



Osaamista
ja oivallusta
tulevaisuuden
tekemiseen

Juho Kuntsi

Helsingin kaupungin maapoliittiset sopimukset asuntorakentamisen ohjauksen näkökulmasta

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Maanmittaustekniikka

Insinöörityö

3.6.2021

Tekijä Otsikko Sivumäärä Aika	Juho Kuntsi Helsingin kaupungin maapoliittiset sopimukset asuntorakentamisen ohjauksen näkökulmasta 48 sivua + 1 liite 3.6.2021
Tutkinto	insinööri (AMK)
Tutkinto-ohjelma	maanmittaustekniikka
Ohjaajat	lehtori Kaisa Kanerva maanhankintapäällikkö Antti Laine
<p>Tämän insinööryön tavoitteena oli tutkia, kuinka maanomistajien tasapuolisuus ja segregaaation vähentäminen toteutuvat Helsingin maankäyttö- ja asemakaavasuunnitelmien täydennysrakentamiskohteissa. Tutkimusaineiston muodostivat Helsingin kaupungin vuosina 2016–2020 laatimat maankäyttö- ja asemakaavasuunnitelmat ja niihin kirjatut ehdot ja keinot, joilla pyritään edistämään sopimuksen toteutumista.</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslain 12a luvun mukaan asemakaavoitettavan maa-alueen omistajalla, joka saa merkittävää hyötyä tulevasta asemakaavasta, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Asemakaavaa muutettaessa maankäyttö- ja asemakaavasuunnitelma toimii hyvänä välineenä alueiden kehittämiseen ja sopimuksissa pyritään sopimaan maanomistajan kanssa kustannuksiin osallistumisesta.</p> <p>Työssä esiteltiin kuntatason maapolitiikkaa ja sen toteuttamisen eri keinoja. Lisäksi tarkasteltiin Helsingin kaupungin maapoliittisia linjoja sekä maankäyttö- ja asemakaavasuunnittelumenettelyä osana yksityisen maan kaavoittamista.</p> <p>Tarkastelluissa maankäyttö- ja asemakaavasuunnitelmien ei havaittu eroavaisuuksia eri maanomistajien kohtelussa. Sen sijaan ns. ARA-velvoitteen toteuttaminen, joka sisältyy Helsingin kaupungin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjelmaan (AM-ohjelma), tulisi olla maankäyttö- ja asemakaavasuunnitelmien johdonmukaisempaa. Tämä tukisi eri alueiden monipuolistamista ja vähentäisi segregatiota. Kuitenkin kokonaisuudessaan Helsingin kaupungin solmimat maankäyttö- ja asemakaavasuunnitelmat näyttävät suhteellisen toimivana välineenä Helsingin maapolitiikan hoidossa.</p> <p>Insinööryö on laadittu asuntosijoitusyhtiö SATO Oyj:n aloitteesta.</p>	
Avainsanat	asemakaavoitus, maankäyttö- ja asemakaavasuunnitelma, maankäytön suunnittelu, maapolitiikka, täydennysrakentaminen

Author Title Number of Pages Date	Juho Kuntsi Land Policy Related Contracts from Residential Construction Point of View Made by City of Helsinki 48 pages + 1 appendix 3 June 2021
Degree	Bachelor of Engineering
Degree Programme	Land Surveying
Instructors	Kaisa Kanerva, Senior Lecturer Antti Laine, Land Acquisition Manager
<p>The goal of this final year project was to study land use agreements made by the City of Helsinki. The purpose was to find out how the equality of landowners and the reduction of segregation are implemented in complementary construction projects.</p> <p>The research material consisted of the land use agreements made by the City of Helsinki in the years 2016–2020 and the terms and means documented in them to promote the implementation of the agreement. The thesis presented information about the municipal land policy, the land policy guidelines of the City of Helsinki and the land use agreement procedure.</p> <p>As a result, no differences were found in the equal treatment of different landowners. Instead, the implementation of the ARA obligation should be more consistent in land use agreements. This would support the diversification of different regions and reduce segregation.</p> <p>The thesis established that the land use agreements made by the City of Helsinki appear to be a relatively effective tool in the management of Helsinki's land policy. The land use agreements serve as a good tool for the development of the areas when changing the local detailed plan.</p>	
Keywords	local detailed plan, land use agreement, spatial planning, land policy, complementary construction

Sisällys

Lyhenteet

1	Johdanto	1
2	Kunnan maapolitiikka	2
2.1	Tavoitteet	2
2.2	Maapolitiikan keinot	2
2.2.1	Vapaaehtoinen maanhankinta	2
2.2.2	Maankäytösopimukset	3
2.2.3	Kehittämiskorvaus	3
2.2.4	Lunastaminen	3
2.2.5	Etuosto	4
2.2.6	Kehittämisalumenettelyt	5
2.2.7	Tonttien luovuttaminen	5
2.2.8	Yleisten alueiden toteuttaminen	5
2.2.9	Rakentamiskehotus	6
2.2.10	Kaavan toteuttamisesta johtuva korvaaminen	6
2.2.11	Korotettu kiinteistövero	7
2.3	Tonttituotannon kokonaisuus	7
3	Yksityisen maan kaavoittaminen ja maankäytösopimukset	9
3.1	Maankäytösopimuksen toimintaperiaate	9
3.2	Maankäytösopimukset täydennysrakentamisen ohjaamisessa	11
3.3	Maankäytösopimusprosessi osana kaavoitusprosessia	12
3.4	Maankäytösopimuksen sisältö	14
3.4.1	Maankäyttökorvaukset	14
3.4.2	Vakuus	16
3.4.3	Sopimussakko	17
3.4.4	Hallintamuotovelvoite	17
4	Nopeasti kasvava Helsinki	18
4.1	Helsingin yleiskaava 2050	18
4.2	Yhdyskuntarakenteen tiivistämisen ja eheyttämisen hyödyt	20

4.3	Täydentävä asuntorakentaminen	21
4.4	Erileistuvat asuinalueet	24
5	Helsingin maapoliittiset linjaukset	27
5.1	Maapolitiikasta yleisesti	27
5.2	Maapoliittiset tavoitteet asuntorakentamisen näkökulmasta	29
5.2.1	Tonttutuotanto	29
5.2.2	Asuntotuotanto ja sen sijoittuminen	30
5.2.3	Asuntojen hallintamuodot	31
5.2.4	Kaupungin oma asuntokanta	34
5.3	Maapolitiikan tulevaisuus	36
6	Helsingin maankäytösopimukset	37
6.1	Maankäytösopimusten rahallinen arvo	38
6.2	Sopimussisältö	39
6.2.1	Ehdot	39
6.2.2	Sopimuskorvaus	40
6.3	Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu	41
6.4	Segregaation vähentämisen toteutuminen	42
7	Yhteenveto	43
	Lähteet	46
	Liitteet	
	Liite 1. Maankäytösopimuksen muistilista, Kuntaliitto	

Lyhenteet

ARA Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus.

HITAS Asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyjärjestelmä.

LunL Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta.
29.7.1977/603.

MRL Maankäyttö- ja rakennuslaki. 132/1999.

1 Johdanto

Helsinki jatkaa kasvuaan ja ihmisiä muuttaa pääkaupunkiseudulle niin kotimaasta kuin muualta maailmasta. Helsinki on ollut yksi nopeimmin kasvaneista kaupungeista Euroopassa 2010-luvulla. Helsingissä asuu jo yli 650 000 ihmistä, ja viimeisen kymmenen vuoden aikana vuosittainen kasvu on ollut 7000 uutta asukasta. Asukasmäärän kasvaessa Helsingissä tarvitaan uusia asuntoja jatkuvasti lisää. Rakentamattomia uusia maa-alueita on vuosi vuodelta vähemmän, jolloin seudun yhdyskuntarakenteen eheyttämiseksi ja tehokkaan maankäytön tukemiseksi uutta asuntotuotantoa tulee määrätietoisesti toteuttaa tiivistämällä ja tehostamalla nykyistä kaupunkirakennetta. Tällä tarkoitetaan täydennysrakentamista olemassa olevan kaupunkirakenteen sisään tai välittömään läheisyyteen. Täydennysrakentamisella hyödynnetään yleensä yksityisessä omistuksessa olevien vanhojen tonttien väljää rakentamista lisäämällä rakennuksia käyttämättömille tonttialueille. [1.]

Maankäyttö ja rakennuslain 12 a mukaan asemakaavoitettavan maa-alueen omistajalla, joka saa merkittävää hyötyä tulevasta asemakaavasta, on velvollisuus osallistua kustannuksiin, joita yhdyskuntarakentaminen aiheuttaa kunnalle [5].

Maanomistajan kanssa on pyrittävä sopimaan kustannuksiin osallistumisesta. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että kunnan on aloitettava neuvottelut maankäyttösopimusten solmimisesta niiden maanomistajien kanssa, jotka tulevat saamaan uudesta valmisteltavassa olevasta asemakaavasta merkittävää hyötyä.

Tämän insinööriyön tavoitteena on tutkia maanomistajien tasapuolisuuden ja segregaa-tion vähentämisen toteutumista niissä Helsingin maankäyttösopimuksissa, jotka liittyvät täydennysrakentamiskohteisiin. Työn tutkimisaineiston muodostavat Helsingin kaupungin vuosina 2016–2020 laatimat maankäyttösopimukset ja niihin kirjatut ehdot ja keinot, joilla edistetään sopimuksen toteutumista. Aineisto on avoimesti saatavilla Helsingin kaupungin verkkosivuilla. Insinööriyö on laadittu asuntosijoitusyhtiö SATO Oyj:n aloitteesta.

2 Kunnan maapolitiikka

2.1 Tavoitteet

Kunta voi onnistuneella maapolitiikalla ylläpitää kohtuuhintaista ja riittävää tonttitarjontaa yritystoiminnan sekä asuntorakentamisen tarpeita ajatellen. Maapolitiikalla luodaan edellytykset rakentamiselle, tonttien luovuttamiselle ja maankäytön suunnittelulle. Kunta voi tehokkaasti kehittää ja ohjata yhdyskuntarakennetta haluamaansa suuntaan hankkimalla maata oikeasta paikasta oikean aikaan. [19.] Yhdyskuntien kehittämisen edellytykset luodaan kuntien maapolitiikkaan sisältyvällä maanhankinnalla ja kaavojen toteuttamiseen liittyvillä tavoitteilla ja toimenpiteillä [5]. Tarvittaessa kunnan täytyy erilaisin maapoliittisin keinoin varmistaa, että uudet rakennetut katuverkostot, kaavoitetut tontit ja muu kunnallistekniikka saadaan käyttöön ajallaan. Yhtenäisessä yhdyskuntarakenteessa kuntalaisten päivittäin tarvitsemat lähipalvelut onnistutaan järjestämään kustannustehokkaasti. [19.]

2.2 Maapolitiikan keinot

2.2.1 Vapaaehtoinen maanhankinta

Vapaaehtoisen maanhankinnan menettelyä ei ole määritelty lainsäädännössä erikseen. Esimerkiksi Helsingissä maanhankinta perustuu vapaaehtoisesti tapahtuviin kauppoihin sekä maanvaihtoihin. [3.] Raakamaan hankinnalla kunta toteuttaa maapolitiikan keskeisintä tehtäväänsä mahdollistamalla tulevan yhdyskuntarakentamisen tarpeet ennen asemakaavan laatimista. Omistamalla riittävän raakamaavarannon, kunta voi parantaa kaavoituksen toimintaedellytyksiä turvaamalla yhdyskuntarakentamisen taloudellisen sekä suunnitelmallisen tonttituotannon. Asemakaavan toteuttamiseksi kunnat joutuvat myös hankkimaan maata esimerkiksi katuja, puistoja ja yleisten rakennusten tontteja varten. Kunnat pyrkivät hankkimaan suurimman osan yhdyskuntarakentamisen tarpeeseen tulevasta maasta vapaaehtoisin kaupoin. [20.]

2.2.2 Maankäyttösopimukset

Maankäyttösopimuksissa kunta ja maanomistaja sopivat keskenään kaavan toteuttamiseen liittyvistä eri osapuolia koskevista velvoitteista ja erilaisista oikeuksista sekä asemakaavoituksen käynnistämistä maanomistajan omistamalla alueella [20]. Asemakaavan käynnistämistä koskevalla sopimuksella tarkoitetaan kuitenkin eri asiaa kuin varsinaisella maankäyttösopimuksella. Tässä insinööriyössä käsitellään yksityisen maan kaavoittamista ja maankäyttösopimuksia erityisesti Helsingin kaupungin näkökulmasta, ja niistä kerrotaan tarkemmin luvuissa 3 ja 6.

2.2.3 Kehittämiskorvaus

Kunta pyrkii sopimaan asemakaavankaavan toteuttamisesta yksityisten maanomistajien omistamalla maalla ensisijaisesti maankäyttösopimusten avulla [20]. Kehittämiskorvaus on maankäyttösopimuksen jälkeen vasta toissijainen, kustannuspohjainen keino toteuttaa kunnan maapolitiikkaa, jonka perusteet on määritetty Maankäyttö ja rakennuslain luvussa 12 a [3]. Mikäli kunnan mielestä maankäyttösopimuksen tekeminen on tarkoituksenmukaista, kehittämiskorvausmenettelyllä voidaan varmistaa kunnan tasapuolinen kohtelu kaikkia maanomistajia kohtaan kaavan toteuttamiseen liittyvien sopimusten ja päätösten teon yhteydessä [20].

Korvausmäärittelyn peruseriaatteena on tässäkin tapauksessa selvittää ja maksaa kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset. Menettelyä käytetään tilanteissa, joissa maankäyttösopimuksista ei päästä yhteisymmärrykseen kaikkien niiden maanomistajien kanssa, jotka saavat merkittävää hyötyä asemakaava-alueesta. Korvausten määrittely on tulkinnanvaraista ja monimutkaista, lisäksi menetelmä on myös hallinnollisesti raskas. Tämän takia korvausten ennakoitavuus on heikkoa sekä kaupungin että maanomistajan kannalta. [3.]

2.2.4 Lunastaminen

Kunta voi lisäksi tarvittaessa hakea ympäristöministeriöltä lunastuslupaa alueelle, mikäli kehittämiskorvaus ei ole kunnan taloudellisten tavoitteiden mukainen, maankäyttösopimukseen ei päästä maanomistajan kanssa tai vaihtoehtoisesti kaavahankealueelle

suunnitellun kyseessä olevan alueen rajaaminen hankealueen ulkopuolelle ei ole tarkoituksenmukaista alueen maankäytönsuunnittelun mukaisen kokonaisuuden näkökulmasta [19].

Ympäristöministeriö voi myöntää kunnalle MRL 99 §:n perusteella maan lunastusluvan erilaisiin tarpeisiin, joita yhdyskuntarakentaminen vaatii. MRL 100 §:n perusteella voidaan vaihtoehtoisesti myöntää kaavan toteuttamista helpottava lupa lunastaa maata. [20.]

Mikäli maanomistaja ei ole sopimus- tai myyntihalukas, voi kunta siitä huolimatta toteuttaa järkevää yhdyskuntakehitystä lunastamalla yhdyskuntarakentamiseen tarvittavan maan. Tämä mahdollistaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun ristiriitatilanteissa. [20.]

Kunnat päättävät itse lunastusmahdollisuuksien käyttämisestä, mihin kunnat lopulta turvautuvat todella harvoin. Lunastusmahdollisuuden merkitys kunnalle ei ole kuitenkaan vähäinen vaikkei sitä käytetäkään kovin usein. Ylipäänsä mahdollisuus maan lunastamiseen ja LunL:ssa siihen kytketty arvonleikkaus parantavat myös vapaaehtoisesti tapahtuvien kauppojen syntymisen toteutumista. [20.]

2.2.5 Etuosto

Etuoostolla tarkoitetaan sitä oikeutta, jolla kunta voi lunastaa myydyn kiinteistön ostajan ja myyjän sopimasta kauppahinnasta. Tässä tapauksessa kunta asettuu alkuperäisen ostajan tilalle ja siirtyy kaupan kohteena olleen alueen omistajaksi, kunhan noudattaa kauppakirjaan ostajalle merkittävät ehtoja. Kunnan maapolitiikassa etuosto-oikeuden käyttö on lievempi toimenpide kuin lunastuslaissa tarkoitettu lunastus. Etuosto-oikeutta käytettäessä myyjän oikeusasemassa ei tapahdu muutoksia, vaan hän saa luovutuksen yhteydessä edelleen saman summan ja muut maksuehdot, jotka olivat kirjattuna alkuperäiseen kauppakirjaan. Kunnan tulee korvata kaupasta syntyneet tarpeelliset kustannukset alkuperäiselle ostajalle. Etuosto-oikeutta käytettäessä kunnan tulee viipymättä ilmoittaa siitä kirjaamisviranomaisille, jotta varmistetaan se, ettei tehdyn kaupan perusteella myönnetä saannolle lainhuutoa. [20.]

2.2.6 Kehittämisalumenettelyt

Kehittämisalumenettelyn avulla mahdollistetaan erikseen määriteltyjen erityisjärjestelyjen käyttö rajattujen alueiden kehittämiseksi. Kehittämisaluesäännöstöllä on mahdollista tarjota kuhunkin tilanteeseen sopivat kehittämisvälineet, joita tarvitaan eri tavoitteiden saavuttamiseen. Tällä pyritään luomaan pysyvän tukijärjestelmän sijaan mahdollisuus mahdollisimman tehokkaisiin projektiluontoisiin kehittämisohjelmiin. [20.]

Enintään kymmenen vuotta voimassa olevalla, MRL luvussa 15 säädetyllä määräaikaisella menettelyllä, pyritään pääasiassa edistämään rakennettujen muutosalueiden asemakaavamuutosten toteutumista [3].

2.2.7 Tonttien luovuttaminen

Kunta luovuttaa vuosittain suuren määrän asuntotontteja erilaisia asuntohankkeita varten asunto- ja elinkeinopoliittisten tavoitteidensa toteuttamiseksi. Tonttipolitiikalla kunta voi houkuttaa esimerkiksi uusia asukkaita tai vaihtoehtoisesti pyrkiä ohjaamaan tai rajoittamaan väestönkasvua. Kunta voi saada perittyä takaisin yhdyskuntarakentamiseen osoittamansa kustannukset oikein harjoitetun luovutuspolitiikan avulla. Tonttien luovutusehtojen määrittämisellä pystytään ohjaamaan tarvittaessa hyvinkin yksityiskohtaisesti tontilla tapahtuvaa rakentamista. [20.]

Kunta voi Kuntalain 130 §:n mukaan luovuttaa tonttimaansa vuokraamalla pitkäaikaisesti markkinaperusteisella vuokratasolla tai vähintään markkina-arvosta. Pitkäaikaisen ARA-sääntelyn piirissä olevat asuntotontit eivät kuulu tämän säännöksen alle. Suuren omaisuutensa takia kaupungit ovat merkittäviä toimijoita tonttimarkkinoilla. [3.]

