

Maapoliittinen ohjelma

1. Johdanto.....	2
2. Raision maapolitiikan tavoitteet ja keinot.....	3
3. Maanhankinta.....	4
3.1 Kaupat ja maanvaihto	4
3.2 Etuosto-oikeus	6
3.3 Lunastukset.....	6
Lunastuslupaan perustuva lunastus	7
Lunastusoikeus asemakaava-alueella.....	7
Rakentamiskehotus	7
3.4 Maankäytösopimukset	8
3.5 Maanluovutus	9
Maanluovutuksen periaatteet	10
4. Alueiden toteutumisen edistäminen	13
5. Maapoliittisen ohjelman seuranta ja mittarointi	13

1. Johdanto

”Maaomaisuuden hallintaa, ennakoivasti ja tuloksellisesti”

Kunnan maapolitiikalle on luotu lainsäädännöllistä pohjaa säätämällä alueidenkäyttölain 20 §:ssä, että kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta. Alueidenkäyttölain 5a §:ssä kunnan maapolitiikka määritellään siten, että se käsittää kunnan maanhankinnan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet.

Valtuustokausittain laadittavan maapoliittisen ohjelman tarkoituksena on esittää Raision kaupungin maapolitiikan keinovalikoima ja linjaukset, joita maankäyttöpolitiikassa käytetään johdonmukaisesti ja tuloksellisesti. Ohjelma on viranhaltijoiden ja päättäjien selkänöja kaupungin maaomaisuutta koskevissa päätöksissä sekä keino viestiä keskeisille sidosryhmille niistä pelisäännöistä, joilla Raisiossa tehdään yhteistyötä. Maapoliittisen ohjelman avulla kaupungin tavoitteet voidaan saavuttaa avoimin pelisäännöin, ennakoidusti ja yhdenvertaisuusperiaatetta noudattaen. Maapoliittisen ohjelman keskeisin päämäärä on sitouttaa viranhaltijat ja päätöksentekijät yhteisiin maapoliittisiin tavoitteisiin ja antaa linjat Raision kaupungin maaomaisuutta koskevissa päätöksissä. Ohjelman toteutumisesta ja päivittämisestä vastaavat maankäyttö- ja asumispalvelut sekä kaavoituspalvelut.

Maapolitiikalla tarkoitetaan kaupungin maaomaisuuden hallintaa, maanhankintaa ja –luovutusta, yksityisen maan kaavoittamista ja yksityisessä omistuksessa olevien rakentamattomien rakennuspaikkojen rakentamisen edistämistä. Maapolitiikalle on annettu kaupungin talousarviossa tavoitteita esimerkiksi maanvuokratulojen ja maan myymisen osalta. Nyt käsillä olevaa maapoliittista ohjelmaa on uudistettu siitä näkökulmasta, kuinka kaupungin kehittymiselle strategiassa asetetut tavoitteet voidaan saavuttaa. Maapoliittinen ohjelma on tehty selkeäksi ja tavoitteelliseksi. Ohjelman keinoin pyritään kasvattamaan kaupungin tulopohjaa, selkeyttämään käytössä olevaa keinovalikoimaa ja parantamaan tuottavuutta.

Raisiossa maankäyttö ja kaavoitus toteuttavat yhdessä kaupungin maankäyttöpolitiikkaa. Maankäyttöpolitiikan avulla suunnitellaan ja toteutetaan kunnan eri toimintojen tarvitsemat maankäyttöratkaisut. Maankäyttöpolitiikan piiriin kuuluvat maapolitiikan lisäksi muun muassa kaavoituksen eri tasot ja maankäyttöratkaisuja ohjaavat linjaukset esimerkiksi pysäköintiä sekä muuta kaupunkiympäristön toimivuutta ja laatua koskien. Toteutus edellyttää muitakin kaupungin toimia, erityisesti kunnallistekniikan ja muun yhdyskuntatekniikan sekä julkisten palvelujen edellyttämää rakentamista.

Maapoliittisen ohjelman tiedot vastaavat julkaisuajankohdan tilannetta ja niitä päivitetään valtuustokausittain.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt ohjelman __.__.2026 § __

2. Raision maapolitiikan tavoitteet ja keinot

Maapolitiikan keskeisinä tavoitteina on toteuttaa Raision kaupungin strategiaa, turvata kohtuuhintaista tonttitarjontaa, tiivistää yhdyskuntarakennetta ja edistää yhdenvertaisuutta sekä turvallista, viihtyisää ja toimivaa elinympäristöä. Keinovalikoimaan kuuluvat vapaaehtoinen maanhankinta, maankäyttösopimukset, kehittämiskorvaus, lunastaminen, etuosto, yleisten alueiden toteuttaminen, rakentamiskehoitus, kaavan toteuttamiskorvaus ja verotus.

