



# VAASAN KAUPUNGIN MAAPOLIITTINEN OHJELMA 2019



# Sisällysluettelo

|                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------|----|
| Esipuhe .....                                                          | 2  |
| 1 Johdanto .....                                                       | 3  |
| 1.1 Maapolitiikan määrittely .....                                     | 3  |
| 1.2 Maapolitiikka ja kaupunkistrategiat .....                          | 3  |
| 1.3 Maapolitiikka ja kaavoitus .....                                   | 4  |
| 1.4 Maapolitiikka ja hajarakentaminen .....                            | 4  |
| 1.5 Maapolitiikan keinovalikoima .....                                 | 4  |
| 2 Nykytilanteen kuvaus ja arviointi .....                              | 7  |
| 2.1 Nykytilanne .....                                                  | 7  |
| 2.2 Maapoliittisen tilanteen arviointia .....                          | 8  |
| 3 Maapoliittiset linjaukset .....                                      | 10 |
| 3.1 Tavoitteet .....                                                   | 10 |
| 3.1.1 Kaupunkistrategia ja maankäytön yleiset tavoitteet .....         | 10 |
| 3.1.2 Maapolitiikan tavoitteet .....                                   | 10 |
| 3.2 Maanhankinta .....                                                 | 10 |
| 3.3 Maan luovutus .....                                                | 11 |
| 3.3.1 Yleisiä periaatteita .....                                       | 11 |
| 3.3.2 Asuntotontit .....                                               | 11 |
| 3.3.3 Yritys- ja muut tontit .....                                     | 12 |
| 3.3.4 Yleisten rakennusten tonttien luovutus .....                     | 13 |
| 3.3.5 Suunnitteluvaramukset .....                                      | 13 |
| 3.3.6 Yleiset tontinluovutusehdot .....                                | 13 |
| 3.4 Asemakaavoitus ja maankäyttösopimukset .....                       | 13 |
| 3.4.1 Ensimmäinen asemakaava .....                                     | 14 |
| 3.4.2 Asemakaavamuutos .....                                           | 14 |
| 3.4.3 Sopimus kaavoituksen käynnistämisestä .....                      | 14 |
| 3.4.4 Yleiset sopimusperiaatteet .....                                 | 14 |
| 3.4.5 Asuntokortteleiden täydennysrakentamisen sopimuskannusteet ..... | 15 |
| 3.4.6 Kehittämiskorvausmenettely .....                                 | 15 |
| 3.4.7 Poikkeaminen asemakaavasta .....                                 | 15 |
| 3.5 Kaavojen toteuttamista edistävät maapoliittiset keinot .....       | 15 |
| 3.6 Kehittämisaluemenettely .....                                      | 15 |
| 3.7 Energia- ja ilmastotavoitteiden tukeminen .....                    | 15 |
| 3.8 Rakentaminen asemakaava-alueiden ulkopuolella .....                | 16 |
| 3.9 Pilaantuneiden alueiden hallinta .....                             | 16 |
| 3.10 Kaupungin omassa käytössä olevan maaomaisuuden hallinta .....     | 16 |
| 3.11 Pysäköinti .....                                                  | 16 |
| 3.12 Maapoliittinen päätöksenteko .....                                | 16 |
| 4 Maapoliittisen ohjelman päivitys ja jatkotoimet .....                | 17 |

## Esipuhe

Maapoliittinen ohjelma on strateginen asiakirja, jossa kaupunginvaltuusto määrittelee maapoliittiset tavoitteet ja käytettävissä olevan toimenpidevalikoiman. Maapoliittisen ohjelman keskeinen päämäärä on sitouttaa kunnalliset virkamiehet ja päätöksentekijät yhteisiin maapoliittisiin tavoitteisiin. Ohjelmalla on lisäksi tarkoituksena lisätä hallinnon läpinäkyvyyttä kertomalla avoimesti kaupungin maapoliittisista toimintalinjoista.

Vaasan kaupungin ensimmäinen maapoliittinen ohjelma hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa vuonna 2011, ja se päivitettiin ensimmäisen kerran Vähänkyrön kuntaliitoksen jälkeen vuonna 2015.

Ensimmäinen maapoliittinen ohjelma valmisteltiin erillisessä maapoliittisessa toimikunnassa varsin perusteellisesti. Ohjelma on huomattavasti selkeyttänyt kaupungin maapoliittista strategiaa ja päätöksentekoa sekä osoittautunut myös käytännössä hyvin toimivaksi.

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

Kuten vuonna 2015, myös tämänkertainen päivitys on valmisteltu virkamiestyönä ilman erillistä poliittista toimikuntaa. Päivityksessä 2019 on otettu huomioon erityisesti kaupungin energia- ja ilmasto-ohjelman mukaiset

tavoitteet ja toimenpiteet liittyen mm. energiatehokkaan rakentamisen kannustamiseen sekä kaupunkirakenteen tiivistämiseen.

Uskottavan ja menestyksellisen maapolitiikan keskeisiä kulmakiviä ovat pitkäjänteisyys ja johdonmukaisuus. Tämän vuoksi vuoden 2011 laajaan valmisteluun perustuvia keskeisiä linjauksia ei ole tässä päivityksessä muutettu. Ohjelman rakenne on seuraava:

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

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

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

.

# 1 Johdanto

## 1.1 Maapolitiikan määrittely

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

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

Maapolitiikkaa voidaan tarkastella useammasta näkökulmasta. Asiakasnäkökulma painottaa toimintojen palvelukykyä, viranomaisnäkökulma toimintojen laillisuutta ja kuntalaisten yhdenvertaista kohtelua, taloudellisuusnäkökulma toimintojen investointiluottuvuutta ja tämän kannattavuutta sekä tuotantoprosessinäkökulma tonttituotannon kustannustehokkuutta ja toimintojen tuottavuutta.

Lähestymistavan valinnasta riippumatta kunnallinen maapolitiikka vaikuttaa laaja-alaisesti ja merkittävästi kunnan ja kuntalaisten toimintaan.

Johdonmukaisen ja tehokkaan maapolitiikan merkitys Vaasan kaupungille on viime vuosina huomattavasti lisääntynyt kaupunkitilan kasvun sekä kiristyneen taloustilanteen myötä. Vaasan kaupungin maapoliittiset periaatteet on tarkoitettu tarkistaa valtuustokausittain. Käytännön toiminta tapahtuu maapolitiikan periaatteiden mukaisesti johtosääntöjen ja delegointipäätösten mukaisesti.

## 1.2 Maapolitiikka ja kaupunkistrategiat

Maapolitiikka on osa kaupungin kehittämisstrategiaa. Maapolitiikka on kaavoituksen ohella osa kuntasuunnitelun kokonaisuutta, jota kutsutaan maankäyttöpoliitiikaksi. Maankäyttöpoliitiikka liittyy kaupungin strategiseen kehittämiseen ja luo edellytykset kaupungin asunto- ja elinkeinopolitiikalle sekä tukee kaupungin ympäristöpoliitiikan periaatteita (katso kuva 1). Toiminnallisesti kunnan maankäytön ohjaus koostuu maankäytön strategisista linjauksista, kaavoituksesta ja maapolitiikan toimenpiteistä sekä hajakenttämistä ohjaavista päätöksistä.

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

Taulukko 1: Maapolitiikan osa-alueet



Kuva 1. Maankäytön sekä asunto-, elinkeino- ja ympäristöpoliittikan strategiat ja niiden toteuttaminen ovat tiivis kokonaisuus. Maapoliittisessa ohjelmassa linjataan kunnan maapoliittikan toimintaperiaatteet. (Suomen Kuntaliitto ja Ympäristöministeriö 2009.)

### 1.3 Maapoliitiikka ja kaavoitus

Kunnan maankäyttöä ja rakentamista ohjaa maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL, 132/99) kaavoitussäädöksineen. Kunnalla on velvollisuus huolehtia siitä, että sillä on ajan tasalla oleva yleiskaava, joka osoittaa kaupunkirakenteen yleiset kehittämissuunnat. Asemakaavassa määritellään rakentamista ohjaavat määräykset yksityiskohtaisesti. Asemakaava tarkennetaan tonttijaolla. Kunnan tulee seurata kaavojen ajankäytön ja ryhtyä tarvittaessa toimiin kaavan muuttamiseksi.

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

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

### 1.4 Maapoliitiikka ja hajarakentaminen

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

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

Asemakaava-alueiden ulkopuolella tapahtuvaa rakentamista säädelään mm. maankäyttö- ja rakennuslain suunnittelutarvesäännöillä. Suunnittelutarvealue määritellään alueeksi, "jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon ja viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen" (MRL § 16). Määritelmä vastaa pääosin entisen rakennuslain taaja-asutuskäsitettä. Rakentaminen suunnittelutarvealueella edellyttää ns. suunnittelutarveratkaisua, jonka edellytyksistä säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä.

