

**Maapoliittinen ohjelma
Paimion kaupunki
2019-2021**



Sisällysluettelo

1.	JOHDANTO.....	3
1.1	Maapolitiikka, mitä se tarkoittaa?	3
1.2	Maapolitiikka lainsäädännössä	3
2.	MAAPOLITIIKAN TAVOITTEET PAIMIOSSA	3
2.1	Maapolitiikka Paimion kaupungin strategiassa	4
2.2	Vistan osayleiskaava ja maankäytön strateginen suunnittelu	4
2.3	Maanhankinnan ja tonttutuotannon tavoitteet.....	7
2.4	Maapolitiikan taloudelliset reunaehdot	7
3.	KAUPUNGIN MAAOMAISUUDEN NYKYTILA.....	7
3.1	Kaupungin maanomistus ja keskeiset tunnusluvut	7
4.	MAAPOLITIIKAN PERIAATTEITA JA KEINOJA	10
4.1	Vapaaehtoinen kiinteistökauppa ja maanvaihto.....	11
4.2	Etuosto-oikeuden käyttäminen	11
4.3	Katu- ja puistoalueiden hankinta	11
4.4	Lunastaminen	11
5.	ASEMAKAAVOITUS JA SIIHEN LIITTYVÄT SOPIMUKSET.....	12
5.1	Ensimmäisen asemakaavan laatiminen	12
5.2	Yksityisen maan kaavoittaminen ja sopimukset.....	12
5.3	Kehittämiskorvaus	13
5.4	Kehittämialue	13
6.	MAANLUOVUTUKSEN PERIAATTEET	13
6.1	Asuintonttien luovuttaminen.....	14
6.2	Elinkeinotonttien luovuttaminen	14
6.3	Peltojen vuokraaminen	14
6.4	Muiden kaupungin omistamien alueiden myyminen ja maan luovutus.....	15
7.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUMISEN EDISTÄMINEN	15
7.1	Rakentamattomat tontit.....	15
8.	HAJA-ASUTUKSEN OHJAAMINEN	17
8.1	Haja-asutuksen ohjaamisen keskeiset periaatteet	17
8.2	Haja-asutuksen rakentumisen tulevaisuus	17
9.	MAAPOLIITTISEN OHJELMAN SEURANTA	19
10.	LIITTEET	19

1. JOHDANTO

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

Maapoliittista ohjelmaa ei aikaisemmin Paimion kaupungissa ole laadittu, mutta vuosittain laadittu kaavoituskatsaus on sisältänyt tulevien vuosien maankäytön suunnitelmia ja tavoitteita. Maapoliittista ohjelmaa jatkossa tarkistetaan valtuustokausittain, lisäksi toimintakertomukseen sisällytetään vuosittain arviointi, miten ohjelma on toteutunut.

Kaupunginhallitus päätti 21.3.2018 kokouksessaan Paimion kaupungin maapoliittisen ohjelman laadinnan aloittamisesta. Valtuustoseminaari ohjelman laadinnasta pidettiin 27.11.2018.

1.1 Maapolitiikka, mitä se tarkoittaa?

Kaupungin maapolitiikka voidaan määritellä työväliseksi, 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 yhdenvertaista kohtelua,
- taloudellisuusnäkökulma toimintojen investointiulottuvuutta ja tämän kannattavuutta
- sekä tuotantoprosessinäkökulma tonttituotannon kustannustehokkuutta ja toimintojen tuottavuutta.

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

1.2 Maapolitiikka lainsäädännössä

Maapolitiikan harjoittaminen on kunnan lakisääteinen tehtävä.

Maankäyttö- ja rakennuslakiin lainmuutoksella 204/2015 lisätty 5a § sisältää kunnan maapolitiikan käsitteen: *"Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi"*. Samaisella lainmuutoksella lisättiin maankäyttö- ja rakennuslain 20 § uusi 1. momentti: *"Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta. Kunnalla tulee olla käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus"*. Maapolitiikan sisältöön tai käytettävään keinovalikoimaan laki ei ota kantaa.

2. MAAPOLITIIKAN TAVOITTEET PAIMIOSSA

Maankäyttöpolitiikan (sis. kaavoituksen ja maapolitiikan) tavoitteet sekä tonttien luovutuskäytännöt ovat siis osa kaupungin strategista ja elinkeinopoliittista suunnittelua.

Maapoliittisten linjausten **tärkein tavoite on luoda kaupungille mahdollisuus rakentamisen ja tonttimarkkinoiden hallintaan**. Vahvalla maapoliittisella otteella kaupunki tasapainottaa talouttaan ja hallitsee rakentamisen suuntaamista ja ajoittamista. Näin saadaan sekä kaupungin kunnallistekniset-, että palveluinvestoinnit täysimääräisesti ja oikea-aikaisesti hyödynnetyksi.

Työpaikkarakentamisen edellytysten luomisella maapoliittisin keinoin tavoitellaan osaltaan yritysten sijoittumista kaupunkiin, uusien työpaikkojen syntymistä, työllisyyden parantumista sekä työpaikkaomavaraisuuden kasvattamista. Monipuolisella elinkeinoelämällä luodaan kaupunkiin sekä elävyyttä että elinvoimaa.

Maapolitiikan muut tavoitteet ovat

- Ylläpidetään monipuolista asuintonttitarjontaa sekä rakentamisvalmiiden yritystonttien riittävää ja monipuolista varantoa
- Tiivistetään yhdyskuntarakennetta Vistan osayleiskaavan alueella
- Kohdellaan sekä maanomistajia että tontinsaajia tasavertaisesti
- Varmistetaan maanhankinnalla työpaikka-alueiden kehittämismahdollisuudet
- Hyödynnetään yhdyskuntarakenteen kehittämiselle ja virkistykselle toissijaista maanomaisuutta vaihtomaana maanhankinnassa
- Kaupungin toimenpiteistä aiheutuvan arvonnousun pidättäminen kaupungille

Parhaiten tavoitteiden toteutuminen varmistetaan sillä, että kaupungin vahva asema asemakaavoituksen piiriin tulevien alueiden maanomistajana säilyy. Strategisesti tärkeiden alueiden ensimmäiseen asemakaavoitukseen ei ryhdytä ennen kuin kaupunki on saanut alueet omistukseensa.

2.1 Maapolitiikka Paimion kaupungin strategiassa

Paimion kaupungin strategia 2018–2022 laadittiin omin paimiolaisin voimin.

Tavoitteena on kaupungin tuoton lisäksi maan ja kiinteistöjen arvonnousu, luoda valmius vastaanottamaan kasvava asukasmäärä ja parantaa entisestään suurempien yritysten mahdollisuutta sijoittua Paimioon.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 13.6.2018 Paimion kaupungin strategian 2018–2022.

PAIMION ARVOJA OVAT:

Paimio on asukaslähtöinen, yrittäjämönteinen, ympäristöystävällinen ja turvallinen Kaupunki.

MISSIO:

Paimion kaupungin tavoitteena on tarjota hyvä, puhdas ja turvallinen ympäristö palveluineen.

VISIO:

Vuonna 2022 Paimio on Varsinais-Suomen elivoimaisin Kaupunki, joka tunnetaan edistyksellisistä ja laadukkaista palveluistaan.

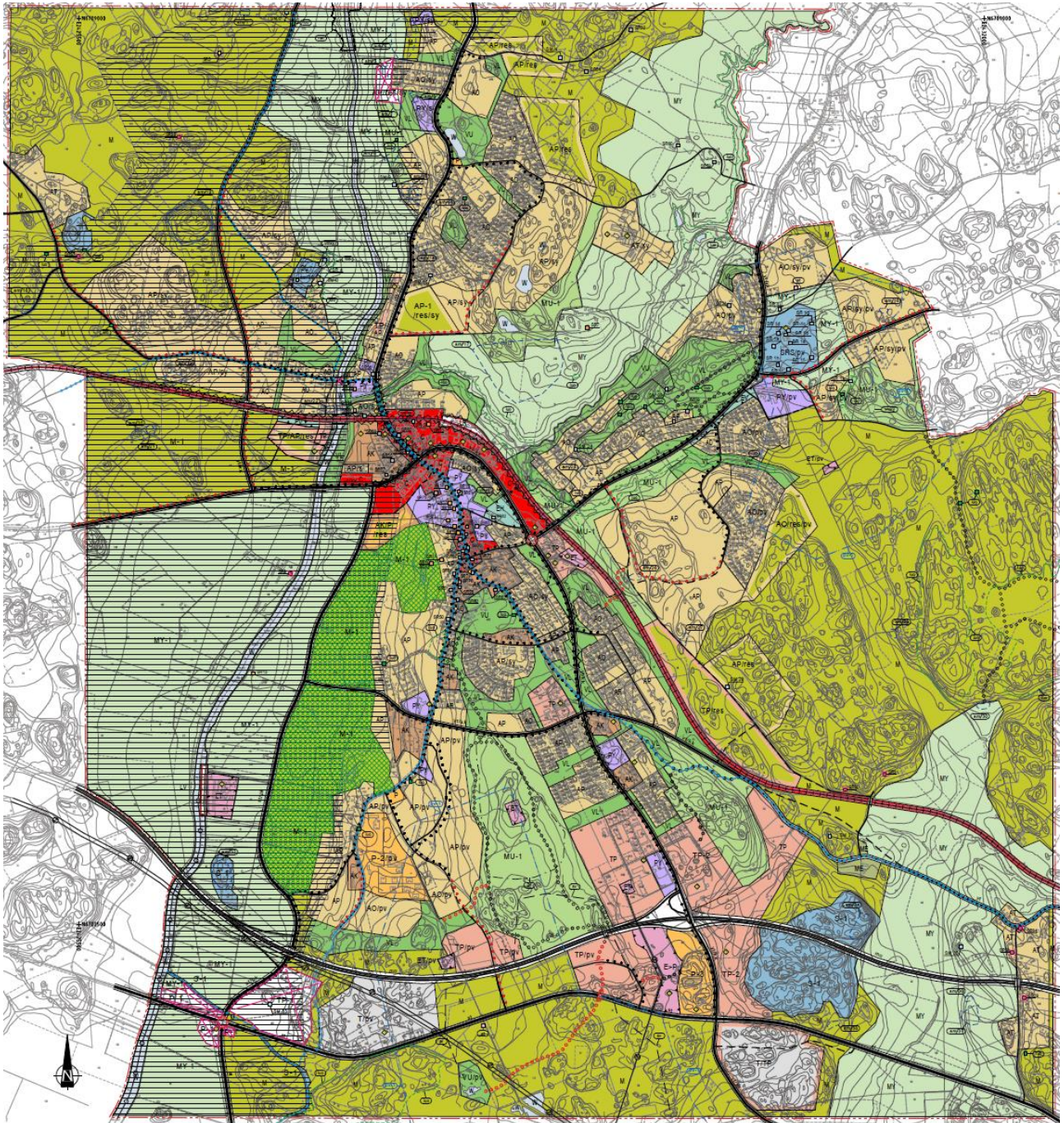
2.2 Vistan osayleiskaava ja maankäytön strateginen suunnittelu

Vistan osayleiskaavan kaupunginvaltuusto hyväksyi 13.12.2012. Kaavasta valitettiin Turun hallinto-oikeuteen, joka antoi päätöksensä 2.4.2014. Hallinto-oikeuden päätöksestä valitettiin,

mutta korkein hallinto-oikeus (23.1.2015) hylkäsi valituksen ja Turun hallinto-oikeuden päätös jäi voimaan.

Paimion kaupungin strategian painopistealueita ovat mm. asukasmäärän hallittu laajentaminen, kehittyvä elinkeinoelämä ja palvelujen toimivuus. Osayleiskaavassa on keskustatoimintojen lisäksi esitetty täydennys- ja laajenemisalueita asumiselle, palveluille ja työpaikka-alueille.

Yleiskaavatyössä tavoiteltiin noin 2000 asukkaan väestönkasvua (1%/a) vuoteen 2025 mennessä. Tästä tavoitteesta ollaan pari vuotta jäljessä.

