ovat, missä sijaitsevat Hausjärven rakentamattomat tontit, miksi tontit ovat rakentamatta ja miten tontit voitaisiin saattaa rakentamiskelpoisiksi sekä kunnan tonttien osalta markkinoinnin pariin. Tavoitteena on edistää erityisesti pidempään rakentamatta olleiden tonttien markkinoinnin pariin saattamista ja edelleen rakentumista sekä helpottaa yksityisten rakentamattomien rakennuspaikkojen verottajalle ilmoittamista. Työ on tehty Hausjärven kunnan tarpeisiin.

Työn teoreettisessa viitekehyksessä tuodaan esille työn yhteiskunnallista ja taloudellista taustaa, käsitellään kiinteistöverotusta, tontin muodostamiseen liittyviä kiinteistötoimituksia ja kiinteistön kauppaa, sekä tontin rakentamiskelpoisuuden muodostavia tekijöitä ja asemakaavojen toteutumisen edistämisen keinoja. Tapaustutkimus on toteutettu laadullista menetelmää, eli teemahaastattelua käyttäen. Valittujen vertailukuntien menettelyä rakentamattomien tonttien suhteen hyödynnetään toimenpiteissä, joita esitetään Hausjärven rakentamattomien tonttien rakentumisen edistämiseksi.

Avainsanat Rakentamattomat tontit, rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero, tontin rakentamiskelpoisuus

Sivut 100 s. + liitteet 11 s.



VISAMÄKI

Degree programme in Construction and Environmental Engineering

Author

Paula Sidoroff-Eskelinen **Year** 2016

Subject of Master's thesis

Unbuilt plots
Case study: Promoting the building of empty plots
in the municipality of Hausjärvi

ABSTRACT


This thesis is based on the observations made during town planning in Hausjärvi municipality, where there were found several unbuilt plots, also in central areas in the urban structure, that were not marketed. Few years ago the municipality has also introduced a raised property tax for unbuilt plots, the aim of which is to promote construction of private unbuilt land. Due to this act of taxation, the officials of the municipality are obligated to inform the unbuilt plots to the tax authorities.

As a result of the facts described above, the key issue of this thesis is to examine where the unbuilt plots are situated in Hausjärvi, why the plots are not built and how the plots could be made eligible for construction, and as for the plots owned by the municipality, eligible for marketing. The aim of this thesis in particular, is to promote marketing and construction of plots that have been unbuilt for a longer period of time. The aim is also to make informing the private unbuilt plots for the taxation more convenient. This thesis has been made to serve the needs of the municipality of Hausjärvi.

In the theoretical frame of reference of this study, the social and economical context are discussed. Also property tax, real estate formation and property deals, eligibility to build on a plot, and ways of promoting the realisation of a town plan are discussed. The case study is implemented by using theme interview as a qualitative method. The procedures concerning unbuilt plots, of certain Municipalities that have been chosen for comparison, are being used as an example to promote the construction of unbuilt plots in Hausjärvi municipality.

Keywords Unbuilt plots, increased property tax for unbuilt plots, eligibility to build on a plot

Pages 100 p. + appendices 11 p.



KÄSITTEITÄ JA LYHENTEITÄ

Seuraavassa on lueteltu tässä työssä käytettyjä käsitteitä ja lyhenteitä sekä esitetty niille tässä työssä tarkoitettu määritelmä.

Tontti	Voimassa olevan asemakaavan mukainen, kortteli- ja tonttirajojen määrittämä rakennuspaikka.
Asemakaavan mukainen tontti	Kiinteistörajoiltaan asemakaavassa osoitettu- ja tonttirajoja noudatteleva, saman maanomistajan omistuksessa oleva rakennuspaikka.
Rakentamaton tontti	Tontti, jolla ei ole asemakaavassa osoitetun pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusta. Verottajan näkemyksen mukaan tontti on rakentamaton, vaikka sille sijoittuisi talousrakennus.
Rakentamiskelpoinen tontti	Tontti, jolla rakennusluvan edellytykset täyttyvät ja sille voidaan myöntää Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen rakennuslupa.
Kiinteistö	Kiinteistörekisteriin merkitty maanomistuksellinen yksikkö, joka voi asemakaava-alueella poiketa rajoiltaan asema-kaavan mukaisesta tonttijaosta.

EOL	Etuostolaki 5.8.1977/608
KiVL	Kiinteistöverolaki 20.7.1992/654
KL	Kuntalaki 17.3.1995/365
KML	Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554
KMA	Kiinteistönmuodostamisasetus 20.12.1996/1189
KRL	Kiinteistörekisterilaki 16.5.1985/392
MK	Maakaari 12.4.1995/540
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132
MRA	Maankäyttö- ja rakennusasetus 10.9.1999/895



SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	1
1.1	Tausta ja lähtökohdat	1
1.2	Tavoitteet, tutkimuskysymykset ja rajausta	1
1.3	Tutkimusmenetelmät	2
1.4	Aiheeseen liittyvät aiemmat tutkimukset	3
2	TYÖN YHTEISKUNNALLISTA JA TALOUDELLISTA TAUSTAA.....	5
2.1	Kestävän kehityksen näkökulma.....	5
2.2	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	6
2.3	Yhdyskuntarakenteen taloudellisista vaikutuksista ja niiden ohjauksesta	6
2.4	Rakentamattomien tonttien kuntataloudellisista vaikutuksista	7
2.5	Verotulojen merkityksestä ja suhteesta	8
3	KIINTEISTÖVEROTUS	9
3.1	Yleistä verotuksesta.....	9
3.2	Kiinteistövero	9
3.3	Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti.....	11
3.4	Rakentamattoman rakennuspaikan ilmoitusmenettely	13
3.5	Kokemuksia rakentamattoman rakennuspaikan korotetusta veroprosentista....	14
4	TONTIN MUODOSTAMISEEN LIITTYVÄT KIINTEISTÖTOIMITUKSET JA KIINTEISTÖN KAUPPA	15
4.1	Kiinteistöihin liittyviä käsitteitä ja kiinteistöjärjestelmä.....	16
4.2	Kiinteistötoimitukset	17
4.3	Tontin muodostamiseen liittyvät kiinteistömuodostamistoimitukset.....	18
4.4	Tontin muodostamiseen liittyvät kiinteistöjärjestelytoimitukset	19
4.5	Kiinteistötoimituksen hakeminen ja vireilletulo	19
4.6	Kiinteistön luovutus ja kiinteistökaupan prosessi	21
4.7	Virhe kaupan kohteessa.....	22
5	TONTIN RAKENTAMISKELPOISUUS.....	23
5.1	Maankäyttö- ja rakennuslain sisältämistä tavoitteista.....	23
5.2	Kaavanlaadinnan perusteista, vaikutusten arvioinnista ja sisältövaatimuksista	24
5.3	Asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista.....	25
5.4	Tonttijaon oikeusvaikutuksista ja vaikutuksista rakennusluvan myöntämiseen	25
5.5	Muita rakennuspaikkaa koskevia rakentamisen edellytyksiä.....	26
5.6	Rakennuspaikan rakentamiskelpoiseksi saattaminen.....	27
6	ASEMAKAAVOJEN TOTEUTUMATTOMUUDEN SYITÄ.....	30
6.1	Asemakaavojen toteutumattomuuden syitä ja siihen vaikuttavia tekijöitä	30
6.2	Maanomistus	31
6.3	Kaavoitus.....	31
6.4	Kunnallistekniikka	32
6.5	Kiinteistömuodostus.....	32

6.6	Lainsäädäntöön perustuvat keinot.....	32
6.7	Markkinatilanne	34
7	KOHDETUTKIMUS - HAUSJÄRVEN RAKENTAMATTOMAT TONTIT	34
7.1	Hausjärven lähtötietoja.....	34
7.2	Tonttitutkimuksen lähtötiedot ja aineistojen tarkkuusarvio	35
7.3	Paikkatietoaineistojen luonti ja kokoaminen.....	36
7.4	Rakentamattomien tonttien selvittäminen paikkatietoaineiston avulla.....	37
7.5	Hausjärven rakentamattomat tontit - aineistotarkastelujen tulokset	38
7.6	Tulosten tarkastelu ja tulkinta - Hausjärven tonttien rakentamattomuuden syitä	43
7.7	Tontin rakentamattomuuden ja rakentumisen kustannus- ja tulovaikutuksista	54
8	RAKENTAMATTOMAT TONTIT SEUDULLA	57
8.1	Haastattelusta tutkimusmenetelmänä	57
8.2	Haastateltavien valinta ja haastattelujen toteuttaminen	58
8.3	Haastattelun tavoite ja teemat	60
8.4	Haastattelun tulosten yhteenveto ja analyysi	61
8.5	Vertailu aiempaan tutkimukseen yksityistonttien osalta.....	79
9	TOIMENPITEET TONTTIEN RAKENTUMISEN EDISTÄMISEKSI.....	80
9.1	Kunnan tonttien rakentumisen edistäminen	83
9.2	Yksityisomistuksessa olevien tonttien rakentumisen edistäminen.....	87
10	JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA	90
10.1	Jatkotoimenpiteet	90
10.2	Työn onnistumisen arviointia.....	91
10.3	Työn vaikuttavuuden arviointia ja haasteita.....	93
10.4	Työn luotettavuuden ja pätevyyden arviointia	94
10.5	Jatkotutkimusaiheita.....	95
Liite 1	Rakentamattomat tontit, Oitti	
Liite 2	Rakentamattomat tontit, Ryttylä	
Liite 3	Rakentamattomat tontit, Hikiä	
Liite 4	Rakentamattomat tontit, Monni	
Liite 5	Haastattelututkimuksen teemarunko	
Liite 6	Kunnan ja pääosin kunnan omistuksessa olevat yksittäistontit ja toimenpidearvio	
Liite 7	Lomakeluonnos verottajalle ilmoitettavista tiedoista	
Liite 8	Tarkistuslista ja seurantalomake rakentamattoman rakennuspaikan verotusedellytysten täyttymiselle	



1 JOHDANTO

1.1 Tausta ja lähtökohdat

Työn taustana ovat Hausjärvellä kaavoituksen yhteydessä tekemäni havainnot yhdyskuntarakenteessa keskeisilläkin paikoilla olevista rakentamattomista tonteista, jotka eivät ole markkinoinnin parissa. Tonttien rakentamattomuudelle ei aina ole vaikuttanut olevan ilmeistä syytä. Kunnan eri toimijoiden kanssa käytyjen keskustelujen perusteella tuli ilmi, että muun muassa henkilöstövaihdosten seurauksena, sekä siitä syystä, että tonttimarkkinoinnin ja myynnin vaiheet ovat useamman eri toimijan alla, oli rakentamattomien tonttien järjestelmälliselle kartoittamiselle olemassa tarve.

Keskusteluissa nousivat esille myös yksityishenkilöiden rakentamattomat tontit, sillä kunnassa on myös vuodesta 2014 lähtien otettu käyttöön rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero, jonka tavoitteena on edistää yksityisten rakentamattomien tonttien rakentamista. Verotuspäätöksestä aiheutuu kunnalle velvollisuus ilmoittaa kiinteistöverolaissa määritellyt, tietyt rakentamiskelpoisuuden edellytykset täyttävät rakentamattomat asuintontit verottajalle. Tonttien ilmoittaminen edellyttää selvilläoloa yksityishenkilöiden rakentamattomien tonttien sijainnista, johon tarpeeseen on tässä työssä tarkoitus vastata.

Kunnan näkökulmasta aihe on taloudellinen, sillä rakentamattomille tonteille investoitu kunnallistekniikka jää vajaakäyttöiseksi ja rakentuminen sekä uudet asukkaat vaikuttaisivat verotulokertymään myönteisesti. Eduksi siis olisi saada tontit verotuksen piiriin tai rakentumaan, myös ei-rakentamiskelpoisten tonttien osalta. Laajemmasta näkökulmasta aihe on myös ekologinen - tonttien rakentuminen eheyttää yhdyskuntarakennetta taloudellisella tavalla ja edistää kestävästä kehitystä. Työ laaditaan Hausjärven kunnan tarpeisiin.

1.2 Tavoitteet, tutkimuskysymykset ja rajaus

Työn yleisenä tavoitteena on Hausjärven rakentamattomien tonttien rakentamisen edistäminen. Erityisesti tavoitteena on edistää jo pidempään rakentamattomien tonttien markkinoinnin pariin saattamista sekä helpottaa yksityisten rakentamattomien rakennuspaikkojen verottajalle ilmoittamista. Työn yhteydessä luodaan kaikki kunnan tontit käsittävä tietokanta kunnan käytössä olevaan paikkatieto-ohjelmaan. Tarkoitus on, että työn teoreettiseen viitekehukseen koottua aineistoa voidaan käyttää apuna kunnan asiakaspalvelu- ja neuvontatyössä, mikäli yksityishenkilö haluaa saattaa omistuksessaan olevan tontin myynti- ja rakentamiskelpoiseksi.

Työn keskeiset tutkimuskysymykset ovat:

- Missä sijaitsevat Hausjärven rakentamattomat tontit?
- Miksi tontit ovat rakentamatta?
- Miten tontit voidaan saattaa rakentamiskelpoisiksi ja kunnan tonttien osalta markkinoinnin pariin?

Tutkimustehtävään on sisällytetty sekä kunnan että yksityiset rakentamattomat tontit ja viime kädessä erityisesti asuintontit. Rajauksena olisivat voineet olla ainoastaan kunnan tontit, mutta ennako-olettaman mukaan aineistosta olisi saattanut tulla suppeahko. Lisäksi toimeksiantajan näkökulmasta haluttiin tarkasteluun myös yksityisten rakentamattomat tontit, joiden osalta aihe on ajankohtainen rakentamattoman rakennuspaikan korotetun kiinteistöveron käyttöön ottamisen myötä.

1.3 Tutkimusmenetelmät

Työn teoreettisessa viitekehyksessä tuodaan esille työn yhteiskunnallista ja taloudellista taustaa, käsitellään kiinteistöverotusta, tontin muodostamiseen liittyviä kiinteistötoimituksia ja kiinteistön kauppaa, sekä tontin rakentamiskelpoisuuden muodostavia tekijöitä ja asemakaavojen toteutumattomuuden syitä. Kirjallisuuslähteinä käytetään aihepiireihin liittyvää kirjallisuutta sekä lainsäädäntöä, kuten maankäyttö- ja rakennuslaki, kiinteistönmuodostuslainsäädäntö sekä kiinteistöverotukseen liittyvä lainsäädäntö. Tietoja on kerätty sekä tarkennettu tarvittaessa myös Hausjärven kunnanviraston henkilöstöltä, sekä viranomaistahoilta, kuten verohallinnosta ja maanmittauslaitokselta.

Tutkimusstrategiana työssä on tapaustutkimus (case study). Tapaustutkimuksen kohteena ovat yhtäältä Hausjärven rakentamattomat tontit, toisaalta seudun muiden kuntien menettely rakentamattomien tonttien suhteen. Tapaustutkimuksessa kerätään yksityiskohtaista tietoa yksittäisestä tai joukosta toisiinsa suhteessa olevista tapauksista. Tyypillisesti kiinnostuksen kohteena ovat prosessit ja aineistoa kerätään useita eri metodeja käyttäen. Tavallisesti tavoitteena on ilmiöiden kuvailu. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2000, 123.)

Tapaustutkimus voidaan toteuttaa tutkimusotteeltaan laadullisena (kvalitatiivinen) tai määrällisenä (kvantitatiivinen) (Hirsjärvi ym. 2000, 178). Tämä tutkimus toteutetaan laadullisena tutkimuksena. Laadullisessa tutkimuksessa tiedonhankinta on luonteeltaan kokonaisvaltaista ja aineiston kokoaminen tapahtuu luonnollisissa, todellisissa tilanteissa. Tiedon keruun välineenä suositaan ihmistä. Laadulliselle tutkimukselle tyypillistä on induktiivinen analyysi, jossa tutkijan tavoitteena on löytää odottamattomia seikkoja. Aineistoa tarkastellaan tyypillisesti yksityiskohtaisesti ja monitahoisesti. Laadullisessa tutkimuksessa aineiston hankinnassa käytetään tyypillisesti laadullisia menetelmiä, joissa tutkittavien näkökulmat pääsevät esille. Kohdejoukon valinta tapahtuu tarkoituksenmukaisesti, ei satunnaisesti. Tyypillistä on, että tutkimussuunni-

telma muotoutuu tutkimuksen edistyessä. Tapauksia käsitellään ainutlaatuisina ja myös aineistoa tulkitaan sen mukaisesti. (Hirsjärvi ym. 2000, 155 ja 178.)

Tutkimuksen menetelmänä käytetään teemahaastattelua. Teemahaastattelu on avoimen ja lomakehaastattelun välimuoto, jolle on tyypillistä, että aihepiirit ovat tiedossa, mutta kysymysten tarkka muoto ja järjestys puuttuvat. Haastattelu valittiin menetelmäksi, koska tiedettiin, että tutkimuksen aihe voi tuottaa vastauksia monitahoisesti ja mahdollisesti halutaan selvittää sekä syventää saatavia vastauksia. (Hirsjärvi ym., 192-195.)

Haastattelujen tavoitteena oli selvittää, millaisia toimenpiteitä on tehty rakentamattomien tonttien rakentumisen edistämiseksi. Tarkemmin haastattelujen toteuttamista on käsitelty luvussa 8. Valittujen vertailukuntien menettelyä rakentamattomien tonttien suhteen hyödynnetään toimenpiteissä, joita esitetään Hausjärven rakentamattomien tonttien rakentumisen edistämiseksi.

1.4 Aiheeseen liittyvät aiemmat tutkimukset

Työn yhteydessä tiedusteltiin kuntaliiton asiantuntijalta (Holopainen, sähköpostiviesti 23.9.2015) mahdollisia aiempia selvityksiä tai tutkimuksia rakentamattomiin tontteihin liittyen. Varsinaisia tutkimuksia ei saatu tietoon, mutta kuntaliiton verkko-oppaista löytyi runsaasti tietoa työn teoreettisen viitekehksen teemoihin liittyen.

Aiempien tutkimusten selvittämistä varten tehtiin aineistohakuja eri kokoelmatietokantoihin asiasanoilla ´rakentamaton tontti´ ja ´rakentamattomat tontit´. Tietokannoista löytyi hakusanoilla kaksi tutkimuksen kannalta olennaiselta vaikuttavaa julkaisua: Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunnan kaavarantotoselvitys 1988, joka oli vaikeasti saatavilla, sekä Asuntohallituksen tutkimus- ja suunnitteluosaston julkaisu ´Asuntotonttien käyttöön saatavuus´ (1990), jota päädyttiin iästään huolimatta käyttämään tässä työssä lähteenä.

Kokoelmatietokannoissa Tampereen kaupungilta oli saatavilla useita selvityksiä kaupungin rakentamattomista tonteista ajanjaksolla 1989-1997. Näistä pyydettiin kaupungilta tarkasteltavaksi kappaletta, jota ei lopulta tilastomaisen luonteensa takia tässä työssä suuremmin hyödynnetty. Lisäksi saatiin viitteet muutamasta opinnäytetyöstä: Rovaniemen ammattikorkeakoulu, ´Rakentamattomat tontit kaavan mukaiseen käyttöön esimerkkinä Saarenkyllän asemakaava, Nina Moilanen, 2000, sekä EVTEK:n teknillisen ammattikorkeakoulu, maanmittaustekniikan teknikkotyö ´Rakentamattomien tonttien ja rakennuspaikkojen arviointi Vantaalla´, Kolju Mikko, 1990, joita ei heikon saatavuuden takia lopulta lähdetty tätä työtä varten hankkimaan. Sen sijaan Lahden ammattikorkeakouluun tehtyä tuoreempaa, yksityisiä rakentamattomia tontteja asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnin näkökulmasta käsittelevää opinnäytetyötä, jossa on kyselytutkimuksen avulla saatu tietoa yksityis-

ten rakentamattomista tonteista ja rakentamattomuuden syistä (Utriainen 2011), on käsitelty tämän työn yhteydessä, luvussa 8.

Kokonaisuutena rakentamattomista tonteista löytyi ennakko-odotukseen nähden yllättävän vähän julkaistua tietoa, mikä selittyy sillä, että mahdolliset tarkastelut on tehty suoraan kaupungin tai kunnan omaan käyttöön ja julkaistu ainoastaan suurempien kaupunkien toimesta. Ajallisesti selvitykset sijoittuivat 1980-luvun loppuun ja vuoteen 1990, jolloin lienee laajemminkin kiinnitetty vajaakäyttöisen asuntomaan rakentamisen pariin saattamiseen huomiota 1980-luvun taloudellisen nousukauden johdosta, jonka jälkeen tilanne muuttui tullessa 1990-luvun alun lamaan.

2 TYÖN YHTEISKUNNALLISTA JA TALOUDELLISTA TAUSTAA

Tämän työn lähtökohdat ovat sekä yhteiskunnalliset että taloudelliset. Rakentamattomien tonttien voidaan katsoa useammallakin tapaa olevan kunnalle hukkasijoitus. Yksittäinen rakentamaton tontti ei ole koko kunnan talouden kannalta merkittävässä asemassa, mutta pienistä puroista kasvaa iso virta. Seuraavassa pyritään valaisemaan tämän työn taustoja ja merkitystä laajemmassa mittakaavassa yhdyskuntien ja yhdyskuntarakenteen kannalta, sekä tuomaan esille vajaan rakentamisen vaikutuksia kunnan taloudelle yksittäisten tonttien näkökulmasta.

2.1 Kestävän kehityksen näkökulma

Kuntalain mukaan kunta pyrkii edistämään kestävästä kehitystä alueellaan. Kestävän kehityksen edistämisestä säädetään myös maankäyttö- ja rakennuslaissa, jonka mukaan alueidenkäyttö ja rakentaminen tulee järjestää siten, että luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle ja edistetään kestävästä kehitystä niin ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti kuin kulttuurisestikin. (KL 365/1995, 1 §; MRL 132/1999, 1 §.)

Kestävällä kehityksellä tarkoitetaan ekologisuutta, ihmisen henkisen kasvun turvaamista sekä yhteiskunnallisen oikeudenmukaisuuden toteuttamista (Heuru 2002, 165-166). Kestävän kehityksen mukaisesti asioita tarkastellaan samalla kertaa ympäristön, talouden ja sosiaalisuuden näkökulmista (Hakanen 2008, 13). Kestävän kehityksen määritelmää pohtineen työryhmän raportissa kestävä kehitys on kuvattu seuraavasti (Malaska 1994):

‘Kestävä kehitys on maailmanlaajuisesti, alueellisesti ja paikallisesti tapahtuvaa jatkuvaa ja ohjattua yhteiskunnallista muutosta, jonka päämääränä on turvata nykyisille ja tuleville sukupolville hyvät elämisen mahdollisuudet. Laajasti määriteltynä kestävä kehitys sisältää kolme toiminnallista ulottuvuutta: ympäristötaloudellisen eli ekologisen, yhteiskunnallisen ja kulttuurisen ulottuvuuden.’

Ekologisesti kestäväan kehitykseen liittyy luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen sekä ihmisen taloudellisen ja aineellisen toiminnan sopeuttaminen luonnonvaroihin ja luonnon sietokykyyn maapallolla. Taloudellinen kasvu pyritään sopeuttamaan luonnon kestokyvyn asettamiin rajoihin. Teollisuusmaiden näkökulmasta ekologiseen kestävyteen liittyy muun muassa tuhlailevaisuus, jolla voidaan katsoa olevan yhtäläillä tuhoava vaikutus, kuin kehitysmaiden köyhyydelläkin. Monilla ekologiseen kestävyteen liittyvillä ongelmilla, kuten ilmaston muuttumisella, on maailmanlaajuiset vaikutukset. Kuormittajien erillisvaikutus ei sinänsä olisi merkitystä, mutta yhteisvaikutuksella on jo uhkaava merkitys. (Malaska 1994.)

2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kestävä kehitys nousee esille maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyissä valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa. Alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja niiden tehtävä on muun muassa auttaa maankäyttö- ja rakennuslain sekä alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden toteutumisessa. Merkittävimmät näistä tavoitteista ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys. (Ympäristöhallinnon verkkopalvelu 2015; MRL 132/1999.)

Alueidenkäyttötavoitteista on päätetty valtioneuvoston toimesta vuonna 2000 ja päätöstä on tarkistettu vuonna 2008. Tarkistuksilla haluttiin osaltaan vastata ilmastonmuutoksen mukanaan tuomiin haasteisiin. Ilmastonmuutokseen voidaan vaikuttaa vähentämällä liikennemääriä ja liikennemääriin voidaan vaikuttaa eheyttämällä yhdyskuntarakennetta. (Ympäristöhallinnon verkkopalvelu 2015; Ympäristöministeriö 2009, 7.)

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteissa on määritelty osa-alueita, joita ovat muun muassa toimiva aluerakenne sekä eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu. Edellä mainittujen osa-alueiden tavoitteissa nousee esille aluerakenteen tasapainoinen kehittäminen olemassa olevia rakenteita hyödyntämällä sekä kaupunkiseutujen ja taajamien eheyttäminen, olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödyntäen. (Ympäristöministeriö 2009, 9-10; Ympäristöhallinnon verkkopalvelu 2015.)

2.3 Yhdyskuntarakenteen taloudellisista vaikutuksista ja niiden ohjauksesta

Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmään kuuluu edellä mainittujen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden lisäksi kaavatasot, joita ovat maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Maakuntakaavassa kuvataan rakentamisen ja ympäristön kehittämissuunnat maakunnan tasolla ja sen laatii maakunnan liitto. Yleiskaavassa esitetään alueiden käytön tavoitteet kunnan tasolla ja sillä ohjataan asemakaavojen laatimista. Yleiskaavan laatii kunta. Asemakaavan laatii niin ikään kunta ja sen avulla ohjataan maankäyttöä yksityiskohtaisimmin. (Ympäristöministeriö 2016.)

Kaavoituksella määritellään, mihin tarkoituksiin alueita voidaan käyttää, minkä tyyppisiä rakennuksia rakentaa ja paljonko alueelle voidaan rakentaa. Rakentamista rajoittamalla ja ohjaamalla pyritään hallitsemaan yhdyskuntien kielteisiä ulkoisvaikutuksia ja edistämään myönteisiä ulkoisvaikutuksia sekä toteuttamaan taloudellista ohjausta ja yhdyskunnan perusrakenteita. (Laakso & Loikkanen 2004, 204-205.)

Kielteisten ulkoisvaikutusten hallitsemisella tarkoitetaan, että keskenään yhteen sopimattomat, esimerkiksi häiriötä ja rauhaa tarvitsevat maankäyttömuodot, erotetaan toisistaan ja myönteisten ulkoisvaikutusten edistämiseksi sitä, että toisistaan hyötyviä toimintoja, kuten teollisuus ja pääväylät, ohjataan kaavoituksella sijoittumaan lähekkäin. (Laakso & Loikkanen 2004, 204-205.)

Taloudellisella ohjauksella, eli kunnallistaloudellisella valikoinnilla, voidaan vaikuttaa siihen, millaisia asukkaita tai yrityksiä tietylle alueelle saapuu. Ohjausta voidaan suorittaa kaavoittamalla kooltaan ja hinnaltaan tiettytyyppisiä tontteja, joille tiedetään hakeutuvan tietynlaisia asukkaita tai yrityksiä. (Laakso & Loikkanen 2004, 204-205.)

Yhteiskunnan perusrakenteita ovat mm. kadut ja kunnallistekniikka sekä sosiaali-, terveys- ja koulutuspalvelut. Perusrakenteiden toteuttamisessa saadaan paras hyöty, kun yhdyskuntarakenne on tiivis. Vaikutusta kustannuksiin on sillä, sijoittuuko esimerkiksi asuminen nykyisen yhdyskuntarakenteen yhteyteen, sen läheisyyteen vai haja-asutusalueelle. Mitä hajautuneemmin asutus sijoittuu, sitä suuremmat ovat infrastruktuurin rakentamis- ja kunnossapitokustannukset sekä kunnallisten palvelujen toimintamenot. Esimerkiksi palvelujen toteuttaminen ja ylläpitäminen on suhteellisesti edullisempaa silloin, kun niiden käyttäjämäärä on suurempi. Kunnan lisäksi kustannuksia, esimerkiksi liikkumisesta, kohdentuu myös muille tahoille, kuten yritykset, valtio ja asukkaat. (Laakso & Loikkanen 2004, 204-205; Koski 2008, 10 ja 12.)

Koski (2008) on tarkastellut julkaisussa 'Kuntatalous ja yhdyskuntarakenne' yhdyskuntarakenteessa erityyppisille alueille rakentamisen kustannusvaikutuksia. Tarkastelussa olivat taajamaa täydentävä alue, taajamasta irrallaan oleva alue ja hajarakentaminen. Taajamaa täydentävän rakentamisen sekä yhdyskuntarakenteesta irrallaan olevan alueen todettiin olevan kokonaiskustannusvaikutuksiltaan pitkällä aikavälillä keskimäärin myönteisiä, tulojen ylittäessä menot. Hajarakentamisessa kokonaistalousvaikutus oli kielteinen. Euro-määräisesti vaikutus oli täydentävän alueen osalta luokkaa 1100-1400 €/asukas, irrallaan olevan alueen osalta 600-900 €/asukas ja hajarakentamisessa -3700-3900 €/asukas. Suurimmat erot aluetyyppien välillä muodostuivat kustannuksista kunnallisten palvelujen toiminnassa, joista erityisesti koulu- ja kotipalvelun kustannuksissa, sekä tie- katu- ja vesihuoltoverkoston rakentamis- ja kunnossapitokustannuksissa. Lisäksi hajarakentamisessa jäi pois tonttimyynnistä saatava tulo. (Koski 2008, 28-29.)

2.4 Rakentamattomien tonttien kuntataloudellisista vaikutuksista

Rakentamattomien tonttien vaikutuksen kuntatalouteen voidaan nähdä olevan haitallinen. Kunnalle koituu kustannuksia muun muassa kaavoitettavan alueen maan hankinnasta, kaavoitetun alueen kunnallistekniikan rakentamisesta, kunnallisten palvelujen järjestämisestä sekä edellä mainittujen ylläpidosta ja kunnossapidosta. Jos tontteja jää rakentamatta on kaavanlaadinta kustannuksineen ollut niiden osalta hukkasijoitus. Mikäli alueita jää vajaasti rakennetuiksi, voi kunnalle muodostua paineita kaavoittaa uusia alueita aikaistetusti. (Kuntaliitto, 2015; Laakso & Loikkanen 2004, 233; Koski 2008, 12.)

Suoraa rahallista tappiota koituu kunnalle vajaasti rakennettuun alueeseen sijoitettujen varojen korkotappiosta. Palvelujen osalta voi seurata vajaakäyttöä,

jos ne on mitoitettu liian suurelle asukasmäärälle. Uusille alueille kaavoitettaessa tarvitaan jälleen uusia investointeja, jotka vanhoilla olisivat jo olemassa. Myös kunnallistekniikan rakentaminen on vajaasti rakennetulle alueelle ollut rakentamatta jääneiden tonttien osalta hukkasijoitus ja ajan myötä kunnallisteknisten rakenteiden kulumisesta aiheutuu niiden käyttöään lyheneminen. Rakentamattomista tonteista voi joissain tapauksissa syntyä myös kaupunkikuvallisia haittoja. (Kuntaliitto 2015; Laakso & Loikkanen 2004, 233; Koski 2008, 10.)

Tonttien rakentamisen myötä uusilta asukkailta ja toimijoilta kunta saa muun muassa verotuloja ja yritykset tuloja asiakkailta (Koski 2008, 10). Rakentamattomien tonttien myötä jää kunnalta uusilta asukkailta saatava verotulo perimättä. Tonttien rakentamisen ja rakentamattomuuden kustannus- ja tulovaiikutuksia on tarkasteltu tonttikohdaisen esimerkin valossa, tämän työn kohdetutkimuksen yhteydessä, luvussa 7.

2.5 Verotulojen merkityksestä ja suhteesta

Jotta kunta menestyisi, tulee sen saada riittävästi tuloja. Tuloilla mahdollistetaan hyvinvointipalvelujen rahoittaminen. Tulojen kertymiseen vaikuttavat suurelta osin valtio ja taloussuhdanteet, mutta kertymään on kunnan myös itse mahdollista vaikuttaa. Kunnan tulolähteitä ovat sen omasta toiminnasta saatavat tulot, verotulot, valtionosuudet sekä muut tulot. Verotulot muodostuvat kunnallisverosta, yhteisöverosta, kiinteistöverosta ja koiraverosta, jonka osuus on hyvin vähäinen. Kunnallisveron merkitys on suuri ja kiinteistövero merkittävämpi (Lauslahti 2003, 86; Koski 2008, 27-28). (Lauslahti 2003, 81.)

Kunnallisveron määrään vaikuttaa tuloja ansaitsevien kuntalaisten määrä ja heidän tulotasonsa. Verotulojen kannalta on tärkeää, että kunta säilyttää nykyiset asukkaansa ja että kuntaan muuttaa uusia työiässä olevia kuntalaisia. Edullista on, mikäli kuntaan muuttavat työskentelisivät oman tai lähikunnan alueella, olisivat hyvin ansaitsevia ja käyttäisivät pääosin yksityisen eivätkä kuntasektorin palveluja. (Lauslahti 2003, 86.)

Tilastokeskuksen tiedoista johdettuna katettiin verotuloilla 1900-luvun lopulla kunnan käyttötalouden kustannuksista likimain puolet, kunnallisveron osuuden ollessa 47 % ja kiinteistöveron osuuden noin 3 % (Heuru 2002, 210-212). Kosken (2008) mukaan kiinteistöveron osuus on kuntien kokonaisverotuloista luokkaa 5-10 % (Koski 2008, 27-28). Verotulona kiinteistövero on kunnan verotuloista toiseksi pienin, mutta luonteeltaan pysyvin (Lauslahti 2003, 90).

3 KIINTEISTÖVEROTUS

Edellä on käsitelty rakentamattomasta tontista aiheutuvia taloudellisia vaikutuksia. Rakentamattoman tontin osalta kunnalta jää saamatta mahdollisen rakentajan mukanaan tuoma verotulo. Kiinteistöverotuksen keinoin kunnan on kuitenkin mahdollista kannustaa rakentamattoman tontin omistajaa saattamaan rakentamaton tonttinsa rakentamisen pariin. Tätä kiinteistöverotuslain-säädännön mahdollistamaa keinoa käsitellään seuraavassa.

3.1 Yleistä verotuksesta

Vero on pakollinen, lakimääräinen rahasuoritus, jota yksityinen maksaa julkisyhteistön määräämänä julkiselle vallalle. Veroon ei julkisen vallan puolelta ole välitöntä vastasuoritusta. Perusteet veron suuruudelle ja verovelvollisen oikeusturvalle määritellään verotuslainsäädännössä. Verotuksen tehtävänä on tuottaa julkiselle sektorille tuloja, jotta voidaan kattaa toiminnasta aiheutuvat menot. Tehtävänä on myös auttaa yhteiskunnallisten tavoitteiden, kuten kasvu-, työllisyys-, alue- ja ympäristöpolitiikan toteuttamisessa. Verotuksella on vaikutusta kaikkeen taloudelliseen toimintaan. (Myrsky 2013, 3, 5 ja 25.)

Veroja on välillisiä ja välittömiä. Välillinen vero määrätään esimerkiksi tavaroille tai palveluille ja se tulee epäsuorasti maksettavaksi sen perusteella, mitä hyödykkeitä kulutetaan. Välitön vero määräytyy suoraan verovelvollisen maksettavaksi ja se on tarkoitettu olemaan verovelvollisella jatkuvasti. (Myrsky 2013, 28; Verohallinto 2015a.)

Verovelvollisuuden perusteet ovat eri aikoina olleet erilaiset. Nykyinen ajatusmalli on, että ihminen on osa yhteiskuntaa, eikä voi elää ilman sitä. Yhteiskunta puolestaan tarvitsee toimintavaroja, jotka se on oikeutettu saamaan jäseniltään. Kuntien verotusoikeus perustuu perustuslain (731/1999) 121 §:ään. (Heuru 2002, 228-230; Lauslahti 2003, 81.)

3.2 Kiinteistövero

Kiinteistöverolaki on tullut voimaan vuonna 1992 ja otettu käyttöön 1993. Muutoksella korvattiin monimutkaiseksi ja hajanaiseksi koettu kiinteistöverotusjärjestelmä. Aiempi järjestelmä perustui muun muassa kiinteistöjen harkintaverotukseen vuodelta 1973, katumaksuun vuodelta 1980, sekä manttaalimaksuun vuosilta 1898 ja 1917. (Myrsky 2013, 269-272; Jukkola, Järvenoja, Kaari, Romppainen, Tannila & Tikkanen 2008, 163; Laakso & Loikkanen 2004, 233.)

Kiinteistövero on välitön vero, josta säädetään kiinteistöverolaissa (KiVL 654/1992). Kiinteistöveron saaja on kiinteistön sijaintikunta ja verovelvollinen se omistaja, joka kiinteistöllä on kalenterivuoden alkaessa (KiVL 5§). Verovelvollinen voi yksityishenkilön lisäksi olla myös yleishyödyllinen yhteisö, valtio tai kunta. Kiinteistövero koskee maata, joka voi olla tontti, tila tai muu

itsenäinen maanomistuksen yksikkö, sekä sillä olevia rakennuksia ja rakennelmia. Myös keskeneräisiä rakennuksia ja rakennelmia verotetaan niiden valmiusasteen mukaan. Kiinteistöverotuksen ulkopuolelle voi jäädä tiettyjä ryhmiä, joista merkittävimmät ovat metsä ja yleishyödyllinen yhteisö. Myös kunnan omalla maallaan omistamat kiinteistöt sekä vuokratontit ovat kiinteistöverotuksen ulkopuolella. (Myrsky 2013, 55-56; Jukkola ym. 2008, 163, 167, 169-171 ja 199; Verohallinto 2015a.)

Kiinteistöveron määrä perustuu kiinteistön arvoon. Arvon määrittämisessä noudatetaan kiinteistöverolain mukaista kiinteistön arvostamisjärjestelmää. Arvo määrätään rakennusten ja maapohjan osalta erikseen. Verotusarvona pidetään rakennusten ja maapohjan sekä etuuksien yhteisarvoa. Verotusarvon määrittelee verohallinto vuosittain (Laakso & Loikkanen 2004, 233). Rakennuksen tai rakennelman arvo määritellään sen jälleenhankinta-arvolla, vähennettynä vuotuisilla ikäalennuksilla. Jälleenhankinta-arvo on arvo, jonka rakennus maksaisi uudelleen rakennettuna. Maapohjan verotusarvoon vaikuttavat mm. tontin tai rakennuspaikan käyttötarkoitus, rakennusoikeus, sijainti, liikenneyhteydet, sopivuus rakennustarkoituksiin, kunnallisteknisten töiden valmiusaste ja kohtuullinen hintataso, eli paikkakunnan vastaavanlaisista tonteista vapaassa kaupassa maksetut hinnat. (Jukkola ym. 2008, 164, 194, 197 ja 199.)

Kiinteistöveroprosentin suuruudesta päättää kunnanvaltuusto vuosittain. Veroprosentin suuruus määrätään lain mukaisella vaihteluvälillä ja laissa sanottujen kiinteistötyyppien mukaan. Verotuotto muodostuu siitä, mikä on veropohjan laajuus, kiinteistöjen verotusarvo sekä kiinteistöveroprosenttien suuruus. Mitä enemmän verotettavia kiinteistöjä on, sitä alhaisemmalla veroprosentilla voidaan saavuttaa kunnallistalouden kannalta merkittävä tuotto. Osaltaan kiinteistöverolla voidaan keventää kunnallisveroprosenttiin kohdistuvia korotuspaineita. (Myrsky 2013, 55-56; Jukkola ym. 2008, 164.)

Kiinteistöverolaissa eritellään vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosentti ja yleinen kiinteistöveroprosentti. Yleistä kiinteistöveroprosenttia sovelletaan kaikkiin veronalaisiin maapohjiin, sekä mm. teollisuus-, toimisto-, myymälä- ja varastorakennuksiin sekä julkisiin rakennuksiin. Yleistä kiinteistöveroprosenttia sovelletaan myös rakennuksiin ja rakennelmiin, joille ei erikseen ole määrätty veroprosenttia. Kunta voi lisäksi määrätä kiinteistöveroprosentin muille asuinrakennuksille (yleisimmin vapaa-ajan asuntoja), erinäisille voimalaitoksille sekä rakentamattomalle rakennuspaikalle. (Myrsky 2013, 56; Jukkola ym. 2008, 181.)

Rakentamattomat tontit

Taulukko 1. Kiinteistöveroprosentit (Myrsky 2013, 56 mukaillen. Luvut tarkistettu vuoden 2015 lainsäädäntöä vastaaviksi).

Yleinen kiinteistöveroprosentti (KiVL 11 §)	0,86-1,80 (30.10.2015/1291)
Vakituisen asuinrakennuksen veroprosentti (KiVL 12 §)	0,39-0,90 (30.10.2015/1291)
Muiden asuinrakennusten veroprosentti (rakennuksen huoneistojen pinta-alasta enintään 50% käytetään muuhun asumiseen kuin 12 §:ssä tarkoitettuun vakituiseen asumiseen) (KiVL 13 §)	Enintään 1,00 prosenttiyksikköä korkeampi kuin pääasiassa vakituiseen käytettävien rakennusten veroprosentti (30.10.2015/1291)
Yleishyödyllisen yhteisön kiinteistöveroprosentti (KiVL 13 a §)	Yleisestä kiinteistöveroprosentista poiketen jopa 0,00% (26.6.1998/476)
Eräiden laitosten (voimalaitos, ydinpolttoaineen loppusijoituslaitos) veroprosentti enintään (KiVL 14 §)	Enintään 3,10 (30.10.2015/1291)
Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti (KiVL 12 a §)	1,00-4,00 (30.10.2015/1291)

3.3 Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti

Kunnanvaltuusto voi määrätä rakentamattomalle rakennuspaikalle erikseen veroprosentin, jonka suuruus on vähintään 1,00 ja enintään 4,00 % (KiVL 30.10.2015/1291). Korotetun veroprosentin tarkoitus on saattaa asemakaavoitettu rakennusmaa asuntotuotannon käyttöön. Jotta erillistä veroprosenttia voidaan soveltaa, tulee rakentamattoman rakennuspaikan täyttää tietyt edellytykset. Mikäli erillistä veroprosenttia ei määrätä, on kiinteistövero yleisen kiinteistöveroprosentin mukainen. Kiinteistöverolaissa on erikseen määritelty kunnat, joiden tulee määrätä rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosentti vähintään 1,5 prosenttiyksikköä korkeammaksi kuin yleinen kiinteistöveroprosentti, ollen kuitenkin enintään 4,00 % (KiVL 30.10.2015/1291). Kunnat ovat pääkaupunkiseudun ja kehysalueen kuntia ja niihin lukeutuvat mm. Hausjärven naapurikunnat Hyvinkää ja Mäntsälä. (Myrsky 2013, 57; KiVL 12.11.1999/1026, 12 a § ja 12 b §; Jukkola ym. 2008, 163 ja 187-188; Määttä & Hollo 2014; Laakso & Loikkanen 2004, 234.)

Kiinteistöverolain mukaan erillistä veroprosenttia sovellettaessa tulee asemakaavan olla ollut voimassa vähintään vuoden ennen kalenterivuoden alkua ja rakennuspaikan rakennusoikeudesta tulee yli puolet olla kaavoitettu asunto-

tarkoitukseen. Rakennuspaikalla ei tule olla asuinkäytössä olevaa tai asuinkäyttöön rakenteilla olevaa rakennusta. Rakennuspaikalle tulee myös olla käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen. Lisäksi rakennuspaikan tulee olla liitettävissä yleiseen vesijohtoon ja viemäriin. Rakennuspaikalla ei saa olla maankäyttö- ja rakennuslain mukaista rakennuskieltoa ja rakennuspaikan tulee olla saman omistajan omistuksessa. (KiVL 12.11.1999/1026, 12 a §.)

Voimassa olevalla asemakaavalla tarkoitetaan nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaista asemakaavaa sekä vanhan rakennuslain mukaista asema- ja rakennuskaavaa. Vuoden 2014 kiinteistöverotuksessa voidaan rakentamattoman rakennuspaikan korkeampi vero määrätä, mikäli asemakaavan voimaantulo on tapahtunut ennen vuoden 2012 loppua. Asuntotarkoitukseen kaavoitetulla maalla tarkoitetaan kaavamerkinnoilla tai -määräyksillä asuntorakentamiseen osoitettua maata. Asuntotarkoitukseen kaavoitettua maata voidaan osittain käyttää myös muuhun tarkoitukseen, mutta asuntotarkoitukseen kaavoitetun osuuden rakennusoikeudesta tulee olla yli puolet. Säännös ei koske muita, kuten liike-, toimisto- ja teollisuusrakentamiseen varattuja rakennuspaikkoja. Mikäli rakennuspaikalla on asuinkäytössä oleva rakennus, ei veroa voida määrätä. Asuinkäytöksi katsotaan myös asuinkäytössä oleva vapaa-ajan rakennus tai asuinkäyttöön vuokrattu rakennus. Käytetyn rakennusoikeuden määrä ei vaikuta veron määräytymiseen, vaan riittää että tontilla on asuinkäytössä oleva rakennus. Mikäli rakennus on muuten kuin tilapäisesti poissa käytöstä, esimerkiksi autiotalo, tai käyttö on muu kuin asuminen, määrätään vero korkeammalla prosentilla. Verohallinto on linjannut, että satunnaisesti loma-asuntona käytetty rakennus ei ole autiotalo. Koska kiinteistövero määräytyy kalenterivuoden alun mukaisesta tilanteesta, tulee rakentamistöiden olla aloitettu viimeistään edellisen vuoden viimeisenä päivänä, jotta korkeampaa veroprosenttia ei seuraavaa vuonna sovellettaisi. Rakennustyö voidaan katsoa alkaneeksi, kun perustusten rakentamiseen on ryhdytty. (VHL 2014/681 12 §). (Jukkola ym. 2008, 188-189; Määttä & Hollo 2014; Holopainen 2003.)

