

# **Maapoliittinen ohjelma**

**Järvenpään  
kaupunki**

## Sisällys

1.	Esipuhe.....	3
2.	Järvenpään maapolitiikka .....	4
3.	Maanhankinta .....	5
	3.1 Kaupat .....	5
	3.2 Vaihdot .....	6
	3.3 Etuosto-oikeus .....	6
	3.4 Lunastukset .....	6
4.	Maankäytösopimukset.....	7
	4.1 Yleiset maankäytösopimusperiaatteet.....	7
	4.2 Keskustan kehityshankkeet .....	8
	4.3 Asemakaavojen tiivistämishankkeet.....	8
	4.4 Asemakaavan ulkopuoliset rakennetut alueet .....	9
	4.5 Kehittämiskorvaus maankäytösopimuksen perälautana .....	9
5.	Tonttien luovutus.....	9
	5.1 Asuntorakentamiseen tarkoitetut tontit.....	10
	5.2 Yritystoimintaan tarkoitetut tontit.....	10
	5.3 Urheiluseurat ja muut yleishyödylliset toimijat .....	11
	5.4 Muut alueet.....	11
6.	Tonttivarannon aktivointi.....	11
	6.1 Tonttien luovutusehdot tonttivarannon aktivoinnissa .....	11
	6.2 Rakentamiskehotukset .....	11
	6.3 Rakentamattomien tonttien korotettu kiinteistövero .....	12

## 1. Esipuhe

Tämän maapoliittisen ohjelman tarkoituksena on esittää maapolitiikan keinovalikoima ja linjaukset, joita Järvenpään maankäyttöpolitiikassa tullaan käyttämään johdonmukaisesti, ja, sekä tavoitteisiin että keinoihin yhteisesti, sekä viranhaltijoiden että luottamushenkilöiden puolesta, sitoutuen. Maapoliittisen ohjelman avulla kaupungin kehittämistavoitteet voidaan saavuttaa avoimin pelisäännöin, ennakoidusti ja yhdenvertaisuusperiaatetta noudattaen.

Järvenpään kaupungille on hyväksytty sen ensimmäinen maapoliittinen ohjelma vuonna 1987. Maankäyttö- ja rakennuslain sekä kiinteistönmuodostamislain ja -asetuksen kokonaisuudistusten vuoksi maapoliittista ohjelmaa päivitettiin vuonna 2003. Pääasiassa maanhankinnan keinovalikoimiin ja maankäyttösopimukseen liittyvät lainsäädännön uudistukset aiheuttivat edelleen muutostarpeen maapoliittiseen ohjelmaan, mitkä hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa vuonna 2012. Tämän jälkeen on mm. maankäyttö- ja rakennuslakia uudistettu siten, että maapolitiikan harjoittamisesta on tullut yksi kunnan lakisääteisistä tehtävistä (esim. MRL 5a, 20 §:ien muutokset, 6.3.2015). Maapoliittinen ohjelma on kuitenkin pysynyt tähän päivään saakka ennallaan.

Järvenpään kaupungin maanhankinta on edistynyt viime vuosien aikana myönteisesti. Nykyiset hankkeet esimerkiksi Lepolan ja Ainolan alueella ovat seurausta systemaattisesti ja oikea-aikaisesti toteutetuista maanhankintatoimenpiteistä. Koska merkittävät maa-alueet on saatu kaupungin omistukseen, suuntautuu painopiste maan hankinnassa jatkossa pääosin pirstaleisimpien raakamaa-alueiden hankintaan. Tältä osin muutoksia ohjelmassa on tehty niihin kannustimiin, joiden avulla vapaaehtoisten kauppojen syntymistä voidaan edesauttaa ja jouduttaa.

Kokonaan uusien asuinalueiden rakentamisen ohella, kaupungin tavoitteena on keskusta-alueen kehittäminen, ja kaupungin laitamilla, jo olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistäminen. Näillä alueilla kaupungilla ei ole laajaa maanomistusta, mistä johtuen kehittäminen tapahtuu asemakaavamuutoksin, maankäyttösopimukseen perustuen. Ensimmäisen asemakaavan laatiminen rakentamattomien alueiden osalta tapahtuu edelleen vain ja ainoastaan kaupungin omistamille alueille.

