

Maapoliittinen ohjelma 2025

Kaupunkiympäristön toimiala



KUOPIO

Sisällysluettelo

Esipuhe	3
Katsaus Kuopiossa harjoitettuun maapolitiikkaan	4
Maanhankinta	4
Maan luovutus	5
Maapolitiikka keskeisen kaupungin ulkopuolella ja maaseututaajamissa	8
Metsä- ja vesialueiden hyödyntäminen	9
Maankäyttösopimukset	9
Maapolitiikkaa ohjaavat sopimukset ja maankäytön suunnitelmat	10
Kuopion kaupunkiseudun MAL-sopimus 2024–2035	10
Kuopio Plus	10
Kaupunkirakennesuunnitelma	10
Yleiskaavoitus	10
Asemakaavoitus	11
Hajarakentamisen ohjaus	11
Kuopion maapoliittisen tilanteen arviointia	12
Maapolitiikan keinovalikoima Suomessa	14
Vapaaehtoiset kaupungit	14
Etuosto-oikeuden käyttäminen	14
Lunastaminen	14
Lunastuslupa perustuva lunastaminen	14
Asemakaavan toteuttamiseen perustuva lunastusoikeus	14
Lunastusvelvoite	14
Katualueen ilmaisluovutus	15
Muut keinot kaavojen toteuttamiseksi	15
Maankäyttösopimukset	15
Kehittämiskorvausmenettely	15
Kehittämislupamenettely	16
Tonttien luovuttaminen	16

Rakentumisen edistäminen	17
Rakentamiskehoitus	17
Korotettu kiinteistövero	17
Kuopion maapoliittiset linjaukset	19
Maapolitiikan tavoitteet	19
Linjaukset keskeisellä kaupunkialueella	19
Maanhankinta keskeisellä kaupunkialueella	19
Maankäyttösopimukset asemakaavattomilla alueilla	20
Maankäyttösopimukset asemakaavan muutosalueilla ja poikkeamisluvat	20
Asuinkortteleiden täydennysrakentamisen edistäminen	21
Maapolitiikka keskeisen kaupunkialueen ulkopuolella	22
Maaseututaajamat	22
Tahkon matkailualue	22
Maaseutukylät	22
Haja-asutusalueet	22
Tonttien luovuttaminen Kuopiossa	23
Muut maapoliittiset linjaukset	25
Kehittämiskorvausmenettely	25
Kehittämislupamenettely	25
Rakentamiskehoitus	25
Korotettu kiinteistövero	25
Suojelualueet	25
Keskeisen kaupunkialueen lievealueet	25
Metsä- ja vesialueiden hyödyntäminen	26

Esipuhe

Maapoliittinen ohjelma on osa Kasvava ja elinvoimainen Kuopio -ohjelman toimenpiteitä, ja se tukee vuoteen 2035 ulottuvaa kaupungin strategiaa vahvistamalla Kuopion kilpailukykyä ja vetovoimaa kestävä ja suunnitelmallisen maapolitiikan keinoin. Maapolitiikalla tarkoitetaan kaupungin maanhankintaan ja luovutukseen, kaupungin maaomaisuuden hallinnointiin ja yksityisen maan kaavoittamiseen sekä yksityisessä omistuksessa olevien rakentamiskelpoisten tonttien rakentamisen edistämiseen liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä. Maapoliittisessa ohjelmassa kaupunki päättää maapolitiikan strategiset tavoitteensa, toimintaperiaatteensa sekä tarpeen mukaan käytettävät maapoliittiset keinot.

Hyvällä maapolitiikalla luodaan edellytyksiä suunnitella ja toteuttaa pitkäjänteisesti maankäyttöä, rakentamista sekä muuta toimintaa. Hyvin hoidetulla maapolitiikalla varmistetaan kaavoituksen ja yhdyskuntarakenteen tarkoituksenmukainen toteutuminen sekä maanomistajien ja muiden osallisten yhdenvertainen kohtelu ja luodaan edellytykset kehittyvälle ja menestyvälle elinkeinotoiminnalle sekä monipuoliselle asuntotuotannolle.

Kuopiossa on ollut kaupunginvaltuuston hyväksymä maapoliittinen ohjelma vuodesta 1991 lähtien. Aiempi maapoliittinen ohjelma oli vuodelta 2015. Kuopiossa pitkään noudatetut kaupungin vahvaan maanomistukseen perustuvat maapolitiikan peruslinjaukset ovat pääsääntöisesti osoittautuneet hyvin toimiviksi eivätkä ne kaipaa merkittäviä muutoksia. Toimintaympäristössä on kuitenkin tapahtunut viime vuosina muutoksia, joilla on vaikutuksia kaupungin maapolitiikan hoitoon.

Kuopion seutu pääsi maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimusmenettelyyn (MAL-sopimus) vuonna 2021. MAL-sopimukseen on sisällytetty keskeisimmät ja vaikuttavimmat maankäyttöä, asumista ja liikennejärjestelmän kehittämistä koskevat tavoitteet ja toimenpiteet, jotka edellyttävät kuntien keskinäistä tai kuntien

ja valtion yhteistyötä. Sopimus päivitetään neljän vuoden välein ja tällä hetkellä on meneillään toinen MAL-sopimuskausi. Sopimukseen on kuvattu tavoitteita vuoteen 2035 ulottuen sekä kehityspolun ja tarvittavat toimenpiteet vuosille 2024–2027 tavoitteisiin pääsemiseksi.

Viksu Kuopio -ohjelman mukaisesti Kuopio on sitoutunut tavoitteeseen olla hiilineutraali kaupunki vuoteen 2030 mennessä ja kiertotalouden edelläkävijäkaupunki. Maapoliittisilla toimenpiteillä tuetaan yritystoiminnan sijoittumismahdollisuuksia ja täydennysrakentamista.

Maapoliittisen ohjelman laadinnassa on otettu huomioon lainsäädännön muutokset. Lainsäädännön puolella on tehty uudistuksia mm. alueidenkäyttölakiin, lunastuslakiin sekä lunastuslain korvausperusteisiin. Asemakaavojen toteuttamista koskevia maapoliittisia toimenpiteitä ohjaava lainsäädäntö on muuttumassa, mikä mahdollisesti aiheuttaa uuden maapoliittisen ohjelman päivitystarpeen. Maapoliittisen ohjelman päivittämistä on valmistellut työryhmä, johon kuuluivat kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen, kiinteistöinsinööri Tuija Helminen, kaupunginmetsänhoitaja Heikki Soininen, paikkatietoasiantuntija Samppa Kaivosoja ja maankäyttöinsinööri Anssi Tarkiainen. Maapoliittista ohjelmaa on valmisteltu yhteistyössä kaupunkisuunnittelupalveluiden, yrityspalveluiden ja alueellisen ympäristönsuojelun kanssa.

Ohjelma alkaa katsauksella harjoitettuun maapolitiikkaan Kuopiossa ja jatkuu arvionnilla tämän hetken tilanteesta. Ohjelmassa kuvataan suomalaisen lainsäädännön antamia maapoliittisia välineitä. Varsinaiset maapoliittiset linjaukset on esitetty ohjelman loppuosassa.

Katsaus Kuopiossa harjoitettuun maapolitiikkaan

Maanhankinta

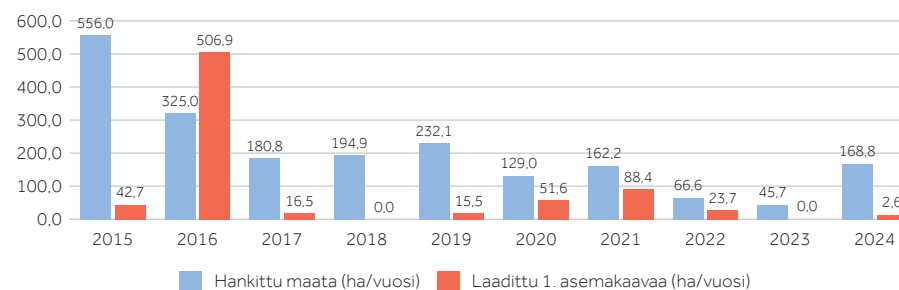
Kuopion kaupungin maapolitiikan keskeinen lähtökohta on ollut hankkia valtaosa maasta kaupungin omistukseen ennen sen kaavoitusta. Tämä edellyttää aktiivista maan ostamista. Kaavoitettaessa pääosin kaupungin omistamia maa-alueita saadaan maan hinta pysymään kohtuullisena ja varmistetaan alueiden johdonmukainen rakentuminen.

Kaupungin omistuksessa on maa-alueita yhteensä noin 265 km² eli 26 500 ha, josta noin 10 800 ha sijaitsee asemakaavoitetulla alueella. Pääosa maanomistuksesta on metsätalousalueita, joilla on metsätalouden lisäksi lähinnä vain virkistyskäyttö- ja suojeluarvoa. Maanomistuksesta noin 42 km² eli 4200 ha on asemakaavoittamatonta ja suojeleamatonta aluetta keskeisellä kaupunkialueella tai sen liepeillä. Osalla siitä saattaa tulevaisuudessa olla merkitystä taajaman laajenemisalueina. Maa-alueiden lisäksi kaupunki omistaa vesialueita n. 9150 ha.

Maata on ostettu vuosien 2015-2024 aikana keskimäärin n. 230 ha vuodessa. Aikavälillä hankitusta kokonaismäärästä 650 ha on keskeisen kaupunkialueen ja sen laajenemisalueiden maata, joka todennäköisesti asemakaavoitetaan jollakin aikataululla. Maanhankinta painottui etelän suuntaan, Pieneen Neulamäkeen, Hiltulanlahteen ja Vanuvuoreen.

Uutta asemakaavaa on tehty viimeisen kymmenen vuoden aikana keskimäärin noin 20 ha vuodessa. Kun vapaaehtoiin kauppoihin pohjautuvan maanhankinnan sijoittumista ei voi täysin ohjata, on välillä syntynyt tilanteita, joissa maanhankinta on ollut vaikeuksissa edetä kaavoitusaikataulujen edellyttämässä tahdissa.

Maanhankintamäärät (ha) ja asemakaavoitetut alueet 1. asemakaava (ha) / vuosi 2015-2024



Taulukko: Maanhankintamäärät (ha) ja asemakaavoitetut alueet 1. asemakaava (ha) / vuosi 2015-2024

Raakamaan hintataso on pysynyt kohtuullisena vastaavan kokosiin kaupunkeihin verrattuna. Vuosina 2015-2024 maan hankintaan käytettiin keskimäärin noin 5,8 miljoonaa euroa vuodessa. Lähiaikoina asemakaavoitettavilla alueilla raakamaan hintataso on ollut alle kaksi euroa neliölle. Myöhemmin kaavoitettavista alueista maksettava hinta on ollut selvästi alhaisempi. Alla olevassa taulukossa on esitetty maanhankintaan käytetty vuosittainen euromäärä. Vuoden 2023 maanhankintamenoa nosti merkittävästi Presidentinkadun ympäristössä (Mölymäki) Savon koulutuskuntayhtymän kanssa tehdyt maanvaihdot.