2.2.8 Yleisten alueiden toteuttaminen

Jako katuihin ja rakennuskaavateihin poistui maankäyttö- ja rakennuslain myötä ja samalla siirryttiin yhteen detaljikaavamuotoon. MRL:n mukaan kaduksi nimitetään asema-kaava-alueella sijaitsevaa yleistä pyöräily-, jalankulku- ja ajoneuvoliikennettä palvelevaa kulkuväylää. Kunta voi hankkia usealla eri tavalla sellaisen katualueen, jota se ei ennestään omista. Ensimmäinen vaihtoehto hankkia katualue on käyttää normaalia kiinteistön

tai määräalan hankintaa koskevaa säännöstöä eli tavallista vapaaehtoista maanhankintaa. Toinen vaihtoehto on käyttää MRL:iin perustuvaa menettelyä, joka on erilainen ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kohdalla. [20.]

2.2.9 Rakentamiskehotus

Asemakaavan toteutumista voidaan edistää rakentamiskehotuksilla, joilla pyritään lisäämään rakentamattomien tai muuten vajaakäyttöisten rakennuspaikkojen ja tonttien rakentamista. Kunnan tarkoituksena ei alun perin ole ollutkaan hankkia yksityisten omistamia tontteja haltuunsa, vaan ennen kaikkea saada tontit rakennetuiksi. [20.]

Kunnalla on monia syitä edistää rakennuspaikkojen ja tonttien rakentamista. Vajaarakentaminen kaava-alueilla nopeuttaa uusien alueiden kaavoituksen käynnistämistä ja luo samalla palvelujen vajaakäyttöä vajaasti rakennetuilla alueilla. Rakentamattomat tontit aiheuttavat kunnalle vuosittain suuria taloudellisia tappioita, jotka koostuvat kunnallistekniikan kulumisen aiheuttamasta käyttöiän lyhenemisestä sekä investoidun rahan korotappiosta. [20.]

Tyhjät, rakentamattomat tontit on perusteltua täyttää myös kaupunkikuvan parantamisen vuoksi. Kaavojen toteutumisen edistämiseen rakentamiskehotus on taloudellinen ja tehokas tapa. [20.]

Rakentamiskehotuksen antaminen tarkoittaa sitä, että maanomistajalla on muutama vuosi aikaa rakentaa tontille. Maanomistaja voi myös myydä tontin, jolloin uuden omistajan on rakennettava tontti. Kunta voi lunastaa tontin, mikäli sitä ei rakenneta kehotuksen edellyttämällä tavalla. Tässä tapauksessa maanomistaja saa lunastustoimituksessa tontin käypää arvoa vastaavan korvauksen. [20.]

2.2.10 Kaavan toteuttamisesta johtuva korvaaminen

Kunta joutuu suorittamaan korvausta maanomistajalle katualueesta, joka siirtyy kunnan omistukseen ensimmäisen asemakaavan alueella. Vesialueeksi tai maa- ja metsätalousalueeksi asemakaavassa osoitettua aluetta ei oteta huomioon, kun määritellään korvausvelvollisuutta. [20.]

2.2.11 Korotettu kiinteistövero

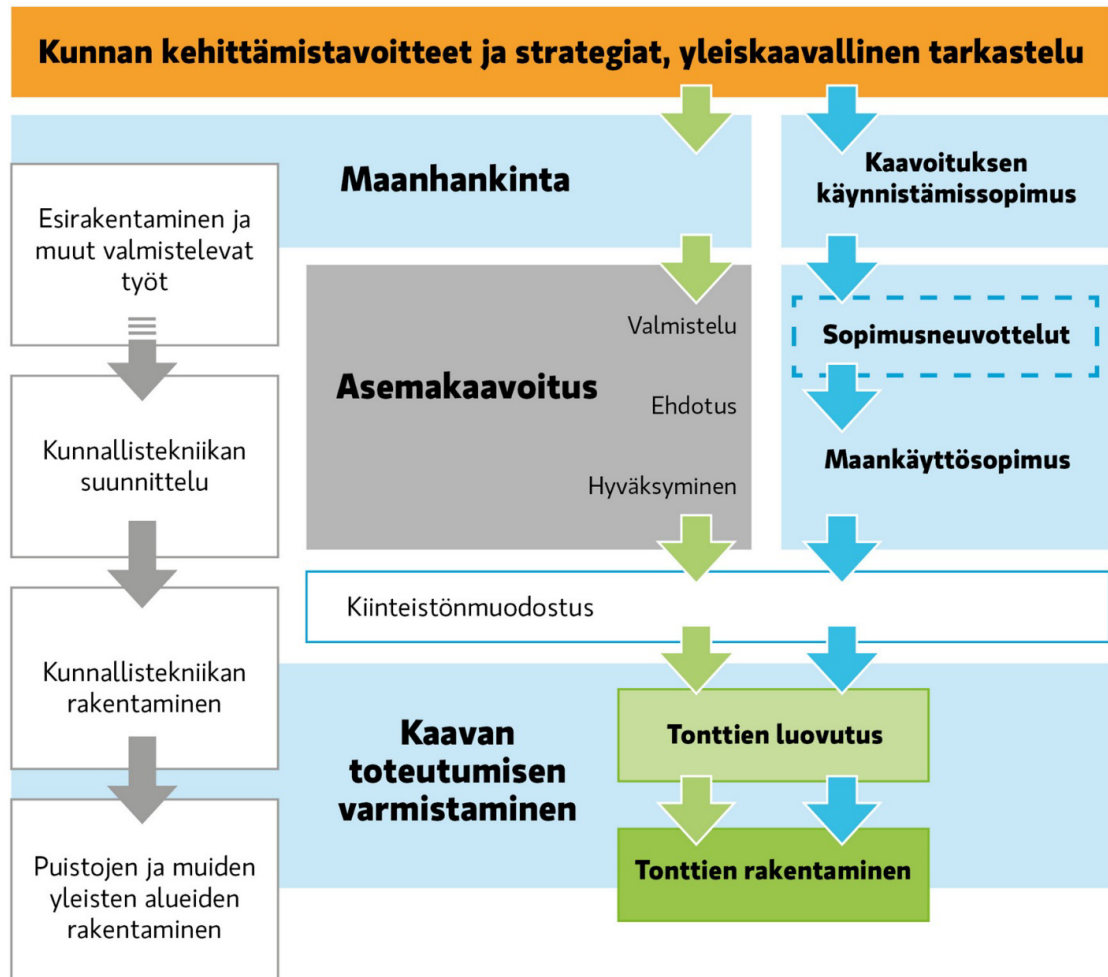
Kiinteistöverolain 12 a §:n mukaiset ehdot täyttävälle rakentamattomille asuintonteille 12 b §:n mukaan korotettu kiinteistövero, joka on vähintään 2 prosenttiyksikköä korkeampi kuin yleinen kiinteistövero, mutta kuitenkin enintään 6 %. Kunnat voivat halutessaan paistaa korotetun kiinteistöveron korkeammalle tasolle edellä mainittujen rakentamattomien tonttien rakentumisen edistämiseksi. [27.]

2.3 Tonttutuotannon kokonaisuus

Eri yhteyksissä on arvioitu kuntien kestäväksi kasvuvauhdiksi noin 1–1,5 %:n vuosittainen väestönkasvu, sitä suurempi lisäys asukasmäärässä voi aiheuttaa suuria paineita kunnan talouteen ja kunnallisveroprosentin korottamiseen. Maapolitiikan suunnitelmallisella hoidolla ja tontinluovutuksella on merkittävä vaikutus kuntatalouteen. Tonttien oikea-aikainen ja hyvältä sijainnilta tapahtuva luovutus varmistaa väestönkasvun ja sen edellyttämien palvelujen yhtäaikaisen kehittymisen. [14.] Tonttutuotannon kokonaisuus on esitetty tarkemmin kuvassa 1.

Tonttutuotannon suhde kysyntään vaikuttaa seudun kilpailukykyyn monella tavalla. Asuntojen korkea hinta ja niukka tonttitarjonta vaikuttavat koko maakunnan työmarkkinoihin ja vaikeuttavat työvoiman saantia. Työmatkat pitenevät ja samalla yhdyskuntarakenne hajautuu, kun sopivan hintaisia ja kokoisia asuntoja haetaan entistä kauempaa. Kasvava työmatka- ja asiointiliikenne lisää päästöjä ja melua ja osaltaan heikentää asukkaiden viihtyvyyttä ja ympäristön laatua. [14.]

TONTTITUOTANNON KOKONAISUUS



Kuva 1. Tonttutuotanto kuvattuna [14].

Kaavoituksen lisääminen ei suoraan johda oikeanlaiseen ja riittävään asuntotuotantoon, mikäli kaavoja ei toteuteta ollenkaan tai ne toteutuvat vain osittain. Kunnan pitääkin varmistaa tonttien rakentuminen haluttuna ajankohtana kaikissa tilanteissa käyttämällä sellaisia tontinluovutusehtoja ja yksityistä maata kaavoittaessaan sopimusehtoja, joilla se on mahdollista. Näitä keinoja kutsutaan maapolitiikan keinoiksi. [14.]

Tontinluovutuksella voidaan varmistaa riittävän monipuolinen tarjonta, mutta kasvun hajauttaminen samanaikaisesti useille eri suunnille ei ole kannattavaa, vaan kunnan tulisi vaiheistaa uusien alueiden käyttöönottoa. Tällä vältetään yhdyskuntarakenteen

hajautuminen ja samalla varmistetaan, että kunnallistekniikan investoinnit tulevat heti täysimääräisinä käyttöön. [14.]

Maapolitiikan hoito vaikuttaa keskeisesti tonttien tarjontaan ja rakentumiseen, sekä kiinteistöjen hintojen kehitykseen. Kunta vaikuttaa parhaiten asuntotuotantoon ja sen laatuun kuten erilaisiin talotyyppeihin tai hallintamuotoon kaavoittamalla omaa maataan ja luovuttamalla itse tontteja. Samalla se kohtelee alueen maanomistajia tasapuolisesti kaavaratkaisusta riippumatta, Myös monipuolinen ja riittävä yritystonttivalikoima on kunnan elinkeinopolitiikalle eduksi. Kunta voi tällöin vastata nopeasti kiinnostuneiden yritysten tontti- ja toimitilar tarpeisiin. Erilaiset vaihtoehdot lisäävät myös toimijoiden välistä tervettä kilpailua. [14.]

3 Yksityisen maan kaavoittaminen ja maankäytösopimukset

3.1 Maankäytösopimuksen toimintaperiaate

Kunnan ei ole aina järkevää tai tarpeellista hankkia maata omistukseen. Esimerkiksi asemakaavaa muutettaessa tai täydennysrakentamisen yhteydessä kunnalla on harvoin tarvetta saada maa omistukseensa. Kiinteistön hankintahinta voi olla joskus kohtuuttoman suuri esimerkiksi tontilla olevien rakennusten takia. Tällöin ei käytännössä ole useinkaan edes mahdollista tai kunnan kannalta taloudellisesti järkevää hankkia maata omistukseensa. Tässä luvussa käydään läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa oleva keinovalikoima, jolla kunta voi esimerkin tilanteessa päätyä kaavoittamaan yksityisen omistamaa maata. [14.] Näitä keinoja ovat maankäytösopimukset, kehittämiskorvausmenettely sekä kehittämisalumenettely, mutta tässä insinööriyössä paneudutaan vain maankäytösopimuksiin.

Maankäytösopimuksilla tarkoitetaan kunnan ja maanomistajan välisiä sopimuksia, joilla sovitaan maanomistajan omistaman alueen asemakaavoittamisen käynnistämisestä (ns. kaavoituksen käynnistämissopimus) ja kaavan toteuttamisesta sekä niihin liittyvistä eri osapuolia koskettavista oikeuksista ja velvoitteista (ns. varsinainen maankäytösopimus). Maankäytösopimuksilla sovitaan ensisijaisesti siitä, kuinka maanomistaja osallistuu kunnalle aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. [23.]

Maankäyttösopimukset perustuvat MRL:n lukuun 12 a, joka mahdollistaa erilaisia määritysperusteita merkittävälle hyödyille ja korvaukselle. Asemakaavan tai sen muutoksen koskettaessa yksityismaata kunta neuvottelee maankäyttösopimuksen maanomistajan kanssa aina, kun se tuo merkittävän hyödyn maanomistajalle [3]. Maankäyttösopimusta käytetään tavallisimmin asemakaavan muutoksen yhteydessä. Joissain kunnissa tehdään maankäyttösopimuksia myös ensimmäisen asemakaavan yhteydessä, kun kaavoitetaan yksityisen maanomistajan raakamaata. [14.]

Kunnalle on tärkeää huolehtia yksityisen maata kaavoitettaessa siitä, että maanomistaja vastaa hankkeen kaatuessakin yksityisen maan kaavoituksesta syntyvistä kustannuksista. Ennen kaavatyön aloittamista maanomistaja ja kunta voivat sopia näistä kustannuksista kaavoituksen käynnistämissopimuksella. Sopimuksessa sovittavia asioita ovat esimerkiksi maanomistajan osallistuminen kaavan laatimiseen ja käsittelyyn, kaavoituksen aloittaminen sekä selvityksistä ja vaikutusten arvioinnista aiheutuvat kustannukset. [26.]

Maanomistajan tontille ei pääsääntöisesti voi rakentaa ilman kunnan kustantamia infrainvestointeja. Maanomistaja ja kunta sopivat sopimuksella maanomistajan osallistumisesta välttämättömiin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, jotka jäisivät muuten kunnan kustannettaviksi. Osapuolet voivat sopia myös muista mahdollisista asemakaavan toteuttamiseen liittyvistä velvoitteista, kuten asemakaavan toteuttamista edistävistä kiinteistöjärjestelyistä, alueelle asetettavista asunto- ja ilmastopoliittisista ehdoista sekä yleisten alueiden luovutuksesta. Sen sijaan asemakaavan sisällöstä ei maankäyttösopimuksissa voida lain mukaan sitovasti sopia. [3.]

Maankäyttösopimusneuvottelut tulevat mukaan kaavatyön edetessä ja sopimuksista tulee tiedottaa samaan aikaan asemakaavan kanssa. Osapuolille, joille maankäyttösopimuskäytännöt ja sopimusten tuomat oikeudet ja velvoitteet ovat uusia asioita, tulee ilmoittaa heti neuvottelujen alkuvaiheessa maankäyttösopimuksien periaatteista. Näin varmistetaan sopimusvapaus. [24.] Sitovasti maankäyttösopimuksesta neuvotellaan vasta kaavoitusprosessin loppuvaiheessa asemakaavaehdotuksen oltua julkisesti nähtävillä ja mahdollisimman lähellä lopullista muotoaan. Maankäyttösopimus tulee aina sopimuksen ohjausvaikutuksen varmistamiseksi allekirjoittaa ennen asemakaavan lopullista hyväksymistä. [3.] Lain mukaan maankäyttösopimuksesta päättää

kaupunginvaltuusto. Päätöksentekoa voidaan delegoida kunnan johtosäännöllä myös alemmalle tasolle. Näissä tapauksissa maankäyttösopimusten laatimisessa käytetyistä periaatteista on kuitenkin yleensä päätetty jossakin ylemmän tason luottamuselimessä. [14.]

3.2 Maankäyttösopimukset täydennysrakentamisen ohjaamisessa

Maankäyttösopimus on hyvä väline täydennysrakentamisen edistämiseen asemakaava-muutoksen yhteydessä. Muutamat kunnat ovat, tehokkaampaan rakentamiseen kannus-taakseen, erikseen määritellyillä täydennysrakentamisalueilla laskeneet arvonnousua leikkaavaa prosenttiosuuttaan tai hankkeita vauhdittaakseen jopa määräaikaisesti jättä-neet perimättä kunnan keskeisellä alueella sopimuskorvauksia. Tämä on erityisen pe-rusteltua varsinkin silloin, kun yhdyskuntarakentamisesta ei koidu merkittäviä kustannuk-sia. [14.]

Välttääkseen syyllistymästä kiellettyyn valtioneuvoston, mahdollinen maankäyttömaksun hinnan alennus tulee kytkeytyä kyseisen kunnan kiinteistön arvon määrittämiseen, esi-merkiksi johonkin kiinteistön ominaisuuteen, joka voi laskea sen arvoa, kuten pilaantu-neeseen maahan. Arvon määrittämisessä kannattaa käyttää apuna ulkopuolista arvioitsi-jaa. [14.]

Kunnalta vaaditaan erityistä huolellisuutta ja läpinäkyvyyttä perusteluissaan, mikäli las-kettua hintaa ei voida yhdistää kiinteistön arvoon vaikuttaviin ominaisuuksiin.

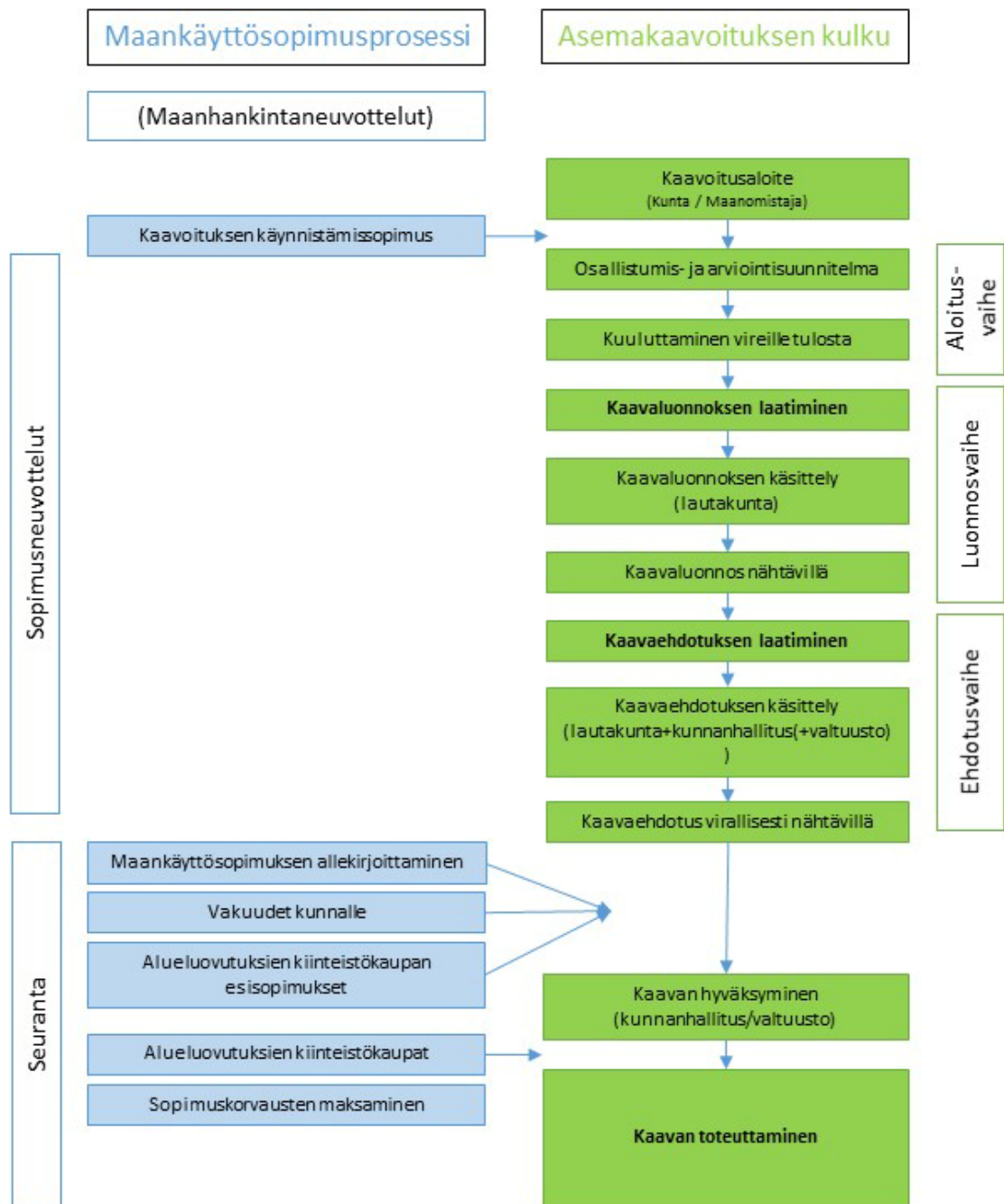
Muuten kunta voi syyllistyä yksittäisen markkinatoimijan suosimiseen. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiöiden tai yksityisten kuntalaisten kohdalla tukea ei kuitenkaan ole rajoi-tettu samalla tavalla. [14.]