Nyt käsillä olevaa maapoliittista ohjelmaa on uudistettu siitä näkökulmasta, kuinka kaupungin kehittymiselle asetetut kasvu-, tiivistymis- ym. tavoitteet voidaan saavuttaa muuttuneessa toiminta- ja lainsäädäntöympäristössä joutuisasti ja joustavasti. Muutokset tukevat kaupungistumistrendin voimistamista ja pyrkivät kasautumisetujen saavuttamiseen. Näillä keinoin maapoliittinen ohjelma pyrkii kasvattamaan kaupungin veropohjaa ja parantamaan investointien tuottavuutta.

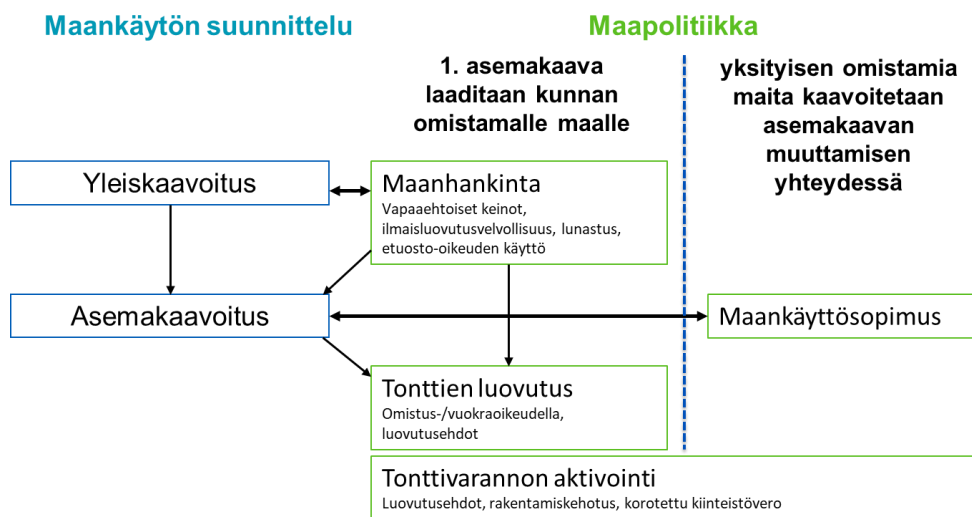
14.3.2019 Järvenpäässä

Juhana Hiironen  
Kaupungingeodeetti

## 2. Järvenpään maapolitiikka

Maankäyttöpolitiikka on asunto-, elinkeino- ja ympäristöpolitiikan ohella yksi kuntasuunnittelun kulmakivistä. Maankäyttöpolitiikka tarkoittaa maankäytön suunnittelun ja maapolitiikan muodostamaa kokonaisuutta. Maankäytön suunnittelun kaksi keskeisintä työkalua ovat yleiskaava ja asemakaava. Maapolitiikka pitää taasen sisällään ne työkalut ja toimintamallit, joilla tuetaan maankäytön suunnittelua ja kaavoituksen toteutusta, luodaan pelisääntöjä maan hankintaan ja luovutukseen, sekä aktivoidaan rakentamiskelpoista tonttivarantoa. Lisäksi Järvenpää edistää maapoliittisen ohjelman toteuttamisessa asuinalueiden sosiaalista kestävyyttä.

Tämän maapoliittisen ohjelman tarkoituksena on esittää ne toimintatavat ja -linjaukset, mitä Järvenpään kaupunki on päättänyt käyttää maapolitiikkaa harjoittaessaan. Toimintatavat esitetään alla maankäytön suunnittelun eri vaiheisiin kronologisesti nivottuna. Tässä ohjelmassa esitetyt toimintatapoja ja -linjauksia tullaan käyttämään johdonmukaisesti ja niihin yhteisesti sitoutuen, jotta kaupungin tavoitteet voidaan saavuttaa avoimin pelisäännöin, ennakkoidusti ja yhdenvertaisuusperiaatetta noudattaen.



**Kuva 1:** Maankäyttöpolitiikka pitää sisällään kaavoituksen ja maapolitiikan. Yllä oleva kuva esittää maankäytön suunnittelun ja maapolitiikan nivoutumisen toisiinsa. Järvenpään kaupunki laatii 1. asemakaavan aina omalle maalleen.

Järvenpään kaupungin maankäytön suunnittelun lähtökohtana on se, että ensimmäinen asemakaava laaditaan aina kaupungin omistamalle maalle. Tästä seuraa se, että Järvenpään kaupunki kohdistaa maanhankintatoimenpiteet ensisijaisesti niille alueille, joiden maankäyttöä kaupunki haluaa lähitulevaisuudessa tehostaa. Maanhankintaa tullaan tekemään näillä alueilla hyvissä ajoin ennen asemakaavoituksen aloittamispäätöstä. Maanhankintatoimenpiteet on esitelty yksityiskohtaisesti luvussa 3.