Kunnallisteknisen valmiuden osalta on veron määräämisen edellytyksenä MRL (132/1999) 135 §:n mukainen pääsytie tai mahdollisuus sen järjestämiseen. Tällä tarkoitetaan samaa kuin rakennusluvan edellytyksenä oleva kulkuyhteys. Kunnallistekniikan osalta rakennuspaikan tulee olla liitettävissä yleiseen vesijohtoon ja viemäriin terveydensuojeluasetuksen (132/1994) jo kumoutuneen 10 §:n mukaisesti. Terveydensuojeluasetuksen 10 §:ssä määrättiin, että asema- ja rakennuskaava-alueella kiinteistön omistajan tai haltijan velvollisuus on rakentaa liittymisjohto, mikäli vesijohto- ja viemäriverkosto ovat enintään 20 metrin päässä tontin tai rakennuspaikan rajasta. Säädöksen kumoaminen liittyi vesihuoltolain (119/2001) voimaantuloon, jossa ei säädetä tarkemmin liittämiskohtien enimmäisetäisyydestä, mutta todetaan, että vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö tulee liittää vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemärijohtoon. Vesihuoltolaissa todetaan, että vesihuoltolaitos määrää verkostoon liitettävän kiinteistön liittämiskohdan, jonka tulee sijaita kiinteistön välittömässä läheisyydessä. Liittämisestä ei kuitenkaan saa aiheu-

tua kiinteistön omistajalla tai haltijalle kohtuuttomia kustannuksia (VHL 2014/681 12 §). (Jukkola ym. 2008, 188-189; Määttä & Hollo 2014; Holopainen 2003.)

Rakennuspaikalle ei voida soveltaa rakentamattoman rakennuspaikan korkeampaa veroprosenttia, mikäli kunta on määrännyt alueelle rakennuskiellon asemakaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi tai asemakaavassa kieltänyt uuden rakennuksen rakentamisen kaavan toteutuksen ajoittamisesta johtuen. Rakennuskielto voi myös johtua asemakaavan hyväksymisestä, jonka myötä alue on rakennuskiellossa, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. (Määttä & Hollo 2014.)

Rakennuspaikan tulkitaan olevan saman omistajan omistuksessa, kun omistajina ovat puoliset yhdessä tai rakennuspaikka muuten on määräosaisessa yhteisomistuksessa. Tämä tarkoittaa, että esimerkiksi yhtymänä omistetulle rakennuspaikalle voidaan määrätä korkeampi vero. Myös silloin, kun osa rakennuspaikasta on verovelvollisen pääasiallisesti omistaman yhtiön tai yhteisön omistuksessa tai samaan konserniin kuuluvien yhtiöiden omistuksessa, katsotaan rakennuspaikan olevan samalla omistajalla. (KiVL 12.11.1999/1026, 12 a §; Määttä & Hollo 2014.)

Kiinteistöverolain tarkoittamalla asemakaavan mukaisella asuinrakennuksen rakennuspaikalla tarkoitetaan asemakaavan mukaista tonttia tai muuta rakennuspaikkaa, joka on merkitty kiinteistörekisteriin, asemakaavan mukaista rakennuspaikkaa, joka on sitovan tai ohjeellisen tonttijaon mukainen, sekä asemakaavaan merkittyä korttelia, jolla ei ole sitovaa tai ohjeellista tonttijakoa. Pykälä rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentista ei koske rakennuspaikkoja, jotka on kaavoitettu loma-asutusta varten. Rakentamattoman rakennuspaikan osalta ei ole merkitystä sillä, onko korttelissa laadittu tonttijakoa tai onko tonttia merkitty kiinteistörekisteriin. Rakennusmaaksi asemakaavassa osoitetulle alueelle määrätään kiinteistövero, vaikka se olisi muussa, esimerkiksi metsä- tai maatalouskäytössä. (KiVL 12.11.1999/1026, 12 a §; Jukkola ym. 2008, 174-176 ja 191; Määttä & Hollo 2014.)

3.4 Rakentamattoman rakennuspaikan ilmoitusmenettely

Mikäli kunta on määrännyt rakentamattoman rakennuspaikan korkeamman veroprosentin, tulee sen selvittää rakentamattomat rakennuspaikat sekä muut tarvittavat tiedot vuosittain ja ilmoittaa ne verottajalle. Tämä tarkoittaa sitä, että kunnan vastuulla on selvittää, mitkä rakennuspaikat täyttävät laissa määritellyt korkeamman veron edellytykset. (Jukkola ym. 2008, 191; Määttä & Hollo 2014.)

Rakentamattomasta rakennuspaikasta kunnan tulee ilmoittaa verohallinnolle rakennuspaikkaa koskevat tiedot, kiinteistöä koskevat tiedot sekä omistajaa koskevat tiedot. Rakennuspaikan osalta kunnan on ilmoitettava kiinteistörekisteriin merkitty kiinteistötunnus tai jos kyseessä ei ole itsenäinen kiinteistö,

tulee ilmoittaa tonttijaon mukaisen tontin tunnus tai kaavan mukainen korttelin numero. Lisäksi tulee ilmoittaa kaavan vahvistamispäivä ja kaavanumero, tontin kaavan mukainen käyttötarkoitus sekä rakennuspaikan pinta-ala ja rakennusoikeus sekä siitä asuinrakentamiseen kaavoitettu osuus. Kiinteistöä koskevien tietojen osalta tulee ilmoittaa, mikäli kaavan mukainen rakennuspaikka ei ole itsenäinen kiinteistö, kiinteistö tai kiinteistöt kiinteistötunnusineen, joista rakennuspaikka muodostuu sekä kaavan mukaiseen rakennuspaikkaan kuuluva osa kiinteistön pinta-alasta, sekä jos mahdollista, kiinteistön osalle kohdistuva osuus rakennusoikeudesta. Omistajaa koskevat tiedot tulee ilmoittaa kiinteistön omistajan tai omistajien nimet sekä henkilö- ja Y-tunnukset sekä mahdollisuuksien mukaan tieto, onko osa rakennuspaikasta verovelvollisen pääasiallisesti omistaman yhtiön tai muun yhteisön omistuksessa, tai samaan konserniin kuuluvien yhtiöiden omistuksessa. Edellä mainittujen tietojen lisäksi tulee mukaan liittää asemakaavakartat ja mahdolliset tonttijakokartat, mikäli niitä ei ole jo aiemmin toimitettu verotoimistolle tiedoksi. Erillistä lomaketta tietojen antamista varten ei ole vahvistettu. (Lähtenmäki & Hollo 2014.)

Tiedot verohallinnolle tulee antaa kunkin vuoden tammikuun loppuun mennessä, eli esimerkiksi verovuoden 2014 tiedot viimeistään 31.1.2014. Tietojen antaminen voi tapahtua paperilla tai konekielisenä, mikäli paikallisesti on näin sovittu. Tiedot lähetetään siihen verotoimistoon, jonka toimialueella kunta on. Vastaanottajaksi on hyvä merkitä verotoimistossa sovittu yhteyshenkilö. (Lähtenmäki & Hollo 2014.)

Rakentamattomalle rakennuspaikalle voidaan myöntää osittainen tai kokonainen vapautus korotetusta verosta, mikäli rakennushanke on viivästynyt muusta kuin rakennuspaikan omistajasta riippuvasta syystä. Tällainen syy voi olla esimerkiksi rakennusluvan myöntämisen viivästyminen kunnasta johtuvasta syystä. Verosta vapauttamista on mahdollista hakea kunnalta, sen jälkeen kun vero on pantu maksuun. Kunnan ratkaisuvallasta asiassa on itsenäinen. (Jukkola ym. 2008, 190; Määttä & Hollo 2014.)

3.5 Kokemuksia rakentamattoman rakennuspaikan korotetusta veroprosentista

Rakentamattoman rakennuspaikan korkeammasta verotuksesta antoi hallitus esityksensä vuonna 1999. Korkeampaa veroprosenttia on ollut mahdollista soveltaa ensimmäisen kerran vuoden 2001 kiinteistöverotuksessa. Mahdollisuutta käytti alkujaan noin 70 kuntaa ja seuraavana vuonna lähes sama määrä. Ajan saatossa korotetun kiinteistöveron vaikutuksista on saatu onnistuneita kokemuksia eri kunnista ja kuntakohtaisesti jopa useiden kymmenien tonttien rakentuminen saatu käynnistettyä. (Jukkola ym. 2008, 163 ja 187-188; Holopainen 2003.)

Kuntaliiton maankäyttöinsinööri Matti Holopainen (2003) pohtii artikkelissaan 'Rakentamattoman rakennuspaikan korotettu veroprosentti - uhka vai mahdollisuus', korotetun kiinteistöveroprosentin kohtuullisuutta maanomista-

jaa kohtaan. Holopainen nostaa esiin, että kyseessä olisi rangaistusveron sijaan mahdollisuusvero, koska rakennuspaikkaa saa pitää rakentamattomana, samalla kun kunnalla on paineita kaavoittaa yhteisillä verovaroilla uutta tonttimaata ja rakentaa kunnallistekniikkaa. (Holopainen 2003.)

Alun perin lakimuutoksen valmistelun yhteydessä oli käyty keskustelua siitä, käyttävätkö kunnat rakentamattoman rakennuspaikan korotettua veroprosenttia tontin rakentumisen sijaan saadakseen korkeampaa kiinteistöverotuloa. Tässä suhteessa olennaista pidettiin, että tehtäessä päätös korkeammasta verotuksesta, kunnassa olisi rakennuspaikoille kysyntää. Tällöin maanomistaja voi myydä rakentamattoman tonttinsa rakentamistarkoitusta varten. Kunnissa on osin myös toivottu, että korotettua veroa voitaisiin periä alueellisesti, jolloin korotettu vero kohdistettaisiin alueen kysynnän mukaan. Verotuksessa saattaisi kuitenkin tulla ristiriitaisuuksia luottamushenkilöiden näkökulmasta, kun päätöksiä tehtäisiin omaa kotialuetta koskien. (Holopainen 2003.)

Kuntaliittoon tehdyn tiedustelun mukaan päätöksen rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentista on vuodeksi 2016 tehnyt erikseen 163 kuntaa. Kuntia vuonna 2016 on yhteensä 313 kappaletta (Kuntaliitto 2016a). Osassa kunnista, joissa erillistä prosenttia sovelletaan, on verotettavia kiinteistöjä vain vähän. Erillisiä selvityksiä tai kyselyitä korkeamman veroprosentin vaikuttavuudesta ei ole tehty, mutta kasvavissa, kaupunkimaisissa kunnissa ollaan sitä mieltä, että korotetulla kiinteistöprosentilla on vaikutusta ja sen avulla saadaan kiinteistöjä luontevalla tavalla asuinkäyttöön. (Hakola, sähköpostiviesti 29.12.2015)

4 TONTIN MUODOSTAMISEEN LIITTYVÄT KIINTEISTÖTOIMITUKSET JA KIINTEISTÖN KAUPPA

Kiinteistön kaupalla ja kiinteistötoimituksella voidaan muodostaa asemakaavan mukaisia tontteja, eli rakennuspaikkoja, esimerkiksi sellaisessa tilanteessa, jossa tontti muodostuu useammasta eri maanomistajan kiinteistöstä. Jotta asemakaavan mukainen tontti voidaan maanomistusolot huomioiden muodostaa, voidaan maanomistajien välillä tehdä kiinteistökauppa, jossa toinen maanomistaja myy toiselle osansa asemakaavan mukaisesta alueesta. Rakentumisen kannalta on merkittävää, että tontti on saman omistajan omistuksessa, koska tällä on merkitystä esimerkiksi haettaessa rakennuslupaa. Seuraavassa käsitellään perusasioita kiinteistömuodostuksesta, jolla on mahdollista aikaansaada asemakaavan mukainen ja siten rakentamiskelpoinen tontti. Luvussa käsitellään myös kaupan kohteessa olevia virheitä, jotka liittyvät kiinteistön ja rakentamattomien tonttien myyntiin esimerkiksi maaperän pilaantumistapauksissa.

4.1 Kiinteistöihin liittyviä käsitteitä ja kiinteistöjärjestelmä

Kiinteistö on keskeinen maanomistuksen käsite. Kiinteistöä käytetään vaihdannan, vakuuksien ja maankäytön, sekä lainhuudatuksen, eli kiinteistöjaoituksen ja omistusoikeuden kirjaamisen perusyksikkönä. Kiinteistö määritellään kiinteistönmuodostamislainsäädännössä itsenäiseksi maanomistuksen yksiköksi, joka tulee kiinteistörekisterilain (392/1985) mukaisesti merkitä kiinteistörekisteriin. Kiinteistö käsittää lain mukaan siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet. Kiinteistön alue voi muodostua useammasta eri palstasta ja siihen voi kuulua maa- ja vesialueita. (Vitikainen 2007, 1 ja 4-5; KML 554/1995, 2 §.)

Tontti on asemakaava-alueelle sijoittuva, tonttijaon mukaisesti muodostettu kiinteistö. Asemakaavassa rakennuskortteliin kuuluva alue jaetaan yhteen tai useampiin tontteihin, silloin kun se maankäytön järjestämiseksi on tarpeellista. Tonttijako voi olla ohjeellinen tai sitova ja se voidaan laatia kaava-alueen tai korttelialueen osalle. Sitovana tonttijako laaditaan, mikäli alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys edellyttävät. Rakennusta ei saa rakentaa vastoin sitovaa tonttijakoa ja tontti on lohkomistoimituksessa muodostettava tonttijaon mukaiseksi. Tonttijako voidaan laatia myös erillisenä, jolloin asemakaava on siihen ohjeena. Tonttijako esitetään asemakaavakartassa ja sen sitovuudesta määrätään asemakaavassa. (Vitikainen 2007, 2 ja 48-49; MRL 132/1999, 78§.)

Määräala on kiinteistöstä tai muusta rekisteriyksiköstä määritelty, eri omistajan omistuksessa oleva osa. Määräala on itsenäinen lainhuudatuksen ja kiinteistökiinnityksen yksikkö, johon sovelletaan kiinteistöä koskevia säännöksiä. Määräala ei kuitenkaan ole kiinteistönmuodostamislainsäädännön mukainen kiinteistö, koska sitä ei merkitä kiinteistöyksikkönä kiinteistörekisteriin. (Vitikainen 2007, 3; Maakaari 540/1995.)

Kiinteistörekisteri on perusrekisteri, johon merkitään kiinteistörekisterilain mukaisesti kiinteistöinä tilat, tontit, yleiset alueet, valtion metsämaat, valtion omistamalle alueelle perustetut suojelualueet, lunastuksen perusteella erotetut alueet, yleisiin tarpeisiin erotetut alueet, erilliset vesijätöt sekä yleiset vesialueet. Kiinteistörekisterissä rekisteriyksikölle annetaan neliosainen kiinteistötunnus. Kiinteistötunnus muodostuu kunta-, sijaintialue-, ryhmä- ja yksikkönumerosta. (Vitikainen 2007, 1 ja 4; KRL 392/1985, 2 §.)

Kiinteistöjärjestelmä on Hollon (1995, 174-175) mukaan kokonaisuus, joka muodostuu Suomen kiinteistörekisteristä, kiinteistörekisterikartasta, ja kiinteistökirjasta eli lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä (Vitikainen 2006, 32). Kiinteistöjärjestelmän synty on liittynyt maaseudulla maanomistusolojen ja verotusjärjestelmän luomiseen ja kehittämiseen sekä kaupungeissa kaupunkimaisen rakentamisen tarpeeseen. Kiinteistöjärjestelmällä on hallituksen esityksen (HE 141/2001) mukaan tärkeä merkitys yhteiskunnan taloudellisen toiminnan perustana. (Vitikainen 2006, 29.)

Kiinteistöjärjestelmää pitää Suomessa yllä Maanmittauslaitos sekä tietyissä kunnissa kiinteistöinsinöörit, jotka tällöin suorittavat myös asemakaava-alueen kiinteistötoimitukset. Muiden kuntien asemakaava-alueilla, sekä asemakaava-alueiden ulkopuolella, hoitavat kiinteistörekisterin ylläpidon ja kiinteistönmuodostuksen Maanmittauslaitoksen maanmittaustoimistot. Asemakaava-alueilla yksi tärkeimmistä suoritettavista kiinteistötoimituksista on tontin lohkominen. (Vitikainen 2006, 40 ja 42-43.)

4.2 Kiinteistötoimitukset

Hyvösen (1982, 14-15) mukaan kiinteistötoimituksella muodostetaan uusia kiinteistöjä, vahvistetaan kiinteistön ulottuvuuksia aiemmin lainvoimaisena määrätyn mukaisiksi sekä suoritetaan tiettyjä edellä mainittuihin liittyviä toimituksia. Hollon (1995, 188) mukaan kiinteistötoimituksen voidaan katsoa olevan sama kuin maanmittaustoimitus, mutta oikeudellisten ratkaisujen sijaan sen on vähäisempi ja korostaa teknisiä ratkaisuja. Holman (1995, 237) mukaan kiinteistötoimitukselle on tyypillistä teknis-oikeudellinen ja prosessia muistuttava hallintomenettely, josta on säädetty kiinteistönmuodostamislainsäädännössä. (Vitikainen 2007, 73.)

Kiinteistötoimitukset voidaan jaotella kiinteistönmuodostamislain mukaisiin ja muun lainsäädännön mukaisiin toimituksiin. Kiinteistönmuodostamislainsäädännön mukaisia toimituksia ovat kiinteistönmuodostamistoimitukset, kiinteistönjärjestelytoimitukset, kiinteistönmääritystoimitukset ja muut kiinteistönmuodostamistoimet. Muun lainsäädännön mukaisia kiinteistötoimituksia ovat muun muassa yksityistietoimitus, maantietoimitus ja lunastustoimitus. (Vitikainen 2007, 73.)

Taulukko 2. Kiinteistötoimitusten järjestelmä Vitikaisen mukaan (Vitikainen 2014, 106).

Kiinteistönmuodostamislain mukaiset kiinteistötoimitukset	
I	Kiinteistönmuodostamistoimitukset
	1. Lohkominen (KML luku 4) 2. Erillistä vesijättöä koskevat toimitukset (KML luku 5) 3. Erillistä aluetta koskevat toimitukset (KML luku 5) 4. Halkominen (KML luku 7)
II	Kiinteistöjärjestelytoimitukset
	5. Tilusvaihto (KML luku 8) 6. Alueen siirtäminen kiinteistöön (KML luku 8) 7. Uusjako (KML luku 9) 8. Yhteismetsän muodostaminen (KML luku 10) 9. Rakennusmaan järjestely (KML luku 12) 10. Yhteisen alueen jako (KML luku 13) 11. Rasitetoimitukset (KML luku 14)
III	Kiinteistönmääritystoimitukset
	12. Kiinteistönmääritys (KML luku 11)
IV	Muut kiinteistönmuodostamistoimet
	13. Kiinteistöjen yhdistäminen (KML luku 17)
Muun lainsäädännön mukaisia kiinteistötoimituksia	
	1. Yksityistietoimitus (YksTL luku 5) 2. Maantietoimitus (MTL luku 5) 3. Ratastoimitus (RataL 5 luku) 4. Lunastustoimitus (LunL luku 3) 5. Kaivospiiritoimitus (KaivosL luku 4) 6. Ulkoilureittitoimitus (UikL luku 1) 7. Moottorikelkkailureittitoimitus (MaastolL luku 3)

Seuraavassa käsitellään tyypillisimpiä asemakaavan mukaisen tontin muodostamiseen liittyviä kiinteistötoimituksia. Näitä ovat kiinteistönmuodostamistoimituksiin kuuluva lohkominen sekä kiinteistöjärjestelytoimituksiin kuuluva tilusvaihto, alueen siirtäminen kiinteistöön ja rakennusmaan järjestely.

4.3 Tontin muodostamiseen liittyvät kiinteistönmuodostamistoimitukset

Hyvösen (1998, 29) mukaan kiinteistönmuodostamistoimituksissa muodostetaan uusia kiinteistöjä ja muita rekisteriyksiköitä tai muodostetaan uudelleen ennestään olemassa olevia rekisteriyksiköitä. Kiinteistönmuodostamistoimituksessa muutetaan olemassa olevaa kiinteistöjaotusta sekä samalla kiinteistön ulottuvuuksia. (Vitikainen 2007, 74.)

Keskeisin tontin muodostamiseen liittyvä kiinteistönmuodostamistoimitus on lohkominen. Lohkomistoimituksessa rajoiltaan määrätty alue, eli määräala, muodostetaan kiinteistöstä, luovutetaan yhteisestä alueesta tai osoitetaan emäkiinteistön omistajan toimesta ja muodostetaan eri kiinteistöksi tai siirretään olemassa olevaan kiinteistöön. Lohkottavaa kiinteistöä kutsutaan emä-

kiinteistöksi, määräalasta muodostettua kiinteistöä lohkiinteistöksi ja emäkiinteistön jäljelle jäävistä tiluksista muodostettavaa kiinteistöä kantakiinteistöksi. Kiinteistöä tai muuta rekisteriyksikköä, jonka aluetta sisältyy muodostettavaan tonttiin, kutsutaan muodostajakiinteistöksi. (Vitikainen 2007, 74; KML 554/1995, 20 §; KMA 1189/1996, 19 §.)

Varsinaisessa lohkomisessa yhteen rekisteriyksikköön kuuluva ja rajoiltaan määrätty alue lohkotaan yhdeksi tai useammaksi kiinteistöksi. Tontin lohkomisessa sitovan tonttijaon mukainen määräala lohkotaan asemakaava-alueella tontiksi. (Vitikainen 2007, 75; KML 554/1995, 20 §.)

Yleisen alueen lohkomisessa muodostetaan kiinteistöksi asemakaavassa osoitettu kunnan omistama tai kunnan omistukseen siirtyvä yleinen alue, kuten katu tai puisto. Siirtolohkomisessa siirretään määräala lohkomalla se olemassa olevaan kiinteistöön. Yhteislohkomisessa muodostetaan useista eri kiinteistöistä tai määräaloista yksi eri kiinteistö tai siirretään ne yhteen ennestään olevaan kiinteistöön. Yhteisen alueen lohkomisessa luovutettu yhteinen alue muodostetaan kiinteistöksi tai siirretään olemassa olevaan kiinteistöön lohkomalla. Jatkosopimuslohkomisella halkominen muutetaan lohkomiseksi. (KML 554/1995, 20, 20.1, 20.2, 22a, 22b ja 23a §; Vitikainen 2007, 76.)

4.4 Tontin muodostamiseen liittyvät kiinteistönjärjestelytoimitukset

Kiinteistönjärjestelytoimitusten tarkoituksena on parantaa olemassa olevaa kiinteistörakennetta tietyllä kohdalla tai laajemmilla alueilla. Tilusvaihdolla vaihdetaan keskenään kahteen eri kiinteistöön kuuluvat, arvoltaan suunnilleen toisiaan vastaavat alueet. (Vitikainen 2007, 77; KML 554/1995, 8 luku.)

Alueen siirtäminen kiinteistöön perustuu lunastukseen. Toimenpiteen tarkoituksena on edistää alueiden käyttöä niille määrättyyn tarkoitukseen sekä poistaa lunastajakiinteistön käytölle aiheutuvaa haittaa. Lunastamisen lajit ovat vesijätön lunastaminen kiinteistöön, yhteisen alueen lunastaminen kiinteistöön, ulkopalstan lunastaminen kiinteistöön sekä tontinosan tai rakennuspaikan osan lunastaminen. (Vitikainen 2007, 78; KML 554/1995, 60-62 §.)

Viitasen (2000, 46) mukaan rakennusmaan järjestelyn tavoitteena on saattaa kiinteistöjaotukseltaan pirstoutuneita alueita kiinteistöjaotukseltaan rakentamiskelpoisiksi. Järjestelystä tulee olla asemakaavassa erillinen määräys ja sen suorittamiselle tulee olla rakentamisen takia välitön tarve. Rakennusmaan järjestely voidaan suorittaa, jos sillä voidaan edistää asemakaavan mukaisten alueiden muodostamista kiinteistöiksi ja pystytään tasaamaan rakennusoikeuden epätasaista jakautumista. (Vitikainen 2007, 80; KML 554/1995, 12 luku.)

4.5 Kiinteistötoimituksen hakeminen ja vireilletulo

Kiinteistötoimituksen hakeminen voi tapahtua kirjallisena tai sähköisesti. Kiinteistötoimitusta haetaan Maanmittaustoimistolta, tai kunnan kiinteistöre-

kisterin pitäjältä, jos kunta pitää yllä kiinteistörekisteriä alueellaan. Yleensä lohkomistoimitus tulee vireille ilman erillistä hakemusta, silloin kun määräalan saaja on hakenut lainhuutoa. (Vitikainen 2014, 124; KML 554/1995, 5, 14 ja 22 §; KRL 448/2000, 5 §.)

Toimitushakemuksesta tulee ilmetä, mitä kiinteistötoimitusta tai toimenpidettä, sekä mitä aluetta tai kiinteistöjä hakemus koskee. Tarvittaessa hakemukselle tulee esittää peruste. Hakemuksesta tulee ilmetä hakijan nimi ja osoite, hakijan tiedossa olevat muut asianosaiset sekä hakijan tai tämän edustajan yhteystiedot, johon toimitukseen liittyvät ilmoitukset jatkossa lähetetään. (Vitikainen 2007, 88; KMA 1189/1996, 7 §.)

Toimitushakemuksen liitteenä tulee olla sopimus tai muu asiakirja, johon hakemus perustuu, sekä tarvittaessa kartta tai muu selvitys kohteesta. Hakemukseen ei tarvitse liittää tietoja, jotka ovat saatavissa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä tai muista rekistereistä, jotka ovat Maanmittauslaitoksen tai kunnan käytettävissä. Mikäli hakemus on puutteellinen, on hakijalla tilaisuus täydentää hakemusta. Kun toimitushakemus on asianmukainen, tulee toimitus vireille toimitusmääräyksellä. (Vitikainen 2007, 88-89; KMA 1189/1996, 8 §; KML 554/1995, 15 ja 16 §.)

Taulukko 3. Kiinteistötoimitusten perustoimitusprosessi Vitikaisen mukaan (Vitikainen 2014, 122).

Omistaja määräalan ostaja	Kiinteistörekisteri / Maanmittaus- laitos, toimitusinsinööri	Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri / Maanmittauslaitos
1 a. Toimitushakemus		1 b. Lainhuuto
3. Ilmoitus	2. Toimitusmääräys	
	4. Valmistelu	
6. Kutsu toimituskoukseen	5. Tiedottaminen	
	7. Toimituskokous	8. Maastotyöt
	9. Toimituskartta	
	10. Toimituksen lopettaminen	
	11. Asiakirjojen valmistus	
	12. Rekisteröinti	
14. Otteet toimitus- asiakirjoista	13. Otteet ja ilmoitukset	15. Ilmoitus toimituksen rekisteröinnistä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ja eri viran- omaisille
17. Lasku kiinteistö- toimitus-maksusta ja toimitusmenoista	16. Laskutus	
	18. Arkistointi	

4.6 Kiinteistön luovutus ja kiinteistökaupan prosessi

Kiinteistöön muodostuu omistusoikeus kaupalla, vaihdolla, lahjana tai muulla luovutuksella. Omistussuhteen vaihdos voi tapahtua myös perinnön, testamentin, osituksen, lunastuksen tai pakkohuutokaupan kautta. Kiinteistön luovutusta koskevat säännökset pätevät myös muun muassa kiinteistön määräosaan ja rajoiltaan määrättyyn määräalaan. (Vitikainen 2007, 49-50.)

Kiinteistön kauppa ja kauppaehdot ovat myyjän ja ostajan keskenään sovittavissa. Myös kauppakirja voidaan laatia itse. Kiinteistökauppa etenee siten, että myyjän päätettyä myydä kiinteistönsä, hän markkinoi sitä ja löydettyään ostajan, sopivat myyjä ja ostaja kauppaehdoista ja laativat kauppakirjan. Kaupanvahvistaja tarkistaa osapuolten ollessa yhtä aikaa paikalla, että kauppakirja täyttää maakaaren muotovaatimukset, minkä jälkeen hän vahvistaa kaupan. Kaupanvahvistaja lähettää tiedon kaupasta, eli kiinteistöluovutusilmoituksen, maanmittaustoimistoon sekä kunnalle jonka alueella kiinteistö sijaitsee. Omistusoikeus siirtyy ostajalle yleensä siinä vaiheessa, kun kauppahinta on maksettu. Kun omistusoikeus on siirtynyt, ostajalla voi hakea saannolleen lainhuutoa Maanmittauslaitokselta sekä maksaa valtiolle varainsiirtoveron. (Vitikainen 2014, 85-86; MK 540/1995, 2:1 §.)

Taulukko 4. Kiinteistökaupan prosessi Vitikaisen mukaan (Vitikainen 2014, 85).

Myyjä / ostaja	Julkinen kaupanvahvistaja	Viranomaiset
1. Myyjä päättää myydä		
2. Myyjä löytää ostajan		
3. Myyjä ja ostaja sopivat kauppaehdoista		
4. Myyjä ja ostaja allekirjoittavat kauppakirjan	5. Kaupanvahvistaja tarkastaa kauppakirjan ja vahvistaa kaupan *)	Kaupanvahvistaja lähettää ilmoituksen kaupasta Maanmittauslaitokselle ja kunnalle *)
6. Ostaja maksaa kauppahinnan myyjälle		
7. Ostaja maksaa varainsiirtoveron		
8. Ostaja hakee lainhuutoa		9. Ostajalle myönnetään lainhuuto

*) Jos kiinteistökauppa tehdään Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä kiinteistökaupan verkkopalvelussa, julkista kaupanvahvistajaa ei tarvita ja lainhuudatusasia tulee vireille ilman eri hakemusta heti, kun kauppa on sitovasti tehty. (MK 2:1.2 ja 5:3 § sekä MK 9a luku)

Kiinteistökauppa on määrämuotoinen, eli se tehdään tietyllä tavalla. Kauppa tehdään kirjallisesti tai sähköisessä verkkopalvelussa. Kauppakirja tulee allekirjoittaa ja kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa kaikkien allekirjoittajien ollessa paikalla. Kauppakirjasta tulee ilmetä vähintään luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä ja ostaja sekä kauppahinta ja muu vastike. Kiin-

teistökaupassa osapuolet voivat vapaasti sopia kaupan ehdoista, mutta maa-kaudessa on määritelty tietyt ehdot, kuten osapuolten oikeuden rajoittaminen tai laittomuus, jolloin kauppa on pätemätön. Ostajan määräämisvaltaa on kuitenkin mahdollista rajoittaa enintään viiden vuoden aikana siten, että kauppakirjassa sovitaan, ettei kiinteistöä saa ilman myyjän suostumusta luovuttaa eteenpäin rakentamattomana tai korkeammalla hinnalla kuin määrätty kauppahinta. (Vitikainen 2007, 57-58; Vitikainen 2014, 86; MK 540/1995, 2:1, 2:9 ja 2:11 §.)

Kiinteistökauppa on mahdollista tehdä ehdollisena. Jotta ehto on sitova, tulee se kirjata kauppakirjaan. Ehdot voivat olla kaupan purkavia tai lykkäviä. Kunnan on esimerkiksi mahdollista velvoittaa ostaja rakentamaan myydylle kiinteistölle asemakaavan mukainen rakennus tietyssä määrääjässä. Ehto on voimassa enintään viisi vuotta kauppakirjan allekirjoituksesta, ellei muuta ole kirjallisesti sovittu. Kiinteistön lainhuudatusvelvollisuus alkaa heti, mutta lainhuutoa ei myönnetä ennen kuin ehto selviää. Kiinteistökaupasta on myös mahdollista tehdä esisopimus, jolloin kauppakirja laaditaan vasta myöhemmin. Esisopimus laaditaan, mikäli halutaan odottaa, että jokin reunaehto toteutuu ennen varsinaisen kaupan tekemistä. (Vitikainen 2007, 59 ja 61.)

4.7 Virhe kaupan kohteessa

Virheellä kaupan kohteessa tarkoitetaan Jokelan (1997, 109-110) mukaan sitä, että myyty kiinteistö ei jollakin tapaa vastaa sovittua, tai mitä ostaja perustellusti olisi voinut odottaa. Jotta virheeseen voidaan vedota, tulee sen olla vaikutuksellinen. Tällöin ostaja ei olisi tehnyt kauppaa tai sillä olisi ollut vaikutusta kaupan ehtoihin tai hintaan. Kiinteistössä oleva virhe voi olla laatuvirhe, vallintavirhe tai oikeudellinen virhe. Laatuvirheitä voivat olla esimerkiksi kiinteistöön kuuluvien rakennusten rakenteita tai kuntoa koskevat viat, joista on annettu virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa. Vallintavirheeksi ymmärretään kiinteistön vallintaa rajoittava viranomaisen päätös, esimerkiksi kaava tai rakennuskielto, josta ostajalle on annettu virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa. Oikeudellinen virhe on kyseessä, mikäli ostaja saattaa menettää kiinteistön tai siihen kuuluvaa kolmannelle osapuolelle tai mikäli kiinteistöön kohdistuu pantti- tai muu toiselle kuuluva oikeus, josta ostaja ei ole ollut tietoinen. (Vitikainen 2007, 59-60; MK 540/1995, 2:17-18§.)

Kiinteistökaupassa myyjällä on laaja tiedonantovelvollisuus. Tiedonantovelvollisuuden piiriin kuuluvat kaikki olennaiset tiedot, jotka vaikuttavat kiinteistön käyttämiseen tai arvoon. Ostajalla vastaavasti on velvollisuus tarkastaa kiinteistö, eikä virheenä voi vedota seikkaan, josta ostajan voidaan olettaa tienneen kun kauppaa tehtiin. Virheestä tulee ilmoittaa myyjälle kohtuullisessa ajassa. Mahdolliset seuraamukset voivat olla kaupan purku, hinnanalennus tai vahingonkorvaus. (Vitikainen 2007, 60; MK 540/1995, 22:1 §.)

5 TONTIN RAKENTAMISKELPOISUUS

Tontin rakentamiskelpoisuudella ymmärretään tässä työssä asemakaava-alueella olevan tontin ominaisuuksia ja edellytyksiä joiden tulee täytyä, jotta tontille voidaan myöntää rakennuslupa. Rakentamiskelpoisuuden edellytykset perustuvat maankäyttö- ja rakennuslakiin. Rakentamiskelpoisuuden osalta tarkastellaan, millaiset vaatimukset lainsäädäntö asettaa nykyisin kaavanlaadinnalle ja erityisesti asuintonttien kaavoitukselle ja toisaalta, millaisten tulee tontin ominaisuuksien olla, jotta sille voidaan myöntää lupa rakennuksen rakentamista varten.

Maankäyttö- ja rakennuslaista juontavat tavoitteet luoda hyvää elinympäristöä ja edistää kestävä kehitystä. Laissa on säädetty, että rakennuspaikan sopivuus ratkaistaan asemakaava-alueella asemakaavassa. Täten voimassa olevan asemakaavan mukaisten tonttien voidaan lähtökohtaisesti katsoa täyttävän rakentamiskelpoisuuden vaatimukset, sillä laissa on säädetty erikseen kaavanlaadinnan perusteista, vaikutusten arvioinnista ja kaavan sisältövaatimuksista.

Rakennuslupan myöntämisen esteeksi saattaa muodostua, jos asemakaavan ei voida katsoa olevan ajanmukainen. Muita rakentamiskelpoisuuteen vaikuttavia tekijöitä rakennuslupan myöntämisen kannalta ovat muun muassa asemakaavanmukaisuus, kiinteistö- ja tonttijaotuksen vastaavuus, rakennuspaikan hallinta sekä mahdollisuus pääsytien ja vesihuollon järjestämiseen. Ajatellen vanhempia kaavoja, joissa rakennuspaikkaan kohdistuvat vaikutukset ovat ajan myötä saattaneet muuttua, huomioidaan esimerkiksi terveellisyys myös rakennuslupan myöntämisen yhteydessä, eli rakennuksen suunnittelulta edellytetään terveellisyyttä ja turvallisuutta, vaikka kaavassa ei tähän olisi erillisiä määräyksiä. Tontin rakentamiskelpoisuuteen vaikuttavia tekijöitä käsitellään seuraavassa tarkemmin ja lopuksi pohditaan keinoja rakennuspaikan rakentamiskelpoiseksi saattamiseksi.

5.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältämistä tavoitteista

Maankäyttö- ja rakennuslain yleinen tavoite on muun muassa järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen siten, että luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle ja edistetään kestävä kehitystä niin ekologisesti kuin taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisestikin (MRL 132/1999, 1 §). Alueiden käytön järjestämiseksi sekä sitä ohjaamaan laaditaan kunnassa yleiskaavoja ja asemakaavoja. Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet ja asemakaavassa osa-alueen käyttö ja rakentamisen järjestäminen. (MRL 132/1999, 4 §.)

Alueiden käytön suunnittelun tavoite on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan edistää muun muassa turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista. Tavoitteena alueiden käytön suunnittelussa on myös yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuus, riittävän asuntotuotannon edellytykset, rakennetun ympäristön kauneus ja kulttuuriarvojen vaaliminen, luonnon mo-

nimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilyminen, ympäristönsuojelu ja ympäristöhaittojen ehkäiseminen, luonnonvarojen säästeliäs käyttö, yhdyskuntien toimivuus ja hyvä rakentaminen ja yhdyskuntarakentamisen taloudellisuus. Lisäksi tavoitteena on elinkeinoelämän toimintaedellytysten ja toimivan kilpailun kehittymisen edistäminen, palvelujen saatavuuden edistäminen sekä liikenteen tarkoituksenmukaisen järjestämisen ja erityisesti joukkoliikenteen sekä kevyen liikenteen toimintaedellytysten edistäminen. (MRL 132/1999, 5 §.)

Rakentamisen ohjauksen tavoitteena on edistää terveellisen, turvallisen ja viihtyisän sekä sosiaalisesti toimivan ja esteettisesti tasapainoisen elinympäristön aikaansaamista, joka on hyvä ja käyttäjien tarpeita palveleva. Tavoitteena on edistää myös sellaista rakentamista, joka perustuu elinkaariominaisuuksiltaan kestäviin ja taloudellisiin, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiviin sekä kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin ratkaisuihin. Tavoitteena on myös edistää rakennetun ympäristön ja rakennuskannan jatkuvaa sekä suunnitelmallista hoitoa ja kunnossapitoa. (MRL 132/1999, 12 §.)

5.2 Kaavanlaadinnan perusteista, vaikutusten arvioinnista ja sisältövaatimuksista

Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään, että kaavan tulee perustua sen merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun sekä sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Vaikutuksia selvittäessä huomioidaan kaavan tarkoitus ja tehtävä. Tarpeellisissa määrin tulee selvittää kaavas suunnitelman ja sen vaihtoehtojen toteuttamisesta aiheutuvat ympäristö-, yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset, kohdistuen selvitykset koko sille alueelle, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. (MRL 132/1999, 9 §.)

Maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetään vaikutusten selvittämisestä tarkemmin. Huomioon tulee ottaa huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aiemmin tehdyt selvitykset sekä selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat muut seikat. Selvitysten tulee antaa riittävästi tietoa, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisesta aiheutuvat merkittävät vaikutukset. Välittömien vaikutusten lisäksi tulee voida arvioida välilliset vaikutukset. Vaikutukset arvioidaan ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön, maaperään, kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon, kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen ja kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön sekä rakennettuun ympäristöön. (MRA 895/1999, 1 §.)

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaava tulee laatia siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Lain mukaisesti rakennettua ja luonnonympäristöä tulee vaalia ja niihin liittyviä erityisiä arvoja ei saa hävittää. Asemakaavoituksella tulee turvata riittävät puisto- ja lähivirkistykseen soveltuvat alueet kaavoitettavalla alueella tai sen lähiym-

päristössä. Kenenkään elinympäristön laadun merkittävää heikkenemistä ei asemakaavalla saa perusteettomasti aiheuttaa, eikä asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa tai rajoitusta, ottaen huomioon asemakaavan tavoitteet ja tarkoitus. (MRL 132/1999, 54 §.)

5.3 Asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista

Maankäyttö- ja rakennuslakiin on kirjattu säännös asemakaavojen ajantasaisuuden arvioinnista. Säädöksen mukaan kunta voi joutua muuttamaan kaavaa, mikäli se ei ole ajan tasalla. (MRL 132/1999, 60 §) Asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista säädetään seuraavasti:

‘Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden.’ (MRL 132/1999, 60 §.)

Ajanmukaisuuden arviointi ei ole tarpeen, mikäli arviointi on suoritettu edellisen viiden vuoden aikana. Arviointi voidaan tehdä myös laajemmalla alueella kerrallaan. Kolmentoista vuoden aikarajaa voidaan asemakaavassa lyhentää tai pidentää viidestä kahteenkymmeneen vuotta. Jos asemakaava todetaan arvioitaessa vanhentuneeksi, ei rakennuslupaa voida myöntää, ennen kuin asemakaavaa on muutettu. Asemakaavan vanhentuneeksi toteavasta päätöksestä seuraa MRL 53 §:n mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten. (MRL 132/1999, 60 § ja 61 §.)

5.4 Tonttijaon oikeusvaikutuksista ja vaikutuksista rakennusluvan myöntämiseen

Maankäyttö- ja rakennuslain 78 ja 79 §:ssä säädetään tonttijaon laatimisesta. Tonttijaon oikeusvaikutukset ilmenevät siten, että rakennusta ei saa rakentaa sitovan tonttijaon vastaisesti. Rakennuslupaa ei saa myöntää ennen tonttijaon hyväksymistä rakennuskortteliin tai sen osaan, johon on asemakaavassa edellytetty laadittavan sitova tonttijako. Rakennuslupaa ei myöskään saa myöntää sitovan tonttijaon mukaiselle tontille, ennen kuin se on merkitty kiinteistörekisteriin, eikä kortteliin, jolla on tarpeen erillisen tonttijaon laatiminen tai muuttaminen. Edellä sanottujen lisäksi rakennuslupaa ei saa myöntää, mikäli rakennusluvan hakija ei hallitse koko rakennuspaikkaa, eikä, mikäli rakennusluvan myöntäminen vaikeuttaa korttelin muun osan käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen. (MRL 132/1999, 81 §.)

Käytännössä usein maaseutukunnissa käytössä oleva ohjeellinen tonttijako puolestaan mahdollistaa rakennusluvan myöntämisessä laajemman tulkinnan. Hausjärven rakennustarkastajan mukaan rakennuslupa voidaan myöntää, vaikka ei hallitsisi koko rakennuspaikkaa. Jossain tapauksessa lupa rakentamiseen voidaan myöntää poikkeamisluvalla. Tämä voi tulla kysymykseen,

tontilla, jossa toisella maanomistajalla on suurempi maanomistus tai tontilla, joka muodostuu useammasta saman maanomistajan kiinteistöstä. Harkinta on tapauskohtaista. Jos kiinteistöjako poikkeaa asemakaavan mukaisesta tonttijajosta paljon, voi paras ratkaisu olla asemakaavan muuttaminen vastaamaan vallitsevaa kiinteistöjaotusta. (Riihelä, suullinen tiedonanto 14.12.2015.)

5.5 Muita rakennuspaikkaa koskevia rakentamisen edellytyksiä

Maankäyttö- ja rakennuslain 88 §:ssä säädetään tonttiliittymästä ja pääsytiestä. Tonttiliittymän rakentamisesta rakennetun kadun ajoradan reunasta kiinteistölleen vastaa kiinteistön omistaja tai haltija. Mikäli rakentaminen tapahtuu ennen kuin sitä palveleva katu on rakennettu, tulee kiinteistön omistajan tai haltijan omalla kustannuksellaan järjestää tontille ajokelpoinen pääsytie. Kunnan puolestaan tulee sallia käytettävissään olevan ja tarkoitukseen soveltuvan katualueen käyttämisen pääsytien rakentamiseen, ilman korvausta. (MRL 132/1999, 88 §.)

Asemakaava-alueella rakennuspaikan sopivuus ratkaistaan asemakaavassa (MRL 132/1999, 116 §). Terveellisyyden osalta tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtia, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan käyttötarkoitus ja ympäristöolosuhteet huomioiden niin, että se on terveellinen ja turvallinen. Huomioon tulee ottaa sisäilma-, kosteus-, lämpö- ja valaistusolosuhteet sekä vesihuolto. Myöskään sisäilman epäpuhtaudet, säteily, veden tai maapohjan pilaantuminen tai savu, jätevedet tai jätteiden puutteellinen käsittely tai rakennusosien tai rakenteiden kosteus eivät saa aiheuttaa terveyden vaarantumista. (MRL 132/1999, 117 c §.)

Myös rakennus pihoinen tulee suunnitella ja rakentaa niin, etteivät piha- ja oleskelualueiden ääniolosuhteet ja meluallistutus vaaranna terveyttä, lepoa tai työn tekemistä. Tästä tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtia. Piha- ja oleskelualueiden osalta ääniolosuhteet tulee määrittää äänitasojen avulla. Rakentamisen yhteydessä ei tule turmella historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa. (MRL 132/1999, 117 f ja 118 §.)

Rakennuksen rakentamista varten tulee olla rakennuslupa, jota haetaan rakennusvalvontaviranomaiselta kirjallisesti. Lupahakemuksen liitteenä tulee olla muun muassa selvitys siitä, että luvan hakija hallitsee rakennuspaikkaa sekä tarvittaessa, asemakaava-alueelle rakennettaessa, ote asemakaavasta sekä kiinteistörekisterin ote ja tarvittaessa tonttikartta, mikäli ne eivät ole jo rakennusvalvontaviranomaisen käytettävissä. Tarvittaessa voidaan edellyttää myös selvitystä rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista, selvitystä rakennuspaikan terveellisyydestä ja korkeussuhteista tai muuta lupahakemuksen ratkaisemiseksi oleellista selvitystä. (MRL 132/1999, 125 ja 131 §.)

Rakennusluvan edellytyksenä asemakaava-alueella on, että rakennushanke on voimassa olevan rakennuskaavan mukainen. Hankkeen tulee myös muuten täyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset vaatimukset. Rakennuksen tulee

soveltua paikalle ja rakennuspaikalle tulee olla käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen. Jätevedet ja vedensaanti tulee voida hoitaa tyydyttävästi ja ympäristölle haitattomasti. Rakennusta ei tule sijoittaa tai rakentaa siten, että tarpeettomasti haitataan naapuria tai vaikeutetaan naapurikiinteistön sopivaa rakentamista. (MRL 132/1999, 135 §.)

Rakentamiseen liittyvien järjestelyjen osalta, asuinrakennuksen yhteydessä tulee olla riittävästi ulkotilaa oleskelualueita ja leikkipaikkoja varten ja ne tulee erottaa liikenteelle varatusta alueesta turvallisesti. Kun arvioidaan tilojen riittävyyttä, voidaan huomioida myös lähiympäristön vastaavia tiloja ja alueita sekä yhteisiä järjestelyjä kiinteistöillä. Rakentamisen yhteydessä tulee järjestää asemakaavassa ja rakennusluvassa määrätyt autopaikat sekä jätehuollon edellyttämät tilat ja rakennelmat. (MRL 132/1999, 155-157 §.)

