



Forssan kaupungin maapoliittinen ohjelma 2021-2025

Kaupunginvaltuusto hyväksynyt 1.3.2021 § 22

Viranhaltijaryhmä käsitellyt: 7.10.2020, 19.10.2020, 3.12.2020

Ohjausryhmä käsitellyt: 7.10.2020, 19.10.2020, 3.12.2020

Kaupunginhallitus käsitellyt: 8.2.2021 § 29

Sisällysluettelo

Yleistä	1
1. Johdanto	2
1.1. Maapolitiikan toiminta-ajatus ja keskeiset tavoitteet.....	2
1.2. Maapolitiikka osana Forssan kaupungin strategioita ja suunnitelmia	3
2. Nykytilanne.....	4
2.1. Maanomistus	4
2.2. Maan hankinta.....	4
2.3. Tonttitarjonta	5
2.4. Kaavoitus (SK)	5
2.5. Tonttien luovutus	10
2.6. Maanhankinnan ja -luovutuksen menot ja tulot	10
2.7. Väestöennuste vuosille 2020-2022	10
3. Maapoliittinen lainsäädäntö	11
3.1. Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)	11
3.2. Lunastuslaki	13
3.3. Etuostolaki	13
3.4. Verolait	14
3.5. Maa-aineslaki.....	14
4. Forssan maapolitiikka 2021-2025.....	15
4.1. Maan hankinta.....	15
4.2. Maan luovutus.....	16
4.3. Kaavoitus	17
4.4. Maankäytösopimukset.....	18
4.5. Kehittämiskorvaus	19
4.6. Tonttien toteuttaminen.....	20
4.7. Hajarakentamisen hallinta.....	20
6. Tonttien hinnoittelu ja luovutusehdot	21
7. Maapoliittisen ohjelman toteuttaminen	21
LIITE 1: KAUPUNGIN MAANOMISTUSKARTTA.....	22

Yleistä

Maapoliittisessa ohjelmassa kunta päättää maapolitiikan strategiset tavoitteensa, toimintaperiaatteensa sekä tarpeen mukaan käytettävät maapolitiikan keinot. Maapoliittisen ohjelman valmistelussa pyritään varmistamaan virkamiesten ja päättäjien yhteinen sitoutuminen ohjelman tavoitteisiin ja toteuttamiseen.

Maapoliittinen ohjelma laaditaan yleensä tietylle ajanjaksolle ja sitä päivitetään säännöllisesti. Forssan kaupungin nykyinen maapoliittinen ohjelma vuosille 2016-2020 hyväksyttiin valtuustossa joulukuussa 2016.

Valtuuston 9.12.2019 (73 §) hyväksymän vuoden 2020 talousarvion tavoiteosan mukaan tulee maapoliittinen ohjelma päivittää seuraavalle 5-vuotiskaudelle eli vuosille 2021-2025. Tähän liittyen kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 24.8.2020 (202 §) perustaa luottamusmiehistä koostuvan erillisen ohjausryhmän johtamaan maapoliittisen ohjelman päivitustyötä, nimetä asiaa valmistelevat virkamiehet ja määräsi puheenjohtajaksi Jouko Haonperän.

Ohjausryhmän jäsenet:

- Jouko Haonperä, kaupunginhallituksen edustaja, ohjausryhmän puheenjohtaja
- Pia Kuparinen, kaupunginhallituksen edustaja
- Timo Norri, kaupunginhallituksen edustaja
- Antero Koskenoja, yhdyskuntalautakunnan edustaja
- Kaija-Leena Niemi, yhdyskuntalautakunnan edustaja

Virkamiesryhmän jäsenet:

- Antti Heinilä, tekninen johtaja
- Aki Härmä, kaupungingeodeetti, ohjausryhmän sihteeri
- Sirkka Köykkä, kaupunginarkkitehti
- Jukka Laaksonen, johtava rakennustarkastaja

Kuluvan vuoden talousarvion tavoiteosassa on määritelty, että maapoliittinen ohjelma tulisi saada valtuuston hyväksyttäväksi vuoden 2020 loppuun mennessä.

1. Johdanto

1.1. Maapolitiikan toiminta-ajatus ja keskeiset tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain (6.3.2015/204) 5 a § kuuluu seuraavasti:

Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi.

Alla olevasta kuvasta käyvät ilmi maapolitiikan ja maankäyttöpolitiikan roolit osana kunnallisia strategioita ja suunnitelmia (Kuntaliitto 2009: Maapoliittiset toimintatavat ja kuntatalous):



Maankäytön sekä asunto-, elinkeino- ja ympäristöpolitiikan strategiat ja niiden toteuttaminen ovat tiivis kokonaisuus. Maapoliittisessa ohjelmassa linjataan kunnan maapolitiikan toimintaperiaatteet.

Maapolitiikka on yksi tärkeimmistä kaupungin kehittämisstrategian osa-alueista. Onnistuneella maapolitiikalla, jossa kaupungin ohjaava rooli korostuu, edistetään nyt ja tulevaisuudessa hyvää ja suunnitelmallista yhdyskuntarakentamista, asukkaiden terveyttä ja hyvinvointia, elinkeinotoimintaa sekä kestävää kehitystä. Maapolitiikan kuntatalouden kannalta tärkein tavoite on hankkia kaupungin kehittämisen kannalta tärkeimmät maa-alueet kaupungin omistukseen ennen yksityiskohtaisempaa kaavoittamista. Tällöin ennen kaikkea:

- helpotetaan yhdyskuntarakenteen laajenemisen hallintaa ja ohjausta
- pienennetään yhdyskuntarakentamisesta kaupungille aiheutuvia kustannuksia
- estetään maakeinottelua (yhdenvertaisuusperiaate)
- turvataan riittävän monipuolinen ja kohtuuhintainen tonttitarjonta
- mahdollistetaan ekologisesti kestävä kaupunkirakenteen suunnittelu sekä
- varmistetaan suojelu- ja virkistysalueiden riittävyys.

1.2. Maapolitiikka osana Forssan kaupungin strategioita ja suunnitelmia

Forssan kaupunkistrategia 2030

Forssan kaupunkistrategia 2030 hyväksyttiin valtuustossa 9.9.2019 (55 §) ja sen keskeisenä elementtinä on ”Järkivihreä Forssa – kestävää elinvoimaa”, jossa vision eli kestävä elinvoiman näkökulman muodostavat ekologinen, taloudellinen sekä sosiaalinen ja kulttuurinen kestävyys. Näihin näkökulmiin liittyy edistäviä menestystekijöitä (8 kpl), joista kullekin on esitetty erityiset tavoitteet. Maapoliittinen ohjelma tukee omalta osaltaan kaupunkistrategiaa edistämällä sitä, että kaupungilla on tarjota oikeaan aikaan oikeanlaista maata oikeanlaisilta alueilta.

Internet -linkki Kaupunkistrategia 2030:

<https://www.forssa.fi/kaupunki-ja-hallinto/strategia-ja-talous/strategia-ja-visio/>

FOSTRA

15.12.2011 valmistunut Forssan seudun rakennemallisuunnitelma, FOSTRA, oli viiden kunnan (Forssa, Humppila, Jokioinen, Tammela ja Ypäjä) yhteinen hanke, jonka tarkoituksena oli luoda suuntaviivat Forssan seudun maankäytöllisille linjauksille tulevien 20 - 40 vuoden aikana. Tavoitteena oli laatia koko seutualueen kattava rakenne, joka olisi toteuttamiskelpoinen, kestävä, alueiden erityispiirteet huomioiva sekä kokonaistaloudellinen. Suunnittelussa painotettiin strategisia, koko seudun etua koskevia elementtejä. Fostrassa näkyy isot maankäytön linjaukset, jonka pohjalta voidaan jo arvioida maanhankinnan tarpeita ja suuntia. Fostra on lisäksi ohjannut maakuntakaavaa, joka antaa kaupungin kehittämissuunnat laajemmassa mittakaavassa. Suunnitelma on edelleen ajantasainen.