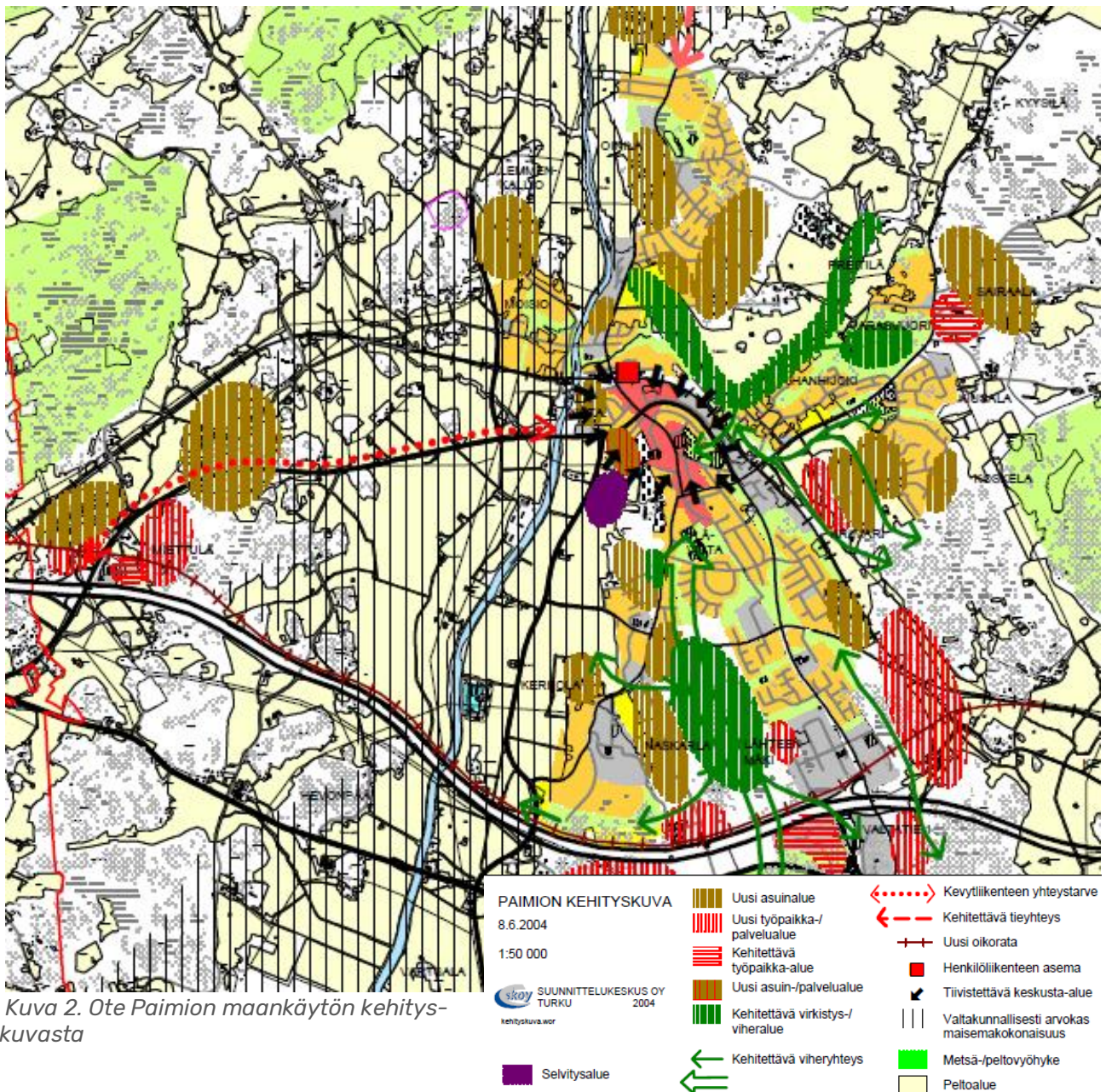


Kuva 1. Vistan osayleiskaava

Yeiskaavatyön pohjaksi laadittiin vuonna 2004 maankäytön kehityskuva. Kehityskuvatyössä tarkasteltiin Paimion kaupungin maankäytön tilannetta nyt ja tulevaisuudessa. Työssä tarkasteltiin tulevaisuuden antamia mahdollisuuksia ja kehityssuuntia maankäytön kannalta. Tavoitteena oli yleispiirteisellä tasolla hakea selkeät painopistealueet, joihin Paimion kaupungin tulee tulevaisuuden maankäyttöratkaisuissa varautua.

Kaupungin maankäytön kehittämisen tukipilareina olivat keskustan kehittäminen ja E18-väylän hyödyntäminen, eikä sen takia kehityskuvaa tehty koko kunnan kattavalta alueelta.

Kehityskuvassa Miettulan alue on vahvasti osoitettu uutena asuin- ja työpaikka-alueena, mutta sinne ei ole vielä laadittu oikeusvaikutteista osayleiskaavaa.



Kuva 2. Ote Paimion maankäytön kehityskuvasta

2.3 Maanhankinnan ja tonttituotannon tavoitteet

Raakamaan hankinnan tavoitteena on suunnitelmallisella tavalla hankkia Paimion kaupungin omistukseen **oikea-aikaisesti, oikealta sijainnilta sekä oikeaan hintaan ne maa-alueet, joita kaupunki tarvitsee toimintojensa ja kehityksensä turvaamiseksi.**

Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittisessa ohjelmassa vuosille 2018–2021 on pohjauttu Turun kaupunkiseudun rakennemallin 2035 tavoitteisiin. Kuntien tavoitteena on ylläpitää raakamaavarantoa nostaa varasto vastaamaan 5 vuoden tarvetta. Asemakaavareserviä ylläpidetään vähintään 3 vuoden tarpeeseen ja yleiskaavavarantoa vähintään 10 vuoden päähän.

Onnistuneen maanhankinnan toteuttamiseen tarvitaan vakaata, ennustettavaa päätöksentekoa sekä aikaa kestäviä linjauksia. Maanhankinnassa tulee tarvittaessa käyttää kaikkia lain mahdollistamia maanhankintatapoja.

Tonttien luovutuksen keskeisenä tarkoituksena on edistää kaupunkirakenteen suunnitelmallista ja taloudellista kehittämistä kysyntää vastaavasti. Kaavoituksella mahdollistetaan kohtuuhintaisten, kilpailukykyisten ja monipuolisten tonttien tarjonta. Luovutettaville tonteille asetetaan myös laadullisia tavoitteita sijainti huomioiden. Kaupungin tonttitarjonnassa huomioidaan kysyntä – ei tuoteta liikaa valmista varantoa, eikä olla tilanteessa, jossa varannon puute rajoittaa kasvua.

2.4 Maapolitiikan taloudelliset reunaehdot

Taloudellisia reunaehdot ovat muun muassa, paljonko kunnalla on vuosittain käytettävissä rahaa maanhankintoihin, mikä on ollut maaomaisuuden tuotto, onko kunnalla käytettävissä maanhankintarahastoja ja voidaanko lisämäärärahoihin rahoittaa maanhankintoja, jos kannattava kauppa olisi syntymässä.

3. KAUPUNGIN MAAOMAISUUDEN NYKYTILA

Kaupungin rakentamaton maaomaisuus tarjoaa pohjan uusien asemakaavojen laatimiselle, kaupungin omille toiminnoille, maaomaisuuden luovutuksille sekä tonttien myynti- ja vuokratuloille.

Rakentamattoman maaomaisuuden huolellinen hallinta ja kehittäminen kaavoituksen keinoin ovat keskeisiä toimenpiteitä maaomaisuuteen sitoutuneiden pääomien tuottojen varmistamisessa.

Maapolitiikan keskeisenä tehtävänä on kaupungin rakentamattomaan maaomaisuuteen kohdistuva ohjaus; maapolitiikalla kerrotaan ne tavoitteet ja reunaehdot, joilla Paimion kaupunki rakentamatonta maaomaisuuttaan hallitsee.

Asemakaavan mukaisia puistoja ja yleisiä alueita ei myydä eikä vuokrata tontteihin lisämaaksi ilman kaavamuutosta. Lyhytaikainen vuokraus voi olla mahdollista, jos se ei estä alueen kaavan mukaista käyttöä.

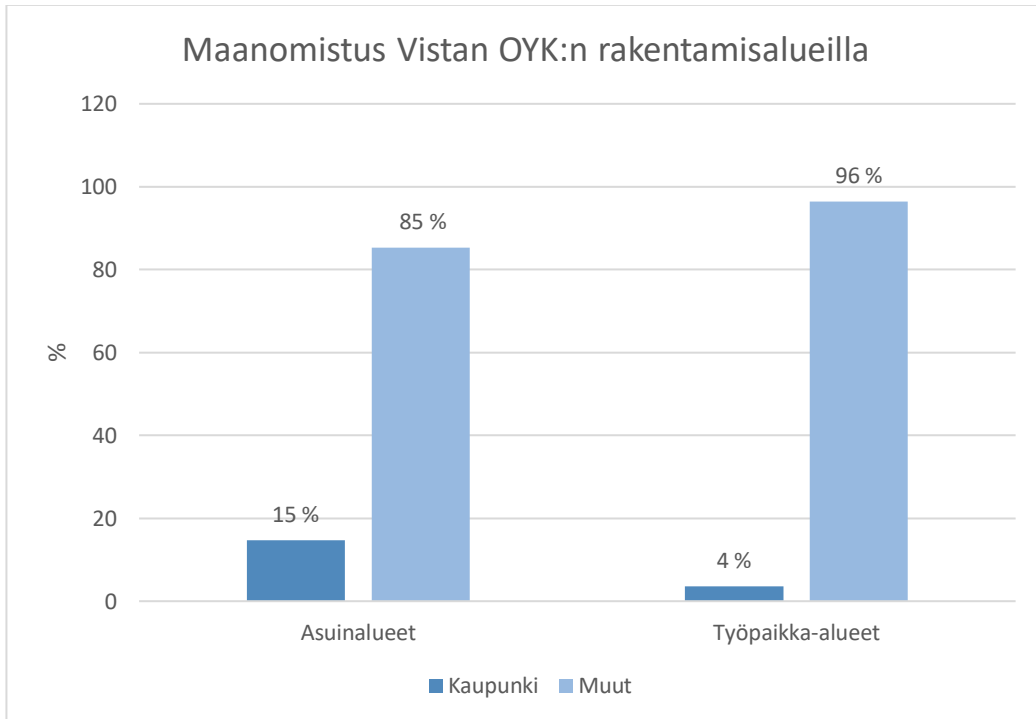
Maaomaisuuden hallinnassa ja vuokran perinnässä käytetään sähköistä maaomaisuusrekisteriä ja sopimushallintajärjestelmää.

3.1 Kaupungin maanomistus ja keskeiset tunnusluvut

Kaupunki omistaa maa-alueita taajama-alueilla noin 490 ha, joka käsittää pääasiassa myymättömiä tontteja, katualueita ja viheralueita. Haja-alueella kaupungin maanomistus on noin 340 ha, joka on pääsääntöisesti metsää ja peltoa.

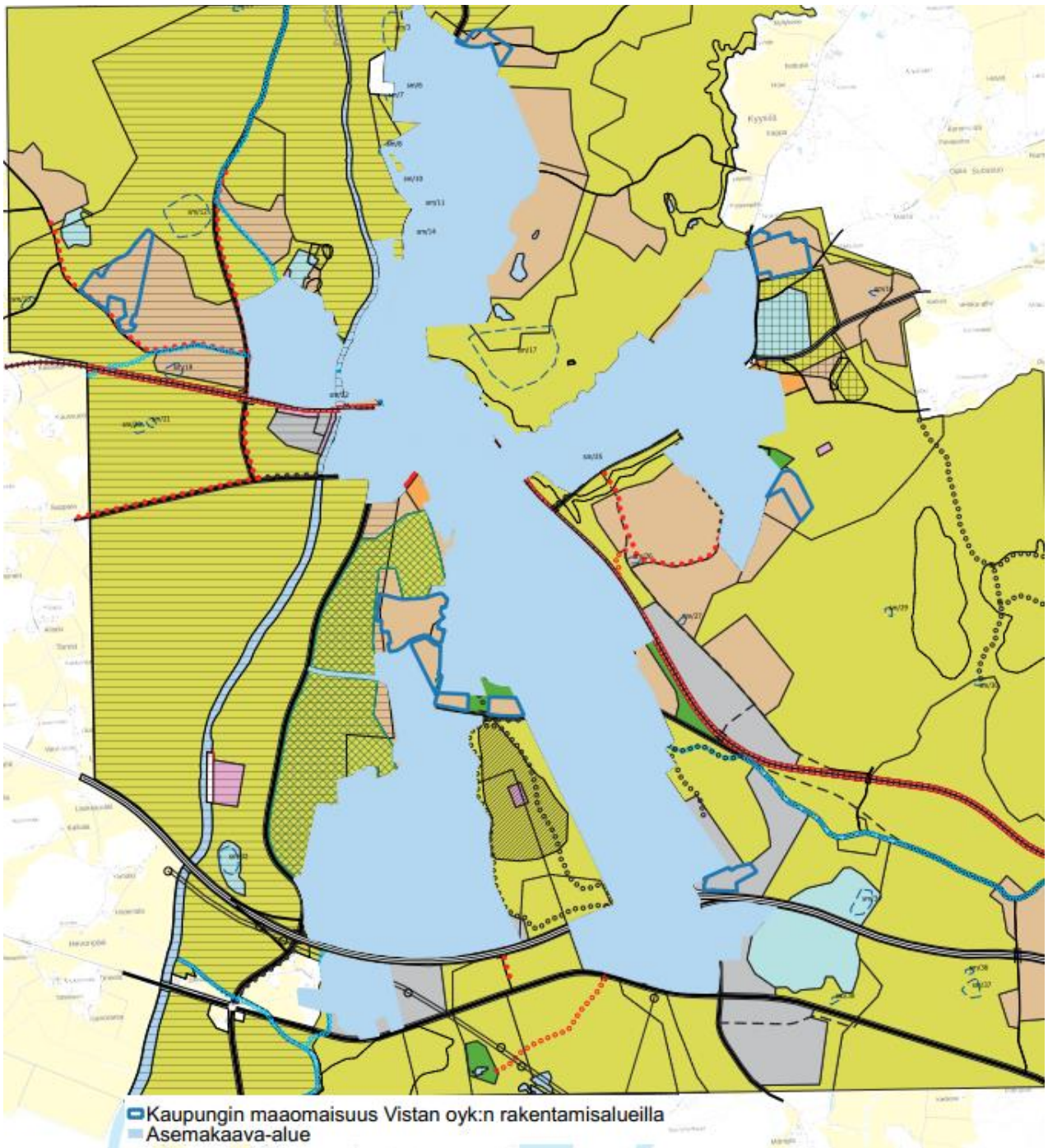
Vistan osayleiskaavassa kaupungin omistuksessa olevaa asumiseen tarkoitettua aluetta on 64 ha (sis. reservialueet) ja työpaikka-alueita 5 ha (sis. reservialueet).

Vastaavasti yksityisten, valtion ja muiden omistuksessa olevaa asumiseen tarkoitettua aluetta on 373 ha (sis. reservialueet) ja työpaikka-alueita 134 ha (sis. reservialueet).



Kuva 3. Maanomistuksen jakautuminen Vistan osayleiskaavan rakentamiseen osoitetuilla alueilla (ei asemakaavaa).

