



Maapoliittinen ohjelma 2018–2021

Tekninen lautakunta x.x.2018
Kaupunginhallitus x.x.2018
Kaupunginvaltuusto x.x.2018

Loviisan kaupunki

Maapoliittinen ohjelma 2018–2021

Sisällys

1. JOHDANTO.....	3
2. LÄHTÖKOHDAT	4
2.1. Seudulliset lähtökohdat.....	4
2.2. Taloudelliset lähtökohdat.....	4
2.3. Muut maapolitiikkaan liittyvät lähtökohdat.....	6
2.4. Kaavoitustilanne	7
3. TAVOITTEET	8
3.1. Loviisan kaupungin strategiset tavoitteet	8
3.2. Kaupungin maankäyttöön liittyvät tavoitteet	8
4. MAAPOLITIIKAN KEINOT.....	9
4.1. Maanhankinta.....	9
4.1.1. Vapaaehtoinen kiinteistökauppa ja maanvaihto.....	9
4.1.2. Lunastaminen	10
4.1.3. Etuosto-oikeuden käyttäminen	10
4.2. Yksityisen maan kaavoittaminen ja asemakaavoitukseen liittyvät sopimukset.....	10
4.2.1. Yksityisen maan kaavoittaminen	10
4.2.2. Asemakaavoituksen käynnistämissopimus ja maankäyttösopimus.....	10
4.2.3. Kehittämiskorvaus	11
4.2.4. Kehittämisalue.....	11
4.2.5. Sopimukset kaupungin maata kaavoitettaessa	11
4.2.6. Kaavoitettujen alueiden hankinta	11
4.3. Tontin luovutus.....	11
4.3.1. Asuntotonttien luovutus	12
4.3.2. Elinkeinotonttien luovutus	12
4.3.3. Vuokratonttien hallinta	12
4.4. Kaavoituksen ja maapolitiikan yhteensovittaminen	13
4.4.1. Maapolitiikka ja yleiskaavoitus.....	13
4.4.2. Maapolitiikka ja asemakaavoitus	14
5. MAAPOLIITTISEN OHJELMAN SEURANTA JA MAAPOLIITTINEN ANALYYSI	14

1. JOHDANTO

Maapolitiikalla tarkoitetaan niitä kunnan toimintoja, jotka liittyvät maa-alueiden hankintaan, tonttien luovuttamiseen, edellä mainittuihin johtavien sopimusten laatimiseen, maaomaisuuden hallintaan ja asemakaavojen toteutumisen edistämiseen.

Maapoliittinen ohjelma on asiakirja, jossa kaupunginvaltuusto määrittelee maapoliittiset tavoitteet ja periaatteet. Maapoliittisten linjausten keskeinen päämäärä on sitouttaa viranhaltijat ja päätöksentekijät yhteisiin maapoliittisiin tavoitteisiin. Maapoliittinen ohjelma ohjaa maankäyttöön liittyvien asioiden valmistelua ja on tukena maapoliittisten keinojen käyttämiselle. Se on julkinen asiakirja, josta saa informaatiota kaupungin harjoittamasta maapolitiikasta.

Ohjausryhmä:
Tom Liljestrand, pj
Johan Björklöf
Veikko Ekström
Arja Isotalo
Karl Jalkanen
Päivi Melamies

Viranhaltijat:
Sten Frondén
Mia Kajan
Anu Alavuotunki
Ulf Blomberg

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1. Seudulliset lähtökohdat

Loviisan asuntopoliittinen ohjelma 2020, toimenpiteet vuosille 2013–2016 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 12.6.2013 (§ 71). Asuntopoliittisessa ohjelmassa on selvitetty Loviisan kaupungin asuntotilanne, asetettu tavoitteet asuntotuotannolle ja määritetty toimenpiteet tavoitteiden saavuttamiseksi. Loviisan asuntopoliittisen ohjelman painopisteet ja tavoitteet ovat kaupunkistrategian, uudistuotannon ja täydennysrakentamisen sekä suunnittelun ja rakentamisen laadullisten tavoitteiden toteuttaminen, olemassa olevan asuntokannan kehittäminen ja asuntorakentamisen alueellisten painopisteiden määrittäminen.

Loviisan ja Lapinjärven elinkeino-ohjelma 2020 hyväksyttiin Loviisan kaupunginvaltuustossa 15.1.2014 (§ 6). Elinkeino-ohjelmassa on maakauppaprosessien osalta asetettu tavoitetilaksi se, että prosessit ovat läpinäkyviä ja ennakoitavissa ja se, että päätöksentekokriteerit ovat selkeästi määriteltynä ja tiedot yritystonteista ovat saatavissa etukäteen.

Loviisan kaupunkistrategia 2017–2022 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 14.12.2016 (§ 123). Kaupunkistrategian asettama uusi väestökasvutavoite, 15 500 asukasta vuoteen 2022 mennessä, on huomioitu maapoliittisessa ohjelmassa laadullisten tavoitteiden ja toimintaan liittyvien kehittämistarpeiden lisäksi. Väestökasvutavoite, jota vähennettiin aiemmasta 17 000 asukkaan lukemasta, vastaa tilastokeskuksen väestöennustetta.

Elinkeinotonttien myynti tapahtuu kaupungin kehittämispalveluiden ja teknisen keskuksen kautta. Tontteja on muodostettu nykyisillä työpaikka-alueilla vasta, kun yrittäjien tarpeet ovat olleet tiedossa. Tonttien myyntiä on parannettu avaamalla kaupungin uusi yrityspalvelut.fi -sivusto lokakuussa 2016.

Loviisan kaupungin asuntotontit ovat jatkuvassa myynnissä Loviisan tonttipalvelussa, jossa tontin voi varata mihin vuorokauden aikaan tahansa. Asuntotonttien hinnat ja luovutusperusteet ovat luettavissa kaupungin verkkosivustolla.

Maapoliittisen ohjelmatyön yhteydessä on päivitetty asuntotonttien luovutusehdoja ja päätetty yritys- ja elinkeinotonttien luovutusehdoista.