Maaseututaajamissa on käynnistetty katualueiden haltuunottoprojekti. Maan-omistajien kanssa sovitaan aikaisemmin kaavoitettujen haltuunottamattomien katualueiden siirtymisestä kaupungin haltuun ja korvauksista. Haltuunottoprojektilla varaudutaan mahdollisesti tulossa olevaan lakimuutokseen, jossa kunnille asetetaan haltuunottoon lakisääteinen velvoite.

Maan luovutus

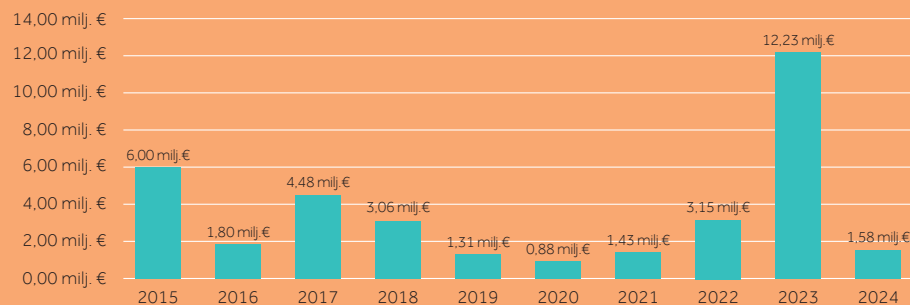
Kaupungin maapolitiikan perimmäinen tarkoitus on mahdollistaa tonttien tuottaminen asuntorakentamisen ja yrityselämän tarpeisiin. Maapolitiikan onnistuminen osaltaan mahdollistaa kaupungin kasvun siten, että tonttien luovuttamisesta aiheutuvat tulot tulevat kaupungille. Tässä asiayhteydessä onnistunutta maapolitiikkaa on myös, että kaupunki pystyy päättämään itsenäisesti alueiden käyttöön-oton ja tonttien luovutuksen aikataulusta sekä ohjaamaan asuinalueiden asumismuotoja tavoitteena tasapainoiset asuntoalueet.

Tonttien hinnoittelulla on suora yhteys asumiskustannuksiin ja yritysten toimintakustannuksiin. Kuopion kaupunki pyrkii hillitsemään asumiskustannusten nousua siten, että tontit hinnoitellaan enintään kohtuullisen käyvän arvon mukaisesti. Kohtuuhintainen riittävän suuri tonttireservi on kaupungin kasvun perusedellytys ja tukee kaupungin kilpailukykyä.

Tonttien luovutusmuotona on tähän mennessä käytetty pääasiassa vuokrausta. Asuntotontin omaksi ostaminen on ollut mahdollista sen jälkeen, kun talo on rakennettu. Erityistä arvoa omaavat kohteet, kuten rantatontit ja hyvät liikepaikat, on yleensä myyty tarjouskilpailulla. Nykyiset tonttien luovutusmuodot on havaittu toimiviksi asuinrakentamisen osalta. Yritystontteja haluttaisiin entistä enemmän ostaa, erityisesti isompien inventointihankkeiden yhteydessä.

Keskeisellä kaupunkialueella omakotitonttien luovutusten painopiste siirtyi 2010-luvun puolivälissä Saaristokaupungista Hiltulanlahteen. Lisäksi omakotitontteja on luovutettu täydennysrakennusalueilta Petoselta ja Kivilammelta. Hiltulanlahden tontit ovat olleet kysyttyjä, mutta vaihtoehtoisten alueiden tontteihin on myös kohdistunut vahva kysyntä silloin, kun niitä on ollut tarjolla. Vehmersalmella, Karttulassa, Riistavedellä, Maaningalla, Juankoskella ja Nilsiässä on tontteja ollut tarjolla koko ajan, mutta niiden kysyntä on ollut vähäistä.

Maanhankinta €/vuosi 2015-2024



Taulukko: Maanhankinta €/vuosi 2015-2024

Maa-alueita on hankittu muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta vapaaehtoisin kaupoin. Joissakin kaupoissa osana kauppahintaa on luovutettu metsäalueita kauempaa kaupungista. Kaavoittamattoman raakamaan lunastukseen on 2000-luvulla jouduttu turvautumaan yhden kerran Lehtoniemessä. Etuosto-oikeutta on käytetty muutamassa kiinteistökaupassa. Rakentamiskehotukseen perustuvia lunastuksia ei ole ollut 2000-luvulla.



Kerros- ja rivitalotontteja on luovutettu Maljalahdesta, Lehtoniemestä, Rautaniemestä, Savilahdesta ja Hiltulanlahdesta. Asuntotuotannon kohoaminen 2000-luvun alun 500-600 vuotuisesta valmistuneesta asunnosta 1000-1200 asunnon tasolle on vaikuttanut tonttien kysyntään huomattavasti. Käytettävissä oleva tonttivaranto lähes loppui, mutta varantoa on saatu parannettua Mölymäen, Kivilammen ja Savilahden kaavoituksella. Kerrostalotonttien määrää täydentää myös ydinkeskustaan yksityiselle maalle kaavoitetut kerrostaloalueet. Ukrainan sodan vaikutusten aiheuttama rakennusalan lama on lähes pysäyttänyt kerros- ja rivitalojen rakentamisen.

Yritystontteja on luovutettu Sorsasalosta, Leväseltä, Kylmämäestä, Matkuksesta ja Pienestä Neulamäestä. Yritystonttireservi on varsinkin suuria yrityshankkeita ajatellen käynyt vähäiseksi eikä nopean reagoinnin mahdollisuutta tällaisten hankkeiden tarpeisiin juuri ole. Tilanteeseen on reagoitu hankkimalla maata ja käynnistämällä asemakaavahankkeita yritysalueiden kaavoittamiseksi eteläisessä Kuopiossa.

Yritystonttialueilla kaupunki on yleensä esirakentanut maasto-olosuhteiltaan hankalat alueet kokonaisuuksittain. Tällöin tonttien vuokriin on lisätty kulloinkin voimassa oleva arvonalisävero pitkäaikaisen maapoliittisen käytännön mukaisesti. Vuokralaisilta ei ole peritty muita esirakentamisen kustannuksia. Tonttien myyntitilanteissa esirakentamisen kustannukset on otettu huomioon.

Kaupungin hallintosäännössä päätösvaltaa on delegoitu kaupunkirakennelautakunnalle siten, että lautakunta päättää kiinteän omaisuuden luovutuksista 600 000 euroon saakka. Tonttihinnot ovat noudattaneet kohtuullisen käyvän hinnan periaatetta. Omakoti-, rivitalo- ja kerrostalotonttien luovutushinnat ja hinta-alueet on päätetty tarkistaa valtuustokausittain. Yrityksille luovutettavien tonttien hinnoittelun tulee perustua markkinahintoihin EU:n valtioneuvoston sekä kuntalain 130 §:n menettelysäännösten mukaisesti. Yritystonttien hinnat on määriteltävä alueittain tai tonttikohtaisesti.

Tonttien luovutuksen yhtenä keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa monipuolinen asuntotuotanto mm. luovuttamalla tontteja valtion tukemaan asuntotuotantoon. Luovutettaessa tontteja valtion tukemaan asuntotuotantoon ne on hinnoiteltu ARA:n ja sen tilalle tulleen Valtion asuntorakentamisen keskuksen

(Varke) hyväksymien tonttihinnojen mukaisesti. Varken hyväksymät hinnat ovat alhaisempia kuin vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon luovutettavien tonttien hinnat. Varsinaisten tonttien varaus- ja luovutuspäätösten tekemisestä on kaupunkirakennelautakunta delegoinut päätösvaltaansa edelleen viranhaltijatasolle. Kaupungin tähän asti harjoittaman maapolitiikan mukaan tonttien vuosittainen vuokra on ollut 4 % tontin arvosta. Valtion tukemassa asuntotuotannossa vuokra on ollut 5 %. Tonttien vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin.

Uusien alueiden omakotitontit on varattu julkisen hakuajan jälkeen kaupunkirakennelautakunnan määrittelemien luovutusperiaatteiden mukaisesti. Varaamatta jääneet tai varauksesta peruuntuneet tontit on asetettu uudelleen haettaviksi. Uusien alueiden kerros- ja rivitalotonteista järjestetään julkinen hakukierros, kun tontit ensimmäisen kerran tulevat hakukelpoisiksi. Sen jälkeen vapaiksi jääneet kerros- ja rivitalotontit on varattu ja luovutettu pääsääntöisesti tapauskohtaisten neuvottelujen perusteella. Tällä menettelyllä asuinalueille pyritään saamaan sopivassa suhteessa omistus-, asumisoikeus- ja vuokra-asuntoja. Yritystontit on varattu ja luovutettu pääsääntöisesti tapauskohtaisten neuvotteluiden perusteella.

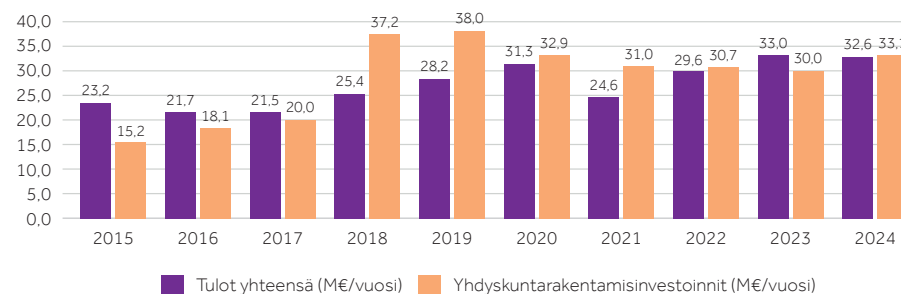
Kerros-, rivitalo- ja yritystontin luovuttaminen käynnistyy pääsääntöisesti tontin varaamisella hakijalle. Varausaikana hakija suunnittelee kohteen kaupungin ohjauksessa, hankkii rahoituksen ja tarvittaessa järjestää kohteen markkinoinnin, mikäli kyseessä on esimerkiksi myyntiin tuleva asuntokohde. Vuokrasopimus tehdään rakennushankkeen käynnistyessä ja tontin ollessa kunnallisteknisesti rakentamiskelpoinen.

Asemakaava-alueen ulkopuolelta kaupunki ei pääsääntöisesti ole myynyt maata. Kaavoitetuilta kyläalueilta on myyty asuinrakennuspaikkoja ja valtiolle on myyty luonnonsuojelualueita. Joissakin raakamaakaupoissa on käytetty maksuvälineenä vaihtomaita. Lisäksi maa-alueita on järjestelty metsänhoidollisesti tarkoituksenmukaisiksi kokonaisuuksiksi luopumalla kaupungin omistuksesta irrallaan olevien metsäpalstoista ja täydentämällä kaupungin metsäomaisuutta ennestään olevien metsätilojen läheisyydessä.