Kun maankäyttöä suunnitellaan tehostettavaksi taikka muutettavaksi jo asemakaavoitetulla alueella, pyritään maanomistajan kanssa ensisijaisesti laatimaan asiasta maankäyttösopimus. Sopimuksessa tarkoituksena on jakaa kaavoituksen sekä infran ja palveluverkon rakentamiskustannukset

maanomistajan ja kaupungin kesken, maa-alueen arvonnousu huomioiden. Maankäyttösopimukset ja niitä koskevat linjaukset on esitetty luvussa 4.

Kaavoituksen kautta kaupungin omistuksessa olevasta raakamaasta jalostetaan rakentamiskelpoisia tontteja niin asuntotuotannon kuin elinkeinoelämänkin tarpeisiin. Myös tonttien luovutukseen on luotu tässä maapoliittisessa ohjelmassa yhteiset pelisäännöt, joiden avulla kaupungin strategisten tavoitteiden (esim. työpaikkojen luonti) ja veloitteiden (esim. asuntotuotanto erityisryhmien tarpeisiin) saavuttaminen varmistetaan. Tonttien luovutuksen keskeiset linjaukset on esitetty luvussa 5.

Yhdessä kaikkia kaupungin alueella olevia rakentamiskelpoisia, mutta vielä tyhjillään olevia tontteja, kutsutaan tonttivarannoksi. Kunnalla on monia syitä edistää tonttien rakentamista. Kaava-alueen vajaan rakentaminen muun muassa aikaistaa uusien alueiden kaavoitusta ja luo alueen palvelujen vajaakäyttöä. Jokainen tyhjillään oleva tontti aiheuttaa kunnalle taloudellista tappiota, joka koostuu pääasiassa investoidun rahan korkotappiosta ja kunnallistekniikan kulumisen aiheuttamasta käyttöiän lyhenemisestä. Jotta kunnallistekniikkaan, julkisiin palveluihin yms. tehdyt investoinnit tulisivat täysimääräisesti hyödynnetyksi, on em. tonttivarantoa syytä aktivoida. Aktivointi tarkoittaa käytännössä sellaisia toimenpiteitä, joiden seurauksena joko ylisuuret tai kokonaan rakentamattomat tontit tulevat tehokkaasti hyödynnetyksi. Järvenpäässä käytettävät tonttivarannon aktivoinnin keinovalikoima ja linjaukset on esitetty luvussa 6.

### **3. Maanhankinta**

#### **3.1 Kaupat**

Vapaaehtoiset kaupat ovat Järvenpään kaupungin ensisijainen maanhankinnan keino. Vapaaehtoisten kauppojen avulla pyritään varmistamaan se, että kaupungilla on riittävä ja eheä maanomistus niillä alueilla, joille asemakaavoitusta ollaan suunnittelemassa. Näin siksi, että ensimmäinen asemakaava laaditaan aina kaupungin omistamalle maalle.

Maa hankitaan kaupungin omistukseen hyvissä ajoin ennen asemakaavoitusta. Omalle maalle kaavoitettaessa on kaupungilla parhaat edellytykset jouduttaa kaavoitusprosessia ja varmistaa se, että tontit rakentuvat silloin, kun niiden aika on. Menettely tukee kaupungin kasvu- ja palvelustrategiaa, ja varmistaa sen, että maanmyyntulot voidaan kanavoida kaavoitusalueen infrastruktuurikulujen kattamiseen.

Kaupunki hankkii ensisijaisesti omistukseensa ns. raakamaata. Raakamaalla tarkoitetaan asemakaavoittamatonta kaupunkimaata, jolla on käyttötarkoituksen muutokseen perustuvaa odotusarvoa, mutta jonka tuleva käyttö ei ole tarkasti ja varmuudella tiedossa. Järvenpään keskeiset raakama-alueet tullaan hankkimaan kaupungin omistukseen kokonaisuudessaan ja hyvissä ajoin ennen detaljikaavoituksen käynnistämistä. Hankittavasta raakamaasta maksetaan sen markkina-arvon mukainen hinta.