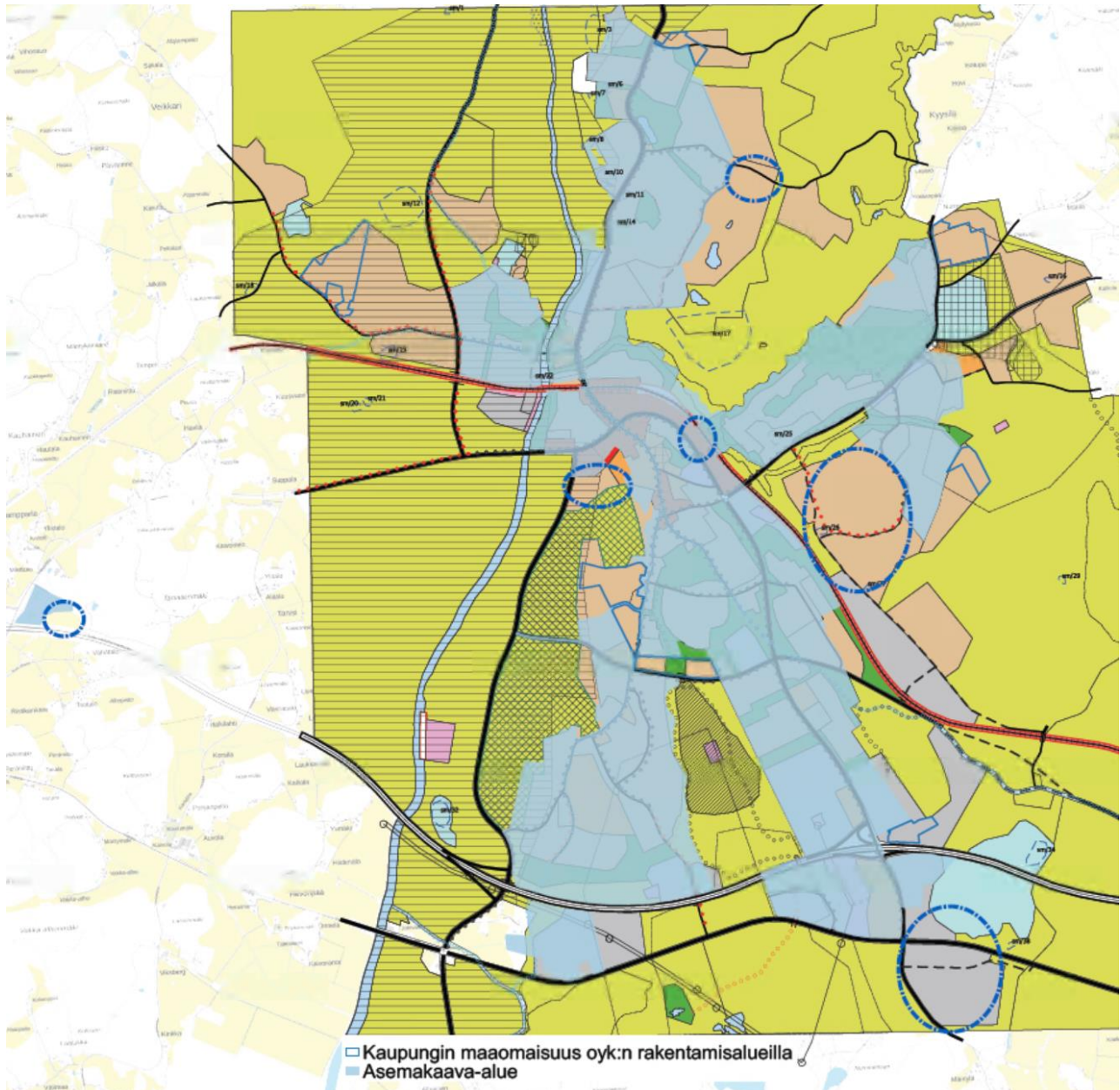
Paimion kaupunki on luovuttanut uusia tontteja viimeisen kymmenen vuoden (2009–2018) aikana keskimäärin 18 kappaletta vuodessa; tontinmyyntitulot (maanostohinta vähennettynä) ovat olleet ajanjaksolla keskimäärin noin 265 000 euroa vuodessa ja tonttien vuokrauksesta (aloitettu v.2015) on vastaavasti saatu keskimäärin noin 12 000 euroa vuodessa.



Kuva 4. Kaupungin maanomistus rakentamisalueilla sinisellä rajauksella Vistan osayleiskaavassa. Asemakaavoitetut alueet osoitettu vaaleansinisellä värillä.

4. MAAPOLITIIKAN PERIAATTEITA JA KEINOJA

Maanhankintaan tulee varata riittävät resurssit sekä hankinnat tulee toteuttaa riittävän pitkällä aikajänteellä. Kaupungin tavoitteena on ensijaisesti ostaa maata vapaaehtoisin kaupun, mutta kaupungin kehittymisen turvaamiseksi voidaan tarvittaessa käyttää kaikkia lain mahdollistamia keinoja.



Kuva 5. Ensijaiset laajenemisaalueet pistekatkoviivalla esitettynä

4.1 Vapaaehtoinen kiinteistökauppa ja maanvaihto

Vapaaehtoinen kauppa tai vaihto on kaupungin maanhankinnan ensisijainen hankintakeino. Maanhankinnoissa noudatetaan johdonmukaista kohtuullista hintatasoa. Hankinnoissa voidaan hyödyntää myös kaupungin maaomaisuutta vaihtokohteina.

Kaupunki hankkii aktiivisesti vapaaehtoisilla maakaupoilla tai vaihdoilla raakamaavarannon monipuolisen asunto- ja työpaikkatuotannon toteuttamiseksi. Ensisijaisesti maanhankinta kohdistetaan taajamien laajenemisalueille ennen asemakaavoitusta, toissijaisesti laajenemisaluiden ulkopuolelle rakennus- ja vaihtomaaksi.

Kauppoja tehdään talousarviossa maanhankintaan vuosittain varattujen varojen puitteissa ja tarvittaessa ostokohteet priorisoidaan. Jos tulee kysymykseen merkittävä maanhankintamahdollisuus, päättää maanhankinnasta kaupunginvaltuusto.

4.2 Etuosto-oikeuden käyttäminen

Etuosto tarkoittaa kaupungin oikeutta lunastaa myyty kiinteistö myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta. Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Kaupungin tulee etuosto-oikeutta käyttäessään esittää selvitys alueen tulevasta käytöstä.

Kaupungin alueella tapahtuvissa kiinteistökaupoissa, joiden pinta-ala on suurempi kuin 5 000 m², kaupunki voi käyttää etuosto-oikeutta. Etuostolaissa on annettu tarkemmat määräykset oikeuden käyttämiseen.

4.3 Katu- ja puistoalueiden hankinta

Kun asemakaava hyväksytään alueelle, jolla ei ole ollut asemakaavaa, kaupunki saa omistukseensa katualueen, joka ei sille ennestään kuulu, kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella (MRL § 94). Erottaminen kaupungin omistukseen tehdään yleisen alueen lohkomisella.

Asemakaavanmuutosalueella kaupungilla on mahdollisuudet saada katualue haltuunsa, kuten ensimmäisen asemakaavan alueillakin, siinä tapauksessa, että katualueen sijainti ei ole muuttunut. Muutosalueella, joilla käyttötarkoitus on muuttunut yleiseksi alueeksi kaupunki saa katualueen omistukseensa eri kiinteistösaannon (mm. kauppa, vaihto, testamentti) muotoja käyttämällä taikka lunastamalla.

Paimiossa asemakaavan mukaisista puistoalueista huomattava osa on yksityisten omistuksessa. Kaupunki voi hankkia puistoalueet omistukseensa vapaaehtoisilla kaupoilla tai yleisten alueiden lunastuksella.

4.4 Lunastaminen

Maankäyttö- ja rakennuslaki sisältää useita lunastusperusteita, joiden nojalla kaupunki voi saada luvan lunastaa maata erilaisiin yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin.

Maan lunastaminen antaa kaupungille mahdollisuuden järkevään yhdyskuntakehitykseen maanomistajien sopimus- tai myyntihalukkuudesta riippumatta. Samalla se auttaa kohteilemaan maanomistajia tasapuolisesti ristiriitatilanteissa.

Lunastuslupa perustuvaa lunastusta Paimion kaupunki voi käyttää osayleiskaavan rakentamiseen osoitetuilla alueilla, mikäli alueella käydyt neuvottelut vapaaehtoisista maakaupoista eivät määräajassa johda kaupungin maanhankintaan.

5. ASEMAKAAVOITUS JA SIIHEN LIITTYVÄT SOPIMUKSET

Asemakaavan laadinnan pääperiaatteena on, että uudet asemakaavat laaditaan kaupungin omistamalle maalle.

Kaupunki voi asemakaavoittaa yksityisen omistamaa raakamaata vain, jos siihen on erittäin perustellut syyt. Tässä tapauksessa laaditaan kaavoitus- ja maankäyttösopimukset (liitteet 1 ja 2) sekä kaupunki saa alueelta kehittämiskorvauksen.

5.1 Ensimmäisen asemakaavan laatiminen

Ensimmäisen asemakaavan laatimisen kannalta aluerajauksen sisäpuolella saattaa pirstoutuneesta maanomistuksesta johtuen sijaita kiinteistöjä, joiden hankkiminen kaupungin omistukseen ei ole tarkoituksenmukaista. Tapauskohtaisesti kaupunki harkitsee alueen ostamista kokonaisuudessaan tai onko tarpeen maanomistajien kanssa laatia maankäyttösopimuksia.

Kaupunki voi tehdä sopimuksen koko tontintuotantoketjun toteuttamisesta kaupungin omistamille maille esimerkiksi rakennusliikkeen tai muun kehitysyhtiön kanssa.

5.2 Yksityisen maan kaavoittaminen ja sopimukset

Kaupungin ensisijaisena tavoitteena on hankkia säännöllisesti raakamaata omistukseensa riittävän tonttivarannon saavuttamiseksi. Raakamaaksi luokitellulle, yksityisen omistamalle alueelle ei lähtökohtaisesti laadita asemakaavaa.

Kaavamuutosalueilla yksityisomistuksessa olevien maiden kaavoittaminen on perusteltua esimerkiksi:

- yksityisen omistaman alueen kaavoittaminen on kaupungin kokonaisuutena huomioiden perusteltua
- kaavoittamisella tavoitellaan kuntarakenteen eheyttämistä ja alueet liittyvät luontevasti kaupungin kaavahankkeisiin
- kaupungin maille laadittavan asemakaavan yhteydessä kaupungin omistaman maan lisäksi kaava-alueeseen liittyy yksityistä maanomistusta.

Sopimukset tehdään kahdessa vaiheessa:

- asemakaavoituksen käynnistämissopimus ennen kaavan laatimisen aloittamista
- maankäyttösopimus kaavaehdotuksen oltua nähtävillä.

Ympäristölautakunta hyväksyy asemakaavoituksen käynnistämissopimukset ja kaupunginvaltuusto maankäyttösopimukset.

Kaavoituksen käynnistämissopimuksen tarkoituksena on, että kaupunki ja maanomistaja(t) sopivat sopimusalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista, kuten periaatteet, lähtökohdat, kustannusvastuut ja aikataulu. Yksityisessä omistuksessa olevan maa-alueen asemakaavoitusta ei yleensä aloiteta, ennen kuin alueen merkittävien maanomistajien kanssa on tehty kaavoituksen käynnistämissopimukset ja ne ovat saaneet lainvoiman.

Maankäyttösopimuksella sovitaan kaavan toteuttamiseen liittyvistä oikeuksista ja velvoitteista, esimerkiksi maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, asemakaavan toteuttamisaikataulusta, yleisten alueiden luovuttamisesta kaupungille ja muista sopimusaluetta koskevista tapauskohtaisista asioista.

Maankäyttösopimus valmistellaan kaavoitustyön aikana. Kaupunginhallituksen esittämän asemakaavan tai asemakaavamuutoksen hyväksyminen kaupunginvaltuustossa edellyttää, että kaupungin ja maanomistajan välillä on allekirjoitettu maankäyttösopimus ja että sopimus on saanut lainvoiman. Eriyisen kiireellisissä tapauksissa kaupungin edun niin vaatiessa, kaupunginhallitus kuitenkin esittää asemakaavan hyväksymistä, vaikka valituksen johdosta maankäyttösopimus ei olisi vielä lainvoimainen.

5.3 Kehittämiskorvaus

Kaupunki voi määrätä maanomistajan maksettavaksi kehittämiskorvauksen, jos maanomistajan kanssa ei ole syntynyt maankäyttösopimusta. Maankäyttö- ja rakennuslain 12a luvussa on tarkemmin kerrottu kehittämiskorvauksen määrittämisestä.

Kehittämiskorvauksen tarkoituksena on, että maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisesta kaupungille aiheutuvien kustannusten kattamiseen. Kehittämiskorvaus voidaan määrätä vain sellaiselle asemakaava-alueen maanomistajalle, jolle asemakaavasta on aiheutunut merkittävää hyötyä. Kehittämiskorvauksena voidaan periä enintään 60 prosenttia asemakaavasta johtuvasta asemakaavan mukaisen tontin arvonnoususta.

Kehittämiskorvausta ei saa määrätä maanomistajalle, jonka omistamille alueille osoitetaan asemakaavassa rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen eikä rakennusoikeuden tai rakennusoikeuden lisäyksen määrä ylitä 500 kerrosneliömetriä.