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

### 1.5 Maapoliittikan keinovalikoima

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

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

Maanluovutuksen yleisenä päämääränä on turvata riittävä, oikea-aikainen sekä kohtuuhintainen tonttitarjonta yleiskaavassa esitettyjen tavoitteiden saavuttamiseksi.

yhdyshankintatarkentamisen tarpeet ja ympäristölliset näkökulmat huomioon ottaen. Luovutus voi tapahtua joko hallintaoikeudella (maanvuokraus) taikka omistusoikeudella (maanmyynti). Kunta saa yleensä melko vapaasti päättää maanluovutusperiaatteistaan. Yrityksille tapahtuvissa luovutuksissa on kuitenkin otettava huomioon EU:n valtiontukisäännöt sekä kuntalain (410/2015) säädökset.

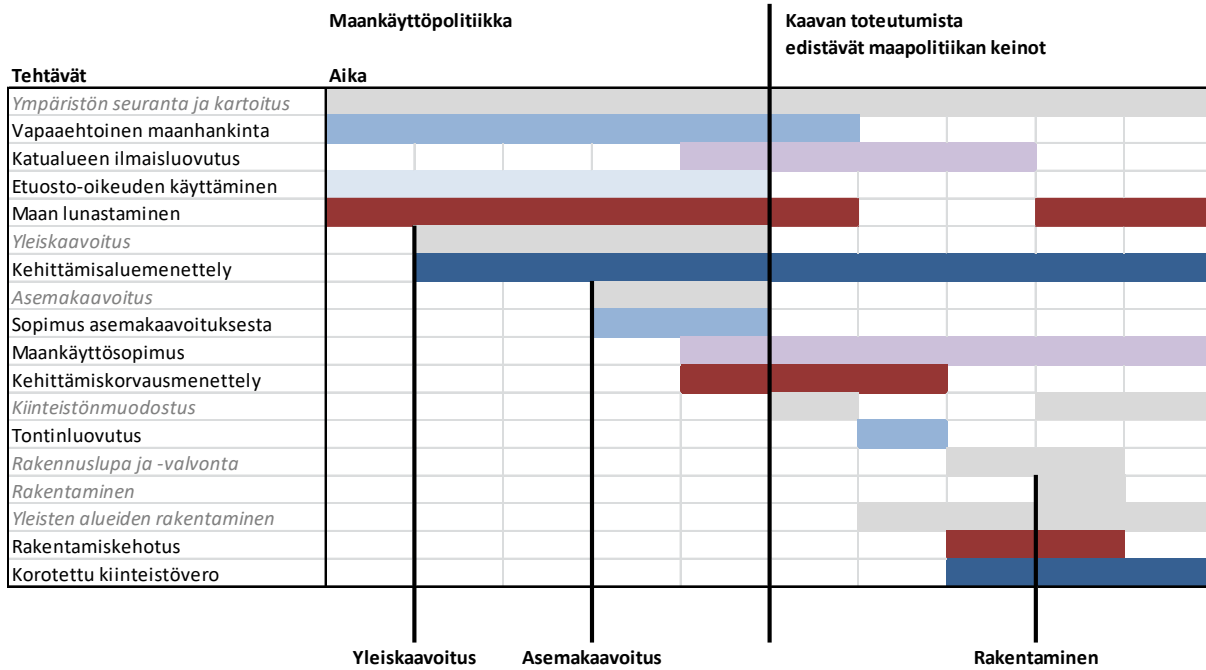
Maan hankkiminen kunnan omistukseen ennen kaavoitamista ja sen edelleen luovuttaminen kaavoitettuihin tontteihin on suositeltavin tapa varmistaa maapoliittisten tavoitteiden toteutuminen. Maankäytösopimus- ja kehittämiskorvausmenettelyt antavat mahdollisuuden toteuttaa maapoliittikkaa myös sellaisissa tapauksissa, joissa

maata ei ole tarkoituksenmukaista hankkia kunnan omistukseen. Rakennettujen alueiden uudistamiseksi on lisäksi mahdollisuus käyttää ns. kehittämisaluenemennettelyä. Yksityisomistuksessa olevan tonttimaan käyttöön saamisen edistämiseksi on kunnalla mahdollisuus käyttää rakentamiskehoitusmenettelyä ja korotettua kiinteistöveroä.

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

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

Taulukko 2: Maapoliittikan keinoja



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



## 2 Nykytilanteen kuvaus ja arviointi

### 2.1 Nykytilanne

Maapoliittisessa työssä keskeinen suunnanantaja virkamiehille on ajan tasalla oleva ja vahvistettu yleiskaava. Entisen Vaasan kaupungin alueella on voimassa Vaasan kaupunginhallituksen 13.12.2011 hyväksymä yleiskaava, joka on laadittu vuoteen 2030 saakka. Väestömäärän on kaavassa arvioitu kasvavan 72 000 asukkaaseen vuoteen 2030 mennessä. Lisäys näkyy voimakkaana asuntorakentamisen tarpeena, liikennemäärien lisääntymisenä ja palveluntarpeena. Lisäksi on voimassa osayleiskaavoja mm. Liisanlehdon, Risön ja Kuninkaan kartanon, Öjbergetin, Laajametsän sekä Vaasan saariston alueilla. Vähänkyrön alueella on voimassa entisen Vähänkyrön kunnanvaltuuston hyväksymät osayleiskaavat.

Käynnissä olevia osayleiskaavoja ovat Keskustan, Vähänkyrön Kirkonseudun, Merkkikallion ja Vaskiluodon osayleiskaavat.

Yleiskaavan pohjalta laaditaan asemakaavat. 30.11.2018 Vaasassa vahvistettujen ja lainvoimaisten asemakaavojen pinta-ala oli 4 801 ha (kuva 3).

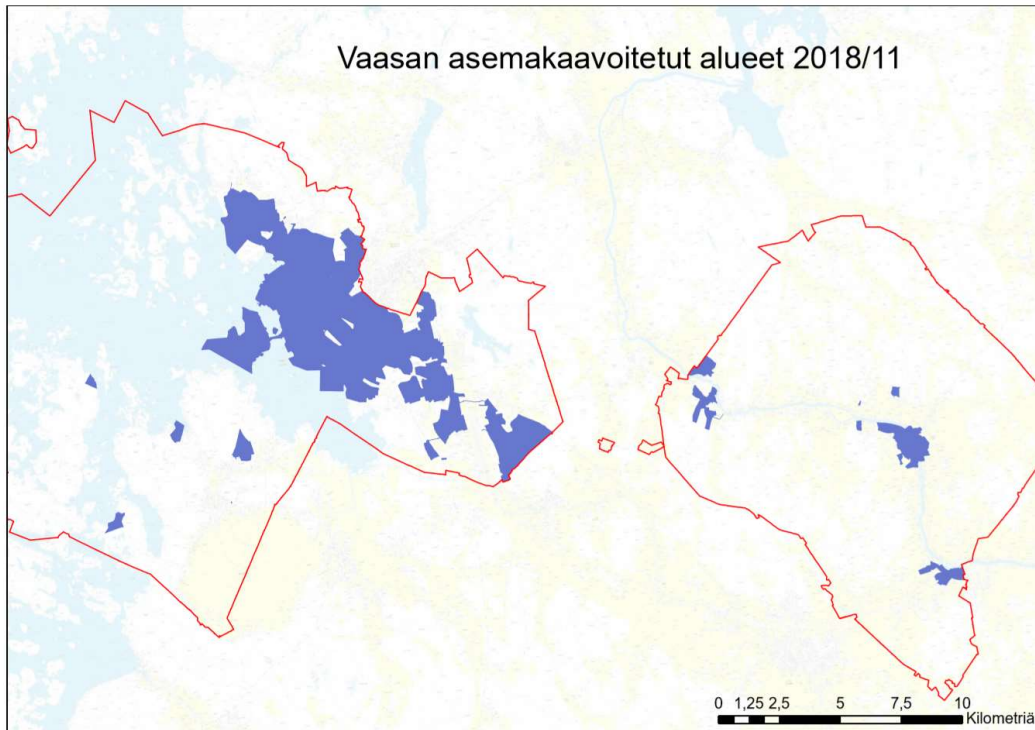
Rakentaminen asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella tapahtuu suunnittelutarveratkaisujen perusteella tai suoraan rakennusluvalla, mikäli aluetta ei ole määritetty suunnittelutarvealueeksi. Vaasassa koko asemakaava-alueiden ulkopuolinen alue on luokiteltu suunnittelutarvealueeksi lukuun ottamatta Vähänkyrön osayleiskaava-alueiden ulkopuolista aluetta. Suunnittelutarveratkaisuja

ja poikkeuslupia rakentamiseen on Vaasassa annettu melko runsaasti verrattuna useimpiin vertailukaupunkeihin.

Vaasan pinta-ala on Vaasan ja Vähänkyrön kuntaliitoksen (1.1.2013) jälkeen 574 km<sup>2</sup>, josta maa- aluetta 364 km<sup>2</sup> ja vesialuetta 210 km<sup>2</sup>. Kaupungin oma maanomistus on (18.11.2018) noin 6 234 ha, joka vastaa 17 % kaupungin maapinta-alasta. Asemakaavoitetuista alueista kaupunki omistaa 65 % ja asemakaava-alueiden ulkopuolisista maa-alueista 9 %. Liite 3 sisältää kartan kaupungin omistamista alueista. Yleiskaavan 2030 mukaisista uusista asuntoalueista kaupunki omistaa noin 35 % (kuva 4).