5.6 Rakennuspaikan rakentamiskelpoiseksi saattaminen

Seuraavassa tarkastellaan rakennuspaikan, eli asemakaava-alueella tontin, rakentamiskelpoiseksi saattamisen keinoja edellä kuvatun maankäyttö- ja rakennuslain valossa. Rakennuspaikka voidaan pääsääntöisesti saattaa rakentamiskelpoiseksi täyttämällä edellä kuvatut maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset. Koska rakennuspaikan sopivuus ratkaistaan asemakaava-alueella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 116 §:n mukaisesti asemakaavassa, ei tässä yhteydessä suuremmin syvennyttä rakentamiskelpoisuuteen esimerkiksi maaperä- tai maasto-olosuhteiden kannalta, vaan oletusarvoisesti asemakaavat on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin, sekä vaikutusten arviointiin nojaten. Todettakoon kuitenkin, että erityisesti vanhemmilla kaava-alueilla ei selvityksiä välttämättä ole tehty samalla tarkkuudella kun nykyisin ja tontteja saattaa sijoittua jo lähitökohtaisesti rakentamisen kannalta epäsuotuisillekin alueille. Myös ympäristön olosuhteet ovat voineet ajan saatossa muuttua.

Tonttiliittymän ja pääsytien järjestäminen lienevät harvoin muodostuneet tontin rakentamista estäväksi tekijäksi, sillä niiden järjestämisestä on edellä kuvatuksi säädetty maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 88 §:ssä sekä otettu kantaa asemakaavassa. Vesihuollon järjestämisestä säädetään vesihuoltolain (681/2014) 7 §:ssä, jonka mukaan toiminta-alueiden tulee kattaa tarpeelliset alueet jo toteutuneen tai suunnitellun yhdyskuntakehityksen myötä (VHL 681/2014, 7 §). Hausjärvellä on vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeksi määriteltä asemakaavoitetut alueet, minkä myötä myös kaikki rakentamattomat tontit kuuluvat toiminta-alueen piiriin.

Hausjärven rakennustarkastajan mukaan ei ole käynyt niin, että tontti olisi rakennusluvasta huolimatta jäänyt rakentamatta. Mikäli rakentumiselle on tullut este, on se ollut muu kuin tontista johtuva. Rakentamattomuuden mahdollisena syynä voisi olla esimerkiksi perustamiskustannusten nouseminen niin suureksi, että niihin ei olisi varaa. Periaatteessa kuitenkin teknisillä ratkaisuin ja

riittävällä rahallisella panostuksella mikä tahansa on mahdollista. (Riihelä, suullinen tiedonanto 14.12.2015.)

Tässä työssä on aiemmin käsitelty erilaisia kiinteistötoimituksia, joiden avulla kiinteistö on mahdollista muodostaa asemakaavan mukaiseksi tontiksi. Kiinteistökaupan osapuolia voivat olla kunta ja yksityiset tahot. Joissain tapauksissa kiinteistöön voi kuulua tontin tai tontin osan lisäksi esimerkiksi asemakaavan mukaista puisto- tai katualuetta, mistä tulisi olla tietoisia ostettaessa tai myyessä kiinteistöä, sillä kunnalla on katualueen osalta kaavaan perustuva lunastusoikeus, josta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 13. luvussa.

Mikäli kiinteistöjako poikkeaa merkittävästi asemakaavan mukaisesta ja rakennuspaikkaa ei ole mahdollista saattaa rakentamiskelpoiseksi muuttamalla kiinteistöjaotusta tonttijaon mukaiseksi, voi ratkaisu olla käänteinen, muuttamalla asemakaavan tonttijakoa vastaamaan kiinteistöjakoa. Tämä edellyttää kuitenkin, että kaavaa on mahdollista muuttaa siten, että tonteista muodostuu tarkoituksenmukaisia sekä maankäyttö- ja rakennuslain edellytykset täyttäviä. Tilanteesta riippuen, voidaan kaavamuutoksen myötä todeta myös, että rakentamaton rakennuspaikka kokonaisuudessaan poistuu tai sen osat voidaan kaavamuutoksella lisätä viereisiin kiinteistöihin. Tällöin voi kyseenalaista olla se, vaikuttaako rakennuspaikan poistaminen maanomistajien oikeuksiin. Kaavamuutoksen yhteydessä suoritetaan kuitenkin maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 6 §:n mukaisesti vuorovaikutuksessa maanomistajatahojen kanssa ja kiinteistöjaotuksesta riippuen viereiset maanomistajien tontit voivat kompensationsa saada lisää pinta-alaa ja rakennusoikeutta, erityisesti mikäli rakennusoikeus on pinta-alasidonnainen eli tehokkuusluvulla ilmoitettu.

Kuten edellä todettiin, ei kiinteistöjen maanomistuksen välttämättä tarvitse ohjeellisen tonttijaon ollessa kyseessä olla asemakaavan mukainen, vaan rakennuslupa on mahdollista myöntää, mikäli maanomistajat hakevat sitä yhdessä. Kuitenkin, vaikka vallitsevissa olosuhteissa asiat sujuisivat mutkattomasti, voi olosuhteiden muutosten yhteydessä myös asioiden hoitotapa vaikeutua. Tällaisia tilanteita voivat olla esimerkiksi, mikäli toinen kiinteistön omistajista vaihtuu tai kiinteistö tulee perikunnan haltuun.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 98 §:ssä käsitellään oikeutta lunastaa toiselle kuuluva rakennus tai oikeus, missä yhteydessä viitataan kiinteistönmuodostamislakiin sekä aiemmassa luvussa sivuttuun rakennuspaikan osan lunastamiseen. Kunnalla on oikeus lunastaa omalla maallaan oleva rakennus, laitos tai maahan kohdistuva nautinta-, rasite- tai muu oikeus, kuten sillä on oikeus lunastaa ne myös toisen omistuksessa olevan maan lunastamisen yhteydessä. Jos rakennus, laitos, rasite tai vastaava oikeus estää asemakaavan mukaisen tontin rakentamisen kohtuullisessa ajassa, on maanomistajalla oikeus lunastaa se kiinteistönmuodostamislain mukaan, kuten tontinosan lunastamisesta on säädetty. Lunastamisen tulee asemakaavan toteuttamisen kannalta olla tärkeä ja esteenä olevan rakennuksen tai vastaavan tulee olla ajalta ennen asemakaavan hyväksymistä. (MRL 132/1999, 98 §.)

Kiinteistönmuodostamislain (322/1999) 62 §:ssä puolestaan todetaan, että tontin tai asemakaavan mukaisen rakennuspaikan muodostamiseksi on tontin osaomistajalla oikeus lunastaa aluetta, joka kuuluu tonttiin, mutta on toisen maanomistajan omistuksessa. Jos useampi henkilö haluaa lunastaa toiselle kuuluvaa aluetta, on etuoikeus lunastukseen sillä, jonka omistamalla osalla on suurin arvo, ottaen huomioon tontin osalle sijoittuvat rakennukset ja laitteet. Jos osien arvo on sama, on lunastusoikeus sitä ensin vaatineella. Kiinteistönmuodostamislain 62 a ja b §:iin sisältyy vielä sitovaa tonttijakoa koskevia erityissäännöksiä. (KML 322/1999, 62, 62 a, 62 b §.)

Rakennuspaikan osan lunastamisesta tehtiin tarkentava tiedustelu Maanmittauslaitoksen asiantuntijalle. Tontin tai asemakaavaan soveltuvan rakennuspaikan osan lunastaminen tapahtuu kiinteistönmuodostamislain (322/1999) mukaisessa erillisessä kiinteistötoimituksessa, jota kutsutaan tontinosan tai rakennuspaikan osan lunastustoimitukseksi. Toimitusinsinööri voi suorittaa toimituksen yksin, mutta asianosaisen vaatimuksesta, tai toimitusinsinöörin toimesta tarvittaessa, kutsutaan uskotut miehet. Koska toimitus on ns. arviointitoimitus, voi toimitusinsinöörinä olla vain Maanmittauslaitoksen palveluksessa oleva diplomi-insinööri tai kunnan huolehtiessa kiinteistörekisterin pitämisestä, kunnan kiinteistöinsinööri. (Rantanen, sähköpostiviesti 29.2.2016a.)

Rakennuspaikan osan lunastamista koskeva toimitus käsittää yleensä alku- ja loppukokouksen. Alkukokouksessa selvitetään hakemuksen tarkoitus, toimitusmenettelyn kulku, kaavoitus- ja tonttijakotilanne. Lisäksi päätetään kiinteistönmuodostamislain (322/1999) 62.1 §:n mukaisista muodollisista edellytyksistä, eli onko hakijan vaatimuksesta mahdollista käynnistää lunastus. Asianosaisia kuullaan mm. sen johdosta, haluaako joku muu tontin osan omistaja tehdä kiinteistönmuodostamislain (322/1999) 62.2 §:n mukaisen lunastusvaatimuksen. Korvauksiin oikeutetuille varataan riittävä määräaika vaatimusten tekemiseen ja lunastajalle vastineen antamiseen tai vastaavasti asianosaisille korvauksista sopimiseen. Loppukokouksessa ratkaistaan edellytykset tilusvaihdolle ja päätetään korvauksista sekä määritellään tilusten haltuunoton ajankohta ja päätetään toimituskustannusten osituksesta. Lisäksi selvitetään valitusmenettely ja annetaan valitusosoitus. (Rantanen, sähköpostiviesti 29.2.2016a.)

Ohjeellisen tonttijaon mukaisella alueella, tai jos tonttijakoa ei ole, tulee ratkaista, onko muodostettava rakennuspaikka asemakaavaan soveltuva, koska maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 116 §:n mukaan rakennuspaikan sopivuus ratkaistaan asemakaavassa. Jos rakennuspaikan sopivuutta ei ole ratkaistu asemakaavassa, tulee ottaa huomioon asemakaavan ja kunnan rakennusjärjestyksen mukaiset rakennuspaikkaa koskevat määräykset. Tarkoituksenmukaisuusperusteilla on ohjeellisesta tonttijaosta mahdollista poiketa. (Rantanen, sähköpostiviesti 29.2.2016a.)

Tontin osan lunastus ei ole kovinkaan yleinen toimitus. Lunastusvaatimusten esittäjien määrä lisää toimituksen monimutkaisuutta. Yleensä lunastusvaatimuksen esittäjiä on kaksi, jolloin tulee ratkaista, kummalla on arvokkaampi osa tontista. (Rantanen, sähköpostiviesti 29.2.2016a.) Lunastustoimitus veloitetaan siihen kuluneen ajan mukaan, voimassa olevan hinnoittelun ollessa 90 €/h. Lunastustoimituksen kustannukset vaihtelevat toimituksen ja sen vaatavuuden mukaan kun taas lohkomistoimitus veloitetaan määrääalan pinta-alan mukaan. Lohkomisen hintaan tulee laskea lisäksi lainhuudatus- ja kauppakirjakustannukset. Arviolta pienikin lohkominen, mukaan lukien kaikki kustannukset, on hinnaltaan noin 1800-2000 euroa. (Rantanen, sähköpostiviesti 29.2.2016b.)

6 ASEMAKAAVOJEN TOTEUTUMATTOMUUDEN SYITÄ

Asemakaavojen toteutumatta jäämisen syitä voi olla useita syitä ja toteutumattomuus tarkoittaa viime kädessä myös yksittäisten tonttien rakentamatta jäämistä. Seuraavassa tarkastellaan asemakaavojen toteutumattomuuden ja näin ollen rakentamattomien tonttien rakentamatta jäämisen syitä, joita on tuotu esille vuonna 1990 julkaistussa Asuntohallituksen tutkimus- ja suunnitteluosaston julkaisussa 'Asuntotonttien käyttöön saatavuus' (Teiniranta & Leväinen 1990).

6.1 Asemakaavojen toteutumattomuuden syitä ja siihen vaikuttavia tekijöitä

Asemakaavojen toteutumattomuuden syynä voivat olla rakennusoikeuden käyttämättä jääminen tai kaavojen ylimitoitus. Voi olla, että rakentaminen alueella tai tontilla ei tapahdu täysimittaisesti. Rakennuspaikkojen määrä voi myös kaavoituksen myötä muodostua suuremmaksi kuin kysyntä. Rakennusoikeutta voi jäädä käyttämättä, koska kaikkea tontin rakennusoikeutta ei ole tarvinnut käyttää tai rakentamista ei tehdä heti kaavan vahvistumisen jälkeen. Rakennusoikeutta saattaa usein jäädä käyttämättä pientalotonteilla ja tontteja saatetaan pitää sijoituskohteina. (Teiniranta & Leväinen 1990, 45.)

Kaavan toteutumiseen ja tonttien rakentamiseen vaikuttavia tekijöitä ovat maanomistus, kaavoitus, kunnallistekninen valmius sekä kiinteistönmuodostus. Rakentumisen edistämiseen voidaan käyttää lainsäädäntöön perustuvia keinoja, kuten rakentamiskehotus, etuosto-oikeus, lunastusmenettelyt, verotus, vapaaehtoiset kaupat ja vaihdot, sekä vapaaehtoiset sopimukset. Kokeiltu on myös rakennusmaamaksua, jota on sovellettu pääkaupunkiseudulla. Tonttien rakentamiseen vaikuttavat myös markkinatekijät, eli kysynnän ja tarjonnan välinen suhde. Maan hinnalla ja markkinatilanteella on vaikutusta siihen, myyvätkö yksityiset omistuksessaan olevia tontteja. (Teiniranta & Leväinen 1990, 45-53.)

6.2 Maanomistus

Suurimpia kaavojen toteutumattomuuden syitä on maanomistus. Omistamalleen maalla kunta pystyy päättämään, mitä rakennetaan ja minne, sekä rakentamisen ajankohdan. Yksityismaan ollessa kyseessä, kunta ei pysty vaikuttamaan rakentamisen ajankohtaan. Erityisesti tontit, joilla on kaksi tai useampi omistaja, jäävät todennäköisimmin rakentamatta. Vajaarakentamista rakennusoikeuden suhteen voi myös syntyä, mikäli kaava sallisi tehokkaampaa rakentamista, esimerkiksi omakotitalon sijaan rivitalon rakentamisen. (Teiniranta & Leväinen 1990, 45.)

Yksityisomistuksessa olevat tontit rakentuvat huomattavasti kunnan omistuksessa olevia tontteja hitaammin. Jo vanhemman, asuntotonttimaan riittävydestä tehdyn tutkimuksen (Leväinen & Virkkunen, 1987) mukaan, viiden vuoden aikana kaupunkien omistuksessa olevista tonteista rakentui 2/3, rakennusliikkeiden tonteista 4/5 sekä yritysten ja muiden, kuten yksityisten omistuksessa olevista tonteista 20-30 %. Myös Vantaan kaupungin (1989, 20) tekemän tutkimuksen mukaan yksityistontit rakentuivat muita tontteja hitaammin, mihin syynä pidettiin rakentamistarvetta sekä maan arvonnousuodotuksia. (Teiniranta & Leväinen 1990, 45-47.)

6.3 Kaavoitus

Maanomistuksen jälkeen kaavojen toteutumiseen vaikutti toiseksi eniten kaavoitus (Komitea 1976:68, 33). Kaavojen toteutumiseen vaikuttivat liian suuret tai heikot kaavat, kunnallistekniikan rakentamisen kalleus tai perustamisolosuhteet. Myös maanomistus vaikeutti tarkoituksenmukaisten kaavojen laadintaa, sillä suurien maanomistusten takia alueita jouduttiin jättämään kaavoituksen ulkopuolelle, mistä taas aiheutui erillisten yhdyskuntien syntymistä (Komitea 1976:68, 77-79). (Teiniranta & Leväinen 1990, 47.)

Gunnarin (1987, 17) mukaan, mikäli kaavatontteja muodostetaan olemassa olevasta kiinteistöjaosta poiketen, on se hidasta ja hankalaa. Vaivattominta on ottaa huomioon vallitseva kiinteistöjako. Yleensä, mikäli tontti on useamman omistajan omistuksessa, päädytään toteutusongelmien vuoksi kaavamuutoksiin. Asemakaavat ovat voimassa, kunnes ne korvautuvat kaavamuutoksilla. Koska rakentamisedellytykset ja -tavoitteet ajan myötä muuttuvat, voivat kaavat vanhentua niin, ettei niiden toteuttaminen ole enää tarkoituksenmukaista. Kaavojen uudistamistarvetta on mahdollista seurata tarkastelemalla enimmäisrakennusoikeuden toteutumista. (Teiniranta & Leväinen 1990, 47-48.)

Kaava-alueen sijainnilla ja käyttötarkoituksella on vaikutusta rakentamisen toteutumiseen. Yleensä keskeisemmällä sijainnilla ja hyvien liikenneyhteyksien varrella olevat alueet toteutuvat nopeimmin ja parhaiten. Eri käyttötarkoituksilla saattoi olla ristiriitaa kysynnän ja tarjonnan osalta. (Teiniranta & Leväinen 1990, 48.)

6.4 Kunnallistekniikka

Kunnallistekniikan toteuttamiseen kuuluvat kadun rakentaminen ja kunnossapito, puistojen ja yleisten alueiden järjestäminen sekä vesihuollon järjestäminen, mukaan lukien jäteveden poisjohtaminen ja käsittely. Edellä mainittujen järjestäminen kuuluu kunnalle. Kadunpitovelvollisuus alkaa lain mukaan, kun asemakaavassa osoitetun, toteutuneen maankäytön liikennetarve niin edellyttää, eivätkä kustannukset ole kunnalle kohtuuttomat tyydyttävään liikennetarpeeseen nähden. Muu yleinen alue kuin katualue tulee toteuttaa, kun asemakaavassa osoitettu maankäyttö sitä edellyttää. Vesihuoltolaitoksen perustamiseen tai sen toiminta-alueen laajentamiseen tulee ryhtyä, mikäli suurehkon asukasjoukon tarve sitä vaatii. Edellä mainittujen lisäksi rakennusmaan käyttöönottoon liittyvät Raitasen (1973, 57) mukaan lisäksi energiahuoltoverkon ja puhelinverkon rakentaminen. (Teiniranta & Leväinen 1990, 48; MRL 132/1999, 84 §, 86 §, 90 §; VHL 119/2001, 6 §.)

Kunnallistekniikan puuttuminen vaikuttaa kaavojen toteutumiseen. Koska kunnallistekniikan rakentamisesta aiheutuu merkittäviä kustannuksia, edetään sen rakentamisessa usein vähitellen. Mikäli verkoston läheisyydessä oleva rakennusmaa jää rakentamatta, saattaa kauimpana olevien kortteleiden toteuttaminen viivästyä. Osin kaavoitettujen alueiden rakentamista saattaa estää se, ettei alueelle ole rakennettu kunnallistekniikka. (Teiniranta & Leväinen 1990, 48-49.)

6.5 Kiinteistönmuodostus

Asemakaavaa laadittaessa voidaan ottaa huomioon maanomistustilanne ja tällä vaikuttaa siihen, ettei kiinteistönmuodostuksella aiheuteta ongelmia ja viivästyä kaavan toteutumiselle. Mikäli asemakaavan mukainen tontti on omistukseltaan useammalla omistajalla, voi tämä hidastaa tontin rakentamista. (Teiniranta & Leväinen 1990, 49.)

Tontin osan lunastuksella on mahdollista saattaa omistuksen yhtenäisyys voimaan. Todennäköisesti kaavan toteuttaminen joka tapauksessa tällöin hidastuu. Voi myös olla, että mikäli omistuspohja on yksityinen, ei tarvetta tontin rakentamiselle ole ja lunastustoimitusta ei tällöin saateta vireille. (Teiniranta & Leväinen 1990, 49.)

6.6 Lainsäädäntöön perustuvat keinot

Kaavan ja tonttien toteuttamisen edistämiseksi on kunnan käytettävissä yhteiskunnallisia tai niin sanottuja maapoliittisia keinoja. Näistä osa on niin sanottuja pakkokeinoja, joiden käyttö on yleensä riippuvainen kunnan poliittisesta tahdosta. Kaavan toteuttamiseksi ja tonttien rakennustuotannon käyttöön saattamiseksi on mahdollista käyttää rakentamiskehotusta, etuosto-oikeutta, lunastuksia, verotusta, vapaaehtoisia kauppoja ja vaihtoja sekä vapaaehtoisia sopimuksia. (Teiniranta & Leväinen 1990, 49-52; Kuntaliitto 2016b.) Seuraa-

vassa käsitellään edellä mainituista lähinnä yksittäisten tonttien rakentumista edistäviä keinoja.

Rakentamiskehotus on maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuva tehokas keino, erityisesti täydennysrakentamisen edistämiseksi. Korven (1990, 43-48) diplomityönään tekemässä tutkimuksessa on Helsingin kaupungissa rakentamiskehotuksen merkittävin seuraus ollut tonttien myynti. Rakentamiskehotuksen saaneista noin puolet oli myynyt tonttinsa. Yli puolessa tapauksista tontti siirtyi rakennusliikkeelle tai yksityiselle yritykselle, noin viidennes yksityiselle omistajataholle ja noin viisi prosenttia kaupungille. Tonttien rakentuvuuden lisäystä voitiin pitää merkittävänä. (Teiniranta & Leväinen 1990, 50; MRL 132/1999, 97 §.)

Etuosto-oikeutta käyttämällä kunta voi lunastaa myydyin kiinteistön, määräosan tai määräalan jolloin kunnasta tulee ostaja kaupassa sovitulla ehdoilla. Etuosto-oikeutta ei pääsääntöisesti ole, mikäli kiinteistön tai kiinteistöjen pinta-ala käsittää alle 5000 neliometriä, ostajana on lähisukulainen, valtio tai valtion laitos tai jos myynti tapahtuu pakkohuutokaupan kautta. Etuosto-oikeus ei yleensä sovellu tonttien hankintaan, vaan antaa kunnalle mahdollisuuden seurata kiinteistömarkkinoilla tapahtuvia kiinteistökauppoja. (Teiniranta & Leväinen 1990, 50; EOL 608/1977, 2§, 4§ ja 5§.)

Kaavan toteuttamista voidaan edistää maankäyttö- ja rakennuslain mukaisilla lunastuksilla, joita käsitellään MRL 13. luvussa 'Maan luovuttaminen ja lunastaminen' ja joihin on viitattu tämän työn edeltävässä luvussa 'Rakennuspaikan rakentamiskelpoiseksi saattaminen'. Lunastuksia ei ole paljon käytetty (Teiniranta & Leväinen 1990, 51).

Rakennusmaamaksu on pääkaupunkiseudulla, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten kaupungeissa käytössä ollut, rakennusmaamaksulakiin (1061/1988) perustunut maksu, joka lopulta oli käytössä vain yhtenä vuonna, 1989. Tarkoitus lailla oli sama, kuin korotetulla kiinteistöverolla ja rakentamiskehotuksella, eli saada rakennuskelpoinen maa rakentamiskäyttöön ja Rädyn (1989, 49) mukaan tehdä tyhjän tontin pitäminen kannattamattomaksi. Osin myös maksun määräytymisen perusteet olivat samankaltaiset kuin nykyisellä korotetulla kiinteistöverolla. Rakennusmaamaksua esitettiin Vellingin (1991, 24) mukaan sen käyttöönoton jälkeen laajennettavaksi myös muissa kunnissa, mutta tätä ei koskaan toteutettu ja rakennusmaamaksulaki kumottiin vuonna 1992. (Hovila 2013, 189; Laki pääkaupunkiseudun rakennusmaamaksusta annetun lain kumoamisesta 902/1992; Teiniranta & Leväinen 1990, 51.)

Verotuksen suhteen on aiemmin maksettu rakentamattomasta tontista omaisuusveroa valtiolle sekä mahdollista harkintaveroa kunnalle. Tonttiverotus on ollut lievää, joten Salmen (1987, 84) mukaan on ollut edullista pitää tontti rakentamattomana. (Teiniranta & Leväinen 1990, 51-52.) Kiinteistön harkintaverotus, asuntotulon verotus, katumaksu ja manttaalimaksu on sittemmin korvattu yhtenäisellä kiinteistöverolla, jota on käsitelty tämän työn yhteydessä tarkemmin, luvussa 'Kiinteistöverotus'.

Vapaaehtoiset maakaupat ja maanvaihdot ovat vaivattomin tapa edistää tonttien rakentumista. Ostamalla tontti maksetaan siitä kuitenkin käypä hinta. Järvenpään (1987, 10) mukaan maankäyttö- ja rakennuslain säädöksiä hyödyntämällä on mahdollista myös saada tontin lunastustoimitus vireille ja näin saada tontti rakentumaan. On myös mahdollista, että kunta vaihtaa rakentamiskelpoiseen maahan muuta sen omistuksessa olevaa maata. Vapaaehtoisilla sopimuksilla voidaan Tuutilan (1984, 33-34) mukaan tarkoittaa erityisesti rakentamattomien tonttien osalta kaavoituksen järjestelysopimuksia, joiden tarkoitus on järjestää kiinteistöoikeuksien järjestely kaavan mukaiseksi. (Teiniranta & Leväinen 1990, 52.)

6.7 Markkinatilanne

Tonttien rakentumiseen vaikuttavat olennaisesti markkinat. Vuorelan (1979, 205) mukaan erityinen vaikutus kaavan toteutumisasteeseen on ajalla, jona tontteja myydään, sekä tonttien kysynnän ja tarjonnan välisellä suhteella. Myös kunnat ovat kokeneet markkinatekijät yhdeksi merkittävimmistä kaavan toteutumiseen ja tonttien rakentumiseen vaikuttavista tekijöistä. (Teiniranta & Leväinen 1990, 53.)

7 KOHDETUTKIMUS - HAUSJÄRVEN RAKENTAMATTOMAT TONTIT

Kohdetutkimuksen pääkysymyksinä on selvittää, missä sijaitsevat Hausjärven rakentamattomat tontit, miksi tontit ovat rakentamatta, sekä miten tontit voitaisiin saattaa rakentamiskelpoisiksi ja kunnan tonttien osalta markkinoinnin pariin. Kohdetutkimuksen aluksi käydään läpi Hausjärven kunnan nykytilannetta sekä selvitetään tonttien sijainti ja lukumäärä. Tämän jälkeen tutkitaan tonttien rakentamattomuuden syitä.

Taustatutkimuksena tutustutaan seudulta valittujen vertailukuntien toimenpiteisiin rakentamattomien tonttien rakentumisen edistämiseksi. Teemahaastattelun avulla tehdään johtopäätökset, millä keinoin Hausjärven rakentamattomien tonttien rakentumista voitaisiin edistää.

7.1 Hausjärven lähtötietoja

Hausjärvi on Kanta-Hämeen maakunnassa, Riihimäen seutukunnalla sijaitseva vajaan 9000 asukkaan kunta. Naapurikuntia ovat Hyvinkää, Riihimäki, Janakkala, Hämeenlinna, Hämeenkoski, Kärkölä ja Mäntsälä. Kunnan pinta-ala on 399,83 km². (Hausjärven kunta 2015a.) Asemakaavoitettuja alueita, joille rakentamattomia tontteja voi sijoittaa, on kaikissa neljässä taajamassa, jotka ovat päätaajama Oitti, Ryttylä, Hikiä sekä Hyvinkään kupeessa oleva Monni.



Kuva 1. Hausjärven ja sen taajamien sijainti (Hausjärven kunta 2015d).

7.2 Tonttitutkimuksen lähtötiedot ja aineistojen tarkkuusarvio

Tonttitutkimuksen tarkoituksena on järjestelmällisesti kartoittaa Hausjärven sekä yksityiset että kunnan omistamat rakentamattomat tontit ja luoda niistä paikkatietoaineisto. Paikkatietoaineiston luomisessa käytettiin hyödyksi kunnassa käytössä olevia paikkatieto-ohjelmia. Rakentamattomat tontit etsittiin taajamien asemakaava-alueilta. Ranta-asemakaavat eivät olleet tarkastelussa mukana.

Tonttitutkimuksessa käytettiin hyödyksi Hausjärven kaavoitusosaston sekä rakennusvalvonnan paikkatietoaineistoja. Valmiita tietoaineistoja olivat rakennusvalvonnan rakennusrekisterin tiedot valmiista rakennuksista sekä rakennuslupatiedot. Hausjärvellä paikkatietojärjestelmänä käytössä on MapInfo-paikkatieto-ohjelma ja rakennusvalvonnassa MapInfo-pohjainen Karttaliittymä-sovellus.

Kunnan ajantasa-asemakaava oli työn yhteydessä saatettava yhteensopivaan muotoon rakennusvalvonnan tietojen kanssa. Käytännössä vanhemmat kaavatiedot tuotettiin työn laatijan toimesta paikkatieto-ohjelmaan skannaamalla rasterimuotoiseksi kuvaksi ja rekisteröimällä rasterikuvat paikkatieto-ohjelmaan paikannuspisteiden avulla. Uudemmissa asemakaavoista, noin 2000-luvulta lähtien, oli käytettävissä valmiiksi numeerinen, vektorimuotoinen, AutoCad-pohjaisella Fiksu -suunnitteluohjelmalla laadittu asemakaavayhdistelmä. Edellä kuvattujen aineistojen lisäksi käytössä olivat Maanmittauslaitoksen kiinteistöraja-aineisto ja kunnan numeerinen, vuonna 2014 hyväksytty pohjakartta-aineisto kiinteistörajoineen.

Kaikkien aineistojen osalta huomioitavaa on aineistojen mahdollinen epätarkkuus. Maanmittauslaitoksen kiinteistöraja-aineisto saattaa sisältää epätarkkuuksia verrattuna asemakaavan pohjakartan kiinteistöraja-aineistoon. Rakennusvalvonnan rakennuslupa-aineistossa rakennuksen sijainti on annettu likimääräisenä koordinaattina. Rakennuksen sijainti tarkentuu vasta myöhemmin, kun lupavaiheessa ollut rakennus siirretään valmiit rakennukset - tietokantaan. Ajantasa-asetuskaavayhdistelmä on alun perin vanhoista karttamuovi- ja paperikartoista manuaalisesti yhdistämällä laadittu, eli myös siihen liittyy epätarkkuuksia. Työn tässä vaiheessa tarkkuuksien arvioitiin kuitenkin olevan tarkoitukseen riittävät, kun kyseessä on tonttien määrällinen tarkastelu. Mahdollisissa jatkoselvityksissä, kuten tarkempien kaavatulkintojen tekemisessä, on käytettävä uudistetun numeerisen pohjakartan kiinteistörajoja ja yhdistelmäkarttojen sijaan alkuperäisiä asemakaava-aineistoja.

Työn myöhemmässä vaiheessa, eroteltaessa kunnan ja yksityisten maanomistajien tontit, saattoi epätarkkuuksia sisältyä myös maanomistajatietojen suhteen, sillä maanomistajatietojen tiedonsiirrossa väestörekisterikeskuksen kanssa (VRK) on viime aikoina ilmennyt järjestelmämuutoksista aiheutuneita virheitä. Arviolta kuitenkin virheellisyydet ovat kohdistuneet lähinnä uudempiin maanomistajavaihdoksiin, joten vanhemmilla tonteilla tiedot ovat pysyneet ennallaan. Myöskin, tarkastelutarkkuudella kunta-yksityinen, tieto lienee ollut riittävä.

7.3 Paikkatietoaineistojen luonti ja kokoaminen

Rakentamattomien tonttien selvittäminen aloitettiin skannaamalla Hausjärven muovilla ja sittemmin paperilla ylläpidetyt kolmen taajaman ajantasa-asetuskaavat suurkuvaskannerilla sähköiseksi rasterimuotoon (.tiff). Ajantasa-asetuskaavatietona käytettiin vuoden 2010 lopun tilanteen mukaisena arkistoitua ajantasakaavaa, jota täydennettiin numeerisella, vektorimuotoon, laaditusta asemakaava-aineistosta kootulla yhdistelmäkartalla. Vektorimuotoinen aineisto sisältää kaikki Hausjärvellä numeerisessa muodossa laaditut asemakaavat vuodesta 2002 lähtien (KValt 25.6.2002 § 59).

Rasteriaineistoa käsiteltiin Photoshop-kuvankäsittelyohjelmalla luettavampaan muotoon, kiertämällä kuvaa, säätämällä tummuusastetta ja rajaamalla karttalehdestä ylimääräinen osa pois. Käytännössä lopulliseksi tallennusmuodoksi valikoitui jpg-muoto, joka on tiff-muotoista kuvaa pienikokoisempi ja täten ohjelmille ei niin raskas käsitellä.

Tämän jälkeen tehtiin skannattujen rasterikuvien rekisteröinti eli asemointi Mapinfo-paikkatieto-ohjelmaan (MapInfo Professional Versio 12.0.1 Release Build 100, Pitney Bowes) ja sen yhteydessä olevaa Karttaliittymä-sovellusta (versio 5.7.0, MapBasic 9.50, CGI 2014) käyttäen. Kuvat rekisteröitiin EUREF-koordinaatistoon (Suomen koordinaatistot ETRS, v 10.5 ja myöhemmät projektiot, kaista ETRS-GK25FIN), joka on kunnan MapInfo-ohjelmassa ollut käytössä vuodesta 2011 lähtien. Rasterikuvien rekisteröinnin

kohdistusapuna käytettiin Maanmittauslaitoksen kiinteistöraja-aineiston sisältävää maastotietokantaa.

Kun ajantasa-asemakaavan karttalehdet oli rekisteröity ja muodostettu niistä omat tietokantansa, yhdistettiin ne muiden tarkastelussa käytettävien tietokantojen, eli rakennusvalvonnan rakennusrekisterin rakennus- ja rakennuslupatietokantojen sekä Maanmittauslaitoksen kiinteistöraja-aineiston kanssa, jotka tallennettiin MapInfo-työtilana. Työtilaa voitiin käyttää seuraavassa vaiheessa tarkasteltaessa rakentamattomien tonttien sijaintia.

7.4 Rakentamattomien tonttien selvittäminen paikkatietoaineiston avulla

Rakentamattomien tonttien sijainti selvitettiin tarkastelemalla aiemmassa vaiheessa MapInfo-työtilaan vietyjä paikkatietoaineistoja eli vertaamalla rakennus- ja rakennuslupatietoja rekisteröityyn ajantasakaavakarttaan taajamittain. Rakentamattomiksi tonteiksi kirjattiin kaikki vahvistettujen ja lainvoiman saaneiden asemakaavojen mukaiset tontit, joiden kohdalla ei näkynyt rakennuslupa-merkintää. Rakentamattomien tonttien tulkinnessa noudatettiin työn teoriaosuudessa käsiteltyä verottajan ohjetta siten, että tontti, jolle sijoittui lomarakennus, luettiin rakennetuksi ja tontti, jolle sijoittui autotalli tai talousrakennus, tulkittiin rakentamattomaksi. Jos asuinrakennus sijoittui kahden asemakaavan mukaisen tontin alueelle, tulkittiin molemmat tontit rakennetuiksi. Jos tontti- ja kiinteistöjako poikkesivat täysin toisistaan, ja tontteja olisi kiinteistötoimituksella muodostettavissa rakentamiskelpoiseksi, tulkittiin rakentuneiden tonttien määrä sen mukaan, montako pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusta oli suhteessa tonttien määrään. Paikoitellen tässä yhteydessä laitettiin merkille myös tonttien muunlaista vajaakäyttöä, kuten esimerkiksi asuinalueen yhteydessä oleva, asuintontin kokoinen, mutta toteutumaton muuntamolle varattu tontti, rivitalotontti, jonka alueelle sijoittui vanha omakotitalo, sekä laaja teollisuustontti, josta pinta-alallisesti vain hyvin pieni osa oli rakentunut.

Löydetyt rakentamattomat tontit merkittiin manuaalisesti pisteiksi MapInfon Symboli-työkalulla ja tallennettiin omaksi tietokannakseen. Näin muodostettiin uusi pistemuotoinen rakentamattomat tontit –paikkatietotietokanta. Kun kaikki rakentamattomat tontit on merkitty, tehtiin Karttaliittymällä haku kunnan omistamista kiinteistöistä ja erotettiin kunnan tontit omalla värityksellään yksityisomistuksessa olevista kiinteistöistä sekä tallennettiin tietokantaan. Yhteisomistus merkittiin molemmille, mutta merkittiin tontti jatkossa sen nimiin, kummalla silmämääräisesti oli tontista suurempi osuus omistuksessaan.

Rakentamattomat tontit varmistettiin vielä rakentamattomiksi pohjakarttatarkastelun avulla, viemällä MapInfo-muotoinen aineisto AutoCad-suunnitteluohjelmaan ja tekemällä kaavakarttojen avulla likimääräiset kaavatulkinnat tonteista, eli määrittämällä tonttien rajojen sijainti numeeriseen muotoon. Löytyikin muutamia tapauksia, joissa kahdelle tai useammalle tontille oli myönnetty yksi yhteinen rakennuslupa, jolloin tontit todettiin rakenne-

tuiksi ja poistettiin luettelosta. Tehdyt kaavatulkinnat muunnettiin takaisin MapInfo-muotoon, jolloin saatiin aluemuotoinen aineisto ja voitiin näin tarkastella paremmin rakennusluvan sijoittumista tontin alueelle sekä kaava- ja kiinteistörajojen vastaavuutta.

Yksityiset ja kunnan tontit sekä asuin- ja yritystontit erotettiin selkeyden vuoksi omiksi tietokannoikseen. Asuintonteiksi eroteltiin perinteiset asemakaavan mukaiset asuinkäyttötarkoitukset, kuten esimerkiksi erillispientalojen (AO), asuinpientalojen (AP), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR) korttelialueet. Yritystonteiksi merkittiin muut, ei asumiseen suunnatut käyttötarkoitukset, kuten esimerkiksi palvelurakennusten korttelialueet (P), toimitilarakennusten korttelialueet (KTY) ja teollisuustontit (T, TY). Asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) tontit sekä Monnissa sijaitseva maatilojen talouskeskuksen alue (AM) tulkittiin yritystontiksi, koska pääsääntöisesti kaavamääräyksissä ei ollut määritelty asuinrakentamiseen varattua kerroslukumäärää ja verottajan ohjeistuksia noudattaen, sekä tulkintaa verovelvollisen eduksi soveltaen, ei tällaisia tontteja ilmoiteta asuintonttina verottajalle. Karttaotteet rakentamattomien tonttien paikkatietokannasta ovat liitteenä (Liitteet 1-4).

Rakentamattomista tonteista laadittiin paikkatietoaineistojen laadinnan yhteydessä excel-muotoinen luettelo, johon luettelointiin taajamittain kunnan sekä yksityisomistuksessa olevat asuin- ja yritystontit. Mikäli tontin alueella oli yhteisomistusta, kirjattiin sellainen tontti kunnan tai yksityisen nimiin suuremman osaomistusosuuden perusteella. Luettelosta on johdettu tässä työssä myöhemmin liitteenä olevat kunnan tai pääosin kunnan omistuksessa olevat tontit. Luetteloa ei sellaisenaan liitetty yksityisten maanomistajien yksityisyhdensuojan takia opinnäytetyöhön, mutta on kunnan toimintaan käytettävissä sellaisenaan. Seuraavassa on esitetty luettelon perusteella laadittu yhteenveto rakentamattomista tonteista.

7.5 Hausjärven rakentamattomat tontit - aineistotarkastelujen tulokset

Kunnan omistamat rakentamattomat tontit on luontevaa jaotella kolmeen eri ryhmään, joista viimeistä on tarkoitus tarkastella jatkossa tarkemmin. Yksi ryhmä ovat uudemmat rakentamisvalmiit tontit, jotka ovat myynnissä ja joita markkinoidaan parhaillaan. Toinen ryhmä ovat niin sanotut kaavavarantontit, jotka on asemakaavoitettu ja odottavat aiempien alueiden myyntiä ja kunnallistekniikan rakentamista. Kolmas ryhmä ovat tähän työhön aiheen antaneet, vanhemmat rakentamattomat yksittäistontit, jotka tyypillisesti sijoittuvat olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään ja jotka mahdollisesti ovat rakentamiskelpoisia ja liitettävissä kunnallistekniikkaan, mutta eivät ole aktiivisesti markkinoitavina. Tontti on luokiteltu aktiivisesti markkinoinnissa olevaksi sen perusteella, onko se julkisesti löydettävissä kunnan internetsivuilta 28.3.2016 mukaisessa tilanteessa.

Seuraavassa on koottu sanallinen yhteenveto sekä taulukot Hausjärven rakentamattomista tonteista taajamittain. Taulukoissa on eritelty kunnan ja yksityisten asuin- ja yritystontit taajamittain. Kunnan tonttien osalta on kirjattu erikseen yksittäiset rakentamattomat tontit sekä tietyille alueille sijoittuvat tontit. Jos tontti ei ole ollut asemakaavan mukainen ja maanomistusta on sekä kunnalla että yksityisellä, on tontti merkitty sen tahon omistamaksi, jolla on tontista suurempi osaomistusosuus. Erittely on tehty mahdollisia jatkotoimenpiteitä ajatellen. Rakentamattomien tonttien luettelo on vuoden 2015 alun tilanteen mukainen.

Oitin taajaman rakentamattomat tontit

Oitin taajamassa on kunnan omistuksessa, markkinoinnissa ja osin kaavavarantona olevia pien- ja rivitalotontteja vuonna 2013 kaavoitetulla Manassenpellon alueella sekä vuonna 2002 kaavoitetulla Oitinharjun pientaloalueella. Manassenpellon alueella on erillispientalotontteja (AO) 52 kappaletta, asuin-pientalotontteja (AP) 22 kappaletta ja rivitalotontteja (AR) 5 kappaletta. Oitinharjun pientaloalueella rakentamattomia erillispientalotontteja (AO) on 20 kappaletta. Edellisten alueiden lisäksi markkinoinnissa on yksi vanhempi, kunnalle palautunut yksittäistontti Metsätiellä.

Ei-markkinoinnissa olevia, kunnan omistuksessa olevia pien- ja rivitalotontteja, on vuonna 1990 kaavoitetulla Selkänmäen alueella 19 kappaletta. Hajasijoittuneena, ei-markkinoinnissa, on 8 kerros-, rivitalo- ja erillispientalokäyttöön kaavoitettua tonttia, joista kolme on yhteisomistuksessa yksityisen maanomistajan kanssa.

Oitin taajamassa on kunnan markkinoinnissa olevia yritystontteja (KTY, T) vuonna 2012 kaavoitetulla kantatie 54 varren yritysalueella yhteensä 13 tonttia. Lisäksi kunnalla on teollisuustontteja (T, TY) ns. Sykärin alueella 16 kappaletta, joista yksi on yhteisomistuksessa yksityisen maanomistajan kanssa. Lisäksi edellisten alueiden lisäksi kunnan omistuksessa on hajasijoittuneita yritystontteja 8 kappaletta, joista kaksi on osittaisessa yhteisomistuksessa yksityisen maanomistajatahon kanssa.

Yksityishenkilöiden rakentamattomia, asuinkäyttöön kaavoitettuja tontteja (AO, AP, AR, AOR) on Oitin taajamassa 38 kappaletta, joista viisi on yhteisomistuksessa kunnan kanssa. Rakentamattomia yksityishenkilöiden omistuksessa olevia yritystontteja (TY, KTY, AL, KL) on 11 kappaletta, joista yksi tontti on kunnan kanssa yhteisomistuksessa.

Rakentamattomat tontit

Taulukko 5. Oitin taajaman asuin- ja yritystontit.

Alue / yksittäistontit	Markkinoinnissa	Kaavavarantona	Yksittäistontti/ei markkinoinnissa	Yht.
Manassenpelto (AO, AP, AR)	14	65	-	79
Oitti Oitinharju (AO)	10	10	-	20
Selkäänmäki (AO, AR)	-	19	-	19
Metsätie	1	-	-	1
Yksittäistontit (AK, AR, AOR)	-	-	5+3 osaom.	5+3
Kunnan asuintontit	25	94	5+3 osaom.	124+3
Kt 54 varren yritysalue (T, KTY)	13	-	-	13
Syväriin alue (T, TY)	-	-	16+1 osaom.	16
Yksittäistontit (T, TY, KTY, K, AL, P)	-	-	8	8
Kunnan yritystontit	13	0	24+1 osaom.	37+1
Yksityiset asuintontit (AO, AP, AR, AOR)	-	-	33+5 osaom.	33+5
Yksityiset yritystontit (TY, KTY, AL, KL)	-	-	10+1 osaom.	10+1
Oitin rakentamattomat tontit yhteensä	37	94	72+10	204+10

Hikiän taajaman rakentamattomat tontit

Hikiän taajamassa kunnalla on vuonna 2008 asemakaavoitetulla Jaakkolanharjun alueella myynnissä 18 ja kaavavarantona 2 asuin- ja erillispientalotonttia (AP, AO). Vanhemmilla asemakaavoitetuilla alueilla kunnan omistuksessa on kaksi rivitalotonttia (AR) ja yksi pientalotontti (AP) sekä yksi teollisuustontti (TY).

Hikiässä yksityisomistuksessa on rakentamattomia asuintontteja yhteensä 28 kappaletta, joista kolme erillispientalotonttia (AO) sijoittuu Jaakkolanharjun pientaloalueen yhteyteen ja kaksi Vehnäkujan-Ahokujan alueelle (AO, AP). Neljä erillispientalotonttia (AO) ja kuusi rivitalotonttia (AR) sijoittuu ns. Andersininpellon alueelle. Vanhalle asemakaava-alueelle Asemantien ympäristöön ja Sepäntien alueelle sijoittuu 13 erillispientalo- ja asuinpienpientalotonttia (AO, AP).

Yksityishenkilöiden omistuksessa olevista yritystonteista sijoittuu kaksi asuin- ja liikerakentamisen tonttia niinkään ns. Andersininpellon alueelle ja niissä molemmissa on yhteisomistus kunnan kanssa likimain puoliksi. Asemantien-Sepäntien alueelle sijoittuu kaksi rakentamatonta yritystonttia (AL, T).

Rakentamattomat tontit

Taulukko 6. Hikiän taajaman asuin- ja yritystontit.

Alue / yksittäistontit	Markkinoinnissa	Kaava-varan-tona	Yksittäistontti/ei markkinoinnissa	Yht.
Jaakkolanharju (AO, AP, AR)	18	2	-	20
Yksittäistontit (AP, AR)	-	-	3	3
Kunnan asuintontit	18	2	3	23
Kunnan yritystontit (TY)	-	-	1	1
Yksityiset asuintontit (AO, AP, AR)	-	-	28	28
Yksityiset yritystontit	-	-	2+2 osaom.	2+2
Hikiän rakentamattomat tontit yhteensä	18	2	34+2	54+2

Rytylän taajaman rakentamattomat tontit

Rytylän taajamassa on kunnan omistuksessa olevia tontteja taajaman kaakkoisosassa vuonna 2011 kaavoitetulla Eteläkaari II pientaloalueella, jossa kunnalla on myynnissä 7 tonttia. Tämän lisäksi aiemmalla Eteläkaari I alueella on yksi rakentamaton pientalotontti. Lisäksi kunnan omistuksessa on kaksi ei-markkinoinnissa olevaa erillispientalotonttia (AO) Niittytien alueella, yksi erillispientalotontti Lasimestarintiellä sekä neljä rivitalotonttia Koulutien-Varpukujan-Punkantien alueella, joista yksi on yhteisomistuksessa yksityisen maanomistajan kanssa.