Maan luovutustuloja vuosina 2015–2024 kertyi noin 243 miljoonaa euroa, mistä noin 191 miljoonaa euroa on vuosikymmenien kuluessa tehtyihin maanvuokraso-

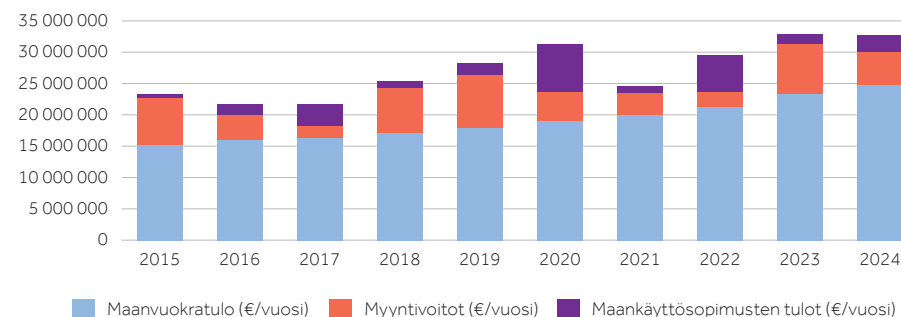
pimuksiin perustuvia vuokratuloja ja 52 miljoonaa euroa maan myyntivoittoja. Maa-alueiden vuokratulot ovat jatkaneet tasaista vuosittaista kasvuaan. Vuonna 2024 ulkoiset vuokratulot olivat noin 22,7 miljoonaa euroa. Maan vuosittaisia luovutustuloja ja yhdyskuntarakentamisen nettomenoja on kuvattu oheisessa kaaviossa.

Tonttituotannon tulot 2015-2024 ja investointinettomenot alueiden toteuttamiseen



Taulukko: Tonttituotannon tulot 2015-2024 ja investointinettomenot alueiden toteuttamiseen

Maaomaisuuden tulokertymä 2015-2024



Taulukko: Maaomaisuuden tulokertymä 2015-2024

Maapolitiikka keskeisen kaupungin ulkopuolella ja maaseututaajamissa

Kuopion kaupungin periaatteena on pitkään ollut, ettei kaupunki osta maata tontteja myydäkseen keskeisen kaupunkialueen, Kurkimäen ja maaseututaajamien ulkopuolisilta maaseutualueilta.

Kuopion kaupunkiin on 2000-luvulla liittynyt viisi kuntaa: Vehmersalmi, Nilsia, Karttula, Maaninka ja Juankoski. Kunnissa oli noudatettu omia maapolitiittisia linjauksiaan ja tontteja kunnissa oli tarjolla vaihtelevasti. Maaseututaajamien asuntotontteja on runsaasti ja ne ovat tarjolla joko ostettavaksi tai vuokrattavaksi. Tontteja on sekä asemakaava-alueilla että Syvänniemellä, Pihkainmäessä ja Käärmelahdessa osayleiskaava-alueilla. Maata maaseututaajamista on hankittu kaavoituksen ja tonttitarjonnan tueksi mm. Karttulasta. Maaseutualueiden asuntotonttitarjontaa on pyritty parantamaan myös laatimalla ja hyväksymällä lupaperiaatteet loma-asuntojen muuttamiseksi pysyviksi asunnoiksi. Tämä vaikuttaa lähinnä yksityiseen tonttitarjontaan.

Nilsian Tahkolla rakentaminen on tapahtunut pääosin yksityisille maille. Nilsian aikana tehtyjen maankäyttösopimusten periaatteena oli, että kaupunki perii maanomistajilta kaavoituksesta aiheutuneet kustannukset ja maanomistajat toteuttavat kustannuksellaan oman alueensa sisäisen kunnallistekniikan ja tiestön vastineena saamastaan rakennusoikeudesta. Kunnallistekniikan ylläpitovastuut ovat jääneet osin epäselviksi. Katujen osalta Tahkolla on käynnistetty neuvotteluita tiekuntien kanssa katujen kunnossapitovastuiden siirtämiseksi yksityistiekunnilta kaupungille.

Tahkon matkailualueella kaupungin maanhankinnan rooli on ollut yritystoimintaa tukevaa. Kaupunki on osallistunut maan hankintaan laskettelu- ja rinnetoimintoihin varatuilla alueilla. Lisäksi kaupunki on asemakaavoittanut Tahkon keskustan alueen ja käynnissä ovat kunnallistekniset investoinnit, joihin on saatu osarahoi-
tusta yksityisiltä maanomistajilta maankäyttösopimuksissa sovitulla tavalla.



Metsä- ja vesialueiden hyödyntäminen

Kaupungin omistamien metsäalueiden käyttöä ohjaavat strateginen metsäsuunnitelma (2022), Viksu Kuopio -ohjelma (2024) ja Kuopion luonnon monimuotoisuuden turvaamisen toimintaohjelma 2024-2030 (Lumo -ohjelma 2024). Kaupungin metsät ovat monikäyttöisiä, monimuotoisia ja niiden hoito ja käyttö on ilmastokestävää. Metsiä hoidetaan niiden luonteen ja käyttötarkoituksen sopivalla tavalla.

Kuopion kaupungin omistamien metsien kokonaispinta-ala on n. 12 400 ha (v. 2024), josta aktiivisen metsienkäytön alueella puuston kasvu on noin 49 000 m³/v. Koko metsäalueen puuston kasvu on noin 68 800 m³, sisältäen luonnonsuojelualueet.

Kaupungin omistamien metsien hakkuut on pidetty kestävällä tasolla ja kaupungin metsien hiilinielua kasvatetaan suunnitelmallisesti ilmasto ja metsäluonnon monimuotoisuus huomioiden. Metsähakkuissa noudatetaan Hyvän Metsänhoidon suosituksia sekä PEFC sertifikaattia. Metsien vuotuinen hakkuumäärä on ollut n. 42 000 m³/vuosi, puuston kasvu metsätalousalueilla on ollut nykypuustolla n. 53 900 m³/vuosi. Vuotuinen hakkuutulo (brutto) nykyisillä hakkuumäärillä on ollut n. 2,5 m€/vuosi.

Kaupungin omistamat noin 9 150 ha:n vesialueet ja kaupungin Kallavedellä omistamat saaret ovat pääasiassa virkistyskäytössä. Pienvesien hoitoa ohjaamaan on laadittu pienvesien hoito- ja kunnostusohjelma vuosiksi 2019-2023, ohjelman päivitys on käynnistetty vuonna 2025.

Maankäyttösopimukset

Kuopion kaupunki ei ole käyttänyt maankäyttösopimuksia asemakaavoittamattomien alueiden saamiseksi yhdyskuntarakentamisen piiriin. Poikkeuksina ovat olleet kaupunkikehityksen kannalta vähämerkityksiset pienet alueet. Jatkossa täydennysrakentamisen merkityksen kasvaessa joudutaan maankäyttösopimuksia soveltamaan entistä useammin yksityisten omistamilla mailla.

Maankäyttösopimuksia on käytetty kaavamuutosten yhteydessä yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaamiseksi yksityisten omistamien alueiden asemakaavamuutosten yhteydessä. Vuosina 2015 – 2024 on tehty 44 kpl maankäyt-

tösopimuksia. Sovitut kaupungille maksetut korvaukset ovat olleet yhteensä noin 27,6 miljoonaa euroa. Samaan aikaan kaupunki on käyttänyt yhdyskuntarakentamisen investointeihin yhteensä noin 286 miljoonaa euroa (netto).

Pääsääntöisesti maankäyttösopimukset on neuvoteltu sillä periaatteella, että kaupungille maksettava yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus on ollut 30 % asemakaavoituksen aiheuttamasta maan arvon noususta. Ruutu-kaava-alueen ulkopuolella on sovellettu myös kustannusperusteista korvausten määrittelyä siten, että kustannukset jaetaan maanomistajittain asemakaavoituksesta aiheutuvan hyödyn perusteella.



Maapolitiikkaa ohjaavat sopimukset ja maankäytön suunnitelmat

Kuopion kaupunkiseudun MAL-sopimus 2024–2035

Kuopion seutu pääsi maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimusmenettelyn (MAL-sopimus) piiriin vuonna 2021. Sopimuksen tarkoituksena on vahvistaa alueen kuntien keskinäistä sekä seudun ja valtion yhteistä sitoutumista seudun kehittämistä koskeviin osapuolten yhteisiin tavoitteisiin ja niiden edellyttämiin toimenpiteisiin. Maapolitiikan hoidon kannalta keskeisiä toimenpiteitä vuosille 2024–2027 asuntotuotantoon liittyen on mm. seuraavia:

- Seudun kuntien tavoitteena on 4800 asunnon tuotanto vuosina 2024–2027. Tavoitteesta 4000 asuntoa sijoittuu Kuopioon (1000 asuntoa/vuosi).
- Seudun kunnat turvaavat asuntotuotantotavoitetta vastaavan kaavavarannon riittävyyden. Seudulla tavoitellaan asemakaavavarannon vastaavan viiden vuoden asuntotuotannon tavoitetta.
- Kaupunkiseudun kunnat huolehtivat maapolitiikassa ja asemakaavoituksessa siitä, että asuntotuotannon käynnistämisen edellytykset turvataan.
- Kunnat pyrkivät kaupunki- ja seuturakenteen kehittämisessä ja asuntotuotannossa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen sekä viihtyisään ja asukkaita aktivoivaan elinympäristöön.
- Kunnat kehittävät kysynnältään houkuttelevien maaseutukeskusten ja kylien asumismahdollisuuksia.
- Kunnat pyrkivät lisäämään puurakentamista ja edistävät resurssiviisaita ja vähähiilisiä ratkaisuja asumisessa ja rakentamisessa (mm. energia, rakennusmateriaalien kierrätys, yhteiskäyttöratkaisut).

Kuopio Plus

Kuopio Plus on valmistelussa oleva strateginen kaupunkikehityshanke, jonka on tarkoitus laajasti integroitua osaksi kaupungin strategista kokonaisuutta. Hanke toteuttaa kaupungin strategiaa ja strategisia ohjelmia kytkeytyen mm. MAL-sopimukseen, KARA-rakennesuunnitelmaan, Elinvoimainen Kuopio -ohjelmaan sekä kaupungin talouden ja investointien tasapainottamistyöhön. Kärkihanke toimii näiden asioiden yhteensovittajana, se kokoaa kaupunkikehityksen monialaisia toimenpiteitä alueelliseksi ja ajalliseksi kokonaisuudeksi. Hanke perustuu vahvan joukkoliikenteen runkobussilinjoihin tukeutuvaan kaupunkirakenteeseen, joka mahdollistaa resurssiviasaan kasvun, vähähiilisen liikkumisen ja täydennysrakentamisen ohjauksen.