Internet -linkki FOSTRA:

<https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus/rakentamisen-ohjaus/projektit-seminaarit/fostra/>

Valtatien 10 kehittäminen Ypäjä-Hämeenlinna

Valtatien 10 maankäyttöä palveleva kehittämisselvitys on vireillä. Selvitys tulee korvamaan vanhentuneena ja liian massiivisia toimenpiteitä pidetyn aiemman valtateiden 2 ja 10 selvityksen. Selvityksessä tullaan miettimään uudelleen valtatie liittymäjärjestelyt ja tarpeen mukaan valtatie 2 liityntäpintaa. Selvitystä laativat yhteistyössä Forssa, Jokioinen, Tammela ja Hämeenlinna, Hämeen Liitto sekä Uudenmaan ELY -keskus. Työssä voidaan tarkastella Hämeenlinnan ja Forssan kaupunkiseutuja hieman eri lähtökohdista kuin aiemmassa selvityksessä. Tarkoituksena on löytää realistinen maankäytön kehittämisestä aiheutuvien merkittävimpien liittymien tavoitetilanne, tutkia mahdollisuudet liittymien ja tieverkon vaiheittaiselle toteuttamiselle sekä ratkaista sujuvat liikenneyhteydet teiden varsille kehitettävillä alueilla. Kehittämisselvitys lähtee kaupunkien tarpeista.

Internet -linkki valtatie 10 kehittäminen Ypäjä-Hämeenlinna: <https://www.hameenliitto.fi/alueiden-kaytto-ja-saavutettavuus/liikenteen-ajankohtaiset-hankkeet/valtatie-10-turvallisuuden-parantaminen/>

2. Nykytilanne

2.1. Maanomistus

Kaupungin maanomistus oman kunnan alueella syyskuussa 2020 oli noin 2010 ha. Maaomaisuuden tasearvo oli v. 2016 alussa noin 14,1 M€ ja syyskuussa 2020 noin 13,900 M€. Kaupungin maanomistus oli jakautunut vuoden 2020 syyskuussa seuraavasti:

- Asemakaavoitettua maata noin 1220 ha, josta (rekisteriyksiköiksi muodostettuina)
 - tonttimaata noin 240 ha
 - katu- ja liikennealuetta noin 170 ha
 - puistoaluetta noin 265 ha
 - muuta yleistä aluetta noin 16 ha
 - muuta maata noin 530 ha
 - vielä muodostamattomat asemakaavan mukaiset alueet
 - muu: metsätalousmaa, pelto- ja laidunmaa (vuokrattuna)
- Asemakaavoittamatonta maata noin 790 ha, joka muodostuu metsätalousmaasta, pelto- ja laidunmaasta (vuokrattuna) sekä muusta maasta (raakamaa yms.).

Kaupungin maanomistustilanne syyskuussa 2020 on esitetty liitekartalla (LIITE 1).

Yllä olevat tilastolliset tunnusluvut saattavat tarkentua / muuttua ohjelmatyön edetessä, kun maaomaisuuden perusparannustyö etenee. Em. tietoja voidaan päivittää tarvittaessa myös jo hyväksytyyn ohjelmaan. Tällöin asiasta tulee erillinen maininta tähän ohjelmaan.

2.2. Maan hankinta

Kaupungin talousarviossa on useamman vuoden ajan ollut varattuna kiinteä, suhteellisen pieni summa vuosittaista maanhankintaa varten. Määräraha on tällä hetkellä 60.000 euroa. Valtuustolta on tarvittaessa haettu lisämäärärahaa maanhankintaa varten. Vuosina 1994-2019 raakamaaksi (ei asemakaavaa) luokiteltavia yli 1 hehtaarin suuruisia maa-alueita on hankittu seuraavasti:

Vuosi	K-osa / alue	P-ala (ha)	Hinta (€)	Hinta €/m²
1996	Kiimassuo	21,2	123 450	0,58
1997	Korkeavaha	10,9	23 378	0,21
2001	Paavola	1,5	5 046	0,34
2001	Vieremä	28,0	132 868	0,47
2003	Ratasmäki	162,6	700 000	0,43
2004	Kaikula	4,9	49 449	1,00
2004	Kiimassuo	23,1	189 000	0,82
2009	Parkkiaro	49,2	475 000	0,97
2011	Kiimassuo	1,6	5 000	0,31
2016	Ojalanmäki	<u>15,3</u>	<u>60 000</u>	<u>0,39</u>
		318,3	1 763 191	

2.3. Tonttitarjonta

Yleistä

Kaikki myynnissä olevat asuntotontit ovat kunnallistekniikan piirissä. Tämän lisäksi kaupungilla on asemakaavoitettuina erilaisia asuin- sekä yrityskorttelialueita, joihin ei vielä ole rakennettu kunnallistekniikkaa, tai kunnallistekniikka on rakennettu vain osin. Kunnallistekniikka tullaan rakentamaan näihin vaiheittain, kysynnän vaatiman aikataulun mukaisesti.

Asuntotontit

Omakotitalotontteja on tällä hetkellä tarjolla erityyppisillä alueilla yhteensä 111 kpl. Näistä on kaupungin asemakaava-alueilla 105 kpl ja haja-asutusalueilla 6 kpl (Koijärvi 1 kpl ja Matku 5 kpl). Rivitalotontteja on tällä hetkellä tarjolla 8 kpl ja kerrostalotontteja 4 kpl. Määrällisesti tämä ei ole paljon, mutta kysyntäkin on varsin vähäistä. Nykyisellä kysynnällä tonttivarantoa on yli 10 vuoden tarpeisiin.

Kaupungin vapaana olevat asuntotontit löytyvät seuraavan internet -linkin alta:

<https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/asuminen/tontit/>

Yritystontit

Kaupungilla on tällä hetkellä 20 kpl valmiita yritystontteja, joista 15 kpl on kokonaan kunnallistekniikan piirissä. Pinta-alaltaan nämä ovat 2600 m²:stä aina 240000 m²:iin. Ratasmäen alueella on tarjolla kaksi isompaa tonttia (pinta-alat noin 17 ja 24 ha), joista on mahdollista muodostaa tarvittaessa useampia tontteja. Nämä tontit ovat osittain kunnallistekniikan piirissä. Otettaessa tontteja käyttöön kunnallistekniikka voidaan rakentaa pikaisellakin aikataululla. Nykyisellä kysynnällä tonttivarantoa on ainakin viiden vuoden tarpeeseen.

Kaupungin vapaana olevat yritystontit löytyvät seuraavan internet -linkin alta:

<https://www.forssa.fi/tyo-ja-yrittaminen/yritystontit/>

2.4. Kaavoitus (SK)

Seuraavassa on analysoitu kaavoittajan näkökulmasta yhdyskuntarakenteen nykytilaa ja tulevaisuutta. Forssan kaupungin kaavoittajana toimii kaupunginarkkitehti.

Kaavoitettavat kohteet päätetään vuosittain kaavoituskatsauksen yhteydessä. Vuoden 2020 kaavoituskatsaus on hyväksytty kaupunginhallituksessa 29.12.2019.

Ajantasaisin kaavoituskatsaus sekä -kartta löytyvät seuraavan internet -linkin alta:

<https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus/>

Kaupungin tavoitteena on tarjota identiteetiltään vahvoja eriluonteisia asuinalueita, jotka on sovitettu kaupunkikuvaan ja maisemaan. Lisäksi kiinnitetään huomiota ympäristön luonnon monimuotoisuuden ylläpitämiseen ja kehittämiseen.

Yleiskaavatasolla uusien asuinalueiden varauksia viedään harkiten eteenpäin nyt, kun riittäväksi arvioitu tonttivaranto on saavutettu, tavoitteena on yleiskaavojen koko kaupungin taajamaa koskevan kattavuuden saavuttamisessa. Uusia alueita kaavoitetaan pääosin kaupungin omistamille maille. Kaavojen päivitykset koskevat myös yksityisessä omistuksessa olevia alueita.

Keskustan alue on jo rakennettu ja iso osa siitä on valtakunnallisesti merkittävää rakennetun kulttuuriympäristön aluetta, joka luo keskustan identiteetin. Identiteetiltään vahvaa aluetta kehitettäessä otetaan huomioon paikalliset teollisen yhdyskunnan ja maiseman erityispiirteet. Nämä toimivat suunnannäyttäjinä ja esimerkkeinä uusia alueita kehitettäessä.

Kaupunki on voinut ja vielä edelleen voi laajentua sisältäpäin, kun keskustaan liittyvät entiset teollisuuden varatut alueet, joista osa on ollut pitkään rakentamattomia, otetaan asemakaavoja päivittämällä asumisen ja palvelutoimintojen käyttöön. Makasiiniranta oli ensimmäinen alue, joka kaavoitettiin entiselle teollisuudelle varatulle alueelle. Alue on yksityisen omistuksessa ja vielä osin rakentamatta. Työtä on jatkettu Linikkalan alueella. Linikkalassa ollaan katusuunnitteluvaiheessa ja tämän jälkeen kadun ja kunnallistekniikan rakennusvaiheessa. Seuraavana vuorossa on Haudankorvan alue. Kaavoissa ohjataan korkeatasoiseen uudisrakentamiseen ja ympäristöön, joka vaikuttaa siihen, että laajemmat alueet tunnustetaan myös keskusta-alueiksi.