Kunnalla on taajaman luoteisosassa olevalla, vuonna 2013 kaavoitetulla yritysalueella 9 tonttia (KTY), jonka lisäksi kaksi ei-markkinoinnissa olevaa asuin- ja liikerakennusten tonttia (AL).

Rytylässä yksityisessä omistuksessa olevia rakentamattomia, asuinkäyttöön kaavoitettuja tontteja on yhteensä 68 kappaletta. Tontteja sijoittuu laajemmin Koulutien eteläpuolelle (9) ja Koulutien-Urheilutien kulmaukseen (7), lähetysoipiston tuntumaan (5), Ohikulkutien eteläpuolelle (5) sekä Ohikulkutien pohjoispuolelle (8). Vanhan kylätien alueella tontteja on 3. Lisäksi tontteja on Lasitehtaan alueella (13) sekä Vilhontien-Paavontien-Väinöläntien alueella (18). Yksi rautatien varren tonteista on pieneltä osin yhteisomistuksessa valtion kanssa. Lisäksi Puistotien ympäristöön sijoittuvilla tonteilla on autotallitai talousrakennuksia, mutta verottajan näkökulmasta nämä luetaan rakentamattomiksi.

Yksityisomistuksessa olevia rakentamattomia yritystontteja on 6 kappaletta, joista kolme sijoittuu Peltotien eteläpuolelle kaavoitetulle teollisuusalueelle (T, TY), yksi Kuuselankujalle (AOTY) ja kaksi Vanhan Kylätien-Ohikulkutien läheisyyteen (AL). Kuuselankujan varren tontti on osittain kunnan omistuksessa.

Rakentamattomat tontit

Taulukko 7. Ryttylän taajaman asuin- ja yritystontit.

Alue / yksittäistontit	Markkinoinnissa	Kaava-varantona	Yksittäistontti/ei markkinoinnissa	Yht.
Eteläkaari II (AO, AP)	7	-	-	7
Eteläkaari I (AP)	1	-	-	1
Yksittäistontit (AR, AO)	-	-	6+1 yht.om.	6+1
Kunnan asuintontit	8	0	6+1 yht. om.	14+1
Kappakuja	9	-	-	9
Yksittäistontit (AL)	-	-	2	2
Kunnan yritystontit	9	0	2	11
Yksityiset asuintontit (AO, AP, AK)	-	-	68	68
Yksityiset yritystontit	-	-	5+1 yht.om.	5+1
Ryttylän rakentamattomat tontit yhteensä	17	0	81+2	98+2

Monnin taajaman rakentamattomat tontit

Monnin taajamassa ei tällä hetkellä ole kunnalla rakentamattomia asuintontteja. Rahkosentien alueella on yksi palvelurakennusten tontti (PL). Monnissa on yksityisomistuksessa 9 asuintonttia (AP, AO) ja 2 yritystonttia (KTY, TY) sekä yksi maatilalan talouskeskukseksi kaavoitettu tontti (AM).

Taulukko 8. Monnin taajaman asuin- ja yritystontit.

Monnin asuintontit	Markkinoinnissa	Kaavavariantona	Yksittäistontti/ei markkinoinnissa	Yht.
Kunnan asuintontit	-	-	-	0
Kunnan yritystontit	-	-	1	1
Yksityiset asuintontit	-	-	9	9
Yksityiset yritystontit	-	-	3	3
Monnin rakentamattomat tontit yhteensä	0	0	13	13

Tonttimäärien yhteenveto

Kaikkiaan rakentamattomia tontteja on Oitin taajamassa 214, Hikiässä 56, Ryttylässä 97 ja Monnissa 13 kappaletta. Seuraavassa luettelossa on tiivistetynä taajamien kunnan ja yksityisomistuksessa olevat sekä asuin- ja yritystontit. Yhteisomistuksessa olevat tontit ovat eriteltyinä.

Taulukko 9. Kunnan rakentamattomat tontit, yhteenveto

	Kunnan asuintontit	Kunnan yritystontit	Yksityiset asuintontit	Yksityiset yritystontit	Yhteensä
Oitti	124+3	37+1	33+5	10+1	204+10
Hikiä	23	1	28	2+2	54+2
Ryttylä	14+1	11	68	5+1	98+2
Monni	0	1	9	3	13
Yhteensä	161+4	50+1	135+5	20+4	

7.6 Tulosten tarkastelu ja tulkinta - Hausjärven tonttien rakentamattomuuden syitä

Rakentamattomien tonttien selvittämisen jälkeen oli mahdollista tehdä tarkempaa tarkastelua, miksi tontit ovat rakentamatta. Tarkastelussa voidaan poislukea kunnan kaavavarantoon kuuluvat ja markkinoinnin parissa olevat uudemmat tontit ja keskittyä vanhempiin rakentamattomiin tontteihin. Uusien tonttien rakentamattomuuden syynä on, ettei tontteja ole vielä myyty tai niille ei ole ehditty rakentaa kunnallistekniikkaa.

Markkinointiin saattamisen sekä kiinteistökaupan laajan tiedonantovelvollisuuden osalta kiinnostavaa on, onko rakentamattomuuden syy sellainen, että tontti ei ole terveydellisistä tai muuten rakennettavissa nykyinsäädännön ja tontin rakentamiskelpoisuudelle asetettavien vaatimusten puitteissa. Tähän liittyen on laadittu opinnäytetyötä edeltänyt ympäristögeotekniikan projektityö 'Pilaantuneet maat - Esiselvitys Hausjärven rakentamattomien tonttien alueilla' (Paula Sidoroff-Eskelinen, 2015), jota on käytetty hyödyksi tarkastelussa sekä voidaan hyödyntää myös jatkossa tarkemmissa tarkasteluissa kunnan tonttien markkinoinnin pariin saattamisessa.

Tarkastelut rakentamattomuuden syistä on suoritettu tekijän toimesta asiantuntija-arviona. Tarkastelussa on hyödynnetty omaa sekä työtovereiden tietoa ja paikallistuntemusta. Tarkastelussa on pyritty ottamaan huomioon teoreettisessa viitekehyksessä tarkastellut rakentamiskelpoisuuteen liittyvät tekijät.

Yhteenveto rakentamattomuuden syistä

Kunnan omistuksessa olevien rakentamattomien tonttien rakentamattomuuden syinä nousivat esille teoriaosuudessa käsitelty tontin maanomistus ja tontista poikkeava kiinteistöjaotus. Syynä saattoivat myös olla tontin sijaintiin tai kaavoitukseen liittyvät ympäristötekijät, kuten vilkkaamman liikenneväylän läheisyys ja tästä aiheutuva meluvaikutus, tai vieressä oleva teollisuus. Saattoi myös olla, että asemakaavan mukainen käyttötarkoitus ei ollut tarkoituksenmukainen kyseisessä paikassa - kuten tehollisempaan käyttöön osoitettu tontti keskustasta hieman syrjässä. Asuintontin toteutumatta jääminen saattoi myös johtua läheisen työpaikka-alueen toteutumatta jäämisestä, jolloin ei myöskään työntekijöiden asuntoja tarvittu. Kaavallisia syitä saattoivat myös olla maastomuodot, eli rinne tai notkelma, kerrosluku, joka ei vastaa tämän päivän rakentamisen tapaa, tai tontin malli, kapeus tai pieni koko. Syynä saattoi olla myös kunnallistekniikan tai tonttiliittymän rakentamisen hankaluus tai kalleus.

Erityisempänä syynä kokonaisen kaava-alueen toteutumatta jäämisellä saattoi olla alueella oleva valtaaja ja tietyllä tapaa kaavan vanhentuminen suhteessa kunnan asettamiin tavoitteisiin. Jotkin tontit olisivat ehkä edellyttäneet tiettyjä toimenpiteitä ennen markkinointiin saattamista, esimerkiksi tontin aiemman käytön takia. Rakentamattomuuteen saattoi liittyä myös kulkuyhteyksiin ja saavutettavuuteen liittyviä tekijöitä ja tontti saattoi jopa soveltua rakentamat-

tomaksi esimerkiksi maisemallisten näkökohtien takia. Keskeiselle alueelle sijoitettavaa tonttia saatettiin pitää reservinä mahdollista tulevaa tarvetta ja kaavamuutosta varten. Kyse on voinut myös olla tietyn tonttityypin vähäisestä kysynnästä.

Yksityistonttien rakentamattomuuden syynä vaikutti useassa tapauksessa olevan halu pitää rakentamattomia tontteja oman, rakentuneen tontin lisänä. Osassa tapauksia tontit olivat selkeästi samaa pihapiiriä rakentuneen tontin kanssa ja saattoivat sisältää talousrakennuksia. Osin laajempia kiinteistöpalstoja oli saatettu jakaa pienemmiksi kaavoituksella. Joissain tapauksissa vaikutti siltä, että toista tonttia pidettiin lisämaana tontin pienuuden takia tai uudisrakentaminen olisi tullut kovin lähelle nykyistä asuinrakennusta.

Kuten kunnan tonttien osalta, on myös yksityistonteilla myyntiin voinut vaikuttaa ympäristön häiriötekijä, kuten vilkasliikenteisen tien tai rautatien melu ja täriä, tai se että tontti sijoittuu useampien teiden risteykseen, jolloin paikka on voitu kokea rauhattomaksi tai epäviihtyisäksi. Tontilla saattoi olla myös rajoittava tekijä, kuten sähkölinjavaraus, jonka voi mieltää myös esteettiseksi haitaksi. Joitakin tapauksia ilmeni, joissa yksityisellä taholla oli useampia rakentamattomia tontteja oman asuinrakennuksensa yhteydessä, jolloin tontteja on mahdollisesti pidetty reservinä, eikä ehkä haluttu omaan lähiympäristöön naapureita. Laajemmilla rakentamattomien tonttien alueilla ei ollut jokaiselle tontille kunnallistekniikkaa tai katuyhteyksiä valmiiksi rakennettuna, joskin mahdollisuus, ja toisaalta kunnan velvollisuus sellaisen järjestämiseen, olikin.

Myös kiinteistö- ja kaavajaotuksen sekä maanomistuksen poikkeavuutta oli yksityistonteilla havaittavissa - joillain tonteilla jopa huomattavissa määrin, eli kaavatontti ja kiinteistörajat saattoivat olla täysin päinvastaiset. Muutamissa tapauksissa tiedossa oli vireillä ollut hanke, joka todennäköisesti taloustilanteesta johtuen ei ollut edennyt. Ilmeisesti myös yhtiömuotoisen tontin toteuttajaa ei ollut löytynyt. Kaavallisia rakentamattomuuden syitä saattoivat olla maastonmuodot, kuten jyrkkä rinne, tontin pieni koko verrattuna käyttötarkoitukseen, pienehkö kulmatontti useamman kadun risteyksessä tai mahdolliset kaavassa olevat suojelumääräykset. Todennäköisesti useammallakin tontilla oli rakentamattomuuden syynä sopimukselliset syyt, kuten aikanaan rakentamisvelvoitteen puuttuminen tai sen noudattamatta tai valvomatta jääminen, erityisesti tilanteessa, jossa tontti on vanhemmalla kunnan kaavoittamalla uudisalueella ja tontti oli asemakaavan mukaisesti lohkottu. Yritystonttien osalta oli viereistä tonttia saatettu pitää varauksena toiminnon laajenemiselle. Jossain tapauksessa tontin myynnille ei ehkä ole ollut tarvetta tai tontin koko ja maasto-olosuhteet eivät ole olleet sellaiset että tontteja olisi osattu varta vasten tiedustella. Yleisesti tonttien rakentamatta jäämistä on todennäköisesti edistännyt, jos syytä on kohdistunut samalle tontille useampia.

Kunnan tonttien rakentamattomuuden syitä, Oitti

Oitissa Selkäinmäen asemakaavoitetun, mutta rakentamatta jääneen kaava-alueen tiedossa olevia rakentamattomuuden syitä on alueen ja tonttien halki kulkeva valtaoja, jota ei ole huomioitu kaavoituksessa. Lisäksi pinta-alaltaan noin 1200 m² tontit on mielletty Hausjärven tavoitteelliseen tonttitarjontaan nähden jokseenkin pieniksi. Alueen kaavoitus on tapahtunut 1990-luvun alussa, minkä perusteella rakentamiseen lienee vaikuttanut myös myöhemmin tämän työn teemahaastattelujen yhteydessä esille noussut lama.

Oitissa asumiseen kaavoitetuista, rakentamattomista hajatonteista Jaskantien varteen sijoittuu kaksi rivitalotonttia, jotka mahdollisesti eivät ole olleet houkuttelevia kantatien aiheuttaman meluvaikutuksen takia. Alue myös sijoittuu taajaman välittömän palvelukeskustan ulkopuolelle, jossa ennemmin voisi asumismuotona olla kysyntää erillispientalo- kuin rivitalotonteille.

Vanhan Valtatien eteläpuolelle sijoittuu kuuden tontin kokonaisuus, josta yksi tontti on pääosin kunnan omistuksessa. Tontti lienee rakentamatta, koska se pieneltä osin on myös viereiset tontit omistavan yksityisen maanomistajan omistuksessa. Tontti sijoittuu kadun päähän ja katua ei ole rakennettu.

Vanhan Valtatien eteläpuolelle sijoittuu rivitalotontti, jolle on merkitty kaksi ohjeellista rakennusala. Tontti jää kantatien vaikutusten suhteen hieman suojaisammalle paikalle, mutta on lähes yhtä etäällä taajaman keskuksesta kuin Jaskantien varren tontit. Tarkemmassa kaavallisessa tarkastelussa on havaittavissa, että tontti poikkeaa aivan pieneltä osin kiinteistöjaosta siten, että osa tonttia on eri omistajalla. Rakentamattomuuteen voivat myötävaikuttaa myös alueen maastonmuodot, jotka määrittelevät rakentamista ja rakentamistapaa - alue sijoittuu rinteeseen, mutta kysyntää voisi tässä asumismuodossa tänä päivänä olla lähinnä yksikerrosratkaisulle.

Välikujalle sijoittuvan kerrostalotontin vieressä on toinen aiemmin rakentunut kerrostalotontti sekä yritystoimintaa. Kerrostalotontti sijoittuu maaseututaajaman yhdyskuntarakenteessa ehkä hieman syrjään, keskustan ulkopuolelle. Tontin on ehkä ajateltu palvelevan viereistä laajaa teollisuusaluetta, joka kaava on myös pääosin toteutumatta, joten tarvetta työntekijöiden asunnoille ei ole ollut. Myöskään ympäristönä läheinen yritysalue ei liene asumisen kannalta houkutteleva ja se voidaan kantatien läheisyyden lisäksi kokea asumisviihtisyyttä vähentävänä tekijänä.

Lukiotien varteen sijoittuu vanhaa rakennuskantaa sekä omakoti- ja rivitalorakentamisen mahdollistava (AOR) tontti. Pääasiallinen rakentamattomuuden syy lienee kiinteistöjaotuksen pirstaleisuus ja se, että osa tontista on yksityisessä omistuksessa. Tontti on myös kapean mallinen ja rinteisessä maastossa, mikä voi asettaa erityisesti kookkaamman rakennuksen rakentamiselle haasteita.

Kyläinvälintien varressa on kunnan rivitalotontti, joka muodostuu viidestä eri kiinteistöstä, jotka kuitenkin kaikki ovat kunnan omistuksessa. Tontti on muodostunut vuonna 2012 voimaan tulleella asemakaavalla ja sijoittuu rinteeseen maastoon, jossa saattaa vanhan pohjakartta-aineiston perusteella olla vanhoja rakennusten perustuksia. Rakentamattomuuden syynä lienee, että tonttia ei kaavoituksen jälkeen ole saatettu markkinoinnin pariin.

Vaahteratien varteen, koulun lähelle, on käyttötarkoituksen muutoksella muodostunut erillispientalotontti (AO), joka aiemmassa kaavassa on ollut teollisuusaluetta (T). Vanhan pohjakartan mukaan tontille on sijoittunut huoltamo, joten alueen maaperästä on mahdollista löytyä huoltamotoimintaan liittyneitä kemikaaleja, mikä tulisi tarkemmin tutkia ja saattaa vanha käyttö mahdollisten ostajaehdokkaiden tietoon.

Yritystonteista ns. Sykärin alueella on useita vanhempia teollisuustontteja, jotka ainakin osin ovat liitettävissä kunnallistekniikkaan. Alueen rakentamiseen on saattanut vaikuttaa hankala saavutettavuus kapeaa ja mutkikasta Vanhaa Valtatietä myöten, vaikka kantatien läheisyys takaisi muutoin hyvän saavutettavuuden. Alueen halki kulkee Päijänne-tunneli, mikä osaltaan voi rajoittaa alueelle sijoittuvia toimintoja sekä mahdollisesti vaikuttaa rakennusten sijoitteluun tontilla sekä lämmitysmuodon valintaan.

Kunnan omistuksessa olevien yksittäisten yritystonttien rakentamattomuuden syistä ei pääosin ole tietoa. Osa on todennäköisesti vanhaa perua myymättä, eli eivät ole aikanaan menneet kaupaksi. Osa on säilytetty reservinä olemassa olevan yritystoiminnan laajentamiselle ja osa varalla mahdollisia tulevia tarpeita ja kaavamuutosta varten. Osassa on voinut olla tiedossa hanke, joka ei toistaiseksi ole toteutunut.

Yksityistonttien rakentamattomuuden syitä, Oitti

Jaskantien päässä sijaitseva yksityistontti sijoittuu viereisen tontin kanssa samalle kiinteistölle, eli todennäköisesti tontti on haluttu pitää ns. oman tontin lisänä. Ympäristöllisesti tontin myyntiin voi vaikuttaa, että se rajoittuu vilkasliikenteiseen kantatiehen, eli alueelle kohdistuu muun muassa meluvaikutuksia.

Töytynmäentien varressa olevat kaksi rakentamatonta tonttia sijoittuvat niin ikään viereisen tontin kanssa samalle kiinteistölle ja oletettavasti niitä on haluttu pitää osana pihapiiriä. Toiselle rakentamattomista tonteista sijoittuu talousrakennus.

Vanhan Valtatien eteläpuolelle sijoittuu kuuden tontin kokonaisuus, josta yksi on rakennettu ja yksi on pääosin kunnan omistuksessa. Kaksi yksityisomistuksessa olevaa tonttia vaikuttaisivat olevan asemakaavan mukaisia ja kaksi pieneltä osin myös kunnan omistuksessa. Omistaja alueen rakentamattomilla tonteilla on sama kuin rakentuneella. Rakentamattomuuden syynä lienee, että

tontit on pidetty omana lähiympäristöön liittyvänä varantona, eikä kiinteistömuodostamistoimiin ole ryhdytty tonttien muodostamiseksi asemakaavan mukaisiksi. Myöskään kahta lyhyttä kaavassa osoitettua tonttikatua ei ole rakennettu, jotta kaikille tonteille olisi kulkuyhteys. Rakentuneen tontin puolella kuitenkin on kulkuyhteys rakentuneelle tontille olemassa, jota hyödyntämällä myös kahdelle tontille voisi olla kulku mahdollista järjestää.

Vanhan Valtatien pohjoispuolelle, Töytynmäen rinteeseen, sijoittuu kookas rakentamaton tontti, joka voisi mahdollistaa jopa rivitalon rakentamisen. Tontti on asemakaavan mukaiseksi lohkottu ja omistus sama kuin viereisellä tontilla. Tien samalla puolella on toinen tontti, joka on samalla kiinteistöllä viereisen tontin kanssa. Rakentamaton tontti on pieni, noin 1000 m². Myös Myllytien varrella on rakentamaton ja viereisestä kiinteistöstä erilleen lohkomaton tontti, jonka kiinnostavuuteen ostajan silmissä voivat vaikuttaa kantatien ja Oitintien häiriövaikutukset. Todennäköisesti tontteja on säilytetty varantona tai ei ole haluttu viereen naapurua

Asematien varrella on kaksi rakentamatonta tonttia, josta toinen on asemakaavan mukainen, mutta sijoittuu Oitintien ja Asematien risteykseen ehkä hieman rauhattomalle paikalle. Lisäksi alueen halki johtaa osin epäviralliselta vaikuttava kevyen liikenteen kulkuväylä. Toisessa tontissa on pieneltä osin omistajana kunta. Tonttien rakentamattomuuden syytä ei ole tarkempaa tietoa.

Pihlajatie päässä oleva rakentamaton tontti sijoittuu aivan rautatien varteeseen. Sijainti ei liene ostajia houkutteleva rautatien ympäristövaikutusten takia, joten sitä voitaneen pitää ainakin yhtenä rakentamattomuuden syynä. Lukiotien varressa oleva tontti on kapea ja osin kunnan omistuksessa. Tontille sijoittuu vanha talousrakennus sekä toinen talousrakennus osittain.

Kyläinvälintien varrella on kolme rakentamatonta yksityistonttia, jotka on muodostettu osoittamalla isosta kiinteistöstä kaksi pienempää tonttia. Tontit lienevät vanhastaan omaa pihapiiriä, jota ei ole ryhdytty myymään. Kyläinvälintien varrella on vielä yksi pientalotontti, jolle osittain sijoittuu purkukuntoinen rakennus ja osa rakennuksesta on katualueella. Tontti muodostettiin kaavoituksella vuonna 2012 eli on suhteellisen tuore, eikä ehkä näin ollen ole ehtinyt taantumisen vaikutuksesta vielä rakentua.

Urheilutien päässä olevalle asuinpientalotontille on osoitettu kaavassa viisi ohjeellista rakennusala, eli tontti soveltuisi yhtiömuotoiseen erillispientalorakentamiseen. Mahdollisesti toteuttajaa tämänkaltaiselle hankkeelle maaseututaajamassa ei ole löytynyt. Alueen maastolliset olosuhteet mm. pihajärjestelyiden kannalta ovat lisäksi haasteelliset, tontin sijoituessa jyrkähköön harjunrinteeseen.

Keskustien varressa, keskeisellä paikalla taajamassa, on kaksi rivitalotonttia, joista ainakin toisella on ollut tiedossa rakennushanke ja toimenpiteitä, kuten kaavamuuotos, kiinteistökauppa ja kiinteistömuodostustoimenpiteitä, on ra-

kentumisen edistämiseksi tehty. Tällä hetkellä taantuma saattaa olla syynä siihen, ettei rakennushankkeita ole alkanut.

Vaahteratien ja Rommitien varteen sijoittuu kaksi rivitalotonttia, joissa kiinteistöjako ja maanomistussuhteet lienevät ensisijainen rakentamattomuuden syy. Molemmilla tonteilla on pääasiallisten kiinteistönomistajien omistussuhteiden ristikkäisyyksien lisäksi ristikkäisyyttä viereisen, jo rakentuneen rivitalotontin kanssa. Muutoin tontit olisivat hyvällä ja keskeisellä paikalla taajamassa, aivan palvelujen läheisyydessä. Rommitien eteläpuolella on rakentamaton tontti, joka on samalla kiinteistöllä viereisen 50-luvun asuintalon kanssa ja samaa pihapiiriä.

Höyläämöntien varteen, Lankkukujalle ja Oitintien varteen sijoittuu yhteensä kahdeksan yksityisomistuksessa olevaa, rakentamatonta tonttia, jotka ovat muodostuneet vuonna 2013 Manassenpellon asuinalueen kaavoituksen yhteydessä. Tontit ovat uusia ja osin niiltä puuttuu kunnallistekniikka.

Honkakujalla, Oitintien varressa, on rakentamaton tontti, joka on lohkottu, mutta samassa omistuksessa kuin viereinen omakotitontti, eli oman pihan lisänä. Kuusitien päässä on rakentamaton tontti, joka sijoittuu samalle kiinteistölle kuin viereinen rakennettu tontti. Osa rakentamattoman tontin katualueesta on ottamatta haltuun, mikä ei ole rakentamista estävä tekijä, mutta tulee saattaa tiedoksi mahdolliselle ostajalle.

Ullankujan ja Hakakujan päässä on kolme vuonna 2002 kaavamuutoksella muodostettua rivitalotonttia, jotka ovat saman yksityishenkilön omistuksessa. Tonttien läheisyyteen sijoittuu kerrostaloja, mikä saattaa vaikuttaa alueen houkuttelevuuteen. Lisäksi tontit ovat rivitalotonteiksi suhteellisen pienikokoisia.

Savelantien ympäristöön sijoittuu useampia rakentamattomia tontteja. Pohjoisosassa sijaitseva tontti on lähes puoliksi kahden eri kiinteistön alueella, joista toiselle sijoittuu osin rakentamattoman tontin puolella oleva talousrakennus. Kalliontien varressa oleva tontti on rakentamiskelpoinen, mutta omistaja ei ole kunnan tiedossa.

Lähes Pekantietä vastapäätä olevan tontin rakentamattomuuden syy ei ole tiedossa. Tontti on lohkottu asemakaavan mukaisesti ja viereiset tontit ovat eri omistajien omistuksessa. Samoin Pekantielle sijoittuva tontti on asemakaavan mukainen, eikä varsinaista rakentamattomuuden syytä havaittavissa. Molemmat tontit vaikuttavat olevan asemakaavan mukaan lohkotut, joten rakentamattomuuteen voisivat ainakin osatekijänä liittyä sopimukselliset syyt, esimerkiksi rakentamisvelvoitteen puuttuminen tai ostajan puolelta sen noudattamatta jättäminen ja kunnan puolelta valvomatta jääminen. Yleisesti rakentamattomat tontit ovat saattaneet myös ajan myötä jäädä rakentamattomana perikunnan omistukseen, eli rakentamattomuutta on saattanut edeltää sairastuminen tai kuolintapaus.

Savelantien varren eteläisin rakentamaton tontti on asemakaavan mukainen ja sillä on sama omistaja kuin viereisellä tontilla. Tarjantien päässä on kaksi rakentamatonta tonttia, jotka ovat samalla kiinteistöllä viereisen rakennetun tontin kanssa, jolla asuinrakennus sijoittuu huomattavan lähelle tonttien rajaa. Ruohotien varrelle sijoittuu vielä yksi rakentamaton tontti, joka on hiljattain lohkottu asemakaavan mukaiseksi. Tontin omistaja ei ole tiedossa. Tontin halki kulkee sähkölinja, joka rajoittaa hieman tontin käyttöä ja aiheuttaa esteettistä haittaa. Oletettavasti tontit on alkujaan kaavoitettu yksityiselle maalle ja omistajat ovat halunneet pitää lähiympäristönsä rakentamattomana.

Yritystonteista Vanhan Valtatien varressa oleva tontti on viereisen yrityksen nimissä, eli todennäköisesti laajennusvarana. Vanhan Valtatien ja Oitintien risteyksessä olevan tontin alueella on kahta eri kiinteistöä, jotka ovat samassa omistuksessa. Myös tämä tontti toiminee laajennusvarana olemassa olevalle yritykselle. Sepänkujan päässä oleva tontti sijoittuu samalle kiinteistölle kuin sen vieressä oleva asuinrakennus. Omistaja ei mahdollisesti ole halunnut asuinrakennuksensa viereen yritystoimintaa. Vaikuttaa myös, että tontille johdettavalle katualueelle ei ole täysin tehty haltuunottoa, eli kulkuyhteys ei nykytilanteessa täysin toteudu.

Savilaukuntien varressa on kolme yritystonttia, joista kaksi kokonaan, sekä kolmas pääosin, on tien toisella puolen sijaitsevan teollisuusyrityksen omistuksessa. Kolmannen tontin kaksi muuta pienempää kiinteistön osaa ovat kunnan omistuksessa. Pienehköt tontit sijoittuvat hieman rinteiseen maastoon, joka niikseen ei liene suoranainen este niiden rakentamiselle. Välissä olevan katuyhteyden takia tontit eivät suoraan voine toimia laajennustarkoituksessa, mutta yrityksen voisi olla mahdollista sijoittaa niille muusta tuotannosta erillisiä toimintoja. Mahdollisesti tonteille ei ole yrityksellä ollut tarvetta, mutta niitä ei ole myöskään ollut tarvetta myydä. Sijainti ja kulkuyhteydet olisivat hyvät ja keskeiset.

Keskustien varressa on neljä asuin- ja liiketonttia, jotka ovat osin eri kiinteistöillä mutta saman maanomistajan omistuksessa. Tonttien väliin jää maatalojen talouskeskuksen alue, johon tonttienkin alueet ovat aiemmin kuuluneet. Maanomistus on aikanaan ollut samalla taholla, joten tontit ovat kaavoituksen jälkeen jääneet ilmeisesti maanomistajalle varannoksi.

Kunnan tonttien rakentamattomuuden syitä, Hikiä

Hikiässä aktiivisessa markkinoinnissa olevat tontit sijoittuvat Jaakkolanharjun alueelle, jossa kaksi tonttia on vielä tulevana varantona, koska katua ei ole rakennettu niille asti. Ensimmäisessä vaiheessa myyntiin tulleista tonteista on vielä muutama luovuttamatta. Yhden tonteista on todettu sijoittuvan notkelmapaikkaan ja yksi on malliltaan hieman perinteisestä poikkeava, kirvesvarsi-tyyppinen.

Lukkarinkujan rivitalotonttien läheisyyteen on ollut kunnallistekniikka rakennettuna, mutta maastonmuotojenkin perusteella liittäminen olisi vaatinut pumppaamon ainakin toisella tonteista. Hiljattain kunnallistekniikka on rakennettu kattamaan molemmat tontit.

Yksittäinen pientalotontti Sepäntien alkupäässä sijoittuu maisemallisesti näkyvälle paikalle, harjun rinteeseen, jossa Hikiäntien läheisyys aiheuttaa ympäristövaikutuksia ja tontille liittymän järjestäminen vaikuttaa olevan haasteellista muun muassa risteysalueen ja kevyen liikenteen turvallisuuden kannalta.

Taipaleentien teollisuusalueella olevan kunnan TY-tontin rakentamattomuuden syy lienee, ettei tontti ole mennyt kaupaksi.

Yksityistonttien rakentamattomuuden syitä, Hikiä

Jaakkolanharjun alueen rakentamattomien tonttien rakentumisen syystä ei ole tarkempaa tietoa. Tontit ovat isoja ja hyvällä paikalla. Vehnäkujan päässä oleva tontti on asemakaavan mukainen ja viereisen rakennuksen maanomistajan omistuksessa, mahdollisesti pihan lisänä tai varantona. Kaskikujan päässä oleva tontti on asemakaavan mukainen ja kooltaan pieni, vajaa 900 m². Osanomistajana on mahdollisesti perikunta. Rakentamattomuuteen voivat liittyä myös rakentamisvelvoitteeseen ja sen seurantaan liittyvät syyt.

Länsitien pohjoispuolella oleva tontti on perimätiedon mukaan haluttu aikanaan maanomistajan toiveesta kaavoituksen myötä kahdeksi tontiksi, ilmeisesti reserviin. Länsitien eteläpuolella on tontti, joka muodostuu kahden vierekkäisen kiinteistön takaosista ja sille pääsytienä olevaa katua ei ole rakennettu. Kallentien pohjoispuolella on kaksi tonttia, joissa kiinteistöjako on lähes päinvastainen kuin tonttijako ja kiinteistöillä on eri omistajat. Kallentien eteläpuolelle sijoittuu tontti, joka koostuu viidestä eri kiinteistöstä, joilla on neljä eri omistajaa. Riiakankujan varrella on rakentamaton tontti, jonka alueella on kaksi eri kiinteistöä. Tontille sijoittuu talousrakennusten rakennusluupia. Pääosa kiinteistöstä on yhtä viereisen tontin kanssa, jolle sijoittuu asuinrakennus.

Riiakankujan varrelle sijoittuu rakentamaton erillispientalotontti, jonka alueella on talousrakennus ja hieman kauempana samalla kiinteistöllä, mutta tontin ulkopuolella, maa- ja metsätalousalueelle rakennettu kulkuneuvosuoja. Mahdollisesti tapauksessa on tehty hyvin väljää kaavallista tulkintaa. Lemmenpolun varrelle sijoittuu lähes asemakaavan mukainen tontti, joka muodostuu kahdesta eri omistajan kiinteistöstä. Tontilla on myös yksittäinen talousrakennus.

Hikiäntien varteen sijoittuvalle tontille on kulku kirvesvartena Sepäntien kautta. Kulkuyhteytenä oleva kirvesvarsi on eri omistajan omistuksessa kuin pääosa kiinteistöstä. Sopukujan päähän sijoittuva tontti on osa viereistä kiinteistöä, mutta ulkorajoiltaan asemakaavan mukainen. Lastenkodintien ja Tyyne-

länkujan kolme tonttia sijoittuvat saman maanomistajan kiinteistölle, eikä niitä ole lohkottu asemakaavan mukaisiksi, vaan pidetty ilmeisesti varantona tai ovat vanhaa perua rakentamatta.

Hikiäntien ja Asemantien risteyksessä oleva asuin- ja liikerakentamisen tontti on kooltaan suhteellisen pieni, eli paikoitustilat ja pihajärjestelyt huomioon ottaen tontille ei mahdu kovin suurta rakennusta. Mahdollisesti tontti ei ole vastannut kysyntään, koska muutoinkin entisen kylänraitin varrelta ovat palvelut kaikonneet.

Hikiäntien itäpuolelle sijoittuu kaksi asuin- ja liikerakentamisen tonttia, joissa rakentamattomuuden syy on kiinteistöjaotuksellinen. Molemmissa tonteissa on yksityisellä maanomistajalla kunnan kanssa yhteisomistus. Myöskään kunnallistekniikkaa ei alueella ole ollut, mutta sen rakentamiseen on rakentamattoman rakennuspaikan korotetun kiinteistöveron vaikutuksesta ryhdytty.

Ojalankujan päähän sijoittuu teollisuusrakennusten tontti, joka on kooltaan käyttötarkoitukseen nähden pieni. Lisäksi sijainti rautatien ja Hikiäntien kulmauksessa ei liene kovinkaan houkutteleva.

Kunnan tonttien rakentamattomuuden syitä, Ryttylä

Ryttylässä kunnan aktiivisessa markkinoinnissa olevat tontit ovat Eteläkaari II:n eli Laihotien alueella. Yksi tontti on vielä myös muuten rakentuneella Eteläkaari I:n alueella. Tontille tietävästi oli tarkoitus tulla asuntoja alueella toimivan yrityksen työntekijöille, mikä ei kuitenkaan toteutunut ja nyt sittemmin tontti on vapautunut yleiseen markkinointiin.

Ei-markkinoinnissa olevia kunnan pientalotontteja on kaksi kappaletta Niittytien alueella. Tonttien rakentamattomuudelle ei ole tarkempaa tietoa. Yhtenä syynä rakentamatta jäämiselle voisi olla tonttien pieni koko. Koulutiellä ja Varputiellä on kunnalla rivitalotontit keskeisellä paikalla taajamassa, eikä ilmeisiä rakentamattomuuteen vaikuttavia syitä vaikuttaisi olevan. Kunnalla on myös kaksi rivitalotonttia Punkankujan alueella, joista toisessa osa tontista on yksityisen maanomistajan omistuksessa. Tontit myös sijoittuvat välittömästi Ohikulkutien varteen, josta voi aiheutua ei-toivottavia ympäristövaikutuksia. Alueen läheisyydessä on vanhan pohjakartan mukaan sijainnut saha, ja sen mahdollisesta puunkyllästystoiminnasta ei ole tietoa. Tietävästi tällaista toimintaa ei ole alueella ollut. Lasitehtaantien ja Lasimestarintien kulmaukseen sijoittuu kunnan omistuksessa oleva yksittäinen erillispientalotontti, jonka rakentamattomuudelle ei ole syytä tiedossa.

Kunnan rakentamattomat, markkinoinnissa olevat yritystontit sijoittuvat Kappakujan alueelle, jonka lisäksi kunnan omistuksessa on kaksi ei-markkinoinnissa olevaa asuin- ja liikerakentamiseen kaavoitettua tonttia. Toinen tontti sijoittuu Vanhan Kylätien varteen ja sen alueella on mahdollisesti sijainnut aikanaan kauppa. Toinen AL-tontti sijoittuu rautatien varteen, alu-

eelle, joka nykyisin on puistoa. Myös ko. alueella on aiemmin sijainnut kauppa.

Yksityistonttien rakentamattomuuden syitä, Ryttylä

Merimiestien varteen sijoittuu viisi yksityisomistuksessa olevaa asuintonttia. Tonteille on haettu rakennuslupa, mutta aloitusilmoitusta ei vielä ole tehty, joten tontit katsotaan edelleen verottajan näkökulmasta rakentamattomiksi.

Ahokujan päässä olevalla tontilla lienee rakentamattomuuden syynä rakentamisolvoituksen laiminlyöminen rakentajan toimesta. Puistotiellä, Kylätiellä ja Pohjankujalla on rakentamattomat tontit, jotka ilmeisesti on myyty lisämaaksi viereiseen tonttiin, koska osalle on rakennettu autotalli- tai talousrakennus. Verottajan ohjeen mukaan nämäkin tontit katsotaan kuitenkin rakentamattomiksi.

Ohikulkutien ja Pohjankujan kulmauksessa on rakentamaton omakotitontti, joka vaikuttaisi olevan viereiselle tontille lisämaana. Tontti on suhteellisen pieni ja sijoittuu vilkkaahkon Ohikulkutien varrelle, joten se ei sijainniltaan liene niin houkutteleva.

Urheilukentäntien ja Koulutien kulmauksessa on kortteli, jossa kiinteistöjako ja tonttijako ovat toisistaan hyvin poikkeavat. Alueella on vireillä kaavamuu- toshakemuksiin perustuva asemakaavan muutos tonttijaon muuttamiseksi paremmin kiinteistöjakoa vastaavaksi. Kaavamutoksen myötä ainakin osa tonteista saataneen rakentamaan. Korttelin taaimmaisille tonteille johtava katu on kuitenkin rakentamatta, joten toimenpiteitä kunnalta tarvitaan edistämään rakentamista.

Pajatien alueella on kolme tonttia, jotka ovat vanhastaan samalla omistajasuvulla ja tontteja lienee pidetty oman tontin lisänä. Ojamonkujan eteläpuolella on huomattavan pieni asemakaavan mukainen tontti, joka on lisämaana viereisellä tontilla. Pajatien varren eteläisimmille tonteille ja Juholankujan päässä oleville tonteille on aikanaan laadittu rakennuskaavan muutos maatalousalueen muuttamiseksi neljäksi tontiksi, joista kaksi kuuluu viereisiin kiinteistöihin ja on jäänyt rakentamatta. Talotien päässä on kaksi tonttia, joista toinen muodostuu osin kolmesta eri kiinteistöstä, eli ainakin toisen tontin kohdalla on kyse tonttijaon ja kiinteistöjaotuksen vastaamattomuudesta.

Ohikulkutien ja Vanhan Kylätien kulmauksessa on tontti, joka liittyy viereisen asuinrakennuksen pihapiiriin ja on malliltaan kolmiomainen ja sijainti teiden risteyksessä mahdollisesti hieman levoton. Punkantien varressa oleva pientalotontti muodostuu kahdesta eri omistajan kiinteistöstä. Kisalantien varressa on kerrostalotontti, joka on pankin omistuksessa. Kulmatien varressa on hiljattain kaavamutoksella asemakaavan mukaiseksi muutettu pientalotontti, mutta vireillä ollut hanke ei toistaiseksi ole käynnistynyt.

Ohikulkutien pohjoispuolelle, radan itäpuolelle, sijoittuu niin ikään vanhojen rakennuskaavojen alueelle rakentamattomia tontteja. Visatien varressa oleva tontti muodostuu kahdesta eri kiinteistöistä, joilla osin on sama omistaja sekä pieneltä osin kolmannen eri maanomistajan kiinteistöistä. Aitatien varressa on kolme rakentamatonta tonttia, joista kaksi on pienehköjä, ikään kuin isommista kiinteistöistä kaavoituksella täydennysrakentamispaikoiksi osoitettuja. Toinen tonteista sijoittuu huomattavan lähelle rataa ja sen häiriövaikutuksia. Kolmas tonteista muodostuu kahdesta eri kiinteistöistä, jotka ovat samalla omistajalla. Aimolantien päässä oleva tontti on viereisen tontin kanssa samalla kiinteistöllä. Auralantien ja Jokitien päässä olevat tontit ovat rakentamiskelpoisiksi luokiteltavissa, toisen ollessa peltomaata tien päässä ja toisen viereisen rakennetun kiinteistön pihapiiriä talousrakennuksineen.

Pottupolun varressa olevan tontin osalta on tiedossa, että rakentamisvelvoite ei ole toteutunut ja tontti on jäänyt yksityisomistukseen. Mäkkitien varressa olevat viisi tonttia, ovat yhtä lukuun ottamatta tulkittavissa rakentamiskelpoisiksi. Yksi radanvarren tontti sijoittuu osin samalle kiinteistöllä kuin viereinen, rakennettu tontti. Lisäksi maanomistus on osin valtion. Kaikki rakennuspaikat sijoittuvat niin lähelle rautatietä, että ne altistunevat häiriövaikutuksille, kuten melu ja värinä. Osin tontit ovat hyvin kapeita tai niille sijoittuu talousrakennuksia kokonaan tai osittain. Osin kaavassa on tontteihin kohdistuvia suojelumääräyksiä, joka saattaa asettaa rakentamiselle tiettyjä rajoitteita.

Lasimestarintien ja Hiojankujan kulmauksessa olevalle tontille sijoittuu talousrakennus, mutta muuta ilmeistä syytä rakentamattomuudelle ei vaikuta olevan, kuin tontin pienehkö koko. Ritariinpolun varrella olevalle tontille sijoittuu rakennuslupatietojen mukaan talousrakennus. Viertotien varren tontti sijoittuu viereisen tontin kanssa samalle kiinteistölle ja on todennäköisesti tontin lisä. Alatien kahdesta tontista toinen on samalla kiinteistöllä vastakkaisen tontin kanssa. Toisella tontilla ei varsinaisia rakentamattomuuden syitä ole havaittavissa. Vuoritien varren toiselle tontille sijoittuu rakennusrekisteritietojen mukaan seurakäytössä oleva rakennus ja kiinteistöjako poikkeaa asemakaavan mukaisesta. Vastapuolella olevan tontin rakentamattomuudelle ei ole nähtävissä selkeää syytä. Rinnetien tontti vaikuttaisi olevan asemakaavan mukainen, eikä rakentamattomuudelle selkeää syytä ole havaittavissa.

Vilhontien-Paavolantien-Väinölantien alueella on yhteensä 18 rakentamatonta tonttia. Alueen vanhempi rakennuskanta on 1950-luvulta ja 1970-luvun rakennuskaavan perusteella saman maanomistajan isompia kiinteistöpalstoja kaavoitettu kahdeksi tai useammaksi tontiksi. Osin kaavamuutoksilla on alueen kaavarajoja tarkistettu vastaamaan kiinteistöjaotusta. Tontit ovat nykymitapuun mukaan pienehköjä.

Yritystontteja on kaavoitettu paikalliselle yritykselle taajaman eteläosaan kolme kappaletta. Ilmeisesti tarvetta näiden rakentamiselle ei vielä ole ollut vaan ne ovat varantona. Kuuselankujan varrella oleva yksityistontti on osin kunnan omistuksessa ja ostettavissa kunnalta lisämaaksi. Helmikujan varrella oleva asuin- ja liiketontti on kahden eri kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiön

omistuksessa. Kulmatiellä, Tiilitehtaantien ja Ohikulkutien kulmauksessa oleva asuin- ja liiketontti on pienehkö, mutta muuta varsinaista rakentamattomuuteen liittyvää syytä ei ole tiedossa.

Kunnan ja yksityistonttien rakentamattomuuden syitä, Monni

Monnissa ei ollut kunnan rakentamattomia asuintontteja. Yritystontteja oli yksi kappale, jonka rakentamattomuuden syynä lienee, ettei tontilla ole ollut kysyntää. Yksityistonttien osalta voitaneen todeta, että tontit ovat kohtuullisen uusia ja lienevät syntyneet alueen maanomistajille maakauppojen myötä sopimusteitse. Tontit lienevät pääosin varantona, tai eivät ole menneet kaupaksi.

7.7 Tontin rakentamattomuuden ja rakentamisen kustannus- ja tulovaikutuksista

Työn teoreettisessa viitekehyksessä on käsitelty rakentamattoman tontin kustannuksia ja toisaalta verotulovaikutuksia. Rakentamattomien tonttien kustannusvaikutusten osalta on seuraavassa tarkasteltu Ryttylässä sijaitsevaa Vilhontien-Paavontien-Väinöläntien aluetta, jonne sijoittui tonttitarkastelun perusteella selkeä keskittymä rakentamattomia tontteja. Laskelmat ovat suuntaa antavia ja niiden tarkoituksena on tuoda esille kustannusten ja tulovaikutusten suuruusluokkaa nykyrahassa mitattuna.

Vilhontien-Paavontien-Väinöläntien alueella on kaikkiaan 76 tonttia, joista 58 kappaletta on rakennettu ja 18 rakentamatta. Rakentamattomiin tontteihin sisältyy yksi kiinteistöjaotuksen takia rakentamaton tontti ja kaksi rakentamattomia tontteja joiden alueelle sijoittuu iso talousrakennus. Yksi pääosin rakentamaton tontti on katsottu rakennetuksi, koska asuinrakennus sijoittuu osin molemmille tonteille.

Kaavoituksen kustannuksista

Vilhontien-Paavontien-Väinöläntien alueella on rakennuskantaa 1950-luvulta lähtien. Voimassa on pääosin rakennuskaava vuodelta 1974, jonka lisäksi alkuperäiseen rakennuskaavaan on tehty kaksi muutosta, vuosina 1989 sekä 2015. Vuoden 1989 kaavamuutoksen tavoitteena oli suurentaa tonttikoko nykyhetken sopivammaksi eli noin 1100 m²:iin ja vuoden 2015 muutoksessa tavoitteena oli mm. tarkistaa kaavatonttien rajoja vastaamaan kiinteistöjaotusta sekä muodostaa kolmesta pienemmästä tontista kaksi isompikokoista tonttia (Hausjärven kunta 1989; Hausjärven kunta 2015b). Kaavamuutoksilla oli siis ratkaistu osittain alueen kaavasta johdettavia ongelmia, kuten tontti- ja kiinteistöjaon poikkeavuus sekä toivottuun nähden liian pieni tonttikoko.

Esimerkkinä kaavamuutoksen kustannusvaikutuksista, voidaan Hausjärven nykyisen kaavoitustaksan (KValt 11.12.2012 § 95) mukaan MRA 27 §:n mu-

kaisesta, vaikutuksiltaan vähäisestä asemakaavamuutoksesta, periä 3000 € ja vähäistä suuremmasta 5000 € Edellä mainitun lisäksi laskutetaan kuulutus- ja kuulemiskustannukset sekä kopiokustannukset. Kyseessä on taksa, eikä välttämättä täysin vastaa todellisia kaavoituskustannuksia kaikissa hankkeissa. (Hausjärven kunta 2012).