2.2. Taloudelliset lähtökohdat

Maapolitiikan menestyksellä hoitaminen edellyttää, että kaupunki omistaa tulevat kehittämiskohteet. Kaupungin tulee hankkia tällaiset kohteet omistukseensa hyvissä ajoin ennen hankkeiden alkamista, jotta voidaan taata maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja jotta odotettu arvonnousu ei ehdi vaikuttaa hankintahintoihin. Tästä syystä kaupungilla on oltava tarvittavat taloudelliset resurssit maanhankintaan.

Vuosi	Maanmyynti euro	Myyntivoitto euro	Maan ostot euro	Maanvuokrat euro
2010	264.000	259.600	18.300	352.700
2011	171.600	160.700	12.600	355.900
2012	498.300	418.700	258.900	412.600
2013	200.800	200.200	33.000	411.900
2014	1.538.000	746.700	31.200	395.900
2015	353.600	347.800	47.400	416.100
2016	541.300	523.500	59.800	432.800
2017	846.800	747.600		431.300

Taulukko 1. Maaomaisuuden tuotot 2010-2017. Vuoden 2014 suuret myyntitulot ja –voitto johtuvat

Maaomaisuutta on 8710 hehtaaria. 2337 hehtaaria on asemakaavoitettua ja 3240 hehtaaria on maatai metsätalousaluetta. Maanhankintaan käytetyt ja maanmyynnistä saadut tulot ovat vaihdelleet huomattavasti vuosittain. Maanvuokratulot ovat paremmin ennustettavissa ja ne ovat olleet vuosittain noin 400 000 euroa. Uuden tulolähteen on muodostanut kaupungin vuokraamien lomatonttien myynti. Kaupunginvaltuusto hyväksyi myyntiperiaatteet 10.12.2014 (§ 154) ja ensimmäisiä kauppvoja tehtiin keväällä 2016. Maanhankintaan on vuonna 2018 budjetoitu 500 000 euroa. Taloussuunnitelman mukaan vuosille 2019–2020 on tarkoitukseen varattu 200 000 euroa vuosittain.

Vuokratut alueet	kpl
Asuntotontit	190
Rantatontit	207
Teollisuus- ja yritystontit	26
Liikepaikat	23
Muut	36

Taulukko 2 Yhteenveto kaupungin vuokra-alueista 31.12.2017

Asuntopoliittisesta ohjelmasta on poimittavissa seuraavat maapolitiikan taloudellisiin lähtökohtiin liittyvät painopisteet ja tavoitteet:

- Rakentaminen ohjataan pääsääntöisesti kaupungin omistamille, asemakaavoitetuille alueille, jotta yhdyskuntarakenteen ja palvelutuotannon kehitystä voidaan suunnitelmallisesti ohjata.
- Raakamaata hankitaan kaupungin omistukseen hyvissä ajoin ennen kaavoitusta. Hankinta vastaa noin viiden vuoden kaavoitustarvetta, eli noin kahta hehtaaria vuodessa.
- Talousarvioon varataan asuntorakentamisen maanhankintaa varten 40 000 euroa vuodessa.

Edellä esitetyt määrälliset tavoitteet on laskettu 14.12.2016 hyväksytyyn strategiaan mukaisesti.

Käytännössä talousarviossa ei ole eriytetty maanhankintarahoja asuntorakentamisen ja muun tarpeen välillä ja rahat onkin käytetty pitkälti yleisten alueiden tai yritystonttien hankintaan. Jatkossa talousarviossa tulee varata rahaa myös sellaisten jo kaavoitettujen alueiden hankintaan, joihin kaupungilla on maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 101 §:n mukainen lunastusvelvollisuus. Tällaisia ovat esimerkiksi asemakaavojen katu- ja puistoalueet.

Kaupunki voi myydä omistamiaan ei-strategisesti tärkeitä alueita käypään ja kohtuulliseen markkinahintaan.

2.3. Muut maapolitiikkaan liittyvät lähtökohdat

Maapolitiikan menestyksessä hoitaminen edellyttää tarpeellisten varojen lisäksi myös tarpeellisia henkilöstöresursseja. Henkilöstöressurit mitoitetaan pitkäjänteisen maapoliittisen ohjelman toteuttamiseen riittäviksi.

Maapolitiikan kokonaisuuden hallinta ja ohjaus on keskittynyt paremmin päätöksenteon kannalta. Jatkossa tulee harkita myyntipäätösten delegointia elinkeino- ja yritystonttien osalta edelleen, jotta yrittäjiä voitaisiin palvella mahdollisimman nopeasti. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että hankkeista tiedotetaan.

	Tonttivaranto, kpl			Kaavavaranto, kpl		
	Erilliset pientalot	Rivi- ja ketjutalot	Kerrostalot ja muut	Erilliset pientalot	Rivi- ja ketjutalot	Kerrostalot ja muut
Loviisa yhteensä	148	18	3	128	7	4
Loviisa keskusta	17	8	3	7	4	4
Valko	10	1	0	0	1	0
Tesjoki	23	2	0	96	2	0
Ruotsinpyhtää	13	2	0	20	0	0
Koskenkylä	20	4	0	5	0	0
Pernaja kk	3	0	0	0	0	0
Isnäs	11	0	0	0	0	0
Liljendal kk	35	1	0	0	0	0
Skinnarby	2	0	0	0	0	0
Kuggom	14	0	0	0	0	0

Taulukko 3 Tonttivaranto alueellisesti

	Väestö	Laskennallinen tarve		Asuntojen lkm talotyypeittäin /v		
	2020	2016-2020	kpl/v	Erilliset pientalot	Rivi- ja ketjutalot	Kerrostalot ja muut
Loviisa yhteensä	15474	188	38	23	5	10
Loviisa keskusta	6718	86	19	7	2	10
Valko	1138	25	1	1	0	0
Tesjoki	1320	35	2	2	0	0
Ruotsinpyhtää	1220	0	1	1	0	0
Koskenkylä	1820	38	9	7	2	0
Pernaja kk	655	1	1	1	0	0
Isnäs	683	2	3	3	0	0
Liljendal kk	1138	2	2	2	0	0
Skinnarby	309	0	0	0	0	0
Kuggom	473	0	1	1	0	0

Taulukko 4 Asuntojen tuotantotarve 2016-2020 (määrälliset tavoitteet korjattu päivitetyn strategian mukaisesti)

Tonttivarantoa ja laskennallista tarvetta vertailemalla voidaan todeta, että Loviisan kaupungin maapolitiikan lähtökohdat ovat hyvät. Tarjonta riittää kattamaan kysynnän lyhyellä tähtäimellä. Kaupungilla on laaja maanomistus ja kaupungin kasvuennusteen edellyttämä maavaranto on olemassa seuraavan kymmenen vuoden tarpeisiin keskustan alueella.