5.4 Kehittämialue

Kehittämialueeksi voidaan nimetä rakennettu alue, jonka uudistamista, suojelemista, elinympäristön parantamista, käyttötarkoituksen muuttamista tai muuta yleistä tarvetta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi erityiset kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteet ovat tarpeen.

Kehittämialueeksi voidaan nimetä myös rakentamaton alue, milloin sen rakentaminen on asunto- tai elinkeinopoliittisista syistä tarpeen ja sen toteuttaminen maanomistuksen pirstoutuneisuudesta, kiinteistöjaotuksen hajanaisuudesta tai muusta vastaavasta syystä edellyttää erityisiä kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteitä. Kehittämialue voi olla voimassa enintään 10 vuotta.

5.5. Rakennuskiellot kaava-alueilla

Kaupunki voi yleis- ja asemakaavojen laatimisvaiheessa määrätä kaava-alueelle rakennuskiellon tai toimenpiderajoituksen. Niiden tarkoituksena on, että kaava-alue pysyy muuttumattomana suunnittelun ajan eikä kaavan toteuttamiselle aiheudu haittaa.

Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus ovat voimassa enintään viisi vuotta. Kaavoituksen keskenäisyyden vuoksi kunta voi pidentää aikaa enintään viidellä vuodella ja erityisestä syystä sen jälkeen vielä enintään viidellä vuodella.

Tällä hetkellä Paimion kaupungissa ei ole voimassa rakennuskieltoa tai toimenpiderajoitusta.


6. MAANLUOVUTUKSEN PERIAATTEET

Kaupungin tavoitteena on luovuttaa vuosittain noin 20 uutta rakennuspaikkaa asuntorakentamiseen sekä rakennuspaikkoja elinkeinoelämäntarpeisiin. Maan luovutuksella toteutetaan kaupungin asunto- ja elinkeinopoliittisia tavoitteita.

6.1 Asuintonttien luovuttaminen

Asemakaavan mukaiset asuintontit luovutetaan myymällä tai määräajaksi vuokraamalla (liitteet 3 ja 4) kaupunginvaltuuston päättämällä ehdoilla. Vuokratonttien osalta vuosivuokra on 5 % myyntihinnasta. Luovutuksen ehtona on, että rakennuslupa on haettava kolmen vuoden kuluessa kaupanteosta. Rakentamattoman tontin edelleen myyminen on kielletty ilman kaupungin suostumusta.

Kaupungin luovuttamien tonttien osalta kaupunki voi ostaa rakentamattoman tontin takaisin. Omakotitontit ja yritystontit ostetaan takaisin niiden myyntihinnalla. Takaisin oston yhteydessä peritään kulloinkin voimassa oleva käsittelymaksu.



Kiirulantie 3 Pientalontti	
1877 m ² 18770,00 € 939,00 € / Vuosi	
Tontin tyyppi	Pientalontti
Käyttötarkoitus	AO
Pinta-ala (m ²)	1877
Kerrosluvu	1
Rakennusoikeus (k-m ²)	375
Rakennusvelvollisuus (k-m ²)	
Kaavamerkintä	A
Osoite	Kiirulantie 3
Kaupunginosa	Oinila
Kortteli	1324
Tontin numero	2
Kilteistätunnus	577-468-2-221
Myyjän nimi	Paimion kaupunki
Myyjän puhelinnumero	
Myyjän sähköposti	
Hinta (€)	18770,00
Vuokra (€/v)	939,00
Tarjotaan	Myynti tai vuokra
Tontti on jatkuva haussa. Tonttivaraus on sitova, kun varausmaksu on suoritettu. Myyntihintaan lisättävät kulut on esitetty lisätiedoissa.	
Varaustilanne	Vapaa
Tulosta tontin tiedot	
Lisätiedot	
http://www.paimio.fi/kiirulantie	
+ LISÄÄ TÄMÄ TONTTI HAKEMUKSEEN	
Valitsemasi tontti	
Yhtäkään tonttia ei ole valittu	

Kuva 6. Ote Tonttikauppa -verkkosivusta

Kaupunki on ottanut käyttöön omassa karttapalvelussaan sähköisen tontin-varauksen (tonttikauppa.paimio.fi), jossa on nähtävissä kaikki vapaana olevat tontit kaikkine tarvittavine tietoineen reaaliaikaisesti.

6.2 Elinkeinotonttien luovuttaminen

Monipuolinen, kohtuuhintainen ja riittävä elinkeinotonttivaranto on kaupungille keskeinen voimavara, jolla halutaan turvata kaupungin elinvoimaisuutta ja kilpailukykyä. Kaupunki huomioi tasapuolisesti huomioimaan erilaiset yritykset, reagoimaan markkinatilanteeseen ja on läpinäkyvä toiminnoissaan.

Jotta kaupungin strategiassa määritetyt tavoitteet voidaan saavuttaa ja vähentää myynnin riskejä, kaupunki tuotteisti elinkeinotonttien jalostuksen ja myynnin kokonaisprosessin. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt TOHI-laskelman (liite 5) elinkeinotonttien hinnan muodostamiseksi.

TOHI-laskelmassa otetaan huomioon mm.

- tontin myyntiaika
- logistinen sijainti
- työllistävä vaikutus
- kestävän kehityksen huomioiminen
- arvioitu verotuotto
- työllistävä vaikutus

6.3 Peltojen vuokraaminen

Kaupunki omistaa viljelysmaita yhteensä n. 36 ha. Kaupunki tekee viideksi (5) vuodeksi kerrallaan peltoalueen vuokrasopimuksen vuokralaisen kanssa. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Aluetta on hoidettava niin, että sen viljelyarvo säilyy. Kaupunki pidättää itsellään oikeuden irtisanoa sopimus ennen

vuokrakauden päättymistä, mikäli vuokraaja oleellisesti laiminlyö vuokrausehtojen noudattamisen tai mikäli kaupunki tarvitsee vuokra-alueita omiin tarkoituksiinsa.

6.4 Muiden kaupungin omistamien alueiden myyminen ja maan luovutus

Ensisijaisesti kaupunki luovuttaa myymällä vain asemakaavoitettuja tontteja. Kaupunki voi myydä myös sellaista asemakaavoittamatonta aluetta, joka ei sijaitse osayleiskaavassa rakentamiseen osoitetulla alueella tai aluetta, jolla ei ole kaupungin näkökulmasta tarvetta.

Kaupunki voi luovuttaa maata myös muihin tarkoituksiin. Tällaisia luovutuksia voivat olla esimerkiksi tontin osien luovutus ja maa-alueiden vaihto kaavan toteuttamiseksi. Luovutuksissa noudatetaan kohteiden käypää hintatasoa.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUMISEN EDISTÄMINEN

Kaupunki seuraa tonttivarantoa ja erityisesti valmiin kunnallistekniikan piirissä olevien rakentamattomia tonttien määrää ja pyrkii vaikuttamaan siihen, että tontit tulevat kohtuullisessa ajassa rakennettua. Yksityisen rakentamattoman tonttivarannon osalta kaupunki perii korotettua kiinteistöveroä ja lisäksi voi käyttää rakentamiskehotusta.

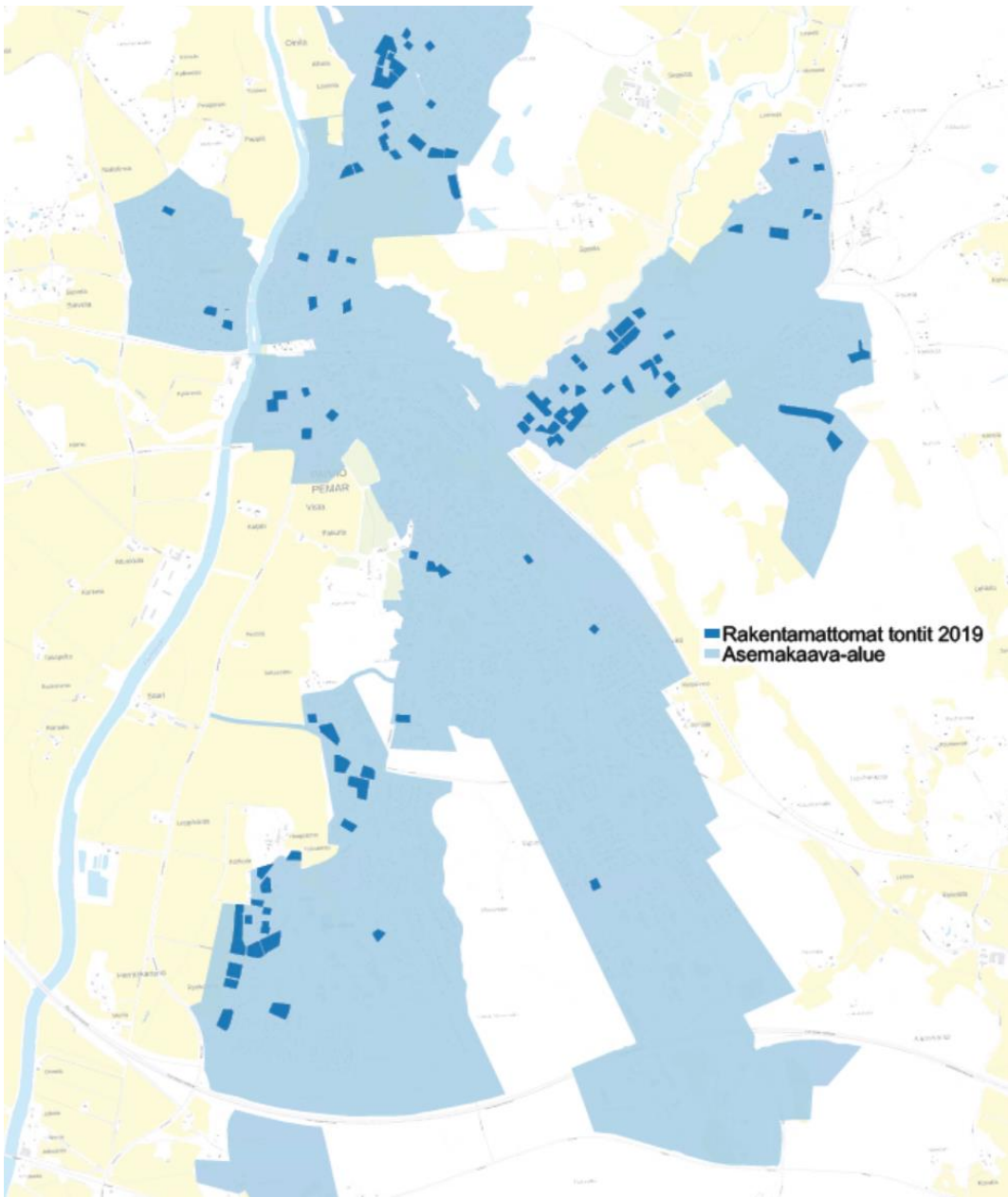
Asuintonttien hinnoittelussa huomioidaan kaupungin tavoitteet ja alueen kilpailukyky, realistinen tuotto-odotus huomioiden.

7.1 Rakentamattomat tontit

Rakentamatta jääneet asemakaavoitetut tontit muodostavat suoria kustannuksia lakisääteisen kunnallistekniikan rakentamisen ja kunnossapidon myötä. Epäsuoria kustannuksia ja tulojen menetyksiä syntyy muun muassa verotulojen menetyksistä.

Kaupunki on ottanut käyttöön kiinteistöverolain mukaisen korotetun kiinteistöveroprosentin rakentamattomalle rakennuspaikalle. Tällä hetkellä korotettu kiinteistöveroprosentti on 3 %.

Kaupunki markkinoi yksityisten omistuksessa olevia rakentamattomia tontteja.



Kuva 7. Rakentamattomat tontit asemakaava-alueella.

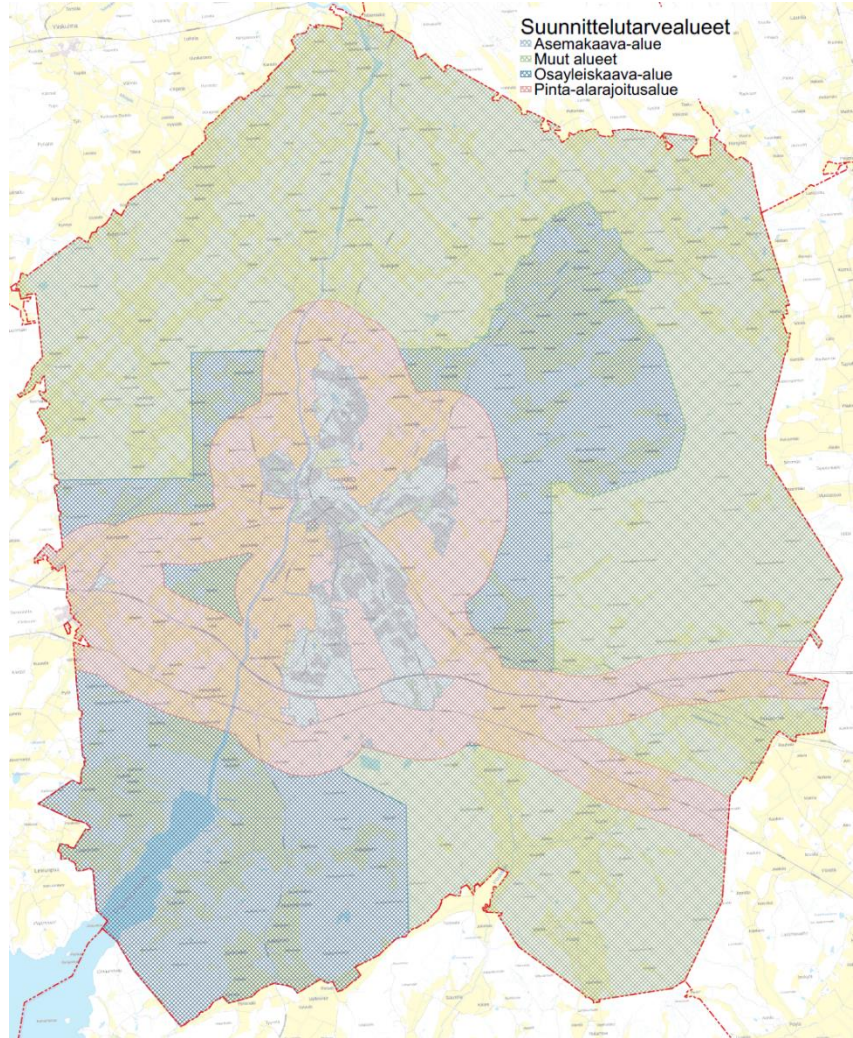
8. HAJA-ASUTUKSEN OHJAAMINEN

8.1 Haja-asutuksen ohjaamisen keskeiset periaatteet

Yhdyskuntarakennetta pyritään eheyttämään lisäämällä taajamien houkuttelevuutta ja turvaamalla riittävä kohtuuhintaisten tonttien tarjonta. Asuttu maaseutu pyritään pitämään elävänä ohjaamalla asutusta olemassa oleviin kyliin ja olemassa olevien rakenteiden lähelle. Suunnittelematon hajakenttä jatkuaan alkaa vaatia kaupungilta välttämättä palveluita ja tekniikkaa, tästä johtuen haja-asutusalueelle rakentaminen edellyttää lähes poikkeuksetta suunnittelutarveharkintaa.