Asemakaavoituksen jälkeen tapahtuu yleensä asemakaavan mukaisten katualueiden haltuunotto, jonka kustannukset muodostuvat pinta-alaperusteisesta lohkomistoimituksesta, joka hinta 1-5 hehtaarin alueella on 1240 euroa, sekä työaikaveloitteisesta lunastustoimituksesta, jonka hinta on 90 euroa tunnilta. Lunastustoimituksessa määritellään lisäksi kunnan maanomistajille maksettavaksi tulevia korvauksia, muun muassa maapohjan ja kasvillisuuden osalta (Hautaniemi, sähköpostiviesti 5.4.2016). Hausjärvellä on yksittäinen kadun haltuunoton kustannus ollut suuruusluokkaa 1000-2000 euroa (Vuori, sähköpostiviesti 1.4.2016).

Kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksista

Vilhon tien-Paavon tien-Väinölän tien alueella on vuonna 2016 alkamassa kunnallistekniikan saneeraus. Alueelle on rakennettu aikanaan kunnallistekniikka jo kertaalleen, josta on maksettu ja joka on tonttien rakentamattomuuden takia jäänyt osin vajaakäyttöiseksi. Kannattavaa ei olisi rakentaa vajaakäyttöistä kunnallistekniikkaa enää uudelleen. Seuraavassa on pyritty saneerauskustannustietojen avulla valottamaan kustannusvaikutuksia. Tiedot ovat Korvenahon alueen saneerauksen kustannusarviosta (Hausjärven kunta 2015c).

Vilhon tien-Paavon tien-Väinölän tien alueella on nykyisellään vesi- ja viemäriverkosto. Kunnallistekniikan uusimisen yhteydessä rakennetaan alueelle lisäksi hulevesiviemäröinti. Kunnallistekniikan uusimisen kustannusarvio on kaikkiaan 1 399 871 euroa (alv 0 %), josta tilaajatehtävien, eli suunnittelu-, sekä rakennuttamis- ja omistajatehtävien, osuus on 182 856 euroa. Laskelma sisältää varsinaisen asuinalueen tontti ja kokoojatyyppisten katujen lisäksi yhden lyhyemmän teollisuustontilla sijaitsevan katuvälin.

Keskimäärin, katujen, joille sijoittuu rakentamattomia tontteja, tonttikadun ajoradan rakentamisen hinta on kustannusarvion mukaan 256,80 euroa metriltä, hulevesijärjestelmän 242,33 euroa metriltä ja vesihuoltoverkoston 340,76 euroa metriltä. Rakentamattomia tontteja on alueella vuoden 2015 lopun tilanteessa 18 kappaletta. Tonttien yhteenlaskettu kadun suuntainen leveys on noin 479 metriä. Em. kustannuksilla laskettuna kunnallistekniikan rakentamiskustannus rakentamattomien tonttien osalta on 201 176,33 euroa. Laskelmassa katumetriä kohden syntyvä kustannus on puolitettu, koska kadun vastapuolelle useinmiten sijoittuu rakennettu tontti, jota kunnallistekniikka myös palvelee. Mikäli huomioidaan suunnittelu- ja rakennuttamiskustannukset, olisivat ne rakentamattomien tonttien osalta lisäksi 30 176,45 euroa.

Edellä olevassa laskelmassa on huomioitu ainoastaan välittömästi tonttialuetta palveleva verkosto, eikä muun muassa siirtolinjoja tai verkostoon liittyviä vuotuisia huoltotoimenpiteitä ole huomioitu. Rakentamattomien tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamiseen ja ylläpitoon liittyy myös muita, ei niin merkittäviä kustannuksia, joista osa on kertaluontoisia, osa vuotuisia. Kustannuksia voi syntyä vesihuoltoverkon ylläpidosta sekä mahdollisesta katualueiden kesä- ja talvikunnossapidosta, kuten auraus, hiekoitus, lumen poistovienti. Edellä mainittuja lisäkustannuksia voidaan ajatella syntyvän, ei ainoastaan rakentamattomien tonttien takia, mutta myös muilla vajaakäyttöisillä tai vajaasti rakennetuilla alueilla, yhdyskuntarakenteen ollessa väljempi.

Verotulovaikutuksia

Verotuksessa tontin rakentuminen näkyy rakentamattoman rakennuspaikan korotetun kiinteistöveron poistumisena, joka Hausjärvellä oli vuonna 2016 4%, jonka jälkeen rakennuspaikasta määräytyy normaali kiinteistövero. Tämän lisäksi tontilla olevaa rakennusta verotetaan pinta-alan, valmistumisasteen sekä varustelutason mukaan. Pientalon jälleenhankinta-arvosta vähennetään ikäalennukset. Jälleenhankinta-arvolla tarkoitetaan todennäköisiä rakentamiskustannuksia, jotka syntyvät tarkastelun kohteena olevaa rakennusta vastaavan uudisrakennuksen rakentamisesta hetkellä, jona arviointi tapahtuu. (Voipio, sähköpostiviesti 4.4.2016, Verohallinto 2011b.)

Verottajalta pyydettiin kiinteistöverosta esimerkkilaskelma edellä käsitellyltä Vilhontien-Paavontien-Väinöläntien alueelta, Ryttylästä. Laskelma on tehty kuvitteelliselta, pinta-alaltaan 1200 m² omakotitontista, 120 k-m² rakennuksella. Arvoina on käytetty vuoden 2015 arvoja, joiden mukaan määräytyy kiinteistövero vuodelle 2016.

Rakennetun tontin verotusarvon neliöhinta on 75 % karttahinnasta. Karttahinta on verottajan tonttihintakartassa esitetty kuntakohtainen arvio maan arvosta tietyllä alueella (Verohallinto 2011c). Ryttylässä karttahinta on 2,06 euroa ja verotusarvo 1,545 euroa. 1200 m² tontin verotusarvoksi muodostuu tällöin 1854,00 euroa, joka kerrotaan yleisellä kiinteistöveroprosentilla 1,25, jolloin maapohjan kiinteistöveroksi muodostuu 23,18 euroa. (Voipio, sähköpostiviesti 4.4.2016.)

Vakituisen asuinrakennuksen veroprosentti Hausjärvellä on 0,45 %. Rakennuksen varustetason mukaan arvioitu verotusarvo olisi 67 356,58 euroa, josta laskettuna asuinrakennuksen vero olisi 303,10 euroa. Rakentuessaan 120 k-m²:n rakennuksella, kiinteistövero 1200 m²:n kokoisella tontilla olisi siis 326,28 euroa. (Voipio, sähköpostiviesti 4.4.2016.) Rakentamattoman rakennuspaikan vero em. tietoja hyödyntäen olisi 4% korotetulla veroprosentilla 74,16 euroa.

Hausjärven muihin kyliin sijoittuvilla asemakaavan mukaisilla omakotitonteilla karttahinta ja verotusarvo ovat vastaavat kuin Ryttylässä. Päätaajamassa

ne ovat hieman korkeammat, karttahintana 2,74 euroa/m², josta verotusarvo 2,055 euroa. (Voipio, sähköpostiviesti 4.4.2016.) Tällöin rakentamattoman 1200 m² tontin kiinteistövero Oitin taajamassa olisi maapohjan osalta 30,83 euroa ja 4 %:n korotettu kiinteistövero 98,64 euroa.

Merkittävimmän vaikutuksen on todettu olevan kuntaan muuttavan asukkaan verotuloilla. Tässä työssä vaikutuksiin ei pureuduta niiden moninaisuuden takia syvällisemmin, koska asukkaan muuttamisella kuntaan on moninaisia vaikutuksia, myös menojen muodossa. Todettakoon kuitenkin, että pääsääntöisesti rakentamattomien tonttien alueella merkittävimmät palvelut ovat jo olemassa eikä niihin tarvitse yksittäisten uusien asukkaiden tähden tehdä lisäinvestointeja, jolloin tällainen täydentävä rakentaminen on kunnan kannalta edullista. Verohallinnon edustajalta (Voipio, sähköpostiviesti 30.3.2016a) tiedoksi saatuun, Verohallinnon ja Tilastokeskuksen tilastotietokannan tietokantataulukon tehdyn haun mukaan, keskiarvoisesti vuoden 2014 tietojen mukaan, yksittäisen palkansaajan kuntaan kantama kunnallisvero on ollut 6 038 euroa (Verohallinto 2016).

8 RAKENTAMATTOMAT TONTIT SEUDULLA

Tämän työn kolmantena tutkimuskysymyksenä oli, kuinka rakentamattomat tontit voidaan saattaa rakentamiskelpoisiksi ja kunnan tonttien osalta markkinoinnin pariin. Tutkimuskysymykseen pyrittiin saaman vastauksia laajennetusti seudun kuntiin suunnatun haastattelututkimuksen avulla. Vertailukehittämistä soveltaen oli tarkoitus nostaa esille tekijöitä, joita voitaisiin hyödyntää Hausjärven tonttien rakentamisen edistämisessä.

8.1 Haastattelusta tutkimusmenetelmänä

Tutkimusmenetelmäksi valittiin haastattelu, joka on usein laadullisen tutkimuksen päämenetelmä. Haastattelun etuna on joustavuus aineistoa kerätessä ja haastateltavat voivat tuoda asioita esille asioita mahdollisimman vapaasti ja kertoa aiheesta tarvittaessa ennakoitua laajemmin. Haastattelua käytetään usein, jos tiedetään, että vastaukset tulevat olemaan erilaisia ja monitahoisia sekä tiedetään että vastauksia halutaan mahdollisesti selventää ja syventää. (Hirsjärvi ym. 2000, 191-192.)

Haastattelutyypiksi valittiin teemahaastattelu, jota voidaan käyttää sekä laadullisessa että määrällisessä tutkimuksessa. Teemahaastattelu on muodoltaan tiukasti säännellyn lomakehaastattelun ja avoimen haastattelun välimuoto. Haastattelukertojen määrään tai aiheen käsittelyn syvyyteen ei oteta kantaa. Olennaista on, että yksityiskohtaisia kysymyksiä ei käytetä, vaan haastattelu etenee teemoittain. Aihepiirit ovat tiedossa, mutta kysymysten tarkka muoto ja järjestys puuttuvat. Teemoista käydään keskustelua ja oletuksena on, että menetelmällä voidaan tulkita yksilön kaikkia kokemuksia, ajatuksia, uskomuksia ja tunteita. (Hirsjärvi ym. 2000, 195; Hirsjärvi & Hurme 2004, 47-48)

Haastateltavien määrä riippuu tutkimuksen tarkoituksesta. Yleisesti ottaen tulee haastatella niin monta henkilöä, että saadaan tarvittava tieto. Kvalen (1996, 102) mukaan liian pienestä haastateltavien joukosta ei saada aineistoa, josta voitaisiin tehdä tilastollisia yleistyksiä tai vertailla ryhmien välisiä eroja. Liian suuresta joukosta saadusta aineistosta taas on vaikea tehdä kovin syväisiä tulkintoja. (Hirsjärvi & Hurme 2004, 58.)

Haastattelujen tarkoituksena on koota aineisto, jonka avulla voidaan tehdä tutkittavaa ilmiötä koskevia päätelmiä luotettavasti. Haastattelun sisällön suunnitteluun liittyy myös ennako-olettamuksen (hypoteesi) muodostaminen. Teemahaastattelussa yleensä ollaan kiinnostuneita tutkittavan ilmiön perusluonteesta ja ominaisuuksista sekä varsinaisen selityksen löytämisestä, enemmän kuin ennakkoon asetettujen olettamusten todentamisesta. (Hirsjärvi & Hurme 2004, 66.)

8.2 Haastateltavien valinta ja haastattelujen toteuttaminen

Haastateltaviksi kunniksi valittiin ensisijaisesti Hausjärven kanssa Riihimäen seutuun kuuluvat Riihimäki ja Loppi. Jotta otanta ei olisi jäänyt suppeaksi, otettiin tarkasteluun myös seudun kanssa markkinointiyhteistyötä tekevä Janakkala sekä talousalueeseen kuuluva Hausjärven naapurikaupunki Hyvinkää. Edellisten lisäksi haluttiin näkökulma myös suuremmasta kaupungista, jona toimisi maakunnan keskus, Hämeenlinna. Koska Hausjärvi sijaitsee maakuntien rajalla, pyydettiin otantaan Päijät-Hämeen maakuntaan kuuluva ja asukasluvultaan Hausjärveä pienempi naapurikunta Kärkölä. Näin oli myös kolme eri maakuntaa edustettuna. Vertailukohteet ja niiden pääkeskukset sijoittuvat pääosin Hausjärven sekä Hausjärvelle johtavien kulkuyhteyksien läheisyyteen.

Taulukko 10. Hausjärven ja vertailukuntien perustietoja (lähde: kuntien internetsivut)

Kunta/Kaupunki	Maakunta	Seutukunta	Asukasluku (kuukausi/vuosi)	Pinta- ala km ²
Hausjärvi	Kanta-Häme	Riihimäen	8 730 (12/2015)	400
Loppi	Kanta-Häme	Riihimäen	8 290 (2014)	656
Riihimäki	Kanta-Häme	Riihimäen	29 350 (2014)	126
Janakkala	Kanta-Häme	Hämeenlinnan	16 900 (2014)	586
Hämeenlinna	Kanta-Häme	Hämeenlinnan	68 000 (10/2015)	1786
Hyvinkää	Uusimaa	Helsingin	46 420 (09/2015)	337
Kärkölä	Päijät-Häme	Lahden	4 650 (2014)	259

Haastateltaviksi pyydettiin kustakin kunnasta ja kaupungista tonttimyynnin ja -markkinoinnin parissa toimivia asiantuntijoita, joilla ennako-olettaman mukaan olisi toimenkuvansa ansiosta laaja-alaisesti tietoa rakentamattomiin tont-

tehin sekä tonttien markkinointiin saattamiseen liittyen. Haastateltavat valittiin Hausjärven markkinointikoordinaattorin asiantuntemusta apuna käyttäen. Haastateltaviksi pyydettiin yhteensä kuutta asiantuntijaa, jotka kaikki suostuivat. Haastateltavat olivat Riihimäen kaupungin tonttikoordinaattori Esko Heiskanen, Lopen kunnan maankäyttöpäällikkö Pekka Säteri, Janakkalan kunnan maankäyttöinsinööri Eija Paturi, Hämeenlinnan kaupungin palveluasiantuntija Sirpa Rahikainen, Hyvinkään kaupungin maanmittausinsinööri Janne Viljanen ja Kärkölan kunnan kunnaninsinööri Pertti Sallila.

Haastatteluun valmistauduttiin perehtymällä haastattelun toteuttamista käsittelevään kirjallisuuteen sekä opettelemalla haastattelujen tallennuslaitteiston käyttö. Ennen varsinaisia haastatteluja pidettiin haastattelijan omassa toimipisteessä esihaastattelu, jonka perusteella voitiin arvioida haastattelun kestoa sekä muokata kysymysjärjestystä ja -muotoilua sekä varsinaista teemoittelua. Haastatteluteemat oli lähetetty ennakkoon opinnäytetyötä ohjanneen ohjausryhmän jäsenille ja he saivat niitä halutessaan kommentoida.

Haastateltavia lähestyttiin puhelimitse joulukuussa 2015 ja haastattelut suoritettiin tammikuussa 2016 yksilöhaastatteluina, haastateltavien omissa toimipisteissä. Haastatteluteemat lähetettiin haastateltaville ennakkoon tutustuttavaksi sähköpostilla, jotta haastateltavat tarvittaessa voisivat koota tarvittavia tietoja ennakkoon oman organisaationsa sisällä. Haastattelijalla itsellään oli käytössään tarkempi teemalomake, joka sisälsi muistilistan omaisesti teemoihin liittyviä avainsanoja, joiden haluttiin tulevan käsitellyiksi. Haastattelut talleniin digitaalisella tallennuslaitteistolla, jonka ohella haastatteliija laati muistioita merkittävimmistä esille nousseista seikosta.

Äänitettyä haastatteluaineistoa koostui verraten paljon, kaikkiaan noin 10 tuntia. Kesto selittyy osin sillä, että haastattelun yhteydessä tallentui asiakokonaisuuden moninaisuudesta johtuen keskustelua myös välillisesti haastatteluteemoihin liittyvistä aiheista. Osa haastateltavista oli myös, ehkä laajan kokemuksenkin ansiosta, hieman monisanaisempia ja pohtivat asioita laajemmissa asia- ja merkitysyhteyksissä. Osin myös teemat olivat laajoja ja niitä olisi voinut pyrkiä tarkemmin rajaamaan. Äänitettyjen haastatteluaineistojen kestot vaihtelivat tunnista noin 2,5 tuntiin. Keskimäärin haastattelun pituus oli noin 1 tunti 40 minuuttia. Haastattelut sujuivat pääsääntöisesti suunnitellusti ja suuremmista keskeytyksittä. Ennakkoon lähetettyjen kysymysten perusteella olivat haastateltavat kyenneet valmistautumaan oman työnkuvan ulkopuolisiin asioihin kysymällä vastaus asiaa hoitavalta henkilöltä. Osin pystyttiin haastattelutilanteen päätteeksi tarkentamaan tiettyjä asioita paikalla olleilta kollegoilta.

Haastatteluaineiston purkaminen eli litterointi tehtiin mahdollisimman pian haastattelun jälkeen. Samalla tehtiin alustavia korostuksia esille nousseista, tutkimuksen kannalta olennaisista seikoista. Aineisto kirjoitettiin digitaalisista tallenteista puhtaaksi tietokoneen tekstinkäsittelyohjelmalla lähes sanatarkasti, jättäen kuitenkin pois selkeästi teemojen ulkopuolisia aiheita sekä pohdiske- luun liittyviä toistoja.

Litteroiduista haastatteluaineistoista laadittiin ensi vaiheessa taulukko, johon ryhmiteltiin vastaukset teemoittain ja vastauksittain. Haastatteluaineistoa tiivistettiin poimimalla tutkijan näkökulmasta tutkimuksen kannalta olennainen tieto ja koodattiin eri teemoihin kuuluvia asioita. Aineistoista pyrittiin jo tässä vaiheessa nostamaan esiin erityishuomioita sekä usein toistuvia seikkoja. Tämän jälkeen suoritettiin aineiston järjestely ja teemoiteltiin aineisto oikeiden teemojen alle. Tämän jälkeen aineisto käsiteltiin tiivisten ja referoiden olennaiset asiat kirjakieliseen muotoon, jonka pohjalta tehtiin yhteenveto ja analyysi.

8.3 Haastattelun tavoite ja teemat

Haastattelujen tavoitteena oli saada tietoon vertailukuntien tilanne rakentamattomien tonttien suhteen ja erityisesti löytää keinoja, joita kunnat olivat käyttäneet kunnan ja yksityisomistuksessa olevien rakentamattomien tonttien rakentamisen edistämiseksi. Haastattelun teemat oli muotoiltu ja johdettu työn teoriaosuudessa tarkastelluista aihepiireistä, sekä tapaustutkimusosuudessa esille nousseista kysymyksistä. Varsinaisten kysymysten lisäksi haastateltavat saivat vielä lopuksi ´vapaan sanan´, mikäli halusivat vielä puhua jostakin aihepiiriin liittyvästä, vielä käsittelemättömästä asiasta tai täydentää teemavastauksia. Työn teemahaastattelun haastattelijan kysymysrunko on liitteenä (Liite 5), jossa lihavoituna ovat haastateltavalle lähetetyt teeman ja niiden alla haastattelijan apusanalistat.

Haastattelun ensimmäinen teema oli haastateltava tausta. Tarkoituksena taustoittavalla kysymyksellä oli virittäytyä haastatteluun ja keventää mahdollisia haastattelutilanteen alkujännitteitä. Tarvittaessa vastauksia voitaisiin peilata haastateltavan työtehtäviin sekä työssäoloaikaan rakentamattomien tonttien parissa. Toisena teemana olivat rakentamattomat tontit yleisesti sekä tonttien omistussuhteet. Teeman tarkoituksena oli kartoittaa rakentamattomien tonttien määrää, tonttien omistuspohjaa sekä omistuksen suhteellista jakautumista. Kolmantena teemana oli tarkoitus tutkia, millä tarkkuudella rakentamattomat tontit olivat kunnan edustajilla tiedossa ja oliko niistä laadittu tieto- tai seurantajärjestelmää ja millainen se olisi. Teeman tarkoituksena oli saada tietoa mahdollisen Hausjärven tietojärjestelmän luontiin, siihen sisällytettäviin asioihin sekä saada selville, millaisia voimavaroja järjestelmän ylläpitäminen on kunnilta edellyttänyt.

Haastattelun neljännessä teemassa tutkittiin tonttien rakentamattomuuden syitä ja pyrittiin selvittämään rakentamattomuuden yleisiä ja erityisiä syitä sekä syitä toisaalta kunnan ja toisaalta yksityistonttien osalta. Erityisesti kiinnosti, olisivatko syyt samankaltaisia kuin Hausjärvellä, jolloin myös rakentamattomuuden ratkaisukeinot voisivat olla kunnan tontteihin sovellettavissa. Viidentenä teemana käsiteltiin rakentamattomien tonttien sijoittumista kunta- tai kaupunkirakenteessa. Teeman tarkoituksena oli selvittää, sijoittuivatko rakentamattomat tontit tietyille alueille ja oliko alueen vetovoimatekijöillä tai nii-

den puutteella vaikutusta rakentumiseen tai johtuiko rakentamattomuus maanomistussuhteista.

Kuudes teema voidaan nähdä tämän työn tavoitteiden kannalta yhtenä merkityksekkäimmistä - teemassa käsiteltiin rakentamattomien tonttien rakentamisen edistämistä kunnan tai kaupungin toimesta, sekä syitä miksi toimia oli tai ei oltu ryhdytty tekemään. Käsiteltäviä alateemoja olivat rakentamattoman rakennuspaikan korotettu veroprosentti, rakentamiskehotus, rakennuspaikan osan lunastaminen, sopimusvelvoitteet, kuten rakentamisvelvoite ja velvoitteen seuranta, rakentamiskelpoiseksi saattaminen muilla keinoin sekä kaavamuutosten käyttäminen rakentamisen edistämiseksi. Lisäkysymyksenä oli, mikä on toiminut tekijänä, jonka johdosta toimiin on ryhdytty.

Seitsemäntenä teemana haluttiin syventää tarkastelua yleisiin ja erityisiin keinoihin, joita oli käytetty rakentamisen edistämiseksi erityisesti pitkään rakentamattomana olleiden tonttien osalta. Tarkoitus oli tutkia, oliko erityisiä keinoja, kuten, ´myyntikikkoja´, kampanjoita, lisäetuja tai hinnoittelua käytetty tonttimyynnin edistämiskeinoina ja oliko imagollisia tekijöitä ajateltu jäljelle jääneiden yksittäistonttien markkinointiin saattamisessa. Kahdeksantena teemana haluttiin tietää, olivatko yksityishenkilöt itse olleet aktiivisia tonttien rakentumaan saamiseksi, millä keinoin heitä oli kunnan tai kaupungin toimesta ryhdytty auttamaan sekä oliko mahdollisesti kohdattu ongelmatilanteita. Yhdeksäntenä teemana haluttiin tietää oliko tonttien rakentamista edistäneillä toimilla koettu olevan vaikuttavuutta.

Teemahaastattelun tuloksia voidaan analysoida monin eri tavoin. (Hirsjärvi ym. 2000, 195.) Tässä työssä haastattelukysymysten analysointimenetelmänä käytettiin aiheiden mukaista teemoittelua. Seuraavassa on käsitelty haastattelut teemoittain.

8.4 Haastattelun tulosten yhteenveto ja analyysi

Rakentamattomia tontteja oli kaikissa haastatelluissa kunnissa sekä kunnan että yksityisessä omistuksessa olevia, erityisesti kun huomioidaan myös kaavallisena varantona olevat tontit. Vanhempia yksittäisiä tontteja oli kunnissa jäänyt myymättä vain vähän - isommissa kunnissa paremman tonttimenekin ja pienemmissä yleisen hintojennousun takia, jolloin vanhemmat tontit olivat jääneet edullisemmiksi. Rakentamattomat tontit olivat kunnilla hyvin tiedossa ja seurantajärjestelmät pääsääntöisesti yksikertaisia ja luettelomaisia. Erilaisia sähköisiä rekistereitä käytettiin seurannassa ja niitä pidettiin hyvänä apuna, kuten myös henkilöstön pitkäaikaista tietämystä. Seurantatoiminnan järjestelmällisyyttä sekä vastuuhenkilön olemassaoloa pidettiin tärkeänä ja resursseja ylläpitoon oli käytettävissä, tosin ylläpidon vaatimustenkin todettiin jatkuvasti kasvavan.

Rakentamattomuuden yleisimmät syyt nousivat vertailukunnissa esille hyvin samankaltaisina kuin Hausjärvelle tehdyssä tonttitarkastelussa. Kuten tämän

työn teoriaosuudessakin käsiteltiin, oli syytä muun muassa maanomistuksellisia, kiinteistönmuodostuksellisia sekä kaavoituksellisia. Yksityistontteja haluttiin pitää oman pihan jatkeena tai reservinä tulevaa varten, eikä tontista saatavaa korvausta todennäköisesti pidetty riittävänä suhteessa myynnistä aiheutuvaan menetykseen. Mikäli tontti jäi perikunnalle, saattoi se yhtäältä edistää myyntiä, mutta toisaalta myös mutkistaa tilannetta. Taloustilanteen merkitys nousi esille rakentamattomuuteen vaikuttavana tekijänä useassa tapauksessa, sekä yksityistonttien että kunnan tonttien näkökulmasta.

Rakentamattomia tontteja saattoi keskittyä vanhemmille kaava-alueille ja alueille, joilla oli maanomistuksen pirstaleisuutta. Taajamien sijainnilla, palvelutarjonnalla sekä muun muassa työmatkat mahdollistavilla kulkuyhteyksillä koettiin olevan vaikutusta tonttien kysyntään ja sitä kautta rakentumiseen. Tonttien rakentamista edistävinä keinoina oli käytetty rakentamattoman rakennuspaikan veroprosenttia, joka oli kaikissa kunnissa käytössä. Rakentamiskehotusta oli käytetty tai harkittu käytettäväksi lähinnä kaupungeissa, mutta ei enää viime aikoina. Rakennuspaikan osan lunastamisesta oli jonkin verran käytetty, mutta vapaaehtoisten kauppojen mahdollisuus korostui ensisijaisena ratkaisuna. Rakentamisvelvoite oli kunnissa käytössä hyvin samankaltaisin ehdoin, joskin vanhempia tontteja oli saatettu luovuttaa jopa ilman ehtoja ja näitä tapauksia oli myöhemmin jouduttu selvittämään. Tontteja oli saatettu rakentamiskelpoisiksi rakentamalla tonteille kulkuyhteys ja kunnallistekniikka, valmistelemalla rakennuspaikkaa poistamalla puustoa, sekä erityisesti yritystonteilla esirakentamalla, kuten maata tasaamalla. Kaavamuutoksilla oli rakentamista edistetty lähinnä vanhoilla alueilla, tarkistamalla tonttirajoja yhteneviksi kiinteistörajojen kanssa, alueen houkuttelevuuden parantamiseksi, kerrosluvun muuttamiseksi tai mahdollistamaan kooltaan monipuolisempi tonttitarjonta. Eri linjauksia oli sen suhteen, oliko rakentamattoman tontin käyttötarkoitusta ryhdytty muuttamaan ja edistämään rakentamista sekä yhdyskuntarakenteen tiivistymistä sitä kautta. Edellä kuvatun lisäksi rakentamista edistävinä toimenpiteinä mainittiin kuntamarkkinointi, omien tonttien jatkuva markkinointi ja myynti, maastoesittelyt sekä keskustelu- ja neuvontatyö. Rakentamisen suhteen vilkkaampana aikana oli yksityisiä maanomistajia myös lähestytty kirjeitse tiedustelemalla rakentamisaikomuksia ja tarjoamalla apua kuten tonttitietojen välitystä mahdollisille tontinostajaehdokkailla.

Pääsääntöisesti pidempään rakentamattomana olleiden tonttien todettiin olevan samalla tavalla markkinoinnissa tarjolla kuin uudetkin tontit ja toimenpiteet ovat yleensä koskeneet kaikkia tontteja. Alennuskampanjoita, tonttiarpassia, kiertoajeluja, tonttimarkkinoita ja tarjouskilpailua tietyllä pohjahinnalla oli käytetty myynnin edistämiseksi, kuten myös yleisiä markkinointikampanjoita, messuja, lehdistömainontaa, tonttiesitteitä ja internetin tonttipalvelua. Tonttiesittelykylttejä oli pystytetty maastoon ja kunta oli ollut mukana talofirman esittelyssä esittelemässä tontteja. Yritysten kanssa oli perustettu kumppanuusohjelmia, joiden toivottiin tuovan työntekijöitä asukkaiksi kuntaan. Internetiä oli hyödynnetty yhtenä markkinointikanavana. Hinnoittelua ja hinnan tarkistamista pidettiin hyvänä keinona edistää tontin myyntiä - nostavasti tai laskevasti, ottaen huomioon tontin ominaisuudet.

Yksityishenkilöiden omaa aktiivisuutta pidettiin merkittävimpana tekijänä tonttien rakentumaan saamisessa ja kunnat ovat suhtautuneet hyvin myönteisesti neuvonta-avun antamiseen. Määrätynlaista markkinointiyhteistyötä yksityistahojen kanssa pidettiin mahdollisena, mikäli kunnalla ja yksityistaholla olisi tontteja myynnissä samalla alueella, vaikka pääosin kiinteistönvälitystä ei pidetty kunnan tehtävänä. Osin yksityishenkilöiden tonttien myyntiä oli myös kuntien taholta avustettu, lähinnä antamalla kysyttäessä tontinomistajien yhteystietoja eteenpäin heidän suostumuksellaan ja jonkin verran kunnilla oli yksityisten rakennuspaikkojen tietoja internetsivuillaan, joskin pääosin haja-asutusalueella. Isompi kunta piti internetsivuillaan yksityistonttien tonttipörssiä, joka palveli yksityistonttien markkinointia tiedonantomielessä.

Rakentamattoman rakennuspaikan korotetulla kiinteistöverolla ei nykyisen suuruisena koettu olevan suurta merkitystä tonttien rakentamisen kannalta. Rakennuspaikan valmistelulla oli koettu olleen jonkinlaista vaikutusta. Menestymistä markkinoinnissa pidettiin tässä taloustilanteessa vaikeana, eikä kaikilla toimenpiteillä koettu olleen suoraa vaikutusta tonttimyyntiin, mutta tärkeänä pidettiin, että paikkaa pidetään jatkuvasti esillä, koska asukkaiden saannin kannalta on tärkeää että kunnasta kiinnostutaan asuinpaikkana. Tonttialennuskampanjalla oli kampanja-aikana saavutettu vaikuttavuutta, mutta tämän jälkeen myynti oli puolestaan tyrehtynyt. Internetsivujen osalta todettiin, että niiden tulee olla myyvät, koska sitä kautta tutustutaan ennakkoon useiden kuntien tonttitarjontaan.

Haastattelujen ulkopuolisina teemoina nousivat esille asemakaavan ajanmukaisuus, rakentamattoman rakennuspaikan ilmoittaminen verottajalle, tonttimyynnin tulevaisuudennäkymät sekä tonttien kiinnostavuuteen liittyvät tekijät. Useammassakin aihepiirissä, kuten rakentamattomien tonttien seurannan järjestämisessä sekä alekampanjoiden käytössä, nousi esille maanomistajien tasapuolinen kohtelu, jota pidettiin hyvin tärkeänä asiana. Seuraavassa on esitetty haastattelujen yhteenvedot teema-alueittain.

Teema 1, Haastateltavan tausta

Kaikilla teemahaastattelun haastateltavilla oli pidempiaikaista taustaa kunnalliselta sektorilta sekä tontteihin, rakentamiseen ja tonttien luovutukseen liittyvissä tehtävissä. Pienemmissä kunnissa tehtäväkenttä saattoi olla laajempi ja isommissa kunnissa yksilöidympi. Osa haastateltavista pystyi pääasiallisen työnsä puolesta vastaamaan kaikkiin kysymyksiin sekä yksityisten että kunnan tonttien osalta. Erityisesti verottajalle ilmoitettavat tontit saattoivat olla jonkun muun työntekijän vastuulla.

Teema 2, Rakentamattomien tonttien olemassaolo, tonttien omistussuhteet

Kaikissa kunnissa, kuten ennakkoon voitiin odottaa, oli rakentamattomia tontteja. Alla on yhteenvetotaulukkoon koottu tonttien ilmoitettu määrä. Yhteenvedossa tulee ottaa huomioon että määrä kysyttiin likimääräisenä, eivätkä luvut ole välttämättä suoraan vertailukelpoiset. Hyvinkään tiedot ovat maankäytön toteuttamisohjelman 2016-2025 mukaiset, sisältäen vapaat kaavoitetut omakoti- ja monitoimitontit sekä yhtiömuotoisesti toteutettavat tontit (Hyvinkään kaupunki 2015).

Taulukko 11. Taulukko: Yhteenvedo vertailukuntien rakentamattomien tonttien määristä.

Rakentamattomat tontit	Riihimäki	Loppi	Hyvinkää	Kärkölä	Hämeenlinna	Janakkala
Kunnan tontit (+kaavavaranto eriteltynä jos tiedossa)	59 (+25)	n.110-120	94 (+307, ei kunnallistekniikka) +5-10 reservinä	n. 140	kantakaupungissa n. 150, liitoskunnissa n. 100	n.40 markkinoinnissa
Yksityisomistuksessa olevat tontit	147	n. 50-60	n. 150	n. 50-60	kantakaupungissa n.150 (korotettu vero)	n. 70 (sisältää ei rakentamiskelpoiset)

Tontteja saattoi kunnilla olla runsaasti, koska kaavavarantoa oli kartutettu aiempien vuosien suuremman menekin mukaan. Esimerkiksi Hämeenlinnassa oli ennen taantumaa ollut tonttipula, mutta hiljaisempien viime vuosien aikana tontteja kertynyt jonkin verran kunnallistekniikan rakentamisen myötä. Koska kaupungeissa tontinluovutusmäärät olivat isompia, oli myös toiminta järjestelmällisempää, muun muassa maankäytön toteuttamisohjelmien myötä.

Osin kunnilla oli tonttivarantoa, josta ei oltu luopumassa, vaan tontti saattoi olla tarkoituksella muussa kuin kaavanmukaisessa käytössä tai tonttia säilytettiin reservivarantona tai vaihdannan välineenä esimerkiksi tulevia maakauppoja ajatellen. Esimerkiksi Janakkalassa oli tontteja pois markkinoinnista lohkomisen keskeneräisyyden takia.

Yksittäisiä rakentamattomia tontteja oli kunnille jäänyt ennako-odotukseen nähden yllättävän vähän, muun muassa verrattuna Hausjärveen. Erityisesti isommissa kunnissa tontit olivat niin kysytyjä, että vapautuneet tontit menivät heti. Pienemmissä kunnissa, sekä Hämeenlinnan liitoskunnissa, tonttivarantoa saattoi olla pidemmältä ajalta. Siihen, ettei yksittäistontteja pienemmissä kunnissa ollut jäänyt juurikaan myymättä, vaikutti se, että tonttien hinnan muotoutuessa muun muassa kunnallistekniikan rakentamiskustannusten mu-

kaan, olivat vanhemmat tontit jääneet jopa puolet edullisemmiksi kuin uudet ja sitä kautta tulleet myytyä. Myös sijainti vanhemmilla tonteilla on parempi kuin uusien ja alue valmiimpi kuin uudemmat. Tämä voitiin siis kokea eräänlaiseksi ´markkinointivalتيksi´.

Pääsääntöisesti yksityisomistuksessa olevia tontteja ei ollut keskittynyt tiettyille yksittäisille maanomistajatahoille. Yksittäisiä useamman tontin maanomistajia saattoivat olla tietyt yritykset, perikunnat tai seurakunta. Mikäli maanomistuksessa olisi ollut havaittavissa enemmän keskittymistä, olisi kunnilla voinut olla erityisiä kokemuksia rakentamisen edistämisestä yksittäisen suuren maanomistajatahon kanssa.

Teema 3, Tarkkuus, jolla tontit ovat tiedossa, mahdollinen tieto- tai seuranta-järjestelmä

Kunnan omistamat tontit olivat hyvin tiedossa ja järjestäen luovutuksen piirissä olevat tontit löytyivät kunnilta tietoineen internetistä. Yksityistontit oli selvitetty rakentamattoman rakennuspaikan korotettua kiinteistöveroä varten. Pääsääntöisesti seurantaan oli kunnissa käytetty manuaalista, yksinkertaista luetteloa, yleisimmin excel-tiedostoa. Tontteja oli saatettu visualisoida MapInfo-ohjelmalla tai tiedot saatiin tarvittaessa kartalle, mutta tarvetta tällaiseen ei välttämättä koettu olevan. Seurannan apuna käytettävistä ohjelmistoista mainittiin muun muassa Trimble Locus.

Osin valvontaa suoritettiin jatkuvasti eli tietyt tiedot tarkistettiin sitä mukaa kuin muutoksia muun toiminnan yhteydessä havaittiin, esimerkiksi käytäessä läpi kiinteistönluovutusilmoituksia tai tavattaessa tontinostajia heidän asioissaan rakennusvalvonnassa, mistä voitiin päätellä rakentamisen olevan viireillä. Verottajalle ilmoitettavat tontit käytiin järjestelmällisemmin läpi vuosittain. Rakentamisvelvoitteen seurannassa menettelytapa oli joissain tapauksissa alkuvuonna tapahtuva seuranta, jonka myötä tarkistettiin tulevana vuonna rakentamisvelvoitteen piiriin tulevat tontit, jolloin niihin osattiin reagoida riittävän ajoissa. Rakentamisvelvoitteen seurantaan oli käytetty myös mm. paikkatieto-ohjelmiston mahdollistamia hälytystapahtumia. Osin todettiin, ettei rakentamisvelvoitteen seuranta ollut aiemmin ollut kovin järjestelmällistä. Parantamisen varaa oli koettu olevan ja toimiin oli myös ryhdytty, osin aivan hiljattain. Osin oltiin sitä mieltä, että seurantaa voisi kehittää yhdessä rakennusvalvonnan kanssa.

Sähköiset ohjelmistot koettiin hyväksi avuksi rakentamattomien tonttien seurannassa, koska seurantaa oli aiemmin saatettu tehdä jalkautumalla maastoon, mikä ei tietojärjestelmien kehittymisen myötä ollut enää välttämätöntä. Tonttien seurantaa ei erityisesti pienemmissä kunnissa koettu juurikaan työlääksi ja seurantaa saatettiin tehdä yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa. Isommissa kunnissa toiminta saattoi olla hieman järjestelmällisempää suurempien tonttien luovutusmäärien takia. Henkilöstön pitkäaikaisen tietämyksen katsottiin seurannassa olevan eduksi ja helpottavan työtä. Järjestelmällisyys ja vas-

tuuhenkilön tärkeys seurannassa nostettiin esille - näiden myötä toteutuu myös kuntalaisten tasapuolinen kohtelu.

Pääosin todettiin, että ylläpitoon löytyy resursseja. Toisaalta todettiin myös, että vaatimukset ja tarpeetkin ajan myötä kasvavat. Kuntaliitosten myötä oli saattanut syntyä tilanne, että tiedot eivät alueesta riippuen olleet yhtä tarkkoja ja resursseja kehittämislle ei välttämättä ollut.

Teema 4, Tonttien rakentamattomuuden syytä

Yksityistonttien rakentamattomuuden tyypilliseksi syyksi mainittiin kaavoitus. Vanhoista tiloista oli tyypillisesti kaavoitettu useampia tontteja, minkä myötä tontteja oli jäänyt rakentamattomiksi. Tyypillistä oli, että tontteja oli muodostunut 1950-1960-luvuilla rakennetuille ja 1970-luvulla kaavoitetuille asuinalueille, jossa isommista kiinteistöistä oli osoitettu asemakaavassa pienempiä, noin 1000 m² tontteja. Tontit olivat voineet olla jo ennen kaavoitusta luontevasti osa omaa pihapiiriä, jolle saattoi sijoittua omenapuita, marjapensaita tai jopa talousrakennuksia. Tämän vuoksi yleiseksi, ja ymmärrettäväksi syyksi, todettiin yksinkertaisesti haluttomuus myydä.

Useat asiantuntijat totesivat, että yksityistonttia saatetaan pitää reservinä, joka tarvittaessa myydään tai säästetään lapsille tai lapsenlapsille. Tyypillistä on, että tontti saattaa tulla myyntiin vasta perinnönjakotilanteessa, mutta silloinkin myyntiä ja edelleen rakentamista voi hidastaa se, että omistajaksi jääneen perikunnan jäsenet eivät pääse yksimielisyyteen, ostaako joku perikunnan jäsenistä tontin vai myydäänkö se. Voi myös olla että asiaa ei viitsitä tai osata hoitaa. Perikunnan jäsenet saattavat myös olla riitaisia, eivät tunne toisiaan tai kaikkia jäseniä ei vain tavoiteta. Ajan myötä tontin omistajaksi saattaa muodostua jopa useampia perikuntia, jolloin asioiden hoitaminen mutkistuu entisestään. Loppujen lopuksi, jos rahalle ei koeta olevan tarvetta, tai myynti koetaan hankalaksi, ei tonttia myydä.

Erityisesti maaseutukuntien alueilla koettiin olevan niin, ettei tontista saatava korvaus ole riittävän suuri korvaamaan oman pihan menetyksestä koituvaa haittaa. Yksityistontin myyntiä katsottiin hankaloittavan sen, että yleensä myynnissä olevalla yksityistontilla pidetään mieluusti hieman korkeampaa hintaa, eikä tontti mene kaupaksi, koska kunnalla on edullisempia tontteja tarjolla.

Useassa kunnassa maanomistuksen todettiin vaikuttaneen tontin rakentamatta jäämiseen. Saattoi olla tiettyjä alueita, joilla kaavoitusta oli tehty ottamatta kiinteistörajajoja huomioon. Asemakaavan mukaisen tontin alueella saattoi olla useitakin maanomistajia, jotka eivät olleet päässeet sopimukseen mitä tontille tehdään. Vanhemmilla asuinalueilla tontti on myös voinut jäädä rakentamattomaksi sen seurauksena, että tontilta on purettu rakennus. Rakentamattomana oli myös yksittäisen, lopettamassa olevan rakennusliikkeen omakoti- ja paritalotonttivarantoa. Yksityiset rakentamattomat tontit ovat myös saattaneet kool-

taan jäädä nykyrakentamiselle pieniksi, erityisesti maaseututaajamissa, joissa kysytään yli 1000 m² tontteja. Esteeksi rakentamiselle saattoi myös muodostua se, ettei katua oltu rakennettu tai kunnallistekniikka ei sijainnut lähellä.

Pääosin yksityiset rakentamattomat tontit olivat vanhaa perua. Useassa tapauksessa todettiin, että kunta kaavoittaa yksityiselle enää vain poikkeustapauksissa. Aiemmin yksityishenkilöille on saattanut syntyä rakentamattomia tontteja osana kunnalle myydyin maan kauppahintaa - tämän todettiin olleen tyyppillistä erityisesti maaseutukunnissa. Nykyisin yksityiselle saattaa syntyä rakentamattomia tontteja vielä kaavamuutosten kautta. Yksityistontteja on osin saattanut jäädä tarkoituksellakin myymättä, koska yhdessä kunnan kanssa on todettu, että alueella on tarvetta kaavamuutokselle. Kaavamuutoksen aloittaminen taas on saattanut viivästyä, koska on odotettu tietoa siitä, millaisella ratkaisulla maanomistaja haluaa edetä.

Konkreettisina rakentamattomuuden syinä, niin kunnan kuin yksityistonttienkin osalta, ovat voineet toimia ympäristön tai rakennuspaikan olosuhteet. Tontti on voinut olla maastoltaan haastava, esimerkiksi kalliainen rinne, tai maaperältään heikommin kantava. Tällöin rakentaminen ilman erityistoimia ei onnistu ja on kalliimpaa ja tontti ei sen tähden mene kaupaksi. Tontti on myös voinut olla varjoisa tai ostovaiheessa on voinut vaikuttaa jokin epämieluisa näkökulma. Voi myös olla, että kaava ei jollain tapaa ole ollut nykyaikainen ja mahdollista tämän päivän rakentamista, esimerkiksi kerrosluvun tai tehokkuusluvun osalta. Myös rakennustapaohjeet ovat joissain tapauksissa saattaneet vaikuttaa myyntiin. Tiiviimpi kaavoitus on maaseutukunnissa saattanut olla rakentamattomuuden syynä, koska yleensä haetaan vähän isompaa tonttia.

Erityisemmissä tapauksissa kunnan myymän tontin rakentamattomuus on johdettu rakentamisvelvoitteen toteutumatta jäämisestä. Esimerkkitapauksessa vuokratontin rakentamisvelvoiteaika oli umpeutunut, mutta vuokrasopimuksen teksti oli kirjattu siten, että kunnan myöhästyttyä rakentamisvelvoitteen seurannassa, ei asiaa kannattanut riitauttaa, koska tulkittiin, että kunta häviäisi oikeusjutun. Toisessa tapauksessa yksityishenkilö oli hakenut tonttia yrityksen nimiin, vaikka tuolloin kunta ei vielä myöntänyt omakotitontteja yrityksille. Hakemus hylättiin, yritys valittiin ja asia on sittemmin viipynyt hallinto-oikeuden käsittelyssä, tontin ollessa rakentamatta. Jossain tapauksessa oli myös mahdollista, että asiakas oli rakentamisvelvoitteen seurauksena maksanut kaksinkertaisen kauppahinnan ja täten saanut luvallisesti pitää tontin rakentamattomana. Eräissä tapauksissa kunta oli myynyt tontin yritykselle, joka ei ollut hakenut sille lainhuutoa. Yrityksen ajaututtua konkurssiin, ei tonttia oltu ilmoitettu konkurssipesälle, koska ostaja luuli maksaneensa vain etumaksun. Konkurssipesä ehdittiin sulkea, mutta koska tontti kuuluu sille, tulisi pesä avata ja käydä prosessi uudelleen. Tätä ei ilmoituksesta huolimatta ole tehty, joten tontti on edelleen rakentamatta.

Rakentamattomuuden syyt eivät aina ole järjellä selitettävissä tai syihin liittyy tunnearvoja. Eräänä erityisyytenä nostettiin esille suomalaisiksi tai jopa hämä-

läiseksi epäilty näkökulma, jonka mukaan tonttia ei voi myydä, koska naapurit rupeavat puhumaan että myyjällä on rahapula ja tällä menee huonosti. Tyypillisesti maasta luovutaan vasta pakkotilanteen edessä ja tunnesiteitä on erityisesti, mikäli on itse toiminut alueella viljelijänä, ehkä jopa useamman sukupolven ajan. Asia liittyy ehkä enemmän raakamaan hankintaan, mutta joillan vanhoilla tonteillakin voi olla samanlaista taustaa.