Täydennysrakentamishankkeita on saatu eri puolilla Suomea maankäyttösopimusten kannusteiden avulla liikkeelle, mutta kovin pitkälle vietyjä päätelmiä niiden vaikuttavuudesta on vielä liian varhaista tehdä. Kunnalta saatetaan toisinaan edellyttää poikkeuk-sellisen suuriakin kynnysinvestointeja, täydennysrakennettavan tontin käyttöön saa-miseksi. [14.]

3.3 Maankäyttösopimusprosessi osana kaavoitusprosessia

On yleistä, että erityisesti ensimmäisen asemakaavan hankkeissa kunta ja maanomistaja ovat käyneet pitkään neuvotteluja maan hankkimisesta kunnalle vapaaehtoisin kaupoin ennen maankäyttösopimuksen laatimista. Maankäyttösopimuksen tekemiseen alueen asemakaavoittamiseksi päädytään silloin, kun kunta ei ole kunnan kannalta edullisin ehdoin onnistunut neuvottelujen lopputuloksena hankkimaan maata itselleen. Kunnassa kaavoitus on ensisijainen ja itsenäinen prosessi, jonka avulla, kunnan sopimustoiminnasta huolimatta, pyritään edistämään taloudellisesti, ekologisesti, kulttuurisesti sekä sosiaalisesti kestävää kehitystä kohti toimivaa yhdyskuntarakennetta. Yleiskaavan maankäytölliset tavoitteet sekä laissa asetetut sisältövaatimukset määräävät asemakaavan sisällön. [20.]

Kunta varautuu maankäyttösopimuksilla valmisteilla olevan kaavan toteuttamiskustannusten kattamiseen. Tämän vuoksi yhtä aikaa kaavasuunnittelun ja maanomistajien kanssa käytävissä sopimusneuvotteluissa ennakoidaan kaavaprosessissa muodostettava asemakaavaa. Maankäyttösopimukset ja sen sisältämät veloitteet muuttuvat sitoviksi ja astuvat voimaan vasta siinä vaiheessa, kun kaava saa lainvoiman. Maankäyttösopimukset voidaan MRL:n mukaan allekirjoittaa vasta siinä vaiheessa, kun kaavaluonnos tai -ehdotus ovat ensin olleet julkisesti nähtävillä. [25.]



Kuva 2. Maankäyttösopimus osana kaavoitusprosessia [26].

Sopimus- ja kaavoitusprosessien etenemiseen vaikuttavaa molempien prosessien vaiheiden onnistuminen. Prosessien suhdetta on kuvattu kuvassa 2. Huonosti edistyvät sopimusneuvottelut hidastavat kaavoitusta, ja vaihtoehtoisesti taas huonosti edistyvä kaavoitus viivästyttää maankäyttösopimuksen tekemistä.

3.4 Maankäyttösopimuksen sisältö

Maankäyttösopimukset vaihtelevat melko paljon sisällöltään ja laajuudeltaan. Maankäyttösopimus voi esimerkiksi olla vain 1–2 sivun mittainen asiakirja, jossa mainitaan vain tärkeimmät asiat kuten maankäyttömaksun suorittamisen liittyvät asiat. Sopimus voi laajimmillaan olla jopa kymmenien sivujen mittainen, jossa sovitaan maankäyttömaksun suorittamisen ohella rakennusten suunnittelusta, omistus-, hallinta- ja rahoitustavoista, rakennettavien asuntojen pinta-aloista, kehitysprojektin aikatauluista sekä huoneistojatuksesta. Maankäyttösopimukset saattavat sisältää myös ehtoja katujen ja muiden yleisten alueiden rakentamisesta, erilaisten johtojen ja laitteiden sijoittamisesta, maankäyttömaksuun liittyvistä vakuusjärjestelyistä, vesi- ja jätehuollon järjestämisestä, voimassaolosta, rasiteoikeuksista, riitojen ratkaisemisesta, korosta, korvausvastuista ja sopimussakoista. [23.]

3.4.1 Maankäyttökorvaukset

Asemakaavan toteuttamisesta kunnalle keskimäärin aiheutuvat MRL:n 91 c-f §:ssä määritellyt kehittämiskorvauksen perusteena olevat yhdyskantarakentamisen kustannukset perustuvat kunnan vahvistamiin arvonnousun korvauskynnyksiin ja korvauksen muodostamaan osuuteen arvonnoususta. Korvaus sidotaan asemakaavan toteuttamisen tuomaan arvonnousuun neuvotteluhetken hintatasossa. [3.]

MRL:n mukaan kunnat voivat periä enimmillään 60 % asemakaavasta johtuvasta asemakaavan mukaisen tontin arvonnoususta [5]. Jokaisella kunnalla on lain puitteissa omat tapansa ja käytäntönsä maankäyttökorvausten suuruuden määrittelyssä, mutta tässä esimerkissä käytetään Helsingin kaupungin lukuja.

Ensimmäinen asemakaava

Asemakaavoittamattomalle alueelle, jolle ryhdytään laatimaan uutta asemakaavaa, maanomistajalta peritään kaupungin toimesta 50 % siitä 700 000 euroa ylittävästä arvonnoususta, jonka se asemakaavoitettavan maan omistajalle tuo. Maankäyttökorvaus pyritään perimään ensisijaisesti alueina, jotka ovat tärkeitä kaupungin pitkäjänteiselle kehitykselle. [3.]

Maanomistajan tulee rahakorvauksen lisäksi luovuttaa kaupungille korvauksetta kaikki asemakaavassa osoitetut yleiset alueet, mutta kuitenkin enintään määrän, joka vastaa kyseisellä asemakaava-alueella pinta-alaltaan uutta maanomistajalle osoitetun rakennusoikeuden määrää. Edellä mainittuihin luovutuksiin sisältyy myös MRL:n mukainen katualueen ilmaislouutusvelvollisuus. [3.]

Asemakaavan muutos

Helsingin kaupunki perii asemakaavan muutosta laadittaessa maanomistajalta 35 % siitä 700 000 euroa ylittävästä kaavamuutoksen maanomistajalle tuomasta arvonnoususta. Asumiseen kaavoitettujen tonttien kaavamuutoksissa korvaus lasketaan pääosin miljoona euroa ylittävästä arvonnoususta. [3.]

Maanomistajan tulee tämän lisäksi luovuttaa kaupungille korvauksetta kaikki omistamansa asemakaavassa osoitetut yleiset alueet, mutta kuitenkin enintään määrän, joka pinta-alaltaan vastaa uuden maanomistajalle osoitetun rakennusoikeuden määrää kyseisellä asemakaava-alueella. [3.]

Kaavoituksen mukanaan tuoma alueellinen arvonnousu määritetään aina kohdekohtaisesti ja kohteen arvonnousulaskelma perustuu neuvotteluhetken mukaiseen markkina-arvoon. Yleisten alueiden hinnoittelumenetelmällä hinnoitellaan alueet, joilla ei ole varsinaista markkinahintaa, kuten yleiset alueet ja raakamaa. [3.]

Maankäyttökorvauksen perusteena oleva arvonnousu määritetään maanomistajan kohdalla seuraavasti:

Kohteena olevan kiinteistökokonaisuuden uuden asemakaavan mukaisesta arvosta vähennetään kohteen vanhan asemakaavan arvo. Kun kyseessä on ensimmäinen asemakaava, perustuu kohteen nykyarvo sallitun käytön markkina-arvoon tai raakamaan arvoon (tässä on huomioitu tulevien rakentamismahdollisuuksien odotusarvot). [3.]

Laskuesimerkki:	
Maapohjan markkina-arvo uudessa asemakaavassa	1 500 000 euroa
Maapohjan markkina-arvo vanhassa asemakaavassa	- 700 000 euroa
Arvonnousu	800 000 euroa

Mikäli uuden asemakaavan tuoman rakennusoikeuden toteuttaminen edellyttää olemassa olevan rakennuskannan purkamista, otetaan rakennus huomioon kiinteistön vanhan asemakaavan mukaisessa markkina-arvossa [3].

Uuden asemakaavan edellyttäessä täydennysrakentamista hyödyntämällä vanhaa rakennusta uuteen tarkoitukseen, kuten jatkamalla tai korottamalla rakennusta, otetaan vanhan rakenteen lisäkustannuksia aiheuttavat tai toimivuutta heikentävät rajoitteet huomioon rakennusoikeuden arvoa alentavana tekijänä [3].

Poikkeamispäätökset ja suunnittelutarveratkaisut

Jos päätökset poikkeamispäätöksestä tai suunnittelutarveratkaisusta (kyseisen hankkeen toteuttamisen aikaistamiseksi) tehtiin asemakaavoitusprosessin aikana, otetaan niiden tuoma arvonnousu maankäytösopimuksissa huomioon [3].

3.4.2 Vakuus

Sopimuskorvausten maksaminen kunnalle pyritään varmistamaan maankäytösopimukseen kirjattavalla vakuudella. Kun korvaukset on maksettu kokonaisuudessaan, palautetaan vakuudet maanomistajalle. [26.]

Rintala on tutkinut maankäytösopimuksia opinnäytetyössään, ja hänen mukaansa Helsingin seudun kunnissa vakuuksia pidetään erittäin tärkeänä ja toimivana keinona kuntien varmistuksena siitä, että ne saavat sopimusosapuolelta sopimuksen mukaiset korvaukset. Rintala toteaa, että vakuudet toimivat kuntien mukaan riittävänä pelotteena ja siksi niiden kirjaaminen on suurien hankkeiden kohdalla erittäin tarpeellista. [26.]

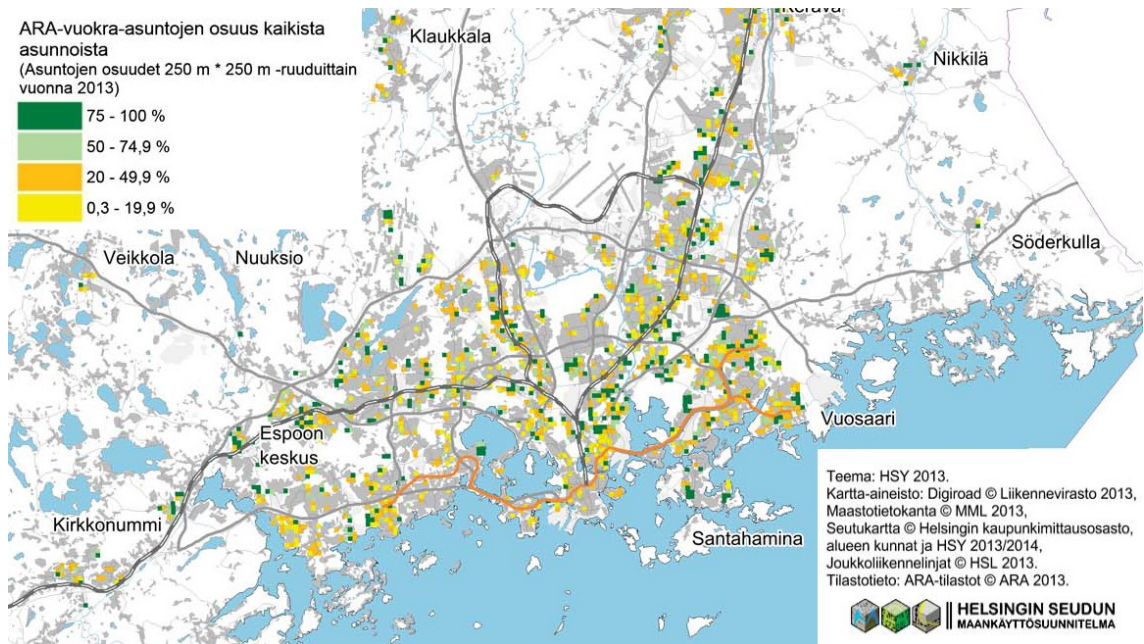
3.4.3 Sopimussakko

Velvoitteiden täytyminen pyritään varmistamaan sopimukseen lisäksi kirjatun sopimussakon avulla. Sopimussakko yhdistetään yleensä rakentamisvelvoitteeseen, mutta sitä voidaan käyttää myös muiden sopimusvelvoitteiden yhteydessä. Sopimussakko auttaa sopimusosapuolia muistamaan velvoitteensa, sillä se toimii hyvänä pelotteena. Mikäli sopimukseen kirjataan velvoitteita, on sopimussakko tarpeellinen. Sopimussakko on selkeä sopimuksen toteutumisen edistäjä, ja Rintalan mukaan kuntien mielestä siinä ei ole juurikaan kehitettävää. [26.]

3.4.4 Hallintamuotovelvoite

Asuntojen hallintamuotojakauman toteutumisen ja järkevää sijaintisten kohtuuhintaisten valtion tukemien asuntojen tuotannon edistämiseen voi vaikuttaa maankäytösopimuksilla. ARA-velvoitetta käytetään maankäytösopimuksissa neljässä Helsingin seudun kunnassa. Siinä sopimuskumppania veloitetaan toteuttamaan jokin tietty osuus asuntotuotannosta kohtuuhintaisina ARA-vuokra-asuntoina. Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla edellytetään suurissa rakentamiskohteissa ARA-asuntotuotantoa 20–25 % aina, kun se on mahdollista. Asioita pitää kuitenkin harkita aina tapauskohtaisesti, sillä alueilla, joilla ARA-vuokra-asuntoja on jo ennestään paljon, ei ole kannattavaa lisätä niiden tarjontaa, sillä asuntokannaltaan yksipuoliset alueet eivät ole toivottavia. [14.] ARA-vuokra-asuntojen osuudesta kaikista asunnoista kerrotaan tarkemmin kuvassa 3.

Yleisin asuntojen hallintamuoto Helsingin seudulla on omistusasunto-osake, joita on 273 000 asuntoa ja 39 % kaikista asunnoista. Arava- tai korkotukivuokra-asuntoja on 19 % ja tämän lisäksi vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja on melkein yhtä paljon eli 18 % asuntokannasta. Kaikkiaan vuokra-asuntojen yhteenlasketuksi osuudeksi jää 37 % kaikista asunnoista. [4.]



Kuva 3. ARA-vuokra-asuntojen osuus kaikista asunnoista [4].

Koko seudun asuntokannasta ARA-vuokra-asuntojen osuus on lähes viidennes, tarkemmin 19 %. Keskiarvoa suurempi osuus on Espoossa, Vantaalla ja Helsingissä, joissa osuus on 20–21 % ja Keravallakin prosenttiosuus on 19 %. ARA-vuokra-asuntojen osuus on kehysalueella keskimäärin 12 % alueen asuntokannasta. Tuusulassa, Sipoossa, Pornaisissa, Mäntsälässä, Vihdissä ja Nurmijärvellä prosenttiosuus jää tuon alapuolelle. Espoo, Vantaa ja Helsinki ovat alueita, joille ARA-vuokra-asunnot erityisesti keskittyvät. Seudun ARA-vuokra-asunnoista 87 % sijaitsee näillä alueilla (111 300 asuntoa). [4.]

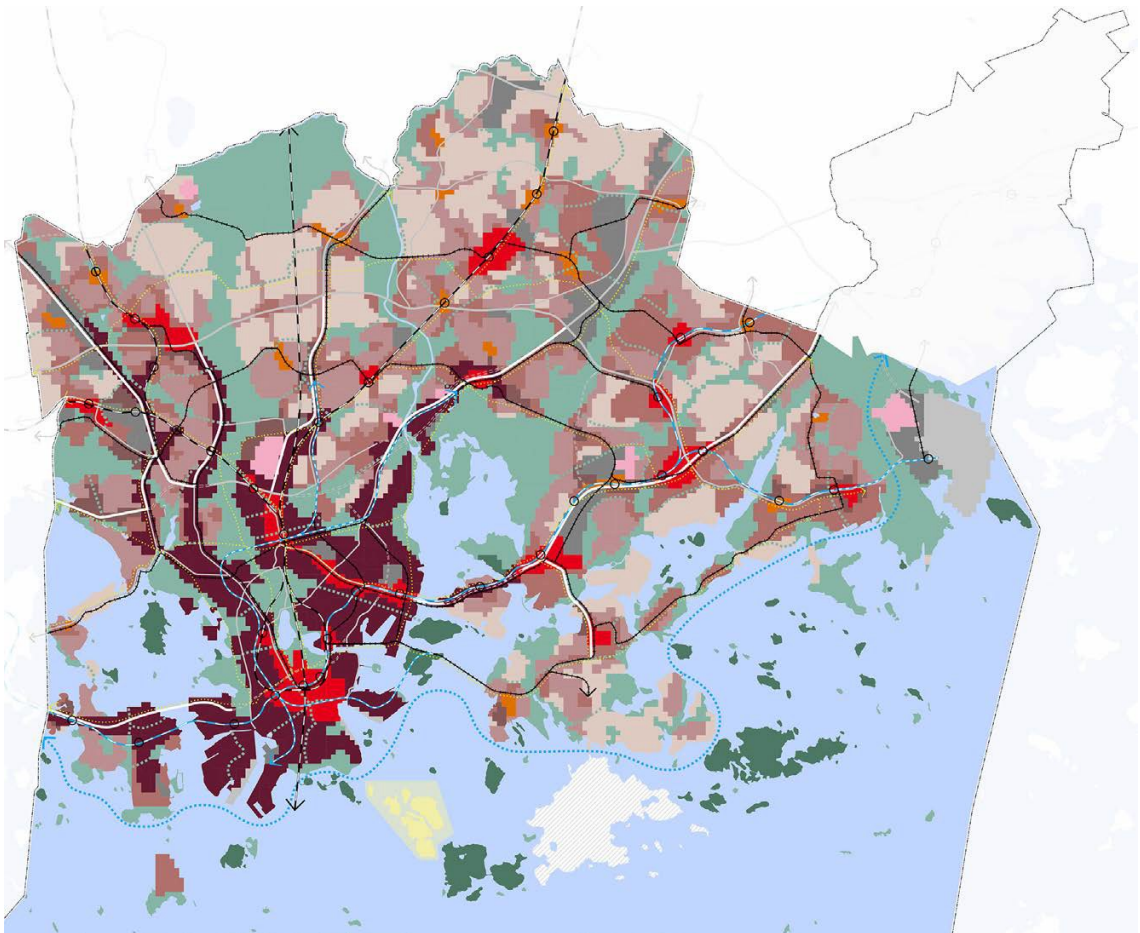
4 Nopeasti kasvava Helsinki

4.1 Helsingin yleiskaava 2050

Kaupungistuminen jatkuu voimakkaana kaikkialla maailmassa. Väestösuunnitteen mukaan asukasmäärä Helsingin seudulla tulee kasvamaan noin 600 000 asukkaalla vuoteen 2050 mennessä eli lähes kaksinkertaistumaan. [6.] Helsingin kaupungin väestönkasvu on ollut viime vuosina keskimäärin noin yli yksi prosentti, ja kasvun ennustetaan jatkuvan samansuuntaisena eli noin 0,9–1,04 prosenttia vuodessa aina vuoteen 2030

asti [7]. Helsingin kaupungin kasvu kertoo vetovoimasta ja ihmisten halusta asua pääkaupungissa. Kasvu edellyttää Helsingin kaupungilta suuria rakentamis-, suunnittelu- ja rahoitusresursseja, jotta kaupunki pystyy vastaamaan kasvavaan asuntotarpeeseen. [2.]