Paimion kaupungin rakennusjärjestyksessä on määritelty rakennuspaikan vähimmäiskoko (5000m² osayleiskaava- ja muut alueet/10000m² pinta-alarajoitusalueet) eri osa-alueilla. Määritelmään vaikuttaa asemakaavan läheisyys, voimassa oleva osayleiskaava, valtatie 1 ja maantie 110 sekä rautatie.

Maaseuturakentamisen ohjaamisen tulee perustua maanomistajien tasapuoliseen ja yhdenvertaiseen kohteluun.



Kuva 8. Rakennusjärjestyksen liitekartta rakentamisen pinta-alamäärittelystä.

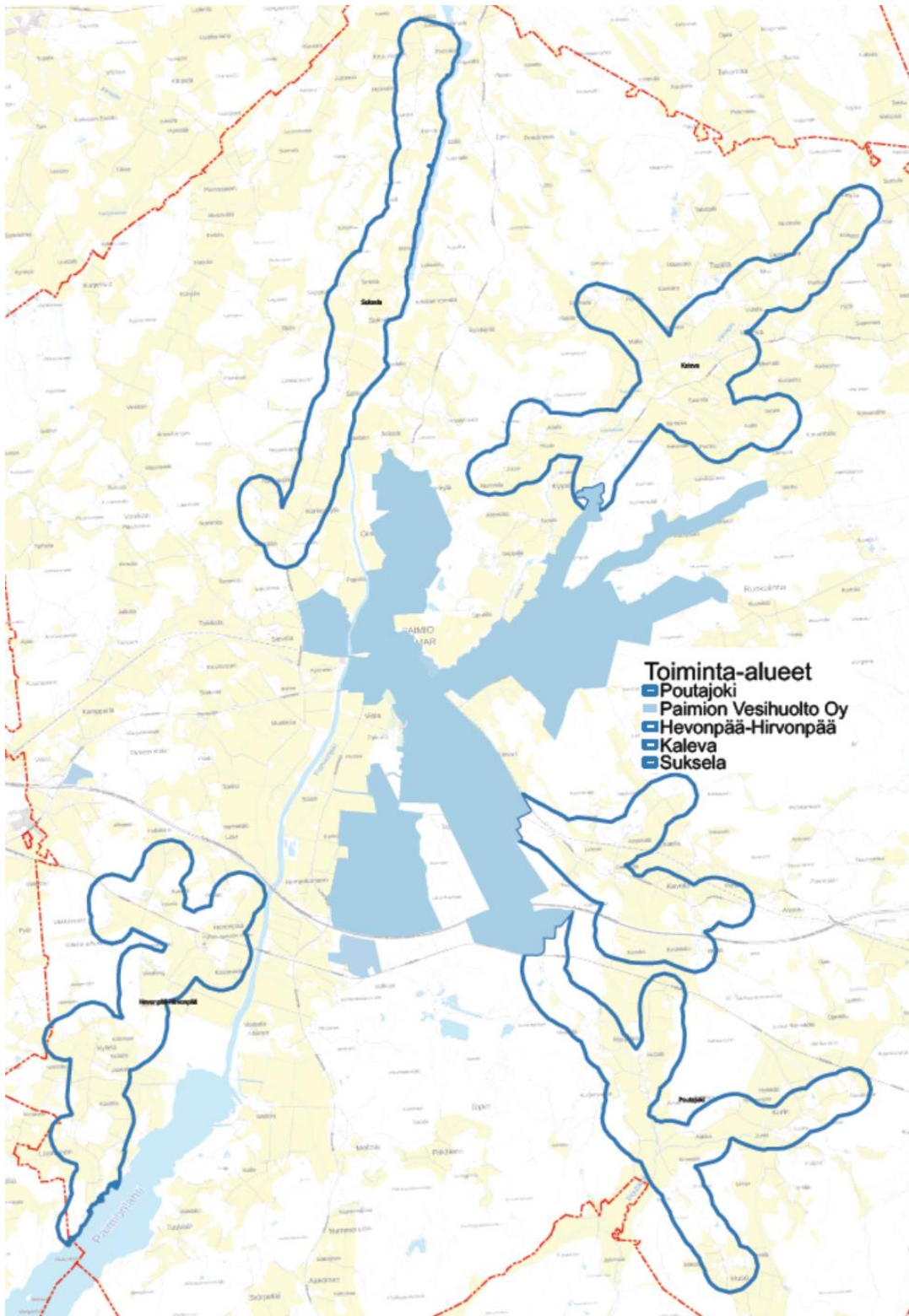
Paimiossa on päätetty tasapuolisen kohtelun perusteella, että samalle alueelle yksi kiinteistön omistaja voi saada enintään kolme rakennuspaikkaa suunnittelutarveratkaisulla ilman asemakaavaa.

8.2 Haja-asutuksen rakentamisen tulevaisuus

Haja-alueelle rakennettaessa suositetaan jätevesiosuuskuntien toiminta-alueita, joissa rakennukset tulee liittää viemäriverkostoon.

Jätevesiosuuskuntien toiminta-alueilla maanomistajien on mahdollista saada lisää rakennuspaikkoja ja pinta-alavaatimus voisi olla pienempi.

Tarkemmat määräykset esitetään rakennusjärjestyksessä.



Kuva 9. Toiminta-alueet ja jätevesiosuuskunnat.

9. MAAPOLIITTISEN OHJELMAN SEURANTA

Paimiossa ei ole erikseen määritelty eikä laadittu erillistä suunnitelmaa tai ohjelmaa maaomaisuuden kehittämiseksi. Maanhankinnassa on edetty tapauskohtaisesti ja maanomistajalähtöisesti eli raakamaan hankinnassa ei ole käytetty kaikkia lain mahdollistamia keinoja eikä myöskään edetty kaupungin näkökulmasta katsottuna tavoitteellisesti.

Maapoliittisen ohjelman seuranta sisältää mittareita joiden avulla voidaan tavoitteiden saavuttamista mitata. Toteutumisen seurannan mittareita olisivat muun muassa:

- raakamaavaranto ja sen kehittyminen
- tonttien myynti- ja vuokratulot sekä niiden kehittyminen
- luovutetut tontit
- asemakaavahankkeiden toteutuminen

Edellä mainittujen lisäksi pidetään listaa mitä maapoliittisia keinoja on käytetty ja minkälaiset tulokset niillä on saatu aikaan.

Maapoliittinen ohjelma tarkistetaan kerran valtuustokaudessa, mutta tarkistamisen yhteydessä tulee huomioida, että maapolitiikalla on paljon pidempi aikajänne kuin valtuustokausi.

10. LIITTEET

Liite 1. ASEMAKAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISSOPIMUS

SOPIJAPUOLET

Paimion kaupunki
yhteystiedot
jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

Maanomistaja XXX XXX
yhteystiedot
jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

SOPIMUSALUE

Sopimus koskee seuraavia kiinteistöjä:
Kiinteistötunnus: 577-XXX-X-XX, pinta-ala noin xxx ha.
xxx tontti nro xx, pinta-ala xxx m², jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue".
Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin xxx ha.
Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitekartassa xxx.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kaupunki ja Maanomistaja sopivat sopimusalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistytävä asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen.

LÄHTÖTILANNE

- kaavat
- suojelualueet, muinaismuistot, saastuneet maa-alueet, ym. päätökset
- kaavalliset selvitykset

MAANOMISTAJAN ESITTÄMÄT TAVOITTEET JA LÄHTÖKOHDAT SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITAMISELLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE

[Maanomistaja on kirjeessään (pvm) tehnyt aloitteen sopimusalueen asemakaavoittamisesta/ ottanut kantaa sopimusalueen asemakaavoittamiseen], liite xxx]

[Maanomistaja esittää sopimusalueen asemakaavoituksessa selvitettäväksi, voidaanko sopimusalueelle sijoittaa...rakentamistalaatu...toiminnallisuus...määrä (km²).]

Sopimusosapuolet ovat tietoisia siitä, että yhtiön esittämät tavoitteet eivät sido Kaupunkia kaavoittajana.

KAUPUNGIN ESITTÄMIÄ TAVOITTEITA JA LÄHTÖKOHTIA SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITAMISELLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE

Kaupunki on asettanut sopimusalueen yleiskaavoitukselle/ase-
makaavoitukselle tavoitteita kaavoitusohjelmassa/suunnitelmassa/kannanotossa/päätöksessä XX, jotka ovat tämän sopimuksen liitteinä (liite xxx).

KARTOITUS

Sopimusalueelta laaditaan ajantasainen kaavan pohjakartta mittakaavassa 1:2000. Kaupungin käyttämien kaavan pohjakartan laatimisoheiden mukaisesti. Kaupunki vastaa sopimusalueen kartoituksen suorittamisesta Maanomistaja maksaa sopimusalueen kartoituksen sekä kartan tarkistamisen kustannukset[/kustannusten korvauksena xxx €]. Laadittava kartta-aineisto kaikkine oikeuksineen jää Kaupungin omistukseen ja vapaaseen käyttöön.

ASEMAKAAVA

Kaupunki selvittää asemakaavoituksen reunaehdot sopimusalueella. Mikäli Kaupunki toteaa kaavoitukselle olevan edellytyksiä, Kaupunki valmistelee kaavaluonnoksen ja esittää sen Kaupungin ympäristölautakunnan käsiteltäväksi. Tavoitteena on, että asemakaavoituksen edellytykset selvitetään xxx mennessä ja mahdollinen kaavaluonnos käsitellään xxx mennessä.

Maanomistaja sitoutuu maksamaan Kaupungille asemakaavan valmistelun Kaupungille aiheuttamat kustannukset. Edellä mainittuihin kustannuksiin luetaan asemakaavan laatimisen ja käsittelyn sekä tässä yhteydessä tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämien tai hankkeen toteuttamisen muutoin edellyttämien selvitysten ja vaikutusten arvioinnin kustannukset /kustannusten korvauksena xxx €.

SOPIMUSALUETTA KOSKEVAN MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN LAATIMINEN

Kaupunki ja Maanomistaja pyrkivät neuvottelemaan asemakaavaehdotuksen/luonnoksen lautakuntakäsittelyn jälkeen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäyttösopimuksen sopimusalueen asemakaavan toteuttamisesta.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS

Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kuntaa ja Maanomistajaa sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja kunnan tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta.

SOPIMUSALUEEN LUOVUTTAA

Mikäli Maanomistaja luovuttaa sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, maanomistaja vastaa edelleen Kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

Päiväys...

Allekirjoitukset....

Liite 2. MAANKÄYTTÖSOPIMUS

SOPIJAPUOLET

Paimion kaupunki
yhteystiedot...
jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

Maanomistaja
yhteystiedot...
jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

SOPIMUSALUE

Sopimus koskee seuraavia kiinteistöjä:
Kiinteistötunnus:v577-XXX-X-XX, pinta-ala noin xxx ha.
xxx tontti nro xxx, pinta-ala xxx m², jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue".
Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin xxx ha.
Sopimusalue on rajattu punaisella tämän sopimuksen liitekartassa xxx .

SOPIMUSALUEEN NYKYINEN KAAVOITUSTILANNE

Sopimusalueella on voimassa seuraavat kaavat:

LÄHTÖKOHDAT

- viittaus: asemakaavan laatimista koskeva sopimus

SOPIMUKSEN TARKOITUS

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

ALUEIDEN LUOVUTTAMINEN JA/TAI VAIHTAMINEN

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

MAHDOLLINEN PILAANTUNUT MAAPERÄ

Sopimusalueella olevien mahdollisten pilaantuneiden (saastuneiden) maa-alueiden olemassaolo selvitetään ja alueet kunnostetaan X.X.20XX mennessä. Tarvittavien selvitysten ja tutkimusten teettämisestä vastaa Kaupunki. Em. tutkimusten ja selvityksen kustannuksista vastaa Maanomistaja. Mikäli Sopimusalueelta löytyy pilaantuneita (saastuneita) maa-alueita, niiden kunnostamisesta sekä pilaantuneen (saastuneen) maa-aineksen jatkokäsittelystä vastaa Maanomistaja.