Tonttien erityisen ajankohtaisena rakentamattomuuden syynä nousi useassa tapauksessa esille tämänhetkinen taloustilanne. Tilanne kosketti erityisesti pienempiä kuntia, mutta näkyi jopa suuremmissa kaupungeissa. Rakentamisen uskottiin keskittyvän tällä hetkellä erityisesti suurempiin kasvukeskuksiin, joissa palvelut on taattu. Yksityistonttien osalta pankit edellyttävät lainan ehtona, että edellinen asunto on myyty. Voi olla myös muita epävarmuustekijöitä, joiden takia rakentamiseen ei uskalleta ryhtyä. Henkilökohtaiset syyt, kuten avioero, sairastuminen tai taloudellisten edellytysten puuttuminen voivat myös estää tai viivästyttää rakentamista. Erityisesti yritystonttipuolella on tyypillistä lykätä hankkeita taloussuhdanteiden muuttuessa ja lama-aikojen koittaessa - sen myötä tontteja jää toteuttamatta niiden suunnitelmien mukaisesti, joita kenties ostohetkellä oli mielessä.

Kunnan tontteja oli saatettu jättää reserviin tarkoituksella, pois luovutettavien tonttien joukosta. Tällaiset tontit on nähty hyväksi maapolitiikan hoidon kannalta ja niitä voidaan tarvittaessa käyttää esimerkiksi vaihdon välineenä neuvoteltaessa tietystä maakaupasta. Eräässä tapauksessa mainittiin tonttien rakentamattomuuteen vaikuttaneen alueen haluttavuus. Jos alueella on heikko imago, eivät rakennusliikkeet uskalla investoida. Haastateltava viittasi aikaan, jolloin kunnan vuokrataloja rakennettiin paljon tietyille alueille ja niistä syntyi keskittymiä.

Teema 5, Rakentamattomien tonttien sijoittuminen kunta- / kaupunkirakenteessa

Rakentamattomien tonttien todettiin pääosin sijoittuvan yhdyskuntarakenteessa tasaisesti, eikä varsinaisia suurempia alueellisia keskittymiä koettu olevan. Pienempiä, muutamien tonttien keskittymiä, saattoi olla esimerkiksi perikuntien omistamissa tonteissa, joita tyypillisesti sijoittui vanhemmille kaava-alueille sekä alueille, joilla oli maanomistuksen sekavuutta. Kunnan tontit keskittyivät pääosin uusille kaava-alueille. Jossain tapauksessa kunnan maanhankinnan todettiin vaikuttaneen siihen, että yksityisten rakentamattomat tontit sijoittuivat keskeisemmin keskusta-alueille ja kunnan tontit reuna-alueille - sen mukaan kuin oli kaavoitettavaa maata saatu ostettua.

Tonttien kysyntään, ja sitä kautta myös rakentamiseen, koettiin olevan vaikutusta taajamien sijainnilla, palvelutarjonnalla sekä muun muassa työmatkat mahdollistavilla kulkuyhteyksillä. Vetovoimatekijöinä mainittiin moottoritien ja rautatieaseman läheisyys sekä pienemmissä taajamissa jonkin suuremman kasvukeskuksen läheisyys. Jos taajamalla ei ollut palvelutarjontaa, todettiin

että paikkaan tulee olla entuudestaan jokin suhde, jotta sinne halutaan rakentaa. Jonkin verran todettiin olevan alueellista, taajamien välistä ´kissanhännänvetoa´, eli tietyn taajaman asukkaat eivät mielellään ole ryhtyneet rakentamaan toiseen taajamaan.

Teema 6, Rakentamattomien tonttien rakentumisen edistäminen kunnan / kaupungin toimesta ja syyt miksi toimia on tai ei ole ryhdytty tekemään?

Alateema: rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti

Kaikissa kunnissa oli tehty päätös rakentamattoman rakennuspaikan korotetun kiinteistöveron käyttöönotosta. Riihimäellä vero oli ollut käytössä pisimpään, haastateltavan mukaan noin 20 vuotta. Janakkalassa oltiin ilmoittamassa tontteja vasta ensimmäistä kertaa vuoden 2016 verotukseen. Hyvinkäällä tuotiin esille, että noin vuodesta 2006 lähtien käytössä ollut vero on ollut lain määräämä pakkokeino, koska kaupunki kuuluu niiden pääkaupunkiseudun kuntien joukkoon, joiden tulee määrätä rakentamattomalle rakennuspaikalle yleistä kiinteistöveroa korkeampi vero. Hämeenlinnassa vuodesta 2004 käytössä olleen korotetun veron piiriin eivät kuulu liitoskunnat, vaan vero on voimassa vain kantakaupungissa.

Alateema: rakentamiskehotus

Rakentamiskehotusta ei maaseutumaisemmissa kunnissa oltu käytetty ja suhtautuminen pakkokeinojen käyttöön oli muutoinkin varovainen. Keinot ehkä oli tiedostettu, mutta poliittista halukkuutta ei niiden totettamiseksi ollut. Kaupungeista Hyvinkäällä oli 1980-1990-lukujen vaihteessa harkittu rakentamiskehotuksen antamista. Selvityksiä oli tehty pitkälle, mutta toimeenpanosta luovuttiin 1990-luvun aluen laman koittaessa, jolloin omakotitonttien luovutusmäärät putosivat lähelle nollaa. Rakentamiskehotuksen antamisen myötä kunnan velvollisuus olisi ollut lunastaa kehotetut tontit ja koska kunnalla oli omaakin tonttivarantoa, ei olisi ollut järkevää käyttää rahaa siihen. Riihimäellä rakentamiskehotusta oli käytetty ennen korotettua kiinteistöveroa, mutta kehotuksia ei kovin paljon lähetetty, eikä lunastuksia ollut haastateltavan tiedossa. Hämeenlinnassa tarkistettiin haastattelun yhteydessä rakentamiskehotuksen käyttö paikalla olleelta kaupungingeodeetilta. Häneltä saatujen asiakirjojen perusteella rakentamiskehotuksia oli annettu useampaan otteeseen 1970-1990-luvuilla, mutta pääosin tonttien lunastuksiin ei oltu ryhdytty. Rakentamiskehotuksesta todettiin yleisesti, että sitä voidaan käyttää pelotteena yhden kerran ja toisella kerralla pitää jo toimia. Kunnalta pitää myös löytyä rahaa tonttien lunastamiseen.

Alateema: rakennuspaikan osan lunastaminen

Rakennuspaikan osan lunastamista ei oltu Hämeenlinnassa käytetty ja haastateltava totesi, että koska kaupunki kaavoittaa omia maitaan, niin lunastusta edellyttäviä tilanteita ei pääse syntymään. Joitain tilanteita on, missä kaupunki omistaa osan tontista ja yksityinen osan, mutta näissä tapauksissa pyritään yhteistyöhön ja vapaaehtoiisiin kaappoihin. Lopella ei oltu käytetty rakennuspaikan osan lunastamista, mutta keino oli noussut esille tapauksessa, jossa kaavaraja ei ollut tulkittavissa kiinteistörajan mukaiseksi. Asia kuitenkin ratkaistiin kaavamuutoksella. Riihimäellä kaupunki oli käyttänyt lunastusta joitain kertoja, mutta ei kovin paljon. Kärkölässä tiedossa oli kaksi tapausta ja todettiin, että lunastamiseen tarvitaan selvitys tai riittävä peruste siihen, mihin tontin osaa tarvitaan.

Hyvinkäällä rakentamattoman rakennuspaikan osan lunastamista oli käytetty, mutta ei aivan viime vuosina. Mahdollisuutta haastateltava pitää kuitenkin hyvänä työkaluna, koska lunastus menee maanmittauslaitoksen kautta ja myös hintamääritys tulee puolueettomalta taholta - omistajavaihdosten toteutumatta jäämisen syynä on usein se, että hinta on myyjän mielestä liian halpa ja ostajan mielestä liian kallis. Janakkalassa ei haastateltava ollut perehtynyt keinoon tarkemmin, mutta totesi, että jos kunta on toisena omistaja, voi se myydä osuutensa muutenkin, koska myytävät lisämaat on hinnoiteltu valmiiksi. Asiantuntijoilla ei tässä yhteydessä ollut tietoa yksityisten toisiltaan lunastamista tontin osista, mutta maanmittaustoimistoon aiemmin tehdyn tiedustelun mukaan tontin osan lunastaminen ei ole kovin yleinen toimitus (Rantanen, sähköpostiviesti 29.2.2016b).

Yleisesti rakentamattoman rakennuspaikan osan lunastamisesta todettiin, että ensisijaisena menettelynä pidetään vapaaehtoista kauppaa. Jos hinnasta ei päästä sopuun, voisi ajatella, että todennäköisesti mutkikkaampaan tontin osan lunastusmenettelyyn kuluu enemmän rahaa, jolloin tontin osana olevasta maasta voisi maksaa hieman enemmän tai vastaavasti pyytää vähän vähemmän. Jos toista tontin osaomistajaa ei syystä tai toisesta tavoiteta, lienee tällöin tontin osan lunastus ainoita keinoja asian ratkaisemiseksi.

Alateema: sopimusveloitteet (rakentamisvelvoite)

Kunnalta ostetun tontin rakentamisvelvoite oli kaikilla kunnilla käytössä. Pääsääntöisesti rakentamisvelvoiteaika oli kolme vuotta, johon voi hakea kaksi vuotta lisäaikaa. Perusehtoja oli, ettei rakentamattomia tontteja saa luovuttaa edelleen kolmannelle osapuolelle - sopimussakkona olisi 100% kauppasummasta. Jossain tapauksessa kunta on purkanut vuokrasopimuksen tai ostanut tontin takaisin. Jossain kunnassa käytäntönä oli, että tonttia ei osteta takaisin, vaan kunnalta voi pyytää lupaa saada myydä tontti rakentamattomana eteenpäin. Hintana saa tällöin olla enintään sama hinta kuin millä kunta on myynyt tontin.

Jos tontti ei ole yksityisellä mennyt kaupaksi, on kunta kehottanut laskemaan hintaa. Myös aika tekee tehtävänsä - muutamassa vuodessa tontin hinta on pudonnut, koska tonttien hinnat ovat joka vuosi vähän nousseet. 1970-1980-luvuilla oli saatettu tontteja luovuttaa olemattomilla rakentamisvelvoitteilla tai rakentamisvelvoitteita ei oltu seurattu - näitä ongelmia on selvitetty myöhemmin.

Alateema: rakentamiskelpoiseksi saattaminen muilla keinoin, miten?

Normaaleina rakentamiskelpoiseksi saattamisen keinoina mainittiin kulkuyhteyden ja kunnallistekniikan rakentaminen tontille. Muina rakentumista edistäviä toimina mainittiin metsän harventaminen, koska tontille ei yleensä haluta runsasta puustoa - harventamalla alueesta saadaan myös paremmin myyvän näköinen.

Riihimäellä oli mietitty, täyttäisikö kunta notkopaikkaan sijoitettavaa tonttia, mutta tästä oli huonoja kokemuksia 1980-luvulta. Kunta oli joutunut korvausvastuuseen, joten tällaisia toimenpiteitä ei enää tehdä. Janakkalassa puolestaan oli tulvarajan takia ajettu tietylle alueelle täyttömaita kunnan ja yksityisen pientalotonteille, koska yksityinen yritys tarvitsi aluetta, johon ajaa täyttömaita. Hämeenlinnassa ei ole rakennuspaikkoja erityisesti valmisteltu, vaikka tarvetta myynnin edistämiseksi erityisesti yritysalueilla voisi olla. Rakennuspaikan valmisteleminen on ehkä ensisijaisesti investointikysymys, mutta kysymys on myös maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta.

Lopella ja Kärkölässä sekä jossain tapauksessa Hyvinkäällä oli yritysalueiden rakentumista edistetty esivalmistelemalla tontteja maanrakennustöillä, kuten muokkaamisella, tasaamisella tai kallion louhimisella ja kivien murskaamisella. Myös Janakkalassa mainittiin että näin on voitu menetellä. Esimerkkinä ovat osin olleet muut kunnat ja eri kohteisiin oli saatettu tehdä tutustumiskäyntejä. Maanrakentamisessa oli Kärkölässä hyödynnetty kunnallistekniikan rakentamisesta syntyneitä louheita, jotka olivat muuten olisivat varastoitaessa muuttuneet jäteveron alaiseksi jätteeksi. Toimet rajoittuivat kunnan omistuksessa oleville tonteille, eikä omakotitonteille vastaavia toimenpiteitä oltu tehty, koska nähtiin, että erityisesti yksityisen aloitteesta tehtäessä tulee jälleen tarkasteltavaksi kuntalaisten tasapuolinen kohtelu.

Pilaantuneisiin maihin liittyen oli eräässä tapauksessa kaavoituksen myötä alueelta purettu vanha maatalon talouskeskus rakennuksineen, mutta tonttien luovuttamisen jälkeen paljastui eräältä tontilta talouskeskuksen vanha kaatopaikka, joka hoidettiin asianmukaisesti pois kunnan toimesta. Rakentamiskelpoisuuteen vaikuttavia toimia jouduttiin siis tekemään ikään kuin jälkikäteen. Myös teollisuusalueen lisärakentamisen myötä on paljastunut vastaavaa, mutta tällaiset tapaukset ovat harvinaisia. Asuinalue on myös kaavoitettu tietoisesti vanhan haulikkoampumaradan päälle, jossa lyijyhaulien pilaama pinta-maa kuorittiin alueelta kauttaaltaan pois. Tässä tapauksessa voidaan sanoa että

maaperä on tutkitusti puhdas, koska normaalisti ei tällä tarkkuudella lähtökohdaisesti tutkita.

Alateema: kaavamuutokset

Jos kaavamuutoksia oli rakentumisen edistämiseksi jouduttu tekemään, koskivat ne pääsääntöisesti vanhempia alueita. Nykyisin kaavoituksessa otetaan lähtökäijät huomioon niin, ettei rakentamattomia tontteja juurikaan pääse syntymään. Kaavamuutoksia oli tehty muun muassa tarkistamalla lähes asemakaavan mukaisten tonttien rajoja yhteneväksi kiinteistörajojen kanssa, tai alueen houkuttelevuuden parantamiseksi. Useammassa kunnassa oli kaavamuutoksia tehty kerrosluvun muuttamiseksi. Jossain tapauksessa kaavaa oli muutettu, jotta mahdollistettiin kooltaan monipuolisempi tonttitarjonta.

Kunnilla oli myös erilaisia linjoja kaavamuutosten suhteen. Jossain kunnassa oli yhdyskuntarakenteen sisällä olevia julkiseen rakentamiseen varattuja tontteja ryhdytty muuttamaan kaavalla omakotitonteiksi ja olemassa olevaa rakennetta oltiin tiivistämässä myös muuttamalla viheraluetta tonteiksi. Toisaalla tontteja säilytettiin varantona mahdollista omaa tarvetta varten tai vaihdon välineeksi. Tontteja haluttiin myös säilyttää nykyisessä käytössään, joka ei ehkä ollut asemakaavan mukainen. Eräässä pienemmässä kunnassa oli jouduttu pohtimaan, tulisiko keskustan kerrostalorakentamisen mahdollistavia kaavatontteja ´uhrata´ yhdyskuntasuunnittelun periaatteiden vastaisesti muunlaiseen rakentamiseen, jos tonteille ei tähän mennessä ole ollut kysyntää. Osin asian koettiin liittyvän myös asemakaavan ajanmukaisuuden tarkasteluun - voidaan pohtia, onko asemakaava ajanmukainen, jos tontit eivät ole pitkään ajan kuluessa rakentuneet.

Alateema: muut rakentamista edistäneet toimenpiteet

Muiksi rakentamattomien tonttien rakentamista edistäviksi keinoiksi mainittiin kuntamarkkinointi sekä omien tonttien jatkuva markkinointi ja myynti. Kunnan tonttien rakentamista on pyritty uusilla alueilla edistämään esimerkiksi maastoesittelyllä. Yksityistonttien rakentamista on pyritty edistämään keskustelulla ja neuvontatyöllä, esimerkiksi kiinteistönmuodostuskysymyksissä tai omistajatietojen suhteen, jos rakentamattoman tontin omistajan kanssa on tultu tekemisiin.

Hyvinkäällä oli 1990-luvun lopulla lähetetty kaupungin toimesta rakentamattomien tonttien omistajille kysely, jossa tiedusteltiin tontin omistajien aikeita tonttinsa suhteen. Jos maanomistaja oli myymässä, niin kunta tarjoutui välittämään tietoja edelleen mahdollisille ostajaehdokkailla. Kirje ei ollut pakottava, vaan tiedusteluluontoinen siitä, mitä oltiin tekemässä ja tarjottiin samalla markkinointiapua sekä kerrottiin, oliko tarvetta esimerkiksi kiinteistönmuodostamistoimille. Tuolloin rakentamisen ollessa vilkasta, tontit myös menivät kaupaksi.

Alateema: mikä on toiminut 'ärsykkeenä' että toimiin on ryhdytty

Yleisesti rakentumista edistäviin toimenpiteisiin oli ryhdytty, jotta kunta saisi tehtyihin investointeihin, kuten palveluihin, kunnallistekniikkaan ja kaavoitukseen sijoittamansa rahat takaisin. Tavoitteena mainittiin myös kaupungin seurannan ja tavoitteiden toteuttaminen. Esimerkiksi yritysalueisiin panostamalla ja yrityksiä houkuttelemalla saataisiin työpaikkoja ja niiden myötä asukkaita ja myös mahdollisia omakotitontin ostajia.

Tavoitteena rakentamattoman rakennuspaikan korotetun veroprosentin käyttööntöön ottamiselle on ollut tontin myyntihalukkuuden löytäminen, tai kärkevämmin sanottuna, painostaminen tontin myymiseen. Korotettu kiinteistövero nähtiin myös keinona monipuolistaa kunnan tonttitarjontaa. Hyvinkäällä vero oli asetettu valtion sanelemana.

Jossain kunnassa taajama-alueiden rakentamattomat tontit oli vasta hiljattain nähty uutena ongelmana ja kaavojen väljyys oli vasta päättäjillekin valjennut. Erityisesti isommissa kaupungeissa rakentamattomia tontteja ei nähty ongelmana.

Teema 7, Käytetyt keinot (yleiset ja erityiset) rakentumisen edistämiseksi, erityisesti pitkään rakentamattomana olleiden tonttien osalta

Rakentamista edistäviä keinoja oli käytetty muissa kunnissa paitsi Hyvinkäällä. Hyvinkäälläkin kuitenkin voisivat haastateltavan mukaan tulla kyseeseen kaikki mahdolliset keinot, jotka edesauttaisivat tonttien kaupaksi käymistä. Keinot voisivat olla hinnoitteluun, esirakentamiseen tai kaavan ajantasaisuuden arviointiin ja muuttamiseen liittyviä. Virallisia päätöksiä ei ole tehty, mutta haastateltava epäilee, että parin vuoden päästä enemmän kuin puolia toimenpiteistä on kokeiltu.

Pääsääntöisesti pidempään rakentamattomana olleiden tonttien todettiin olevan samalla tavalla markkinoinnissa tarjolla kuin uudetkin tontit. Jos toimenpiteitä on tehty, ovat ne kohdistuneet kaikkiin tontteihin. Uusilla kaava-alueilla oli saattanut olla pelkästään niihin kohdistuneita kampanjoita.

Alateema: 'myyntikikat', kampanjat, lisäedut

Tonttien alennusmyyntikampanjoita oli käytetty lähinnä pienemmissä kunnissa, joskin myös kaupungeissa on rakentumisen edistämisen keinoja taantuman seurauksena mietitty. Joissain kunnissa kampanjoita oli ehditty toteuttaa useampiakin. Myös muita kampanjoita, kuten tonttiarpajaisia ja tarjouskilpailu 500 euron pohjahinnalla, oli järjestetty.

Haastattelussa nostettiin esille, että alennuskampanjoihin ei tulisi ryhtyä suin päin ja ne olisikin suositeltavaa kohdistaa nimenomaan sellaisiin tontteihin, jotka ovat olleet jo pidempään myymättä. Tällöin alennus on kaikkien osapuolten kannalta ymmärrettävä asia. Alennuskampanja jää helposti ihmisten mieliin ja seuraa tiedusteluja, milloin on seuraava kampanja. Jos päätös kampanjasta tehdään, tulee se toteuttaa heti, koska muuten tonttimyynti tyrehtyy siihen asti kunnes kampanja tulee voimaan.

Tonttien alennusmyyntikampanjoita ei kaikissa kunnissa pidetty hyvänä asiana - katsottiin, että hintatasoa tulisi pyrkiä pitämään mahdollisimman vakaana ja ennustettavana. Myös tonttialennusmyynnin katsottiin liittyvän olennaisesti kuntalaisten tasapuoliseen kohteluun. Tiedossa on, että alennusmyyntikampanjat ovat herättäneet niitä toteuttaneissa kunnissa närää tontin täyteen hintaan ostaneissa ja tätä on pyritty välttämään.

Alateema: hinnoittelu

Yleisesti tonttihinnat on vahvistettu tonteille, jotka ovat aktiivisen markkinoinnin ja tontinluovutuksen piirissä. Yleensä hinnat vahvistetaan alueittain, kun tontit tulevat myyntiin. Erityisesti isommissa kaupungeissa tontit ovat pääsääntöisesti menneet kaupaksi, joten tontteja, joiden hintoja olisi tullut tarkistaa, ei ole juurikaan jäänyt. Jonkun tontin kohdalla on saattanut ollut keskustelua, pitäisikö hintaa alentaa, jos tontti ei ole mennyt kaupaksi ja se on ollut pidemmän aikaa tyhjillään. Hinnoittelussa oli osin noudatettu aluehinnoittelua, osin hinnat oli määritelty vyöhykkeittäin. Osassa kuntia hintoja tarkistettiin määrärajoin, osin valtuuston vahvistamat hinnat pidettiin pidempään voimassa.

Hinnoittelun todettiin toimivan instrumenttina kumpaankin suuntaan. Jos vanha hinta on hintatasoon nähden liian alhainen, voidaan sitä korottaa, tai jos vanha, vahvistettu hinta on tontin maasto ja muut olosuhteet huomioiden liian korkea, voidaan hintaa laskea. Useammassa tapauksessa todettiin, että ajan kuluminen vaikuttaa tonttien myyntiä edistävästi - kun hintoja ei tarkisteta, jäävät vanhemmat tontit kunnallistekniikan rakentamisen kustannusten kasvettua edullisemmiksi kuin uudet ja menevät tätä kautta kaupaksi.

Myymättä jääneiden tonttien osalta todettiin, että kun niitä otetaan markkinoinnin pariin, tarkistetaan ensimmäisenä niiden hinta. Tontin mahdollinen vika tai kallis rakentaminen voidaan ottaa huomioon hinnoittelussa. Vaikka hinnanalennus ei kattaisi kaikkia kustannuksia, on se kuitenkin vastaantulo. Myös tontin hyvä sijainti, päiväkodin tai palvelujen läheisyydessä, saa näkyä hinnoittelussa - hyvää tonttia ei kannata myydä ihan halvalla. Jos yksittäinen vanhalle alueelle sijoittuva tontti tulisi myyntiin, voisi kysymykseen tulla julkinen ilmoittaminen ja hakumenettely - haku olisi tasapuolisuudenkin takia avoin kaikille. Tontista voitaisiin myös pitää tarjouskilpailu, laatutarjouskilpailu tai muu vastaava - tällainen menettely tosin on tyyppisempi yhtiömuotoisen tontin luovutuksessa.

Alateema: muita rakentumisen edistämisen keinoja, imagolliset tekijät

Muina yleisinä rakentumisen edistämisen keinoina mainittiin mm. yleiset markkinointikampanjat, lehdistömainonta, messut, tonttiesitteet sekä internetin tonttipalvelu. Tonteille on pystytetty kylttejä, joista ilmenevät tiedot, jos asiakkaat käyvät itse katsomassa tontteja. Kunta on myös saattanut olla mukana paikallisissa talomyyjien esittelyissä, esittelemässä tontteja. Nämä tilaisuudet on koettu hyväksi, koska niissä on potentiaalisia asiakkaita.

Paikallisten yritysten kanssa on perustettu kumppanuusohjelmia, joiden yhteydessä on kehitetty yhteisiä asumiseen, ihmisten viihtyvyyteen ja pysyvyyteen liittyviä asioita ja jaettu yritysten työntekijöille mainosmateriaalia. Myös muuten on tehty markkinointikampanjoita paikallisiin yrityksiin ja pidetty viikkopalavereja.

Markkinoinnin todettiin olevan muutakin kuin pelkkää tonttimarkkinointia. Hämeenlinnassa toteutettiin edellisenä syksynä 'Koeaja Hämeenlinna' -päivä, johon liittyi tonttimarkkinat tietyllä alueella. Tapahtumaan kuului tarjoilua ja tonteilla pääsi kiertelemään - kaupungista oli järjestetty linja-autokyyditys. Noin viisi vuotta sitten järjestettiin linja-autolla kiertoaajelu liitoskuntien tonttialueille. Internetissä on pystynyt osallistumaan asumisen koeajoon, jossa vertailtiin saman nimisiä katuja Helsingissä ja Hämeenlinnassa sekä asumisen neliöhintoja. Lisäksi pystyi hakemaan Hämeenlinnaan viikonlopuksi asumaan ja sai valita paketin mitä haluaa sinä aikana tehdä. Toimenpiteiden osalta todettiin useammassa tapauksessa, että ne eivät ole johtaneet suoraan tonttikauppoihin, mutta tärkeänä on pidetty näkyvyyttä, joka toimenpiteillä saadaan.

Kaavallinen tarkastelu voisi edistää ei-halutuilla alueilla sijaitsevien tonttien rakentamista. Suunnitteluakin on imagon parantamiseksi tehty, mutta toteutuksen taloudelliset tekijät ovat nousseet esteeksi. Kaavallisesti voitaisiin myös tarkastella tontteja, joilla kaava- ja kiinteistörajat poikkeavat toisistaan.

Teema 8, Yksityishenkilöiden oma aktiivisuus tontin rakentumaan saamiseksi, annettu apu kunnan / kaupungin toimesta ja mahdolliset ongelmatilanteet

Kun tontin myyntiin vihdoinkin päädytään, ovat ihmiset rohkeita kysymään neuvoja. Yksityishenkilöiltä tulee yhteydenottoja ja neuvonta-avun antaminen on katsottu normaaliksi kunnan toiminnaksi. Neuvonta-avun antamiseen on myös suhtauduttu hyvin myönteisesti. Yhteydenottoja saattaa tulla perikunnan taholta, jos tonttia tarjotaan kunnalle, tai yhteydenotto on voinut liittyä kunnallistekniikan rakentamiseen yksityiselle rakentamattomalle tontille. Merkittäväntä apua kunnat voivat antaa juuri neuvonnassa, käytettävissään olevilla tiedoilla, joita voivat olla omistajatiedot, kaavatilannetiedot, tiedot tontti- ja kiinteistörajojen vastaavuuksista, sekä toimintaohjeet siitä, mitä tontin rakentumiseksi voidaan tehdä ja mitä keinoja käyttää.

Yksityishenkilöiden oma aktiivisuus mainittiin tärkeimmäksi rakentamattomien tonttien rakentumista edistäväksi tekijäksi - keinot ja apu löytyvät, jos asiakas haluaa viedä asiaansa eteenpäin. Suoranaista markkinointiapua tai kiinteistönvälitystä ei pidetty kunnan tehtävänä, vaan todettiin kunnan myyvän omia tonttejaan. Tiedusteluja rakentamattomista yksityistonteista oli saatettu kuitenkin sovitusti ohjata tontit omistaville maanomistajille. Nähtiin myös, että jonkinlaista yhteistoimintaa voisi olla sellaisessa tapauksessa, että yksityisellä ja kunnalla olisi myynnissä tontteja samalla alueella. Ongelmalanteita ei oltu juurikaan kohdattu ja neuvonta-asiat olivat sujuneet mutkattomasti.

Muutamalla maaseutukunnalla oli tai oli ollut tonttipankkityyppisesti koottuna yksityisten rakennuspaikkatarjontaa internetsivuillaan, lähinnä haja-asutusalueista. Osin kotisivu-uudistusten myötä tietoja oli tarkoitus poistaa, koska niiden ajantasaisuudesta ei ollut varmuutta. Jotkin kunnat olivat joskus aiemmin pitäneet luetteloja yksityisistä maanomistajista, joille voi soittaa ja kysyä heillä myynnissä olevista kiinteistöistä tai virastolla saattoi olla kootusti omistajien ja tonttien tietoja, jotka olivat antaneet siihen suostumuksensa. Josain tapauksessa, mikäli kunnan myymä tontti ei ollut lähtenyt rakentumaan ja asiakas on pyytänyt lupaa myydä rakentamaton tontti eteenpäin, oli asiakkaalta voitu kysyä, voidaanko tontista mainita mikäli kunnan tontit eivät kelpaa ostajaehdokkaalle. Tällä hetkellä Hämeenlinnan internetsivuilla pidetään yllä tonttipörssiä, johon yksityishenkilöt ilmoittavat muutaman tontin vuodessa. Tonttipörssissä on myyjän ja tontin tiedot mutta myyjä ja ostaja sopivat keskenään kaiken. Kierto tonttipörssissä on hitaampi, koska hinnat yksityistonteilla ovat kalliimmat kuin kunnan tonteilla.

Teema 9, Mahdollisten tonttien rakentumista edistäneiden keinojen vaikuttavuus

Rakentamattoman rakennuspaikan korotetulla kiinteistöverolla ei yleisesti koettu olleen suurta merkitystä tonttien rakentumisen kannalta. Vero on jonkin verran aiheuttanut yhteydenottoja ja aiheuttanut ärtymystä. Joku asiakas oli veron seurauksena saattanut tiedustella kunnallistekniikan rakentamista muutamalle tontilleen. Korotetun kiinteistöveron toimivuuden pidettiin olevan kiinni suhdanteista ja siitä, onko omakotitaloille kysyntää.

Korotetun kiinteistöveron tuoton koettiin olevan niin pientä, ettei sillä ollut juurikaan kunnalle merkitystä. Eniten veron merkitys on tontinomistajalle psykologinen - muistutus, että asialle tulisi tehdä jotain. Jos verolla haluttaisiin olevan oikeasti rakentamista edistävä vaikutus, tulisi sen olla huomattavasti korkeampi. Toisaalta veron määrän nostaminen nyt huonona suhdanneaikana ei ole järkevää, koska toteuttajaa ei välttämättä löydy.

Yksittäisissä tapauksissa rakennuspaikan valmistelulla, lähinnä täytöillä, oli ollut vaikutusta rakentumiseen, mikäli tontit ilman toimenpiteitä olisivat ol-

leet mahdottomia rakentaa. Rakennuspaikan valmistelussa, erityisesti isoilla yritystonteilla, kunta oli saattanut hyötyä puuston hinnasta, samalla kun rakennuspaikka valmisteltiin myyntiä varten. Joissain tapauksessa oli jopa mietitty, kannattaisiko tontti valmistella hyödyntäen ensin sorat tai ruokamulta, jos niille olisi menekkiä, sillä niiden arvo saattaa olla moninkertaisesti tontin hinta.

Menestymistä markkinoinnissa tässä taloustilanteessa pidettiin vaikeana, mutta silti pidettiin tärkeänä, että yritetään pitää yllä mielikuvaa sekä paikkaa esillä. Esimerkiksi tonttialennusmyyntikampanjan aikana tontteja oli saatettu myydä lähes nelinkertainen määrä tavalliseen verrattuna, mutta kampanjan jälkeinen aika oli vastaavasti hiljaista. Kampanja vaikutti myös kielteisesti niin, että tontinostajat epäilivät tonteissa olevan jotain vikaa. Yritysalueeseen satsaamisen nähtiin vaikuttavan samalla kunnan tonttitarjontaan ja menestymiseen. Jos työpaikkoja saadaan, ja tekemisen meininkiä, voidaan saada myös uusia asukkaita. Pelkät 'kivat maisemat' eivät riitä.

Toimenpiteinä tonttiesittelyt talomyyjien kanssa olivat olleet myönteisiä. Messumarkkinointi ja mainonta eri paikoissa eivät juurikaan olleet saaneet aikaan yhteydenottoja. Myöskään kiertoajelukampanjat eivät näkyneet tonttimyynnissä toivotulla tavalla. Tapahtumia pidettiin kuitenkin tärkeinä näkyvyyden kannalta ja erittäin tärkeänä koettiin, että ihmiset kiinnostuvat kunnasta ensisijaisesti asuinpaikkana. Kun kiinnostus on saatu heräämään, vapaita tontteja, tai muita asumisen vaihtoehtoja, osataan kyllä etsiä kunnan internet-sivuilta. Internet-sivujen taas tulee olla myyvät ja siellä asiat kohdallaan. Nykynuoret 35-40 ikävuoteen saakka tutustuvat etukäteen tarjontaan - useamman kunnan tarjontaan.

Teemojen ulkopuolelta kummunneet aiheet

Edellä käsiteltyjen teemojen lisäksi nousi haastatteluissa esille tiettyjä rakentamattomiin tontteihin liittyviä erityisteemoja. Seuraavassa on käsitelty esille nousseita seikkoja.

Asemakaavan ajanmukaisuus

Pienemmän kunnan kohdalla nousi esille asemakaavan ajanmukaisuus. Jos tiettyjen tonttien rakentaminen ei ole edistynyt, voidaan miettiä, onko asemakaava vanhentunut. Kuntakehitys vaatisi, että taajama-alueet ja niiden ympäristö olisivat tiiviitä, mutta rakentamattomuuden perusteella voidaan päätellä että kaavojen väljentämistäkin toivotaan. Virallisesti kaavat eivät ole vanhentuneita, mutta jos kaava on 1970-luvulta, niin niissä väistämättä alkaa olla myös vanhentuneita piirteitä. Ongelmakohdat, kuten kaava- ja tonttijako sekä käyttötarkoitus tulisi miettiä uudelleen. Kuitenkin yksittäisten tonttien lisäksi tulisi tarkastella lähialuetta samalla ja huomioida vaikutukset.

Rakentamattoman rakennuspaikan ilmoittaminen verottajalle

Rakentamattoman rakennuspaikan ilmoittaminen verottajalle oli alkuperäisessä teemalistassa, mutta nousi esille hieman suuremmassa roolissa. Tulkinnanvaraa oli tonttien verottajalle ilmoittamisessa muun muassa siinä, ilmoitetaanko tontti, jos sille ei ole rakentunut kunnallistekniikkaa. Paikoin on linjauksena ollut, että tontteja, joilla ei ole kunnallistekniikkaa valmiina, ei ole ilmoitettu verottajalle, koska jos tontit ilmoitettaisiin, tulisi kunnalle paine kunnallistekniikan toteuttamiseen, johon puolestaan tulisi olla rahat budjetoituna ja taas järkevää ei olisi rakentaa suurta määrää kunnallistekniikkaa reserviin.

Tapauskohtaista tulkintaa oli tehty myös sen suhteen, mikä on tontti, jolla ei ole vakituksessa asuinkäytössä olevaa asuinrakennusta. Tulkitaanko sellaiseksi kunnossa oleva talo, jonka asukkaat ovat esimerkiksi ulkomailla työkomenuksella, tai rakennus, jonka peruskorjaus on ´ikuisuusprojekti´. Tavanomaisempi tulkinta lienee, että kyseessä on esimerkiksi ränsistynyt autiotalo, jossa sähköt on katkaistu. Pohdittu oli myös, mikä katsotaan aloitetuksi rakentamiseksi - riittäkö että perustukset ovat tehtynä.

Tulevaisuudennäkymät

Tonttimyynnin tulevaisuudennäkymät nousivat esille useammassa kunnassa. Esille nousi, että suuntaus tällä hetkellä on pienempiin taloihin ja tulevaisuudessa nykymuotoinen omakotiasuminen ei ehkä olekaan enää vallalla. Talovalmistajat ovat alkaneet tehdä miniomakotitaloja, joten esillä on ollut, tulisiko kunnan jotenkin varautua, esimerkiksi huomioimalla trendi kaavoituksessa ja rakentamisvelvoite-ehdoissa. Omakotirakentamisen kiinnostavuudesta esimerkiksi 10 vuoden päästä ei ole tietoa.

Esimerkiksi pienemmässä kunnassa oli uutena ongelmana noussut esille, että tiedustellaan tontteja alle 50 m² taloille. Tarve liittyi siihen, ettei energiamääräyksiä tarvitsisi täysin toteuttaa. Toisaalta tontit ovat isoja. Sittemmin oli katsottu alue, jolle tämänkaltaisia taloja voisi rakentaa.

Asiantuntija muisteli, että Helsingissä on hyväksytty jopa alle 25 m² parakki-tyyppinen asuinrakennus. Asiantuntija piti ongelmallisena, jos tällaisesta tulisi tapa, mutta pohdittiin, että täydentämISRakentamisessa tämänkaltaisen ratkaisu voisi toimia, jos pieni rakennus toteutettaisiin isomman tontin perälle, kuten esimerkiksi talousrakennukset aikanaan 1950-luvun talojen yhteydessä.

Tontin kiinnostavuuteen ja myyntiin liittyviä tekijöitä

Jonkin verran käytiin myös pohdintaa siitä, mitkä ovat tontin kiinnostavuuteen vaikuttavia tekijöitä. Todettiin, että päätös rakentamisesta voi joskus olla pienestäkin kiinni ja ihmiset osaavat olla valikoivia. Itse tontin hinta jää mo-

nesti hyvin pieneksi suhteessa koko rakentamishankkeen kustannuksiin nähden. Työmatkaa pidettiin yhtenä merkittävänä tekijänä asuinpaikan sijainnin valinnassa, joskin todettiin myös, että matkakaan ei ole määräävä tekijä, jos tontilla on tarpeeksi vetovoimaa. Tällöin ollaan valmiita liikkumaan pidempiäkin työ- ja asiointimatkoja.

Tiukat rakentamistapaohjeet oli saatettu nähdä rakentamista rajoittavana tekijänä. Toisaalta monissa kunnissa oli jopa kaikilla alueilla rakentamistapaohjeet ja niitä noudatettiin sitovina. Tiettyä ohjeistusta ja niiden noudattamista pidettiin hyvänä asiana, koska tällöin myös tontin ostaja tiesi varmemmin, millaista ympäristöä alueelle on muodostumassa.

Erityisesti pienemmissä kunnissa, joissa tonttikysyntä ei ollut niin vilkasta, oli taantumankin myötä pohdittu kunnan ja tonttien kiinnostavuuteen liittyviä tekijöitä. Osin koettiin että monia keinoja oli jo kokeiltu ja keinoilla ei ollut toivottua vaikutusta. Tontin hintaakaan ei pidetty esteenä kysynnälle, vaan syyn täytyi olla muualla. Koettiin, että kun ostaja löytää oikean paikan oikeilla kriteereillä, ei tontin hintakaan ole määräävä tekijä. Tonttitarjonnan tulisi olla laaja, mutta silti profiloitua jotenkin. Kiinnostavuutta lisäisi, että kunta tai taajama saataisiin jollain tapaa kiinnostavammaksi ja tutummaksi.

Paikan tulisi olla myyvän näköinen, esittelytilanteen ja ensivaikutelman tulisi osua kohdalleen, kuten kiinteistön myynnissä. Myös mahdollisten mainoskuvien tulisi olla myyvän näköisiä - jos näkymä alueelle ei ole mairitteleva, voidaan kiinnostusta herättää käyttämällä alueelta aukeavia näkymiä. Mainosmateriaaliksi voidaan tehdä myös havainnekuvia. Se että tontinmyynti saadaan työnnettyä kauppaan asti, vaatii taitoa. Kiinnostavimpia tontteja tuntuvat olevan kadun päässä olevat tontit, joissa on puistoa vieressä tai useammallakin sivustalla. Katujen risteykseen sijoittuvat tontit eivät yleensä tee kauppaansa niin helposti. Etuna olisi, että alue rakentuisi nopeassa tahdissa, jonka jälkeen rakentamisesta aiheutuva häiriö rauhoittuisi. Vain osin rakentuneet alueet myös näyttäivät helposti epäsiistiltä.

Tontin myyntiin liittyvänä tekijänä nostettiin esille pienten kuntien etuna tonttien esittelyvalmius, kaupanteon nopeus, varaamisen helppous sekä prosessin yksinkertaisuus. Pienemmissä kunnissa tontteja myydään jatkuvasti, suuremmissa kunnissa on kysynnän takia erillinen hakumenettely. Pienemmissä kunnissa koettiin, että asiakasta voidaan palvella henkilökohtaisemmin, erityisesti jos esimerkiksi rakennusvalvonta sijaitsee vieressä. Suuremmissa kunnissa saattoi suuren tonttimäärän takia jäädä asiakkaalle enemmän vastuuta - esimerkiksi yksittäisten tonttien ominaisuudet eivät voi samalla tavalla olla hallussa kuin pienemmissä kunnissa.

8.5 Vertailu aiempaan tutkimukseen yksityistonttien osalta

Yksityisten rakentamattomien tonttien rakentamattomuuden syytä oli aiemmin selvitetty kyselytutkimuksessa Lahden ammattikorkeakoulun asemakaavojen

ajanmukaisuuden arvioinnin näkökulmasta laaditussa opinnäytetyössä 'Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi - Kaavoitetut rakentamattomat tontit' (Utriainen, 2011). Opinnäytetyössä selvitettiin kyselytutkimuksella kohdealueena olleen vajaasti rakennetun asuinalueen rakentamattomien tonttien maanomistajilta tonttien rakentamista jättämisen syitä.

Kyselytutkimuksen (Utriainen, 2011) mukaan tontti oli valtaosassa tapauksia hankittu omaa asumista varten, tai muuta tarkoitusta, kuten omaa rauhaa varten tai pihapiiriksi. Rakentamattomien tonttien omistajista valtaosa ei ollut suunnitellut tontin rakentamista. Vain osa oli tehnyt suunnitelmia, mutta ne olivat jääneet toteuttamatta pääosin taloudellisista syistä johtuen. Vastanneista yli puolet ei nähnyt tarvetta tontin rakentamiselle tai elämäntilanne ei mahdollistanut rakentamista. Muuna rakentamattomuuden syynä oli se, että tontin väljyyttä pidettiin tärkeänä alueen viihtyisyyden kannalta. (Utriainen 2011, 46-48.)

Tonttien rakentamisen edistämisen kannalta kiinnostavaa on, että 60% maanomistajista ei ollut harkinnut myymistä, koska tonttia pidettiin omaan pihapiiriin kuuluvana, rahalle ei ollut tarvetta tai tontista ei myytäessä olisi saatu riittävän hyvää korvausta. Kuitenkin jopa 40% oli harkinnut tontin myymistä. Ne maanomistajat, jotka olivat harkinneet myyntiä, olivat myös kiinnostuneita markkinointiavusta. Mikäli tontteja oli tarjouduttu myymään kaupungille, niin oli tarjottua hintaa pidetty liian alhaisena. (Utriainen 2011, 48-49.)

Tämän työn teemahaastatteluissa, asiantuntijoiden esittämiä näkemyksiä yksityistonttien rakentamattomuuden syistä voidaan pitää yhtenevinä aiemman, yksityishenkilöille tehdyn kyselytutkimuksen kanssa. Todennäköisesti syyt ilmenevät samankaltaisina myös Hausjärvellä. Markkinointiavun osalta katsottiin kunnan asiantuntijoiden taholta kuitenkin pääosin, että neuvonta-avun lisäksi kiinteistönvälitys ei kuulu kunnan pääasiallisiin toimintoihin, koska kunnalla on omiakin tontteja myytävänä - joskin todettiin, että uusi kuntalainen on ilman muuta tervetullut, osti hän tontin yksityiseltä tai kunnalta. Kunnista järjestelmällisintä ja näkyvintä yhteistyötä yksityisten rakentamattomien tonttien rakentamisen edistämiseksi teki Hämeenlinnan kaupunki, joka piti yllä internetsivuillaan yksityisten maanomistajien tonttipörssiä. Tämänkaltaista apua kunnan toimesta voitaneen pitää edellä kuvatun perusteella maanomistajan näkökulmasta toivottavana.

9 TOIMENPITEET TONTTIEN RAKENTUMISEN EDISTÄMISEKSI

Tässä luvussa vastataan työn tutkimuskysymyksistä viimeiseen, eli miten tontit voidaan saattaa rakentamiskelpoisiksi ja kunnan tonttien osalta markkinoinnin pariin. Tontteja, joihin ensisijaisesti voidaan kunnan toimesta kohdistaa rakentamista edistäviä toimenpiteitä, ovat kunnan omistuksessa olevat ns. yksittäistontit, jotka eivät ole aktiivisen markkinoinnin parissa ja joita ei ole tavoitteena pitää varantona tulevia tarkoituspäiviä varten. Myös yksityisiin rakentamattomiin tontteihin on mahdollista kohdistaa toimenpiteitä, joista ra-

kentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero on otettu käyttöön tämän työn laadintaa aloitettaessa, vuonna 2014.

Rakentamisen edistämisen toimenpiteitä on pohdittu teemahaastatteluiden yhteydessä saatujen tietojen kautta. Haastattelujen tulosten yhteenveto ja analyysi on kuvattu kappaleessa 8.4. Ensisijaisesti keskitytään asuintonttien rakentamista edistäviin toimiin, joskin kunnan koko- ja osaomistuksessa olevat yritystontit on listattu niistä selvilläolon vuoksi.

Kunnan tonttien osalta toimenpiteitä on pohdittu maanomistuksen pohjalta, eli erikseen kokonaan kunnan omistuksessa olevien tonttien osalta, pääosin kunnan omistuksessa olevien tonttien osalta, sekä pääosin yksityisomistuksessa olevien tonttien osalta. Yksityisomistuksessa olevien rakentamattomien tonttien rakentamista edistäviä toimenpiteitä on tarkasteltu yleisellä tasolla.

Kokonaan kunnan omistuksessa oleville tonteille, jotka ovat kiinteistöjaotukseltaan selkeitä, on toimenpiteeksi esitetty markkinoinnin pariin saattamista, joka edellyttää muun muassa kaavatietojen ja tarkempien tonttien lähtötietojen kokoamista. Osalla tonteista havaittiin tarkistettavia asioita ennen markkinointiin saattamista, lähinnä aiempiin tonteilla sijainneisiin toimintoihin liittyen. Mahdollisten ympäristöhäiriöiden vaikutuspiiriin sijoittuvien tonttien osalta voidaan tehdä yleispiirteiset arviot esimerkiksi melun torjuntatarpeista tuoreempiin kaavallisiin selvityksiin nojaten. Sijainniltaan keskeisten tonttien osalta voidaan kunnan oman tarpeen mukaan harkita kaavallista käyttötarkoituksen muutosta laajempien kaavamuutoshankkeiden yhteydessä, jollei erityistä kaavamuutostarvetta tätä ennen ilmene. Määrättyjä tontteja voidaan myös säilyttää reservinä maakauppojen vaihdannan välineeksi tai kunnan omia tulevia tarpeita varten. Uudempien kaavamuutosten myötä syntyneet tontit tulisi hinnoitella ennen markkinointiin saattamista ja vanhempien tonttien vanhat hinnat selvittää ja mahdollisesti tarkistaa, ottaen huomioon tonttien sijainti ja ominaisuudet.