Väestönkasvu edellyttää pääkaupunkiseudulla ja varsinkin sen ydinalueella Helsingissä kaavavarantoa sekä kaupunkirakenteen tiivistämistä. Uuden yleiskaavan mitoituksen lähtökohdaksi on käytetty projektiota, jonka mukaan Helsingin hallinnollisten rajojen sisäpuolelle sijoittuu melkein puolet alueen väestönkasvusta. Yleiskaavan tavoitteena on mahdollistaa väestönsuunnitteen mukainen Helsingin seudun asukasmäärän kasvu siten, että Helsingissä on lähes 600 000 uutta asukasta vuoteen 2050 mennessä. [6.]



Kuva 4. Helsingin yleiskaavan kaavakartta 2016 [9].

Helsingin yleiskaavassa (kuva 4) kuvataan suuntaa antavasti kunnan maankäytön suunnitelma. Sen tehtävän on yleispiirteisesti ohjata sekä yhteensovittaa yhteiskunnan eri toiminnot, kuten asutus, työpaikkojen ja palveluiden sekä virkistysalueiden sijoitus. Yleiskaava ohjaa alueen tulevien asemakaavojen laatimista, lisäksi yleiskaavassa ratkaistaan tavoiteltujen kehityssuuntien periaatteet. [8.]

Helsinki on vuonna 2050 raideliikenteeseen keskittyvä verkostokaupunki, jota käytetään yleiskaavaratkaisun kaupunkirakennemallina. Tällöin koko pääkaupunkiseudun kaupunkirakenne on kehittynyt monikeskuksiseksi, ja Helsingin kaupungilla on vahva kasvava pääkeskus, kantakaupunki sekä muiden monipuolisten alakeskusten verkko, joiden urbaanit keskustat linkitetään tehokkaasti yhteen tehokkaiden raideyhteyksien avulla. Hyvän kaupunkiympäristön ja -elämän merkitys korostuu. Yleiskaavaratkaisun tavoitteena on toimivat yhteydet keskustojen välillä, kestävät liikkumismuodot ja lähipalvelut sekä Helsingin erityispiirteiden säilyttäminen. Laajojen vihersormien ja kauas seudulle jatkuvien poikittaisten viheryhteyksien ansiosta Helsinki on myös viherverkostokaupunki. Tuottavuuden huippualueena Helsinki on kaupunki, jossa on hyvä yrittää ja tehdä työtä. [6.]

Yleiskaavaratkaisussa Kehä I:n sisäpuoliset moottoriväylät muutetaan kaupunkibulevardeiksi, urbaaniksi kaupunkitilaksi ja tehokkaan raideliikenteen ansiosta laajentuneen kantakaupungin saavutettavuus toimii sujuvasti. Henkilöautoa tarvitsevien liikkuminen helpottuu kattavan kaupunkimaisen joukkoliikenteen ansiosta. Kävely on priorisoitu kantakaupungin ja kaikkien keskustojen ensisijaiseksi kulkumuodoksi. Keskeisenä katuverkona eri keskustojen alueella toimii kattava kävely- ja pyöräilyverkosto kivijalkakauppoineen. Keskustojen sekoittunut toiminnallinen rakenne sisältää asumista, työpaikkoja ja palveluita. [6.]

4.2 Yhdyskuntarakenteen tiivistämisen ja eheyttämisen hyödyt

Yhdyskuntarakenteen tiivistämistä ja eheyttämistä voidaan perustella taloudellisella hyödyllä, kestäväällä kehityksellä, alueiden paremmalla hyötykäytöllä ja eriytymiskehityksen pysäyttämällä sekä asuinympäristön laadun ja viihtyisyyden parantamisella, mikä tapahtuu laajentamalla ja muuttamalla asuntotarjontaa ja asukasrakennetta nykyistä monipuolisemmaksi [10].

Helsingin kantakaupunki on Suomen tuottavimpia alueita, jolloin kaupunkitalouden näkökulmasta on ensiarvoisen tärkeää, että saavutettavuudeltaan parhaimpien alueiden rajalliset maa-alueet ja sijainnit tiivistetään ja hyödynnetään mahdollisimman hyvin. Monipuolisen kaupunkirakenteen ja hyvien kulkuyhteyksien laajeneminen on tuottavuuden kannalta erittäin tärkeää. [11.]

Helsingin kaupungin uudessa yleiskaavassa pyritään turvaamaan monipuolinen väestö- ja asuinrakenne. Kaupunginosien välissä olevien kaupunkirakenteiden sekä olemassa olevien asuinalueiden eheyttämisenä tapahtuvassa täydennysrakentamisessa on myös tärkeää huomioida asuinalueiden monipuolisuus. Asuinalueiden erityispiirteet pyritään ottamaan huomioon kehitystyössä, jolloin kaupunginosat voivat vahvistaa omaa alueellista identiteettiään väestön ja palvelutarjonnan kasvaessa. [12.]

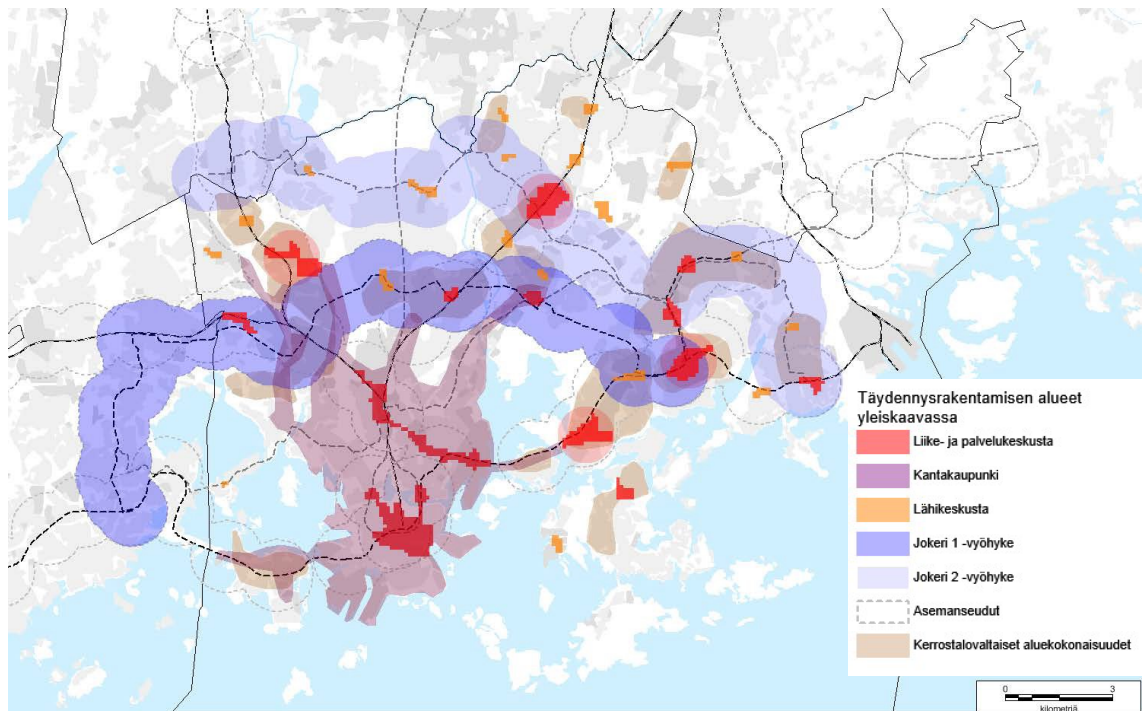
Kehittämällä joukkoliikennettä saadaan kaupungin keskustat sekä eri keskittymät yhdistettyä paremmin ja joustavammin toisiinsa. Elävämpi ja yhtenäisempi yhdyskuntarakenne, erilaisten lähipalveluiden saatavuuden paraneminen sekä välimatkojen lyheneminen näkyvät myös parempana turvallisuuden tunteena ja päästöjen vähentymisenä. [12.]

Asuntorakentamisen määrätietoinen ja tehokas ohjaaminen olemassa olevan kaupunkirakenteen sisään ja sen välittömään läheisyyteen laajentamalla jo olemassa olevia alueita eheyttää seudun yhdyskuntarakennetta ja tukee tehokasta maankäyttöä. Helsingin seudun uusi asuntotuotanto tullaan suurelta osin toteuttamaan tiivistämällä, täydentämällä ja tehostamalla nykyistä kaupunkirakennetta [4]. Täydennysrakentaminen tukee olemassa olevia palveluja ja edesauttaa uusien palvelujen syntymistä, jolloin mahdollistetaan kokonaisten palveluverkostojen syntymistä [13].

4.3 Täydentävä asuntorakentaminen

Tulevaisuudessa täydennysrakentaminen tulee muodostamaan merkittävän osan Helsingin asuinrakennusten uudistuotannosta. Helsingin kaupungin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) yhdeksi tavoitteeksi on asetettu, että asemakaavoitettavasta asuntorakentamisesta tulee olla jopa 40 % täydennysrakentamista. [13.] Täydentävää asuntorakentamista tulisi suosia erityisesti pääkaupunkiseudun

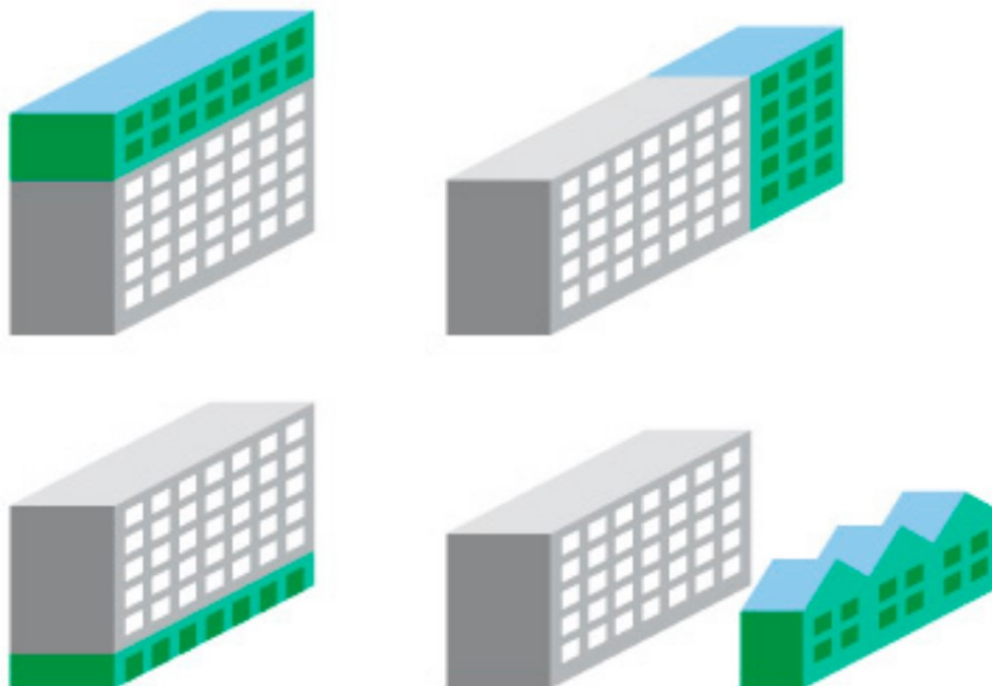
esikaupunkialueiden tyhjiä ja jo rakennetuilla tonteilla [4]. Kuvassa 5 on kuvattu tarkemmin täydennysrakentamisen prioriteettialueita.



Kuva 5. Täydennysrakentamiseen keskittyvät prioriteettialueet sijaitsevat mm. kantakaupungissa, asemanseduilla, liike- ja palvelukeskustoiden ympäristössä sekä Jokeri-vyöhykeillä [6].

Pääkaupunkiseudulla vanhoja toimisto- ja teollisuustiloja sekä -alueita voidaan tarvittaessa muuttaa asuntotuotantoon, mikäli ne sijaitsevat asuntorakentamiseen soveltuvilla alueilla ja niiden alkuperäisestä käyttötarkoituksesta on käytännöllistä luopua [4].

On olemassa useita erilaisia tapoja toteuttaa täydennysrakentamista (kuva 6). Kaikki tavat eivät sovellu jokaiselle täydennysrakentamiskohteelle ja onkin ensiarvoisen tärkeää selvittää aina ennakkoon täydennysrakentamistavan soveltuvuus kyseessä olevalle hankkeelle. [14.]



Kuva 6. Täydennysrakentamisen erilaisia toteutustapoja [15].

Täydennysrakentamisen tyypillisiä tapoja ovat uudisrakentaminen olemassa oleville rakentamattomille tonteille tai tontista lohkotulle erilliselle tontille. Tonttikohtainen lisärakentaminen voi tarkoittaa olemassa olevan rakennusoikeuden lisäämistä tai sen hyödyntämistä kokonaisuudessaan. Rakennuksia voidaan laajentaa tai jatkaa kasvattamalla rakennuksen kokoa. Rakennuksien kerroskorkeutta voidaan korottaa lisäkerroksilla. Tilojen käyttötarkoituksia voidaan muuttaa, kuten esimerkiksi ullakkorakentamisella, liiketilojen muuttamisella asunnoiksi tai tehdasalueen muuttamisella asuinalueeksi. Vajaa-käyttöisten alueiden käyttötarkoitusta voidaan myös muuttaa asuinrakentamiseen. [16.]

Lisäksi yhtenä vaihtoehtona on olemassa olevan rakennuksen purkaminen ja korvaaminen uudisrakentamisella, ns. purkava täydennysrakentaminen, joka on kuitenkin yleensä vasta viimeinen vaihtoehto, mikäli mikään muu täydennysrakennustapa ei ole kustannustehokkaampi vaihtoehto. [16.]

4.4 Erilaistuvat asuinalueet

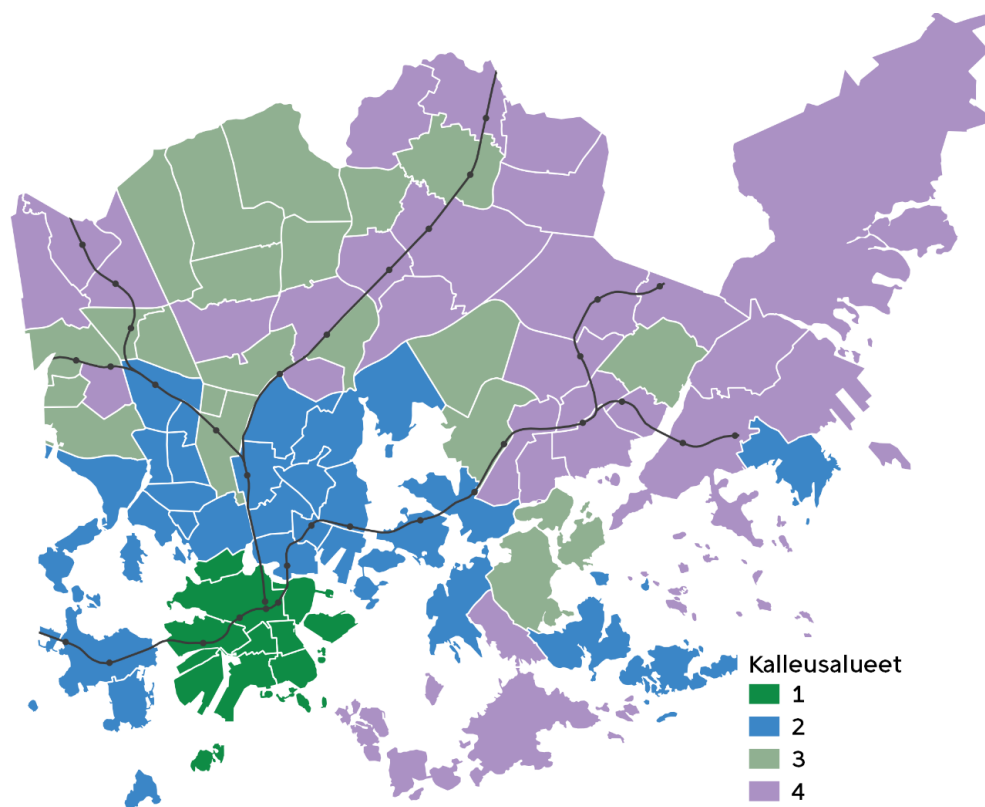
Yksi suurimmista kaupunkien haasteista on kaupunkien asukkaiden todellisuuden eriytyminen. Kaupunginosien eriytymiseen hyvinvoinnin ja tulotason osalta suhtaudutaan Helsingissä vakavasti. Kokonaisvaltaisen sosiaalisen, taloudellisen ja ekologisen kestävyden varmistaminen on yksi kasvavan kaupungin tärkeimpiä tavoitteita. Kansainvälisessä vertailussa Helsinki on onnistunut ehkäisemään eriytymisen kehitystä paremmin kuin useimmat muut kaupungit. Helsinki pyrkii jatkossakin olemaan segregaaation ehkäisyn eurooppalainen huippuesimerkki ja mahdollistamaan näin kaupunginosien tasa-vertaisuuden ja hyvinvoinnin. Helsinki panostaa täydennysrakennuskohteissa Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjelmansa (AM-ohjelma) mukaisesti kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon ja pyrkii selvittämään aktiivisesti toimia asumisen hinnan nousun hillitsemiseksi. Toimivilla asuntomarkkinoilla on erittäin tärkeä rooli asuntojen hintojen kasvun haasteeseen vastaamisessa. [2.]