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

Mikäli Maanomistaja ei ole täyttänyt tässä tarkoitettua velvollisuutta xx kuukauden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta, Kaupungilla on oikeus tutkia ja puhdistaa pilaantunut alue Maanomistajan lukuun ympäristöviranomaisten antamien päätösten mukaisesti ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset Maanomistajalta.

KUNNALLISTEKNIIKAN SEKÄ YLEISTEN ALUEIDEN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

Kadut ja muut yleiset alueet

Sopimusalueella asemakaavassa osoitettujen katujen/lähivirkistysalueiden/puistojen suunnittelusta ja rakentamisesta vastaa Maanomistaja/Kaupunki omalla kustannuksellaan. Edellä mainittujen alueiden kunnossapidosta vastaa Maanomistaja/Kaupunki omalla kustannuksellaan.

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

Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

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

Johtojen ja laitteiden siirtäminen

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

- tarvittavat rasitteet

Autopaikkojen järjestäminen

Asemakaavaluonnoksessa/ehdotuksessa osoitettavan autopaikkavelvoitteen täyttämiseksi Maanomistaja/Kaupunki rakentaa/rakennuttaa omalla kustannuksellaan autopaikat/pysäköintilaitoksen/pysäköintialueen/ asemakaavaluonnoksessa osoitetuille tonteille X.X.20XX mennessä. Rakennettavat autopaikat jäävät/siirtyvät Maanomistajan/Kaupungin omistukseen ja hallintaan. Autopaikat ovat yksityisessä/yleisessä käytössä. Autopaikat ovat nimeämättömiä/nimettyjä.

- tarvittavat rasitteet

Kilpailuttaminen

- laki julkisista hankinnoista

KORTTELIERN RAKENTAMINEN, RAKENTAMISTAPA JA -AIKATAULU

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

- Kaupunginosa/kortteli/tontti

- Toteutusmäärä(km²/ % rakennusoikeudesta)
- Aikataulu (mennessä)

Maanomistaja/Kaupunki laatii kustannuksellaan Sopimusalueen korttelialueelle mahdollisesti tarvittavat korttelisuunnitelmat, jotka hyväksytetään Kaupungin asianomaisissa elimissä.

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

MUUT KORVAUKSET

Sen lisäksi mitä tässä Sopimuksessa on muutoin sovittu, Maanomistaja maksaa Kaupungille Sopimusalueelle tämän sopimuksen mukaisesti toteutettavien/aiemmin toteutettujen/tämän sopimuksen ulkopuolella erikseen sovittavalla tavalla myöhemmin toteutettavien, liitteessä xxx yksilöityjen kunnallistekniikan/maanhankinnan/julkisen palvelurakenteen toteuttamisen/... kustannusten korvauksena xxx € X.X.20XX mennessä.

RAKENTAMATTOMAN MAAN EDELLEENLUOVUTUS

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

VAKUUDET

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

SOPIMUSSAKKO

Mikäli Maanomistaja ei ole toteuttanut tässä sopimuksessa tarkoitetun asemakaavan korttelien rakennusoikeudesta xxx % xxx kuukauden kuluessa asemakaavan lainvoimaiseksi tulosta, Maanomistaja maksaa Kaupungille korvauksena xxx € X.X.20XX mennessä, ellei Kaupungin ja Maanomistajan kesken erikseen toisin sovita.

- sopimussakko rahakorvausten lisäksi maa-alueluovutuksina (kiinteistöluovutuksen esisopimus)

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

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS, SEKÄ RAUKEAMINEN

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

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

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

SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

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

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

Päiväys ...
Allekirjoitukset...

Liite 3. KAUPPAKIRJAMALLI

KAUPPAKIRJA

- MYYJÄ:** Paimion kaupunki (y 0136169-2)
Osoite: PL 50, 21531 Paimio
- OSTAJAT:** XX (000000-0000) ja
XX (000000-0000)
Osoite: XX
- KAUPAN KOHDE:** Paimion kaupungin XXX-niminen kiinteistö (kiinteistötunnus: 577-XXX-X-X). Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan XX m² ja ra-kennusoikeus XX k-m². Kohteen sijainti on osoitettu kauppakirjan kartta-liitteessä.
- KAUPPAHINTA:** Kokonaiskauppahinta on XXX euroa, josta vähennetään varausmaksu 500 euroa. Kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa maksettava kauppahinta on XXX euroa.
- Kokonaiskauppahinta sisältää tontin maapohjanhinnan (XXX euroa), vesi-, viemäri- ja hulevesiverkostojen liittymismaksut (XXX euroa) ja muun kunnallistekniikan rakentamiskorvauksen (XXX euroa), kiinteistön lohkomiskulut (XX euroa), kaupanvahvistajan palkkion (120 euroa), sekä vesi- ja viemärijohdon liittämistyön korvauksen (1 922 euroa).
- KAUPAN MUUT EHDOT:**
- Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.
1. Kauppahinnan maksaminen:
- Kokonaiskauppahinta vähennettynä varausmaksulla maksetaan kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa ja kuitataan maksetuksi kauppakirjan allekirjoituksin.
2. Omistus- ja hallintaoikeus:
- Omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajille heti.
3. Kiinnitykset ja panttioikeudet:
- Kiinteistöön ei ole vahvistettu kiinteistökiinnityksiä.
4. Rasitteet ja rasiukset:
- Kiinteistö myydään rasitteista ja rasiuksista vapaana

5. Verot, maksut ja vastuu vahingoista:

Myyjä vastaa kiinteistöstä suoritettavista veroista ja maksuista sekä kiinteistöä kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajille. Ostajat vastaavat sanotuista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

6. Lohkomiskulut sekä liittämistyön korvaus:

Tontti on muodostettu kiinteistöksi. Vesi- ja viemärijohdon liittämistyöstä huolehtii Paimion Vesihuolto Oy. Korvaukset sisältyvät kauppahintaan.

7. Kohteen kunto ja kohteeseen tutustuminen:

Kiinteistö myydään sellaisena kuin se on kaupantekohetkellä. Ostajat ilmoittavat tutustuneensa kaupan kohteeseen, sitä koskeviin kaavatai muihin määräyksiin, rakentamisolosuhteisiin ja asiakirjoihin.

8. Rakentamisvelvoite:

Ostajat sitoutuvat hakemaan kiinteistölle rakennusluvan kahden (2) vuoden kuluessa kaupanteosta. Mikäli rakentamista ei toteuteta ostajien toimesta rakennusluvan voimassaoloaikana, on kaupungilla oikeus tässä kauppakirjassa mainitun sopimussakon perimiseen.

Ostajat sitoutuvat suunnitelmissa ja rakentamisessa noudattamaan ympäristölautakunnan hyväksymiä rakentamiseksi ja -määräyksiä.

9. Rakennuskaavatien kunnossa- ja puhtaanapito:

Rakennustontin omistajat ovat velvollisia huolehtimaan kaavatien kunnossa- ja puhtaanapidosta kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetyin lain mukaisesti.

10. Sopimussakko:

Mikäli ostajat laiminlyövät tämän kauppakirjan mukaiset velvoitteensa, sitoutuvat he vaadittaessa suorittamaan XXX euroa sopimussakkoa. Sopimussakko on maksettava siinäkin tapauksessa, että ostajat myivät kiinteistön ja uusi ostaja täyttäisi mainitut sitoumukset.

11. Irtaimisto:

Tätä kauppaa ei seuraa irtaimistoa eikä irtaimiston myynnistä ole tehty eri sopimustakaan.

ALLEKIRJOITUKSET

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Paimiossa XX. päivänä XXkuuta 20XX

Myyjä: PAIMION KAUPUNKI

Jari Jussinmäki
kaupunginjohtaja

Jaana Hölsö
hallintojohtaja

Ostajat: XX

XX

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS:

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että kaupunginjohtaja Jari Jussinmäki ja hallintojohtaja Jaana Hölsö Paimion kaupungin puolesta luovuttajina sekä luovutuksen saajina XX (000000-0000) ja XX (000000-0000) ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paimiossa XX. päivänä XXkuuta 20XX

Virpi Lindvall
Maanmittaustoimiston määräämä kaupanvahvistaja 402702/243

Liite 4. VUOKRASOPIMUSMALLI

VUOKRASOPIMUS

1. JOHDANTO

1.1. Sopijapuolet

Vuokranantaja:
Paimion kaupunki (y-tunnus: 0136169-2)
Vistantie 18
21530 Paimio

Vuokralaiset:
Ville Vuokralainen (henkilö-/y-tunnus)
Asuinkatu 1
00000 KAUPUNKI

1.2. Vuokra-alue

Paimion kaupungin xxx -niminen tila RN:o xx (kartta liitteenä).
Vuokrattavan alueen kiinteistötunnus ja pinta-ala ovat: 577xxx, 1500 m².
Tontin osoite on: Mallitie 1, 21530 Paimio

2. VUOKRASUHTEEN KESTO

2.1. Vuokra-aika

Vuokra-aika on 50 vuotta, alkaen x.x.20xx ja päättyen x.x.20xx.

2.2. Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 2.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:
a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, enintään vuotta ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

Uudelleenvuokrauksen yhteydessä vuokranantajalla on oikeus päättää uudesta vuokrasta.

3. MAKSUT

3.1. Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on _____ euroa (perusvuokra). Perusvuokra on 5 % valtuuston hyväksymästä maapohjan hinnasta.

Ensimmäisen, osavuoden vuokra (1.x.20xx – 31.12.20xx) on ____ euroa, joka maksetaan vuokrasopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Ensimmäisestä vuokrasta vähennetään tontin varausmaksu.

Vuotuinen vuokra maksetaan yhdessä erässä tammikuussa vuokranantajan osoittamalle tilille.

3.2. Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Vuotuinen vuokra (kohdassa 3.1. mainittu perusvuokra) sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) ja se tarkistetaan vuoden vaihteessa, viimeksi julkaistun indeksin mukaan.

4. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

4.1. Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asumiseen, siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmannelle osapuolelle vahinkoa tai haittaa.

4.2. Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu hakemaan uudisrakennuksille MRL 125 §:n mukaiset rakennusluvut kahden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta ja rakentamaan rakennukset viiden vuoden kuluessa (MRL § 143) rakennusluvan myöntämisestä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän loppukatselmuksen. Rakennusvalvontaviranomainen voi hakemuksesta pidentää rakennusluvassa tarkoitettua rakennusaikaa (MRL § 143).

Rakentamisessa on noudatettava kaupungin alueelle määrittämiä rakentamisohjeita.

4.3. Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokratontin, siinä olevien rakennusten ja muiden laitteiden kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta sekä noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.

Kasvavia säilytettäväksi tarkoitettuja puita ei saa vahingoittaa ja ne on rakennustyön ajaksi tarpeellisin osin suojattava. Vuokralainen vastaa tontiltaan kaatuneiden puiden aiheuttamasta vahingosta. Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan kaataa vuokra-alueella kasvavia puita, mikäli hänellä on siihen tarvittava lupa tai jos vaaran ehkäisy sitä välittömästi edellyttää.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

4.4. Maaperän saastuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristön suojelulain (86/2000) 75 §:n tarkoittamalla tavalla saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotussa laissa säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitettun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

4.5. Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksenmääräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

4.6. Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden tai muun sellaisen sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

4.7. Luovutusvelvollisuus



Jos kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

5. LUNASTAMINEN

5.1. Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 2.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistamat vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset.

Lunastusvelvollisuus koskee myös sellaisia alueella sijaitsevia vuokralaisen omistamia pysyvään käyttöön tarkoitettuja laitteita ja laitoksia, joiden voidaan katsoa palvelevan rakennuksen tulevaa käyttöä.

5.2. Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan 5.1 tarkoittaman lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

5.3. Lunastushinta ja sen suorittaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on omaisuuden tekninen arvovuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, vuokranantaja suorittaa, mikäli asia on riidaton, enintään lunastusvelvollisuuden mukaisen korvauksen panttioikeudenhaltijalle, hänen sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä lunastushinnasta panttioikeuden rauetessa hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittamaan määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

5.4. Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen

Mikäli asianosaiset sopivat kohdassa 2.1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 5.1 tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

Jos vuokranantaja on halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään 25 vuodeksi entisin ehdoin, tai tekemään uuden vuokrasopimuksen alkamaan edellisen sopimuskauden päättymisestä lukien oleellisesti entisin ehdoin tai sellaisesta vuokramaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleenvuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole vuokranantajan asettamassa määräajassa hyväksynyt tarjoustusta, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta.

5.5. Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota vuokranantaja ei lunasta. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta 6 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

6. MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1. Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava 1 vuodessa ja loppuunsaatettava 3 vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

6.2. Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtana kiinteistön rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin kiinteistön kohdalla olevasta kadusta ei ole säädettyssä järjestyksessä tehty kadunpitopäätöstä, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanpidosta, kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

6.3. Vuokraoikeuden siirto

Mikäli vuokralainen luovuttaa tontin ilman kaupunginhallituksen suostumusta rakentamattomana muulle kuin Paimion kaupungille, on hän velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa luovutusajankohdan vuosivuokran määrän nelinkertaisena.

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Vuokraoikeuden siirrosta on ilmoitettava Paimion kaupungille viipymättä laskutuksen oikeaksi kohdentamiseksi. Maanmittauslaitokselle siirrosta on ilmoitettava siten kuin laissa on erikseen säädetty.

6.4. Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokralaisen on haettava vuokraoikeuden kirjaamista Varsinais-Suomen maanmittaustoimistolta maakaaren (540/95) edellyttämällä tavalla.