Keskustan alueella on asemakaavamuutoksin tehtyä vielä toteuttamatonta kerrostalorakentamista yksityisten omistuksessa ns. Tammelan tavaratalon, entisen S-marketin ja kirjapainon alueella. Kaupungin omistamat rakentamattomat kaavoitetut kerrostalotontit sijaitsevat Kuhalan ja Aurinkorannan alueella. Myös olemassa olevia kerrostaloalueita Kuhalassa ja Viksbergissä ohjataan kaavoja päivittämällä. Tavoitteena on huolehtia ympäristön korkeasta laadusta viherrakentamisen ja rakennuksen sekä pihatason välistä maastoa rikastuttavan arkkitehtuurin keinoin.

Fostrassa määritellään keskustan (keskusta laajemmin määriteltynä) asumismuodoksi sopivasti sekoittunutta kerros-, rivitalo- ja omakotiasumista. [Keskusta-alueelle kuuluvat](#) palvelut, päivittäistavarakaupan suurmyymälät, päivittäistavarakauppa ja keskusta -hakuinen erikoiskauppa. Viherrakentamisen pohjana on historiallisten puistojen kerrostuma ja Loimijoen ranta. Kauempana keskustasta, myöhemmin toteutettavalla asuinrakentamisen vyöhykkeellä, on pääosin omakotiasumista. Nämä tavoitteet ovat yhä ajanmukaisia keskustan asemakaavoitukselle.

Teollisuusalueiden keskittymät turvaavat riittävän laajat alueet teollisuus ja yritystoiminnolle, kun Kiimassuon ja Ratasmäen alueet on jo yleis- ja asemakaavoitettu. Kiimassuolla on vielä käyttöön ottamattomia tontteja. Myös ns. Ratasmäen alueesta isoja alueita on vielä ottamatta käyttöön.

Seuraavassa on lueteltu merkittävimmät jo kaavoitetut asuin- ja yritysraentamisen kohteet, joille ollaan suunnittelemassa ja rakentamassa kunnallistekniikkaa tarpeen mukaan. Kunkin kohteen kohdalla löytyy lopusta linkki, joka ohjaa kyseisen kaavahankkeen internet-sivustolle, josta löytyy ajantasaisin tieto.

Asemakaavoitetut asuntoalueet:

- Ojalanmäki III A (hyväksytty 10.11.2014)
 - Noin 38,9 ha, josta asumiseen noin 12,6 ha.
 - Kunnallistekniikka rakennettu.
 - 49 vapaata omakotitalotonttia, á noin 1350 m² ja 2 vapaata rivitalotonttia.
 - Internet-linkki: <https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus/hyvakasytyt-kaavat/voimaan-tulleet-asemakaavat/ojalanmaki-iii-a/>

- Linikkala IV (hyväksytty 9.12.2019)
 - Ns. Aurinkorannan asuinalue
 - Suunnittelualueen pinta-ala noin 36,2 ha, jonka rakennusoikeudesta
 - yksityisessä omistuksessa noin 25 % ja
 - kaupungin omistuksessa noin 75 %.
 - Katusuunnitteluvaiheessa, tämän jälkeen infran toteutus (useammassa osassa kerrallaan).
 - Yhteensä 66 omakotitalotonttia, 7 kerrostalotonttia á 2-3 kerrostaloa sekä 8 yhdistettyä kerrostalo- ja rivitalotonttia.
 - Internet -linkki: <https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus/hyvakasytyt-kaavat/voimaan-tulleet-asemakaavat/linikkala-iv1053401958/>

Asemakaavoitetut yritysalueet

- Ratasmäki (hyväksytty 16.2.2015)
 - Noin 88,4 ha, josta kaupungin omistuksessa noin 58,45 ha.
 - Osittain toteuttamatta, kunnallistekniikka osin rakennettu.
 - Kokonaisrakennusoikeus 338600 k-m².
 - Internet -linkki: <https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus/hyvakasytyt-kaavat/voimaan-tulleet-asemakaavat/ratasmaki/>

- Kiimassuo (hyväksytty 31.8.2015)
 - Noin 152,5 ha, josta kaupungin omistuksessa noin 19,8 ha.
 - Osin toteutettu, kunnallistekniikka osin rakennettu.
 - Kaupungin omistamia tontteja toteutetaan kysynnän mukaan.
 - Internet -linkki: <https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus/hyvakasytyt-kaavat/voimaan-tulleet-asemakaavat/kiimassuo/>

Seuraavassa on lueteltu valmisteilla olevat keskeisimmät asumiseen ja yritystoimintaan liittyvät asema- ja yleiskaavahankkeet. Myös näiden osalta löytyy lopusta linkki, joka ohjaa kyseisen kaavahankkeen internet -sivustolle, josta löytyy ajantasaisin tieto.

Vireillä olevat asemakaavat: asuminen

- Korkeavaha II C (vireille KH 27.6.2016 § 148; kaavoituskatsaus 2016)
 - Täydentää olemassa olevaa asuinaluetta
 - Suunnittelualan pinta-ala noin 24 ha, josta
 - yksityisessä omistuksessa noin 14,4 ha ja
 - kaupungin omistuksessa noin 9,6 ha
 - Etenee ehdotusvaiheeseen, kun tarvittavat maankäyttösopimukset on tehty.
 - Internet -linkki: <https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus/valmisteilla-olevat-kaavat1279323991/kaavatiedot-asekaavat/korkeavaha-ii-c/>

- Haudankorva III E (raj. tark. KH 29.6.2009 § 237; kaavoituskatsaus 2009)
 - Osa tulevaa Haudankorvan asuinaluetta
 - Suunnittelualan pinta-ala noin 25,4 ha, josta
 - yksityisessä omistuksessa noin 18,8 ha ja
 - kaupungin omistuksessa noin 6,6 ha
 - Alueen rakennusoikeudesta 100 % yksityisessä omistuksessa.
 - Etenee ehdotusvaiheeseen, kun tarvittavat maankäyttösopimukset on tehty.
 - Internet linkki: <https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus/valmisteilla-olevat-kaavat1279323991/kaavatiedot-asekaavat/haudankorva-iii-e/>

- Uudenkylän asemakaavojen päivitykset
 - Valtakunnallisesti merkittävän Uudenkylän alueen asemakaavoja päivitetään siten, että valtioneuvoston päätökset valtakunnallisesti merkittävän alueen säilymiselle huomioidaan. Seuraavat ovat tällä hetkellä (syksy 2020) vireillä:
 - Internet -linkki "Uusikylä II K": <https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus/valmisteilla-olevat-kaavat1279323991/kaavatiedot-asekaavat/uusikyla-ii-k/>
 - Internet -linkki "Uusikylä II L": <https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus/valmisteilla-olevat-kaavat1279323991/kaavatiedot-asekaavat/uusikyla-ii-l/>
 - Internet -linkki "Uusikylä II M": <https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus/valmisteilla-olevat-kaavat1279323991/kaavatiedot-asekaavat/uusikyla-ii-m/>
 - Internet -linkki "Uusikylä III B": <https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus/valmisteilla-olevat-kaavat1279323991/kaavatiedot-asekaavat/uusikyla-iii-b/>

Vireillä olevat asemakaavat: yritystoiminta

- Rytökallion asemakaava (vireille KH 8.12.2014 § 350; kaavoituskatsaus 2015)
 - Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan (Kuhalanaukea-Kaalikorpi) mukaisten teollisuustonttien (T, TY) toteuttaminen Ratasmäen ja Vt. 2 väliselle alueelle.
 - Huomioidaan myös mahdollinen Helsinki-Pori raideyhteys Fostran mukaan
 - Suunnittelualueen tarkistettu pinta-ala on noin 105 ha, josta
 - kaupungin omistuksessa noin 102,5 ha ja
 - yksityisten omistuksessa noin 2,5 ha.
 - Tulee ehdotusvaiheeseen.
 - Internet -linkki: [https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus/valmisteilla-olevat-kaavat1279323991/kaavatiedot-asemakaa-
vat/rytokallio/](https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus/valmisteilla-olevat-kaavat1279323991/kaavatiedot-asemakaa-
vat/rytokallio/)