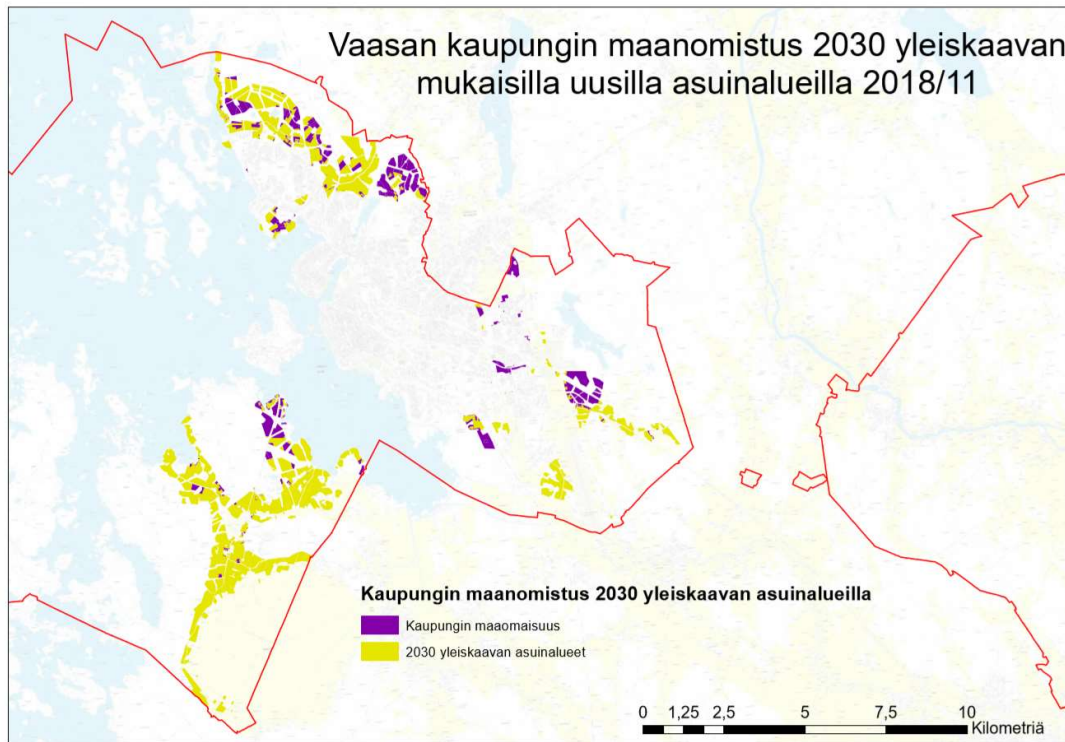
Maanhankinta on 2000-luvulla tehty lähes yksinomaan vapaaehtoisin kaupun. Vuosina 2005–2018 kaupunki on hankkinut maata keskimäärin 82 ha/vuosi. Etuostomennettelyä on käytetty muutamia kertoja. Länsiniityn alueella lunastettiin vuonna 2014 noin 5 ha:n suuruinen alue. Maanhankinnan kehitys vuosina 2005–2018 on esitetty liitteessä 2.

Tontteja on luovutettu vuosina 2005–2018 eri tarkoituksiin keskimäärin 110 kpl vuodessa. Viime vuosina luovutusmäärä on ollut noin 70 tonttia vuodessa. Luovutusmuotona vuokraus on ollut selvästi yleisempää kuin myynti. Tontinluovutuksen kehitys vuosina 2005–2018 on esitetty liitteessä 2.



Kuva 3. Asemakaavoitettu alue, marraskuu 2018





Kuva 4. Kaupungin maanomistus yleiskaavan 2030 mukaisilla uusilla alueilla

Kaupungin vuosittaiset maanvuokratulot ovat kaksinkertaistuneet vuodesta 2005 vuoteen 2018. Vuonna 2018 vuokratulot olivat noin 8,4 milj. €. Maanmyyntitulojen määrä on ollut vuosina 2005–2018 keskimäärin n. 2,7 milj. €/v. Myyntitulot vaihtelevat huomattavasti vuosittain tonttivarannon, suhdannetilanteen sekä tontinluovutusmuotojen (myynti/vuokraus) mukaan. Vuokratulojen kehitys on ollut tasaista ja vakaata. Liitteessä 2 on esitetty myynti- ja vuokratulojen kehitys 2005 - 2018.

Maankäyttösopimuksia on vuosina 2005-2018 laadittu keskimäärin 4-5 kpl vuosittain. Kaupungin saamat sopimuskorvaukset vaihtelevat huomattavasti eri vuosina, kuten liitteestä 2 käy ilmi.

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

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

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

## 2.2 Maapoliittisen tilanteen arviointia

### Yleistä

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

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

### Maanhankinta

Maanhankintaa on tehostettu vuodesta 2008 lähtien, vuosittain on hankittu maata keskimäärin n. 90 ha. Kaupungin maareservin kasvattaminen on edelleen tarpeellista strategisesti keskeisiltä alueilta.

Raakamaan hinta on onnistuttu pitämään kohtuullisena. Hankintaa kuitenkin vaikeuttaa seudulla vakiintunut harjarakentaminen (suunnittelutarveratkaisut).

### Kaavoituspolitiikka

Kaupunki on kaavoittanut pääsääntöisesti vain omaa maata. Tämän johdosta kaupungilla on ollut melko vahva maapoliittinen asema markkinoilla. Tällä on pystytty turvaamaan mm. kuntatalouden edut, kaavoituksen joutisuus, asuntotonttien riittävä tarjonta sekä kohtuullinen hintataso.

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

### Tontinluovutus

Omakotitonttitilanne on pysynyt hyvänä vuoden 2010 jäl- keen. Luovutusmäärät ovat pudonneet kuitenkin vuoden 2010 huippuvuoden jälkeen (146 kpl) noin 50 tontin ta- solle. Jaettavissa olevia kunnallisteknisesti rakennetta- vissa olevia tontteja on ollut tavoitteen mukaisesti n. 100 kappaletta. Tavoitteeseen päästään, mikäli kunnalliste- niikan rahoitus turvataan. Tonttivaranto pyritään jatkossa pitämään kysyntää vastaavalla tasolla siten, että kaava- varanto vastaa noin 3 vuoden kysyntää. Rivitalotontteja on määränsä puolesta kohtuullisesti tarjolla, mutta ra- kentajia kiinnostavista kohteista on tällä hetkellä pulaa.

Kerrostalotontteista keskustassa ja sen lähialueilla sekä rantojen läheisyydessä olisi kysyntää, mutta tarjonta on ollut vähäistä. Jatkossa Ravilaakson alue tuo runsaasti kiinnostavia rakentamismahdollisuuksia keskustassa ja alueen tontinluovutus rakentamiseen jaksottuu vuosille 2020 - 2030. Lisäksi Etelä-Klemetilän alue on määritetty kehittämisalueeksi, jossa käyttötarkoitus muuttuu osit- tain asumisen suuntaan.

Asuntotonttien hinnoitteluperusteet on uudistettu vuonna 2015, jolloin otettiin käyttöön vyöhykehinnottelu. Oma- kotitonttien luovutusperiaatteita on uudistettu ja moni- puolistettu.

Pienten ja keskisuurten yritysten tuotantotarpeisiin so- veltuvista tonteista on edelleen niukkuutta. Laajametsän uuden yritysalueen rakentaminen on lähtenyt hitaasti liik- keelle, mutta alueen kiinnostavuuden voi olettaa jat- kossa lisääntyvän. Erityisen tärkeää on kehittää ja tehos- taa vanhojen, olemassa olevien yritysalueiden maan- käyttöä. Esimerkiksi Suvilahden alueella on paljon kehittä- mispotentiaalia ja kysyntää uusille hankkeille.

Yritystonttien hinnoitteluperiaatteet päivitettiin vuonna 2014. Tontinluovutuksessa on viime vuosina erityistä huomiota kiinnitetty EU:n valtioneuvoston päätöksiin, joita koskevia periaatteita on suoraan kirjattu myös vuonna 2015 voimaantulleeseen uuteen kuntalakiin (410/2015).

Kaupungin luovuttamien tonttien hinnat ovat olleet varsin kohtuullisia ja kilpailukykyisiä. Erityisesti omakotitonttien luovutushinnat ovat käypää markkinahintatasoa alhai- semmalla tasolla eikä niillä täysin kateta kaavojen toteut- tamis- ja tonttutuotannon kustannuksia.

Pilaantuneiden maa-alueiden (PIMA) hallinta on osoit- tautunut kriittiseksi tekijäksi sekä maanhankinnan että luovutuksen yhteydessä. Asiaan on panostettu tuntu- vasti viime vuosina.

### Pysäköintipolitiikka

Vaasan kaupungin pysäköintipolitiikan periaatteet on hy- väksytty kaupunginvaltuustossa 19.3.2018. Maapoliti- kan kannalta keskeisiä ovat pysäköintipaikkojen ns. va- paaksiostomenettelyyn liittyvät linjaukset. Vapaaksiost-olla tarkoitetaan sopimus- ja korvausmenettelyä, jolla asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämiä kiinteistö- jen autopaikkoja voidaan osoittaa yleisiin pysäköintilai- toksiin.