6.5. Vuokralaisen osto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti omakseen, mikäli hän on täyttänyt tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Kauppahinta on ostoajankohdan myyntihinta, jonka valtuusto on hyväksynyt tai jos ko. alueella ei ole enää tontteja myynnissä, kaupungin muiden vastaavien tonttien käypä hinta. Kauppahinnan lyhennykseksi lasketaan 20 % maksetuista vuokrista. Ei kuitenkaan enempää kuin puolet ostoajankohdan myyntihinnasta. Kauppahinta suoritetaan kaupantekotilaisuudessa. Vuokralaisen ostaessa tontin omakseen ennen kuin hän on täyttänyt sopimuksen 4.2 -kohdassa tarkoitetun rakentamisvelvoitteen, ei rakentamisvelvoitteen täyttämiseen varattu aika pitene, vaan kauppakirjassa määritettävä rakentamisvelvoite tulee täyttää tämän vuokrasopimuksen mukaisessa ajassa.

6.6. Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.7. Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 4.2 tai 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 5.5 on määrätty.

6.8. Sopimussakko

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan kaupungille paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisenvuokramaksun nelinkertaisen määrän. Tätä ei sovelleta vuokramaksun viivästymiseen.

6.9. Kunnallistekniikan rakentamiskorvaus

Kunnallistekniikan rakentamiskorvaus maksetaan vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä sen mukaan mitä valtuusto on päättänyt korvauksesta ao. tontin myyntiehtojen hyväksymisen yhteydessä.

6.10. Vesihuoltoverkoston liittymismaksut ja liittämistyönkorvaus

Vesihuoltoverkostoihin liittymisestä laaditaan erillinen sopimus Paimion vesihuolto Oy:n kanssa.

Vesi- ja viemäriverkoston liittymismaksut ja liittämistyönkorvaus maksetaan vuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä sen mukaan mitä valtuusto tai Paimion Vesihuolto Oy on päättänyt em. maksuista ao. tontin osalta.

6.11. Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

6.12. Lisäehdot

Tontti muodostaa yhden rakennuspaikan, jolle tulee yksi kunnallistekninen liitos, jollei muuta sovi.

Mikäli tontin vuokraoikeus luovutetaan määräosiin ja tontin eri osista tehdään hallinnonjakosopimus, tulee vuokraoikeuden alkuperäisen luovuttajan järjestää luovutusten saajien asema siten, että joku luovutuksen saajista on ensisijaisessa vastuussa kaupungille vuokrasta.

Maksujen jakaminen jää hallinnonjakosopimuksen osapuolten keskenään sovittaviksi. Kopio hallinnonjakosopimuksesta toimitetaan kaupungille. Kaupunki laskuttaa vuokran ensisijaiselta vastuuvolliselta.

6.13. Muut mainitsemattomat ehdot

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa 29.4.1966 annetun maanvuokralain (258/66) 3 luvun asuntoalueen vuokraa koskevia säännöksiä.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Paimiossa _____kuuta 201x

Paimion kaupunki
kaupunginhallitus

Jari Jussinmäki
kaupunginjohtaja

(Vuokralaisen/vuokralaisten allekirjoitus)

Todistavat



Liite 5. TONTINMYyntIHINNOITTELUN PERIAATTEET (TOHI)

Tontin tavoitehinta = Tulevaisuuden tavoitehinta

YksYkkönen 25 #m2

Vanhat alueet ja Saarenalue 20 #m2

Tontin myyntiaika vuosina alennus 4,75%/vuosi
Muuttuja on saatu antamalla maksimi alennukseksi 95%, jonka voi saada jos tontti on 20 vuotta vanha

vuotta **19 €**

Tontin perustaminen
(paaluttaminen yms.) tuo merkittävästi kustannuksia ostajalle? Tämä muuttuja huomioi pohjateiden kustannuksia 6% kerta alennuksella

0 €

Yrityksen työllistävä vaikutus alennus
Tätä muuttujaa on painotettu, koska se on Kaupungin strategian yksi kärkihankkeista. Jokainen Paimion kaupunkiin avautuva työpaikka tuottaa 0,32% alennusta. Muuttuja on saatu antamalla maksimi alennuksen määräksi 95% , joka saadaan 300 työpaikalla.

henkilöä **0 €**

Ostaja huomioi ympäristön ja kestävän kehityksen:
Kaupungin strategian päämääränä on tarjota hyvä, puhdas ja turvallinen ympäristö kaupunkilaisille. Tämä muuttuja antaa kaupungin tavoitetta tukeville yrityksille 8% kerta alennuksen tontin hinnasta.

0 €

Arvioitu verotuotto kaupungille (sisältään yhteisö- ja kiinteistöveron)
Jokainen kolmen vuoden keskiarvo vero euro tuottaa 0,00019% alennuksen. Muuttuja on saatu määrittelemällä maksimi alennukseksi 95% , joka saadaan 0,5Mn verotuotolla.

€ **0 €**

Alennettu hinta
On se hinta mikä muodostuu kun tontin lähtöhinnasta vähennetään kaikki yrityksen saamat alennukset.

0,6 €

Vaikutus kaupungin olemassa oleviin arvoketjuihin:
Tämä muuttuja antaa 6% kerta alennuksen, mikäli yritys pystyy tuottamaan lisäarvoa kunnassa jo työskenteleville yrityksille ja palveluille.

0 €

Markkinahinta:
Tämä muuttuja muodostuu alueelta tai vastaavalla alueelta viimeisen kahden vuoden aikana myyttyjen tonttien keskiarvo hinnasta. Mikäli kyseessä on uusi alue arvioidaan markkinarvo suhteessa sijaintiin, tuotteen valmiusasteeseen ja yleiseen alueelliseen markkinatilanteeseen kaupungin elinkeinoelämästä vastaavien työntekijöiden toimesta.

3,24

Kuntakonsernin investointien juoksu aika
Tämä muuttuja antaa 2% kerta alennuksen, mikäli kunnan investointi on kestänyt yli vuoden.

0,4 €

Myyntihinta:
On koko TOHI-laskelman tavoite. Se muodostuu alennettun hinnan ja markkinahinnan keskiarvosta. Koska Markkinahinta kuitenkin on tärkein mittari niin sitä painotetaan lopullisessa laskelmassa laskettaessa K. A seuraavalla tavalla
Myyntihinta = (markkinahinta + markkinahinta+ alennettuhinta)/3, kuitenkin air vähintään 0,15/m².

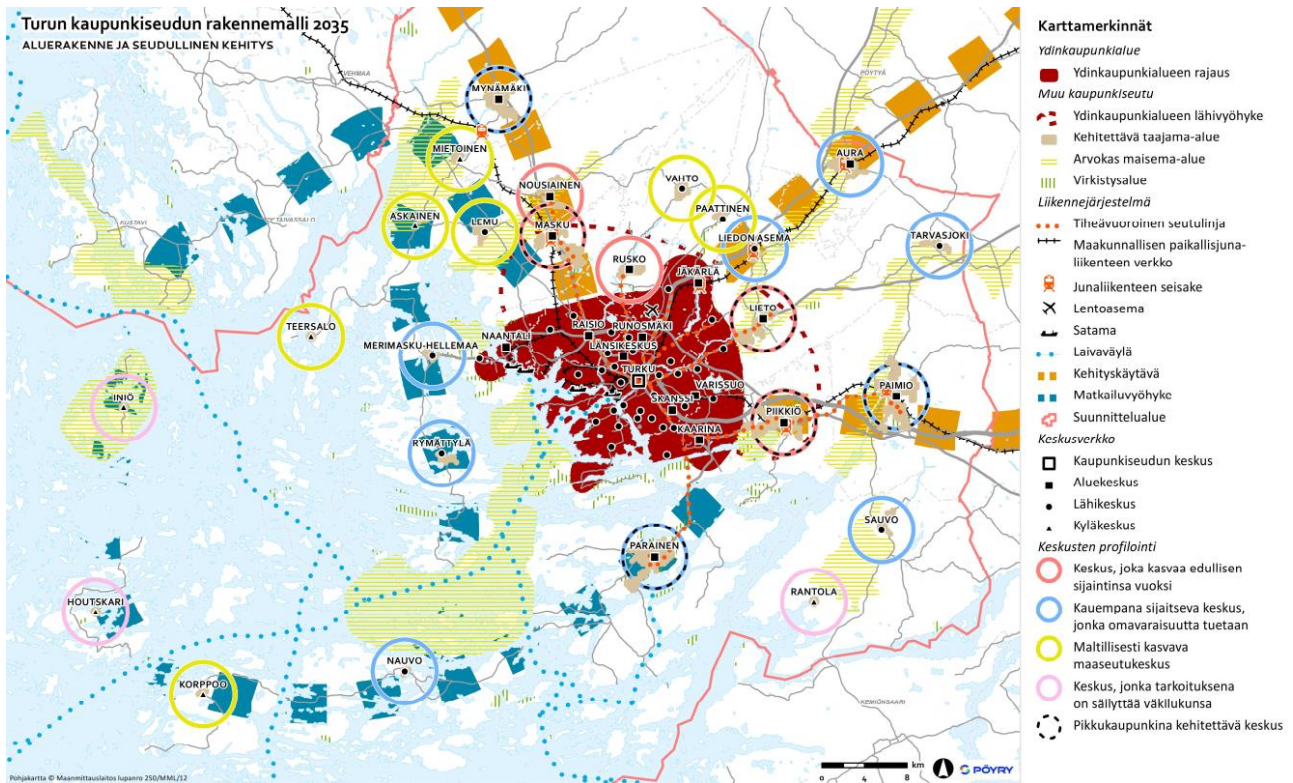
2,36 €/m²

Kuvaus tilanteesta:

Liite 6. RAKENNEMALLI 2035

Turun kaupunkiseudulle laadittiin kaupunkirakenteen kestävää kehitystä ja alueen vetovoimaisuutta edistävä rakennemalli 2035, jonka tärkeimpänä tavoitteena ja tuloksena löydettiin yhteinen näkemys kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen pitkän tähtäyksen päälinjoista. Rakennemalli on hyväksytty kunnissa 2012.

Rakennemalli ohjaa kuntien tulevaa maankäytön suunnittelua yleispiirteisesti; sitä on tarkoitus käyttää maakunta- ja yleiskaavoituksen lähtökohtana ja niitä palvelevana maankäytön strategiaa kuvaavana perusselvityksenä.



Rakennemalli 2035 aluekartta

Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittista ohjelmaa päivitettiin seurantavuosille 2018–2021. Ohjelma on osa ohjelmakokonaisuutta, jolla toteutetaan kuntien ja valtion välisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimuksessa sovittuja toimenpiteitä.

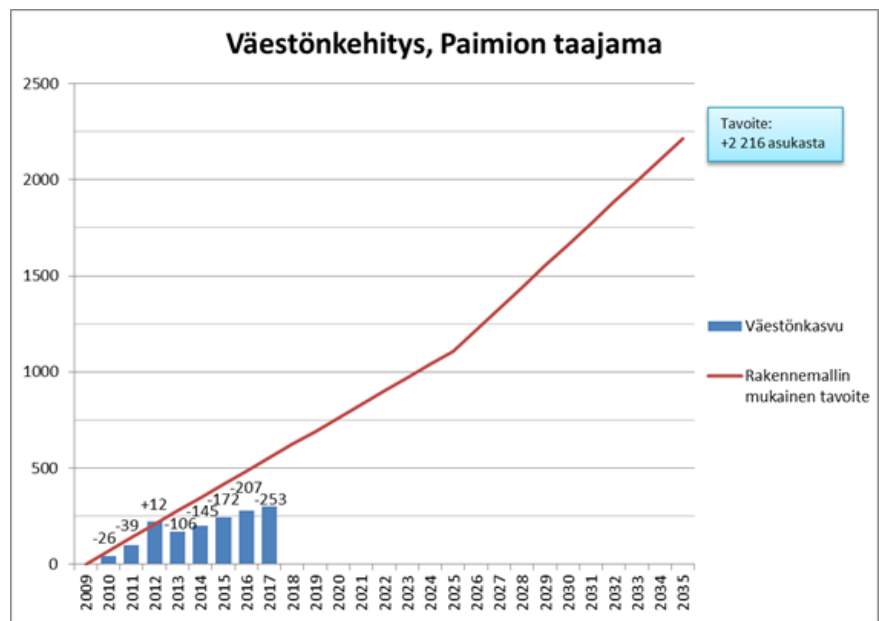
Sopimuksen tarkoituksena on edistää kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen eheytymistä ohjaamalla asumista, työpaikkoja ja palveluja nykyiseen rakenteeseen, keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille asemakaavoituksen sekä täydennysrakentamista tukevien toimenpiteiden avulla.

MAL-sopimuksessa on sovittu, että asuntotuotantoa toteutetaan Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035:n ja Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittisen ohjelman mukaisesti. Kunnat päivittivät ja hyväksyivät vuonna 2014 laaditun seudullisen asunto- ja maapoliittisen ohjelman vuosille 2018–2021. Sopimusosapuolet kohdentavat maapoliittiset toimensa rakennemallin sekä asunto- ja maapoliittisen ohjelman mukaisille alueille monipuolisen asuntotuotannon toteuttamiseksi.

Turun kaupunkiseudun rakennemallissa varaudutaan tavoitteellisesti noin 75 000 asukkaan lisäykseen vuoteen 2035 mennessä. Väestönkasvusta suurin osa, noin 80 %, on osoitettu ydinkaupunkiseudulle ensisijaisesti yhdyskuntarakennetta tiivistäen. Noin 20 % väestönkasvusta on osoitettu ydinkaupunki-seudun ulkopuolisiin taajamiin ja niiden välittömään läheisyyteen asemakaavoituille alueille.

Paimion väestötavoitteet on päivitetty Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittiseen ohjelmaan vuosien 2018–2025 osalta, sekä vuosille 2025–2035.