Vireillä olevat yleiskaavat: asuminen ja yritystoiminta

- Haudankorva osayleiskaava (vireille oas + luonnos KH 18.12.2017 § 373)
 - Pohjustaa Haudankorva III E asemakaavan muutoksia.
 - Suunnittelualueen pinta-ala noin x ha.
 - Tulee ehdotusvaiheeseen.
 - Internet -linkki: [https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus/valmisteilla-olevat-kaavat1279323991/kaavatiedot-yleiska-
vat/haudankorva/](https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus/valmisteilla-olevat-kaavat1279323991/kaavatiedot-yleiska-
vat/haudankorva/)
- Keskusta läntinen osayleiskaava (vireille oas+luonnos KH 8.4.2019 § 87)
 - Pohjustaa monitoimikeskuksen kaavamuutosta
 - Suunnittelualueen pinta-ala noin x ha.
 - Tulossa ehdotusvaiheeseen.
 - Internet -linkki: [https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus/valmisteilla-olevat-kaavat1279323991/kaavatiedot-yleiska-
vat/keskusta-lantinen/](https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus/valmisteilla-olevat-kaavat1279323991/kaavatiedot-yleiska-
vat/keskusta-lantinen/)

Yleistä yleis- sekä maakuntakaavahankkeista

Vireillä olevista sekä hyväksytyistä yleiskaavoista löytyy lisätietoa seuraavan internet -linkin alta: <https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus/valmisteilla-olevat-kaavat1279323991/kaavatiedot-yleiskaavat/>

Maakuntakaavojen osalta valmisteluvastuu on Hämeen Liitolla. Vireillä olevat sekä hyväksytyt maakuntakaavat löytyvät seuraavan internet -linkin alta: <https://www.hameenliitto.fi/alueidenkaytto-ja-saavutettavuus/aluesuunnittelu/maakuntakaavoitus/>

2.5. Tonttien luovutus

Myynti

Forssan kaupunki myi vuosina 2014 – 2019 yhteensä 22 asuntotonttia ja 11 yritystonttia. Kaikki myydyt asuntotontit olivat omakotitalotontteja. Kerros- ja rivitalotontteja ei luovutettu lainkaan. Näiden lisäksi vuosittain tehdään muutamia tonttien lisämaa-alueiden kauppoja.

<u>Myyntit</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>
Asuntotontit (kpl)	4	7	3	1	1	6
Yritystontit (kpl)	<u>0</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>5</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
Yhteensä (kpl)	4	8	4	6	3	8

Vuokraus

Vastaavalla ajanjaksolla Forssan kaupunki ei vuokrannut yhtään asuntotonttia. Yritystontteja vuokrattiin pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla 5 kpl, joista 4 kpl Forssan Yrityskehitykselle (FYK) omaan käyttöön ja 1 kpl yksityiselle palveluntuottajalle palveluasumista varten. Yleisesti ottaen tontin vuokraaminen on Forssassa melko harvinaista. Merkittävin syy tähän on tonttien varsin edullinen hintataso.

<u>Vuokraukset</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>
Asuntotontit (kpl)	0	0	0	0	0	0
Yritystontit (kpl)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4</u>	<u>0</u>	<u>1</u>
Yhteensä (kpl)	0	0	0	4	0	1

2.6. Maanhankinnan ja -luovutuksen menot ja tulot

Maanhankintaan on käytetty määrärahaa ja myynnistä saatu tuottoa (=myyntivoittoa) vuosina 2014 - 2019 seuraavasti (kirjanpidolliset tunnusluvut):

	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>
-						
Maan hankinta	212 000	167 000	67 000	44 000	28 000	10 000
Maan luovutus	164 000	408 000	24 000	120 000	29 000	66 000

Maanhankinta käsittää vapaaehtoisilla kaupoilla hankittavat erityyppiset maa- ja vesialueet (raaka-/odotusarvoinen maa, tonttimaa) sekä lunastamalla hankittavat ne asemakaavan mukaiset yleiset alueet / niiden osat, jotka on osoitettu kunnan tarpeisiin (lähinnä katu- ja puistoalueet). Lunastusasioita käsitellään jäljempänä yksityiskohtaisemmin.

2.7. Väestöennuste vuosille 2020-2022

Kaupunginvaltuusto on 9.12.2019 hyväksynyt talousarvion vuodelle 2020 ja taloussuunnitelman vuosille 2020 - 2022. Näissä on mukana väestötavoite/-ennuste, jonka mukaan vuosina 2020 - 2022 asukasluvussa ei tapahdu muutoksia suuntaan tai toiseen.

3. Maapoliittinen lainsäädäntö

3.1. Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)

Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen (12 A luku)

MRL 91 a §:n mukaan asemakaavoitettavan alueen maanomistaja, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollinen osallistumaan kunnalle yhdyskunta- rakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Lain 91 d §:ssä on tarkemmin määritelty nämä kustannukset ja niiden perustelut. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan ja maanomistajia on kohdeltava tasapuolisesti. Jos sopimukseen ei päästä, voidaan maanomistaja velvoittaa osallistumaan näihin kustannuksiin.

MRL 91 b §:ssä on säädetty *maankäyttösopimuksesta*. Kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia maanomistajien kanssa. Maankäyttö-sopimuksilla voidaan varsin laajasti sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista, mutta ei kuitenkaan tulevan kaavan sisällöstä. Maankäyttösopimus voidaan tehdä osapuolia sitovaksi vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos- tai ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Maankäyttösopimuksesta tulee tiedottaa kaavan laatimisen yhteydessä.

Forssan kaupunki on tehnyt maankäyttösopimuksia ("*maankäyttö- ja maanvaihtosopimus*") viimeisen 10 vuoden aikana parisenkymmentä kappaletta. Enin osa sopimuksista on ollut pienehköjä, yksittäistä kiinteistöä koskevia. Laajempia maankäyttösopimuksia on tehty neljän asemakaava-alueen osalta: "Prisman alue" v. 2008 (nk. Linikkala III C AK -alue), "Makasiinirannan alue" v. 2009 (keskusta IV D AK -alue), "Kutomon alue" v. 2011 (Haudankorva II D AK -alue) sekä "Aurinkorannan alue" v. 2019 (Linikkala IV AK -alue). Haudankorva III E AK -alueen osalta neuvottelut ovat käynnissä ja sopimukset on tarkoitus tuoda valtuuston hyväksyttäväksi vuoden 2020 joulukuun kokoukseen (14.12).

MRL 91 c, e - p §:ssä on säädetty *kehittämiskorvauksesta*. Jos maanomistajan kanssa ei ole syntynyt sopimusta hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, kunta voi periä maanomistajalta asemakaavan mukaiselle tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, sen lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksen aiheuttamaan tontin arvonnousuun suhteutetun osan asemakaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioiduista kustannuksista. Arvonnousu määritetään lunastuslain (603/1977) säännösten pohjalta. Korvauksesta vähennetään MRL 104 ja 105 §:ien mukaiset katualuekorvaukset. Kehittämiskorvausta ei saa määrätä maanomistajalle, jonka omistamille alueille osoitetaan pelkästään asuntorakentamisoikeutta tai sen lisäystä alle 500 k-m². Muille maanomistajalle kehittämiskorvaus saadaan määrätä, jos asemakaavasta aiheutuu hänelle *merkittävää hyötyä*. Kunta voi päättää kunnassa tai tietyllä asemakaava-alueella sovellettavasta korkeammasta rajasta.

Forssassa ei tähän mennessä ole sovellettu kehittämiskorvausmenettelyä. Syynä on ollut menetelmän monimutkaisuus sekä se, että maanomistajien kanssa on aina päästy neuvottelutulokseen. Kehittämiskorvausmenettely on kuitenkin syytä ottaa maapoliittisiin keinoihin, jotta kaikissa mahdollisissa tilanteissa kaupungin etu tulee turvatuksi.

Maan luovutus ja lunastaminen (13 luku)

Kunta voi lain nojalla lunastaa tai hankkia maata eri tarkoituksiin. Kunta voidaan joissakin tapauksissa myös velvoittaa lunastamaan maata.

MRL 94 §:ssä on säädetty ensimmäisen asemakaavan mukaisen katualueen siirtymisestä kaupungin omistukseen. Tämä tapahtuu kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella (yleisen alueen lohkominen) sen jälkeen, kun kaupunki on lunastanut yksityisten omistamat kyseiset alueet itselleen. Kaupunki toimii kiinteistörekisterinpitäjänä kaikilla asemakaava-alueilla. Kaupunki tekee itse kaikki yleisten alueiden lohkomit näillä alueilla.

MRL 96 §:ssä on säädetty kunnan lunastusoikeudesta yleisesti asemakaava-alueella. Kunta saa ilman erityistä lupaa lunastaa asemakaavassa osoitetut yleiset alueet. Näitä ovat esimerkiksi kadut, puistot sekä kunnan laitokselle tai kunnan tarpeisiin osoitetut tontit. Tällaisia muodostamattomia ja yksityisessä omistuksessa olevia alueita tai niiden osia on paljon useissa eri kaupunginosissa.