Kaupunkirakennesuunnitelma

Kaupunkirakennesuunnitelma 2040-luvulle on strateginen maankäytön suunnitelma, jolla toteutetaan Kuopion ja Siilinjärven kaupunki- ja kuntastrategioita. Siinä tarkastellaan ja visioidaan Kuopion ja Siilinjärven eteläosan muodostaman ydinkaupunkialueen maankäyttöä ja liikennettä 2040-luvulle saakka. Kaupunkirakennesuunnitelman tarkoituksena on esittää vaihtoehtoja asuntotuotannon ja työpaikkojen kasvualueiksi. Kaupunkirakennesuunnitelma ohjaa Kuopion ja Siilinjärven kaavoitusta, maanhankintaa ja asuntotuotannon ohjelmointia. Suunnitelma ei ole kaavojen tavoin oikeusvaikutteinen, mutta se noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Suunnitelma hyväksyttiin Kuopion kaupunkirakennelautakunnassa, kaupunginhallituksessa sekä -valtuustossa Kuopiossa ja Siilinjärvellä kunnanhallituksessa sekä -valtuustossa syksyllä 2024.

Kaupunkirakennesuunnitelmassa tärkein uusi pientaloalue on Kuopiossa Vanuvuoren alue. Kerrostalorakentaminen keskittyy keskustan lievealueille kuten Itkonniemelle ja Savilahteen ja myöhemmin Neulaniemeen. Vahva kaupunkirakenteen täydennysrakentaminen jatkossa joukkoliikenteen runkolinjojen varsille on erityinen asuntorakentamisen painopiste ja suunnitelmassa esitetty linjaus.

Yleiskaavoitus

Kuopion kaupunkialueen rakentumista on ohjannut vuonna 2001 voimaan tullut keskeisen kaupunkialueen yleiskaava, jonka päivitystyö on tarkoitus käynnistää lähivuosina. Keskustaajaman yleiskaavoja on viimeisimpänä päivitetty Neulaniemen, Hepomäen ja Vanuvuoren alueilla. Uusien alueiden suunnittelussa huomioidaan kaupunkirakennesuunnitelman ohjausvaikutus. Uusia osayleiskaavoja on vireillä kaupunkirakennesuunnitelman alueella mm. Kelloniemessä, Pienessä Neulamäessä sekä Kurkimäki – Vehmasmäki – Pellesmäki alueella. Koko Kuopion aluetta koskevan strategisen yleiskaavan laadinta on tarkoitus käynnistää vuoden 2026 aikana

Maaseututaajamissa on käynnissä olevia osayleiskaavatöitä Nilsin keskustassa ja Riistavedellä. Maaseututaajamissa on voimassa asemakaavoitusta ohjaavat yleiskaavat. Tahkon matkailukeskuksen yleissuunnitelma on valmistunut 2020, jolla ohjataan alueen asemakaavoittamista. Tahkon alueen yleiskaavan päivitys on tarkoitus käynnistää lähivuosina. Valtaosassa Kuopion rantoja on voimassa rantarakentamista ohjaavat yleiskaavat.

Asemakaavoitus

Asemakaavat ohjaavat rakentamista keskeisellä kaupunkialueella, maaseututaajamissa, Kurkimäessä ja Tahkon matkailualueella. Karttulan Syvänniemessä ja Pihkainmäessä ei ole asemakaavaa, mutta toimintatapa mm. kunnallistekniikan vastuiden osalta on ollut asemakaava-alueiden kaltainen.

Asuinrakentamisen painopiste on siirtymässä Savilahteen, joka on tulevana vuotena kaupungin pääkerrostaloalue. Kerrostalovaltainen täydennysrakentaminen jatkuu myös keskustassa ja sen lähialueilla sekä Saaristokaupungissa. Keskeisen kaupunkialueen kehittämishankkeen (Kuopio plus) ohjausvaikutus näkyy erityisesti runkolinjojen varsille suunniteltavissa täydennysrakentamisalueissa.

Pientaloalueiden asemakaavoitus on keskittynyt pääosin Hiltulanlahteen. Vanuvuoren alueen asemakaavoitus on suunniteltu aloitettavaksi 2030-luvulla. Maaseututaajamissa tonttikysyntä on vähäistä. Maaseututaajamien elinvoiman ja palvelutarjonnan säilymisen tukemiseksi tulisi pyrkiä asemakaavoittamaan keskeistä kaupunkialuetta väljempää ja mahdollisuuksien mukaan myös omarantaista tarjontaa. Karttulan taajaman kattava asemakaavan päivitys on käynnissä, jossa yhtenä tavoitteena on tonttitarjonnan parantaminen.

Elinkeinoalueiden osalta kaupunki laajenee moottoritietä myötäillen pääosin etelään sekä länteen Hepomäen alueelle. Yrityskäyttöön kehitettäviä alueita ovat Pieni Neulamäki, Rasinmäki, Hepomäki, Sorsasalonen itäpuoli, Matkus ja Hiltulanlahden rampin alue.

Ajanjaksolla 2015–2024 on uutta asemakaavaa tehty keskimäärin 20 ha vuodessa. Uuden kaupunki strategian tavoite 500 ha elinkeinoalueiden kaavoitukseen lisää painetta maanhankintaan ja sen resurssointiin. Voimakas panostaminen täydennysrakentamiseen voi osittain vähentää uudisalueiden tarvetta asuntorakentamisessa.

Hajarakentamisen ohjaus

Hajarakentamisen ohjaukseen on hyväksytty ohjeet Maaseuturakentamisen periaatteet (2016) ja Vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muuttamisen kriteeristö (2024). Maaseuturakentamisen periaatteet –ohjeen tarkoituksena on ollut määrittää kaupungin tavoitteita ja toimenpiteitä maaseuturakentamisessa, tarkastella tarkoituksenmukaista kylärakennetta, palveluverkkoa ja kehittämistoimien priorisointia, määrittää lähtökohtia maaseutualueiden maapoliittisille toimille ja osoittaa rakentamisen määrä sekä yhtenäistää yksityiskohtaisempia maaseudun kaavoitus-tavoitteita. Vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muuttamisen kriteeristöselvityksen tavoitteena on ollut tuottaa selkeät kriteerit vapaa-ajan rakennuspaikkojen ja -asuntojen käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseen asumiseen.

Kaupungin laajenemisen kannalta keskeisillä alueilla on rajoitettu suunnittelutarveratkaisuilla tapahtuvan hajarakentamisen mahdollisuuksia. Tällä on ollut selvä myönteinen vaikutus kaupungin raakamaan hankintaan. Sallivampi suhtautuminen lieverakentamiseen nostaisi maan hintaa ja alentaisi maanomistajien kiinnostusta suurempien maa-alueiden myymiseen kaupungille.



Kuopion maapoliittisen tilanteen arviointia

Maapoliitiikan tämänhetkistä tilannetta voidaan arvioida seuraavasti:

- Asuntotuotantoon kaavoitettavilla alueilla kaupungin omistama raakamaarenservi on hyvä. Reserviä on mm. Neulaniemessä ja Savilahdessa. Seuraavalla laajemmalla asemakaavoitukseen tulevalle pientaloalueella Vanuvuoressa kaupungin omistus on huomattava. Lisäksi mahdollisia täydennysrakentamisalueita on kaupungin omistuksessa useissa paikoissa.
- Elinkeinotoimintaan kaavoitettavilla alueilla kaupungin omistamaa raakamaareserviä ei ole riittävästi pitkällä aikavälillä. Erityisesti maanhankintatarpeita on kaupungin eteläisillä laajenemissuunnilla.
- Raakamaan hinta on pysynyt kohtuullisena. Keskeinen tekijä tässä on ollut ensimmäisen asemakaavan tekeminen pääsääntöisesti vain kaupungin omistamalle maalle. Lunastuslain korvausperusteiden uudistuminen voi jatkossa hidastaa kuntien maanhankintaa.
- Kuopion asuntotuotanto on ollut pitkään korkealla tasolla, mutta vuodesta 2024 lähtien asuntotuotanto on vähentynyt selvästi yleisen talouskehityksen takia. Kaupungin omistamia kunnallistekniikan piirissä olevia kerrostalotontteja on tällä hetkellä varsin runsaasti mm. Savilahdessa, Kivilammella sekä Saaris-
tokaupungin Lehtorinteen ja Keilanrinteen alueilla. Uusia kaupungin omistamia tontteja on tulossa tarjolle myös lähivuosina Mölymäeltä sekä Itkonniemen alueelta. Kerrostalotonttitarjonnan osalta tilanne on hyvä ja tontteja arvioidaan olevan riittävästi noin 5–10 vuodeksi.
- Rivitalotonttien osalta tilanne on parantunut Kivilammelle ja Hiltulanlahteen valmistuneen kunnallistekniikan myötä. Rivitalotonttien arvioidaan riittävän noin 4–5 vuodeksi. Rivitalotonttitarjontaa pyritään vahvistamaan täydennyskaavoitusten yhteydessä.





- Omakotitontteja on tarjolla Hiltulanlahdessa ja Rautaniemessä sekä maaseudun kylissä ja taajamissa. Valtaosan kaupunkialueen omakotitonttivarannosta muodostaa voimassa olevan Hiltulanlahti 3 -alueen (Kinnulanmäki) tontit, jossa rakentaminen alkoi vuonna 2023. Keskeisen kaupunkialueen omakotitontit riittävät nykyisen luovutusmäärän (30 kpl/vuosi) mukaisesti vuoteen 2027 saakka, jonka jälkeen omakotirakentaminen painottuu täydennysrakentamisalueille ennen kuin kaavoitus etenee Vanuvuoren alueelle. Maaseututaajamissa tonttitarjontaa on kappalemääräisesti runsaasti, mutta tonttien laatuun tulee kiinnittää huomiota asemakaavojen päivityksen yhteydessä.
- Yritystontteja on tällä hetkellä niukasti kysyntään nähden ja tonttitarjontaa on tarkoituksenmukaista kasvattaa ja monipuolistaa lähivuosina. Erityisesti tarve suurille, yli kahden hehtaarin tonteille on kasvanut huomattavasti viime vuosina.

Pinta-alaltaan suuret tontit vähentävät kaupungin maareserviä voimakkaasti, joka aiheuttaa haasteita maanhankintaan. Vapaiden yritystonttien tarjonta painottuu tällä hetkellä Pieneen Neulamäkeen, mutta vireillä olevien kaava-hankkeiden valmistuttua tonttitarjontaa saadaan laajennettua. Tonttitarjontaa täydennetään myös pitkään rakentamattomana olleiden tonttien esirakentamisen kautta.