Alueellisella eriytymisellä eli asumisen segregaaatiolla tarkoitetaan kaupungin asuinalueiden väestörakenteen demografista, sosioekonomista tai etnistä eriytymistä. Kaupunki-kehitykseen kuuluu luonnollisena osana asuinalueiden kohtuullinen erilaistuminen. Eriytymiskehityksen valitettavana seurauksena on kuitenkin se, että joillekin tietyille asuinalueille voi painottua esimerkiksi köyhyyttä, työttömyyttä tai erilaista huono-osaisuutta. Nämä voivat vaikuttaa kyseisten alueiden ja niillä asuvien ihmisten toimintakykyyn. Hyväosaisten väestöryhmien asuttamia asuinalueita, voidaan myös pitää muusta kaupunkitilasta eriytyneinä. Eriytyminen vaikuttaa heikentävästi eri asuinalueiden tasapainoiseen kehitykseen ja aiheuttaa yhteiskunnallista eriarvoistumista, osittain sen takia, että mahdollisuuksien tasa-arvo toteutuu usein sosioekonomisesti heikommilla asuinalueilla puutteellisemmin kuin vastaavilla paremman aseman asuinalueilla. Kasvaessaan eriarvoistuminen heijastuu muun muassa asukkaiden kokemaan turvallisuuteen ja hyvinvointiin, asuntojen hintoihin ja muuttovalintoihin sekä palvelutarpeisiin ja -rakenteisiin. Yhteiskunnallisella tasolla asuinalueiden eriytyminen heikentää yhteenkuuluvuuden tunnetta ja kasvattaa väestöryhmien välistä sosiaalista etäisyyttä. [17.]

Kansainvälisesti tarkasteltuna Helsinki on pärjännyt hyvin asuinalueiden eriytymiskehityksen ehkäisemisessä. Helsinkiläisen asuntopolitiikan tärkeimpiä ohjenuoria on ollut jo vuosikymmenien ajan eriytymiskehityksen estäminen. Sen toteuttaminen on pohjautunut

eri hallintamuotojen sekoittamiseen asuinalueilla. Ensimmäisen kerran asiaan alettiin kiinnittämään huomiota jo 1960-luvulla. Siitä asti kaupungissa on tehty suunnitelmallista työtä eriytymiskehityksen estämiseksi. 1990-luvun taloudellisen laman aikana koettiin haastavimmat vaiheet, jolloin rakennusteollisuuden elvyttämisen seurauksena asuntotuotanto keskittyi lähes pelkästään valtion tukemiin vuokra-asuntoihin. Tätä kesti muutamman vuoden ajan. Lisäksi asuntotuotanto keskittyi vain muutamiin rakenteilla oleviin asuinalueisiin ja sen seurauksena syntyi selkeitä vuokra-asuntokeskittymiä. Tulevaisuudessa tuleekin pyrkiä eri asuinalueiden monipuolistamiseen esimerkiksi täydennysrakentamisen avulla. [1.]

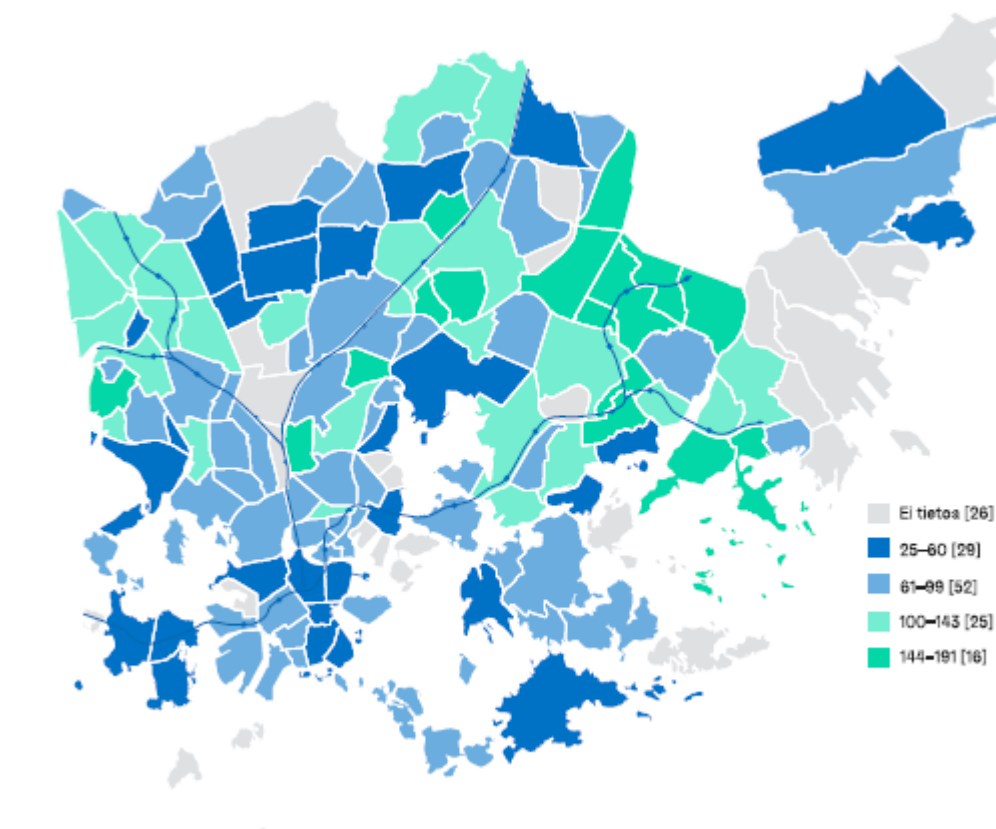
Täydennysrakentamisella voidaan tasoittaa asuntojen yleistä hintatasoa eri alueilla. Pääkaupunkiseudulla asuminen on huomattavasti kalliimpaa kuin muualla Suomessa [1].



Kuva 7. Helsingin kalleusaluekartta [1].

Helsingin kaupunginkanslian luomassa asuntojen hintatasoa kuvaavassa kalleusaluekartassa (kuva 7) havaittiin, että kalleusalueella 1 asuntojen hinnat ovat melkein

kolminkertaistuneet 2000-luvun alun jälkeen ja vain kaksinkertaistuneet kalleusalueella 4. Kalleusalueen 1 keskimääräinen neliöhinta vuonna 2019 oli 4 438 euroa kalliimpi kuin kalleusalueen 4. Helsingin omistusasuntomarkkinoilla kalleusalueiden 1–2 ja 3–4 välinen eriytyminen on myös kasvanut. Kalleusalueilla 3–4 eli niin kutsutulla lähiövyöhykkeellä, asuntojen yleinen hintataso seuraa ansiotasoindeksiä, mutta vaihtoehtoisesti kalleusalueilla 1–2 eli keskusta-alueella, asuntojen hintojen kasvu on ollut voimakasta. [1.]



Kuva 8. Helsingin sosioekonominen summaindeksi toukokuulta 2020. *Summaindeksiin on merkitty pienituloisten, työttömien ja huonosti koulutettujen osuus.* [1.]

Alimman tulokvintiilin osalta eli vähiten ansaitseva viidennes tulonsaajista, kalleusalueiden alueiden väliset tuloerot ovat pysyneet samalla tasolla, mutta etnisen eriytymisen suhteen tilanne on selvästi paljon huolestuttavampi. Etnisen segregaaation on havaittu olevan kasvussa (kuva 8), ja eriytymiskehitys näyttää jatkuvan. Yhteiskunnan tulo- ja varallisuuserojen jatkuva kasvu heikentää sosioekonomisesti heikompien asuinalueiden kehitysnäkymiä sekä asemaa. Maailmaa piinaava koronapandemia luo myös

lisähaasteita taloudelle sekä kaupunginosien tasapainoiselle kehitykselle ja sen vaikutusta sosiaalisten haasteiden ja työttömyyden alueelliseen kasautumiseen tulee seurata jatkossa tarkoin. [1.]

Kuntien asuntopolitiikka pyrkii markkinaehtoisen rakentamisen vaikutuksien tasapainottamiseen turvaamalla riittävän monipuolisen asuntokannan sekä edistämällä asuinalueiden yhdenvertaisuutta ja sosiaalista hyvinvointia. Paras keino asuinalueiden eriytymistä vastaan on vastaamalla asuntojen kysyntään riittävän monipuolisella asuntotuotannolla. Kaupungin luonnollisen kehityksen varmistamiseen tarvitaan riittävän suuri asuntotuotanto ja samalla luodaan edellytykset kaupungin sisäisille muuttoliikkeille tarjoamalla ihmisille riittävän monipuolisia asumisvaihtoehtoja. Asuntopolitiikalla ohjataan tarjonnan lisäksi myös asuntotyyppejä, erilaisten hallintamuotojen tarjontaa ja saatavuutta sekä asuntojen kokoa muodostamalla eri asuinalueille mahdollisimman monipuolinen asuntokanta. Asukkaiden muuttuviin elämäntilanteisiin ja -vaiheisiin on tärkeää olla tarjolla riittävästi erityyppisiä asuntoja. Monipuolinen asuntokanta torjuu tehokkaasti asuinalueiden haitallista eriytymiskehitystä vaikuttamalla alueen sosioekonomiseen rakenteeseen sekä sekoittamalla sosioekonomista asukasrakennetta. [18.]

5 Helsingin maapoliittiset linjaukset

5.1 Maapolitiikasta yleisesti

Maapolitiikka linkittyy aina vahvasti kaupungin strategiaan tavoitteisiin, kaavoitukseen, investointeihin sekä talouteen. Eri aikoina asetetut tavoitteet sekä niitä toteuttavista toimenpiteistä muotoutunut käytäntö ovat ohjanneet Helsingin maapolitiikkaa. Helsingin maapolitiikan erityispiirteenä on; aktiivinen maanhankinta, jota on vauhdittanut Helsinkiin kohdistuva kasvupaine ja -näkyvät, kuten väestönkasvusta johtuva asuntopula tai kiinnostavuus investointikohteena ja yritysten sijaintipaikkana, ja jonka tuloksena on syntynyt poikkeuksellisen laaja maanomistus ja maanvuokrasopimuskanta. [21.]

Pitkäjänteisen maanhankintansa ansiosta Helsingin kaupunki omistaa 63 prosenttia hallintoalueensa maa-alasta. Vuosittain luovutettavasta rakennusoikeudesta, lähes 70 prosenttia sijaitsee kaupungin luovuttamilla tonteilla. Tämä antaa Helsingin kaupungille

poikkeuksellisen laajat mahdollisuudet ohjata tontinluovutuksen keinoin kaupungin kehittämistä strategioidensa mukaisesti sekä toteuttaa päättämäänsä asunto- ja elinkeinopolitiikkaa. [22.]

Suuri maanomistus on kaupungille myös tärkeä tulonlähde. Kaupunki ansaitsee maan myynti- ja vuokratuloilla runsaat 300 miljoonaa euroa vuodessa. Kunnallisverotuotona luku vastaa 2,5 prosenttiyksikön verotuottoa. [22.]

Tonttien luovutus on osa Helsingin kaupungin maapolitiikkaa ja maaomaisuuden kehittämisprosessia. Prosessissa tontinluovutus sijoittuu sen loppupäähän ja sitä ennen on yleensä tehty yleis- ja asemakaavoitus, maanhankinta, kunnallisteknisten järjestelmien ja esirakentamisen suunnittelu sekä rakentamiskelpoiseksi saattamiseen tähtäävät työt. Tontinluovutus ei siis ole irrallinen prosessi edellä mainittuihin nähden. [22.]

Tontinluovutus tulee tulevaisuudessa olemaan yhä enemmän Helsingin kaupungin maankäytön suunnittelun rinnalla kulkeva prosessi. Tontinluovutuksen tarpeet tullaan huomiomaan maankäytön suunnittelussa ja lisäksi tontinluovutuksella tuetaan maankäytön suunnittelussa ja kaupungin strategiassa asetettujen tavoitteiden toteutumista parhaalla mahdollisella tavalla. [22.]

Helsingin kaupungin tontinluovutustoiminnasta ja maaomaisuuden laajuudesta johtuen erilaisten tontinluovutusten ja rakennushankkeiden kirjo on poikkeuksellisen laaja. Tämän takia ei ole järkevää laatia erilaisiin tilanteisiin soveltuvia luokiteltuja sääntöjä. Tontinluovutustoiminnan pääsäännöt muodostuvat tontinluovutusta koskevista linjauksista ja niitä tarkentavista soveltamisohjeista. Nämä luovat pohjan ennustettavalle, kokonaisuutaloudellisesti tarkoituksenmukaiselle ja pitkäjänteiselle tontinluovutustoiminnalle. Kaupunkistrategian mukaisesti Helsingin kaupungin toiminnalta edellytetään joustavuutta ja mahdollisuutta toimia testialustana kehittämis- ja innovaatiohankkeille. Kaupungin kannalta on siksi toisaalta myös perusteltua, että linjauksia ja ohjeita voidaan tarvittaessa soveltaa joustavasti. [22.]

5.2 Maapoliittiset tavoitteet asuntorakentamisen näkökulmasta

5.2.1 Tonttituotanto

Helsingin kaupungin vuosittain asuntotuotantoon luovuttama määrä tontteja vastaa vähintään 4 900 asunnon rakentamista vuosina 2021–2022, vuodesta 2023 eteenpäin määrä kasvaa niin, että tontteja riittää 5 600 asunnon rakentamiseksi [1].

Tontinluovutus toimii työkaluna asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojen sekä laatu- ja toteutuksen ohjauksessa. Tontinluovutuksessa edistetään asuntorakentamisen hiilineutraalisuutta Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman mukaisesti. Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjelmassa (AM-ohjelma) määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan kaupungin tontinvarauskannan tulee pysyä tasolla, joka mahdollistaa vähintään neljän vuoden asuntorakentamisen. Maanhankintaa, tontinluovutusta ja maankäyttösopimuskäytäntöjä ohjataan AM-ohjelman lisäksi erillisten soveltamisohjeiden ja maapoliittisten linjausten kautta. [1.]

Helsingin kaupunki pyrkii aktiivisesti hankkimaan vapaaehtoisilla kaupoilla kohtuulliseen käypään hintaan maata omistukseensa, millä mahdollistetaan toivottu yhdyskuntarakenteen kehitys. Kaupunki voi tarvittaessa turvautua muihinkin maanhankintakeinoihin, joita lainsäädäntö tarjoaa, kuten lunastukseen ja etuosto-oikeuteen. [1.]

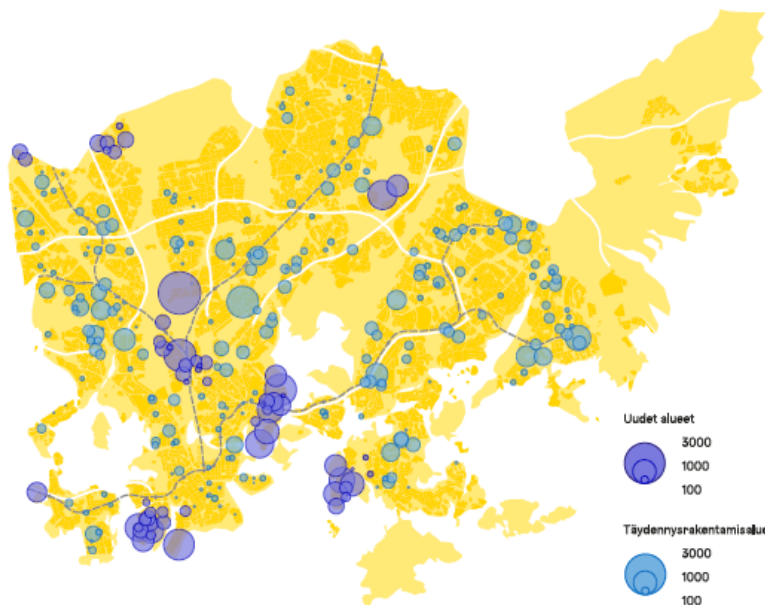
Maankäyttösopimuksia tehdään tarvittaessa asemakaavojen muutosalueilla. Maankäyttösopimuksia tehdään vain poikkeustapauksissa alueilla, joilla ei ole olemassa asemakaavaa, esimerkiksi tilanteissa, joissa kaupungille tärkeä raakamaa toimii merkittävänä osana sopimuskorvauksen suoritusta. [1.]

Helsingin kaupunki pyrkii edistämään tontinluovutuksessa ja rakentamishankkeissa pienempien kokonaisuuksien tarjontaa, jotta tarjouskilpailuihin voisi osallistua useampia pienempiä ja keskisuuria toimijoita ja näin ollen mahdollistaa niiden toiminta pääurakoitsijana Helsingissä [1].

5.2.2 Asuntotuotanto ja sen sijoittuminen

Helsinki panostaa AM-ohjelman mukaisesti kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon ja pyrkii aktiivisesti selvittämään toimia asumisen hintojen nousun rajoittamiseksi. Asuntotuotannon mahdollistamiseksi Helsingin kaupunki luovuttaa riittävän määrän tontteja sekä kaavoittaa vuosittain 600 000–700 000 kerrosneliometriä asuinkerrosalaa. Kaupunki pyrkii hillitsemään rakentamisen aiheuttamia kustannuksia ja tiivistämään kaupunkirakennetta siirtymällä asteittain kohti alueellista ja markkinaehtoista pysäköintijärjestelmää. Siirtymä aloitetaan uusista asuinalueista niin, että se ei kuitenkaan vaaranna kaupungin kilpailukykyä ja saavutettavuutta. [2.]

Maankäyttö ja liikenneinvestoinnit suunnitellaan Helsingissä aina samanaikaisesti. Kestävien liikennemuotojen kulkumuoto-osuutta kasvatetaan liikenneinvestoinneilla ja samalla huolehditaan koko liikennejärjestelmän toimivuudesta. Lisäksi pidetään huolta elinkeinoelämän edellyttämän liikenteen kilpailukyyn turvaamisesta ja kaikkien liikennemuotojen kehittämisestä. [2.]



Kuva 9. Valmistuvat asunnot kaavoittain vuosina 2020–2030: täydennysrakentaminen ja uudet aluerakentamisprojektit [1].

Helsingin AM-ohjelman mukaan keskeisimmät aluerakentamiskohteet tulevaisuudessa ovat Länsisatama, Kruunuvuorenranta, Kalasatama, Kuninkaantammi, Malmin lentokentän alue sekä Pasila (kuva 9). Näiden alueiden osuus tulevasta asuntotuotannosta on vuoteen 2030 mennessä noin 50 prosenttia. [1.]

Vuosina 2020–2030 väestönkasvun ennustetaan olevan vilkkainta Pasilassa, Kalasatamassa ja Länsisatamassa. Pasilassa asuntotuotanto keskitetään Keski- ja Pohjois-Pasilan rakentamiseen. Kalasatamassa tulevien vuosien asuntotuotanto keskittyy Nihtiin, Sompasaareen ja Verkkosaareen. Länsisatamassa asuntotuotanto keskittyy Hernesaareen sekä Jätkäsaaren etelä- ja keskiosaan. Uusina aluerakentamisprojekteina aukeavat Koivusaari ja Malmin lentokentän alue. Vihdintien kaupunkibulevardia tullaan kaavoittamaan lähivuosina. Helsingin kaupungin hallintamuotojakaumaa tullaan toteuttamaan systemaattisesti projektialueiden asuntotuotannossa. Tällä varmistetaan uusien asuinalueiden monipuolinen väestörakenne. [1.]