Tavoitteena on vahvistaa Turun kaupunkiseudun asemaa kaupunkiseutujen välisessä kilpailussa rakennemallityön mukaisesti. Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittista ohjelmaa tullaan noudattamaan kunnissa ohjeellisena.



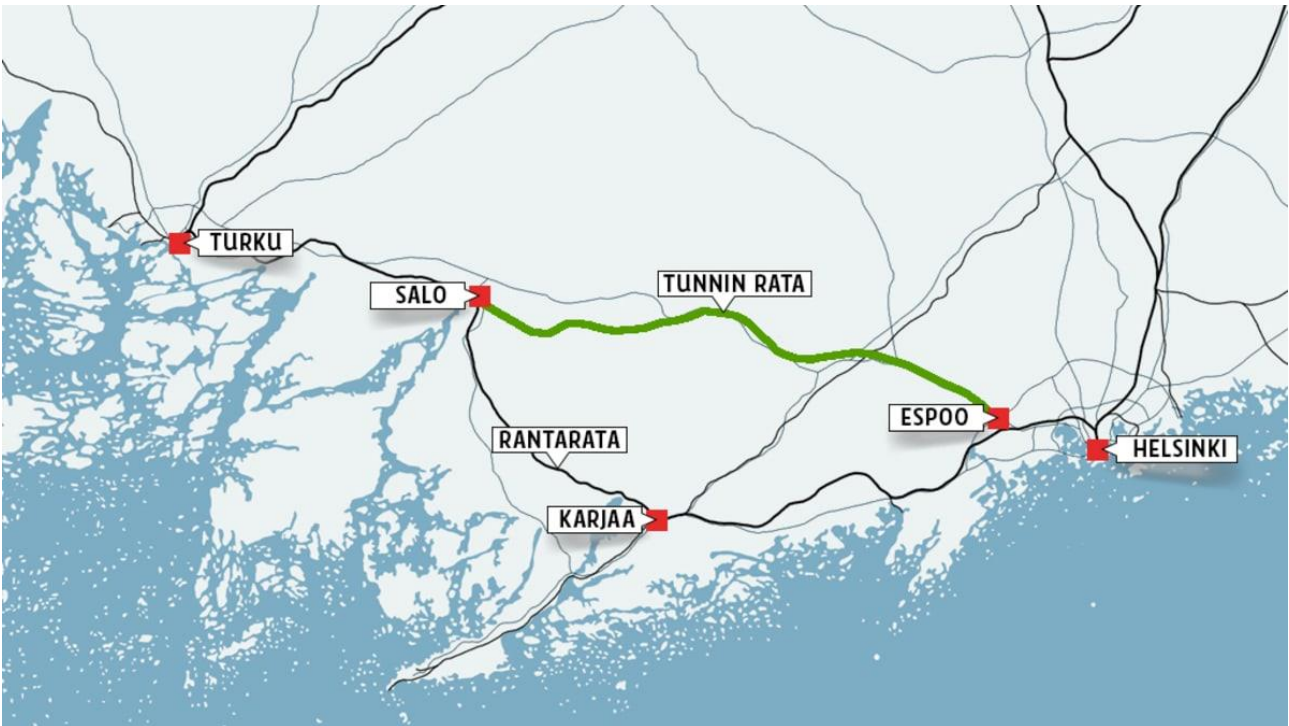
Kuva 8. Väestönkehitys vs. rakennemallin tavoite Paimion taajamassa.

Liite 7. SEUDULLISTEN JA VALTAKUNNALLISTEN HANKKEIDEN EDISTÄMINEN PAIMION NÄKÖKULMASTA

Tunnin juna

Tunnin junaksi nimitetään nopeaa junayhteyttä Helsingin ja Turun välillä. Yhteyttä varten rakennetaan kokonaan uusi oikorata Espoosta Lohjan kautta Saloon. Lisäksi nopea yhteys sisältää Espoon kaupunkiradan, Salo-Turku-kaksoisraiteen sekä Turun ratapiha-alueet.

Valtio on myöntänyt Tunnin junalle 40 miljoonaa euroa suunnittelurahaa ja hankkeen konkreettinen suunnittelu on jo pitkällä. Parhailtaan työstetään Espoo-Salo-välin yleissuunnitelmaa.



Tunnin junan ratasuunnitelma (lähde: Yle)

Paimion osalta mielenkiinto on Turku-Salo -kaksoisraiteessa ja sen myötä tuomasta mahdollisuudesta aloittaa välillä paikallisjunaliikenne, vaikka alueellisen junaliikenteen pilottihanketta Varsinais-Suomi ei saanutkaan. Suunnittelun edetessä Paimioon tulee tarkasteltavaksi seisakkeen sijainti, tuleeko mahdollinen seisake entisen rautatieaseman lähellä vai löytyykö seisakkeelle joku toinen paikka. Myös radan lähialueiden, Postikujan ja Paimion aseman lähiympäristön, asemakaavoituksen päivittäminen tulee ajankohtaiseksi.

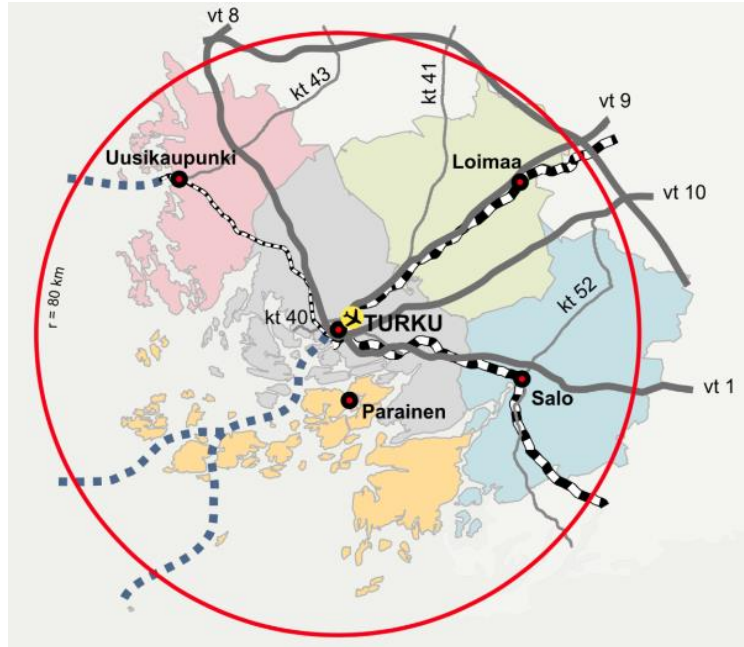
Alueellisen junaliikenteen järjestämisen pilottihanke

Liikenne- ja viestintäministeriö (LVM) lähestyi maakunnan keskeisiä julkisia tahoja alueellisen junaliikenteen järjestämisen pilottihankkeesta sekä osto- ja velvoiteliikenteen kehittämisestä välillä 2020–2022. Pilottihankkeiden tavoitteena on matkustajamäärien ja joukkoliikenteen kulkutapaosuuden kasvattaminen. Toteutuessaan pilotti tarkoittaisi mahdollisuutta aloittaa paikallisjunalii-

kenteen liikennöinti maakunnan liikennestrategiassa asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Mahdollisuus edellyttää kuitenkin paikallista ja alueellista valmiutta sitoutua liikenteen kehittämiseen sekä rahallisesti että henkilöresurssien kautta.

Varsinais-Suomen liitto esitti (maakuntahallitus 22.10.2018), että Varsinais-Suomen paikallisjunaliikenteen pilotti sisältäisi tässä vaiheessa kaikki kolme ratasuuntaa: Turusta Saloon, Loimaalle sekä Uuteenkaupunkiin. Kaikki kolme suuntaa ovat potentiaalisia alueellisen junaliikenteen pilotille.

Liikenne- ja viestintäministeriö valitsi alueellisen junaliikenteen pilottien jatkosuunnitteluun Kymenlaakson, Etelä-Pohjanmaan ja Pirkanmaan hankkeet.



Varsinais-Suomen rataverkon rakenne (lähde: V-S liitto).

Turun kehätien parantaminen

Turun kehätie on yksi Suomen tärkeimmistä päätieyhteyksistä. Turun kaupunkiseudulla kehätiellä on valtakunnallisen liikenteen välittämisen lisäksi suuri merkitys seudullisesti yhdistäessään Turun ja ympäristökuntien alueita toisiinsa. Tieyhteys on merkittävä kuljetusten välittäjä Turun ja Naantalien satamien ja Pietarin välillä. Yhteysväliä on viime vuosina kehitetty sekä Turun ja Helsingin välillä, että Helsingin ja Vaalimaan välillä.

Turun kehätie kuuluu myös Euroopan laajuisen TEN-T tieverkon ydinverkkokäytävään ja se halutaan kehittää yhtenäiseksi liikenneverkoksi. Suomi on sitoutunut toteuttamaan TEN-T ydinverkkoon kuuluvat väylät EU:n vaatimaan laatutasoon vuoteen 2030 mennessä. Turun kehätie on tällä hetkellä palvelutasoltaan muuta Suomen E18 TEN-T -tieyhteyttä alempi. Tietä kehitetään korkeatasoiseksi yhteydeksi Naantalista ja Turusta Helsingin kautta Vaalimalle. Turun kehätietä parannetaan kolmessa eri osahankkeessa (Naantali-Raisio, Raision keskustan kohta, Kausela-Kirismäki) ja ne etenevät kukin omassa tahdissaan.



Kuva 11. EU:n määrittelemät ydinverkkokäytävät Suomessa (lähde: Väylä).

Kehätien parantaminen ei suoranaisesti vaikuta Paimion liikenteeseen, mutta kehätien parantamisen myötä myös muun muassa Paimion elinkeinotonttien saavutettavuus E18 -tien varrella oleellisesti paranee.

Turun seudun (rakennemallialueen) liikennejärjestelmäsuunnitelma 2035


Liikennejärjestelmäsuunnitelman keskeinen lähtökohta oli vuonna 2012 hyväksytyn 14 kunnan – Aura, Kaarina, Lieto, Parainen, Masku, Mynämäki, Naantali, Nousiainen, Paimio, Raisio, Rusko, Sauvo, Tarvasjoki ja Turku – rakennemalli. Rakennemallin toteutuksen edistämiseksi laadittiin ns. MAL –aiesopimus, jossa päätettiin mm. koko rakennemallialuetta käsittelevän liikennejärjestelmäsuunnitelman laatimisesta.

Rakennemallialueen liikennejärjestelmäsuunnitelma laadittiin yhteisessä prosessissa Varsinais-Suomen maakunnallisen liikennestrategian kanssa. Suunnitelma oli liikenne- ja viestintäministeriön rahoittama pilottiprojekti palvelutasoajattelun soveltamisessa liikennejärjestelmäsuunnitelmaan.

Turun seudun liikennemallin päivitystyö on käynnistynyt tammikuussa 2018.

Varsinais-Suomen liikennejärjestelmän tärkeimmät kehittämisteemat

 POHJOINEN KASVUVYÖHYKE (TEN-T) RANNIKON JA SISÄMAAN KEHITYSVYÖH.

 SEUTUKESKUSTEN VAIKUTUSALUEET ²

 SAARISTOMATKAILUVYÖHYKE

 YDINKAUPUNKISEUTU

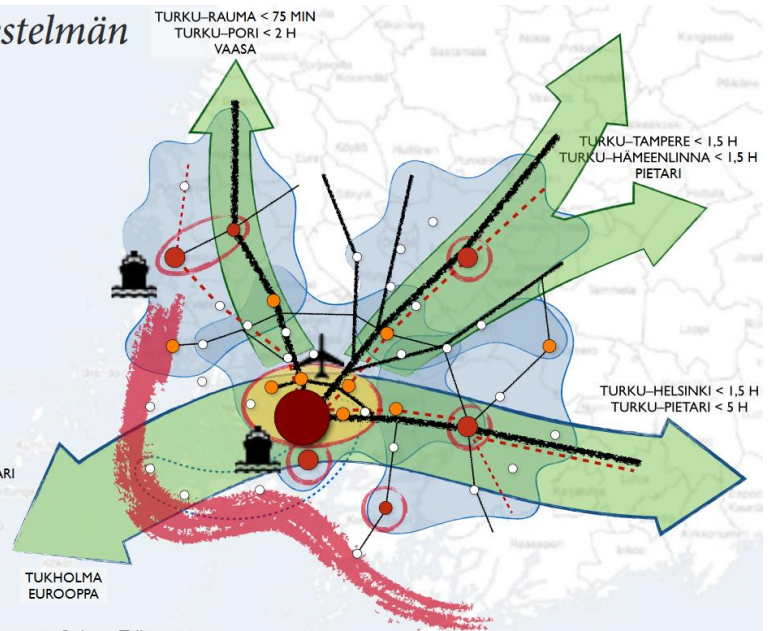
 SATAMAT

 LENTOASEMA ¹

 TIE

 RAUTATIE

 MAAKUNTAKESKUS
SEUTUKUNTAKESKUS/-PARI
KUNTAKESKUS
KUNTA-/ALAKESKUS



- 1) Turusta suorat lentoyhteydet Helsinkiin, Tukholmaan, Kööpenhaminaan, Riikaan, Tallinnaan ja Maarianhaminaan. Turusta tärkeimpien hubien (Tukholma, Kööpenhamina, Helsinki, Riika) kautta jatko-yhteydet Euroopan keskuksiin, matka-aika terminaalialikoinen alle 5 tuntia.
- 2) Seutukeskusten tiiviin päivittäisen vuorovaikutuksen vyöhykkeet: alle 40 min matka-aika

Varsinais-Suomen liitto 2014
Kuvan lähde: Varsinais-Suomen maakuntastrategia (2014)

V-S LJS:n tärkeimmät kehittämissuunnitelmat v.2014 (lähde: V-S liitto).