- Kaupunkirakenteen täydentäminen on nostettu entistä voimakkaammin asuintuotannon kaavoittamisessa painopistealueeksi. Täydennyskaavoitusta tehdään lähivuosina mm. Neulamäen ja Saarijärven alueilla. Täydennyskaavoitus on kaupungille edullinen keino saada tontteja olevan yhdyskuntarakenteen ja -tekniikan piiriin.
- Tonttien myynnistä, vuokrauksesta ja maankäyttökorvauksista saaduilla tuloilla on osittain pystytty kattamaan alueiden rakentamisen kustannuksia. Maankäyttösopimuksissa sovellettu korvaus on pääsääntöisesti 30 % asemakaavoituksesta aiheutuvasta arvonnoususta. Maanrakentamisen kustannustason nousu aiheuttaa tarpeen tarkastella korvausprosentin suuruutta.
- Kaupungin luovuttamien tonttien hinnat ja vuokrat ovat kilpailukykyisiä vertailukaupunkien suhteen.
- Nykyinen vuokranmääräytymisprosentti (4) vaikuttaa osaltaan siihen, että vuokralaisten halukkuus ostaa tontteja omaksi on luovutettujen tonttien määrään suhteutettuna vähäistä. Vuokraprosentin nosto aiheuttaisi todennäköisesti tonttien ostohalukkuuden kasvamisen, joka toisi kaupungille lyhyellä tähtäimellä maan myyntituloja mutta vähentäisi pitkäaikaista vuokratuottoa. Vuokraprosentin nosto kasvattaisi asumiskustannuksia ja yritysten toimintakustannuksia ja vaikuttaisi siten kaupungin kilpailukykyyn.
- Ullakko- ja hissirakentamisen edistämisen keinot maankäyttösopimuksissa eivät ole olleet riittäviä kannustimia lisäämään täydennysrakentamista. Maankäyttösopimuksissa asemakaavassa osoitettavia suojeluarvoja tai rakennusten purkukustannuksia ei ole huomioitu huojentavana tekijänä maankäyttösopimuskorvausta määritettäessä.

Maapolitiikan keinovalikoima Suomessa

Kaupunki voi saada maata omistukseensa vapaaehtoisella kaupalla tai vaihdolla, etuosto-oikeutta käyttämällä, lunastamalla tai katualueen ilmaisluvutuksena.

Vapaaehtoiset kaupat

Vapaaehtoisten maakauppojen ja -vaihtojen tekeminen on Suomessa tärkein kuntien maanhankintakeino. Yleensä maa hankitaan kunnalle mahdollisemman aikaisessa vaiheessa (vähintään 5-10 vuotta ennen asemakaavoituksen käynnistämistä), viimeistään kuitenkin ennen asemakaavoitusta. Tällöin kunta saa kaavoituksen tuoman arvonnousun pääosin itselleen, jolla saadaan katettua kaavan toteuttamisesta kunnalle aiheutuvia kustannuksia.

Etuosto-oikeuden käyttäminen

Etuostolain mukaan kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevassa kiinteistön kaupassa. Etuosto tarkoittaa kaupungin oikeutta saada myyty kiinteistö myyjän ja ostajan sopimin ehdoin. Etuosto-oikeutta käyttämällä kaupunki tulee kiinteistökaupassa ostajan tilalle.

Kaupunki voi käyttää etuosto-oikeutta vastikkeellisissa kiinteistökaupoissa, joissa kohteen pinta-ala on yli 5 000 m² ja kaupan osapuolena ei ole valtio tai sen laitos, eikä kyseessä ole lain tarkoittama sukulaisluovutus tai pakkohuutokauppa. Etuosto-oikeutta voi lain mukaan käyttää ainoastaan maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.

Etuosto-oikeuden käyttäminen edellyttää, että kaupungilla on selkeä näkemys yhdyskuntarakenteen kehittämis- ja laajenemissuunnista ja tarpeellisista virkistys- ja ulkoilualueista. Tämä tarkoittaa joko ajan tasalla olevaa yleiskaavaa tai vähintään strategista maankäyttösuunnitelmaa.

Lunastaminen

Kaupungilla on mahdollisuus lunastaa maata yleisen tarpeen niin vaatiessa. Kuntien lunastusmahdollisuuksista yleistä tarvetta varten säädetään alueidenkäyttölaissa. Lunastus voi perustua ympäristöministeriön myöntämään erilliseen lupaan

tai alueidenkäyttölain perusteella tapahtuvaan asemakaava-alueen lunastusoikeuteen. Lisäksi lain mukaan kunnalle voi syntyä tietyin edellytyksin lunastusvelvoite alueeseen.

Tässä yhteydessä ei käsitellä muita lunastustapauksia, kuten vesijätön lunastuksen tai rakennuspaikan osan lunastuksen hakemista.

Lunastuslupa perustuva lunastaminen

Lunastuslupa perustuva maan lunastaminen on mahdollista raakamaan saamiseksi tai asemakaavan toteutuksen helpottamiseksi (alueidenkäyttölaki 99 ja 100 §).

Edellytyksenä kaavoittamattoman raakamaan lunastamiselle on, että kaupunki tarvitsee aluetta yhdyskuntarakentamiseen ja kaupungin suunnitelmallista kehittämistä varten. Haettaessa ympäristöministeriöltä lunastuslupaa hakemuksessa tulee perustella muun muassa rakennusmaan tarjontatilanne ja raakamaan varantotilanne.

Asemakaavan toteuttamiseen perustuva lunastusoikeus

Kaupunki voi ilman erityistä lupaa lunastaa asemakaavassa yleiseksi alueeksi osoitetun alueen tai yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, jotka asemakaavassa on osoitettu kaupungin tai kaupungin laitoksen tarpeisiin (alueidenkäyttölaki 96 §).

Lunastusvelvoite

Kaupungille voi myös syntyä lunastusvelvoite sellaiseen alueeseen, joka asemakaavassa tai yleiskaavassa on osoitettu muuhun kuin yksityiseen rakennustointintaan, eikä maanomistaja voi sen vuoksi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan.

Lunastusvelvoite syntyy tyypillisimmillään kaavoitetuille puistoalueille ja muille viheralueille (alueidenkäyttölaki 101 § ja 102 §).

Katualueen ilmaislouutus

Ensimmäisen asemakaavan mukaiseen katualueeseen liittyy ns. ilmaislouutusvelvollisuus, millä tarkoitetaan kaupungin oikeutta saada maanomistajalta haltuunsa ja käyttöön korvauksetta katualue tietyin reunaehdoin. Ilmaislouutusvelvollisuudesta on täsmällisemmin säädetty alueidenkäyttölain 104 – 105 §:ssä.

Muut keinot kaavojen toteuttamiseksi

Maankäyttösopimukset

Maanomistajilla on yleinen velvollisuus osallistua kaavan toteutuskustannuksiin tapauksissa, joissa kaavoituksesta koituu maanomistajalle merkittävää hyötyä. Tämä yleinen velvollisuus osallistua kustannuksiin koskee niitäkin tilanteita, joissa asemakaavoituksesta ei aiheudu kunnalle välittömiä yhdyskuntarakentamisen kustannuksia, kuten keskustan ruutukaava-alueella tilanne usein on. Kustannukset ovat siellä jo syntyneet mm. katuverkon rakentamisen ja kehittämisen myötä. Lisäksi kaavamuutoksista aiheutuvat kustannukset ajoittuvat tulevaisuuteen erilaisten investointikynnysten ylittyessä, kun rakennusoikeus lisääntyy, maankäyttö muuttuu ja asukasmäärä lisääntyy. Kustannuksiin osallistumisvelvollisuuden kannalta on riittävää, että kaavoituksesta koituu maanomistajalle merkittävää hyötyä esimerkiksi käyttötarkoituksen muutoksen tai rakennusoikeuden lisäyksen aiheuttaman arvonnousun perusteella (alueidenkäyttölaki 12 a luku).

Kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia eli maankäyttösopimuksia. Niillä tarkoitetaan sopimuksia, joissa kunta ja maanomistaja sopivat mm. asemakaavoituksen käynnistämisestä, kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä kaavan toteutuskustannusten maksamisesta (alueidenkäyttölaki 91 b §).

Maankäyttösopimuksen piirissä olevat maa-alueet ja kaavoitettavat tontit jäävät alkuperäisen maanomistajan omistukseen.

Kehittämiskorvausmenettely

Kehittämiskorvausmenettely on maankäyttösopimusten toissijainen vaihtoehto. Sitä voidaan käyttää tilanteissa, joissa maankäyttösopimukseen ei päästä. Tällä alueidenkäyttölakiin perustuvalla pakkokeinolla kunta voi tietyin edellytyksin periä kaavasta merkittävää hyötyä saavilta maanomistajilta korvausta yhdyskuntarakentamisen kustannusten kattamiseksi.



Kehittämiskorvauksen määräämisestä säädetään alueidenkäyttölain 12 aluvussa. Laissa on asetettu kriteerit kehittämiskorvauksen määräämiselle. Tämän menettelyn kohteena olevat maa-alueet jäävät alkuperäisten omistajien omistukseen.

Kuopion kaupunki ei ole tähän mennessä käyttänyt kehittämiskorvausmenettelyä.

Kehittämisalumenettely

Kehittämisalumenettelyä voidaan käyttää mm. rakennettujen alueiden kehittämiseen ja imagon ja yleisen toimintailmapiiirin parantamiseen. Lisäksi menettelyä voidaan käyttää rakentamattomilla alueilla, joilla kehitys vaatii erityistoimenpiteitä (alueidenkäyttölaki 110-112 §).

Menettely vaatii kunnan kehittämisaluepäätöksen ja aluerajauksen. Laki tarjoaa tietyn keinovalikoiman alueiden kehittämiseksi ja hyötyjen ja kustannusten jakamiseksi. Mm. alueiden toteuttamisvastuu voidaan tietyiltä osin siirtää alueen kehittämisestä vastaavalle yhteisölle.

Kuopion kaupungissa ei ole käytetty kehittämisalumenettelyä.

Tonttien luovuttaminen

Onnistuneen maapolitiikan toteuttamisen tuloksena on riittävä tonttivaranto, joka mahdollistaa tonttien luovuttamisen kysynnän mukaan ja alueiden toteuttamisen suunnitelmallisesti. Kaupunki voi toimenpiteillään vaikuttaa mm. kaupungissa vallitsevaan tonttimaan hintaan ja tonttien saatavuuteen. Tonttien luovutuksella voidaan siten vaikuttaa mm. asumisen ja yritystoiminnan kustannuksiin.

Tonttien luovutustapoja ovat myynti ja vuokraus. Tontin myynnillä luovutustulo saadaan kaupungin kassaan heti. Myymällä tontteja kaupunki saisi lyhyen tähtäimen tuloja esimerkiksi kunnallistekniikan rahoitukseen. Vuosittainen myyntitulon määrä olisi suhdanteista riippuvainen. Tontin ostajan kannalta tontin ostaminen vaatii rakennushankkeen alussa taloudellisen pääoman sitomista maapohjan hankintaan.

Tonttien vuokraaminen kerryttää puolestaan pitkäaikaista vuokratuottoa eikä vuosittainen vuokratuotto ole juurikaan suhdanteista riippuvainen. Vuokrauden päättyessä maa jää kaupungin omistukseen. Vuokraaminen ei edellytä rakentajan pääoman sitomista maahan, vaan tontin hintaa vastaava pääoma on käytettävissä rakentamiseen.

Tonttien rakentuminen voidaan varmistaa tonttien luovutussopimuksiin sisällytettävällä rakentamisvelvoitteella. Tämä varmistaa alueiden rakentumisen riittävällä tehokkuudella ja estää siten kunnallistekniikan vajaakäytön sekä hukainvestoinnit.