Asemakaavoissa yksityiseen rakentamiseen osoitettuja asunto- ja työpaikkatontteja kaupunki hankkii omistukseensa vain erityisistä syistä ja vapaaehtoisin kaupoin. Näin voidaan menetellä, jos

1. kaupunki omistaa ennestään tontin arvokkaimman osan ja kaupungilla on kiinteistönmuodostuslain mukainen etuoikeus lunastaa muu osa tonttia, tai
2. alue on saatavissa edullisella hinnalla ja se soveltuu kaupungin omaan käyttöön.

Asemakaavan mukaisia puisto- ja virkistysalueita hankitaan kaupungin omistukseen silloin, kun maanomistaja on aloitteellinen sekä tilanteissa, joissa kaupunki tarvitsee ko. maata.

Katualueiden hankinnassa kaupungin omistukseen noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia menetelmiä. Ensimmäiseen asemakaavaan liittyvän ilmaisluovutusvelvollisuuden lisäksi katualueita hankitaan vapaaehtoisin kaupun sekä katualueen lunastuksin.

Kaupunki voi hankkia omistukseensa myös sellaisia kaupungin rajojen ulkopuolella sijaitsevia maa- ja metsätalousalueita, joita on mahdollisuus käyttää vastikemaana silloin, kun kaupungin kaavoitustoimenpiteiden vuoksi maa- ja metsätalousalueita siirtyy muuhun käyttöön ja alueen alkuperäinen omistaja haluaa elinkeinonsa säilyttämiseksi vastikkeeksi luovuttamistaan alueista esimerkiksi peltomaata.

### **3.2 Vaihdot**

Maa-alueita voidaan myös vaihtaa yksityisen maanomistajan ja kaupungin kesken, mikäli sen avulla päästään kaupungin näkökulmasta taloudellisempaan tai tarkoituksenmukaisempaan lopputulokseen kuin ensisijaista maanhankintakeinoa (ks. 3.1 Kaupat) käyttäen.

Maa-alueiden vaihdoissa voidaan käyttää joko kaupungin omistamia rakentamiskelpoisia tontteja tai sellaisia maa- ja metsätalousalueita, joille ei tulla laatimaan asemakaavaa. Vaihdoissa luovutettavia tontteja koskevat normaalit tontinluovutusehdot. Vaihdeettavat maa-alueet hinnoitellaan normaalien hinnoitteluperiaatteiden mukaisesti.

### **3.3 Etuosto-oikeus**

Kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön, kiinteistön määräosan, tai kiinteistöstä luovutetun määrään kaupassa. Etuosto-oikeutta käyttämällä kunta voi hankkia itselleen kiinteistön tulella kiinteistökaupassa ostajan tilalle. Kauppa solmitaan tällöin alkuperäisen myyjän ja kunnan kesken, yhtäläisin ehdoin ja vastaavalla kauppahinnalla, kuin mitä alkuperäinen myyjä ja ostaja ovat keskenään sopineet.

Etuosto-oikeutta ei ole, jos ostajana on myyjän puoliso tai perillinen, valtio tai sen liikelaitos taikka jos myynti tapahtuu pakkohuutokaupalla. Etuosto-oikeus ei myöskään koske kiinteistöä, jonka pinta-ala on 5 000 neliometriä tai sitä vähemmän.

Etuosto-oikeutta käytetään Järvenpäässä vain, mikäli kauppaehdot ovat kohtuulliset ja mikäli kauppaan liittyy kaupunki- ja yhdyskuntarakenteen sekä maankäytön suunnittelun ja toteutuksen kannalta tarkoituksenmukaisia alueita.

### **3.4 Lunastukset**

Järvenpään kaupunki käyttää maa-alueiden hankintaan lunastusmenettelyä, jos maa-alueita ei vapaaehtoisia menettelyjä käyttäen saada hankittua oikea-aikaisesti ja/tai alueiden markkina-arvon

mukaisella hinnalla. Lunastusmenettelyn käyttäminen edellyttää lisäksi, että se on kaavan toteuttamisen kannalta perusteltua ja, että yleinen tarve sitä vaatii.

Tässä maapoliittisessa ohjelmassa Järvenpään kaupunki sitoutuu lunastusmenettelyn käyttöön.

Lunastusmenettelyn käyttö on poikkeustapauksissa välttämätöntä, koska

- maa-alueen omistaja voi kieltää omistamansa kohteen luovuttamisen uuteen käyttötarkoitukseen, minkä seurauksena hanketta ei saada toteutettua, ja koska,
- maa-alueen myyjällä on monopoliasema, minkä seurauksena maata ei välttämättä saada hankittua sen markkina-arvon mukaisella hinnalla.