Kaupunki on vuodesta 2017 lähtien laittanut vireille lunastustoimituksia kaupunginosittain, keskimäärin 2 kaupunginosaa/vuosi. Kuluvan vuoden loppuun mennessä Ojalanmäen sekä Kuhalan kaupunginosista on saatu lunastettua kaikki tällaiset alueet tai niiden osat. Vuoden 2021 aikana on tarkoitus käynnistää lunastustoimitukset Pikkumuolaan, Pispänmäen sekä Paavolan kaupunginosissa.

Lunastustoimitukset tekee Maanmittauslaitos. Lunastuskorvaukset määrää puolueeton lunastustoimikunta, jonka muodostavat Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööri sekä kaksi kaupunginvaltuuston valitsemaa uskottua miestä.

MRL 97 §:ssä on säädetty nk. rakentamiskehotusmenettelystä. Asemakaavan tultua voimaan voi kunta tiettyjen edellytysten täytyessä lunastaa rakentamattomaksi jääneen rakennuspaikan (tontin).

Forssassa ei tähän mennessä ole käytetty rakentamiskehotusmenettelyä. Syynä on ollut se, että tonteista on ylitarjontaa kysyntään nähden eikä yksityisessä omistuksessa ole tontteja merkittävässä määrin ”käyttämättöminä varastossa” odottamassa arvonnousua. Menettely otetaan mukaan maapoliittisiin keinoihin siltä varalta, että tilanne tältä osin joskus tulevaisuudessa muuttuu.

MRL 99 - 100 §:ssä on säädetty nk. lunastuslupa perustuvista lunastamisista. Kunnan hakemuksesta asianosainen ministeriö (ympäristöministeriö) voi tiettyjen edellytysten täytyessä myöntää lunastusluvan alueeseen, jota tarvitaan esimerkiksi yhdyskuntarakentamiseen, suunnitelman mukaiseen yhdyskuntakehitykseen tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten.

Forssan kaupunki ei ole tähän mennessä hakenut ministeriöltä lunastuslupia. Menettely on kuitenkin syytä ottaa mukaan maapoliittisiin keinoihin, koska eteen saattaa tulla tilanne, jossa kaupungin etu vaatii lunastusluvan hakemista.

MRL 101 – 102 §:ssä on säädetty kunnan lunastus- tai korvausvelvollisuudesta. Kunnalla on velvollisuus tiettyjen edellytysten täytyessä lunastaa sellainen alue, jota maanomistaja ei pysty käyttämään yksityiseen rakennustoimintaan (nk. kohtuullisen hyödyn vaatimus). Myös maanomistaja voi pakottaa kunnan lunastamaan em. alueen. Asemakaava-alueilla kysymykseen voi tulla esimerkiksi puisto- tai virkistysalue tai sen osa. Yleiskaava-alueilla kysymykseen tulee lähinnä kaavassa erikseen määrätty nk. rakentamis- ja/tai toimenpidekieltoalue.

Forssan kaupunki haki 22.11.2012 maanmittauslaitokselta lunastustoimitusta koskien nk. Marttilan aluetta Tammelassa. Lainvoiman saneessa toimituksessa Tammelan kunta velvoitettiin lunastamaan virkistysalueen osa, jota maanomistaja (Forssan kaupunki) ei pystynyt käyttämään kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla. Muita tällaisia toimituksia ei kaupungin osalta ole haettu eikä tiedossa myöskään ole, että tällaisia toimituksia olisi maanomistajien toimesta laitettu vireille.

Korvaukset (14 luku)

Luvussa on säädetty yleiskaavan ja asemakaavan toteuttamisesta johtuvista korvauksista. Kyseeseen tulevat lähinnä nk. katualuekorvaukset, sekä joissain tapauksissa asemakaavasta maanomistajalle aiheutuvat haitan ja/tai vahingon korvaamiset. Jos korvauksista ei päästä sopimukseen, asia ratkaistaan lunastuslain (603/1977) mukaisessa kiinteistötoimituksessa (lunastus-/korvaustoimitus). Korvauksista on tähän saakka sovittu erikseen maanomistajien kanssa. Erillisiä nk. korvaustoimituksia ei tähän mennessä ole tehty. Kaupunki on yhden asemakaava-alueen osalta hakenut Maanmittauslaitokselta korvaustoimitusta katualuekorvauksen määräämiseksi. Jatkossa näitä haetaan tarpeen mukaan.

3.2. Lunastuslaki

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tapahtuvaa lunastusta toimeenpantaessa (kiinteistötoimitus) noudatetaan lunastuslain korvausta koskevia säännöksiä. Puolueeton lunastustoimikunta määrää korvaukset täyden korvauksen periaatteella. Lunastustoimituksissa määrättyillä korvauksilla on suoranainen vaikutus vapaaehtoisten kauppojen hintatasoon.

3.3. Etuostolaki

Etuostolaissa (608/1977) on säädetty kunnan etuosto-oikeudesta kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojeluskäyttöä varten tiettyjen reunaehtojen täytyessä. Etuosto-oikeudella tarkoitetaan kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö. Käytettäessä etuosto-oikeutta tulee kunta kaupantekohetkellä luovutus kirjassa ilmoitetun ostajan sijaan kaupassa sovitulla ehdoilla. Etuosto-oikeutta ei kuitenkaan voi käyttää kaikissa luovutuksissa. Näistä on säädetty yksityiskohtaisemmin lain 5. ja 6. §:issä. Kaupunki seuraa tarkasti tehtyjä kiinteistökauppoja. Forssassa on viimeisen 10 vuoden aikana käytetty etuosto-oikeutta vain kerran. Vuonna 2014 kaupunki käytti etuosto-oikeutta kiinteistökehitys-yhtiön ja yksityisen maanomistajan välisessä kaupassa (noin 20 ha Haudankorvan kaupunginosassa).

3.4. Verolait

Tuloverolaki (1535/1992): 46, 48 a ja 49 §:t

Tuloverolain muutoksilla (202/2008) ja (1246/2013) verottaja toteutti ajanjaksoilla 1.2.2008 – 31.3.2009 sekä 1.10.2013 – 31.12.2014 *tilapäisen kiinteän omaisuuden kunnalle luovutuksen verovapauden luonnollisille henkilöille sekä kuolinpesille*. Kokeilujen tarkoituksena oli pyrkiä tukemaan kuntien rakennusmaan hankintaa asuntojen hintojen ja vuokrien nousun hillitsemiseksi. Kokeilun ansiosta kaupunki sai kumpanakin ajanjaksona toteutettua yhden merkittävän raakamaakaupan. Vuonna 2008 hankittiin Parkkiaron kaupunginosasta maata noin 50 ha. Vuonna 2013 hankittiin Ratasmäen alueelta maata noin 24 ha. Maa-alueiden myynti kunnalle on yksityiseen ostajaan verrattuna tuntuvasti edullisempaa *luovutusvoiton verotuksen* näkökulmasta. **Kun maata myydään kunnalle, luovutusvoiton veronalaista määrää laskettaessa luovutushinnasta vähennetään automaattisesti 80 %, kun vastaava vähennys yksityisten välisissä kaupoissa on vain 20 - 40 % kauppahinnasta, riippuen myyjän hallinta-ajasta maa-alueen osalta.** Kaupunki on lähtökohtaisesti kiinnostunut neuvottelemaan sellaisten maa-alueiden hankkimisesta omistukseensa, jotka ovat kaavoitettavissa yhdyskuntarakentamiseen. Erityisesti kysymykseen tulevat asemakaava-alueen läheisyydessä olevat maa-alueet.

Kiinteistöverolaki (654/1992): rakentamattoman asuinrakennuspaikan kiinteistövero

Kiinteistöverolain 12 a §:ssä on säädetty mm. rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentista ja sen määräytymisperusteita. Kiinteistöverolain muutos (1291/2015) tuli voimaan 3.11.2015. Siinä säädettiin mm., että rakentamattoman rakennuspaikan osalta kiinteistöveroprosentti on vähintään 1,00 ja enintään 4,00. Forssassa ei tähän mennessä ole määrätty kiinteistöveroa rakentamattomasta rakennuspaikasta. Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 11.11.2019 §:ssä 63 koskien vuoden 2020 tulovero- ja kiinteistöveroprosentteja mm. siitä, että kaupunki ei edelleenkään ota käyttöön rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroa. Veron merkitys korostuu alueilla, joilla tonttimaan hinta on jatkuvassa nousussa ja kysyntä on selkeästi tarjontaa suurempaa. Esimerkkinä tällaisesta alueesta on pääkaupunkiseutu sekä muut isot kaupunkiseudut kehyskuntineen. Merkittävin syy sille, että Forssassa ei ole otettu käyttöön tätä veroa on se, että tonteista on huomattavaa ylitarjontaa kysyntään nähden, eikä yksityisessä omistuksessa ole merkittävässä määrin tontteja ”käyttämättöminä varastossa” odottamassa arvonnousua halutuilla alueilla. Lisäksi tonttimaan suhteellisen alhainen hintataso yhdessä olemattoman hintojen nousukehityksen kanssa tekee käytännössä kannattamattomaksi ns. tonttihintakeinottelun.