Kunnan maapolitiikan perusta on kaavoittaminen. Alueidenkäyttölain mukaisesti kunta ohjaa yleiskaavoituksen ja asemakaavoituksen kautta maankäytön suunnittelua.

Kaavoitusohjelmassa esitetään vuosittain ohjelmakauden aikana valmistelussa olevat kaavahankkeet. Kaupunki tekee asemakaavoja ensisijaisesti omistamalleen maalle. Omalle maalle kaavoitettavat hankkeet ovat siis ensisijaisia yksityisten maille suunniteltuihin hankkeisiin verrattuna. Tämän maapoliittisen ohjelman kautena päivitetään myös Raision kaupungin yleiskaava, joka ohjaa yhtä lailla myös asemakaavoituksen toteuttamisen painopisteitä tulevana vuosina.

Tavoitteena kaupungin maapolitiikassa on toimia kustannustehokkaasti, vaikuttavasti ja seudullisesti yhteensopivasti.

Kustannustehokas toimintatapa vaatii selkeät linjaukset toimintatavoista, käytettävissä olevista toimenpiteistä ja tavastamme toimia yhteistyössä asukkaiden ja yritysten kanssa.

Vaikuttava maapolitiikka tarkoittaa kunnan tavoitteellista toimintaa maankäytön hallinnassa, jolla pyritään varmistamaan kohtuuhintaisten tonttien saatavuus asuntotuotantoon ja yritystoimintaan, tiivistämään yhdyskuntarakennetta, parantamaan kaavoituksen edellytyksiä ja edistämään kuntalaisten palveluiden ja elinkeinotoiminnan kestävä kehitystä.

Seudullisen yhteistyön merkitys on tärkeässä osassa kasvukaupungin toimintatavoissa. Lounais-Suomen alueelle sijoittuvat investoinnit kasvattavat koko markkina-alueen vetovoimaa, vaikka sijoittumista ei saataisikaan juuri oman kunnan alueelle. Seudun yhteisen vetovoiman kasvattaminen tuo näkyvyyttä koko seutukunnalle. Erityisesti Turun ydinkaupunkiseudulla kuntarajat ylittävät toiminnot ja ratkaisut muodostavat parhaassa tapauksessa katkeamattoman kokonaisuuden.

Lainsäädännössä ja kunnan maapolitiikassa asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi tarvitaan selkeät keinot, joilla nämä voidaan toteuttaa. Tässä ohjelmassa myöhemmin on esitetty yksityiskohtaisesti ne keinot, joita Raision kaupunki käyttää tavoitteisiin pääsemiseksi.

3. Maanhankinta

3.1

Kaupat ja maanvaihto

Vapaaehtoiset kaupat ovat Raision kaupungin ensisijainen keino hankkia maata. Oikea-aikaisilla vapaaehtoisilla kaupoilla varmistetaan kaupungin riittävä ja yhtenäinen maanomistus alueilla, joilla asemakaavoitusta ollaan suunnittelemassa (kaavoitusohjelma). Hankintojen perustana käytetään voimassa olevaa (päivitettävää) yleiskaavaa ja maakuntakaavaa. Raakamaata hankittaessa pidetään ostohinta lainvoimaistuneen hintatason mukaisena.