Maiden hankkimista muulla kuin sen markkina-arvon mukaisella hinnalla ei voida hyväksyä, sillä maanomistajien yhdenvertainen kohtelu velvoittaa kaupunkia yhtenäisiin hinnoittelumenetelmiin. Mikäli maista taasen maksettaisiin muu kuin markkina-arvon mukainen hinta, tulisivat hankkeet kannattamattomiksi, ja jäisivät siten toteutumatta. Tästä johtuen on välttämätöntä, että maat hankitaan niiden markkina-arvoon perustuen, ensisijaisesti vapaaehtoiisiin keinoihin tukeutuen, mutta viime kädessä, myös lunastusmenettelyä käyttäen. Todettakoon lisäksi, että lunastusmenettelyä ei voi käyttää ennen kuin on todettu ja dokumentoitu, ettei maanomistajan kanssa ole päästy sopimukseen vapaaehtoisesta menettelystä (ks. 3.1-3.2).

Lunastus vaatii aina luvan. Lunastus yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin perustuu Ympäristöministeriön myöntämään lunastuslupaun. Lopullisen päätöksen lunastusluvan hakemisesta tekee kaupunginvaltuusto, kaupunginhallituksen toimiessa luvan hakijana. Sen jälkeen, kun Ympäristöministeriö on myöntänyt lunastusluvan kaupunginhallituksen hakemuksesta, panee lunastuksen täytäntöön riippumattomana toimijana Maanmittauslaitos.

## 4. Maankäyttösopimukset

Maankäyttösopimuksia voidaan hyödyntää silloin, kun kaavoitetaan jonkun muun kuin kaupungin omistamaa maata. Koska ensimmäiset asemakaavat laaditaan aina kaupungin omistamalle maalle, tulevat maankäyttösopimukset kyseeseen asemakaavoja muutettaessa. Tavallisin käyttötilanne lienee maankäytön tehostaminen ja täydennysrakentaminen, esimerkiksi keskusta-alueella.

Maankäyttösopimus tehdään kaupungin ja maanomistajan kesken. Sopimuksen keskeisin sisältö on sopimuskorvauksen määrittäminen. Sopimuskorvauksen avulla yhdyskuntarakentamisen kustannukset ja kaavoituksen tuoma arvonnousu jaetaan maanomistajan ja kaupungin kesken.

Maankäyttösopimuksessa ei voi sitovasti sopia kaavan sisällöstä.

Kaavoituksen käynnistämistä koskevaa maankäyttösopimusta kutsutaan puitesopimukseksi.

### 4.1 Yleiset maankäyttösopimusperiaatteet

Maankäyttösopimuksessa sovitaan ns. sopimuskorvauksesta. Sopimuskorvausta peritään asemakaavahankkeesta kaupungille aiheutuvien kustannusten kattamiseksi. Sopimuskorvauksen

suuruus on lähtökohtaisesti puolet (50 %) kaavoituksen tuomasta arvonnalisäyksestä.

Asemakaavan muuttamisesta johtuva arvonnousu määritetään alueen kaavan käyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden markkina-arvon perusteella. Rakennusoikeuden lisäys määritetään asemakaavan muutosehdotuksen ja voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuden erotuksena. Käyttötarkoituksen muuttuessa arvonnousu lasketaan asemakaavamuutoksen ja vanhan asemakaavan mukaisten käyttötarkoitusten arvojen erotuksena. Lopullisesta sopimuskorvauksesta vähennetään rakennusten purkamisesta aiheutuvat kustannukset.

Sopimuskorvauksen ei tarvitse olla rahaa, vaan vastikkeena voi olla myös maa-alueita, parkkipaikkoja, tms.

Pilaantuneen maaperän puhdistaminen kuuluu aina pilaantumisen aiheuttajalle eikä sitä oteta huomioon sopimuskorvausta vähentävänä tekijänä.

Katu- ja puistoalueet luovutetaan kaupungille maankäyttösopimusten yhteydessä vastikkeettomasti.