5.2.3 Asuntojen hallintamuodot

Helsingin kaupunki ohjaa asukaskantaa ja asuinalueita sosiaalisesti eläviksi, monipuoliseksi ja elinvoimaisiksi AM-ohjelman keinoilla [3].

Kaavoitusprosessin aikana määritetään uuden asemakaavoitettavan alueen asuntotuotannon tavoiteltava hallintamuotojakauma AM-ohjelmassa määritettyjen periaatteiden pohjalta. Maanomistajat veloitetaan toteuttamaan maankäytösopimusmenettelyssä kaupungin asuntotuotannon tavoitteita. [3.]

Helsingin kaupunki pyrkii määrätietoisesti saavuttamaan asetetun ARA-tavoitteen. Kaupunki selvittää erilaisia tapoja tuottaa asuntoja ohjelmakaudelle asetetun hallintamuotojakauman mukaisesti. Kaupunkiympäristölautakunnalle raportoidaan säännöllisesti asiasta. [1.]

Asuntojen hallinta- ja rahoitusmuodot erotetaan kolmeen eri luokkaan: pitkäaikaisesti säänneltyihin ARA-vuokra-asuntoihin, välimuodon asuntoihin sekä sääntelemättömiin omistus- ja vuokra-asuntoihin (kuva 10) [1].

PITKÄAIKAISESTI SÄÄNNELLYT ARA-VUOKRA-ASUNNOT VUOSINA 2021-2022 25 %, VUODESTA 2023 ALKAEN 30 %	<ul style="list-style-type: none"> • 40 vuoden valtion korkotukilainan turvin toteuttavat vuokra-asunnot (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001)
VÄLIMUODON ASUNNOT VUOSINA 2021-2022 30 %, VUODESTA 2023 ALKAEN 20 %	<ul style="list-style-type: none"> • 40 vuoden valtion korkotukilainan turvin toteuttavat asumisoikeusasunnot (laki asumisoikeusasunnoista 650/1990 ja laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001) • 10 vuoden valtion korkotukilainan turvin toteutettavat vuokra-asunnot (laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta 574/2016) • 20 vuoden valtion takauslainan turvin toteuttavat vuokra-asunnot asunnot (laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtiontakauksesta 856/2008) • 30 vuoden Hitas-omistusasunnot • Hintakontrolloidut omistusasunnot • Säännellyt osuuskunta-asunnot • Muut lyhytaikaisesti säännellyt asunnot
SÄÄNTELEMÄTTÖMÄT OMISTUS- JA VUOKRA-ASUNNOT VUOSINA 2021-2022 45 %, VUODESTA 2023 ALKAEN 50 %	<ul style="list-style-type: none"> • Sääntelemättömät omistusasunnot • Sääntelemättömät vuokra-asunnot • Sääntelemättömät osuuskunta-asunnot

Kuva 10. Helsingin kaupungin AM-ohjelman tavoitteellinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma [1].

Hallinta- ja rahoitusmuotojakauman monipuolisuus antaa asumiseen erilaisia vaihtoehtoja ja turvaa kaupunki- ja asuinaluetasolla asukkaiden elämäntilanteen muuttuessa mahdollisuuden siirtyä eteenpäin asumisen polulla. Helsingin kalleimmilla alueilla mahdollistetaan myös kohtuuhintaisen asumisen mahdollisuudet sääntelemällä asuntotuotantoa. Alueellista eriytymistä hillitään vastaamalla erilaiseen kysyntään eri hallinta- ja rahoitusmuodoilla, jonka jakauman toteuttamisella varmistetaan monipuolinen sosioekonominen väestörakenne. [1.]

Valtion kaikki 40 vuoden korkotuen turvin rakennetut vuokra-asunnot lasketaan pitkäaikaisesti säänneltyyn ARA-vuokra-asuntotuotantoon. Ryhmään sisältyvät opiskelija- ja nuorisoasunnot, tavanomaiset sekä erityisryhmille kohdennetut asunnot. Keskeisiä

ominaisuuksia näillä asunnoilla on säännelty asukasvalinta, velvollisuus pitää asunnot vuokratyössä laina-ajan sekä omakustannusperusteinen vuokrataso. [1.]

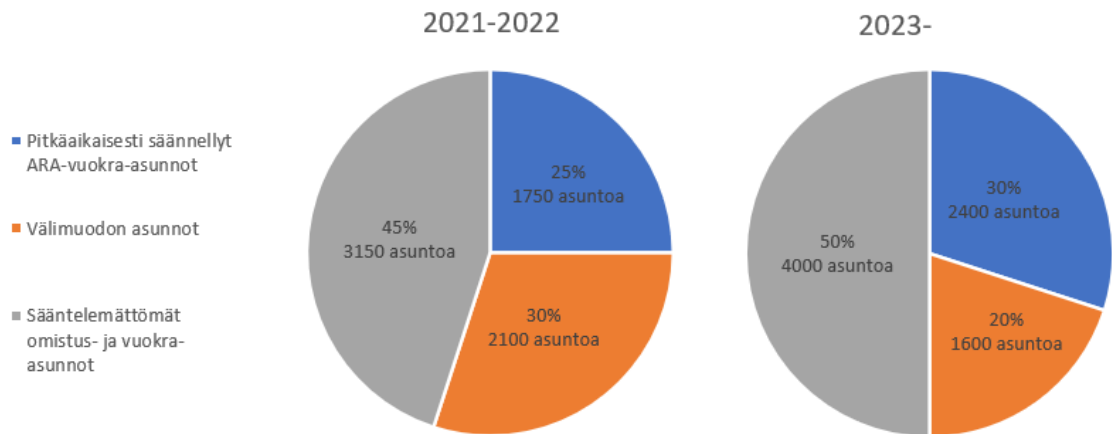
Pitkäaikaisesti säännellyt, 40 vuoden korkotuen turvin rakennetut asumisoikeusasunnot kuuluvat ohjelmakauden alussa välimuodon asuntotuotantoon. Lisäksi välimuodon asuntotuotantoon kuuluvat lyhytaikaisesti säännellyt 10 vuoden korkotukilainan turvin rakennettavat ARA-vuokra-asunnot ja 20 vuoden takauslainan turvin rakennettavat ARA-vuokra-asunnot sekä Hitas- ja hintakontrolloidut omistusasunnot ja lisäksi vielä muut lyhytaikaisesti säännellyt asunnot, esimerkiksi osaomistus- ja omaksi lunastettavat vuokra-asunnot. [1.]

Keskeisiä ominaisuuksia ARA:n pitkäaikaisesti säännellyillä asumisoikeusasunnoilla on velvollisuus pitää asunnot pysyvästi asumisoikeuskäytössä ja omakustannusperusteinen vastiketaso. Pitkäaikaisesti säännelty ARA-vuokra- ja asumisoikeusasuminen ovat luotettavia, turvallisia ja vakaita asumisen muotoja, jotka tarjoavat asukkaille pitkäaikaisesti kohtuuhintaisen ja pysyvän asumisen muodon ja samalla tasapainottavat asuntomarkkinoiden toimintaa. Tämän vuoksi on syytä varmistaa ARA-asumisoikeusasuntotuotannon toteutuminen osana välimuodon tuotantoa. Pitkäaikaisesti säänneltyyn ARA-asuntotuotantoon luovutettavat kaupungin tontit luovutetaan aina normaalista poiketen ARA-hintaisena. [1.] Luovutettavilla ARA-tonteilla enimmäishintatasot ovat keskusta-alueilla noin 30–50 % ja vaihtoehtoisesti taas kuntien reuna-alueilla 70–100 % toteutuneesta markkinahintatasosta. Pääkaupunkiseudulla sen muuta Suomea korkeamman hintatason takia enimmäistonttihinnoista sovitaan tapauskohtaisesti. [28.]

Asukasvalinnan sekä hinta- ja laatutason sääntelyä kohdistuu myös lyhytaikaisesti säänneltyihin asuntoihin, mutta kevyempää kuin pitkäaikaisesti säänneltyihin ARA-vuokra- ja asumisoikeusasuntoihin. Ohjelmakauden alussa tontit luovutetaan lyhytaikaisesti säänneltyyn asuntotuotantoon kuten myös sääntelemättömään asuntotuotantoon, Hitas- ja hintakontrolloitua omistusasuntotuotantoa lukuun ottamatta. [1.]

Helsingin kaupungin Hitas-prosessilla arvioidaan Hitas-omistusasuntojen säänneltyä myyntihintaa ja laatua. Hintasääntelyä käytetään vähintään 30 vuotta siitä, kun taloyhtiö valmistuu. Hitas-järjestelmän avulla pystytään tarjoamaan hinnaltaan edullisempia asuntoja, sillä asunnot kaupataan ilman tontin hintaa. Toisaalta vuokratontti vaikuttaa

vastikkeeseen korottaen asumiskustannuksia, toisin kuin esimerkiksi omistustontin kohdalla. Hitas-järjestelmä mahdollistaa erityisesti kalleusalueilla 1 ja 2 (kuva 7) alueellista hintatasoa selvästi halvempien asuntojen tarjonnan. Tämä edesauttaa kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden mukaisesti alueen asukasrakenteen monipuolistamisessa. [1.]

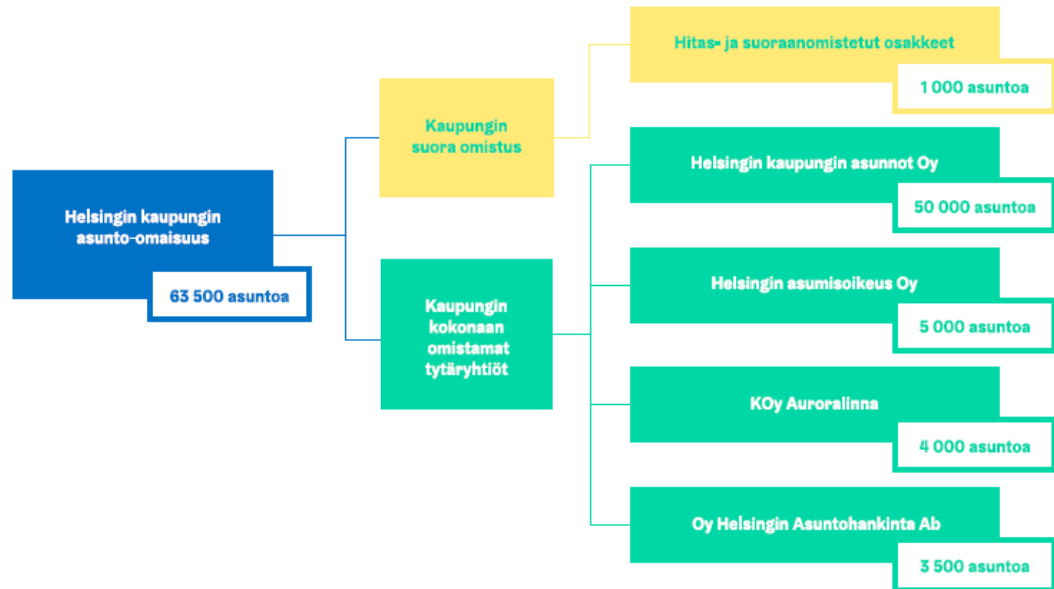


Kuva 11. Vuosien 2021–2022 sekä 2023 alkaen asetetut hallinta- ja rahoitusmuototavoitteet.

Kuvassa 11 esitetyt Helsingin kaupungin vuosien 2021–2022 sekä vuodesta 2023 alkaen asetetut hallinta- ja rahoitusmuototavoitteet mahdollistavat esimerkiksi nykymuotoisesta puolihitaksesta luopumisen. [1.]

5.2.4 Kaupungin oma asuntokanta

Helsingin kaupungin omistuksessa on 63 500 asuntoa (kuva 12). Kaupungin oma asuntokanta voidaan jakaa hallinta- ja rahoitusmuodon mukaan kolmeen eri ryhmään, jotka ovat valtion pitkän korkotuen ARA-vuokra-asunnot, vapaarahoitteiset vuokra-asunnot sekä valtion lainoittamat asumisoikeusasunnot. [1.]



Kuva 12. Helsingin kaupungin asunto-omaisuus 2020 [1].

Hekan eli Helsingin kaupungin asunnot Oy:n hallinnassa on 50 000 pitkän korkotuen ARA-vuokra-asuntoa. Oy Helsingin asuntohankinta Ab:n omistuksessa on tämän lisäksi vielä noin 1 800 ARA-vuokra-asuntoa. 5 000 ARA-rahoitteista asumisoikeusasuntoa kuuluu Helsingin asumisoikeus Oy:n (Haso) omistukseen. [1.]

Eri yhtiöidensä kautta Helsingin kaupunki omistaa yhteensä 7 000 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. KOy Auroralinnaan on keskitetty niistä suurin osa eli 4 000 asuntoa. Lisäksi 1 000 asuntoa on kaupungin suorassa omistuksessa, esimerkiksi yksittäisiä Hitas-asuntoja. [1.]

Helsingin kaupungin omistamia vuokra-asuntoja käytetään palvelussuhdeasuntoina, erityisryhmien asuntoina sekä aivan tavanomaisessa vuokra-asuntokäytössä. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sekä sosiaali- ja terveystoimialan käytössä on merkittävä osa palvelussuhdeasunnoista. Erityisryhmiin lasketaan kuuluviksi kehitysvammaiset ja vammaiset, päihde- ja mielenterveyskuntoutujat, pitkäaikaisasunnottomat, hoivapalveluja tarvitsevat vanhukset, asumisessaan tukea tarvitsevat nuoret, lastensuojelun asiakkaat sekä kuntapaikan saaneet pakolaiset. Kaupungin omistamista asunnoista tai

asuntopaikoista näiden ryhmien käyttöön varattu noin 4 500. Sosiaali- ja terveystoimiala vastaa asuntojen asukasvalinnasta. [1.]

Hekan hallinnassa on suurin osa tavanomaisessa vuokra-asuntokäytössä olevista asunnoista. Asukasvalinnoissa noudatetaan ARAn asukasvalintaa koskevia säädöksiä ja valinnat tehdään Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialalla. Vaikuttavia valintaperusteita ovat hakijan tulot ja varallisuus sekä asunnon tarve. Asukasvalinnoissa käytetään tarveharkintaa ja kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat kuten asunnottomat tai vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat asetetaan etusijalle. Vuokratalon tai asuinalueen asukasrakenteen takia yksittäistapauksessa voidaan poiketa tästä etusijajärjestyksestä. [1.]

Hason käyttövastikkeet ja Hekan vuokrat perustuvat omakustannusperiaatteeseen. Vuoden 2019 vuokrat määritettiin uudella Hekassa käyttöön otetulla vuokrantasausmallilla. Hekassa on alhainen vuokrataso: vuonna 2020 keskivuokra oli 36 prosenttia vertailuvuokraa alhaisempi. [1.]

5.3 Maapolitiikan tulevaisuus

Helsingin kaupunki jatkaa maapoliittisen ohjelmansa mukaisesti vapaaehtoiisiin kauppoihin perustuvaa aktiivista maanhankintaa, mutta ei sulje pois muita lainsäädännön suomia maanhankinnan keinoja [21].

Maanhankinnan ennakoidaan Helsingin maapoliittisten linjausten mukaan muuttuvan pirstaleisemmaksi kuin nykyään. Hankittavat kokonaisuudet tulevat olemaan usein kalliita, pieniä sekä työläitä. Maata hankitaan tulevaisuudessa eri muodoissa, ja siksi maanvaihtojen, kaupungin ja yksityisten maaomistajien yhteisten kehittämishankkeiden ym. erityistoimenpiteiden määrä tulee lisääntymään. [21.]

Maankäyttösopimus- ja täydennysrakentamiskorvausmenettely tulevat toimimaan edelleen täydennysrakentamisen kannustimena maanomistajille ja tonttien vuokralaisille. Yksityiset taloyhtiöt ovat erityisenä haasteena tässä suhteessa. [21.]

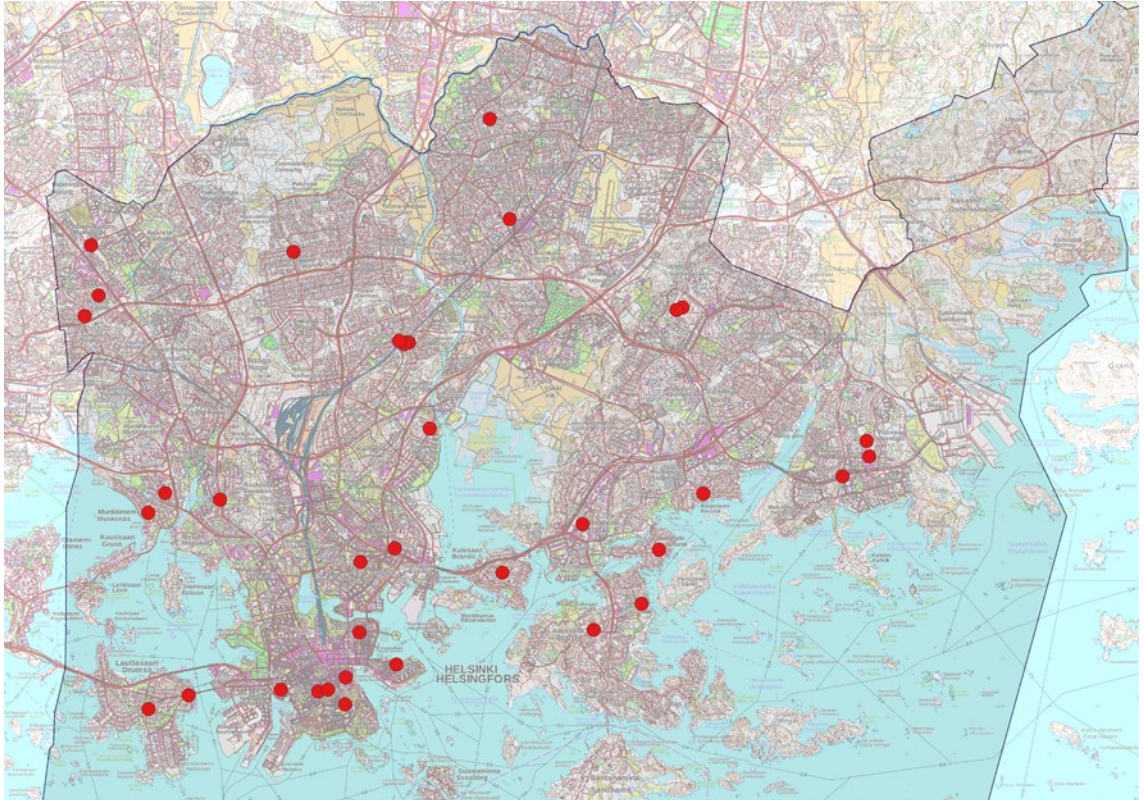
Täydennysrakentamisessa vaaditaan myös asumisen ja siihen liittyvän maankäyttötoe-
teutusohjelman (AM-ohjelma) ja muiden keskeisten tavoitteiden toteuttamista. Tulevai-
suudessa pyritään houkuttelemaan nykyistä enemmän yksityisiä rakennusalan toimijoita
täydennysrakentamishankkeiden kehittämiseen. Tämän vuoksi toimintamalleja pyritään
selkeyttämään ja yksinkertaistamaan. Kaavoitusyhteistyö ja vuorovaikutuksen paranta-
minen erilaisten maanomistajien ja asukkaiden kanssa on merkittävässä roolissa tule-
vaisuudessa. [21.]