Rakentumisen edistäminen

Rakentamiskehotus

Asemakaavojen ja valmiin kunnallistekniikan piirissä on huomattava määrä rakentamattomia tontteja. Rakentamattomat tontit aiheuttavat asemakaava-alueelle rakennettujen kunnallisteknisten verkostojen ja palvelujen vajaakäyttöisyyttä. Tämä luo paineita uusien alueiden kaavoitukseen ja kunnallisteknisiin investointeihin.

Kunta voi antaa rakentamiskehotuksen tontin omistajalle tai haltijalle, jos tontti on rakentamaton tai vajaasti rakennettu. Mikäli rakentamiskehotusta ei noudateta kolmen vuoden kuluessa rakentamiskehotuksen antamisesta, voi kunta ilman erityistä lupaa lunastaa tontin (alueidenkäyttölaki 97 §).

Rakentamiskehotukseen perustuissa lunastuksissa sovelletaan käypää tonttien hintatasoa. Tämä ei siten sovellu maanhankintakeinoksi. Rakentamiskehotus soveltuu tonttien rakentumisen edistämiseen ja keinoa tulee käyttää harkiten.

Rakentamiskehotusta ei Kuopiossa ole käytetty 2000-luvulla.

Korotettu kiinteistövero

Kiinteistöverolain mukaan kunta voi määrätä asuntotarkoituksiin kaavoitetulle, kunnallistekniikan piirissä olevalle rakentamattomalle rakennuspaikalle erillisen veroprosentin. Korotettu veroprosentti voitiin määrätä ensimmäisen kerran vuonna 2001. Kuopiossa rakentamattomien rakennuspaikkojen korotettu kiinteistövero perittiin ensimmäisen kerran vuonna 2003.

Veroprosentin suuruus on vähintään 2,00 ja enintään 6,00. Kuopiossa on sovellettu alusta saakka prosenttia 3,00. Vertailun vuoksi todettakoon, että rakennuspaikasta peritään veroa yleisen kiinteistöveroprosentin mukaan, jonka vaihteluväli on 0,60 – 1,35. Kuopiossa vuonna 2024 sovellettu veroprosentti oli 1,30.

Valtakunnallisesti rakentamattomien rakennuspaikkojen korotettu kiinteistövero on käytössä 184 kunnassa vuonna 2025. Korotetun kiinteistöveron tarkoituksena on vauhdittaa rakentamattomien kunnallistekniikan piirissä olevien tonttien rakentumista. Kuopiossa lain tarkoitus toteutuu, koska korotetun kiinteistöveron piirissä olevista verottajalle ilmoitetuista rakennuspaikoista osa on lähtenyt rakentumaan.





Kuopion maapoliittiset linjaukset

Maapoliitiikan tavoitteet

Kuopio 2035 -strategia on valmistunut loppuvuodesta 2025. Strategiaan on nostettu konkreettisia maankäytöllisiä tavoitteita, joiden saavuttamiseksi kaupungin harjoittamalla maankäyttöpolitiikalla on keskeinen merkitys. Uuden yritystontti-tarjonnan laajentaminen 500 hehtaarilla vuoteen 2030 mennessä sekä asuntorakentamiselle asetettujen tavoitteiden: 1000 valmistuvaa asuntoa / vuosi, kaupunginosien täydennysrakentamisen lisääminen ja maaseudulle kaavoitettavien 1000 vakituisen asumisen rakennuspaikkaa vuoteen 2030 mennessä, ovat tavoitteita, joiden saavuttaminen edellyttää onnistunutta maapoliitiikan hoitoa sekä kaavoitusta ja luvitusta. Tavoitteet ovat osaltaan myös MAL-sopimuksen mukaisia tavoitteita.

Maapoliitiikan keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa kaupungin vetovoimaa ja kestävää yhdyskuntarakennetta tukeva tonttitarjonta. Kasvavassa kaupungissa tarvitaan runsaasti maata. Sen saaminen käyttöön riittävän ajoissa, yhtenäisinä kokonaisuuksina oikeilta paikoilta ja kohtuullisella hinnalla on laadukkaan ja katkotoman tonttitarjonnan keskeinen edellytys.

Parhaiten tavoitteen toteutuminen varmistetaan sillä, että kaupungin vahva asema asemakaavoituksen piiriin tulevien alueiden omistajana säilyy. Strategisesti tärkeiden alueiden (keskeinen kaupunkialue laajennusalueineen) ensikertaiseen asemakaavoitukseen ei ryhdytä ennen kuin kaupunki on saanut alueet omistukseensa.

Muut tavoitteet:

- asunto- ja elinkeinopoliittisten ja yhdyskuntarakenteellisten tavoitteiden mahdollistaminen
- maan hinnan pitäminen kohtuullisella tasolla
- kaupungin toimenpiteistä aiheutuvan arvonnousun pidättäminen kaupungille osana infrastruktuurin rahoitusta
- kaupungin hyväksytyjä arvoja noudattava avoin ja tasa-arvoinen toimintatapa

- metsien hyvinvointivaikutusten edistäminen, metsien taloudellisen käytön yhteensovittaminen muihin maapoliittisiin tavoitteisiin
- kaupungin ilmasto-, resurssiviisaus- ja luontotavoitteiden edistäminen

Maapoliitikassa hyvään tulokseen päästään perinteisillä perusasioilla:

- toiminnan pitkäjänteisyydellä ja johdonmukaisuudella
- riittävällä panostuksella maan hankintaan ja riittävällä maareservillä
- kunnalle kuuluvan kaavoitusmonopolin tehokkaalla hyväksikäytöllä

Linjaukset keskeisellä kaupunkialueella

Maanhankinta keskeisellä kaupunkialueella

Maapoliitiikan lähtökohtana on hankkia maat kaupungin omistukseen ennen niiden kaavoitusta. Maanhankintaa ohjaavat kaupunkirakennesuunnitelma, yleiskaavat sekä muut tarkemmin maankäyttöä ohjaavat suunnitelmat. Kaupungin laajenemisalueilla pyritään valtaosa maasta saamaan kaupungille ennen alueen osayleiskaavan laatimista. Viimeistään ennen asemakaavoituksen käynnistymistä tulisi kaupungin maanomistuksen kattavuuden olla hyvä.

Kaupungin asemakaavoitettavaksi soveltuva raakamaareservi on melko hyvä. Reservin turvaamiseksi vuotuisen yhdyskuntarakentamiseen soveltuvan raakamaan ostotavoitteen tulee ylittää vuotuinen asemakaavoitettava pinta-ala. Täydennysrakentamisen määrä vaikuttaa ostotavoitteeseen. Vapaaehtoisuuteen pohjautuva kaupankäynti ei voi olla tasaista, jolloin tilanteen niin vaatiessa tulisi olla valmius suurempienkin kauppamäärien rahoitukseen.

Maanhankinta tulee hoitaa pitkäjänteisesti ja maata hankkia kaikilta alueilta, joiden asemakaavoittaminen on näköpiirissä lähivuosikymmeninä. Mitä aikaisemmin maa hankitaan, sitä edullisemmalla hinnalla se saadaan.

Laajemmallakin alueella keskeisen kaupunkialueen läheisyydessä seurataan maan tarjontaa ja maata ostetaan aina, kun se alueen sijainnin ja hinnan puolesta on tarkoituksenmukaista.

Maanhankinnoissa kiinnitetään huomioita myös viherysteyksien ja -alueiden jatkuvuuteen sekä luontopohjaisten hulevesien hallintaan tarvittavien alueiden hankintaan. Tällaisten alueiden hankintaa ohjaavat yleiskaavat ja muut tarkemmin maankäyttöä ohjaavat suunnitelmat.

Kaupungin maanhankinnan ensisijainen lähtökohta on vapaaehtoinen kauppa. Maksuvälineenä voidaan käyttää myös maa-alueita tai tontteja. Tarvittaessa käytetään etuosto-oikeutta, mutta pääsääntöisesti julkisesti myynnissä olevien alueiden osalta pyritään siihen, että kaupunki kykenee ratkaisemaan oman ostohalunsa odottamatta yksityisten välisen kaupan syntymistä. Lunastusta käytetään asemakaavoituksen lähestyessä, mikäli vapaaehtoisella kaupalla ei ole päästävissä muiden maanomistajien näkökulmasta tasapuoliseen kauppaan.

Kaupungin maanhankinnan tulee olla läpinäkyvää ja tasapuolista. Maan myyjän tulee voida luottaa siihen, että maakaupan hinta ja muut ehdot ovat muihin näiden vertailukelpoisia. Hinnoittelun tulee olla johdonmukaista suhteessa alueen sijaintiin, käyttökelpoisuuteen ja oletettuun alueen käyttöönoton ajankohtaan.

Asemakaavoitettavilla alueilla rakentamattoman maan jättäminen ostopyrkimysten ulkopuolelle tulee kysymykseen vain erityistapauksissa, joita voivat olla esim. osin jo rakennetut pienialaiset tilat, maakaupan yhteydessä myyjälle jäävät pienet alueet, yrittysten tonteiksi varatut alueet jne. Tällöin on aina erikseen selvitettävä maankäyttösopimuksen tarve.

Maankäyttösopimukset asemakaavattomilla alueilla

Keskeisen kaupunkialueen laajenemisalueilla Kuopion kaupunki jatkaa pitkään käytössä olleella linjalla, jonka mukaisesti asemakaavoittamattomia alueita koskevia maankäyttösopimuksia ei pääsääntöisesti tehdä.

Maankäyttösopimuksia voidaan tehdä kaavoitettavan alueen kannalta vähämerkityksisten pienten maa-alueiden kohdalla tai täydennysrakentamista edistävillä pienehköillä alueilla, joiden hankkimista kaupungille ei ole katsottu välttämättömäksi. Täydennysrakentamisen alueet määritellään maankäyttöä ohjaavissa suunnitelmissa kuten yleiskaavat, Kuopio Plus ja Runkolinjaston täydennysrakentamisselvitys. Tällaisissa tapauksissa korvaukset määritetään asemakaavasta aiheutuvan hyödyn mukaisesti kaupungille asemakaavoituksesta aiheutuvia

yhdyskuntarakentamisen kustannuksia soveltamalla. Korvaus on kuitenkin vähintään 35 % asemakaavan aiheuttamasta maan arvonnoususta. Niissä tapauksissa, joissa sopimukseen ei päästä, määrätään maanomistajan maksettavaksi vastaava kehittämiskorvaus tai keskeytetään asemakaavatyö siltä osin.

Kuopio on sitoutunut tavoitteeseen olla hiilineutraali kaupunki vuoteen 2030 mennessä. Mikäli kaavahanke edistää merkittävästi kaupungin tavoitteen saavuttamista mahdollistamalla osaltaan vihreän siirtymän teollisen hankkeen (esim. tuuli- ja aurinkovoimalat, suuret datakeskukset) tai hanke on elinkeinopoliittisesti erityisen merkittävä, voidaan muusta kaupunkirakenteesta irrallaan oleva kaavahanke toteuttaa maankäyttösopimuksella yksityisen omistamalle maa-alueelle. Asemakaavahankkeiden kunnallisteknisistä toteutuskustannuksista, jotka koskevat ainoastaan yksityisomistuksessa olevaa maata, vastaa maanomistaja tai hankkeen toteuttaja.