Vapaaksiostosopimuksia tehdään mm. maankäyttösopi- musten yhteydessä. Järjestelmällä on tehokkaasti käy- tettynä merkittävä positiivinen vaikutus sekä keskusta- alueen täydennysrakentamiseen että kuntatalouteen. Kaupungin hallinnoimissa pysäköintilaitoksissa vapaak- siostoon käytettävissä olevia pysäköintipaikkoja on tällä hetkellä yli 400 kpl.

### Organisaatio ja päätöksenteko

Maapoliittinen päätöksenteko- ja valmisteluorganisaatio on jonkin verran hajautunut. Maankäyttöpolitiikan eri osa-alueita (maanhankinta, kaavoitus, hajakentami- sen ohjaus, maankäyttösopimukset, tontinluovutus, kaa- vojen toteuttaminen jne.) valmistellaan useilla tulosalu- eilla ja käsitellään "ensimmäisessä asteessa" kolmessa eri luottamusmieselimessä (tekninen lautakunta, kau- punginhallituksen suunnittelujaosto, kaupunginhallitus). Tämä luonnollisesti vaikeuttaa kokonaisuuden hallintaa ja ohjausta.

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

### Pilaantuneiden alueiden hallinta

Pilaantuneiden alueiden tutkimus ja kunnostushankei- den hallinnointi on osin jakautuneena eri hallintokuntiin. Tämä on joissakin tapauksissa aiheuttanut tietokatkok- sia sekä haasteita hankkeiden priorisoinneissa.

Kaikki kaupungin teettämät tutkimus- ja kunnostustiedot on kerätty ja lajiteltu alueittain. Kohteet on lisätty Trimble Locus-ohjelmistoon perustettuun pima-ryhmään ja jokai- seen on linkitetty kohteen raportti. Tällä pyritään tehos- tamaan pilaantuneiden alueiden huomioimista maankäy- tön suunnittelussa.

Pilaantuneisiin maihin liittyvät erityiset sopimusehdot otetaan huomioon alueiden toteuttamiseen liittyvissä so- pimusehdoissa.

## 3 Maapoliittiset linjaukset

### 3.1 Tavoitteet

#### 3.1.1 Kaupunkistrategia ja maankäytön yleiset tavoitteet

Kaupunginvaltuusto on 13.11.2017 hyväksynyt kaupungin strategian ja sen visioksi "Pohjolan energiapääkaupunki- virtaa hyvään elämään".

Maankäyttöön liittyen on asiakirjassa esitetty mm. seuraavat strategiset tavoitteet:

- Hiilineutraali Vaasa 2035
- Alueen vetovoimaisuuden kehittäminen
- Järkevä ja tehokas omaisuuden hallinta

Kaupungin strategia perustuu kasvuun sekä asukkaiden että työpaikkojen osalta. Yleiskaavoituksessa on varauduttu noin 16 000 uuden asunnon rakentamiseen sekä noin 12 000 uuden työpaikan muodostumiseen vuoden 2030 mennessä. Väestömäärän kasvu lisää tarvetta myös virkistysalueisiin. Kaupungin tavoitteena on työsäkäyntialueen kokoinen kunta, joten kasvua tapahtunee jatkossa myös kuntaliitosten johdosta. Nämä kasvutavoitteet sekä mm. kaupunkikonsernin tavoitteena olevat selkeä omistajapolitiikka ja pitkäjänteisesti hoidettu tasapainoinen talous liittyvät läheisesti kaupungin harjoittamaan maankäyttöön ja maapolitiikkaan.

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

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

#### 3.1.2 Maapolitiikan tavoitteet

Kaupunkistrategiasta ja maankäytön tavoitteista johdettuna varsinaisen **maapolitiikan keskeisenä yleistavoitteena** on, että kaupungin kehittämiseen ja yhdyskuntarakentamiseen tarvittava maa saadaan käyttöön suunniteltuna ajankohtana kohtuulliseen hintaan. Parhaiten tavoitteen toteutuminen varmistetaan sillä, että kaupungin vahva asema asemakaavoituksen piiriin tulevien alueiden omistajana turvataan tehokkaalla maanhankinnalla. Peruslinjauksena on, että ensikertaiseen asemakaavoitukseen ei ryhdytä ennen kuin kaupunki on saanut alueet omistukseensa. Tästä voidaan tietyissä tapauksissa erityisestä syystä (ks. luku 3.4.1).

Maapolitiikan eri osa-alueiden tavoitteet ja tehtävät ovat:

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

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

### 3.2 Maanhankinta

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

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

#### Maanhankinnan keinot

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

Kaupat valmistellaan ja saatetaan päätökseen riittävän ajoissa suunnitellun alueiden käyttöönoton suhteen ottaen huomioon, että yhdyskuntarakenteen tuotantoprosessi eli maanhankinta, asemakaavoitus, kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminen kestää 3–5 vuotta. Riittävän aikaisessa vaiheessa tapahtuvalla toiminnalla varmistetaan alueiden käyttöönoton valmistelun tarvitsema aika myös niissä tilanteissa, joissa muiden maanhankintakeinojen käyttö on tarpeellista.

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

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

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

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

Katualueiden hankinnassa käytetään maankäyttö- ja rakennuslain mukaista haltuunottomenettelyä ilmaisluovutussäännökset huomioiden.

### 3.3 Maan luovutus

#### 3.3.1 Yleisiä periaatteita

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

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

Pysyvään käyttöön luovutetaan pääsääntöisesti vain ajantasaisen asemakaavan mukaisia tontteja.

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

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

Vuokratontteja ei myydä seuraavissa tapauksissa ilman vuokrasopimuksesta johtuvaa tai muutoin pakottavaa syytä:

- Alue on rakennuskiellossa, asemakaavaa on päätetty muuttaa tai alueen kehitys ja kaavalliset suunnitelmat antavat muutoin aiheutta olettama kiinteistön käyttötarkoituksen tai arvon oleellisesti muuttuvan.

- Tontti ei ole asemakaavan mukaisessa käyttötarkoituksessa tai tonttia ei ole rakennettu pääosin asemakaavan mukaisesti.

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

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

#### 3.3.2 Asuntotontit

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

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

Vuokratontteja myytäessä käytetään ostohetkellä voimassa olevia myyntihinnoitteluperiaatteita.

##### Hinnoitteluperusteet

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

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

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

Erityistapauksissa voidaan tonttien hinnat määrätä myös tapauskohtaisesti (esim. keskusta- ja ranta-alueet sekä muut erityiskohteet). Tarjouskilpailussa hinta muodostuu tarjousten perusteella. Tontinosia myytäessä käytetään pääsääntöisesti käypää hintatasoa. Asuntotontin osia voidaan myydä myös vahvistettuun vyöhykehintaan.

Luovutettaessa tontteja valtion lainoittamaan tai tukemaan asuntotuotantoon sovelletaan Asumisen rahoitus-

ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymiä enimmäishintoja.

#### **Vuokran määrä ja vuokra-ajat**

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

Omakotitalotontteilla vuokra määrätään tontin pinta-alan mukaan. Mikäli rakennusoikeus on yli 300 k-m<sup>2</sup>, vuokra määrätään asemakaavan salliman rakennusoikeuden mukaan. Rivi- ja kerrostalotonttien osalta vuokra määrätään asemakaavan salliman rakennusoikeuden mukaan. Rakennettujen kiinteistöjen vuokrasopimuksia jatkettaessa voidaan tästä periaatteesta harkinnan mukaan poiketa, mikäli koko tontin rakennusoikeutta ei voida suojelumääräysten, kaavan vanhentuneisuuden, toteutetun rakennustavan tai muun vastaavan syyn vuoksi kohtuudella hyödyntää.

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

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

Omakotitonttien rakentamisen aikaisesta vuokra-alennuksesta (50 % kahdelta kalenterivuodelta) luovutaan. Tämän sijasta pyritään edistämään omakotirakentamisen energiatehokkuutta seuraavalla kannustinjärjestelmällä:

- Maanvuokrasta myönnetään 50 % alennus 2 kalenterivuodeksi, mikäli toteutunut energiatehokkuus on 10 – 25 % voimassa olevaa E-lukuvaatimusta parempi.
- Maanvuokrasta myönnetään 50 % alennus 5 kalenterivuodeksi, mikäli toteutunut energiatehokkuus on vähintään 25 % voimassa olevaa E-lukuvaatimusta parempi.
- Alennuksen saamiseksi vuokralaisen tulee toimittaa rakennusvalvontaviranomaisen todistus/lausunto toteutetusta energiatehokkuudesta käyttöönottotarkastuksen yhteydessä.
- Kaupunginhallitus päättää kannustinjärjestelmän jatkamisesta tai muuttamisesta vuoden 2020 jälkeen, mikäli rakentamisen energiamääräysten muutokset antavat tähän aihetta.

#### **Tontinsaajan valinta ja luovutusperiaatteet**

Tonttien luovutuksessa noudatetaan seuraavia pääperiaatteita:

- Tavoitteena on, että asuntotontteja on riittävästi rakennettavaksi erilaisille toimijoille sekä markkinoiden kysynnän mukaisesti.
- Pääosa uusista tonteista luovutetaan julkisella haulla kiinteään, kaupungin etukäteen määrittämään hintaan (hintavyöhykkeen mukainen hinta).