Pääosin kunnan omistuksessa olevien tonttien rakentamista voidaan edistää saattamalla maanomistus pohja yhtenäiseksi, mikä voi tapahtua ensisijaisesti vapaaehtoisella kaupalla, tilusvaihtomenettelyllä tai käyttämällä tontin osan lunastusta. Kunnan osalta mahdollisuus olisi ottaa aktiivisempaa roolia, lähestymällä tällaisten tonttien maanomistajia tiedustelemalla osto- tai myyntihalukkuutta. Mikäli maanomistus poikkeaa kiinteistöjaotuksesta paljon, voi luonteva tapa olla hoitaa asia kaavamuutosteitse. Jos rakentamattomia tontteja sijoittuu alueelle useampia ja edellytetään kunnallistekniikan järjestämistä, kannattaa yhteydenotto ajoittaa siten, että kunta on rahallisesti varautunut kunnallistekniikan rakentamiseen.

Pääosin yksityisomistuksessa olevilla tonteilla voidaan rakentamista edistää niin ikään saattamalla omistus pohja yhtenäiseksi edellä kuvatuin keinoin ja olemalla maanomistajiin yhteydessä. Ajoituksellisesti voisi olla viisasta odottaa rakentamisen vilkastumista, koska tapauksessa, jossa tontti muodostuu rakentamiskelpoiseksi yksityiselle maanomistajalle, koituu sille myös korotettu

kiinteistövero. Kyseisten tonttien osalta voisi tonttiin myytävän lisämaan hinnoittelua olla mietitty valmiiksi.

Yleisinä rakentumista edistävinä toimenpiteinä ovat useat haastatteluissa esiin nostetut keinot olleet Hausjärvelläkin jo käytössä. Myyntiin saatettavat tontit tulisi lisätä kunnan internetsivuille, laatia mahdolliset tonttiesitteet sekä panostaa esillepanon visuaaliseen ilmeeseen. Tonttialueilla voitaisiin pitää esillä tontteja tai laajemmin aluetta esittelevät kyltit ja mahdollisia talofirmaesittelyitä hyödyntää tonttien markkinointikanavana. Kunnan näkyvyyttä olisi tärkeä edelleen pitää yllä erilaisissa tapahtumissa - vaikka suoraa vaikutusta tonttimyymintämääriin ei olisi, näkyvyyden kautta kunta voi jäädä ihmisten mieleen ja tulla myöhemmin harkittavaksi mahdollisena asuinpaikkana. Markkinointiin saattamisen toimenpiteet lienee järkevä priorisoida käytettävissä olevat resurssit huomioon ottaen ja keskittyä aluksi vähimmillä toimenpiteillä markkinoitavat tontit. Markkinointiin saattamisen ajoitusta voidaan miettiä myös taloussuhdanteet huomioon ottaen ja mahdollisesti soveltaa ja hyödyntää tarjouskilpailumenettelyä. Tonttien markkinointiin saattamista voitaisiin nostaa harkiten myös julkisuuteen sekä pohtia tonttien markkinointia yritys- ja paikallisella ja mahdollisesti seudullisella tasolla. Rakennuspaikan valmistelua voi olla mahdollista soveltaa, mutta lähinnä yritystontteihin.

Yksityistonttien rakentumisen edistämiseksi on haastattelututkimuksen kunnissa sekä Hausjärvellä ollut käytössä rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero. Hausjärvellä vero oli koettu vaikuttavana tonteilla, joita oli samalla maanomistajataholla useampia, jolloin myös verovaikutus on ollut suurempi. Työn yhteydessä laadittiin rakentamattomien tonttien verottajalle ilmoittamista helpottamaan lomake, johon ilmoitettavat tiedot on koottu. Lisäksi laadittiin tarkistuslista ja seurantalomake seikoista, jotka tulee käydä läpi jokaisen tontin osalta vuosittain, silloin kun päätös korotetusta kiinteistöverosta on tehty. Työn yhteydessä laaditut paikkatietoaineistot ovat hyödynnettävissä tonttien rakentumisen seuranta- ja rakentamiskelpoisuuden ehtojen täyttymisen tarkistamista varten. Rakentamiskehotusta ei juurikaan voida pitää Hausjärvellä sovellettavana rakentumisen edistämisen keinona. Annettaessa opastusta rakennuspaikan rakentamiskelpoiseksi saamisessa, voidaan keinoon vapaaehtoisen kaupan lisäksi tuoda rakennuspaikan osan lunastaminen. Rakentamisvelvoite on käytössä ja työn yhteydessä laadittu paikkatietoaineisto on käytettävissä myös velvoitteen seurannan toteuttamisessa. Kunnallistekniikan rakentamista ja asemakaavan muutoksia on jo tehty rakentamista edistävinä toimenpiteinä. Markkinointiavun antaminen on tutkitusti ollut tonttia myyvien maanomistajien toiveissa, joten tämänkaltaista toimintaa kunnan puolesta voitaisiin harkita tonttien rakentumisen edistämiseksi, joka olisi myös kädenojennus kunnan määrättyä rakentamattoman rakennuspaikan korotetun kiinteistöveron. Resurssien puitteissa voitaisiin myös lähestyä maanomistajia tiedustelu- tai opastusluontoisella kirjeellä. Kun yksityishenkilö lähestyy kuntaa aikomuksenaan tontin myynti, tulisi neuvonta-apuun panostaa ja selventää asiakkaalle erilaisia myyntiä edistäviä vaihtoehtoja ja tekijöitä, kuten tontin asemakaavan mukaisuutta.

9.1 Kunnan tonttien rakentumisen edistäminen

Kunnan omistamiksi luettavia yksittäisiä asuintontteja on Oitissa 5 kappaletta ja 3 osaomistuksessa olevaa tonttia, sekä yritystontteja 24 sekä 1 osaomistuksessa oleva tontti. Hikiässä oli kunnan asuintontteja 3 ja yritystontteja 1. Ryttylässä kunnan yksittäisiä asuintontteja oli 6 ja 1 yhteisomistuksessa oleva tontti sekä yritystontteja 2. Monnissa kunnalla ei ollut asuintontteja ja yritystontteja oli yksi kappale.

Kunnan yksittäisistä rakentamattomista tonteista, joihin toimenpiteitä voisi olla kohdistettavissa, on laadittu luettelo, joka on liitteenä (Liite 6). Luettelossa on nostettu esiin tontit, jotka ovat kokonaan tai pääosin kunnan omistamia. Seuraavassa on käsitelty rakentamista edistäviä toimenpiteitä, jotka on tiivistetyksi koottu liitteenä olevaan luetteloon. Luettelo ja johtopäätelmät pohjautuvat tämän työn kohtaan 7.6, jossa tutkittiin tonttien rakentamattomuuden syitä.

Kokonaan kunnan omistuksessa olevat tontit

Tontit, jotka ovat kiinteistöjaotukseltaan selkeitä, eli kunnan omistuksessa voi olla mahdollista saattaa sellaisenaan markkinoinnin pariin. Tontit ilmenevät liitteestä (Liite 6), toimenpidemaininnalla 'markkinointi'. Toimenpide edellyttää yhteistyötä markkinointikoordinaattorin kanssa, kaavatiedon ja tarkempien lähtötietojen, kuten tonttien pinta-alatietojen ja käyttötarkoituksen, saattamista hänen tietoonsa. Tonteista voidaan myös valmiiksi tehdä tarkemmat kaavatulkinnat, jotta tieto on valmiina mahdollista rakentajaa ja suunnittelijaa varten. Hikiässä oleville kunnan omistuksessa oleville rivitaloille on hiljattain rakennettu kunnallistekniikka. Aiemmin toinen tonteista olisi mahdollisesti ollut liitettävissä, mutta toinen vaatinut pumppaamon.

Osalla tonteista saattoi kaavamuutosten myötä olla jotain aiempaan käyttöön liittyviä tarkistettavia asioita ennen markkinointiin saattamista. Tällaisia olivat esimerkiksi aiempi teollisuus- tai liikekäyttö, aluella sijainnut saha tai entiset rakennukset, joiden osalta tulee tarvittaessa tehdä maaperätutkimuksia tai vähintään tiedostaa entinen käyttö ja tehdä se tiedäväksi myös mahdolliselle ostajaehdokkaalle.

Mahdollisia tonteille kohdentuvia ympäristöhäiriöitä ei ole vanhoissa asemakaavoissa tarkasteltu samalla tavoin kuin nykyisin, joten asemakaavoista ei suoraan ole nähtävissä mahdolliset meluntorjuntaan liittyvät tarpeet, joita voi ilmetä rakennuslupavaiheessa ja saattavat jossain määrin lisätä rakentamisen kustannuksia. Mahdollisessa kaavamuutostilanteessa melu tulee vaikutuksineen tarkasteltavaksi ja siinä yhteydessä tuodaan meluntorjuntamääräykset myös asemakaavaan, josta ne välittyvät tontinostajalle. Tätä ennen on hyvä, ennen mahdollisen melun vaikutuspiirissä olevan tontin markkinointiin saattamista, tehdä vähintään yleispiirteinen arvio mahdollisista meluntorjuntatarpeista. Hikiään sijoittui tontti, jonka sijainti, mahdollisten meluvaikutusten li-

säksi, edellyttää tonttiliittymän järjestämisessä tarkempaa tarkastelua. Tontti on myös maisemallisesti näkyvällä paikalla, joten kaikkiaan voi olla tarpeen punnita rakentamisen edellytyksiä uudelleen.

Jossain tapauksessa rakentamattomuuden syynä oli nähtävissä kaavamuutoksen tarve. Tontti saattoi olla sijainniltaan niin keskeinen, että sitä oli pidetty reservinä, jolle tarpeen ilmetessä voitaisiin tehdä kaavamuutos. Haastattelututkimuksen perusteella oli eriäviä käytäntöjä siinä, miten kyseisiä tontteja oli käsitelty. Tonttia saatettiin pitää edelleen reservinä omaa käyttöä varten tai vaihdon välineeksi, osin oli tehty ratkaisu, että tontteja oli kaavamuutoksilla ryhdytty muuttamaan. Osin oli käyty pohdintaa juuri siinä, oliko kaava ajanmukainen ja tulisiko keskeisiä tehokkaampia tontteja ´uhrata´ esimerkiksi pientalorakentamiselle, jos tontit eivät tähän päivään mennessä olleet menneet kaupaksi. Ratkaisu mahdollisilla reservitonteilla tulee ajankohtaiseksi mahdollisten laajempien kaavamuutosten yhteydessä, mikäli erityistä kaavamuutostarvetta tietyille toiminnolle ei tätä ennen ilmene. Ratkaisu riippuu kunnan omasta tarpeesta ja näkemyksestä, sekä tonttien alkuperäisestä ja ajatellusta käyttötarkoituksesta. Esimerkiksi Oitin keskustaan sijoittuvat yritystontit (TY) lieneekin viistasta ainakin osin pitää varantona mahdollisia tulevia tarpeita varten. Syrjemmälle sijoittuvan kerrostalotontin (AK) rakentuminen taas vaikuttaa epävarmalta, mutta moninainen ympäristö asettaa muutoskäyttötarkoituksen pohdinnallekin omat haasteensa. Tässä yhteydessä voidaan miettiä, onko kunnalla tarvetta tonteille vaihdannan välineenä - sellaiseksi voisivat soveltua ei-markkinoinnissa olevat pientalotontit.

Uudemmmille, kaavamuutosten myötä syntyneille tonteille, jotka ovat markkinoinnin ulkopuolella, ei todennäköisesti ole määritelty hintaa, mikä tulisi tehdä ennen markkinoinnin pariin saattamista. Vanhempien tonttien mahdollinen aiempi hinnoittelu tulisi selvittää ja hinnat tarvittaessa tarkistaa. Kuten haastattelututkimuksessa nousi esille, voidaan hinnoittelua käyttää työkaluna molempiin suuntiin, nostavasti tai laskevasti. Huomioon voidaan ottaa korottavasti tontin sijainti suhteessa palveluihin tai vastaavasti heikko rakennettavuus tai muut negatiiviseksi koetut tekijät hintaa alentavasti. Jatkossa se, että hintaa ei tarkisteta, voi edistää vanhempien tonttien myyntiä ja rakentumista.

Pääosin kunnan omistuksessa olevat tontit

Pääosin kunnan omistuksessa olevat tontit ilmenevät liitteestä (Liite 6) merkinnällä k / y. Tonteilla, joissa on kunnan osaomistus, on ensimmäinen rakentumista edistävä toimenpide saattaa tontin omistuspohja yhtenäiseksi. Tämä voi tapahtua kiinteistötoimituksella, ostamalla tai myymällä oma osuutensa tontista, tai jossain tapauksessa tilusvaihdolla. Osaomistustilanteessa on myös mahdollista käyttää tontin osan lunastamista, jota jonkin verran oli haastattelututkimuksen perusteella kunnissa käytetty. Ensisijaisena pidettiin kuitenkin vapaaehtoista kauppaa. Tehtyjen haastattelujenkin perusteella kunta kuitenkin harvemmassa tapauksessa on ollut halukas toimimaan ostavana osapuolena, koska pääasiallisena tavoitteena on tonttien myynti. Jossain tapauksessa, mi-

käli tontin sijainti olisi keskeinen tai kunnalla olisi tontin välittömään lähiympäristöön kohdentuvia hankkeita, voisi kunnalla olla intressi toimia myös toisin. Joka tapauksessa kunnan on mahdollista ottaa aktiivisempaa roolia, lähestymällä maanomistajaa ja tiedustelemalla osto- tai myyntihalukkuutta.

Osassa Hausjärven yhteisöomistuksessa olevista tonteista voisivat kyseeseen tulla edellä kuvatut toimenpiteet, mutta kiinteistö- ja kaavarajojen poiketessa enemmänkin toisistaan, voisi luontevampi tapa toimia olla kaavamuuos. Tällainen voisi tulla kysymykseen esimerkiksi Oitin Lukiotien varrella olevilla tonteilla. Kunnassa on pyrittykin tekemään tiettyjen alueiden muutostarpeiden yhteydessä myös laajempia muutoksia asemakaavojen ajantasaistamiseksi, joissa huomioidaan kaavarajojen ja tonttijakojen tarkistuksia.

Oitissa Vanhan Valtatien alueella on kuuden tontin kokonaisuus, joista yksi on pääosin kunnan omistuksessa. Tontti olisi muodostettavissa asemakaavan mukaiseksi esimerkiksi tilusvaihdolla, jossa muodostuisi rakentamiskelpoiseksi myös kaksi yksityisen tonttia. Pääosin kunnan omistuksessa oleva tontti sijoittuu siten, että yksinään sen rakentamiseksi tulisi rakentaa myös noin 60 metriä katua. Järkevintä voisi olla edetä olemalla yhteydessä maanomistajaan, mutta vasta sen jälkeen kun kunta on varautunut mahdollisen kunnallistekniikan rakentamiseen, jollei maanomistaja itse ole ennen tätä yhteydessä kuntaan. Alueen katuyhteys palvelisi myös alueen vastapuolelle sijoittuvan, rakentamattoman yksityisöomistuksessa olevan teollisuustontin liikennettä, joten yhteyden rakentaminen saattaa tulla ajankohtaiseksi myös siinä vaiheessa, kun yrityksellä on laajentamistarpeita.

Pääosin yksityisöomistuksessa olevat tontit, joissa osaomistus kunnalla

Pääosin yksityisöomistuksessa olevia tontteja, joissa kunnalla oli pienempi omistusosuus, oli Oitissa neljä kappaletta (AO, AOr), Hikiässä kaksi (AL) ja Ryttylässä yksi (AOTY). Rakentamista edistää ensisijaisesti sama toimenpide kuin muutoinkin osaomistustapauksessa, eli tontin omistuspohjan saattaminen yhtenäiseksi.

Jos kunta haluaisi ottaa tällaisessa tapauksessa aktiivisempaa roolia, olisi sen mahdollista tarjota omaa osuuttaan yksityiselle ostettavaksi. Tämä puolestaan edellyttäisi yksityiseltä kiinnostusta ja halua ostaa tontin osa kunnalta, ja kiinnostusta todennäköisesti ei ole, jollei yksityishenkilöllä olisi suunnitteilla oma hanke tai näköpiirissä ostajaehdokas rakentamattomalle tontille. Yleisempää lienee, että yksityishenkilö ottaa itse kuntaan yhteyttä, mikäli edellä mainitun kaltainen tarve ilmenee. Kunnan puolesta voisi kuitenkin olla mahdollista lähestyä maanomistajaa tiedusteluluonteisesti näidenkin tonttien osalta sopivan hetken tullen. Teemahaastattelussa esille tulleen mukaisesti, myös niin sanotut lisämaat voivat olla valmiiksi hinnoiteltuja.

Ryttylässä oleva tontti on selkeä lisäalue olemassa olevaan tonttiin. Oitissa olevista erillispientalotonteista osa järjestynee luontevimmin asemakaavan

muutoksella. Kyseessä on myös edellä käsiteltyyn Vanhan Valtatien varren kuuden tontin kokonaisuuteen liittyviä tontteja. Hikiän asuin- ja liikerakennusten tontit ovat näistä mielenkiintoisimmat. Kiinteistöjaotus on sen kaltainen, että maanomistus kahden tontin osalta vaikuttaa olevan kunnalla ja yksityisellä lähes tasan, jolloin tilusvaihto voisi tulla kysymykseen. Tontit liittyvät laajempaan yksityisomistuksessa olevaan, pien- ja rivitalotontteja käsittävään alueeseen, jolle on korotetun kiinteistöveron vaikutuksesta ryhdytty rakentamaan kunnallistekniikkaa. Jos ja kun taajaman väkiluku tonttimyynnin ja osayleiskaavoituksen myötä tulevaisuudessa kasvaa, voi tonteille hyvinkin olla nähtävissä kysyntää.

Yleiset toimenpiteet

Hausjärvellä on ollut käytössä haastatteluissa ilmenneitä rakentamista edistäviä keinoja, joina haastatteluissa mainittiin muun muassa erilaiset markkinointikampanjat lehdistömainonta, messut, tonttiesitteet, tonttien maastoesittelyt sekä Internetin tonttipalvelu. Kuntien markkinoitavat tontit olivat pääsääntöisesti internetsivuilla ja tätä kanavaa sekä sen edustavuutta pidettiin tärkeänä. Hausjärven myyntikelpoiset tontit tulisikin saada esille kunnan internetsivuille, laatia niistä esitteet sekä panostaa esillepanon visuaaliseen ilmeeseen.

Myytavilla tonteilla on ollut käytössä kylttejä, joista ilmenivät tonttien tiedot, mikäli asiakkaat halusivat käydä tontteja katsomassa omatoimisesti. Tämäntapainen menettely lienee myös osin ollut Hausjärvellä käytössä ja sitä voisi edelleen pitää yllä, vaikka henkilökohtainen palvelu onkin koettu juuri pienten kuntien eduksi. Kyltit voisivat tapauskohtaisesti olla yhtä tonttia tai laajempaa aluetta koskevia. Talomyyjien esittelyt oli koettu myös hyväksi kanavaksi markkinoida tontteja - kenties tällaista mahdollisuuttakin voitaisiin harkita, mikäli mahdollisuus aukeaisi kunnassa tai lähiseudulla. Markkinointitempauksien, kuten tonttimarkkinoiden ja kiertoajeluiden ei todettu juurikaan näkyvän tonttimyynnissä, mutta tapahtumia ja kunnan näkyvyyttä pidettiin tärkeinä, jotta ihmisten mielikuva olisi että kunnassa tapahtuu ja on positiivinen vire.

Tonttien markkinointiin saattamisessa lienee järkevää priorisoida toimenpiteet ja tehdä toimenpiteitä projektinomaisesti, koska tiedossa on, että henkilöstövaihdoksia on tapahtunut ja resurssit ovat rajalliset. Tonteista voisi olla mahdollista valita ensi vaiheessa sijainniltaan keskeisimmät ja vähimmillä toimenpiteillä markkinoitavat tontit. Alueilla, joilla on tiedossa meneillään oleva kaavamuutoshanke, voidaan harkita tonttien ottamista markkinoinnin pariin kaavan tultua voimaan, jolloin tontista on olemassa tuore numeerinen kaava-aineisto ja vältetään erillisten kaavatulkintojen teolta.

Yleisesti voidaan miettiä tonttien julkiseen markkinointiin saattamisen tapaa ja ajoitusta. Hyvälle paikalle sijoittuva tontti saattaisi kiinnostaa jopa taloudellisesti huonompaa aikana. Toisaalta voidaan miettiä, saataisiinko tontista pa-

remppi hinta ja voitaisiinko jopa käyttää tarjouskilpailumenettelyä, erityisesti aikana, jolloin kysyntää olisi enemmän. Haastattelujen mukaan kunnissa kohdistettiin pidempään rakentamatta olleisiin tontteihin samanlaisia keinoja kuin uudempiin, mutta hyvälle paikalle sijoittuvaa tonttia voitaisiin tuoda markkinointiin erityiskeinoin.

Jos tontteja saatettaisiin markkinoinnin pariin useita kerralla, voitaisiin kenties tapahtumaa jopa nostaa julkisesti esille. Tässä kuitenkin piilee kunnan imagon kannalta vaara, että kyseenalaistetaan, miksi tontit ovat olleet jo pidempään rakentamatta ja ne mahdollisesti leimautuvat maineeltaan huonomiksi.

Työpaikkojen tärkeys tonttimyynnin kannalta nousi haastatteluissa esille ja yritysytteistyötä oli tehty, kuten Hausjärvelläkin. Mielenkiintoista oli yritysten kautta työntekijöille jaettu mainosmateriaali, jota ehkä voitaisiin soveltaa, kyseessä ollessa isompi yritys. Tonttien markkinointia yrityksiin voitaisiin ehkä pohtia seudullisesti.

Yritystontteihin ei tässä pureuduta syvemmin, mutta nostettakoon esille tonttien esille tuominen internetissä sekä esiteaineistoissa sekä haastatteluissa useasti esille noussut rakennuspaikan valmistelu. Isommilla alueilla esirakentamisen kustannukset voivat nousta korkeiksi ja panostuksen takaisin saamisessa voi olla epävarmuutta. Keino voisi kuitenkin olla sovellettavissa sellaisissa tapauksissa, että kunnalla olisi omien rakentamistoimenpiteiden seurauksena tarvetta esirakentamiseen soveltuvan aineksen varastoinnille.

9.2 Yksityisomistuksessa olevien tonttien rakentumisen edistäminen

Seuraavassa käsitellään yksityistonttien rakentumisen edistämistä kunnan näkökulmasta, työn yhteydessä tehdyn haastattelututkimuksen valossa. Tontteja jotka ovat kunnan kanssa yhteisomistuksessa, käsiteltiin edellisen luvun yhteydessä. Yksityisomistuksessa olevia asuintontteja oli Oitissa 33, Hikiässä 29, Ryttylässä 65 ja Monnissa 9 kappaletta. Tonttien rakentamattomuuden syitä käsiteltiin luvussa 7.6. ja teemahaastatteluista luvussa 8.4.

Kuten haastattelututkimuksen kunnissa, on myös Hausjärvellä ollut käytössä rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero. Tontit on ilmoitettu verottajalle vuodesta 2014 lähtien. Veroa ei pidetty vertailukunnissa merkittävänä rakentumista edistävänä tekijänä, vaan todettiin, että ollakseen vaikuttava, tulisi veron olla korkeampi. Hausjärvellä on kuitenkin ollut merkkejä rakentumisesta muutaman tonttialueen osalta, joille sijoittuu saman maanomistajan useampia tontteja, lukumäärältään yli viisi kappaletta. Vertailukunnissa ei haastattelun perusteella ollut tonttien maanomistusta juurikaan keskittynyt yksittäisille maanomistajatahoille, joten johtopäätöksenä voitaneen todeta, että vero on näyttänyt vaikuttavuutensa tapauksissa, joissa samalle maanomistajalle on keskittynyt useita tontteja, jolloin veron yhteismäärä on muodostunut suuremmaksi. Korotetun kiinteistöveron määrä on ajan myötä

kasvanut, joten nähtäväksi jää, missä vaiheessa kynnyks ylittyy, jolla yksittäinen maanomistaja alkaa harkita tontin myyntiin laittamista.

Tämän työn yhteydessä laadittiin rakentamattomien tonttien verottajalle ilmoittamista varten lomakeluonnos, johon on koottu tiedot, jotka tulee ilmoittaa verottajalle kustakin tontista vuosittain (Liite 7), sekä tarkistuslista ja seurantalomake, joka tulee käydä läpi jokaisen tontin osalta vuosittain, kun päätös korotetusta kiinteistöverosta on tehty (Liite 8). Tarkastuslistasta ilmenevät laissa määritellyt kriteerit, jotka ilmoitettavien tonttien tulee täyttää. Lisäksi listaa on täydennetty tämän työn yhteydessä tarkentuneilla tulkinnallisilla erityistekijöillä. Verottajalta saadun tiedon mukaan (Voipio, sähköpostiviesti 4.4.2016) ohjeistusta tonttien ilmoittamisesta ollaan verohallinnon toimesta valmistelemassa mahdollisesti vuodeksi 2017, jonka jälkeen toimitaan sen mukaan. Työn yhteydessä laaditut paikkatietoaineistot (Liitteet 1-4) ovat käytettävissä rakentamattomien tonttien rakentumisen seurantaan ja rakentamiskelpoisuuden ehtojen täyttymisen tarkistamista varten ja niitä on hyödynnetty ensimmäisen kerran vuonna 2016 tonttien verottajalle ilmoittamisessa.

Rakentamiskehotus ei nykypäivänä kuulunut kuntien keinovalikoimaan edistää rakentamattomien yksityistonttien rakentumista. Erityisesti maaseutukunnissa keinoa ei oltu käytetty ja suhtautuminen pakkokeinoihin muutenkin oli varovaista, joten keinoa ei voida pitää Hausjärvellä sovellettavana. Erityisesti taloudellisesti heikkoina aikoina, jolloin rakentaminen on muutenkin vähäistä, ei kehotuksen antamista voisi pitää järkevänä, koska kunnalla tulisi olla rahaa tonttien lunastamiseen.

Mikäli yksityisen tontin rakentamattomuus johtuu kiinteistöjaotuksesta ja siitä että tontilla on useampi omistaja, voi rakennuspaikan osan lunastaminen olla käyttökelpoinen toimenpide yksityisten maanomistajien välillä, mikäli he eivät pääse sopuun vapaaehtoisen kaupan ehdoista, yleensä hinnasta. Haastellavilla ei ollut juurikaan tietoa yksityishenkilöiden välisistä lunastustoimista, mutta todettiin, että tulee olla riittävä peruste, jotta lunastus voidaan suorittaa. Toimenpidettä voidaan kunnan puolesta käyttää asiakkaan neuvonnassa ja opastuksessa yhtenä keinona, missä yhteydessä voidaan ensisijaisena suosittaa vapaaehtoisen kaupan mahdollisuutta, koska toimituksen monimutkaisuudesta riippuen sille tulee myös hintansa. Haastattelussa epäiltiin, että jos tontin toista osaomistajaa ei jostain syystä tavoiteta, mikä myöskään ei ole tavatonta, voi tontin osan lunastus olla ainoita keinoja asian ratkaisemiseksi.

Yleinen rakentumisen edistämisen keino oli rakentamisvelvoitteen asettaminen kunnan myymälle tontille. Myös Hausjärvellä velvoite on käytössä. Rakentamisvelvoitteen seurannassa oli kunnilla ollut puutteita ja seuranta oli kehitetty. Tämän työn yhteydessä laadittua tonttipaikkatietokantaa on mahdollista jalostaa niin haluttaessa myös rakentamisvelvoitteen seurantaan.

Haastatteluissa mainittiin muina, yksityistontteihin sovellettavina rakentumista edistävinä keinoina kulkuyhteyden ja kunnallistekniikan rakentaminen tontille. Hausjärvellä on kunnallistekniikan rakentamiseen ryhdytty yhdessä koh-

teessa rakentamattoman rakennuspaikan korotetun kiinteistöveron seurauksena. Pääsääntöisesti tässä tarkasteltavat yksityiset rakentamattomat tontit kuitenkin sijoittuvat kunnallistekniikan piiriin, tai kunnan tulee rakentaa niille kunnallistekniikka, koska asemakaavoitetut alueet ovat vesihuoltolaitoksen toiminta-alueita.

Kaavamuutokset voivat tulla kyseeseen merkittävänä yksityisten tonttien rakentamista edistävänä keinona ja niitä on jo paljon tehty. Kaavamuutos voi tulla kyseeseen, jos kaavarajat poikkeavat kiinteistöjaotuksesta, kuten tämän tutkimuksen kohteissa esimerkiksi Ryttylässä ja Hikiässä. Tarkasteltavana olleissa tonteissa saattoivat kaavarajat poiketa kiinteistöjaotusta vain vähän, jolloin muutoksella voidaan tarkistaa kaavarajat vastaamaan kiinteistöjaotusta. Yleensä tämän koetaan on molempien maanomistajien etu ja kaavamuutokset tehdään siten, että osana kaavoitusprosessia on maanomistajien kuuleminen. Kaava- ja kiinteistöjaotus saattaa myös olla päinvastainen - tällaisia tapauksia on ratkaistu ja on vireillä maanomistajien aloitteesta ja myös kunnan aloitteesta laadittavissa laajemmissa muutoksissa tällaisiin tapauksiin haetaan ratkaisuja.

Aiemmin tehdyn tutkimuksen mukaan ne yksityiset tontinomistajat, jotka olivat myymässä tonttiaan, olivat kiinnostuneita markkinointiavusta. Suoranaista markkinointiapua tai kiinteistönvälitystä taas ei haastattelujen perusteella pidetty kunnan tehtävänä, koska kunta myy omia tonttejaan, mutta monella kunnalla kuitenkin oli yksityisten maanomistajienkin tietoja hallussaan, joita maanomistajan suostumuksella saatettiin antaa eteenpäin. Tämänkaltainen toiminta voisi tulla kyseeseen Hausjärvellä esimerkiksi Monnissa, jossa kunnalla ei tällä hetkellä ole asuin tontteja myynnissä ja jossa kysyntää tonteille saattaisi olla. Muutoinkin samankaltaista menettelyä voitaisiin toteuttaa, maanomistajan itse lähestyessä kuntaa pyynnöllä luovuttaa tietoaan tonttia tiedustelevalle.

Jos kunta haluaisi myötävaikuttaa yksityisten tonttien rakentamiseen, eikä uhkana pidettäisi sitä että vaikutusta olisi kunnan tonttimyyntiin, voisi ainakin kokeiluluontoisena toimenpiteenä olla Hämeenlinnan kaupungin tyyliin ylläpidetty tonttipörssi, jonka aloitusvaiheessa voitaisiin olla yhteydessä maanomistajiin, joiden omistuksessa tällä hetkellä on rakentamiskelpoinen rakentamaton tontti. Tämänkaltainen toimi voitaisiin maanomistajien taholta kokea myönteisenä kädenojennuksena kunnalta, joka on määrännyt korotetun kiinteistöveroprosentin heidän tontilleen. Toimenpide voitaisiin yhdistää Hyvinkään kaupungin aikanaan käyttämään toimenpiteeseen, jossa kirjeitse tiedusteltiin omistajien aikeita tonttinsa suhteen, lähettämällä maanomistajille kysely ja tässä yhteydessä tarjoutua välittämään yhteystietoja mahdollisille ostajaehdokkaille. Kuten Hyvinkäällä, kirje voitaisiin suunnata myös tontinomistajille, joiden tontilla on tarvetta kiinteistönmuodostustoimille. Toimenpide olisi suotavaa ajoittaa aikaan, jolloin tonteille olisi myös kysyntää - aikana, jolloin tonttien kysyntä ei ole vilkasta, ei omistajan käytännössä kannata muodostaa tonttiaan asemakaavan mukaiseksi, koska tällöin sille lankeaa korotettu kiinteistövero.

Kuten haastatteluissa todettiin, yksityishenkilöiden oma aktiivisuus on merkittävin tekijä tontin rakentumaan saamisessa. Rakentumisen edistämiseksi voidaan tällöin kunnasta antaa neuvonta-apuja, selvittämällä kyseessä olevan tontin tietoja, kuten kaavatilannetta, omistajatietoja sekä kiinteistö- ja kaavarajojen vastaavuutta, sekä ohjeistaa siinä, mitä keinoja, esimerkiksi edellä käsitelty rakennuspaikan osan lunastaminen, on käytettävissä rakentumaan saamiseksi. Työn yhteydessä tehtiin tarkastelu internetsivuilla myynnissä olevista yksityisten maanomistajien tonteista. Internetpalveluissa oli Hausjärveltä 8.4.2016 myynnissä viisi tonttikohdetta, joista kaksi Oitissa ja kolme Ryttylässä. Havaintona oli, että osin tontteja myytiin asemakaavan mukaisina, osin lohkomattomina tai ne sisälsivät puistoaluetta. Todennäköisesti ostajan kannalta selkeintä olisi, että myytävä kiinteistö olisi samalla asemakaavan mukainen yksikkö eikä muodostuisi epäselvyyttä siitä, mikä on kaupan kohteena. Tätä voisi neuvonnassa korostaa.

10 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA

10.1 Jatkotoimenpiteet

Jatkotoimenpiteenä voidaan tutkimuksen avulla ottaa kunnan omistuksessa olevat rakentamiskelpoiset tontit, joiden alueella ei havaittu esteitä rakentamiselle, hinnoiteltavaksi, markkinoinnin pariin ja edelleen myytäviksi. Kyseiset tontit ilmenevät tämän työn liitteestä (Liite 6), toimenpidemaininnalla 'markkinointi'. Jatkotoimenpiteenä tonteista voidaan laatia esitteet ja lisätä tiedot asianmukaisesti kunnan internetsivuille, sekä laatia kaavatulkinnat valmiiksi mahdollista lohkomista varten. Myös muista kunnan omistamista ja osaomistuksessa olevista tonteista (Liite 6) voidaan koota tarkemmat tonttikortit, joihin tarkennetaan tässä työssä koottuja tietoja, muun muassa tarkennetuilla kaava- ja pohjakarttaotteella sekä kaavatulkinnalla. Näin ollen tontit ja niille suunnitellut toimenpiteet säilyvät tiedossa myös mahdollisissa henkilöstönvaihdoistilanteissa. Tonttien markkinointiin ottamisesta voidaan kunnan markkinointiryhmässä laatia tarkempi jatkotoimintasuunnitelma sekä pohtia toimenpiteiden vaiheistusta muiden tonttien osalta. Selkeintä on ryhtyä toteuttamaan toimenpiteitä ensimmäisenä niiden tonttien osalta, joissa todettiin vähiten esteitä ja epävarmuustekijöitä rakentamisen kannalta.

Teknisinä jatkotoimenpiteinä työn yhteydessä laadittu rakentamattomien tonttien paikkatietotietotyötila voidaan tallentaa kunnan paikkatietoaineistojen yhteyteen ja tarkistaa aineistojen linkitykset niin, että ne päivittyvät alkuperäisistä tietokannoista automaattisesti. Työtilaa voidaan jatkossa muokata vastaamaan paremmin eri käyttäjien tarpeita, eli poistaa tätä työtä palvellutta ylimääräistä tietoa ja tarvittaessa lisätä rakentamattomuuden seurantaan palvelevia tietokantoja, kuten verottajalle ilmoitetut tontit. Tietokantaa voidaan jatkossa pitää yllä lisäämällä uudiskaavojen ja kaavamuutosten myötä syntyvät uudet rakentamattomat tontit tietokantaan ja poistamalla kaavamuutosten

myötä poistuvat tontit tietokannasta. Rakentumaan lähteneet tontit, joista on rakennusluvan lisäksi saapunut aloitusilmoitus rakennusvalvontaan, voidaan poistaa tietokannasta vuosittain, siinä vaiheessa kun tontit ilmoitetaan verottajalle. Tämän työn yhteydessä ei tarkasteltu Hausjärven ranta-asemakaavoja, joiden osalta tulee tarkistaa mahdollinen rakentamattomien asuintonttien olemassaolo.

10.2 Työn onnistumisen arviointia

Työn teoreettisessa viitekehyksessä käytiin pääsääntöisesti tutkimussuunnitelman mukaisesti läpi tontin rakentamiskelpoisuuteen vaikuttavia tekijöitä ja keinoja, joilla tonttien rakentamista voitaisiin edistää. Työn kuluessa täydennettiin teoreettista viitekehystä työn lähtökohtia ja tarpeellisuutta taustoittavilla kappaleilla kestävästä kehityksestä ja taloudellisista perusteista. Aiemmin ohjausryhmässäkin esiin tuotu markkinointinäkökulma hioutui loppuvaiheessa pois - tavoitteena oli laatia työ markkinointia varten, mutta taloudelliset lähtökohdat olivat enemmän syy työn laadinnalle ja markkinointi vasta seuraus. Myös maapolitiikan osuutta kevennettiin alun perin suunnitellusta, ja sitä tarkasteltiin osana asemakaavojen toteuttamisen keinoja.

Työn paikallisen ja käytännönläheisen luonteen takia ei työssä katsottu tarpeelliseksi perehtyä ulkomaisiin lähteisiin. Ennalta arvioiden tämä olisi saattanut edellyttää suhteellisen laajaa perehtymistä jo taustatietojen osalta kaavoituskäytänteisiin ja verotusjärjestelmään. Jos työ olisi tehty valtakunnallisista lähtökohdista ja teoreettisempänä, olisi ulkomaisiin käytänteisiin tutustuminen ollut hyvinkin perusteltua, jopa suotavaa.

Tapaustutkimusosuudessa kunnan ja yksityistonttien rakentamatta jäämisen syyt selvitettiin sekä Hausjärven kunnan osalta, että vertailukuntiin tehdyllä haastattelututkimuksella. Rakentamattomuuden perussyyt ilmenivät kunnissa hyvin samankaltaisina, mutta myös erityistapauksia nousi esille. Toimenpiteitä rakentamisen edistämiseksi saatiin koottua teoreettisessa viitekehyksessä käsitellystä aineistosta sekä haastattelututkimuksen avulla. Tutkimussuunnitelmassa mainittuihin kustannuksiin, joilla toimenpiteet olisivat toteutettavissa, ei työssä lopulta katsottu tarpeelliseksi ottaa kantaa - käytännössä edistävät toimenpiteet tehdään virkatyönä muun toiminnan ohessa, käytettävissä olevien resurssien puitteissa.

Työssä koottu aineisto toivottavasti edistää rakentamattomien tonttien markkinointia ja lopulta rakentamista sekä on apuna asiakaspalvelu- ja neuvontatyössä, mikäli yksityishenkilö haluaa saattaa omistuksessaan olevan tontin myynti- ja rakentamiskelpoiseksi. Omakohtaisesti työ kartutti tietoa ja paransi valmiuksia tähän aihepiiriin liittyvässä asiakaspalvelutyössä.

Opinnäytetyön tavoitteena oli vastata asetettuihin tutkimuskysymyksiin:

- Missä sijaitsevat Hausjärven rakentamattomat tontit?
- Miksi tontit ovat rakentamatta?
- Miten tontit voidaan saattaa rakentamiskelpoisiksi ja kunnan tonttien osalta markkinoinnin pariin?

Tutkimuskysymyksiin kyettiin vastaamaan työn eri vaiheissa. Työssä selvitetiin Hausjärven rakentamattomien tonttien sijainti, luoden niistä paikkatietokanta, tutkittiin rakentamattomuuden havaittavissa olevia syitä sekä esitettiin keinoja tonttien rakentamiskelpoisiksi saamiseksi sekä kunnan tonttien osalta markkinoinnin pariin saattamiseksi. Työhön liittyi myös lisäkysymyksiä korotetun kiinteistöveron osalta, muun muassa prosessin ymmärtämiseen, ilmoitusmenettelyyn sekä tehtäviin tulkintoihin liittyen. Myös näihin on työn kuluessa saatu vastauksia.

Työssä tarkasteltavana olivat sekä kunnan että yksityiset rakentamattomat tontit. Ennako-olettamana oli, että työstä voisi vain toista aihetta tarkasteltaessa muodostua suppea. Jälkikäteen arvioituna vain toinenkin aihepiiri olisi ollut riittävä - työtä olisi tällöin voitu syventää enemmän. Kuitenkin, tonttien selvittämisen osalta ovat nyt kaikki rakentamattomat tontit tiedossa ja molempiin ryhmiin on mahdollista kohdentaa jatkotoimenpiteitä.

Työn tutkimusote oli laadullinen ja tutkimusstrategiaksi muotoutui tapaustutkimus. Tutkimusmenetelmänä käytetty teemahaastattelu soveltui tarkoitukseensa hyvin, koska aihekokonaisuudet olivat osin laajoja ja haastateltavien vastauksia oli tarvittaessa mahdollista tarkentaa ja syventää. Haastattelututkimuksella saatiin tietoa rakentamattomuuden syistä sekä rakentumisen edistämisen keinoista, jota voidaan soveltaa Hausjärven kunnan rakentamattomien tonttien rakentumisen edistämiseksi. Työn yhteydessä saatiin ja tarkennettiin tietoja monipuolisesti myös kunnan ja valtion tahojen asiantuntijoilta.

Alun perin tarkoitus oli laatia rakentamattomista tonteista pistemuotoinen paikkatietoaineisto, luettelo rakentamattomien tonttien perustiedoista ja rakentamattomuuden syistä sekä tonttikortit, jotka sisältäisivät kaavatulkinnat markkinointia ja mahdollisia tulevia lohkomisia varten. Työn odotetut tulokset syntyivät pääosin siinä muodossa kuin tutkimussuunnitelmaa laadittaessa oli kuvattu, joskin tarkempien tonttikorttien laadinta jäi työmäärän takia toteuttavaksi jatkotoimenpiteeksi. Työn yhteydessä muodostettiin paikkatietomuotoinen työtila rakentamistilanteen jatkoseurantaa varten. Koska työtila oli opinnäytetyötä varten laadittu, tulee siitä vielä erikseen jatkotyöstä lopulliset tietokannat yksityistonttien osalta rakentamistilanteen seurantaan verottajalle ilmoittamista varten sekä kunnan tonttien osalta rakentamisvelvoitteen toteutumisen seurantaan varten. Yksityiskohtaista tonttiluetteloa ei tähän työhön lopulta liitetty muun muassa yksityisten maanomistajien yksityisyydensuojan takia. Myöskään tonttien rakentumista edistävät toimenpiteet eivät tätä välttämättä edellyttäneet - olennaisinta myös työn alkuperäisestä näkökulmasta

oli kunnan omistuksessa olevien tonttien markkinoinnin pariin saattaminen. Työn yhteydessä kootut tiedot ovat kuitenkin jatkossa kunnan käytettävissä.

10.3 Työn vaikuttavuuden arviointia ja haasteita

Työn lähtökohta tässä ajassa toteutettuna on ekologinen ja taloudellinen. Tämän työn tavoitteena olleen rakentamattomien tonttien rakentamisen edistämisen voidaan katsoa eheyttävän yhdyskuntarakennetta taloudellisella tavalla sekä näin edistävän valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden toteutumista ja yhteiskunnallisesti kestäväää kehitystä. Työ on ensisijaisesti paikallista työyhteisöä ja organisaatiota palveleva, mutta voi mahdollisesti toimia myös lähtötietona kunnille, joissa rakentamattoman rakennuspaikan verotusta ollaan vasta harkitsemassa tai ottamassa käyttöön. Tarkoitus oli sisällyttää työhön sellaista tietoa, joka sinällään palvelisi myös suoraan yksityishenkilöjä, joilla on tavote omaehtoisesti edistää rakentamattoman tonttinsa myyntiä ja rakentamista.

Kunnan näkökulmasta tonttien rakentuminen vähentää resurssien vajaakäyttöä alueilla, joille kunnalliset investoinnit, kuten palvelut ja kunnallistekniikka on jo tehty. Uusilla rakentajilla, oli tontti kunnan tai yksityisen, voidaan pääsääntöisesti katsoa olevan myönteinen vaikutus kunnan talouteen, erityisesti vero-vaikutuksen osalta. Työ vastaa markkinoinnin tarpeisiin tarkentamalla kunnan omistuksessa olevien tonttien tilannetta ja mahdollistamalla tonttimyyntiin edistämisen. Tonttikysyntään voidaan vastata kattavasti, eikä kauppoja mene sivu suun sen takia että tontit eivät ole tiedossa.

Työn myötä syntynyttä, seuranta- ja tiedonhallintatarpeita palvelevaa paikkatietoaineistoa, voidaan jatkossa käyttää rakentamattomien tonttien ilmoittamiseen vuosittain verottajalle sekä kunnan myymien tonttien rakentamisveloitteen seurantaan. Laaditun paikkatietoaineiston myötä erityisesti tonttien verottajalle ilmoittaminen helpottuu, kun tonttien tilannetta kiinteistöjaotuksen, maanomistustietojen sekä rakennuslupa- ja kaavatilanteen osalta on mahdollista tarkastella visuaalisesti.

Työtä on mahdollista soveltaa myös maankäytön tarpeisiin, hyödyntämällä työssä kertynyttä tietoa kaavamuutoksia laadittaessa. Työn tausta-aineistoa, paikkatietotyötilaa ja rekisteröityä ajantasakaava-aineistoa, voi olla mahdollista käyttää taustatietona myös muussa toiminnassa, kuten visuaalisten esitysten laadinnassa. Teknisen toimen näkökulmasta tonttien rakentuminen parantaa kunnallistekniikan käyttöastetta. Tonttien rakentumisella voi myös olla taajamakuvaan myönteinen vaikutus, tyhjien tai kasvillisuudeltaan villiintyneiden tonttien rakentuessa.

Tekijän näkemys on se, ettei vastaavaa tietopakettia ole aiemmin koottu yksiin kansiin, ainakaan useampiin tietokantoihin tehtyjen tietohakujen perusteella. Löytyneet tiedot vaikuttivat olevan jokseenkin iäkkäitä, mikä kertonee siitä että aiheeseen on pureuduttu jo aiemmin, erityisesti isommissa kaupun-

geissa, joilla on tonttimaasta ollut kovempi kysyntä. Työn aihe myös on taval- laan marginaalinen - rakentamattomat tontit ovat toivotussa tilanteessa ´katoava luonnonvara´ ja ollessaan vaikuttava, tämäkin työ tekee itsensä tar- peettomaksi. Työssä käsitellyt aihepiirit ovat ehkä asiantuntijoiden parissa jo- pa yleistä tietoa, mutta sinänsä kirjoitettua teoretietoa rakentamattomista ton- teista löytyi varsin vähän. Tehtyjen haastattelujen myötä dokumentoituu erään- lainen ajankuva kunnallisen sektorin näkemyksistä rakentamattomien tonttien suhteen.