## 4.2 Keskustan kehityshankkeet

Keskusta-alueella on tarkoituksenmukaista tiivistää kaupunkirakennetta. Arvonnousua määritettäessä otetaan yleisten sopimusperiaatteiden lisäksi huomioon pysäköintiratkaisu, olemassa olevan rakennuskannan käytettävyyden sekä suojeluvuorotteet, yhteisjärjestelyt ja välitön kaupungille syntyvä yhdyskuntarakentamisen sekä palveluverkon tarve. Tästä johtuen sopimuskorvaus voi vaihdella 40-60 % välimaastossa. Sopimuskorvausta alentavat (40-50 %) esimerkiksi tehokas rakentaminen ja pysäköinnin järjestäminen kehitysalueella. Sopimuskorvausta nostavat (50-60 %) taas korkeat purkukustannukset, hankkeen vuoksi tehtävät infrainvestoinnit ja velvoitepaikkojen ulososto (kaupungille siirtynyt velvoite järjestää keskitettyä pysäköintiä).

## 4.3 Asemakaavojen tiivistämishankkeet

Pientaloja koskevassa täydennysrakentamisen tilanteissa, joissa kaupungille ei synny välitöntä yhdyskunta- ja palvelurakentamisen tarvetta (esim. AO-tiivistämiskaavahankkeet), voidaan sopimuskorvaus jättää perimättä kokonaisuudessaan, aina 200 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeuden lisäykseen saakka.

Sopimuskorvaus voidaan jättää perimättä, mikäli vanhan tontin alueelle on mahdollista laatia vähintään yhden uuden rakentamattoman tontin käsittävä uusi tonttijako. Sopimuskorvauksen perimättä jättäminen edellyttää lisäksi, että maanomistaja sitoutuu kirjallisesti hakemaan tonttijaon muutosta ja edelleen tontin lohkomista rakentamattoman rakennuspaikan muodostamiseksi vuoden määräajan kuluessa.

Olemassa olevien seinien sisällä tapahtuvasta lisärakentamisesta ei peritä sopimuskorvausta (ullakon ja/tai kellarin käyttötarkoituksen muuttaminen, maksimissaan 1 lisäkerros), jos lisärakentaminen ei aiheuta kaupungille muuta yhdyskuntarakentamisen tarvetta. Muusta lisärakennusoikeudesta peritään yleisten sopimusperiaatteiden mukainen korvaus.



#### 4.4 Asemakaavan ulkopuoliset rakennetut alueet

Asemakaavoitetun alueen ulkopuolella olevan rakennetun rakennuspaikan kehittämisestä kaupungin omistamien maa-alueiden asemakaavoituksen yhteydessä on mahdollista tehdä maankäyttösopimus. Maankäyttösopimus voidaan tehdä, jos rakennuspaikan ylittävä osa myydään kaupungille raakamaana. Maankäyttösopimuskorvausta peritään vain siltä osin, kun rakennusoikeus ylittää 500 k-m<sup>2</sup>. Muussa tapauksessa asemakaava on mahdollista tehdä ainoastaan toteutetun rakennusoikeuden mukaisesti toteavana.

Arvonnousu lasketaan haja-asutusalueen rakennusmaan hinnan ja kaavatonttien käypien hintojen erotuksena. Arvonnousu otetaan huomioon vain asemakaavaan sisältyvien uusien tonttien osalta. Huomioon ei oteta sitä arvonnousua, joka asemakaavasta aiheutuu rakennetulla kiinteistön osalla.

#### 4.5 Kehittämiskorvaus maankäyttösopimuksen perälautana

Jos maanomistajan ja kaupungin kesken ei päästä sopimukseen osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, kaupunki voi viime kädessä periä kehittämiskorvauksen maanomistajalta. Kehittämiskorvausmenettely on aina toissijainen keino periä maanomistajalta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvia kustannuksia. Koska ensisijaisesti kustannusten jakamisesta tulisi sopia, molempien sopimusneuvotteluosapuolten kannalta on hyvä, että epäonnistunut neuvotteluyritys todetaan yhteisesti ja dokumentoidaan.

### 5. Tonttien luovutus

Kaupunki luovuttaa tonttejaan markkinahintaan, sillä ylihinnoittelu hidastaa kaupungin rakentamista ja alihinnoittelu tuhlaa kaupungin resursseja. Maan luovuttamisen rakentamistoimintaan tulee tapahtua siten, että se edistää kaupunkirakenteen suunnitelmallista kehittämistä. Tonttien luovutusmuoto on myynti tai vuokraaminen. Tontit luovutetaan ensisijaisesti tarjouskilpailun kautta. Tarjouskilpailut ovat läpinäkyvä tapa tonttien luovutukseen, ja edistävät siksi rakentamisen markkinoiden kilpailullisuutta sekä kaupungin tonteista saamia tuloja.