- Erityisarvoa omaavat tontit (esim. ranta-alueet, ydin-keskusta ja sen lähialueet) luovutetaan pääsääntöisesti julkisen hinta- tai laatukilpailun avulla. Tarvittaessa osa muistakin tonteista voidaan luovuttaa tarjousten perusteella.
- Kiinteähintaisten uusien omakotitonttien saajia valittaessa lapsiperheet ovat etusijalla, mutta tontinsaanti-mahdollisuuksia ei suljeta pois muiltakaan hakijoilta. Osa kiinteähintaisista omakotitonteista voidaan jakaa myös muilla kuin asuntopoliittisilla perusteilla, esim. energiatehokkuuteen ja –innovatiivisuuteen perustuvilla kriteereillä.
- Muut kuin kilpailutettavat yhtiömuotoiset asuntotontit jaetaan pääosin harkinnan mukaan ottaen huomioon kaupungin asunto- ja elinkeinopoliittiset tavoitteet, energia- ja ilmastotavoitteet sekä suunnitelmien laatu. Mahdollisuuksien mukaan samalta alueelta luovutetaan tontteja useammalle eri rakentajalle.

#### **Rakentamisvelvoite**

Kiinteähintaisille asuntotontteille edellytetään pääsääntöisesti rakennettavaksi viimeistään kahden vuoden kuluessa luovutuskirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta hyväksytyjen piirustusten mukaiset asuinrakennukset, joiden kerrosala on omakotitonttien osalta vähintään 50 % ja yhtiömuotoisten asuntotonttien osalta vähintään 85 % kaavan mukaisesta asuinrakennusoikeudesta. Tarjouskilpailun perusteella luovutettujen tonttien osalta vastaava rakentamisvelvoiteaika on 3 vuotta. Suurissa rakennushankkeissa (yli 5 000 k-m<sup>2</sup>) ja tontinluovutuskilpailuissa rakentamisvelvollisuusaika voidaan tapauskohtaisesti sopia edellisiä pidemmäksi.

Edellisestä poiketen on Vähänkyrön alueella rakentamisen määrävelvoite vähintään 100 k-m<sup>2</sup> niillä omakotitontteilla, joiden asemakaavat Vähänkyrön kunta on vahvistanut ennen 1.1.2013.

Kaupunki voi perustelluista syistä pidentää edellä mainituja määräaikoja.

### **3.3.3 Yritys- ja muut tontit**

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

Yritystontit luovutetaan ensisijaisesti vuokraamalla, mutta tarvittaessa myös myymällä. Teollisuus- ja varastotontteja myydään vain poikkeustapauksissa.

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

Ennestään vuokrattuja yritystontteja voidaan myydä vuokramiehelle, mikäli se on kaupungin kannalta tarkoituksenmukaista eikä sopimuksista tai kohdassa 3.3.1 todetuista myynnin yleisistä edellytyksistä muuta johdu. Vuokrattuja teollisuus- ja varastotontteja sekä edellä tarkoitettuja muun tyyppisiä tontteja myydään vain poikkeustapauksissa.





mansa hyödyn (esim. käyttötarkoituksen muutos, rakennusoikeuden lisäys) vastapainoksi yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

### 3.4.1 Ensimmäinen asemakaava

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

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

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

### 3.4.2 Asemakaavamuutos

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

### 3.4.3 Sopimus kaavoituksen käynnistämisestä

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

### 3.4.4 Yleiset sopimusperiaatteet

Maankäyttöä sopimuksissa noudatetaan edellä sanotun lisäksi seuraavia periaatteita:

- Maankäyttöä sopimukset tehdään yksittäisinä yksityisoikeudellisinä sopimuksina kaupungin ja kiinteistönomistajan välillä ja niistä tiedotetaan kaavoituskatsauksessa ja asemakaavoituksen yhteydessä.
- Maankäyttöä sopimuskorvaus käytetään täysimääräisenä kaavoitettavan tai siihen toiminnallisesti liittyvän alueen kunnallistekniikan rakentamiskustannuksiin.

- Maankäyttöä sopimuksen neuvottelupohjana on julkisesti nähtävillä ollut kaavaluonnos tai -ehdotus.

#### Missä tapauksissa sopimus tulee laatia

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

#### Korvausten määrittämisen pääperiaatteet

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

#### Kaavoitushyötyä vähentäviä tekijöitä

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

#### Korvaustapa

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

#### Muita sopimusehtoja

- Tarpeen mukaan sopimukseen voidaan ottaa ehtoja rakentamisaikataulusta, rakentamisen laadusta, myytävien asuntojen hintatasosta, rasitteista, sopimussakoista, hintasäännellyn asunton-



tuotannon rakentamisesta, pysäköintijärjestelyistä, osallistumisesta alueen palveluihin yms. seikoista.

#### Korvausten maksaminen, vakuudet

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

#### 3.4.5 Asuntokortteleiden täydennysrakentamisen sopimuskannusteet

Asuntokortteleiden täydennysrakentamisen edistämiseksi noudatetaan maankäyttösopimuksissa seuraavia, kohdan 3.4.4 yleisistä periaatteista poikkeavia kannusteita:

- Mikäli voimassa olevan asemakaavan mukaisen asuntotontin rakennusoikeudesta on ennestään käytetty yli puolet, käytetään arvonnousuun perustuvana kustannusosuutena noin 35 % **asuntorakentamiseen osoitetun lisärakennusoikeuden** osalta.
- Mikäli kaavamuuotos ei aiheuta kaupungille välittömiä kadunrakentamis- tai muita kunnallisteknisiä kustannuksia, huomioidaan arvonnousu asuntorakentamisen osalta vain siltä osin, kun uusi rakennusoikeus tai käyttötarkoituksen muutos ylittää 500 k-m<sup>2</sup>.
- Mikäli asuinkerrostalon asuntorakennusoikeuden lisäys tapahtuu rakennuksen olemassa olevan vaipan sisällä tai vain vähäisin vaipan muutoksin (ullakkorakentaminen), voidaan tästä johtuva arvonnousu jättää kokonaan huomiotta.
- Edellä mainittujen kannusteiden edellytyksenä on, että sopimuksessa sitoudutaan uuden rakennusoikeuden käyttöönottoon hankkeen laajuudesta riippuen 2-5 vuoden kuluessa. Muussa tapauksessa sopimuskorvaus tulee suorittaa kohdan 3.4.4 mukaisten yleisperiaatteiden mukaisena.

Asuntokortteleiden täydennysrakentamiskohteiden maankäyttösopimuksissa kiinnitetään erityistä huomiota kaavan tuoman rakennusoikeuden toteuttamiseen liittyviin erityistekijöihin, kuten maantasaautopaikkojen menetykseen. Arvonnousua vähentävänä tekijänä voidaan

tällöin harkinnan mukaan ottaa huomioon rakenteellisten autopaikkojen rakentamiskustannukset säilytettävien rakennusten osalta.

#### 3.4.6 Kehittämiskorvausmenettely

Mikäli maankäyttösopimukseen maanomistajan kanssa ei päästä, käytetään maankäyttö- ja rakennuslain mukaista kehittämiskorvausmenettelyä.

#### 3.4.7 Poikkeaminen asemakaavasta

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

### 3.5 Kaavojen toteuttamista edistävät maapoliittiset keinot

Rakentamattomista tonteista peritään korotettua kiinteistöveroä nykyisen käytännön mukaisesti.

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

### 3.6 Kehittämisalumenettely

Maankäyttö- ja rakennuslain 15 luvun mukaista kehittämisalumenettelyä voidaan käyttää tarvittaessa.

### 3.7 Energia- ja ilmastotavoitteiden tukeminen

Kaupungin energia- ja ilmastotavoitteita pyritään tukemaan mm. seuraavin maapoliittisin keinoin:

- Tontinluovutuksen ja tontinluovutuskiilapailujen valintakriteerit (kohta 3.3).
- Energiatohokkaan rakentamisen vuokratannusteet omakotitonteille (kohta 3.3.2).
- Maankäyttösopimusten sopimuskannusteet asuntokortteleiden täydennysrakentamiselle (kohta 3.4.5).
- Täydennysrakennuskohteiden kaavoitusta ja toteuttamista edistetään myös kaupungin omistamien maa-alueiden osalta.
- Energia- ja ilmastotavoitteet otetaan huomioon myös kaupungin omassa maankäytössä, esimerkiksi metsäalueiden käsittelyssä.
- Muita käytettävissä olevia keinoja ja kannustimia selvitetään erillisinä projekteina, ottaen oppia muiden kaupunkien toteuttamista hankkeista. Tässä tarkoitettuna erillisenä selvityskohteena on

mm. energiatehokkaan rakentamisen vuokrakan-  
nusteiden mahdollinen ulottaminen koskemaan  
omakotitonttien lisäksi myös kerros- ja rivitalora-  
kentamista.

### **3.8 Rakentaminen asemakaava-alueiden ulkopuolella**

Kaupunkirakenteen hajautumisen estämiseksi suunnittelutarveratkaisujen määrää pyritään vähentämään. Rakentaminen suunnittelutarvealueille voidaan sallia, jos siihen on erityisen hyvät perustelut eikä toimenpiteillä vaikeuteta kaupungin maapoliittisten tavoitteiden toteutumista.