Maankäyttösopimukset asemakaavan muutosalueilla ja poikkeamisluvat

Maankäyttösopimuksia tehdään muutettaessa asemakaavaa muilla kuin kaupungin omistamilla maa-alueilla. Tällöin sopimusten avulla maanomistajilta peritään korvauksia asemakaavamuutosten aiheuttamista yhdyskuntarakentamisen kustannuksista.

Kun asemakaavan muutoksesta koituu maanomistajalle merkittävää hyötyä (esim. käyttötarkoituksen muutos, rakennusoikeuden lisäys) edellytetään, että maanomistajan kanssa neuvotellaan alueidenkäyttölain 12 a luvussa tarkoitettu maankäyttösopimus. Tarvittaessa poikkeamislupien yhteydessä neuvotellaan sopimukset tapauskohtaisen harkinnan perusteella. Sopimusta ei edellytetä, jos asemakaavan muutoksen aiheuttama kiinteistön arvonnousu on vähäinen. Niissä tilanteissa, joissa sopimukseen ei päästä, maanomistajan maksettavaksi määrätään vastaava kehittämiskorvaus tai keskeytetään asemakaavatyö siltä osin.

Maankäyttösopimusten neuvottelupohjana pidetään asemakaavaehdotusta, joka on ollut julkisesti nähtävänä ja jonka kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt. Sopimuksessa sovitaan tapauskohtaisesti siitä korvauksesta, jolla kiinteistönomistaja osallistuu yhdyskuntatekniikan rakentamisesta kaupungille aiheutuneisiin kustannuksiin. Rahana maksettavan korvauksen lisäksi kaupungille tuleva vastike voi muodostua maanluovutuksista. Tarpeen mukaan sopimuksessa sovitaan lisäksi toteuttamisaikatauluista, rasitteista yms. seikoista.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus on pääsääntöisesti 35 % asema-kaavan aiheuttamasta maan arvonnoususta. Mikäli tämän periaatteen mukainen korvaus ei riitä kattamaan kaupungille tulevia kustannuksia, niin yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus neuvotellaan todellisten kaupungille aiheutuvien kustannusten perusteella.

Mikäli asemakaavamuutoksen kohteena on useiden maanomistajien omistamia alueita ruutukaava-alueen ulkopuolella, asemakaavamuutoksesta aiheutuu kaupungille kustannuksia lyhyellä tähtäimellä ja kustannukset ovat arvioitavissa, niin yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksista voidaan neuvotella ja sopia jakamalla korvausvastuut maanomistajittain asemakaavamuutoksesta saadun hyödyn mukaisessa suhteessa soveltamalla kaupungille kaavan toteuttamisesta aiheutuvia kustannuksia.

Korvausta ei kaavamuutosten yhteydessä edellytetä, jos arvonnousu on vähäinen (enintään 5 %). Alueidenkäyttölain mukaisesti korvausta ei saa määrätä maanomistajalle, jonka omistamille alueille osoitetaan asemakaavassa rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen eikä rakennusoikeuden tai rakennusoikeuden lisäyksen määrä ylitä 500 kerrosneliömetriä.

Asuinkortteleiden täydennysrakentamisen edistäminen

Asuntorakentamisen täydennysrakennuskohteiden edistämiseksi maankäyttökorvaus ko. kohteilla on 30 % asemakaavan aiheuttamasta arvonnoususta. Alennukseen on oikeutettu hankkeet, joilla toteutetaan asemakaavan muutokseen perustuvaa lisärakentamista asuintontille oleva rakennuskanta merkittävilta osin säilyttäen eikä kaavamuutos aiheuta kaupungille välittömiä kadunrakentamis- tai muita kunnallisteknisiä kustannuksia.

Rakennussuojelua tuetaan siten, että asemakaavalla suojeltavien rakennusten osalta voidaan olla perimättä maankäyttökorvausta.

Hissien rakentamista pyritään edistämään siten, että olevan hissittömän asuinrakennuksen laajentamisen mahdollistavasta asemakaavamuutoksesta tai poikkeamisluvasta aiheutuvista yhdyskuntarakentamisen kustannuksista ei peritä korvausta, mikäli rakennukseen rakennetaan hissi. Vapautus koskee vain olevan asuinrakennuksen laajentamista.

Täydennysrakentamista pyritään lisäksi edistämään siten, että yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta ei peritä niissä tilanteissa, joissa olevaa asuinkerrostaloa korotetaan myöntämällä asemakaavamuutoksella lisärakennusoikeutta olevan kerrostalon kerrosluvun lisäämiseksi tai laajennus tehdään olemassa olevan vaipan sisällä (ullakkokerros).



Maapolitiikka keskeisen kaupunkialueen ulkopuolella

Maaseututaajamat

Maaseututaajamissa ja Kurkimäessä keskeisen kaupunkialueen maapoliittisia periaatteita ei ole tarkoituksenmukaista soveltaa ihan sellaisenaan, sillä rakentamisen paine on pienempi.

Maaseututaajamissa toteutettavat maanhankinnat ovat taajaman palvelurakennetta tukevaa. Maaseututaajamien tonttitarjonnalla pyritään monipuolistamaan kaupungin asumisvaihtoehtoja. Tonttivalikoimaa pyritään laajentamaan Kuopion maaseutuohjelman 2022–2030 ja Kuopion kaupungin strategian 2035 tavoitteiden mukaisesti. Maaseudulle haluavia asukkaita pyritään ohjaamaan kirkonkylille palvelujen äärelle, jolla myös tuetaan palvelujen säilymistä.

Maaseututaajamissa maankäyttösopimusmenettelyä voidaan käyttää myös uusien asemakaava-alueiden toteuttamisessa osana maanomistajan kanssa tehtyä maakauppaa. Tämä edellyttää, että alueen toteutuskustannukset ja oletettu toteutusaikataulu ovat hallittavissa.

Tahkon matkailualue

Tahkon matkailualueella pyritään kaupungin lisääntyvällä mukanaololla varmistamaan alueen kehittymisen mahdollisuudet huolehtimalla jatkuvasta kohtuuhintaisesta tonttitarjonnasta, infrastruktuurin toimivuudesta ja alueen vetovoimaisuudesta. Vanhojen alueiden kehittämishankkeiden myötä kunnallistekniikka pyritään siirtämään asteittain kaupungin omistukseen.

Kaupunki pyrkii ostamaan asemakaavoittamattomia alueita tonttituotantoa varten sekä luontomatkailua edistäviä alueita Tahkon ympäristöstä. Maankäyttösopimusmenettelyä voidaan käyttää myös uusien asemakaava-alueiden toteuttamisessa pääsääntöisesti osana maanomistajan kanssa tehtyä maakauppaa. Tämä edellyttää, että alueen toteutuskustannukset ja oletettu toteutusaikataulu ovat hallittavissa. Kaavamuutosalueilla ja niitä vastaavissa kaupungille kustannuksia aiheuttavissa yksittäisissä poikkeamisluvissa tehdään maankäyttösopimukset ja tarvittaessa sovelletaan kehittämiskorvausmenettelyä.

Myös matkailua palvelevien rakenteiden, kuten laskettelurinteiden ja retkeilyalueiden kehittämisedellytysten turvaamisessa kaupunki voi olla maanomistuksen kautta mukana.

Maaseutukylät

Vanhojen kuntakeskusten ulkopuolisilla kyläalueilla ei ole juurikaan kaupallisia palveluja, jolloin suuri osa asukkaiden ostovoimasta suuntautuu keskeiselle kaupunkialueelle eikä ylläpidä maaseudun palvelutarjontaa ja elinvoimaa. Niissä rakennuspaikkojen luovutus perustuu pääsääntöisesti yksityisten maakauppoihin, eikä kaupunki hanki maata aktiivisesti tonttituotantoa varten.

Rakennuspaikkojen myyntiä voidaan harkita niillä kylillä, joilla säilyy julkisia palveluja ja olevien verkostojen ansiosta on mahdollista vähäisillä taloudellisilla panostuksilla monipuolistaa kaupungin asumisvaihtoehtojen tarjontaa. Näitä voivat olla esim. Syvänniemi, Käärmelahti ja Pihkainmäki.

Haja-asutusalueet

Haja-asutusalueiden rakennuspaikkojen tarjonnasta vastaavat yksityiset maanomistajat. Kaupunki ei toimi aktiivisesti haja-asutusalueilla rakennuspaikkojen myyjänä eikä hanki maata rakentamista varten.

Haja-asutusalueilla tehtävillä maanhankinnoilla edistetään ensisijaisesti vaihtomaavarannon kasvattamista. Vaihtomaavarantoa voidaan tarvittaessa hyödyntää myös ennallistamiskohteina muualla kaupungissa syntyneiden luontohaittojen hyvittämiseksi (kompensaatio). Metsätalouskäyttöön alueita voidaan hankkia myös kaupungin vedenhankinnan kannalta tärkeitä pohjavesialueilta ja retkeilypainotteisilta alueilta, kuten Tahkolta, Suovulta ja Niittylahdesta.

Tonttien luovuttaminen Kuopiossa

Kuopion asumisen ja elinkeinojen toteuttamisohjelmaa (ASENTO) käytetään perusteena useamman vuoden käsittävälle toiminta- ja taloussuunnittelulle, palvelujen suunnittelulle sekä kaavoitukselle. Tonttien luovuttaminen tapahtuu tämän ohjelman mukaisesti edeten. Kaupungin tavoitteena on monipuolinen asuntotuotanto ja tonttitarjontaa eri puolilla kaupunkia. Kuopion tavoitteena on saada lisää kohtuuhintaista valtion korkotuettua vuokra-asuntotuotantotuotantoa. Valtion tukema asuntotuotanto on sijoitettava järkevästi, jotta monipuoliset hallintasuhteet toteutuvat alueilla.

Pysyvään käyttöön tontteja luovutetaan pääsääntöisesti vain asemakaavoitetulta alueelta. Kuitenkin tonttitarjonnan monipuolistamiseksi ja maaseudun elinvoimaisuuden tukemiseksi rakennuspaikkoja voidaan luovuttaa yleiskaavaan perustuen myös maaseututaajamien liepeiltä ja valituilta kyläalueilta ilman asemakaavaa. Keskeisellä kaupunkialueella rakentamattomat tontit pääsääntöisesti vuokrataan, mutta asumiseen tarkoitettu vuokratontti voidaan myydä sen jälkeen, kun se on rakennettu. Maaseututaajamissa ja kyläalueilla voidaan rakentamattomia asunto-tontteja myös myydä.