Eniten maanhankintatarpeita on Koskenkylän alueella, sillä kaupungilla ei ole omistuksessaan raakamaata kaavoittamista varten. Lisäksi tonttivarannon ja kysynnän suhteesta voidaan todeta, että käytännössä ongelmana on ollut nykyisten myytävien tonttien väärä sijainti kysyntään nähden.

2.4. Kaavoitustilanne

Kaupungin kehityksen kannalta merkittävimmät ja yhdyskuntarakentamisen kustannusten kannalta pitkävaikutteisimmat ratkaisut tehdään yleiskaavatasolla. Kaupungin talouden kannalta onkin tärkeää, että maankäytön suunnittelun ja maapolitiikan yhteydessä huomioidaan kaavatalous, eli se, minkälaisia taloudellisia vaikutuksia yleiskaavan valinnoilla on.

Yleiskaava ohjaa kaupungin yhdyskuntarakennetta ja maankäyttöä yleispiirteisesti. Siinä osoitetaan kaupungin maankäytön tavoitteet. Loviisan kaupungin alueella on voimassa useita osayleiskaavoja ja vireillä on kolme uutta osayleiskaavaa; Harmaakallion, Haravankylän, Köpbackan ja Valkon sekä niihin rajautuvan saariston osayleiskaava sekä kaksi tuulivoimaa käsittelevää osayleiskaavaa.

Vireillä olevien osayleiskaavojen alueella kaupungilla ei ole merkittäviä maanhankintatarpeita. Eniten osayleiskaavoihin perustuvia maanhankintatarpeita on Koskenkylän–Vanhakylän osayleiskaavan alueella, sillä alue kehittyy Loviisan mittapuulla nopeasti ja tonttivarantoa on vain muutaman vuoden tarpeisiin. Osayleiskaavoitusta seurataan vuosittain laadittavalla kaavoituskatsauksella.

Loviisanlahden itärannan kaavoitus asuinkäyttöön on aloitettu. Alueelle on tehty luonnosvaihtoehtoja, joista on tarkoitus tehdä linjavalinnat vuoden 2018 aikana.

Loviisan kaupungin alueella on vireillä noin 30 asemakaavaa. Suurin osa kaavoista on kaupungin omia asemakaavan muutoskohteita. Olemassa olevat kaavat arvioidaan jatkuvasti. Mikäli kaavat eivät johda rakentamiseen, on ne päivitettävä.

3. TAVOITTEET

3.1. Loviisan kaupungin strategiset tavoitteet

Maapoliittisten linjausten tavoitteena on luoda kaupungille mahdollisuus rakentamiseen ja tonttimarkkinoiden hallintaan sekä linjaukset ja toimenpiteet ohjelmien ja strategisten tavoitteiden toteuttamiseen.

Loviisan kaupungin päivitetyn strategian (2017–2022) mukaan kaupungin strategiset tavoitteet ovat edistää alueen elinvoimaa, toimeentuloa ja viihtyisyyttä. Tavoitteena on edistää elinkeinoelämän toimintaa, laajentumista ja sijoittumista kaupunkiin sekä tarjota erilaisia asumisidyllejä sekä kylissä että kaupungissa. Loviisan kaupunki noudattaa strategiansa arvoja. Visiona on olla Suomen paras pikkukaupunki, jossa on aktiivisia ja osallistuvia asukkaita ja yrittäjiä, merellistä asumisidylliä ja luonnonrauhaa.

3.2. Kaupungin maankäyttöön liittyvät tavoitteet

Maapoliittikkaa toteutettaessa huomioidaan ja tuetaan asunto- ja elinkeinopoliittikan tavoitteiden toteuttamista. Loviisan asuntopoliittisessa ohjelmassa 2020 painopisteet ja tavoitteet ovat pitkäjänteisen maapoliittikan puolella; maanhankinnalla, tontin luovutuksella ja kaavoituksella, jolloin varaudutaan rakentamaan infrastruktuuria ja asuntoja sekä tuottamaan palveluita.

Ohjelmassa on pidetty tärkeänä, että kaupungilla on riittävä, monipuolinen ja houkutteleva asuntotonttiarjonta ja uudistuotannon laatutavoitteista huolehditaan mm. laatukilpailutuksella, maankäyttösopimuspolitiikalla ja tontin luovutusehdoilla.

Monipuolisella elinkeinoelämällä luodaan kuntaan sekä elävyyttä että elinvoimaa. Maapoliittisen keinoin tavoitellaan parempia edellytyksiä elinkeinoalueiden kehittämiseksi ja työpaikkarakentamiselle, laajentumiselle ja sijoittumiselle sekä työpaikkojen synnylle ja työllisyyden parantumiselle.

Kaupungin työpaikkarakentaminen on joustavaa sisältäen elinkeinoalueiden asemakaavoituksen, vaiheittain rakennetut katuverkostot, kunnallistekniikan sekä ohjeellisen tonttijaon. Teollisuus-, yritys- ja liiketontit ovat vuokrattavissa ja myynnissä kaupungin kehittämisosastolta ja kaupungin yrityspalvelut.fi -sivuston kautta. Kaupungilla on osoittaa riittävä määrä tontteja eri puolelta Loviisaa, eritoten pääväylien läheisyydestä, elinkeinoelämän tarpeisiin.