3.5. Maa-aineslaki

Kunta on maa-aineslain (551/1981 muutoksineen) 8. § mukaan velvollinen maanomistajan vaatimuksesta lunastamaan tältä maa-alueen, jolta lupa maa-ainesten ottamiseen on lainvoimaisesti evätty ja jota maanomistaja ei voi käyttää maa- ja metsätalouteen, rakentamiseen tai muuhun vastaavaan kohtuullista hyötyä tuottavaan tarkoitukseen. Lunastuksessa noudatetaan lunastuslain säännöksiä.

4. Forssan maapolitiikka 2021-2025

4.1. Maan hankinta

Yleistä periaatteista

Forssan kaupungin maanhankinnan periaatteina tulee olla oikeanlaisen maa-alueen hankkiminen riittävän varhaisessa vaiheessa (ennen yleiskaavoitusta, Fostran perusteella) kaupungin omistukseen, maanhankintaprosessin läpinäkyvyys (johdonmukaisuus, hintatason kohtuullisuus) sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Oikeanlaisella maa-alueella tarkoitetaan sellaista aluetta, jossa kaupungin aiempi maanomistus, alueen sijainti sekä kunnallistekninen valmius mahdollistavat yhdyskuntarakenteen joustavan ja tarvittaessa nopean kehittämisen toivotulla tavalla ja toivottuun suuntaan.

Tämänhetkisessä tilanteessa maanhankinnan painopisteinä tulee olla elinkeinotoiminnan ja asuntotuotannon turvaaminen sekä eri toimintojen vaatimat riittävät suoja-alueet. Lisäksi tulee huomioida riittävät virkistys- ja suojelutarpeet sekä vesihuollon tarpeet.

- Yritystoimintaan soveltuvien maa-alueiden osalta tulee painopisteinä olla toimivat liikenneyhteydet, kysynnän mukainen ja toiminnan luonteeseen sopiva sijainti sekä sijoittuminen ensisijaisesti ennestään olevien teollisuusalueiden yhteyteen.
- Asuntotuotantoon soveltuvien maa-alueiden osalta painopisteinä tulee olla olemassa olevan yhdyskuntarakenteen täydentäminen siihen sopeutuen ja kulloistakin kysyntää vastaava tarjonta.
- Virkistysalueiden osalta maan hankkiminen voi tulla kysymykseen tapauksissa, joissa se palvelee kaikkia kuntalaisia / täydentää luontevasti jo olemassa olevaa kokonaisuutta (esimerkiksi Kansallinen Kaupunki-puisto, ekologinen käytävä)
- Suoja-alueiden/vastaavien osalta ensisijainen menettely on asianmukaisen korvauksen maksaminen maanomistajalle alueen käytön rajoittumisesta tai muusta haitasta. Tilanteissa, joissa tämä vaihtoehto näyttäisi osoittautuvan kustannuksiltaan maanhankintaa korkeammaksi, tulee maa pyrkiä hankkimaan kaupungin omistukseen, tarvittaessa lunastamalla.

Neuvotteluihin maakaupoista tulee ryhtyä riittävän varhaisessa vaiheessa. Neuvottelut tulee aloittaa heti yleiskaavan laatimispäätöksen yhteydessä, mutta kuitenkin viimeistään sitten, kun yleiskaava on tullut voimaan eikä päätöstä alueen asemakaavoittamisesta vielä ole tehty. Joissain tapauksissa neuvottelut kannattaa aloittaa heti maakuntakaavan vahvistuttua, ennen yleiskaavoittamista.

Kuntatalouden näkökulmasta tämä on tarkoituksenmukaisin keino. Tällöin maan arvo ei vielä ole kunnan kannalta noussut kestäättömälle tasolle, eli käytännössä raakamaan hinnasta tonttimaan hintatasoon.

Maanhankinnan keinot

Ensi sijassa kaupunki pyrkii hankkimaan maata vapaaehtoisin kaupun neuvottelemalla maanomistajan kanssa. Rahakorvauksen sijaan tai sen ohella voidaan käyttää myös vaihtomaata. Mikäli vapaaehtoisin neuvotteluin ei päästä kaupungin kannalta kohtuulliseen lopputulokseen, ja kysymyksessä on kaupungin kehityksen kannalta strategisesti tärkeä alue, käytetään lunastusmenettelyä. Tarvittaessa haetaan asianosaiselta ministeriöltä erillistä lunastuslupaa. Kaupunki seuraa järjestelmällisesti tehtyjä kiinteistökauppoja. Kaupungin kehityksen kannalta tärkeiden kohteiden osalta tehdään erikseen esitys kaupunginhallitukselle etuosto-oikeuden käyttämisestä.

4.2. Maan luovutus

Tonttien varaaminen sekä enimmäisvarausaika

Toisin kuin moni muu kunta tai kaupunki, Forssa ei ole tähän asti perinyt maksua tontin varaamisesta. Myös yhtäjaksoinen enimmäisvarausaika, 1½ vuotta, on varsin pitkä. Monella kunnalla tai kaupungilla tonttivarausmaksun käyttöönoton yhtenä syynä on ollut se, että sen avulla pystytään paremmin haarukoimaan ns. tosimizeillä liikkeellä olevat tulevat tontin ostajat tai vuokraajat. Tietyn tyyppisiin tontteihin, jopa yksittäisiin, saattaa kohdistua poikkeuksellisen suurta kiinnostusta, kun taas joihinkin ei lainkaan. Ympäri Suomea on myös noussut esille nk. ”kilpailevan hankkeen blokkaustapauksia”, joissa kerrostalo- tai yritystontin osalta on tehty enimmäisajan pituinen varaus, mutta tonttia ei ole varausajan jälkeen kuitenkaan vuokrattu tai ostettu.

Jotta sanotun kaltaista avointa ja markkinaehtoista kilpailua vääristävää toimintaa ei Forssassakaan pääsisi tapahtumaan, tulee ainakin rivitalo-, kerrostalo- sekä yritystonttien osalta ottaa vuoden 2021 aikana käyttöön sekä osittainen tonttivarausmaksu että yksityiskohtaisempien suunnitelmien esittämisvelvollisuus. Enimmäisvarausaika säilyy 1½ vuodessa. Ensimmäinen ½ vuoden varausjakso on maksuton, mutta kaksi seuraavaa ½ -vuotisjaksoa maksullisia (tietty %-osuus kauppahinnasta, joka hyvitetään tontin kauppahinnassa tai maanvuokrassa). Ennen sekä toista että kolmatta ½-vuotisvarausta tulee esittää selkeä tontinkäyttösuunnitelma / vastaava. Asiasta päättää tarkemmin kaupunginhallitus.

Myynti

Maan luovutuksen periaatteena Forssassa on, että kaupunki myy vain jalostettua maata. Asemakaava-alueilla tämä tarkoittaa kaavan mukaisia tontteja. Asemakaavan ulkopuolisilla alueilla, esimerkiksi kyläkeskusten/taajamien alueilla, tämä tarkoittaa valmiita rakennuspaikkoja. Kaupunki ei myy raakamaata. Raakamaalla tarkoitetaan tässä tapauksessa sellaista maa-aluetta, joka on asemakaavoittamatonta ja joka

- sijaitsee asemakaava-alueen sisällä tai rajautuu siihen
- sijaitsee taajama-alueen sisällä tai rajautuu siihen

- on yleis- tai maakuntakaavassa tai muissa alueiden käytön suunnitelmissa osoitettu yhdyskuntarakentamiseen.

Kaupunki ei lähtökohtaisesti myy pelto- tai metsätalousmaata eikä merkityksellistä virkistys- tai suojeluarvoa omaavaa maata. Näistä kahta ensiksi mainittua voidaan tarpeen mukaan käyttää vaihtomaana. Vaihtomaana voidaan käyttää myös muunlaista maata. Lisäksi tulee huomioida, että suojelu- tai viheralueiden omistajuudesta luopuminen ei lähtökohtaisesti ole kaupunkistrategian mukaista, ellei niiden vastaavaa käyttöä pystytä uuden omistajan myötä turvaamaan.