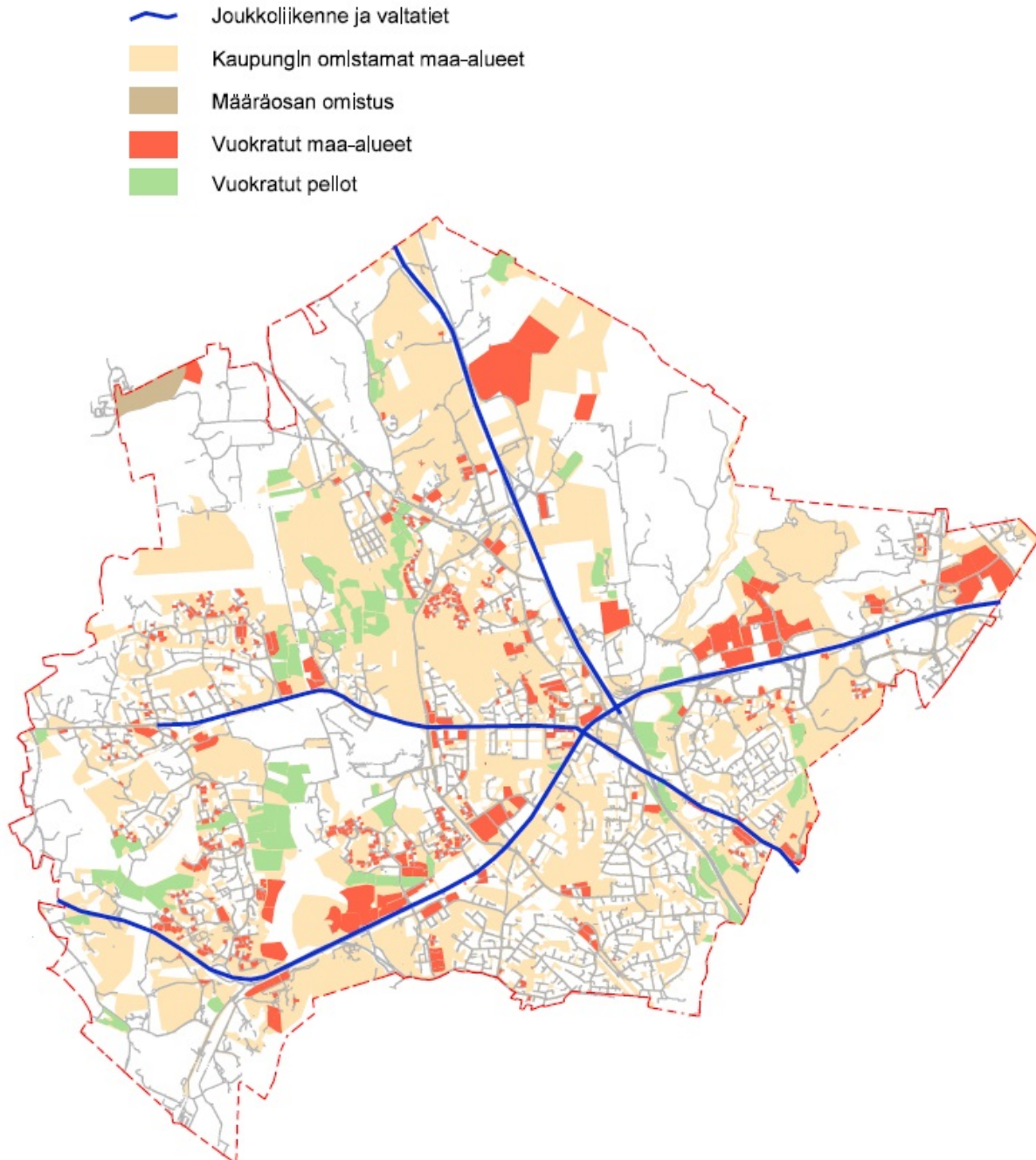
Tärkeimmät kehittämisalueet löytyvät joukkoliikenneakselien varrelta, palveluverkon läheisyydestä sekä olemassa olevien omistusten vierestä. Maanhankintaan osoitettuja määrärahoja pyritään ensisijaisesti käyttämään yllä mainittujen strategisten alueiden hankintaan. Kehittämisen kohteet jakautuvat asumisen- ja yritystonttien alueisiin sekä kaupunkia palvelevan infrastruktuurin kohteisiin.

Maan hankkimiseksi kaupungille on mahdollista tehdä maanvaihto yksityisen maanomistajan kanssa. Vaihdoissa kehittyvältä alueelta luovutetaan kaupungille maata ja kaupunki luovuttaa maanomistajalle maa-alueen tai –alueita omistamistaan kiinteistöistä muualta. Tämä ei ole Raision kokoluokan kaupungille ensisijainen vaihtoehto, vaihtokaupalla on hankalaa saada aikaiseksi kiinteistöjärjestelmän ja maanomistajan kannalta järkevää ja käyttökelpoista kiinteistökokonaisuutta.

Maan hinnoittelu perustuu ensisijaisesti Raision kaupungin kiinteistöalan asiantuntijoilla teettämään vyöhykehinnoitteluun. Hinnoittelussa on kaupungin ydinalueet jaettu vyöhykkeisiin, joilla on erilliset hintavaihteluvälit kaupallisille- ja teollisille tonteille. Yhtiömuotoisen- ja pientaloasumisen tonteille on omat hintataulukkinsa. Mikäli kohde ei osu vyöhykehinnoitellulle alueelle, käytetään arvioinnissa ensisijaisesti kauppaa- arvomenetelmää tai jos tällä ei päästä kohteen markkina-arvoon, joko tuottoarvo- tai kustannusarvomenetelmää. Raakamaan hinta perustuu ensisijaisesti Maanmittauslaitoksen tekemissä toimituksissa laillistuneeseen raakamaan hintatasoon. Alla kohdasta 5 on listattu myös hinnoittelun periaatteita.