Tärkeiksi tavoitteiksi on asetettu aktiivinen tontti- ja asuintarjonnan kehittäminen merenranta- ja maaseutukaupunkina. Tärkeänä on pidetty sitä, että tarjolla on asiakkaiden kysynnän mukaisia ostokohteita. Näihin tarpeisiin pyritään vastaamaan muun muassa Loviisanlahden itärannan kehittämishankkeella.

Lisäksi asuntopoliittisessa ohjelmassa on määritetty seuraavat kehittämisen painopistealueet:

- Pientalorakentaminen, **Loviisan keskusta ja Koskenkylä** (sekä Tesjoki)
- Kerrostalorakentaminen, **Loviisan keskusta**
- Vuokra-asuntorakentaminen, **Loviisan keskusta ja Koskenkylä**.

Loviisan strategian perusteella kehitetään tasapuolisesti Loviisan kyliä. Asuntopoliittisen ohjelman tavoitteissa on keskitytty asuntotonttien laatuun ja asuinalueiden vetovoimaisuuteen. Maapolitiikan keinoin on mahdollisuus vaikuttaa moniin muihin asukkaisiin vaikuttaviin asioihin ja kaupungin talouteen.

MAAPOLITIIKAN KESKEISET TAVOITTEET OVAT

- riittävän raakamaan turvaaminen
- edellytysten luominen elinkeinotoiminnan kehittämiseksi ja yritysten sijoittamiselle
- kaupungin toimenpiteistä aiheutuvan arvonnousun pidättäminen kaupungilla
- taloudellisten tekijöiden huomioiminen alueiden suunnittelun ja käyttöönoton eri vaiheissa
- maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistaminen
- maaomaisuuden jatkuva inventointi ja arviointi.

Tavoitteista johdettuna maapolitiikan keskeinen tavoite on, että kaupungin kehittämiseen ja yhdyskuntarakentamiseen tarvittava maa hankitaan kaupungin omistukseen hyvissä ajoin.

4. MAAPOLITIIKAN KEINOT

4.1. Maanhankinta

Kaupunki hankkii aktiivisesti raakamaata kaupungin kehittämisen painopistealueilta, kasvusuunnilta ja vaihtomaaksi suunnitelmallisen kokonaisnäkömyksen mukaisesti.

Maanhankinnalla luodaan edellytykset strategisen yleiskaavan toteutumiselle ja varmistetaan asunto- ja työpaikkarakentamiseen soveltuvan maan riittävyys. Lisäksi tulee huomioida, että virkistyskäytölle ja luonnonsuojelulle on riittävästi maata.

Kaikki kaupungin asuntotuotannon ja elinkeinotoiminnan kannalta tärkeät tontinluovutus- ja sopimuskohteet tunnistetaan ajoissa. Maata hankitaan johdonmukaisesti ennakoiden oikeasta paikasta, oikeaan aikaan ja oikeaan hintaan. Maanhankinta kohdistetaan ensisijaisesti asemakaavoittamattomaan maahan, mutta ei poissulje perustelluista syistä maanhankintaa myös asemakaavoitetuilta alueilta ja kuntarajoilta.

Kaupungin tulee kartuttaa kehittämistä rahastoaan siten, että maanhankintaan osoitetaan riittävät varat. Rahastoa voidaan kartuttaa myymällä maaomaisuutta ja kiinteistöjä.

4.1.1. Vapaaehtoinen kiinteistökauppa ja maanvaihto

Maanhankinta tapahtuu ensisijaisesti vapaaehtoisilla kaupoilla tai maata vaihtamalla. Maanhankinnan tulee olla suunnitelmallista ja ennakoivaa.

Vaihtomaareserviä voidaan hankkia muilta kuin kohdassa 4.1. mainituilta alueilta.

4.1.2. Lunastaminen

Kunnalla on yleisen tarpeen niin vaatiessa mahdollisuus käyttää lunastusta yhtenä maanhankintakeinona. Kaupunki voi lunastaa raakamaata kohdassa 4.1. mainituilta alueilta järkevän yhdyskuntasuunnittelun ja rakentamisen tarpeisiin. Kaupunki voi hakea lupaa rakennuskorttelin tai muun asemaakaava-alueen lunastamiseen, kun yleinen tarve sitä vaatii ja se on kaavan toteuttamisen kannalta perusteltua. Raakamaan lunastusluvan hakemisesta päättää maankäyttö- ja rakennuslain 99. §: mukaisesti kaupunginvaltuusto. Lunastusluvan hakemisesta päättää maankäyttö- ja rakennuslain 100. §: mukaisesti kaupunginhallitus.

4.1.3. Etuosto-oikeuden käyttäminen

Kaupunki voi käyttää etuostolain (608/1977) mukaista etuosto-oikeutta kehittämisen painopistealueilla.

Etustolaki tarjoaa yksittäistapauksissa mahdollisuuden maapoliittisesti perusteltuihin maanhankintoihin. Etuosto-oikeudella kaupunki lunastaa myydyn kiinteistön omaan yhdyskuntarakentamiseen tai virkistys- ja suojelutarkoituksiin ostajan tilalle ostajan sopimasta kauppahinnasta. Etuosto-oikeuden käyttämisestä päättää kaupunginhallitus.

4.2. Yksityisen maan kaavoittaminen ja asemakaavoitukseen liittyvät sopimukset

Kaupunki asemakaavoittaa ensisijaisesti kaupungin omistuksessa olevia alueita asunto- ja työpaikkarakentamiseen. Tästä voidaan poiketa pienten alueiden osalta tai muusta erityisestä syystä.

4.2.1. Yksityisen maan kaavoittaminen

Kaupunki voi kaavoittaa tai muuttaa tapauskohtaisesti yksityisessä omistuksessa olevaa aluetta tilanteissa, joissa se on kaupungin omistamien maiden kaavoitukseen liittyen tarkoituksenmukaista. Yksityistä maata kaavoitettaessa laaditaan pääsääntöisesti maankäyttösopimus.

4.2.2. Asemakaavoituksen käynnistämissopimus ja maankäyttösopimus

Asemakaavoituksen käynnistämissopimus laaditaan aina, kun asemakaavaa ryhdytään laatimaan tai muuttamaan yksityisestä tarpeesta. Sopimus tehdään aina, vaikka tarkoituksena olisi laatia myöhemmin myös maankäyttösopimus.