Yritystonttien luovutusmuotona on pääsääntöisesti vuokraaminen. Mahdollisuuksien mukaan yritystontteja luovutetaan myös myymällä. Myynti harkitaan aina tapauskohtaisesti erikseen. Yritystonttien myyntiä harkittaessa otetaan huomioon seuraavia tekijöitä:

- Kaupungin maaomistustilanne (tavoitteena säilyttää kaupungin vahva alueellinen maanomistus)
- Maankäytön muutosalueet
- Rautatiealueiden läheisyys (mahdollinen lähijuna ja pysäkit)
- Elinkeinopoliittiset perusteet (lisääntyvät työpaikat, investoinnin koko)
- Tontin sijainti liikenneverkossa (esim. maanteiden varret, sisääntuloväylät)
- Maaseutualueella ja -taajamissa sijaitsevat tontit

Maaomaisuuden tuottavuuden varmistamiseksi tontit hinnoitellaan kohtuullisen käyvän hinnan mukaisesti. Tonttien hintojen pitäminen kohtuullisella tasolla hidastaa asumiskustannusten ja yritysten toimintakustannusten nousua.

Erityistä arvoa omaavat tontit (esimerkiksi omarantaiset tontit, arvokkaat kerrostalo- ja liikerakennustontit) myydään pääsääntöisesti tarjouskilpailulla.

Liike- ja toimistorakennustonttien pääoma-arvojen (=myyntihintojen) tulee seurata markkinoiden muutoksia. Nykyisten hallinto- ja toimintasääntöjen mukaan kaupunkirakennelautakunta päättää luovutettavien tonttien hinnat.

Vuokratonteista perittävä vuosivuokra on asuintonteilla neljä prosenttia tontin arvosta. Yritys- ja palvelutonteilla vuosivuokra on viisi prosenttia tontin arvosta, ellei markkinaperusteisesta vuokra-arvioinnista muuta johdu. Valtion tukemien asuntohankkeiden tonttien vuokrauksissa noudatetaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen hyväksymiä tonttien luovutusehtoja. Uudessa vuokrasopimuksessa vuokra sidotaan vuokrakauden alusta alkaen täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) siten, että kalenterivuoden vuokra vastaa edellisen kalenterivuoden joulukuun pistelukua.

Pitkän vuokra-ajan kuluessa indeksiin sidottunakin vuokran taso jää maan hintatasoa alemmaksi, koska maan hinta kohoaa elinkustannusindeksiä nopeammin. Tämän vuoksi vanhoilla alueilla vuokrasopimuksia uusittaessa vuokran tasokorotukset ovat olleet yleisiä.



Asuntotonttien vanhoja vuokrasopimuksia uusittaessa vuokran korotusta voidaan porrastaa seuraavasti:

- Mikäli vuokra nousee yli kaksinkertaiseksi, vuokrasta annetaan 30 %:n alennus neljän vuoden ajaksi.
- Mikäli vuokra nousee yli nelinkertaiseksi, vuokrasta annetaan 40 %:n alennus neljän vuoden ajaksi ja sen jälkeen 20 %:n alennus kolmen vuoden ajaksi.
- Mikäli vuokra nousee yli kuusinkertaiseksi, vuokrasta annetaan 50 %:n alennus neljän vuoden ajaksi, sen jälkeen 25 %:n alennus kolmen vuoden ajaksi.

Vuokran korotuksen porrastamisen edellytys on lisäksi, että uusi vuokrasopimus tehdään välittömästi edellisen sopimuksen jatkoksi samalle vuokraoikeuden haltijalle. Alennuksia ei myönnetä asuntomarkkinatoimijoille, joille lainsäädännön mukaisesti täytyy tontit vuokrata markkinahinnalla (esimerkiksi vuokra-asuntoyh-tiöt).

Vuokra-aikojen enimmäispituudet ovat pientalotonteilla 50, kerrostalotonteilla 60 ja yrittäjäalueilla 40 vuotta. Vuokra-aikoja määritettäessä pyritään siihen, että vuokra-ajat päättyisivät alueellisesti samanaikaisesti. Jatkettaessa vuokra-aikoja uudet vuokrat määritellään edellä kerrotulla tavalla.

Mikäli maanvuokrasopimus uusitaan ennakkoarvioitavasti, aletaan uutta maanvuokraa periä uuden maanvuokrasopimuksen alkamisesta lukien. Kun maanvuokrasopi-mus uusitaan valtion tukemaa asuntokohteen perustarvehanketta varten, peritään voimassa olevan maanvuokrasopimuksen mukaista vuokraa sopimuksen päättymispäivään saakka.

Rakentamattomien tonttien luovuttamisessa noudatetaan varausmenettelyä. Tontit voidaan vuokrata ilman varaamistakin, mikäli asiakas niin haluaa ja tontit ovat jo rakennetun kunnallistekniikan piirissä.

Varauksen saajilta voidaan periä varattaessa varausmaksu, jonka suuruus on pääsääntöisesti 30 % tontin vuokrasta. Omakotitonteille vahvistetaan tonttien hinnoittelun yhteydessä kiinteä varausmaksu.



Varausmaksu on vuoden mittaiselta varausajalta. Varausmaksusta päätetään varausta tehtäessä. Varausmaksua ei palauteta muussa tapauksessa kuin, että tontti ei ole varausajan päättyessä rakennettavissa. Varausmaksua ei hyvitetä vuokrassa. Tontin lohkomismaksu peritään vuokralaiselta voimassa olevan taksan mukaisesti.

Tonttien luovutussopimukseen sisällytetään luovutuksensaajaa sitova ehto tontin rakentamisesta eli rakentamisvelvoite, jolla ohjataan rakentamisen määrää ja aikataulua. Tällä pyritään varmistamaan asemakaava-alueiden rakentuminen kohtuullisessa ajassa riittävän tehokkaalla tavalla. Rakentamisen määrä vaikuttaa asuntojen ja asukkaiden määrään ja siten kunnallistekniikan ja palveluiden käyttöasteeseen. Kunnallisteknisten investointien ja erilaisten palveluiden riittävän käyttöasteen saavuttaminen on yhteiskunnan etu.

Yritystonteilla rakentamisvelvoitteen määrä on riippuvainen tontin asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta ja mm. tontin vuokralaisen tai ostajan harjoittaman toiminnan vaatimasta tilantarpeesta. Tonttien rakentamisessa tavoitellaan pääsääntöisesti sitä, että asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta käytetään vähintään 50 %. Mikäli tontilla harjoitettava yritystoiminta edellyttää laajoja piha-alueita (esim. logistiikkatoimijat) huomioidaan tämä rakennusvelvoitetta määritettäessä kuitenkin niin, että pyritään aina mahdollisimman tehokkaaseen ratkaisuun.

Yritystonttien vuokrasopimuksia uusittaessa on tavoitteena huolehtia siitä, että tonttien rakennusoikeudesta on käytetty vähintään 50 % ottaen kuitenkin huomioon tontilla harjoitettavan toiminnan tilantarpeet. Tähän liittyvä vähäinen lisärakentaminen voidaan korvata esim. nykyisen rakennuksen energiatehokkuuden parantamisella.

Alueellisella esirakentamisella voidaan tukea kaupungin ilmasto- ja taloudellisia tavoitteita. Kaupunki tekee harkinnan mukaan yritystonttialueiden esirakentamista maasto-olosuhteiltaan hankalilla aluekokonaisuuksilla. Esirakentamista voidaan tehdä myös asutotonttialueilla tonttitarjonnan parantamiseksi ja monipuolisuuden lisäämiseksi. Alueellinen esirakentaminen edistää mm. tehokkaampaa

materiaalien ja alueiden käyttöä sekä vähentää maanrakentamisesta aiheutuvia päästöjä. Esirakennettujen tonttien vuokriin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero voimassa olevaan verotuskäytännön mukaisesti. Vuokralaisilta ei peritä muita esirakentamisen kustannuksia. Tonttien myyntitilanteissa esirakentamisen kustannukset peritään.

Tonttien varaamisesta ja luovuttamisesta päättävästä viranomaisesta määrätään hallinto- ja toimintasäännöissä.

Muut maapoliittiset linjaukset

Kehittämiskorvausmenettely

Kehittämiskorvausmenettelyä käytetään tarvittaessa.

Kehittämisalumenettely

Kehittämisalumenettelyä käytetään tarvittaessa.

Rakentamiskehotus

Rakentamiskehotusta käytetään tarvittaessa tarkkaan harkiten.

Korotettu kiinteistövero

Korotettua kiinteistöveroa käytetään tonttien rakentumisen edistämiseksi.

Suojelualueet

Kaupungin metsistä ja soista suojellaan LUMO -ohjelman tavoitteiden mukaisesti vähintään 10 % vuoteen 2035 mennessä. Maanhankintoja ei lähtökohtaisesti tehdä pelkästään suojeluarvoja sisältävistä maa-alueista. Suojeluarvoja omaavat alueet pyritään löytämään nykyisen maanomistuksen piiristä tai niitä hankitaan osana muuta maanhankintaa.

Keskeisen kaupunkialueen lievealueet

Kaupungin kasvutavoitteiden turvaamiseksi keskeisen kaupunkialueen lievealueilla hajakentämisen määrää pidetään rajattuna. Hajakentäminen vaikeuttaa alueiden kaavoittamista. Se myös nostaa maan hintaodotuksia, jolloin kaupungin maanhankinta vaikeutuu.

Metsä- ja vesialueiden hyödyntäminen

Kaupungin omistamia metsäalueita hoidetaan strategissa metsäsuunnitelmassa, Viksu Kuopio -ohjelmassa ja LUMO -ohjelmassa 2024-2030 asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Kaupungin metsät ovat jatkossakin monikäyttöisiä, monimuotoisia ja niiden hoito ja käyttö on ilmastokestävää. Metsiä hoidetaan niiden luonteeseen ja käyttötarkoitukseen sopivalla tavalla. Metsien hakkuut pysyvät kestävällä tasolla ja kaupungin metsien hiilinielua kasvatetaan suunnitelmallisesti metsänhoitotoimenpiteillä. Metsien hakkuumäärää suhteutetaan luonnonsuojelumäärän lisäämiseen ja metsien monimuotoisuuden parantamiseen.

Osa metsistä on maankäytön muutosalueita, jotka odottavat kaupungin kasvaessa tulevaa rakentamista. Tänä aikana kyseisiä metsiä hoidetaan ensisijaisesti tulevaa rakentamista silmällä pitäen, mutta samanaikaisesti niitä voidaan käyttää esim. virkistyskäytössä.

Kaupungin vesialueita hoidetaan ja hyödynnetään monikäyttöperiaatteen mukaisesti. Pienvesien hoidossa noudatetaan pienvesien hoito- ja kunnostusohjelmaa, jossa on määritelty konkreettiset vesistökohtaiset toimenpiteet.





Low-angle photograph of modern apartment buildings under construction. A large blue crane is visible in the sky. The buildings feature white frames and large windows. The sky is clear blue with some lens flare.

KUOPIO

KUOPION KAUPUNKI

Kaupunkiympäristön palvelualue

Maaomaisuuden hallintapalvelut

PL 1097 (Suokatu 42) 70111 Kuopio

www.kuopio.fi