Vuokraus

Maan vuokrauksessa jatketaan nykyistä käytäntöä. Pitkäaikaisia vuokrasopimuksia (yli 5 vuotta) tulee kuitenkin välttää seuraavissa tapauksissa:

- Asemakaava-alueilla muiden kuin kaavan mukaisten tonttien osalta, jos kaavamuu-
tosta ei ole laitettu vireille ja kysymyksessä on uusi toiminta
- Yleiskaava-alueilla tilanteissa, kun kysymyksessä on alue, joka on asemakaavoitet-
tavissa yhdyskuntarakentamiseen, virkistyskäyttöön tai suojelutarkoituksiin.

4.3. Kaavoitus

Ensimmäisen asemakaavan mukaiset alueet

Lähtökohtaisesti kaupunki laatii uudet asemakaavat vain kaupungin omistamalle maalle. Asemakaavan toteuttamisesta tällaisille alueille aiheutuu suuria investointeja sekä kunnallisteknisiin runkoverkkoihin että palveluihin. Tontinmyyntituloilla nämä kustannukset pystytään kattamaan käytännössä aina. Sen sijaan maankäyttösopimuksilla näistä kustannuksista saadaan perittyä vain osa. Maankäyttösopimuskorvaukset kattavat nämä kustannukset lähinnä vain pienillä alueilla, joilla kunnalliset palvelut ovat valmiina ja jotka sijaitsevat valmiin ja riittävän kapasiteetin omaavan kunnallisteknisen runkoverkon piirissä. Yksittäisissä tapauksissa voidaan asemakaavoittaa myös yksityisen omistamalle maalle. Kuntatalouden näkökulmasta tällainen on tarkoituksenmukaisinta tilanteissa, joissa kysymykseen tulee suhteellisen pieni alue, jolla on kunnallistekniset palvelut pääosin jo valmiina, ja joka sijaitsee valmiin ja riittävän kapasiteetin omaavan kunnallisteknisen runkoverkon piirissä. Tällöin tulee kuitenkin laatia maankäyttösopimus.

Asemakaavan muutosalueet

Kaavamuutosalueilla kaupunki ei pääsääntöisesti hanki asemakaavoitettavaa maata omistukseensa, vaan pyrkii laatimaan maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksen. Lähtökohtaisesti tällaisilla alueilla kunnalle aiheutuvat kustannukset ovat selvästi alhaisemmat kuin aluetta ensimmäistä kertaa kaavoitettaessa, koska kadut ja kunnallistekniikan runkoverkostot ovat useimmiten jo rakennetut. Tapauskohtaisesti voidaan harkita asemakaavoitetun maan hankkimista kaupungin omistukseen. Tällöin kauppahinnan on oltava kaupungin kannalta tarkoituksenmukainen.

Yleiskaavoitettavat alueet

Yleiskaavoja laaditaan myös yksityisten omistamille maille. Tällöin ei maanomistajalta voida vielä periä korvauksia. Viimeistään kaavan vahvistuttua tulisi maanomistajan kanssa aloittaa neuvottelut tarvittavien maa-alueiden hankkimiseksi kaupungin omistukseen.

4.4. Maankäyttösopimukset

Maankäyttösopimukset hyväksyy aina kaupunginhallitus. Maankäyttösopimukset perustuvat vapaaehtoisuuteen. Jos maanomistaja jää kaavahankkeen ulkopuolelle, saattaa se aiheuttaa maanomistajalle taloudellista haittaa, jos kaavamuutos esimerkiksi toisi maanomistajalle arvokkaampaa rakennusoikeutta, tai mahdollistaisi tontilla entuudestaan oleva rakennuskiellon poistamisen.

Maankäyttösopimuksilla tarkoitetaan yksityisoikeudellisia sopimuksia, joilla kunta ja maanomistaja sopivat maanomistajan omistaman alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvollisuuksista. Laatimalla maankäyttösopimus voidaan maanomistaja velvoittaa osallistumaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Jos maankäyttösopimusta ei laadita, eikä kehittämiskorvausmenettelyä joko haluta tai voida käyttää, jää kaiken infrastruktuurin toteuttamisvastuu ja -kustannukset kunnalle. Maanomistajalle jää tuolloin kokonaan asemakaavan tuoma arvonnousu.

MRL 12 a luvun mukaan kunta voi periä maanomistajalta kehittämiskorvauksena enintään 60 % asemakaavan mukanaan tuomasta maan arvonnoususta kattamaan asemakaavan mukaisen yhdyskunta- ja palvelurakentamisen kustannuksia. Maankäyttösopimusten kautta kuntien saamat korvaukset ovat olleet yleensä 40 - 60 % arvonnoususta. Forssassa on maankäyttösopimuksilla peritty keskimäärin 50 % arvonnoususta.

Maankäyttösopimusmenettely soveltuu parhaiten käytettäväksi alueilla, jotka ovat jo asemakaavoitetut ja joilla kadut sekä kunnallistekniset verkostot on rakennettu. Kunnalle saattaa kuitenkin aiheutua lisäkustannuksia kunnallisteknisten rakenteiden uudistamisesta, johtosiirroista, pysäköintiratkaisuista sekä uusien asukkaiden ja yritysten tarvitsemien lähipalveluiden rakentamisesta.

Sen sijaan maankäyttösopimusmenettely ei ole kunnan kannalta kannattavaa alueilla, joilla kadut ja kunnallistekniset verkostot ovat kokonaan rakentamatta. Käytännössä kyseeseen tulevat vielä asemakaavoittamattomat, kokonaan uudet alueet. Tällaisilla alueilla ei juuri koskaan saada maankäyttösopimuskorvauksilla katettua niiden rakentamiskustannuksia.

Päätettäessä maankäyttösopimuksen tekemisestä tai tekemättä jättämisestä tulee aina tehdä riittävät kannattavuusarviointit. Lisäksi maankäyttösopimusmenettelyn tulee olla riittävän läpinäkyvä, jotta maanomistajat voivat luottaa siihen, että he tulevat keskenään kaupungin taholta tasavertaisesti kohdelluiksi.

Maankäyttösopimuksissa noudatettavat yleiset periaatteet Forssassa

- Uusille ja rakentamattomille asemakaavoitettaville alueille (1. asemakaavan mukainen alue) ei maankäyttösopimusta lähtökohtaisesti laadita, vaan alueet pyritään hankkimaan kaupungin omistukseen.
- Maankäyttösopimuksia käytetään lähtökohtaisesti tapauksissa, joissa maata ei ole tarkoituksenmukaista tai kannattavaa hankkia kaupungin omistukseen. Tällaisia alueita ovat esimerkiksi asemakaavamuutos- sekä täydennysrakentamisen alueet.
- Asemakaavan mukaisesta arvonnoususta peritään maanomistajalta seuraavasti (%-osuus kokonaisrakennusoikeudesta → arvonnousun leikkaus-%)
 - Alle 20 % → 40 % arvonnoususta.
 - ≥ 20 % mutta < 60 % → 50 % arvonnoususta.
 - Yli 60 % → 60 % arvonnoususta
- Infrarakentamisen kustannukset voidaan periä maanomistajilta täysimääräisinä, mikäli edellä mainittu korvaus ei riitä kattamaan maanomistajan osuutta näistä.
- Tapauksissa, joissa asemakaavamuutos ei edellytä kaupungilta minkäänlaista infra- tai muutakaan rakentamista (esim. olemassa olevan perusparantamista, uuden rakentamista), peritään maanomistajalta maankäyttösopimuskorvauksena aina 40 % asemakaavan mukaisesta arvonnoususta, riippumatta omistettavan/tulevan rakennusoikeuden määrästä.
- Maanomistajalta ei peritä alle 3.000 euron suuruista maankäyttösopimuskorvausta.
- Mikäli edellä mainituista poiketaan, tulee periaatteet hyväksyttävä valtuustolla.
- Varsinaiset maankäyttösopimukset hyväksyy aina kaupunginhallitus.

4.5. Kehittämiskorvaus

Jos maanomistajan kanssa ei päästä sopimukseen hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, ja asemakaavan laatimista ei syystä tai toisesta voida keskeyttää maanomistajan osalta, tulee kaupunki tarvittaessa perimään maanomistajalta MRL 91 §:n mukaisen kehittämiskorvauksen. Kehittämiskorvauksena voidaan maanomistajalta periä enintään 60 % asemakaavan mukanaan tuomasta maan arvonnoususta. Kehittämiskorvausmenettelyn käynnistämisestä päättää kaupunginhallitus.