Maankäyttösopimus laaditaan aina, kun asemakaavalla tai asemakaavan muutoksella tuotetaan yksityiselle maanomistajalle merkittävää hyötyä. Lähtökohtana käytetään maanomistajan velvollisuutta osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttö- ja rakennuslain luvun 12 a mukaan.

Hyöty arvioidaan kaavassa maanomistajalle tulevan maa-alueen arvonnousun perusteella. Arvonnousu lasketaan lähtökohtaisesti maa-alueen käyvästä arvosta ja se määritetään tulevan rakennusoikeuden tai sen lisäyksen perusteella. Myös käyttötarkoituksen muutos huomioidaan arvonnousua laskettaessa. Lisäksi huomioidaan mahdolliset purkukustannukset.

Maankäyttösopimusten laatimisessa noudatetaan erillistä ohjetta, joka on maapoliittisen ohjelman liitteenä 1.

4.2.3. Kehittämiskorvaus

Kehittämiskorvaus on maankäyttö- ja rakennuslain luvun 91 c mukainen mahdollisuus periä yksityiseltä maanomistajalta osa asemakaavan tuomasta arvonnoususta. Kaupunki käyttää kehittämiskorvausmenettelyä, kun maanomistajan kanssa ei ole saatu solmittua maankäyttösopimusta ja maanomistajalle on syntynyt merkittävää hyötyä asemakaavahankkeesta.

4.2.4. Kehittämialue

Kaupunki voi käyttää maankäyttö- ja rakennuslain 15. luvun mukaista kehittämialuemenettelyä tarvittaessa. Asiasta päättää toistaiseksi kaupunginvaltuusto.

4.2.5. Sopimukset kaupungin maata kaavoitettaessa

Kaupunki voi tehdä sopimuksen kaupungin omistamien maiden osalta, jos kaupungin omat resurssit eivät riitä koko kehittämishankkeen läpiviemiseen. Hankkeeseen voidaan saada erityistä osaamista kaavoituksen ja alueen arkkitehtisuunnittelun osalta tai rahaa ja tekijöitä yhdyskuntarakentamisen suunnitteluun ja rakentamiseen.

4.2.6. Kaavoitettujen alueiden hankinta

Loviisan kaupungilla on vahvistettujen asemakaavojen alueilla maanhankintavastuita yleisten alueiden osalta. Kaupunki ei omista kaikkia asemakaavan mukaisia katu- ja puistoalueita, joihin sillä on maankäyttö- ja rakennuslain 101. §:n mukainen lunastusvelvollisuus. Tällaisia alueita on arvioitu olevan noin 41 hehtaaria.

Vanhojen asemakaavojen mukaisia katualueita hankitaan kaupungin omistukseen vuosittain talousarvioon tähän varatulla määrärahalla. Uusien asemakaavojen kohdalla katualueiden omistuksen siirtyminen kunnalle sovitaan maankäyttösopimuksissa ja niiden erottaminen tehdään muun kaava-alueen kiinteistötoimitusten yhteydessä.

Mikäli maanomistaja toivoo kaupungin ostavan alueen, johon kaupungilla on lunastusvelvollisuus, pyritään alueesta tekemään ensisijaisesti vapaaehtoinen kauppa. Mikäli kaupan ehdoista ei synny sopimusta, käytetään lunastusta maankäyttö- ja rakennuslain 96. §:n mukaan.

4.3. Tontin luovutus

Tontteja luovutetaan rakentamistarkoituksiin sekä myymällä että vuokraamalla. Kaupunginvaltuusto vahvistaa alueelliset neliöhintojen vaihteluvälit. Tavoitteena on, että tonttien luovutushinnat ovat

kohtuulliset ja kilpailukykyiset. Kaavatalous huomioidaan yleiskaavavaiheessa ja suuntaa-antavat toteuttamiskustannukset ovat selvillä asemakaavaa hyväksyttäessä.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Sålda bostadstomter	24	12	11	4	4	4	6	6
Arrenderade bostadstomter	1	-	-	2	2	3	3	1
Sålda bostadstomter i bolagsform	-	-	-	-	-	1	-	-
Arrenderade bostadst. bolagsform	-	-	-	-	1	1	1	-
Sålda affärs- och industritomter	2	-	-	1	1	5	-	2
Arrenderade affärs- och industrit.	1	1	1	-	2	1	-	-
Tabell 5 Statistik över tomtöverlåtelse 2010-2017								

4.3.1. Asuntotonttien luovutus

Asuntotonttien osalta on tärkeä huolehtia jo kaavoitusvaiheessa siitä, että tontit ovat houkuttelevia ja että saatavilla on erikokoisia tontteja erilaisten perheiden tarpeisiin.

Loviisan kaupunginvaltuusto hyväksyi asuntotonttien luovutusehdot 10.10.2012. Luovutusehtoja on päivitetty maapoliittisen ohjelman yhteydessä. Päivitetty liite on tämän ohjelman liitteenä 2.

4.3.2. Elinkeinotonttien luovutus

Työpaikkarakentamisen edellytyksiä turvataan maapoliittisin keinoin luovuttamalla yritystontteja kaikenkokoisten yritysten tarpeisiin. Yritystontteja tulee olla riittävästi.

Tilanteen niin vaatiessa tontinluovutus tulee voida tehdä nopeasti. Tämä edellyttää valtuuksien lisäämistä vastuulliselle viranhaltijalle hallintosääntöä uudistettaessa.

Elinkeinotonttien luovutuksissa on huomioitava Euroopan unionin valtioneuvoston sääntely. Yritysalueiden hinnoittelussa käytetään ulkopuolista arvioitsijaa. Kaupunginvaltuusto hyväksyy alueellisesti noudatettavat neliöhinnat, joiden perusteella luovutus päätökset tehdään.

Loviisan yritys- ja teollisuustonttien luovutusehdot on laadittu maapoliittisen ohjelman yhteydessä. Liite on ohjelman liitteenä numero 3.