Tontit voidaan luovuttaa joko omistus- tai vuokraoikeudella. Mikäli kohde luovutetaan vuokraoikeudella, määräytyy kohteen vuosivuokra ala olevassa taulukossa 1 esitettyjen tuottovaatimusten perusteella. Jotta vuokratason markkinaehtoisuudesta voidaan varmistua, sidotaan vuokrat elinkustannusindeksiin, minkä lisäksi vuokran perusteena oleva pääoma-arvo tarkistetaan vähintään kerran 10 vuodessa.

**Taulukko 1:** Vuokraoikeudella luovutettujen kohteiden tuottovaatimukset

Vuokraoikeudella luovutettava kohde	Tuottovaatimus	Pääoma-arvo
Asuinpienalo-, rivitalo- tai kerrostalotontti	5 %	Kohteen markkina-arvo
Yritys-/teollisuustontti	4-6 %	Kohteen markkina-arvo
Yleisen rakennuksen tontti	5-7 %	Kohteen markkina-arvo
Urheilutoimintaan tarkoitettut tontit	4-6 %	Teollisuustontin markkina-arvo

Tämän maapoliittisen ohjelman perusteella, kaupunki pyrkii turvaamaan ja vakiinnuttamaan maasta syntyvät tuotot pitkällä aikajänteellä tonttien vuokrausta edistämällä. Tavoitteena on, että tonttien luovuttaminen vuokraoikeudella muodostaa jatkossa merkittävän osuuden luovutusten kokonaisvolyymistä.

## 5.1 Asuntorakentamiseen tarkoitetut tontit

Luovutettaessa tontteja asuntotuotantoon, kaupunki pyrkii turvaamaan valtion tukeman asuntotuotannon toteutuksen sekä erityisryhmien asuntojen tonttitarpeen. Kaupunki turvaa asuntonttien tarjonnan kaavoittamalla ja luovuttamalla myytäväksi tontteja erikseen laadittavien kaavoitus-, asuntotuotanto- ja tontinluovutusohjelmien mukaisesti erilaiset tarpeet huomioon ottaen.

Tonttien luovutuksessa kiinnitetään huomiota rakentamisen laatuun, asuntojen kokojakaumaan ja omistusmuotoon.

Kaupunki voi erikseen päättää tontin luovutuksen ehdoista, kun rakentamisen rahoitukseen saadaan Valtion asuntorahastolta korkotukea tai takauslainaa.

## 5.2 Yritystoimintaan tarkoitetut tontit

Monipuolinen ja kilpailukykyinen elinkeinotonttivaranto on kaupungin elinkeinotoiminnan kehittämisen väline ja kilpailukeino. Ennakoivaa maanhankintaa hyödyntäen kaupunki pyrkii turvaamaan elinkeinotoiminnan kehittämisedellytykset pitkällä aikajänteellä erityisesti strategisilla yritystoimintaan keskittyneillä alueilla.

Tonttien luovutusehdoissa otetaan huomioon yrityksen työllistävä vaikutus, toiminnan laatu, merkitys kaupungin elinkeinorakenteelle, toiminnan soveltuminen alueella jo olevaan yritystoimintaan sekä rakentamisen laatu ja ympäristövaikutukset.

Luovutusehdot ovat joustavia ja tontteja luovutettaessa pyritään ottamaan huomioon sijoittuvien yritysten laajenemistarpeet.

Yritystoimintaan tarkoitetut tontit luovutetaan usein sopivan toimijan ilmaantuessa ilman tarjouskilpailua. Tällöin tulee kiinnittää huomiota siihen, ettei kunta elinkeinopoliittisista syistä vääristä kilpailua. Käytännössä tämä varmistetaan valtioneuvoston päätöksellä huomioimalla. Niissä tilanteissa, joissa myyntiä ei tehdä tarjouskilpailumenettelyä käyttäen, on yhden tai useamman riippumattoman arvioijan tehtävä arvio kohteen markkina-arvosta. Määritelty markkina-arvo muodostaa kohteen minimimyyntihinnan, josta kunta voi sopia myöntämättä valtion tukea.