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

Kaavoituksen ja maanhankinnan painopistealueilla ei myönnetä uusia rakennuspaikkoja koskevia suunnittelutarveratkaisuja ilman erittäin painavia syitä.

### **3.9 Pilaantuneiden alueiden hallinta**

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

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

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

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

### **3.11 Pysäköinti**

Vapaaksiostomenettelyä pyritään lisäämään keskustan täydennysrakennushankkeiden yhteydessä.

### **3.12 Maapoliittinen päätöksenteko**

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

## 4 Maapoliittisen ohjelman päivitys ja jatkotoimet

Edellä olevia periaatteita sovelletaan kaupungin nykyiseen alueeseen ja olosuhteisiin. Ohjelma tulee voimaan, kun kaupunginvaltuusto on sen hyväksynyt.

Maapoliittista ohjelmaa tarkistetaan tarvittaessa kuntarakenteiden tai muiden olosuhteiden olennaisesti muuttuessa. Ohjelma päivitetään kokonaisuudessaan valtuustokausittain.

### Liitteet:

Liite 1: Maapoliittiset keinot

Liite 2: Vaasan kaupungin maanomistus ja maapolitiikan toimenpiteet

Liite 3: Pilaantunut maaperä ja maankäytön ohjaus

Liite 1.

## Maapoliittiset keinot

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

## Maankäyttösopimukset, kehittämiskorvausmenettely ja kehittämisalue:

### Maankäyttösopimukset

Kunnan ja maanomistajan välisillä maankäyttösopimuksilla, kunnan määräämällä kehittämiskorvauksella ja kehittämisaluemenettelyllä voidaan maapoliittikkaa toteuttaa myös sellaisissa tapauksissa, joissa maata ei ole tarpeen tai tarkoituksenmukaista hankkia kunnan omistukseen. Näitä koskevat säännökset sijaitsevat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a ja 15 luvuissa.

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

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

Maankäyttösopimuksista tulee maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tiedottaa kaavan laatimisen yhteydessä ja kaavoituskatsauksessa.

### Kehittämiskorvaus

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

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

Kehittämiskorvauksista tulee maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tiedottaa kaavan laatimisen yhteydessä ja kaavoituskatsauksessa.

### Kehittämisalue

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

### Kaavan toteuttamista edistävät toimenpiteet:

#### Rakentamiskehotus

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

Taulukko 3: Maapoliittiset keinot



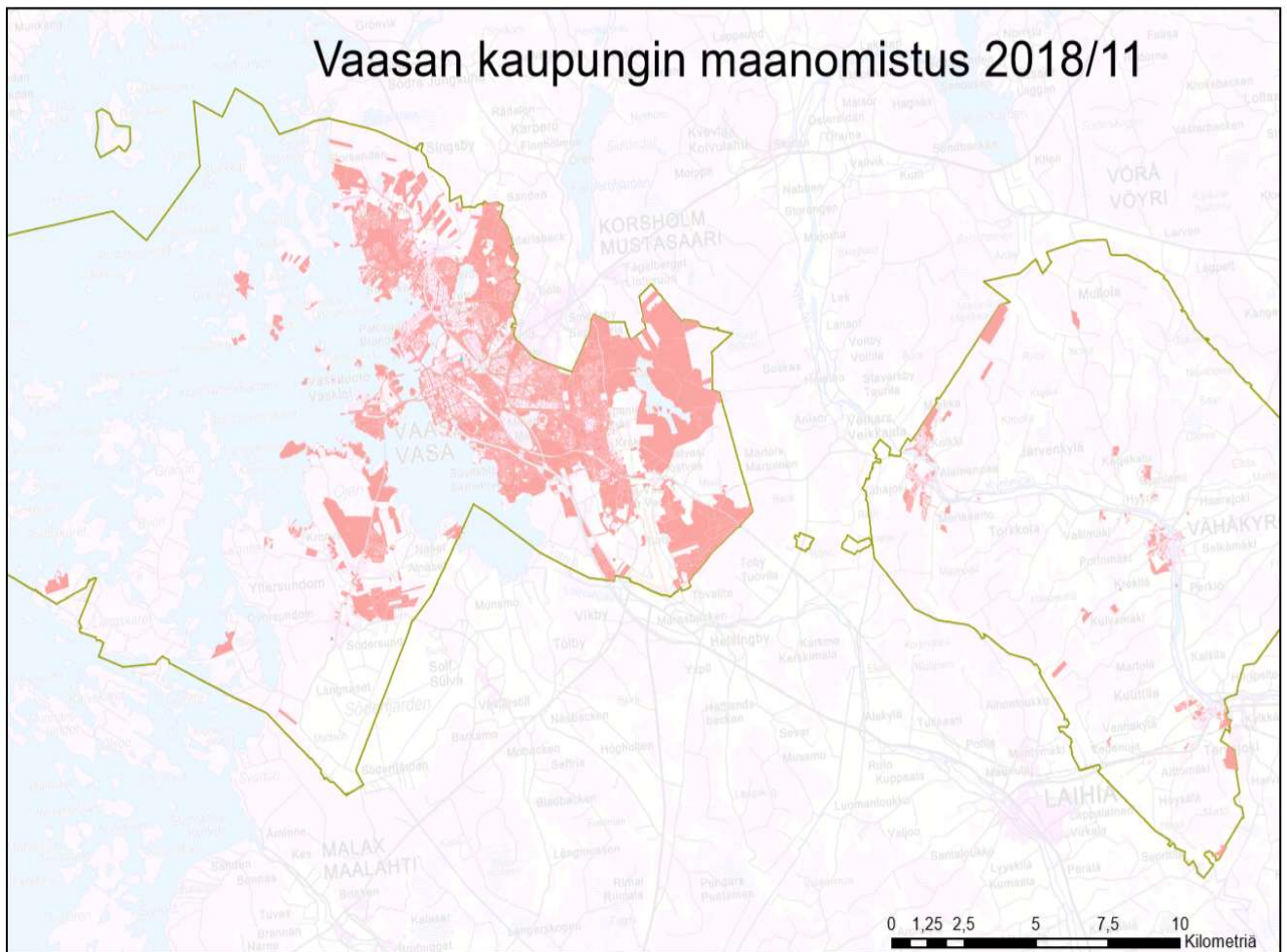
Liite 2.

## Kuvaus maanomistukseen, maanhankintaan ja maan luovutukseen liittyvästä toiminnasta

### 1. Kaupungin maanomistus

Vaasan pinta-ala on 574 km<sup>2</sup>, josta maa-aluetta 364 km<sup>2</sup> ja vesialuetta 210 km<sup>2</sup>. Asemakaavoitettua aluetta oli 28.11.2018 noin 62 km<sup>2</sup> (6 234 ha). Kaupungin oma maanomistus oli 28.11.2018 noin 6 018 ha, joka vastaa 17 % kaupungin maapinta-alasta. Asemakaavoitetusta alueista kaupunki omistaa 66 % ja asemakaava-alueiden ulkopuolisesta maa-alueesta 9 %. Lisäksi kaupunki omistaa vesialueita noin 2 058 ha sekä alueita muissa kunnissa noin 47 ha.

Kaupungin raakamaaksi luokiteltava maavaranto on tällä hetkellä noin 700 ha. Yleiskaavan 2030 mukaisista uusista asun-  
toalueista kaupunki omistaa noin 35 %.



Kuva 6: Vaasan kaupungin maanomistus marraskuu 2018

## 2. Tonttivarannot

Alla olevassa taulukossa on kuvattu kaupungin tonttivaranto sekä yksityinen asuntotonttivaranto.

| Tonttivaranto 1/2018           |                           |                  |                           |                  |
|--------------------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|------------------|
|                                | Kunnallistekniikka valmis |                  | Kunnallistekniikka puutuu |                  |
| AO                             | 64                        | kpl              | 133                       | kpl              |
| AK/AR/AP                       | 45 425                    | k-m <sup>2</sup> | 10 081                    | k-m <sup>2</sup> |
| K                              | 7 857                     | k-m <sup>2</sup> | 12 000                    | k-m <sup>2</sup> |
| T                              | 315 391                   | m <sup>2</sup>   | 142 198                   | m <sup>2</sup>   |
| Y/P                            | 12 354                    | k-m <sup>2</sup> | 26 839                    | k-m <sup>2</sup> |
| Yksityinen asuntotonttivaranto |                           |                  |                           |                  |
| AO                             | 118                       | kpl              |                           |                  |
| AR/AP                          | 3 036                     | k-m <sup>2</sup> |                           |                  |
| AK                             | 56 980                    | k-m <sup>2</sup> |                           |                  |