4.3.3. Vuokratonttien hallinta

- Kaupunki vuokraa tontteja yksityisille henkilöille ja yrityksille useilla alueilla. Kaupungilla on käytössään yhdenvertaiset sopimusmallit vuokraukseen ja sopimuksien uudistamiseen. Vuokrasopimusten hallinta on yksiselitteistä. Sopimuksissa tapahtuviin muutoksiin voidaan reagoida oikea-aikaisesti ja vuokralaisia kohdellaan tasapuolisesti. Vuosivuokran korkokanta määritellään niin että sillä edistetään tonttimaan ostoa. Nämä säännöt eivät koske mökkitontit, koska tarvitaan uusi päätös mökkitonttien tulevaisuudesta vuokrasopimuksen loputtua.

- Vuokran määrä on 5 % myyntihinnasta ja se sidotaan elinkustannusindeksiin.
- Vuokralainen voi lunastaa tontin kesken vuokra-ajan kulloinkin voimassa olevan hinnan mukaan. Mikäli kyseessä on erityislaatuinen kohde, voidaan käyvän hinnan määrittämiseksi tilata arvio ulkopuoliselta asiantuntijalta.
- Vuokra-ajan umpeutuessa vuokrasopimuksia pyritään jatkamaan laatimalla uudet sopimukset kulloinkin voimassa olevien vuokraamista koskevien periaatteiden mukaan.
- Vuokran määrä muutetaan uudessa sopimuksessa vastaamaan sen hetkistä hintatasoa.
- Mikäli uusi vuokra on yli 20 % vanhaa vuokraa korkeampi, tehdään korotus vaiheittain enintään viiden vuoden ajalla. Vuosikorotus on kuitenkin vähintään 10 %, jolloin korotus voi astua voimaan täysimääräisenä jo aiemmin. Alla olevassa taulukossa on esitetty vuokrankorotusten voimaan astuminen käytännössä.

Vanha vuokra	800 €	800 €	800 €
Uusi vuokra (täysimääräinen)	1 500 €	1 000 €	900 €
Korotus yhteensä	87,50 %	25,00 %	12,50 %

Korotus jaettuna vuosille	17,50 %	25,00 %	12,50 %
Uusi vuokra, vuosi 1	940 €	880 €	900 €
Uusi vuokra, vuosi 2	1 080 €	960 €	900 €
Uusi vuokra, vuosi 3	1 220 €	1 000 €	900 €
Uusi vuokra, vuosi 4	1 360 €	1 000 €	900 €
Uusi vuokra, Vuosi 5	1 500 €	1 000 €	900 €

4.4. Kaavoituksen ja maapolitiikan yhteensovittaminen

Maapolitiikan keinoin voidaan edistää kaavoitusta ja kaavojen toteuttamista. Toisaalta kaavoituksella vaikutetaan maanhintoihin, mikä on tärkeää kuntatalouden kannalta. Sekä kaavoituksen että maapolitiikan hoitaminen ovat lakisääteisiä tehtäviä, joita tulee hoitaa tiiviissä yhteistyössä.

Loviisan kaupunginvaltuuston 9.2.2011 hyväksymä Loviisan aluerakennemallin 2025 ohjaa kaikkea kaavoitusta ja maapoliittisia toimenpiteitä. Aluerakennemallista poiketen todetaan, että Isnäs on kehittynyt arvioitua enemmän ja että Valko on esitettyä tärkeämpi kylä Loviisan keskustan lähellä. Toisaalta todetaan, että Tesjoki ei ole kehittynyt odotetusti. Kaavoitusohjelmassa esitellään kaupungin strategisten linjausten mukaisia vaikutuksiltaan merkittäviä kaavoitushankkeita. Vuosittain tehtävässä kaavoituskatsauksessa käsitellään vireillä olevia ja vireille tulevia kaavoitushankkeita.

4.4.1. Maapolitiikka ja yleiskaavoitus

Aluerakennemalli (Airix, 2010) ja maakuntakaavat ohjaavat yleiskaavoitusta. Yleiskaavoituksella tarkennetaan rakennemallissa esitettyjä tavoitteita. Rakennuskiellon asettaminen yleiskaavaa laadittaessa on mahdollista silloin, kun se katsotaan tarpeelliseksi. Tällöin alueelle rakentaminen edellyttää poikkeuslupaa. Näin voidaan varmistaa se, ettei rakentaminen haittaa tulevaa asemakaavoitusta. Yleiskaava ohjaa kaupungin maanhankintaa. Yleiskaavan ajantasaisuutta ja toteutusta arvioidaan säännöllisesti. Yleiskaavaa tarkistetaan tarvittaessa.

4.4.2 Maapolitiikka ja asemakaavoitus

Kaupunki vastaa kaavoitukseen liittyvästä päätöksenteosta, kaavoituksen laadusta, määrästä, kohdentumisesta sekä siihen liittyvästä lakien ja määräysten noudattamisesta. Kaupunki asemakaavoittaa omaa ja muiden omistamaa maata. Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla. Kaavoitettavat alueet määritellään kaavoitusohjelmassa, joka hyväksytään vuosittain teknisessä lautakunnassa.

5. MAAPOLIITTISEN OHJELMAN SEURANTA JA MAAPOLIITTINEN ANALYYSI

Maapoliittisen ohjelman seurannalla ja analyysillä voidaan arvioida maapolitiikan onnistumista kaupungissa. Selkeiden tavoitteiden ja mittareiden määrittäminen on tärkeää, sillä Loviisassa ei ole laadittu maapoliittista ohjelmaa vuoden 2010 kuntaliitoksen jälkeen.

AVAINVAOITTEET

- Riittävän raakamaa- ja tonttivarannon takaaminen kaupungin kehittämisalueilla.
Mittari: Tonttivaranto viiden vuoden tarpeeseen, raakamaavaranto viiden vuoden tarpeeseen.
- Luovutetaan riittävästi kunnallisia tontteja.
Mittari: Luovutettujen erillistalo-, rivitalo- ja kerrostalotonttien vuotuinen määrä (kpl, m², €)
- Tontit ovat nopeasti varattavissa ja jatkuvasti julkisesti myynnissä (tonttipalvelu).
Mittari: Luovutettujen työpaikkatonttien vuotuinen määrä (kpl, m², €)

Tavoitteiden toteutumista seurataan toimintakertomuksen yhteydessä vuosittain ja laajempi analyysi tulee laatia tämän strategiakauden lopussa 2022. Ohjelma tarkistetaan ja päivitetään valtuustokausittain.