Jos kunta päättää elinkeinopoliittisista syistä tukea nimettyä yritystä käypää hintaa alemmalla tontinluovutushinnalla, kunnan tulee soveltaa valtioneuvoston deminimis-menettelyä, ja kirjattava luovutuskirjaan, että kyse on deminimis-tuesta (ks. komission asetus 1407/2013). Valtioneuvoston päätöksessä yrityksen määritelmä ei ole sidoksissa kansalliseen yhtiölainsäädäntöön. Valtioneuvoston päätöksen kannalta yrityksiä ovat kaikki taloudellista toimintaa harjoittavat yksiköt niiden oikeudellisesta muodosta riippumatta – ja päin vastoin. Täten urheiluseurat ja muut yleishyödylliset toimijat, tai heidän omistamansa yhtiöt, eivät ole lähtökohtaisesti valtioneuvoston päätöksen tarkoittamia

yrittäjiä.

Vuokrattujen yritystonttien rakentamisvelvoitteen ja vuokrasopimuksen vuokrasuhteen päättymistä koskevien velvoitteiden kirjaaminen vuokrasopimukseen on kirjattava selkeästi ja ehtoja toteuttamista on seurattava huolellisesti.

### **5.3 Urheiluseurat ja muut yleishyödylliset toimijat**

Urheilualueet luovutetaan alueen teollisuustontin hinnoittelua soveltaen. Mikäli alue vuokrataan ja alueelle tulee vain vähän tai ei ollenkaan rakennuksia, voidaan vuokran suuruuden määrittämisessä hyödyntää alhaisempaa tuottovaatimusta.

### **5.4 Muut alueet**

Kaupungin omistamat peltoalueet vuokrataan kohtuullisin ehdoin viljelijöille siten, että ne ovat otettavissa muuhun käyttöön tarvittaessa. Tärkeintä on se, että alueet pysyvät hoidettuina siihen saakka, kunnes kaupunki hyödyntää alueet rakentamistarpeisiin.

Virkistysalueet, etenkin ranta-alueet tulee pitää kaikkien kaupunkilaisten käytössä, ellei erityinen kaupungin tarpeita palveleva suunnitelma edellytä niiden luovuttamista rajoitettuun käyttöön, kuten leirintäalueeksi tai suojelun alueeksi.

Yleisten rakennusten toteuttajat määrittävät jo kaavoitusvaiheessa tonttien käyttötarkoituksen mukaisesti. Rakentajina toimivat kaupungin lisäksi lähinnä valtio, seurakunnat ja muut yhteisöt, joiden tarpeisiin kaupungin omistamille alueille kaavoitettua Y-rakennusoikeutta luovutetaan tarpeen mukaan.

## **6. Tonttivarannon aktivointi**

### **6.1 Tonttien luovutusehdot tonttivarannon aktivoinnissa**

Rakentamiskelpoisten tonttien rakentamista joudutetaan ensisijaisesti tontin luovutusehtojen kautta. Näistä tärkeimmät keinot ovat velvoite rakentaa tontti tietyn ajan kuluessa (lähtökohtaisesti 3 v.) sekä kielto luovuttaa tonttia edelleen rakentamattomana. Luovutusehtojen tarkoituksena on jouduttaa kaavan toteutumista ja ehkäistä maakeinottelua.

### **6.2 Rakentamiskehotukset**

Rakentamiskehotuksilla edistetään asemakaavan toteutumista. Tavoitteena on lisätä rakentamattomien tonttien rakentamista. Järvenpään kaupunki voi antaa rakentamiskehotuksen, mikäli tonttia ei ole rakennettu kahden vuoden kuluessa siitä, kun se on tullut mahdolliseksi.

Kehotus merkitsee maanomistajalle, että hänen tai jonkun muun on rakennettava tontti seuraavan kolmen vuoden aikana. Mikäli tonttia ei rakenneta kehotuksen edellyttämällä tavalla, kunta voi lunastaa tontin.

Rakentamiskehottuksen käyttöä on arvioitava tapauskohtaisesti. Kunnalla on oltava perusteet sille, miksi jollekin tontille annetaan kehoitus ja toiselle ei. Kehotusmenettely sopii erityisesti tilanteeseen, jossa tietyllä alueella on tonttitarjonnassa niukkuutta. Kehotusmenettelyn tavoitteena ei ole kaikkien tonttien saamista kerralla rakentamisen piiriin.

### **6.3 Rakentamattomien tonttien korotettu kiinteistövero**

Kiinteistöverolain mukaan Järvenpään on määrättävä rakentamattomalle rakennuspaikalle veroprosentti, joka on vähintään 3,00 prosenttiyksikköä yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampi. Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti saa olla enintään 6,00 prosenttia. Kaupunginvaltuusto päättää veroprosentin vuosittain seuraavan vuoden talousarvion yhteydessä.