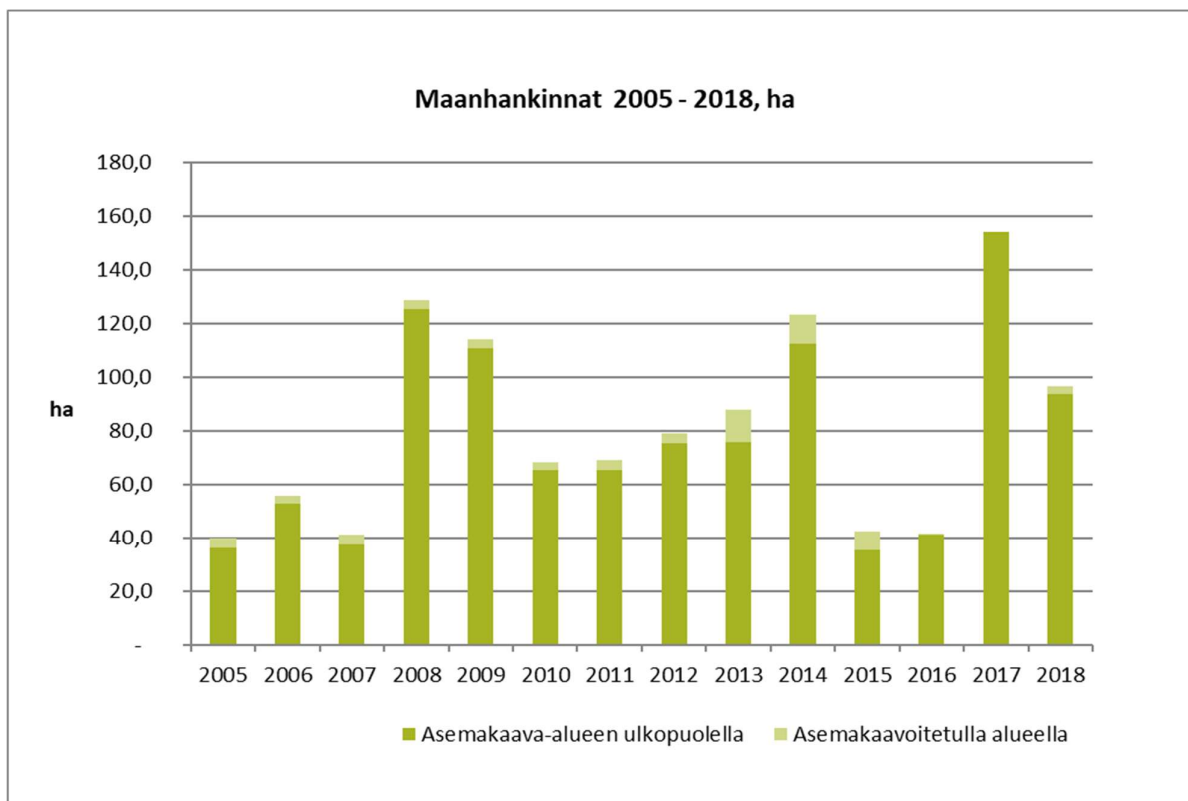
Taulukko 4: Tonttivaranto

## 3. Maanhankinta

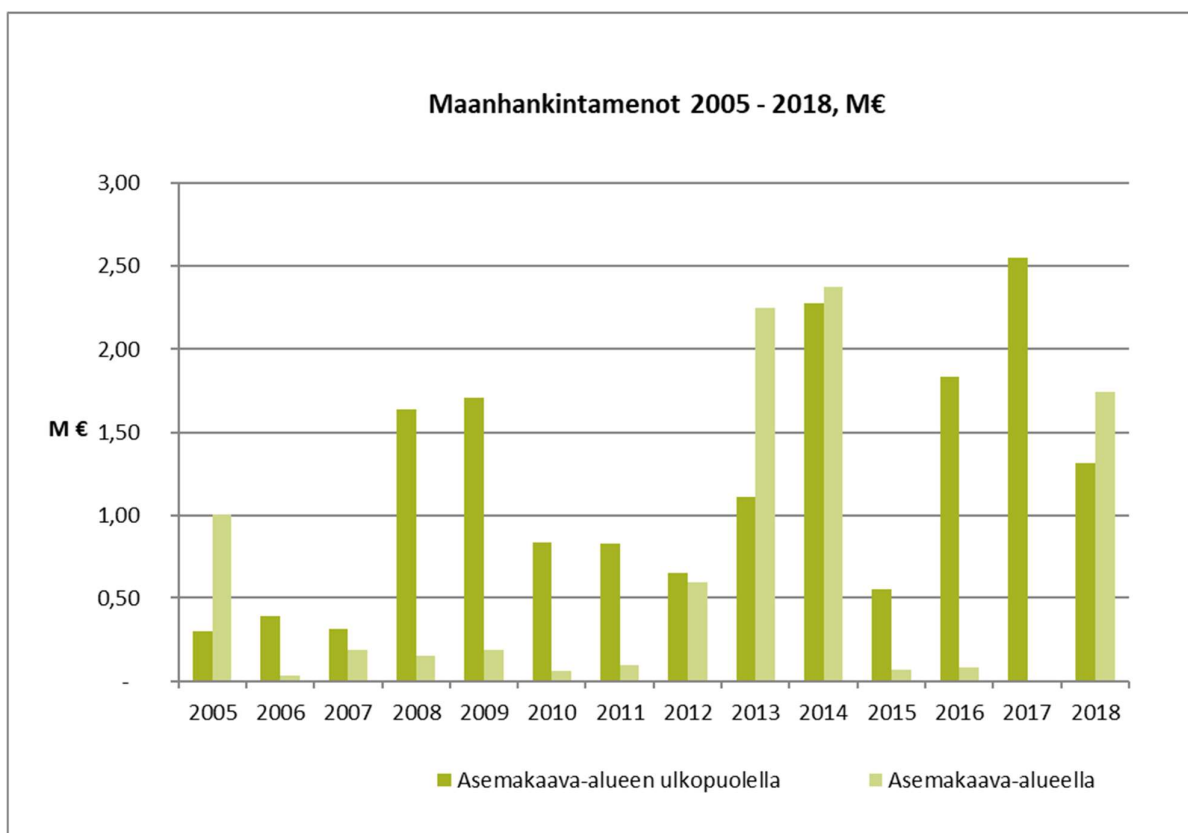
Vuosina 2005–2018 kaupunki on hankkinut maata keskimäärin n. 82 ha/vuosi. Hankintoihin on käytetty keskimäärin 1,67 milj. €/vuosi, josta raakamaan osuus n. 1,17 milj. €/vuosi. Vuonna 2018 ostettiin raakamaata yhteensä noin 96,6 ha. Maanhankinnan kehitys 2005 -2018 näkyy seuraavissa kuvissa.

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

Vähänkyrön alueella maanhankintaan on käytetty yhteensä n. 600.000 € vuosina 2013 – 2018.



Kuva 7: Maanhankintamäärät 2005 – 2018



Kuva 8: Maanhankintamenot 2005 – 2018

#### 4. Maan luovutus

Tontteja on luovutettu vuosina 2005–2018 eri tarkoituksiin keskimäärin 106 kpl vuodessa. Luovutusmuotona vuokraus on ollut selvästi yleisempää kuin myynti.

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

Taulukko 5: Tonttien luovutukset 2005 – 2018

Myyntikohteissa osa ennestään vuokrattuja.

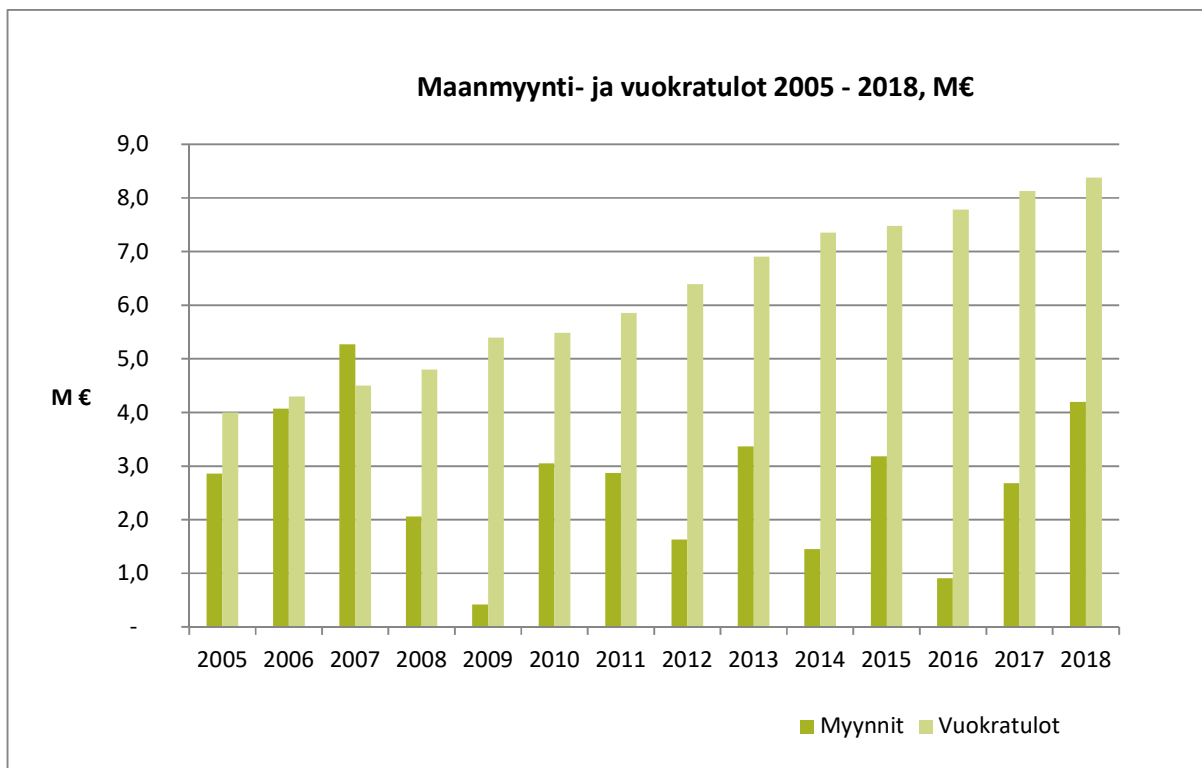
Vuokrakohteet uusia sopimuksia, jatkosopimukset eivät luvuissa mukana.