Maapoliittisen ohjelman liitteet

- Liite 1 Maankäytösopimusten soveltamisohjeet
- Liite 2 Asuntotonttien varaaminen ja luovutusehdot
- Liite 3 Yritystonttien varaaminen ja luovutusehdot

Maankäyttösopimusten soveltamisohjeet

1 Maankäyttösopimuksen tarpeellisuus

Maankäyttösopimuksen tarpeellisuus tulee selvittää aina, kun ensimmäinen asemakaava tai kaavamuutos laaditaan alueelle, jolla on yksityistä maanomistusta. Jos laadittava asemakaava tuo yksityiselle maanomistajalle merkittävää hyötyä, neuvotellaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksella sovitaan maanomistajan velvollisuudesta osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, maksettavasta sopimuskorvauksesta ja muista sopimusehdoista. Kaupunginhallitus hyväksyy maankäyttösopimukset.

2 Rakentamaton kohde

Kun ensimmäinen asemakaava tai kaavamuutos laaditaan rakentamattomalle alueelle, maankäyttösopimuksessa huomioidaan koko rakennusoikeuden määrän tai sen lisäyksen tuoma arvonnousu.

3 Rakennettu kohde

Kun ensimmäinen asemakaava tai kaavamuutos laaditaan alueelle, jolla sijaitsee asuinrakennuksen rakennuspaikka, ei olemassa olevaan asuinrakentamiseen osoitettua rakennusoikeutta huomioida asemakaavan tuomaa arvonnousua määritettäessä. Sama pätee ensimmäisten asemakaavojen kohdalla, jos kohde on rakennettu. Olemassa oleviin rakennuksiin käytettyä rakennusoikeutta ei huomioida laskelmassa.

4 Suojeltava tai säilytettävä rakennus

Asemakaavassa suojeltavaksi tai säilytettäväksi merkityn rakennuksen käytettyä rakennusoikeutta ei huomioida arvonnousua määritettäessä. Sopimuskorvaus määritetään asemakaavan tuoman lisärakennusoikeuden perusteella.

5 Purettavat rakennukset

Kaavamuutosalueella olevat purettavaksi tarkoitetut rakennukset otetaan huomioon tapauskohtaisesti niiden käyttötarkoituksen ja arvon mukaan. Merkittävien rakennusten arvo ja merkittävät purkukustannukset voidaan huomioida arvonnousua määritettäessä.

6 Lisärakentaminen

Jos asemakaavamuutoksessa osoitetaan jo rakennetulle tontille merkittävästi lisärakennusoikeutta, eikä olemassa olevaa rakennusta ole tarkoitus purkaa, arvonnousun myötä kunnalle perittävä sopimuskorvaus voidaan määrittää alhaisemman prosenttiosuuden mukaan (30 %). Lisärakennusoikeutta voidaan osoittaa esimerkiksi kerroskorkeuden lisäyksellä jo olemassa olevalle rakennukselle.

7 Talousrakennukset

Talousrakennusten rakennusoikeus voidaan esittää asemakaavassa erillisenä lukuna. Jos talousrakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeus ylittää 50 k-m², huomioidaan tämä arvonnousua määritettäessä. Talousrakennusten arvo määritetään käyvän arvon perusteella.

8 Käyttötarkoituksen muutos

Jos asemakaavalla muutetaan tontin käyttötarkoitusta, arvioidaan maanomistajalle tulevaa hyötyä alkuperäisen ja tulevan käyttötarkoituksen mukaisten käypien arvojen erotuksena.

9 Yleiset alueet

Maanomistajan tulee luovuttaa kaupungille sopimusalueen sisältämät yleiset alueet maankäyttö- ja rakennuslain 104 §:n ilmaislouutusperiaatteiden mukaisesti. Tällaisia ovat esimerkiksi kaduiksi ja puistoiksi osoitetut alueet. Myös muiden kuin ilmaislouutuksen piiriin kuuluvien yleisten alueiden luovuttamisesta tulee sopia maankäyttösopimuksesta, mutta niistä maksetaan niiden käyvän arvon mukainen korvaus.

10 Lausunnot ja selvitykset

Jos maa-alueiden tai rakennusten käyvän arvon määrittämisessä täytyy käyttää ulkopuolista arvioitsijaa, tai jos sopimusalueella teetetään muita selvityksiä, jaetaan niistä aiheutuneet kulut maankäyttösopimuksen osapuolten kesken. Jakoperusteena käytetään selvitysten osapuolille tuomaa hyötyä.

Asuntotonttien varaaminen ja luovutusehdot

Tontinvaraus (hankkeen suunnitteluvaihe)

1. Tontin varaaja maksaa 300 euron suuruisen varausmaksun 14 päivän kuluessa tontin varauksesta.
2. Jos varausmaksua ei makseta, katsotaan varaajan luopuneen tontista ja se vapautuu.
3. Varaus on voimassa 3 kuukautta, jona aikana on tehtävä alustava vuokrasopimus tai varaus raukeaa.
4. Varausmaksua ei hyvitetä eikä palauteta.
5. Varauksia voi olla voimassa vain yksi kerrallaan hakijaa kohden.
6. Varaus on tonttikohtainen, ja sitä ei voi vaihtaa.
7. Varaaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä rakenteellisista ratkaisuista, jotka liittyvät hankkeen toteuttamiseen.
8. Varausaikana saa suorittaa maaperätutkimuksia.
9. Varaus ei oikeuta puunkaato-, maansiirto- tai muihin vastaaviin rakentamista ennakoiviin toimenpiteisiin.