Työn merkittävimmät haasteet olivat työhön käytettävissä olevan ajan lisäksi lähinnä teknisiä - tonttitarkasteluun liittyen lähtötietoaineistot eivät ikänsä ta- kia olleet kovin laadukkaita. Tonttitarkastelua varten ja seurantatyötilan luo- miseksi tuli ajantasainen asemakaava työstää sähköiseen muotoon ja viedä paikkatieto-ohjelmaan. Suurten rasterikuvien työstäminen ja käsittely oli osin kankeaa ja hidasta. Oman haasteensa muodostivat työnantajan puolelta ohja- usryhmässä tapahtuneet muutokset.

10.4 Työn luotettavuuden ja pätevyiden arviointia

Tutkimuksen luotettavuudella (reliaabelius) tarkoitetaan tutkimuksen toistet- tavuutta ja kykyä antaa ei-sattumanvaraisia tuloksia. Tutkimusta voidaan pitää reliaabelina, jos kahdella eri tutkimuskerralla saadaan sama tulos. Tutkimuk- sen pätevyys (validius) tarkoittaa tutkimusmenetelmän kykyä mitata sitä mitä on tarkoitettu. Esimerkiksi vastaajat ovat saattaneet käsittää kysymykset eri tavalla kuin miten tutkija on ajatellut. Jos tutkija käsittelee saatuja tuloksia edelleen alkuperäisen ajatusmallinsa mukaisesti, syntyy tulokseen virhettä. (Hirsjärvi ym. 2000, 213-214.)

Laadullisen tutkimuksen luotettavuutta parantaa tutkijan tarkka ja totuuden- mukainen selostus tutkimuksen toteuttamisesta sen eri vaiheissa. Haastattelu- tilanteesta kerrotaan mm. olosuhteista ja paikoista sekä haastatteluun käytetty aika, mahdolliset häiriötekijät ja virhetulkinnat sekä tutkijan itsearviointi ti- lanteesta. (Hirsjärvi ym. 2000, 214.)

Teemahaastatteluun valmistautumista ja sen kulkua on kuvattu luvussa 8. Teemahaastattelu soveltui tutkimusmenetelmäksi hyvin, antaen haastateltavalle mahdollisuuden tuoda omat tulkintansa ja asioille antamansa merkitykset esille sekä antaen haastattelijalle mahdollisuuden tarvittaessa syventää ja tar- kentaa vastauksia. Kysymyksiä voitiin tarvittaessa syventää ja siten saada uu- sia näkökulmia, jotka muuten olisivat voineet jäädä saamatta.

Tutkimushaastattelujen riittävyttä voidaan arvioida kylläntymisen (Eskola & Suoranta 1996) mukaan, eli aineisto voidaan katsoa riittäväksi kun samat asiat alkavat kertaantua, eikä tutkimusongelman kannalta tule enää uutta tie- toa - toistuvien asioiden voidaan päätellä olevan merkittäviä yleisemmällä ta- solla (Hirsjärvi Remes, 169). Haastateltavien joukkoa voitaneen pitää riittävän suurena, koska haastatteluaineistoa kertyi runsaasti ja samat asiat alkoivat

osin toistua, eli tapahtui aineiston kylläntyminen (saturaatio). Otannan maantieteellisen laajuuden osalta voidaan pohtia, olisiko alueellisten erojen myötä saatu erilaisia vastauksia. Tutkimukseen oli kuitenkin sisällytetty eri kokoisia kuntia ja kaupunkeja, eri maakuntien alueilta, joten myös erilaisia näkökulmia saatiin. Työhön olisi alun perin haluttu tuoda myös ulkomaalaisia esimerkkejä, mutta työn paikallisen luonteen ja aikataulun vuoksi tätä ei toteutettu.

Kaikki haastateltavat olivat alansa ammattilaisia jo pidemmältäkin ajalta ja kykenivät vastaamaan kysytyihin teemoihin hyvin. Useampi haastateltava totesi haastattelun lopuksi, että teemakysymykset oli kattavasti ja hyvin laadittu, joten voi olla pääteltävissä, että rakentamattomiin tontteihin liittyvät olennaisimmat asiat tulivat kattavasti käsiteltyä.

Tutkimusta on ohjannut ohjausryhmä, joka on kokoontunut eri kokoonpanoilla neljä kertaa. Ohjausryhmään ovat työnantajan puolesta kuuluneet hallinto- ja talousjohtaja, markkinointikoordinaattori, kaavoituspäällikkö ja piirtäjä, joka ilmoittaa rakentamattomat tontit verottajalle, sekä koulun puolesta opinnäytetyön ohjaaja, joka toimii Hämeen liiton suunnittelujohtajana. Työssä on haastateltavien lisäksi hyödynnetty useita eri asiantuntijoita. Teoreettisen viitekehyksen tietoja on tarkennettu ja syvennetty kunnan rakennustarkastajalta, taloussuunnittelijalta ja tekniseltä johtajalta sekä kuntaliiton, verohallinnon ja maanmittauslaitoksen asiantuntijoilta.

Taustakarttana olevan kunnan opaskartassa 2014 olevan maastotietokannan käytölle on pyydetty julkaisulupa nro 051/MML/16, jonka Maanmittauslaitos on myöntänyt 7.4.2016.

10.5 Jatkotutkimusaiheita

Tässä työssä käsiteltiin rakentamattomia tontteja ja niiden rakentumisen edistämistä kunnanäkökulmasta ja aiemmin on ainakin yhdessä opinnäytetyössä tarkasteltu tietyn alueen rakentamattomuuden syitä kyselytutkimuksella maanomistajan näkökulmasta. Koska tämän työn yhteydessä nousi esille, että korotetun kiinteistöveron vaikuttavuus on koettu vähäiseksi ja vapaaehtoisia keinoja pidettiin pakkokeinoja parempana ratkaisuna, voisi jatkotutkimusaiheena olla, mitkä yksityisen maanomistajan näkökulmasta olisivat ne vaikuttimet tai mikä olisi se kynnys, joilla tonttia ei enää pidettäisi rakentamattomana.

Tarkentavana tutkimusaiheena voisivat olla myös rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin tulkinnallisuudet. Laissa on määritelty perusteet rakentamattoman rakennuspaikan ilmoittamiseksi verottajalle ja verottaja on laatinut myös ohjeen - tätä työtä tehdessä ja työelämässä on kuitenkin tullut vastaan, että ohjeista huolimatta moniakin yksityiskohtia on jäänyt kuntien itse tulkittaviksi.

LÄHTEET

EOL 608/1977. Etuostolaki 5.8.1977.

Hakanen, M. 2008. Kunnat ja kestävä kehitys tänään. Teoksessa Tanskanen, M. (toim.) Yhdyskunta ja ympäristö - yhteinen vastuu. Helsinki: Suomen Kuntaliitto.

Hakola, J. 29.12.2015. Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti. Vastaa-
nottaja Paula Sidoroff-Eskelinen. [sähköpostiviesti]. Viitattu 29.12.2015.

Hausjärven kunta. 1989. Rakennuskaavan muutoksen selostus 12.4.1989.
Korttelin 61 rakennuskaavan muutos.

Hausjärven kunta. 2012. Hausjärven kunnan kaavoituksen ja maankäytön vi-
ranomaismaksut. KValt 11.12.2012 § 95.

Hausjärven kunta. 2015a. Yleistietoa Hausjärven kunnasta. Viitattu
26.2.2015. <http://www.hausjarvi.fi/Hausjarvi/Etusivu/Info/Yhteispalvelupiste/>

Hausjärven kunta. 2015b. Asemakaavan muutoksen selostus. Ryttylä, Vilhon-
tie. Korttelit 55 ja 56. KValt 8.6.2015 § 47. Lainvoimainen 16.7.2015.

Hausjärven kunta. 2015c. Tekninen toimi. Korvenahon alueen saneeraus.
Kustannusarvio 5.11.2015.

Hausjärven kunta 2015d. Hausjärven taajamien sijainti.

Hautaniemi, S. 5.4.2016. Katualueen haltuunoton korvauksista. Vastaa-
nottaja Paula Sidoroff-Eskelinen. [sähköpostiviesti]. Viitattu 5.4.2016.

Heuru, K. 2002. Kunta perusoikeuksien toteuttajana. Talentum Media Oy.
Saarijärvi: Gummerus Kirjapaino Oy.

Hirsjärvi, S. ja Hurme, H. 2004. Tutkimushaastattelu. Teemahaastattelun teo-
ria ja käytäntö. Helsinki: Yliopistopaino.

Hirsjärvi, S., Remes, P. ja Sajavaara, P. 2000. Tutki ja kirjoita. 6., uud. p.
Vantaa: Tummavuoren kirjapaino Oy.

Holopainen, M. 2003. Rakentamattoman rakennuspaikan korotettu veropro-
sentti - rangaistus vai mahdollisuus? Maankäyttö 1, 25. Viitattu 25.9.2015
Saatavissa:
http://www.maankaytto.fi/arkisto/mk103/mk103_176_holopainen.pdf

Holopainen, M. 23.9.2015. Rakentamattomat tontit. Vastaa-
nottaja Paula Sidoroff-Eskelinen. [sähköpostiviesti]. Viitattu 23.9.2015

Hovila, I. 2013. Kunnan maapolitiikka: Oikeudelliset ohjauskeinot. Lapin yliopisto. Oikeustieteiden tiedekunta. Viitattu 1.1.2016. https://lauda.ulapland.fi/bitstream/handle/10024/61700/Hovila_Ilari_ActaE129_11.11.pdfA.pdf?sequence=4

Hyvinkään kaupunki 2015. Maankäytön toteuttamishjelma 2015-2024. Khall 14.12.2015 § 279. Viitattu 18.4.2016. <http://195.165.32.152/ktweb/>

Jukkola, J., Järvenoja, M., Kaari, P., Romppainen, L., Tannila, E. & Tikkanen, T. 2008. Kiinteistöverotuksen käsikirja. 5.uud.p. Kiinteistöalan kustannus Oy. Gummerus Kirjapaino Oy.

KiVL 654/1992. Kiinteistöverolaki 20.7.1992.

KL 365/1995. Kuntalaki 17.3.1995.

KMA 1189/1996. Kiinteistönmuodostamisasetus 20.12.1996.

KML 554/1995. Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995.

KRL 392/1985. Kiinteistörekisterilaki 16.5.1985.

Koski, K. 2008. Kuntatalous ja yhdyskuntarakenne. Suomen ympäristö 42/2008. Ympäristöministeriö. Helsinki: Edita Prima Oy.

Kuntaliitto 2015. Kuntaliiton internetsivut. Rakentamiskehotus. Viitattu 21.9.2015. http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/verkkooppaat/maapolitiikan_opas/Sivut/rakentamiskehotus.aspx

Kuntaliitto 2016a. Kuntaliiton internetsivut. Kaupunkien ja kuntien lukumäärä. Viitattu 25.4.2016. http://www.kunnat.net/fi/tietopankit/tilastot/aluejaot/kuntien_lukumaara/Sivut/default.aspx

Kuntaliitto 2016b. Kuntaliiton internetsivut. Maapolitiikka. Viitattu 28.4.2016. http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/verkkooppaat/maapolitiikan_opas/Sivut/maapolitiikka.aspx

Laakso, S. & Loikkanen, H. 2004. Kaupunkitalous - Johdatus kaupungistumiseen, kaupunkien maankäyttöön sekä yritysten ja kotitalouksien sijoittumiseen. Tampere: Tammer-Paino.

Laki pääkaupunkiseudun rakennusmaamaksusta annetun lain kumoamisesta 902/1992. 9.10.1992.

Lauslahti, S. 2003. Menestyvä kunta. Kuntalaislähtöinen talousjohtaminen. Toim. Koskua, L. Vantaa: Dark Oy.

Lähteenmäki, H. & Hollo, J. 2014. Rakentamattomien rakennuspaikkojen ilmoittaminen. Verohallinto, syventävät vero-ohjeet. Viitattu 29.9.2015. https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Kiinteistoverotus/Rakentamattomien_rakennuspaikkojen_ilmoi%2830864%29

Malaska, P. 1994. Kestävä kehitys. Raportti määritelmää pohtineen työryhmän keskusteluista 18. huhtikuuta 1994. Pdf. Viitattu 22.10.2015. Saatavissa Ympäristöministeriön internetsivuilla: http://www.ym.fi/fi-fi/ymparisto/kestava_kehitys/Mita_on_kestava_kehitys

MK 540/1995. Maakaari. 12.4.1995.

MRA 895/1999. Maankäyttö- ja rakennusasetus 10.9.1999.

MRL 132/1999. Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999.

Myrsky, M. 2013. Suomen veropolitiikka. Talentum. Liettua: BALTO print.

Määttä, T. & Hollo, J. 2014. Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti. Verohallinto, syventävät vero-ohjeet. Viitattu 28.9.2015. http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Kiinteistoverotus/Rakentamattoman_rakennuspaikan_veroprose%2812393%29 Päivitetty 22.1.2014.

Rantanen, T. 29.2.2016a. Tontin osan lunastaminen. Vastaanottaja Paula Sidoroff-Eskelinen. [sähköpostiviesti]. Viitattu 29.2.2016.

Rantanen, T. 29.2.2016b. Tontin osan lunastaminen. Vastaanottaja Paula Sidoroff-Eskelinen. [sähköpostiviesti]. Viitattu 29.2.2016.

Riihelä, M. 14.12.2015. Suullinen tiedonanto.

Teiniranta, R. & Leväinen, K. 1990. Asuntotonttien käyttöön saatavuus. Asuntohallitus, tutkimus- ja suunnitteluosasto. Asuntotutkimuksia 6:1990. Helsinki: Valtion painatuskeskus.

Utriainen S. 2011. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi. Kaavoitetut rakentamattomat tontit. Lahden Ammattikorkeakoulu. Ympäristöteknologian koulutusohjelma. Opinnäytetyö.

Verohallinto 2011a. Välitön vero. Viitattu 28.9.2015. https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Sanasto/Valiton_vero%2813830%29

Verohallinto 2011b. Jälleenhankinta-arvo. Viitattu 11.4.2016. https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Sanasto/Jalleenhankintaarvo_kiinteistoverotus%2813596%29

Verohallinto 2014. Kiinteistön verotusarvo kiinteistöverotuksessa. Viitattu 11.4.2016. http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Kiinteistoverotus/Kiinteiston_verotusarvo_kiinteistoverotu%2812018%29

Verohallinto 2016. Verohallinnon ja Tilastokeskuksen tilastotietokanta. Viitattu 14.4.2016 https://www.vero.fi/fi-FI/Tietoa_Verohallinnosta/Tilastoja_ja_tutkimuksia/Tilastotietokanta%2839115%29

VHL 119/2001. Vesihuoltolaki. 9.2.2001.

VHL 681/2014. Vesihuoltolaki. 22.8.2014.

Vitikainen, A. 2007. Kiinteistötekniikan perusteet, 2.uud.p. Espoo: Multiprint Oy, Otamedia.

Vitikainen, A. 2014. Kiinteistötekniikan perusteet. Aalto-yliopisto. Oppimateriaali. Viitattu 16.5.2016. <https://aalto.doc.aalto.fi/bitstream/handle/123456789/14607/isbn9789526060026.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Voipio, H. 30.3.2016. Tiedustelu. Vastaanottaja Paula Sidoroff-Eskelinen. [sähköpostiviesti]. Viitattu 30.3.2016.

Voipio, H. 4.4.2016. Hausjärven tontit. Vastaanottaja Paula Sidoroff-Eskelinen. [sähköpostiviesti]. Viitattu 4.4.2016.

Vuori, P. 1.4.2016. Katualueiden haltuunoton kustannuksista. Vastaanottaja Paula Sidoroff-Eskelinen. [sähköpostiviesti]. Viitattu 1.4.2016.

Ympäristöministeriö 2009. Tulevaisuuden alueidenkäytöstä päätetään nyt. Tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet. Esite.

Ympäristöministeriö 2016. Ympäristöministeriön internetsivut. Maankäytön suunnittelun ohjaus - tavoitteena hyvinvoiva elinympäristö. Viitattu 25.4.2016. http://www.ymparisto.fi/fi-fi/maankaytto_ja_rakentaminen/maankayton_suunnittelun_ohjaus

Ympäristöhallinnon verkkopalvelu 2015. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Viitattu 22.10.2015 http://www.ymparisto.fi/fi-fi/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet

HAASTATTELUT

Heiskanen, E. 2016. Tonttikoordinaattori. Riihimäen kaupunki. Haastattelu 5.1.2016.

Paturi, E. 2016. Maankäyttöinsinööri. Janakkalan kunta. Haastattelu 21.1.2016.

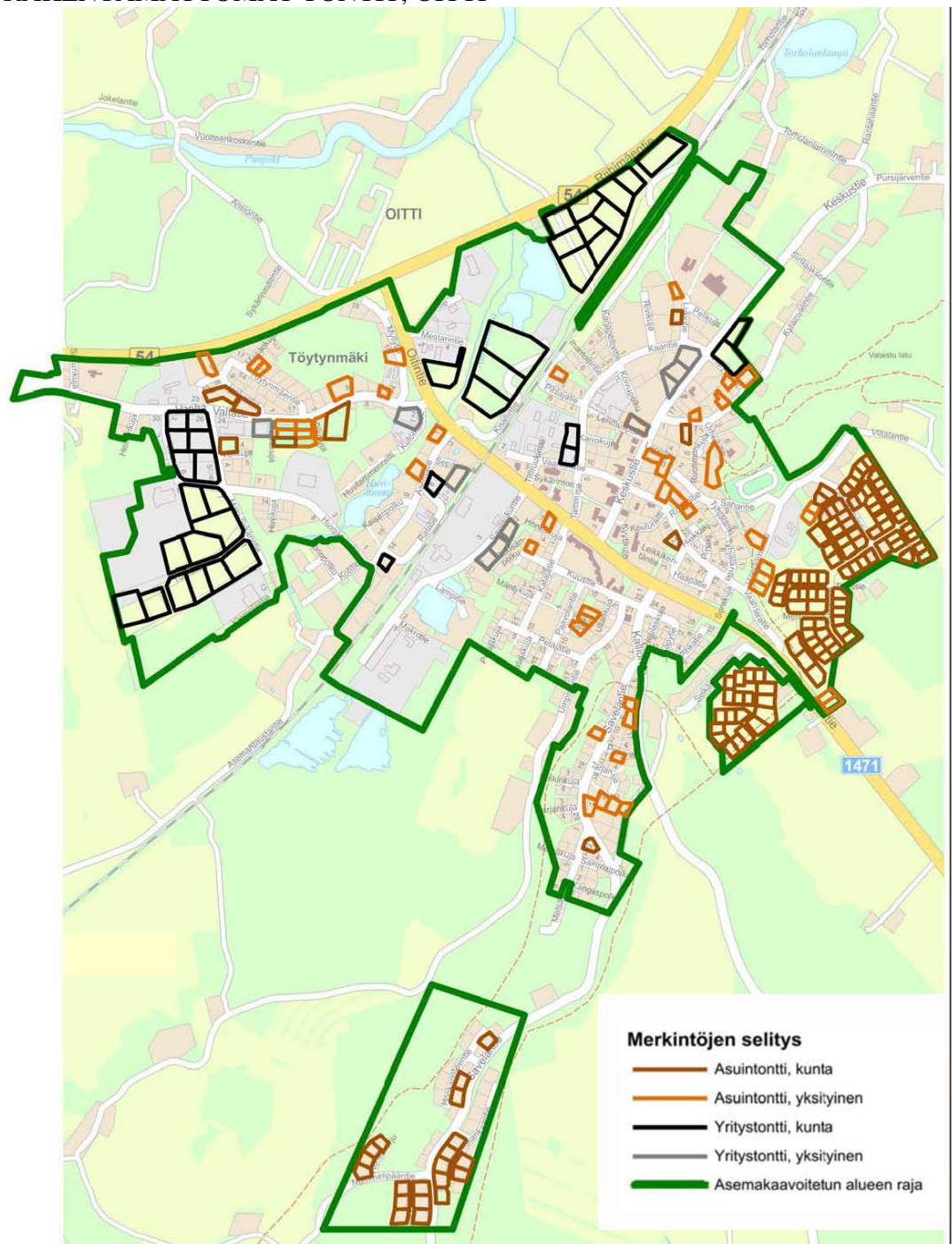
Rahikainen, S. 2016. Palveluasiantuntija. Hämeenlinnan kaupunki. Haastattelu 21.1.2016.

Sallila, P. 2016. Kunnaninsinööri. Kärkölän kunta. Haastattelu 15.1.2016.

Säteri, P. 2016. Maankäyttöpäällikkö. Lopen kunta. Haastattelu 7.1.2016.

Viljanen, J. 2016. Maanmittausinsinööri. Hyvinkään kaupunki. Haastattelu 14.1.2016.

RAKENTAMATTOMAT TONTIT, OITTI

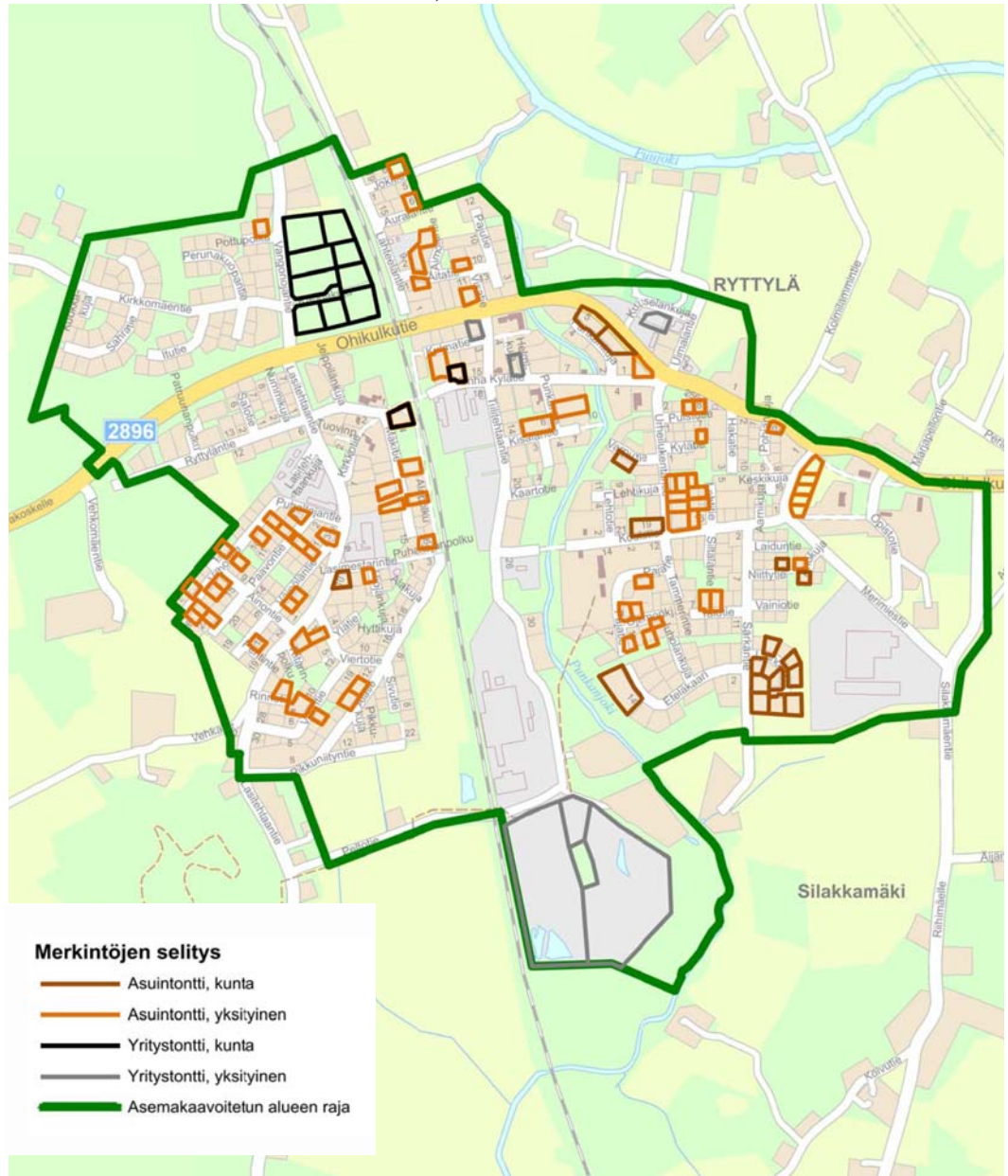


Opaskartta (c) Hausjärven kunta

Opaskartan maastotietokanta (c) Maanmittauslaitos, lupa nro 051/MML/16



RAKENTAMATTOMAT TONTIT, RYTTYLÄ

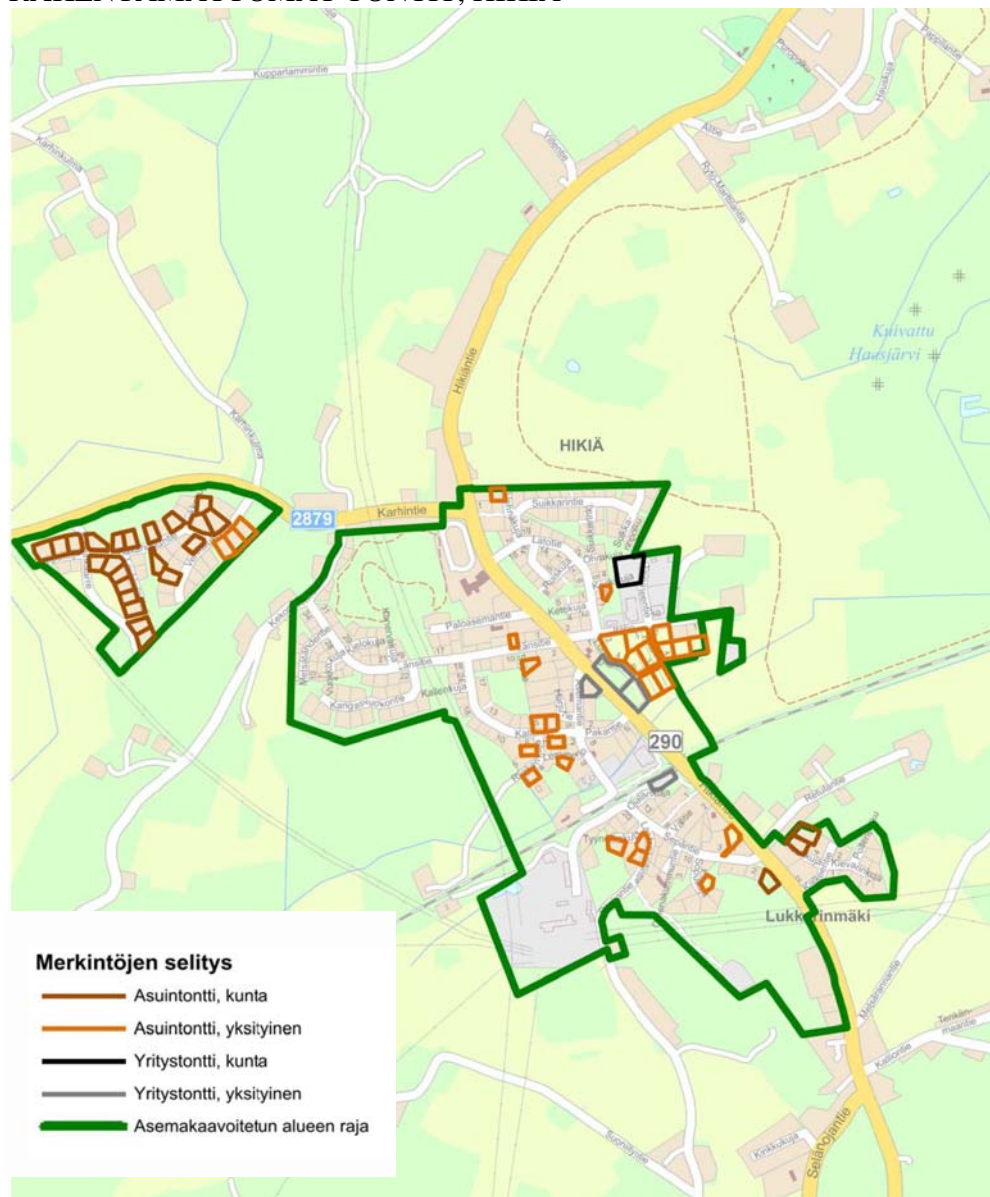


Opaskartta (c) Hausjärven kunta

Opaskartan maastotietokanta (c) Maanmittauslaitos, lupa nro 051/MML/16



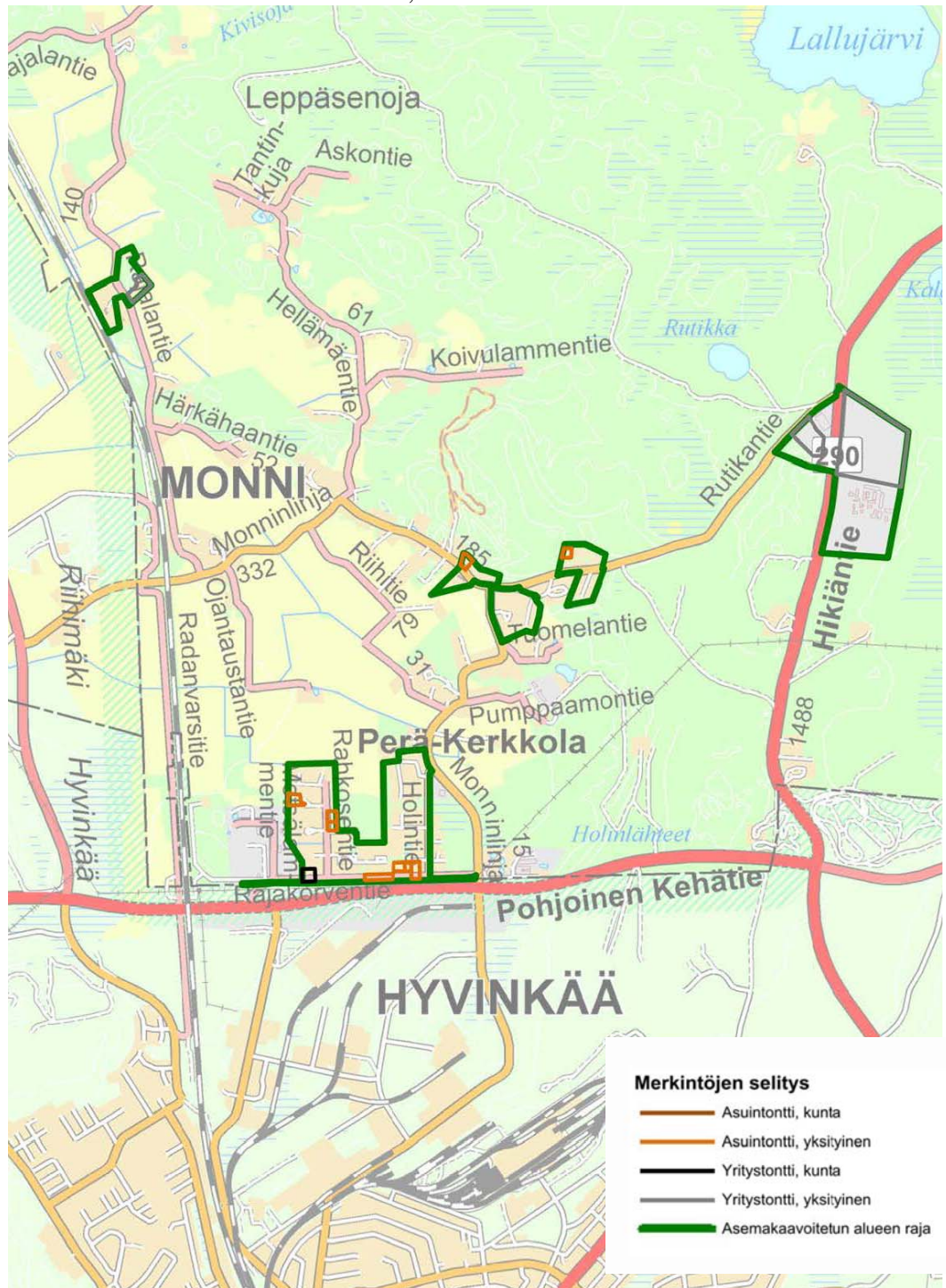
RAKENTAMATTOMAT TONTIT, HIKIÄ



Opaskartta (c) Hausjärven kunta

Opaskartan maastotietokanta (c) Maanmittauslaitos, lupa nro 051/MML/16

RAKENTAMATTOMAT TONTIT, MONNI



Opaskartta (c) Hausjärven kunta

Opaskartan maastotietokanta (c) Maanmittauslaitos, lupa nro 051/MML/16

HAASTATTELUTUTKIMUKSEN TEEMARUNKO

Rakentamattomat tontit - saate ja haastattelututkimuksen teemarunko (22.12.2015/pse)

Haastattelututkimuksella on tarkoitus tutkia rakentamattomien tonttien tilannetta seudulla ja lähikunnissa Hausjärven kunnalle tehtävää opinnäytetyötä varten. Opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää Hausjärven kaava-alueiden rakentamattomat tontit, tutkia syitä miksi tontit ovat rakentamatta, sekä etsiä keinoja tonttien rakentumisen edistämiseksi.

Näkökulma: yksityisten ja kunnan omistamat, erityisesti pitkään rakentamattomana olleet tontit

1. Haastateltavan tausta

- työtehtävät rakentamattomien tonttien parissa
- työssäoloaika rakentamattomien tonttien parissa

2. Rakentamattomien tonttien olemassaolo, tonttien omistussuhteet

- onko rakentamattomia tontteja
- määrä likimain
- yksityisomistus, kunnan, valtion, seurakunnan, säätiön
- omistuksen suhteellinen jakautuminen

3. Tarkkuus, jolla tontit ovat tiedossa, mahdollinen tieto- tai seuranta-järjestelmä

- millainen tietojärjestelmä
- milloin otettu käyttöön
- järjestelmän ylläpito
- ylläpidon resurssit

4. Tonttien rakentamattomuuden syitä

- yleiset / erityiset syyt
- syyt yksityistonttien osalta
- syyt kunnan tonttien osalta (rakentamisvelvoite, seuranta, toteutuminen; lisämaaksi myydyt)
- aikakaussidonnaisuus, kaavasidonnaisuus (alue, kaavan ikä)

5. Rakentamattomien tonttien sijoittuminen kunta- / kaupunkirakenteessa

- sijoittuvatko tietyille alueille
- alueen vetovoimatekijöiden vaikutus
- maanomistussuhteiden vaikutus

6. Rakentamattomien tonttien rakentumisen edistäminen kunnan / kaupungin toimesta ja syyt miksi toimia on tai ei ole ryhdytty tekemään?

- mitä toimia on tehty (kunnan / yksityistonttien suhteen)
 - o rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti (mistä lähtien)
 - o rakentamiskehotus
 - o rakennuspaikan osan lunastaminen (MRL)
 - o sopimusvelvoitteet (rakentamisvelvoite, velvoitteen seuranta)
 - o rakentamiskelpoiseksi saattaminen jollain keinoin, miten?
 - o kaavamuutokset
- mikä on toiminut ´ärsykkeenä´ että toimiin on ryhdytty

7. Käytetyt keinot (yleiset ja erityiset) rakentumisen edistämiseksi, erityisesti pitkään rakentamattomana olleiden tonttien osalta

- ´myyntikikat´
- kampanjat
- lisäedut
- hinnoittelu
- onko imagollisia tekijöitä mietitty (´jämätontti´)

8. Yksityishenkilöiden oma aktiivisuus tontin rakentumaan saamiseksi, annettu apu kunnan / kaupungin toimesta ja mahdolliset ongelmatilanteet

- onko ollut yhteydenottoja
- millaista apua on pystytty tarjoamaan
 - o neuvonta-apu
 - o markkinointiapu yksityiselle
 - o tonttipankki tms.?
- onko sujunut mutkattomasti

9. Mahdollisten tonttien rakentumista edistäneiden keinojen vaikuttavuus

- onko keinoista ollut havaittavasti hyötyä
- mahdollisen korotetun kiinteistöveron vaikuttavuus muiden keinojen vaikuttavuus

KUNNAN JA PÄÄOSIN KUNNAN OMISTUKSESSA OLEVAT
YKSITTÄISTONTIT SEKÄ TOIMENPIDEARVIO

Oitti, asuintontit					
Omistus, kunta/ yksityinen	Kortteli/ tontti	Käyttötarkoitus, krs-luku	Rakennus-oikeus	Rakentamattomuuden mahdollinen syy	Mahdollinen toimenpide / jatkossa huomioitavaa
k	100/5 Vaahteratie	AO, Iu1/2	e=0,25	Kaavamuutoksella ent. T-tontti muutettu asumiseen	Mahdollinen maaperätutkimus, markkinointi
k	156/19 Kyläinvälentie	AR/s, 4/5kI	650	Kaavamuutoksella muodostettu, rinnetontti	Alueella voi olla vanhoja perustuksia, markkinointi
k	322/1 Välikuja	AK, 1/2III	1700	Sijainti, käyttötarkoitus	Kaavamuutos / edelleen reservinä säilytettävä
k	335/1 Jaskantie	AR, I	e=0,30	Sijainti, käyttötarkoitus	Mahdollinen melu / kaavamuutostarpeen arviointi, markkinointi
k	336/3 Jaskantie	AR, I	e=0,30	Sijainti, käyttötarkoitus	Mahdollinen melu, / kaavamuutostarpeen arviointi, markkinointi
k / y	116/5 Lukiotie	AOr	e=0,40	Kiinteistöjako, kaksi omistajaa	kiinteistöjärjestely / kaavamuutos
k / y	319/2 Vanha Valtatie	AR, 1/2I	e=0,30	Kiinteistöjako, kaksi omistajaa	kiinteistöjärjestely / kaavamuutos
k / y	320/3 Turvakuja	AO, I	e=0,20	Kiinteistöjako, kaksi omistajaa	Tilusvaihto, alueen rakentamisen tiedustelu maanomistajalta, kadun rakentaminen
Oitti, yritystontit					
Omistus, kunta/ yksityinen	Kortteli/ tontti	Käyttötarkoitus, krs-luku	Rakennus-oikeus	Rakentamattomuuden mahdollinen syy	Mahdollinen toimenpide / jatkossa huomioitavaa
k	104/1 Kaaritie	TY, II	e=0,30	Keskustareservinä?	-
k	112/2 Tammitie	AL, III	1700	Muussa kuin kaavan mukaisessa käytössä	Kaavamuutos
k	157/1 Harjutie	P	3400	Uudehko tontti	Markkinointi
k	157/2 Keskustie	P	1800	Uudehko tontti	Markkinointi
k	301/6 Ratatie	TY, II	e=0,50	Ei tiedossa	Markkinointi
k	303/1 Ratatie	KTY-1, II/2	e=0,25	Ei tiedossa	Markkinointi
k	402/3 Mestarin- tie	K-1, I/II	400	Reservinä nykyiselle yritystoiminnalle?	-
k / y	116/2 Kaaritie	TY, II	e=0,30	Keskustareservinä?	-

KUNNAN JA PÄÄOSIN KUNNAN OMISTUKSESSA OLEVAT
YKSITTÄISTONTIT SEKÄ TOIMENPIDEARVIO

Hikiä, asuintontit					
Omistus, kunta/ yksityinen	Kortteli/ tontti	Käyttötarkoitus, krs-luku	Rakennus-oikeus	Rakentamattomuuden mahdollinen syy	Mahdollinen toimenpide / jatkossa huomioitavaa
k	29/4 Sepäntie	AP, II	e=0,25	Yleisen tien risteyksessä, kivikkoinen rinnetontti	Mahdollinen melu, tonttiliittymän järjestäminen, rakentamiseksi lytysten puntarointi
k	101/1 Lukkarinkuja	AR, I	e=0,20	Kunnallistekniikkaan liitettävyyden syy	Kunnallistekniikka rakennettu 2015, markkinointi
k	101/2 Lukkarinkuja	AR, I	e=0,20	Kunnallistekniikkaan liitettävyyden syy	Kunnallistekniikka rakennettu 2015, markkinointi
Hikiä, yritystontit					
Omistus, kunta/ yksityinen	Kortteli/ tontti	Käyttötarkoitus, krs-luku	Rakennus-oikeus	Rakentamattomuuden mahdollinen syy	Mahdollinen toimenpide / jatkossa huomioitavaa
k	2/2 Ojalan-kuja	TY II	e=0,40	Ei tiedossa	Markkinointi

KUNNAN JA PÄÄOSIN KUNNAN OMISTUKSESSA OLEVAT
YKSITTÄISTONTIT SEKÄ TOIMENPIDEARVIO

Ryttylä, asuintontit					
Omistus, kunta/ yksityinen	Kortteli/ tontti	Käyttötarkoitus, krs-luku	Rakennus-oikeus	Rakentamattomuuden mahdollinen syy	Mahdollinen toimenpide / jatkossa huomioitavaa
k	116/5 Lasimestarintie	AO I2/3	e=0,20	Ei tiedossa	Markkinointi
k	231/2 Punkankuja	AR	e=0,30	Ohikulkutien läheisyys, entinen sahan alue	Meluvaikutus, maaperän puhtaus
k	243/1 Varputie	AR	e=0,30	Ei tiedossa	Markkinointi
k	248/2 Koulutie	AR	e=0,30	Ei tiedossa	Markkinointi
k	272/4 Niittytie	AO	e=0,25	Ei tiedossa, tontin koko	Markkinointi
k	276/3 Ahokuja	AO	e=0,25	Ei tiedossa, tontin koko	Markkinointi
k / y	231/3 Punkankuja	AR	e=0,30	Kaksi omistajaa, Ohikulkutien läheisyys, ent. sahan alue	Kiinteistötoimitus, meluvaikutus, maaperän puhtaus
Ryttylä, yritystontit					
Omistus, kunta/ yksityinen	Kortteli/ tontti	Käyttötarkoitus, krs-luku	Rakennus-oikeus	Rakentamattomuuden mahdollinen syy	Mahdollinen toimenpide / jatkossa huomioitavaa
k	214/7 Vanha Kylätie	AL Ilu1/2	900	Ei tiedossa	Entinen kauppa, mahdolliset perustukset, maaperän puhtaus, markkinointi
k	107/1 Mäkitie	AL	e=0,40	Radan vieressä, alikulku rakennettu viereen	Kaavamuutos
Monni, asuintontit					
Omistus, kunta/ yksityinen	Kortteli/ tontti	Käyttötarkoitus, krs-luku	Rakennus-oikeus	Rakentamattomuuden mahdollinen syy	Mahdollinen toimenpide / jatkossa huomioitavaa
-	-	-	-	-	-
Monni, yritystontit					
Omistus, kunta/ yksityinen	Kortteli/ tontti	Käyttötarkoitus, krs-luku	Rakennus-oikeus	Rakentamattomuuden mahdollinen syy	Mahdollinen toimenpide / jatkossa huomioitavaa
k	406/1 Rahkosentie	PL-1 Ilu2/3	e=0,15	Ei tiedossa	Markkinointi

LOMAKELUONNOS VEROTTAJALLE ILMOITETTAVISTA
TIEDOISTA

Rakentamattoman rakennuspaikan korotettu veroprosentti

Verottajalle toimitettavat tiedot

(tiedot vuoden alun mukaisena, toimitetaan tammikuun loppuun mennessä)

Hausjärven kunta

Taajama:

Rakennuspaikkaa koskevat tiedot

Itsenäinen kiinteistö, kyllä / ei

Tontin ja korttelin numero (ohjeellinen tonttijako):

Kaavan vahvistamispäivä ja kaavanumero:

Kaavan mukainen käyttötarkoitus:

Rakennuspaikan pinta-ala ja rakennusoikeus:

Em. asuinrakentamiseen kaavoitettu osuus:

Kiinteistöä koskevat tiedot

Kiinteistötunnus / -tunnukset, joista rakennuspaikka muodostuu:

Kaavan mukaiseen rakennuspaikkaan kuuluva osa kiinteistön pinta-alasta:

Kiinteistön osalle kohdistuva osuus rakennusoikeudesta, mikäli mahdollista:

Omistajaa koskevat tiedot

Omistajan / omistajien nimet:

Henkilötunnus:

Y-tunnus:

Tieto, mikäli osa rakennuspaikasta on verovelvollisen pääasiallisesti omistaman yhtiön, muun yhteisön tai samaan konserniin kuuluvien yhtiöiden omistuksessa:

Liitteet

Asemakaavakartta ja mahdollinen tonttijakokartta (mikäli ei toimitettu aiemmin)

TARKISTUSLISTA JA SEURANTALOMAKE RAKENTAMATTOMAN RAKENNUSPAIKAN VEROTUSEDELLYTYSTEN TÄYTTYMISELLE

Tarkistuslista ja seurantalomake rakentamattoman rakennuspaikan verotusedellytysten täyttymiselle (kaikkien asetettujen ehtojen tulee täytyä)		
Lomakkeen sähköinen sijainti:		Laadittu: _____ päivitetty: _____
Ehto	Täyttyy	Ei täyty
Asemakaava tai rakennuskaava on ollut voimassa vähintään vuoden ennen kalenterivuoden alkua (Esim. vuoden 2016 verotusta varten kaavan voimaantulo ennen vuoden 2014 loppua)		
Rakennuspaikan rakennusoikeudesta yli puolet on kaavoitettu asuntotarkoitukseen (AL-tontteja ja AM-tontteja ei ilmoiteta, mikäli asuntotarkoituksen rakennusoikeuden määrää ei ole määritelty kaavassa em. tavalla)		
Rakennuspaikalla ei ole asuinkäytössä olevaa tai asuinkäyttöön rakenteilla olevaa rakennusta, eikä rakentamista ole aloitettu ennen vuodenvaihdetta. (Rakentamisesta aloitusilmoitus tulee olla toimitettu rakennusvalvontaan. Myös tontit, joilla on muu, esim. talousrakennus, ilmoitetaan)		
Rakennus on muutoin kuin tilapäisesti pois käytöstä (autiotalo) tai muussa kuin asumiskäytössä (Esim. hyvin pitkäaikainen kunnostustyö)		
Rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen (Rakennusluvan edellytyksenä oleva kulkuyhteys, kunnan resurssit järjestää kulkuyhteys)		
Rakennuspaikka on liitettävissä yleiseen vesijohtoon ja viemäriin (Vesihuoltolaitoksen määrittelemä liitäntäpiste kiinteistön välittömässä läheisyydessä, ilman kohtuuttomia kustannuksia)		
Rakennuspaikalla ei ole rakennuskieltoa (Myös asemakaavan hyväksymisestä johtuva rakennuskielto, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman)		
Rakennuspaikka on saman omistajan omistuksessa (Ks. verottajan ohjeeseen sisältyvä määritelmä)		
Mahdollisia selvennyksiä ja lisätietoja:		