2007 luvuissa mukana messualueen tontit.

Kaupungin omistamiin alueisiin kohdistuvia maanvuokrasopimuksia oli vuoden 2018 lopussa 3835 kpl, joista suurin osa on asemakaavan mukaisia tontteja.

Maanvuokratulojen määrä on ollut vuosina 2005–2018 keskimäärin 6,2 milj. €/vuosi. Maanvuokratulojen kehitys on vuosina 2000–2018 ollut tasaista ja vakaata. Vuonna 2000 vuokratulot olivat 2,9 milj. €, vuonna 2010 vuokratulot olivat 5,5 milj. € ja vuonna 2018 vuokratulot olivat 8,4 milj. €. Keskimääräinen kasvu on ollut noin 6 % vuodessa.

Maanmyyntitulot ovat vuosina 2005–2018 vaihdelleet 0,4 milj. (2004) ja 5,7 milj. (2007) välillä, ollessaan keskimäärin 2,7 milj. €/vuosi. Myyntitulot vaihtelevat huomattavasti vuosittain tonttivarannon, suhdannetilanteen sekä tontinluovutusmuotojen (myynti/vuokraus) mukaan.

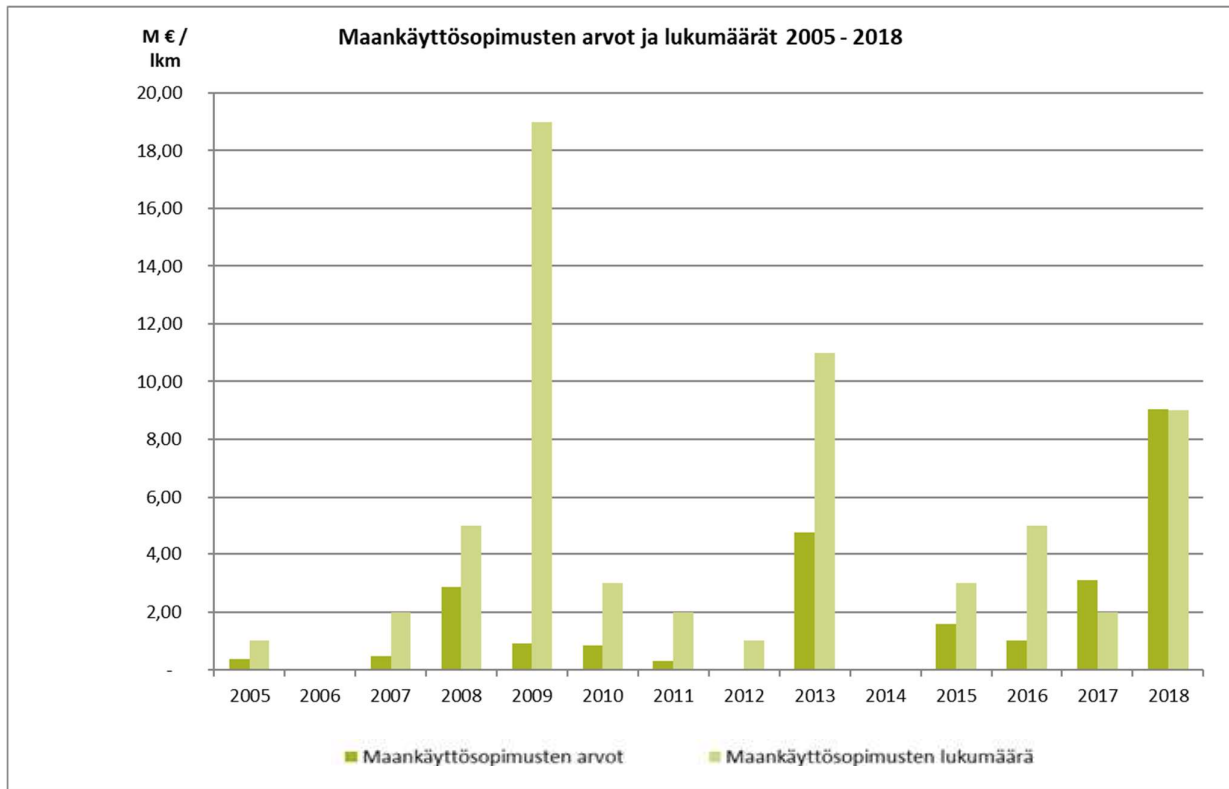


Kuva 9: Maanmyynti- ja vuokratulot 2005 – 2018.

## 5. Maankäyttösopimukset

Maankäyttösopimuksia on vuosina 2005–2018 laadittu keskimäärin 4,6 kpl vuodessa. Korvausten vuosittainen ja sopimuskohtainen vaihtelu on erittäin suurta. Vuonna 2018 laadittiin yhteensä 9 kpl. Kaupunki saa näissä korvauksia yhteensä noin 9 milj. €. Alla olevassa kuvasta käyvät ilmi maankäyttösopimusten arvot ja lukumäärät 2005 - 2018.

Kehittämiskorvausmenettelyä ei ole toistaiseksi käytetty.



Kuva 10: Maankäyttösopimusten arvot ja lukumäärät.

## 6. Kaavojen toteuttamista edistävät toimenpiteet

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

Rakentamattomista asemakaavan mukaisista tonteista on Vaasassa vuodesta 2005 alkaen peritty korotettua kiinteistöveroa (3 %).



## Pilaantunut maaperä ja maankäytön ohjaus

### Maaperän pilaantumisen määritelmä:

- Maaperää pidetään pilaantuneena silloin, kun
  - 1) maa-aluetta ei voida käyttää alkuperäiseen käyttötarkoitukseensa tai muuhun suunniteltuun käyttöön,
  - 2) haitallisen aineen pitoisuus maaperässä ylittää huomattavasti alueen luontaisen pitoisuuden (maaperän pilannut haitallinen aine on joutunut maahan ihmisen toiminnasta) ja
  - 3) aineen kokonaismäärä maaperässä on merkittävä tai pilaantuminen aiheuttaa merkittävää välitöntä vaaraa terveydelle tai ympäristölle.
- Ympäristönsuojelulaki 16§:  
*Maahan ei saa jättää tai päästää jätettä tai muuta ainetta taikka eliöitä tai pieneliöitä siten, että seurauksena on sellainen maaperän laadun huononeminen, josta voi aiheutua vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle, viihtyisyyden melkoista vähentymistä tai muu niihin verrattava yleisen tai yksityisen edun loukkaus (maaperän pilaamiskielto).*
- PIMA-asetuksen (VNa 214/2007 maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista) mukaan pilaantuneisuus arvioidaan tapauskohtaisesti: perustana maaperän haitta-aineiden aiheuttama mahdollinen haitta tai vaara terveydelle tai ympäristölle.

### Maaperän pilaantumisen syyt:

- Aiempi toiminta (valtaosa)
  - päästö kohteessa
  - rakentamisessa käytetty täyttömaata
    - tyypillistä kaupungeissa
    - täyttömaan joukossa usein jätteitä
  - kuormitus kohteen ulkopuolelta
- Nykyinen toiminta (murto-osa)
  - putki- ja viemärivuodot
  - onnettomuudet

### Kaavoitus ja pilaantuneet alueet:

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

### Kunnostusvastuu:

Kunnostusvastuuseen vaikuttaa pilaantumisen ajankohtana voimassa ollut lainsäädäntö. Ympäristönsuojelulakia (527/2014) sovelletaan 1.1.1994 jälkeen tapahtuneeseen maaperän ja pohjaveden pilaantumiseen. Näissä tapauksissa pilaantuneen alueen kunnostamisesta vastaa YSL mukaan ensisijaisesti pilaantumisen aiheuttaja ja toissijaisesti alueen haltija. Mikäli näitä tahoja ei voida saattaa vastuuseen, on kunnan vastattava maaperän kunnostamisesta. YSL on kirjattu myös ilmoitusvelvollisuus, jonka mukaisesti pilaantumisen aiheuttajan on välittömästi pilaantuneisuuden havaittuaan ilmoitettava siitä valvontaviranomaiselle.

Vanhoissa tapauksissa (aikavälillä 31.3.1979–1.1.1994) sovelletaan jätehuoltolakia (JhL, 1979–1993) tai jätelakia (JL, 1994–1999). Vastuukysymykset pilaantuneisuustapauksissa ratkaistaan usein tapauskohtaisesti.