Tontin lyhytaikainen vuokraaminen (rakennuslupavaihe)

1. Tontti vuokrataan 12 kuukaudeksi rakennusluvan hakemista varten.
2. Lyhytaikainen vuokraus oikeuttaa hakemaan rakennuslupaa tontille.
3. Vuokran määrä on 12 kuukauden vuokra. Vuosivuokra on 5 % tontin kauppahinnasta.
4. Lopullinen vuokrasopimus tai kauppakirja voidaan tehdä, kun rakennuslupa on myönnetty.
5. Sopimus oikeuttaa suorittamaan puunkaatoa, maansiirtotöitä ja muita vastaavia rakentamista ennakoivia toimenpiteitä.

Tontin luovutus, eli pitkäaikainen vuokraus tai myynti (toteutus- ja käyttövaihe)

1. Tontin voi joko vuokrata tai ostaa. Tontin vuokra on 5 % tontin kauppahinnasta, ja se sidotaan kuluttajahintaindeksiin.
2. Ostaja/vuokraaja sitoutuu rakentamaan hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset asuttavaan / käyttöön otettavaan kuntoon kahden (2) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Muussa tapauksessa ostaja/vuokraaja veloitetaan maksamaan sopimussakkoa, joka kertyy rakennusveloitteen täyttämiseksi annetusta määräajasta laskien (myöhästyminen) seuraavasti:
 - a. 0–6 kk, sopimussakko 5 % kauppahinnasta
 - b. 6–12 kk, sopimussakko 15 % kauppahinnasta
 - c. 12–24 kk, sopimussakko 20 % kauppahinnasta
 - d. 24–36 kk, sopimussakko 20 % kauppahinnasta
 - e. 36–48 kk, sopimussakko 20 % kauppahinnasta
 - f. yli 48 kk, sopimussakko 20 % kauppahinnasta

Toisin sanoen jos ostaja/vuokraaja ei yli kuuden (6) vuoden jälkeen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoituksesta ole rakentanut piirustusten mukaisia rakennuksia asuttavaan / käyttöön otettavaan kuntoon, niin häneltä on peritty yhteensä sopimussakkoa 100 % kauppahinnasta.

3. Ostaja/vuokraaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta kiinteistöä rakentamattomana edelleen, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumustaan. Mikäli ostaja luovuttaa kiinteistön sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan myyjälle (kaupunki)

sopimussakkona 10 000 euroa sekä kauppahintojen erotuksen (myyntivoitto) kertasuorituksena kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

4. Luovutukseen liittyvät muut rajoitukset ja velvoitteet määritellään kauppakirjassa tai vuokrasopimuksessa.

Yritystonttien varaaminen ja luovutusehdot

Tontinvaraus (hankkeen suunnitteluvaihe)

1. Tontin varaaja maksaa 500 euron suuruisen varausmaksun 14 päivän kuluessa tontin varauksesta.
2. Jos varausmaksua ei makseta, katsotaan varaajan luopuneen tontista ja se vapautuu.
3. Varaus on voimassa 3 kuukautta, jona aikana on tehtävä alustava vuokrasopimus tai varaus raukeaa.
4. Varausmaksua ei hyvitetä eikä palauteta.
5. Varauksia voi olla voimassa vain yksi kerrallaan hakijaa kohden.
6. Varaus on tonttikohtainen, ja sitä ei voi vaihtaa.
7. Varaaja vastaa rakennus hankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä rakenteellisista ratkaisuista, jotka liittyvät hankkeen toteuttamiseen.
8. Varausaikana saa suorittaa maaperätutkimuksia.
9. Varaus ei oikeuta puunkaato-, maansiirto- tai muihin vastaaviin rakentamista ennakoiviin toimenpiteisiin.

Tontin lyhytaikainen vuokraaminen (rakennuslupavaihe)

1. Tontti vuokrataan 12 kuukaudeksi rakennusluvan hakemista varten.
2. Lyhytaikainen vuokraus oikeuttaa hakemaan rakennuslupaa tontille.
3. Vuokran määrä on 12 kuukauden vuokra. Vuosivuokra on 5 % tontin kauppahinnasta.
4. Lopullinen vuokrasopimus tai kauppakirja voidaan tehdä, kun rakennuslupa on myönnetty.
5. Sopimus oikeuttaa suorittamaan puunkaatoa, maansiirtotöitä ja muita vastaavia rakentamista ennakoivia toimenpiteitä.

Tontin luovutus, eli pitkäaikainen vuokraus tai myynti (toteutus- ja käyttövaihe)

1. Tontin voi joko vuokrata tai ostaa. Tontin vuokra on 5 % tontin kauppahinnasta, ja se sidotaan kuluttajahintaindeksiin.
2. Ostaja/vuokraaja sitoutuu rakentamaan hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset asuttavaan / käyttöön otettavaan kuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Muussa tapauksessa ostaja/vuokraaja veloitetaan maksamaan sopimussakkoa, joka kertyy rakennusveloitteen täyttämiseksi annetusta määräajasta laskien (myöhästymisen) seuraavasti:
 - a. 0–6 kk, sopimussakko 5 % kauppahinnasta
 - b. 6–12 kk, sopimussakko 15 % kauppahinnasta
 - c. 12–24 kk, sopimussakko 20 % kauppahinnasta
 - d. 24–36 kk, sopimussakko 20 % kauppahinnasta
 - e. 36–48 kk, sopimussakko 20 % kauppahinnasta
 - f. yli 48 kk, sopimussakko 20 % kauppahinnastaToisin sanoen jos ostaja/vuokraaja ei yli seitsemän (7) vuoden jälkeen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoituksesta ole rakentanut piirustusten mukaisia rakennuksia asuttavaan / käyttöön otettavaan kuntoon, niin häneltä on peritty yhteensä sopimussakkoa 100 % kauppahinnasta.
3. Ostaja/vuokraaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta kiinteistöä rakentamattomana edelleen, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumustaan. Mikäli ostaja luovuttaa kiinteistön sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan myyjälle (kaupunki)

sopimussakkona 10 000 euroa sekä kauppahintojen erotuksen (myyntivoitto) kertasuorituksena kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

4. Luovutukseen liittyvät muut rajoitukset ja veloitteet määritellään kauppakirjassa tai vuokrasopimuksessa.