Kyky yksityisten ja yleisten intressien ristiriitatilanteiden ratkaisemiseen sekä pitkäjäntei-
nen ja yhdenvertainen toiminta toimii myös tulevaisuudessa onnistuneen maapolitiikan
kulmakivenä [21].

6 Helsingin maankäyttö sopimukset

Jotta saadaan selville, kuinka yhdenvertaisesti Helsingin kaupunki käytännössä kohtelee
eri maanomistajia solmimissaan maankäyttö sopimuksissa, tässä insinööriyössä on tut-
kittu tarkemmin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma)
mukaisia ARA-vaatimuksia täydennysrakentamiskohteissa ja sitä, onko vastaavanlai-
sissa sopimuksissa eroavaisuuksia ehdoissa tai esimerkiksi maankäyttökorvausten
määrissä.

Tutkimusaineistona olivat viimeisen viiden vuoden aikana eli vuosina 2016–2020 Helsin-
gin kaupungin tekemät maankäyttö sopimukset. Tarkasteltavana oli yhteensä 66 Helsin-
gin kaupungin tekemää maankäyttö sopimusta, jotka ovat vapaasti luettavissa Helsingin
kaupungin arkistoissa. Tarkemmin tarkasteltaviksi valittiin kerrostaloasumiseen keskitty-
neet täydennysrakennuskohteet. Muut, esimerkiksi toimistorakennusten tai omakotitalo-
alueiden täydennysrakentamiseen keskittyneet maankäyttö sopimukset jätettiin pois tar-
kasteltavien joukosta, jottei työ paisuisi liian suureksi vaan keskittyisi volyymitään oleel-
lisemmän ongelman tutkimiseen.



Kuva 13. Tutkittavien maankäyttö sopimusten ja niihin liittyvien täydennysrakentamiskohteiden sijainti kuvattuna kartalla.

Täydennysrakentamiskohteiden sijainti (kuva 13) noudattaa hyvin tarkasti Helsingin kaupungin asuntotuotannon kehityssuuntia ja tutkittavat kohteet sijaitsevat pääasiassa hyvien kulkuyhteyksien ja joukkoliikenteen solmukohtien läheisyydessä eli radanvarsilla ja tulevaisuuden kaupunkibulevardien läheisyydessä.

6.1 Maankäyttö sopimusten rahallinen arvo

Vuosien 2016–2020 kaikista maankäyttö sopimuksista asemakaavan muutosta koski 62 sopimusta ja niistä asuntotuotannon täydennysrakentamista 36 sopimusta, joita tässä insinööriyössä tutkitaan. Rahamaksuja tapahtui jokaisessa sopimuksessa, vaikka neljässä sopimuksessa Helsingin kaupunki joutui lopulta maksajan rooliin maakauppojen seurauksena. Tarkasteltavista sopimuksista sovittiin 13 tapauksessa rahasuoritusten lisäksi myös maanluovutuksista tai -vaihdoista.

6.2 Sopimussisältö

Sopimuksien pituuksissa ja sisältöjen laajuudessa oli suurta vaihtelua tutkimusaineiston maankäyttösopimuksissa, jolloin osa sopimuksista oli vapaammin tulkittavissa ehtojen pienen määrän suhteen. Selkeyden vuoksi voisikin olla tarpeen kehittää yhtenäinen sopimuskäytäntöjärjestely epätietoisuuden välttämiseksi ja yhdenmukaisuuden takaamiseksi.

Kuudessa tapauksessa tutkittavan aineiston maankäyttösopimuksista toteutettiin täydennysrakentamisen kohdalla purkavaa täydennysrakentamista ja 30 sopimuksen kohdalla jo olemassa olevaa yhdyskuntarakentamista täydentävää rakentamista.

6.2.1 Ehdot

Keskeisimmät eli jokaisessa maankäyttösopimuksessa olleet ehdot olivat käytännössä sellaisia, joilla varmistettiin maanomistajan osallistuminen kunnalle aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin MRL 12 a luvussa säädetyllä tavalla [5]. Tästä voidaan sopia monella tavalla kuten luovutuksilla, alueiden vaihdoilla tai pidättämällä kunnalle rakennusoikeutta. Sopimuksissa kuitenkin todettiin maanomistajan maksuvelvoite eli maankäyttömaksu, jota voidaan pitää maankäyttösopimuksen keskeisimpänä ehtona. [23.]

Useassa sopimuksissa oli ehto, että maanomistaja on omalla kustannuksellaan velvollinen huolehtimaan kaavoituksen toteuttamisen edellyttämien rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen järjestämisestä omistamallaan tontilla sekä niitä koskevien sopimusten laadinnasta ja perustamisesta. Lisäksi sopimuksissa todettiin, ettei kaupunki osallistu rasitteista, yhteisjärjestelyistä eikä tonttien toteuttamisesta aiheutuvista vahingoista tai haitoista aiheutuviin kustannuksiin ko. tonteilla.

Lisäksi maankäyttösopimuksista 21 sopimuksessa todettiin, että maanomistaja on velvollinen rakentamisvaiheessa noudattamaan asemakaavan toteuttamisen yhteydessä voimassa olevan asemakaavan määräyksiä ja niistä mahdollisesti myönnettyjä poikkeuksia sekä rakentamiseen liittyviä muita viranomaismääräyksiä. Samoissa 21 sopimuksessa mainittiin, että kaikki hankkeidensa toteuttamiseksi vaadittavat

viranomaisluvut ovat maanomistajan vastuulla, ja maanomistaja on velvollinen hankkimaan ne omalla kustannuksellaan sekä noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

Kaikissa sopimuksissa mainittiin, että maanomistajan hankkeiden toteuttamisesta ja käytöstä mahdollisesti johtuvat haitat, vahingot ja kustannukset eivät ole kaupungin vastuulla. Omien kiinteistöjensä alueilla tarvittavan uuden kunnallistekniikan suunnittelemisesta ja toteutuksesta aiheutuneet kulut kuuluvat maanomistajalle. Maanomistajan tulee omalla kustannuksellaan suorittaa omistamillaan alueilla mahdollisesti sijaitsevat, asemakaavan mukaisen rakentamisen edellyttämät nykyisten johtojen siirrot.

Nämä mainitut ehdot löytyivät suurimmasta osasta tutkittavia maankäytösopimuksia. Niissä ei havaittu mitään eroavaisuutta eri rakennuttajien välillä, vaan eri sopimukset olivat sisällöltään pääosin vastaavia toisten kanssa.

6.2.2 Sopimuskorvaus

Sopimusaineiston mukaan asuntotuotannon täydennysrakentamista käsitteleviin 36 sopimukseen sisältyvä, kunnalle suoritettavien rahakorvausten yhteismäärä oli 21 miljoonaa euroa, jolloin keskiarvoksi muodostui 585 678 euroa per sopimus ja mediaaniksi 539 000 euroa sopimusta kohden.

Sopimusaineiston mukaan keskimääräinen rahakorvaus yhdyskuntarakentamiseen osallistumisesta oli noin 136 euroa/k-m². Vaihteluväli oli 0–419 euroa/k-m². Korvauksen määrään vaikutti suuresti maakauppojen osuus sopimuskorvauksen maksusta sekä kaava-alueen sijainti.

Sopimuskorvauskäytännöissä eli siinä, kuinka maanomistaja suorittaa osallistumisensa yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille, oli hieman eroja. Sopimuksen mukaisten velvoitteiden vakuudeksi maanomistajan tuli perustaa kaupungille panttioikeus kyseessä olevaan kiinteistöön, mutta maanomistajan luotettavuuden perusteella näin ei aina tarvinnut menetellä. Tällaisia tapauksia olivat esimerkiksi sellaiset maankäytösopimukset, joissa toisena osapuolena toimi Suomen valtio.

Maankäyttösopimuksissa esitettiin, että vakuus vapautetaan sekä palautetaan takaisin maanomistajalle heti sen jälkeen, kun maankäyttömaksu on maksettu ja mahdollisia aluejärjestelyjä koskeva lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu. Tämän jälkeen maanomistajan luovuttamaan määräälaan kohdistuvat kiinnitykset puretaan.

Maankäyttösopimusten yhteydessä toteutettiin myös paljon kiinteistökauppojen esisopimuksia, joissa toteutettiin alueiden vaihtoja maanomistajan ja kaupungin välillä. Mikäli raakamaa sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti tai on vaihtoehtoisesti käytettävissä jossakin muualla vaihtomaana asuntorakentamisen edistämiseksi, voidaan sitä näin ollen käyttää myös sopimuskorvauksena. Näitä sopimuksia oli 13 kappaletta. [4.]

Korvausten maksamisen kanssa oli myös eroja siinä, kuinka monessa erässä tai osassa maksun piti suorittaa. Tämä oli kuitenkin pääasiassa riippuvainen maksun suuruudesta, yleensä alle miljoonan euron maksut tuli suorittaa yhdessä erässä.

Korvauksen maksuajassa oli hieman vaihtelevuutta riippuen minä vuonna sopimus oli laadittu, mutta yleisesti ottaen korvaus piti maksaa 3–6 kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman tai samankaltaiselle rakentamiselle tai sen osalle on myönnetty poikkeamispäätös.

6.3 Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu

Maankäyttö ja rakennuslaissa on oma säännöksensä yhdenvertaisuudesta 91 a §:n 2 momentissa. Momentin mukaan maanomistajia on kohdeltava yhdenvertaisesti maanomistajien täyttäessä velvollisuuttaan osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. [5.]

Kuntaliiton maapolitiikan verkko-oppaan mukaan yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamisella tarkoitetaan sitä, ettei kunta voi myöntää yksittäiselle maanomistajalle vapautusta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin osallistumisesta, mikäli muut maanomistajat asemakaava-alueella osallistuvat kustannuksiin kehittämiskorvauksen tai maankäyttösopimuksen kautta. Kaikkien merkittävää hyötyä saavien maanomistajien kanssa onkin päästävä sopimukseen, tai muutoin on määrättävä kehittämiskorvaus. Kunta joutuu

pohtimaan muita maapoliittisia keinoja (ks. luku 2.2) kyseisten kiinteistöjen kohdalla, mikäli kehittämiskorvaustakaan ei voida käyttää. Maankäyttösopimusmenettelyn sekä kehittämiskorvausmenettelyn tulee pohjautua samoihin periaatteisiin. Tämä mahdollistaa sen, että maanomistaja kohdellaan yhdenvertaisuusperiaatteen mukaan tasapuolisesti, riippumatta siitä, tapahtuuko maanomistajan kustannuksiin osallistuminen maankäyttösopimuksen vai kehittämiskorvauksen kautta. [20.]

Kunnan pitäisi etukäteen tiedottaa menettelytavoistaan ja ilmoittaa niistä yleisistä vaatimuksista, joita maanomistajille kaavan toteuttamisesta asetetaan. Kustannuksiin osallistumisen määräytymisperusteet ja muiden maanomistajia koskettavien velvoitteiden tulisi olla selvää kaikille ennen sopimusneuvotteluihin saapumista.

Maankäyttömaksun määräytymisperusteissa ei ollut kuitenkaan havaittavissa eriarvoisuutta sopimusten välillä, vaikka niissä olikin hajontaa. Monissa tapauksissa maksun määrää kompensoitiin maaluovutuksilla, jolloin maankäyttömaksun suuruudet olivat keskenään verrannolliset ja linjassa vastaavien sopimusten kanssa. Rajan määrittäminen on tärkeää, koska se varmistaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun.

Maankäyttösopimuksissa ei havaittu muitakaan maanomistajien tasapuolisen kohtelun vastaisia ehtoja tai säädöksiä, joten tutkittavan aineiston perusteella Helsingin kaupungin maankäyttösopimusmenettelyssä ei ole eriarvoisuutta eri toimijoita kohtaan.

6.4 Segregaation vähentämisen toteutuminen

Maankäyttösopimus on todettu kaupunkien taholla hyväksi keinoksi segregaation vähentämiseksi. Maankäyttösopimukseen kirjattavalla AM-ehdon ARA-vaatimuksella veloitetaan rakennuttajia rakentamaan kaavoitettavalle alueelle myös halvempia asuntoja, jolloin mahdollistetaan uuden alueen asukasrakenteen monipuolisuus ja ehkäistään asuinalueiden tulo- ja luokkaerojen kasvua.

Tutkimusaineistossa AM-ohjelman mukaista hallintamuotovelvoitetta vaadittiin yllättäen todella harvassa sopimuksessa. AM-ehdon ARA-vaatimus oli kirjattuna vain kolmeen maankäyttösopimukseen, vaikka AM-ohjelman tavoitteiden mukaan kyseessä olisi pitänyt olla paljon suurempi lukema. Näiden kolmen ARA-vaatimuksen sisältävän

sopimuksen maanomistajina olivat eri yksityiset tahot ja yhdessä näissä oli lisäksi merkittynä rakennuttajaksi SATO oyj. Herääkin kysymys siitä, kuinka tarkasti AM-ohjelman hallintamuotovelvoitteen toteutumista oikeastaan valvotaan?

Tutkimuksessa jätettiin huomiomatta täydennysrakennettavan alueen läheisten tonttien jo olemassa oleva ARA-jakauma. Voikin olla mahdollista, että ARA-velvoitetta ei kirjattu maankäyttösopimukseen siksi, että ei ole kannattavaa lisätä halvempien asuntojen tarjontaa kyseisellä alueella, sillä yksipuolisen asuntokannan alueet eivät ole toivottavia.

Rintala havaitsi insinööriytössään samaa kuin ilmeni tässä tutkimuksessa. ARA-tuotannon kirjaamisesta maankäyttösopimukseen ei ole säännönmukaista linjaa, eikä maankäyttösopimuksissa esitetä selkeää prosentuaalista osuutta kaava-alueiden ARA-tuotannolle. [26.] AM-ohjelmassa mainitaan suurien hankkeiden kohdalla maankäyttösopimusmenettelyistä, mutta tämän insinööriyöhön sisältyneen tutkimuksen perusteella on vaikea todeta, kuinka paljon ARA-velvoitetta todellisuudessa vaaditaan täydennysrakentamiskohteissa, suurissa tai pienemmissä hankkeissa. ARA-tuotanto ei myöskään ole mahdollista kaikissa kaavahankkeissa, mikä on yksi syy todentamisen vaikeuteen.

ARA-tuotannon velvoitteet kirjataan yleensä sopimukseen merkittävien kaavahankkeiden yhteydessä, pääasiassa sellaisissa, jotka mahdollistavat suuremman määrän yhtiömuotoista rakentamista. ARA-tuotantoon tarkoitettujen tonttien myyntihinta on alhaisempi kuin vapaarahoitteisten tonttien ja ARA-tuotannon velvoite voidaankin huomioida sopimuskorvauksessa. Rintalan mukaan on selkeämpää ARA-tuotannon toteutumisen kannalta, mikäli ARA-tontit päätyvät sopimuskorvauksina kunnalle ja tontit luovutetaan edelleen kunnan toimesta ARA-kohteita rakentaville tahoille. [26.]

7 Yhteenveto

Helsingin kaupungin strategiassa täydennysrakentamisen edistäminen on merkittävä tavoite. Täydennysrakentaminen on tutkimuksissa todettu taloudellisesti kannattavaksi rakennustavaksi. Rakennusoikeuden arvo ja määrä sekä verotus, maankäyttömaksu ja pysäköintijärjestelyt ovat rakentamisen kannattavuuteen vaikuttavia tekijöitä. Taloyhtiöiden osakkaat suhtautuvat usein kielteisesti kaupunkien perimiin maankäyttömaksuihin

täydennysrakentamisen yhteydessä, sillä maksu voi vaikuttaa merkittävästi heidän saamaansa taloudelliseen hyötyyn. Maankäyttömaksun ja kehittämiskorvauksen käyttö perustuu kuitenkin laissa maanomistajalle määriteltyyn velvollisuuteen osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, mikäli asemakaava tuottaa maanomistajalle merkittävää hyötyä.

Tämän insinööriyön tavoitteena oli tutkia, kuinka maanomistajien tasapuolisuus ja segregaaation vähentäminen toteutuivat Helsingin maankäyttösopimuksissa täydennysrakentamiskohteissa. Tutkimusaineiston muodostivat Helsingin kaupungin vuosina 2016–2020 laatimat maankäyttösopimukset ja niihin kirjatut ehdot ja keinot, joilla pyritään edistämään sopimuksen toteutumista. Työhön tuli lopulta mukaan myös jo aiemmin laadittuja, mutta vasta tutkittavien vuosien aikana sitovasti allekirjoitettuja maankäyttösopimuksia. Tällä ei kuitenkaan ollut vaikutusta insinööriyön tuloksiin tai maankäyttösopimusmenettelystä tehtyihin havaintoihin.

Tulevaisuudessa Helsingin kaupungin asuntotuotannosta 40 prosenttia tulisi sijoittua täydennysrakentamisalueille asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) tavoitteiden mukaisesti. Pitkällä aikavälillä tavoite on todella haastava, ja kaupungin tuleekin löytää keinoja täydennysrakentamisen edistämiseksi.

Tutkimuksen mukaan AM-ohjelman mukaista hallintamuotovelvoitetta vaadittiin todella harvassa maankäyttösopimuksessa. AM-ohjelman toteutumisen seurantaan tulisikin parantaa ja näin ollen edesauttaa asuinalueiden asukasrakenteen monipuolistumisessa ja eriytymiskehityksen ehkäisemisessä.

Sopimuskäytännöissä ei voida todeta olevan mitään sellaista, jonka voisi tulkita olevan eriarvoista toisia rakennuttajia tai maanomistajia kohtaan. Tässä työssä tehdyn tutkimuksen perusteella maankäyttösopimukset näyttäytyvät suhteellisen toimivana välineenä Helsingin seudulla maapolitiikan hoidossa. Maankäyttösopimusten ehdoissa ja vaatimuksissa ei havaittu merkittävää eroa eri rakennuttajien kesken, joten tutkimustulosten perusteella kaupunki toimii tasa-arvoisesti kaikkia kohtaan.

Selkeyden vuoksi maankäyttösopimuksissa voitaisiin tarkemmin eritellä kyseessä olevien kiinteistöjen nykyiset ja kaavamuuostosten jälkeiset rakennusoikeudet. Tutkittavissa

sopimuksissa oli paljon eroavaisuuksia tämän asian suhteen, osassa oli kerrottu tarkasti, mutta osassa ei ollut mainittu ollenkaan rakennusoikeutta. Täytyi hakea pöytäkirjasta oikeat luvut, mikäli halusi saada varmuuden asiasta.