Kehittämiskorvausmenettely otetaan maapoliittisiin keinoihin, jotta kaikissa mahdollisissa tilanteissa kaupungin etu tulee turvattua. Ennen kehittämiskorvausmenettelyä tulee käyttää kaikki mahdolliset keinot maankäyttösopimuksen aikaansaamiseksi. Kehittämiskorvausmenettelystä on yksityiskohtaisemmin säädetty MRL 91 c-p §:issä.

4.6. Tonttien toteuttaminen

Sen enempää rakentamiskehotusmenettelylle kuin rakentamattoman rakennuspaikan korotetulle kiinteistöverollekaan ei tällä hetkellä ole tarvetta. Tätä voi perustella sillä, että sekä yksityinen että kaupungin oma tonttitarjonta on suurempaa kuin mitä kysyntä on, eikä rakentamattomia tontteja ole merkittävässä määrin yksityisessä omistuksessa. Jos tilanne tältä osin tulevaisuudessa muuttuu (= tonttipula), voidaan kyseiset keinot ottaa käyttöön.

Kuten edellä jo todettiin, tällä hetkellä asuntotonttien osalta suurin kysyntä kohdistuu riittävien kaupallisten palvelujen (esimerkiksi Kutomon ja Prisman kauppakeskukset) lähellä oleviin kerrostalotontteihin. Jotta kysyntään voidaan vastata, tulisivin selvittää, olisiko asemakaavamuutoksilla mahdollista toteuttaa kerrostalotontteja halutuille paikoille.

4.7. Hajarakentamisen hallinta

Rakentamisesta asemakaavan ulkopuolisilla alueilla, haja-asutusalueilla, säännellään maankäyttö- ja rakennuslailla, maankäyttö- ja rakennusasetuksella sekä kunnan rakennusjärjestyksellä. Forssan rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.2.2012 ja se on tullut voimaan 1.4.2012 alkaen. Rakennusjärjestyksen uusiminen on virallisesti aloitettu ympäristölupalautakunnan päätöksellä 22.9.2020 § 55.

Kylien elinvoimaisuus tulee turvata. Mahdollisuudet rakentamiselle ja elinkeinotoiminnan harjoittamiselle myös haja-asutusalueilla tulee säilyttää. Haja-asutuksen peruselinkeinolle aiheuttamat haitat tulee kuitenkin minimoida mahdollisuuksien mukaan. Hajarakentamisen tulee olla yhdyskuntakehityksen kannalta hallittua, olemassa olevaan yhdyskuntarakentamiseen tukeutuvaa ja sitä täydentävää. Hallitsematon hajarakentaminen on yhteiskunnan kannalta haitallista, ja se saattaa aiheuttaa tulevaisuudessa tuntuvia kustannuksia mm. uusien kunnallisteknisten verkostojen rakentamisessa sekä palvelujen järjestämisessä. Haja-asutusalueilla rakentamista tulee ensisijaisesti ohjata yleiskaavoituksen kautta. Kojon/Koijärven osalta on aloitettu osayleiskaavan laatiminen vuonna 2014. Kaava on ollut ehdotuksena nähtävillä touko-kesäkuussa 2020. Matkun kylätaajaman alueen osayleiskaavatyö on tarkoitus aloittaa, kun Kojon osayleiskaava on saatu valmiiksi.

5. Maapoliittinen päätöksenteko Forssassa

Maapoliittisesta päätöksenteosta on säädetty kaupungin hallintosäännössä. Kaupungin hallitus johtaa maapolitiikkaa. Yhdyskuntalautakunta tekee kaupunginhallitukselle esityksiä maapoliittisista asioista. Yhdyskuntalautakunta sekä ympäristölupalautakunta tekevät kumpikin maapoliittisia päätöksiä toimivaltansa puitteissa. Koska hallintosäännössä ei ole määrätty maapoliittisen ohjelman valmisteluvastuusta, vastaa tekninen ja ympäristötoimi virkamiesvalmistelusta, käytännössä teknisen johtajan ja kaupungingeodeetin johdolla.

Kaupunginvaltuusto vahvistaa vuosittain euromääräiset rajat kaupunginhallitukselle kiinteän omaisuuden hankintaan ja luovutukseen. Valtuusto vahvisti 9.12.2019 (75 §) kyseiset rajat vuodelle 2020. Päätöksen mukaan kaupunginhallitus päättää kiinteän omaisuuden hankinnasta ja luovuttamisesta 500.000 euroon saakka. Tämän ylittävästä hankinnasta tai luovutuksesta päättää valtuusto.

6. Tonttien hinnoittelu ja luovutusehdot

Kaupunginhallitus päättää nykyisin asuin- ja yritystonttien luovutuksesta. Kaupungin-valtuusto päätti kokouksessaan 4.9.1995 § 71 siirtää tonttien luovutuksen (myynnin ja vuokrauksen) kokonaan kaupunginhallitukselle. Kaupunginhallitus on sittemmin useilla eri päätöksillä (30.10.1995 §:t 494 ja 495, 30.3.1998 § 143, 9.11.1998 § 455, 17.9.2001 § 436, 12.6.2006 § 194 sekä 24.4.2017 § 135) vahvistanut ja täydentänyt asunto- sekä yritystonttien luovutusehtoja ja -hintoja eri puolille kaupunkia.

Valtuuston 29.5.2017 hyväksymässä ja 1.6.2017 voimaan tulleessa nykyisessä hallintosäännössä määrätään, että kaupungingeodeetti myy ja vuokraa (viranhaltijapäätöksellä) ne kaupungin pien-, rivi- sekä kerrostalotontit, joille kaupunginhallitus on vahvistanut luovutusehdot ja -hinnat. Muiden tonttien osalta myynnistä sekä pitempiaikaisesta vuokrauksesta (yli 10 vuotta) päättää kaupunginhallitus.

Kaupunki tilasi maaliskuussa 2016 Ramboll Oy:ltä koko kaupungin aluetta koskevan yritystonttien hintaselvityksen käypien markkina-arvojen määrittämiseksi. Selvitys tilattiin kuntalain (410/2015 muutoksineen) 130. §:n markkinaehtoisuuden vaatimusten takia joustavoittamaan yritystonttien luovutusprosessia. Selvitys valmistui kesäkuussa 2016. Siinä on määritelty eri liike- ja teollisuustonttityyppien hintavaihteluvälit kaupunginosittain sekä hintavyöhykkeittäin. Selvitys löytyy kaupungin internet -sivuilta ”Työ ja yrittäminen” -osion alta kohdasta ”Yritystontit”. Alla myös internet -linkki kyseiseen materiaaliin:

<https://www.forssa.fi/yritystontit/>

Yritykselle luovutettavan tontin osalta tilataan tarvittaessa erillinen kiinteistöarvio kuntalain 130 §:n markkinaehtoisuuden vaatimuksen varmistamiseksi, mikäli kyseiselle tontille vahvistettu myyntihinta ei sijoitu Rambollin hintaselvityksessä määriteltyyn hintavaihteluväliin, myyntihintaa ei ole laisinkaan määritetty tai tonttityypin markkinahintaa ei ole määritetty kaupungin alueella lainvoiman saaneen maankäyttö -ja rakennuslain sekä lunastuslain mukaisen kiinteistötoimituksen yhteydessä. Tontinluovutusprosessia helpottamaan kaupunki on vuoden 2016 alusta lähtien kilpailuttanut 2-vuotisilla puitesopimuksilla AKA -auktorisoidun kiinteistöarviointikonsultin. Tällä hetkellä (sopimuskausi 2020-2021) kiinteistöarviointi -konsulttiyrityksenä toimii FinCap Kiinteistövarainhoito Oy.

7. Maapoliittisen ohjelman toteuttaminen

Maapoliittisesta ohjelmasta päättää kaupunginvaltuusto. Ohjelma laaditaan 5 vuodeksi kerrallaan ja sitä päivitetään säännöllisesti.

Kaupunki toteuttaa säännöllistä yhteistoimintaa maapolitiikan osalta eri sidosryhmien suuntaan. Kaupunkikonsernin eri yhtiöiden tulee sitoutua ohjelman toteuttamiseen.

LIITE 1: KAUPUNGIN MAANOMISTUSKARTTA

Seuraavalla sivulla on esitetty kartalla kaupungin maa- ja vesialueomistukset ns. kantakaupungin eli vanhan Forssan alueella, jonne merkittävin osa kaupungin maanomistuksesta on keskittynyt. Yksittäisiä, hajanaisia maanomistuksia muualla Forssassa kuten ei myöskään kunnan ulkopuolisia alueita eikä ns. yhteisomisteisiä alueita ole esitetty kartalla. Tarvittaessa näistä saa tiedon kaupungingeodeetilta.

Kaupungin maanomistuksen tilanne 31.12.2020: Aki Härmä, kaupungingeodeetti