Tutkimuksen perusteella maankäytösopimuksen toimintamalleja tulisi pyrkiä selkeyttämään, yksinkertaistamaan sekä yhdenmukaistamaan, jolla parannettaisiin maanomistajien tasapuolista kohtelua. Vuorovaikutuksen parantaminen ja kaavoitusyhteistyö erilaisten asukkaiden ja maanomistajien kanssa on merkittävässä roolissa tulevaisuudessa.

Kunnan sekä maanomistajan edun kannalta sopimukseen kirjattavat velvoitteet ovat paras tapa varmistaa tonttien rakennettavuus ja rakentuminen sekä kaava-alueen toteuttaminen. Kuitenkin paras tapa asemakaavan ja maankäytösopimuksen toteutumisen edistämiseksi on molempien osapuolten yhteinen halu ja pyrkimys hankkeen toteuttamiseksi.

Lähteet

- 1 Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020. 2020. Verkkoaineisto. Helsingin kaupunki. Helsingin kaupungin keskushallinnon julkaisuja 2021:1. <https://www.hel.fi/static/kanslia/Julkaisut/Kotikaupunkina-Helsinki/2020/Asumisen_ja_maankayton_ohjelma_2020.pdf>. Luettu 2.2.2021.
- 2 Maailman toimivin kaupunki: Helsingin kaupunkistrategia 2017–2021. 2018. Verkkoaineisto. Helsingin kaupunki. <<https://www.hel.fi/static/helsinki/kaupunkistrategia/kaupunkistrategia-2017-2021.pdf>>. Luettu 2.2.2021.
- 3 Maapoliittiset linjaukset 2, Maanhankinta ja asemakaavoitukseen liittyvät maapoliittiset periaatteet. 2020. Verkkoaineisto. Helsingin kaupunki. <<https://dev.hel.fi/paatokset/media/att/38/38fe7f4b713e63ddf9dab2c2e724b7b59d25e4f0.pdf>>. Luettu 2.2.2021.
- 4 Helsingin seudun asuntostrategia 2025. 2015. Verkkoaineisto. Helsingin kaupunki. <https://www.hel.fi/hel2/Helsinginseutu/Masu/Asuntostrategia_2025_170315.pdf>. Luettu 5.2.2021.
- 5 Maankäyttö- ja rakennuslaki. 132/1999.
- 6 Helsingin yleiskaava, selostus, kaupunkikaava - Helsingin uusi yleiskaava 2016. Verkkoaineisto. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2016:3. <https://www.hel.fi/hel2/ksv/liitteet/2018_kaava/YK_2016_Selostus_20160614_LISALEHDELLA.pdf>. Luettu 5.2.2021.
- 7 Vuori, Pekka & Kaasila, Marjo. 2019. Helsingin ja Helsingin seudun väestöennuste 2019–2050. Verkkoaineisto. Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, kaupunkitutkimus ja -tilastot. Tilastoja 2019:14. <https://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/19_10_25_Tilastoja_14_Vuori_Kaasila.pdf>. Luettu 5.2.2021.
- 8 Yleiskaavan sisältö ja esitystavat. 2006. Verkkoaineisto. Ympäristöministeriö, Alueidenkäytön osasto. <<file:///C:/Users/juhok/Downloads/Opas%2013%20Yleiskaavan%20sis%C3%A4lt%C3%B6%20ja%20esitystavat.pdf>>. Luettu 5.2.2021.
- 9 Kaupunkikaava, Helsingin yleiskaava 2017. Verkkoaineisto. Helsinki suunnittelee 2017:1. <<https://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/esitteet/esite-2017-1-fi.pdf>>. Luettu 11.2.2021.
- 10 Kosunen, Hanna. 2018. Lähiöiden täydennysrakentamisen suunnittelun toimintamallit. Verkkoaineisto. Turun kaupunki. Kaupunkitutkimusohjelma. Tutkimuskatsauksia 2/2018. <https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files/tutkimuskatsauksia_2-2018.pdf>. Luettu 11.2.2021.

- 11 Helsingin yleiskaava, kaupunkibulevardien seudulliset vaikutukset 2015. Verkkoaineisto. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2015:5. <https://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/yos_2015-5.pdf>. Luettu 11.2.2021.
- 12 Helsingin yleiskaava, yleiskaavan ihmisiin kohdistuvat sosiaaliset ja viihtyisyyteen liittyvät vaikutukset 2014. Verkkoaineisto. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2014:16. <https://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/yos_2014-16.pdf>. Luettu 11.2.2021.
- 13 Yleiskaavan toteuttamisohjelma 2017. Verkkoaineisto. Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön julkaisuja 2017:12. <<https://www.hel.fi/static/liitteet/kaupunkiymparisto/julkaisut/julkaisut/julkaisu-12-17.pdf>>. Luettu 11.2.2021.
- 14 Maapolitiikkaa Uudellamaalla - keinovalikoima aasta ööhön. 2017. Selvitys maapolitiikan keinojen käytöstä ja toimivuudesta Uudenmaan kunnissa. Verkkoaineisto. Uudenmaan liitto. Uudenmaan liiton julkaisuja E 174–2017. <https://www.uudenmaanliitto.fi/files/19372/Maapolitiikkaa_Uudellamaalla_-_keinovalikoima_aasta_oohon_%28E174-2017%29.pdf>. Luettu 11.2.2021.
- 15 Täydennysrakentamisen eri tapoja 2018. Verkkoaineisto. Helsingin kaupunki. Kaupunginkanslia. <<https://www.hel.fi/kanslia/taydennysrakentaminenfi/tieto/taydennysrakentamisen-eri-tapoja/>>. Luettu 11.2.2021.
- 16 Åkerblom, Satu. Täydennysrakentaminen etenee! Verkkoaineisto. Uudenmaan liitto. <<https://www.uudenmaanliitto.fi/files/20415/Taydennysrakentaminen.pdf>>. Luettu 15.2.2021.
- 17 Ala-Mantila, Sanna. 2018. Alueellinen eriytyminen Vantaalla 1995–2015. Verkkoaineisto. Vantaan kaupunki. Tietopalveluyksikkö. <https://www.vantaa.fi/instance/data/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137693_Alueellinen_eriytyminen_Vantaalla_1995-2015.pdf>. Luettu 15.2.2021.
- 18 Segregaation ennaltaehkäisyn työkalupakki. 2018. Verkkoaineisto. Tampereen kaupunki. Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka, Asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot. <https://www.tampere.fi/tiedostot/s/Uy4jwdxIB/Segregaation_ennaltaehkaisyn_tyokalupakki.pdf>. Luettu 18.2.2021.
- 19 Holopainen, Matti. 2017. Kunnan maapolitiikan välineet kaavan toteuttamisessa - kehittämisalueen ja lunastusmenettelyn roolit osana kokonaisuutta. Luentoaineisto. Suomen Kuntaliitto.
- 20 Maapolitiikan opas. Verkkoaineisto. Kuntaliitto. <<https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/verkko-opaat/maapolitiikanopas/kunta-ja-maapolitiikka/maapolitiikka>>. Luettu 18.2.2021.

- 21 Haapanen, Sami. 2019. Helsingin maapoliittiset linjaukset. Verkkoaineisto. Valtuustoseminaari 31.12.2019. <<https://www.hel.fi/static/helsinki/valtuustoseminaari-2019/esitykset/maapolitiikka.pdf>>. Luettu 20.2.2021.
- 22 Maapoliittiset linjaukset, Tontinluovutusta koskevat linjaukset perusteluineen. 2019. Verkkoaineisto. Helsingin kaupunki. <<https://dev.hel.fi/paatokset/media/att/37/37702303d6c58f005e6858a291eb5d806a3c95d0.pdf>>. Luettu 21.2.2021.
- 23 Maankäyttömaksut ja kehittämiskorvaukset, Oikeudellinen selvitys maankäyttöso-
pimuksia koskevista käytänteistä. 2020. Verkkoaineisto. Ympäristöministeriön jul-
kaisuja 2020:4. <[https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/han-
dle/10024/162116/YM_2020_4.pdf?sequence=1](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162116/YM_2020_4.pdf?sequence=1)>. Luettu 26.2.2021.
- 24 Takalo-Eskola. Tapio. 2005. Kunnan maapolitiikan keinojen vaikuttavuus ja kehit-
tämistarpeet. Helsinki. Ympäristöministeriö.
- 25 Jääskeläinen, Lauri & Syrjänen, Olavi. 2010. Maankäyttö- ja rakennuslaki selityk-
sineen. Helsinki. Rakennustieto Oy.
- 26 Rintala, Anna-Leena. 2016. Maankäyttösopimusten toteutuminen ja sopimusten
seuranta Helsingin seudulla. Insinööriyö. Metropolia Ammatti-korkeakoulu.
Theseus-tietokanta.
- 27 Kiinteistöverolaki. 654/1992.
- 28 Nummi, Juha; Jantunen, Panu; Stenvall, Heli; Vainikainen, Nina & Poteri, Antti.
2018. Verkkoaineisto. Selvitys ARA-tuotantoon luovutettavien tonttien hinnan-
määrittämisestä. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA). <[https://ara-han-
kepankki.fi/project/get_file/315/f7b66b8e58f86d5e/download](https://ara-hankepankki.fi/project/get_file/315/f7b66b8e58f86d5e/download)>. Luettu 26.4.2021.

Maankäyttösopimuksen muistilista, Kuntaliitto

MUISTILISTA MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN LAATIMISEN YHTEYDESSÄ KÄSITELTÄVISTÄ JA MAHDOLLISESTI SOVITTAVISTA ASIOISTA

ryhmä

maapolitiikan työ-

Suomen Kuntaliitto
6.6.2003

Muistilistan tarkoituksena on toimia apuvälineenä maankäyttösopimuksista neuvoteltaessa ja maankäyttösopimusta laadittaessa. Listalle on pyritty kokoamaan asiat, jotka tulisi käydä läpi maankäyttösopimuksista neuvoteltaessa ja jotka tulisi tarpeen mukaan kirjata sopimukseen. Hakasuluissa [] on mainittu harvemmin esille tulevia asioita.

SOPIJAPUOLET

xxx kunta
yhteystiedot...
jäljempänä tässä sopimuksessa ”Kunta”

xxx maanomistajana
yhteystiedot...
jäljempänä tässä sopimuksessa ”Maanomistaja”.

SOPIMUSALUE

Sopimus koskee seuraavia kiinteistöjä:
xxx tila RN:o xxx kylässä, pinta-ala noin xxx ha.
xxx tontti nro xxx kaupunginosassa, pinta-ala xxx m²
, jäljempänä tässä sopimuksessa ”Sopimusalue”.
Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin xxx ha.
Sopimusalue on rajattu punaisella tämän sopimuksen liitekartassa xxx.

SOPIMUSALUEEN NYKYINEN KAAVOITUSTILANNE

Sopimusalueella on voimassa seuraavat kaavat:
.....

LÄHTÖKOHDAT

- viittaus: asemakaavan laatimista koskeva sopimus
.....

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kunta ja Maanomistaja sopivat tällä sopimuksella asemakaavaehdotuksen A- xxx mukaisesta rakentamisesta ja muusta kaavan toteuttamisesta Sopimusalueelle edellyttäen, että asemakaava saa lainvoiman.

ALUEIDEN LUOVUTTAMINEN JA/TAI VAIHTAMINEN

Tähän maankäytösopimukseen liittyvä maa-alueiden luovutusta koskeva kiinteistökaupan esisopimus allekirjoitetaan yhtä aikaa tämän sopimuksen allekirjoittamisen kanssa.

MAHDOLLINEN PILAANTUNUT MAAPERÄ

Sopimusalueella olevien mahdollisten pilaantuneiden (saastuneiden) maa-alueiden olemassaolo selvitetään ja alueet kunnostetaan xxx mennessä. Tarvittavien selvitysten ja tutkimusten teettämisestä vastaa Yhtiö/Kunta. Em. tutkimusten ja selvityksen kustannuksista vastaa Yhtiö. Mikäli Sopimusalueelta löytyy pilaantuneita (saastuneita) maa-alueita, niiden kunnostamisesta sekä pilaantuneen (saastuneen) maa-aineksen jatkokäsittelystä vastaa xxx alueen osalta Kunta ja xxx alueen osalta Yhtiö kumpikin omalla kustannuksellaan.

Mikäli sopimusalueelta löytyy myöhemmin rakentamisen tai alueen muun käytön yhteydessä pilaantuneita (saastuneita) maa-alueita, niiden tutkimisesta, maaperän kunnostamisesta sekä jo toteutetuille rakennuksille ja rakenteille saastuneesta maaperästä aiheutuvasta vahingosta sekä pilaantuneen (saastuneen) maaperän alueen asukkaille tai kolmansille aiheutuneista vahingoista vastaa Yhtiö omalla kustannuksellaan.

Mikäli Yhtiö ei ole täyttänyt tässä tarkoitettua velvollisuutta xxx kuukauden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta, kunnalla on oikeus tutkia ja puhdistaa pilaantunut alue yhtiön lukuun ympäristöviranomaisten antamien päätösten mukaisesti ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset Yhtiöltä.

KUNNALLISTEKNIIKAN SEKÄ YLEISTEN ALUEIDEN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

Kadut ja muut yleiset alueet

Sopimusalueella asemakaavassa osoitettujen katujen/lähivirkistysalueiden/puistojen suunnittelusta ja rakentamisesta vastaa

Maanomistaja/Kunta omalla kustannuksellaan. Edellä mainittujen alueiden kunnossapidosta vastaa Maanomistaja/Kunta omalla kustannuksellaan.

Edellä mainitut alueet ja rakenteet suunnitellaan ja rakennetaan Kunnan hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ja Kunnan valvonnassa siinä aikataulussa kuin alueen korttelien rakentaminen edellyttää.

Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Maanomistajalla on velvollisuus liittyä Kunnan vesi- ja jätevesihuollon verkostoihin elleivät Kunta ja Maanomistaja vesihuoltolain puitteissa erikseen toisin sovi. Kunta perii Sopimusalueella normaalin taksan mukaiset vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.

Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Sopimusalueella olevien johtojen ja laitteiden siirtämisestä vastaa Maanomistaja/Kunta.... omalla kustannuksellaan.

- tarvittavat rasitteet

Autopaikkojen järjestäminen

Asemakaavaaluonnoksessa/ehdotuksessa A- xxx osoitettavan autopaikka-velvoitteen täyttämiseksi Maanomistaja/Kunta rakentaa/rakennuttaa omalla kustannuksellaan autopaikat/pysäköintilaitoksen/pysäköintialueen/ asemakaavaaluonnoksessa A- xxx osoitetuille tonteille xxx mennessä. Rakennettavat autopaikat jäävät/siirtyvät Maanomistajan/Kunnan omistukseen ja hallintaan. Autopaikat ovat yksityisessä/yleisessä käytössä. Autopaikat ovat nimeämättömiä/nimettyjä.

- tarvittavat rasitteet

Kilpailuttaminen

- laki julkisista hankinnoista [linkki Anteron tekstiin]

KORTTELIIEN RAKENTAMINEN, RAKENTAMISTAPA JA –AIKATAULU

Kaavan A- xxx mukaisten korttelialueiden rakentaminen ja niiden edellyttämä kunnallistekniikka ja muu yhdyskuntarakenne toteutetaan seuraavassa järjestyksessä ja aikataulussa:

- Kaupunginosa/kortteli/tontti
- Toteutusmäärä (km²/ % rakennusoikeudesta)

- Aikataulu (mennessä)

.....

Maanomistaja/Kunta laatii kustannuksellaan Sopimusalueen korttelialueelle mahdollisesti tarvittavat korttelisuunnitelmat, jotka hyväksytetään Kunnan asianomaisissa elimissä.

Maanomistaja/Kunta laatii kustannuksellaan Sopimusalueelle mahdollisesti tarvittavat asuntorakentamisen miljö- ja talotyypisuunnitelmat.

MUUT KORVAUKSET

Sen lisäksi mitä tässä Sopimuksessa on muutoin sovittu, Maanomistaja maksaa Kunnalle Sopimusalueelle tämän sopimuksen mukaisesti toteutettavien/aiemmin toteutettujen/tämän sopimuksen ulkopuolella erikseen sovitavalla tavalla myöhemmin toteutettavien, liitteessä xxx yksilöityjen kunnallistekniikan/maanhankinnan/julkisen palvelurakenteen toteuttamisen/... kustannusten korvauksena xxx € xxx mennessä.

RAKENTAMATTOMAN MAAN EDELLEENLUOVUTUS

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden toteuttamisesta myös niiden tonttien tai tonttien hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta, jotka se luovuttaa rakentamattomana kolmannelle, ellei kunnan kanssa erikseen toisin sovita. Tällöin ko. luovutuskirjaan on otettava tämän sopimuksen mukaiset ehdot siten, että tämän sopimuksen mukaiset korvaukset, sopimussakot ja muut saatavat maksetaan sopimusrikkomuksen tapahtuessa Kunnalle.

VAKUUDET

Tämän Sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi Maanomistaja luovuttaa Kunnalle xxx € suuruisen, Kunnan hyväksymän vakuuden tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuutena luovutetaan kunnan nimiin tehty talletus/ kunnalle luovutettu omavelkaista pankkitakaus/sopimusalueen kiinteistöihin parhaimmalla etuoikeudella kiinnitetyt haltijavelkakirjat.

SOPIMUSSAKKO

Mikäli Maanomistaja ei ole toteuttanut tässä sopimuksessa tarkoitetun asemakaavan korttelien rakennusoikeudesta xxx % xxx kuluessa asemakaavan lainvoimaiseksi tulosta, Maanomistaja maksaa Kunnalle korvauksena

xxx € xxx mennessä, ellei Kunnan ja Maanomistajan kesken erikseen toisin sovita.

[Mikäli sopimusalueen toteuttaminen ei käynnisty xxx kuluessa asemakaavaluonnoksen A- xxx lainvoimaiseksi tulosta, Maanomistaja sitoutuu luovuttamaan asemakaavaluonnoksen A- xxx mukaiset korttelialueet Kunnalle hintaan xxx €/kerrosneliömetri.]

- sopimussakko rahakorvausten lisäksi maa-alueluovutuksina (kiinteistöluovutuksen esisopimus)

Mikäli maanomistaja luovuttaa rakentamattomana omistamansa sopimusalueen alueet tai osan niistä tai siirtää tämän sopimuksen kolmannelle ilman Kunnan suostumusta, Maanomistaja maksaa Kunnalle korvauksena xxx € xxx kuluessa ao. alueen luovutuksesta tai sopimuksen siirrosta.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS, SEKÄ RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kuntaa ja Maanomistajaa sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja kun kunnan sopimuksen hyväksymispäätös on lainvoimainen.

Mikäli asemakaava ei saa lainvoimaa tai tulee voimaan sisällöltään olennaisesti toisenlaisena sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai päättämisestä.

Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta.

SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Tämä sopimus päättyy, kun sopimusosapuolet ilmoittavat sopimusvelvoitteidensa täyttämistä ja se voidaan neuvottelussa yhteisesti todeta sekä allekirjoitetaan sopimuksen päättymistä osoittava asiakirja.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan xxx käräjäoikeudessa.

Päiväys ...
Allekirjoitukset....