Raisio 4.6.2026

Kuva
1.



Raision kaupungin maanomistus ja painopisteet joukkoliikenneakselien ja valtateiden varret

Kaupungin omistamien maa-alueiden pinta-ala	22 224 000 m ²
Kaupungin vuokraamien maa-alueiden pinta-ala	3 362 000 m ²
- Pitkäaikaiset sopimukset	1 703 200 m ²
- Lyhytaikaiset sopimukset	1 658 700 m ²
Kaupungin vuokraamattomien maa-alueiden pinta-ala (raakamaavaranto)	17 967 900 m ²
Maa-alueet, joista kaupunki omistaa määräosan	153 000 m ²
Kaupungin kokonaispinta-ala	50 063 100 m ²

Taulukko 1. Kaupungin maapinta-alan jakautuminen

3.2 Etuosto-oikeus

Kunnalla on etuosto-oikeus kunnan alueella tehtävässä kiinteistön, kiinteistöstä myydyin määrään tai kiinteistön määräosan kaupassa. Kunnan etuosto-oikeudesta säädetään etuostolaissa ja kaupan tulee täyttää laissa säädetyt kriteerit.

Kaupunki käyttää etuosto-oikeutta silloin, kun se on yhdyskuntarakenteen toteuttamisen näkökulmasta perusteltua. Alueet, joilla etuosto-oikeuden käyttämistä tulee harkita, ovat maakäytön kannalta kehittyvillä alueilla.

3.3 Lunastukset

Raision kaupunki käyttää maa-alueiden hankintaan lunastusmenettelyä, jos maa-alueita ei vapaaehtoisia menettelyjä käyttäen saada hankittua vapaaehtoisin kaupun ja markkina-arvon mukaisella hinnalla.

Lunastusmenettelyn käyttäminen edellyttää myös, että se on kaavan toteuttamisen kannalta perusteltua ja, että yleinen tarve sitä vaatii. Kunnan lunastustavat voidaan jakaa alueidenkäyttölain mukaisesti lunastuslupa perustuvaan, yleisen alueen tai rakennuksen ja rakentamiskehotukseen perustuvaan lunastukseen.

Lunastuslupa perustuva lunastus

Alueidenkäyttölain 99 §:n mukaisesti asianomainen ministeriö voi antaa kunnalle oikeuden lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen, kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten, maakuntakaavan toteuttamista varten tai jos alue on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen.

Lunastusoikeus asemakaava-alueella

muihin

Alueidenkäyttölain 96 §:n nojalla kunta saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan laitokselle tai kunnan tarpeisiin.

Rakentamiskehotus

Alueidenkäyttölain 97 §:n nojalla kunta voi sen jälkeen, kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta, antaa rakentamiskehotuksen sitovan tonttijaon mukaisen tontin omistajalle ja haltijalle, jos tontin sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta tai asemakaavan mukaista tonttia ei sillä olevien rakennusten käyttötarkoitus, sijainti, rakentamistapa ja muut seikat huomioon ottaen ole rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti.

Jollei asemakaavan mukaista tonttia ole rakennettu 1 momentissa tarkoitetulla tavalla kolmen vuoden kuluessa siitä, kun rakentamiskehotus on annettu asianosaiselle tiedoksi, kunnalla on oikeus ilman erityistä lupaa lunastaa asemakaavan mukainen tontti. Lunastuksen toimeenpanoa on haettava vuoden kuluessa rakentamiseen varatun määräajan päättymisestä.

3.4

Maankäyttösopimukset

Maankäyttösopimus on yksi tärkeistä maapoliitiikan välineistä. Maankäyttösopimuksilla kunta ja maanomistaja sopivat asemakaavoituksen yhteydessä kaavan toteuttamisen liittyvistä oikeuksista ja velvollisuuksista.

Alueidenkäyttölain 91a §:ssä määrätään maanomistajan velvollisuudesta osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Jos asemakaavoitettavan maan omistaja saa merkittävää hyötyä kaavoituksen vuoksi, on tämä velvollinen osallistumaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Raision kaupunki käyttää maankäyttökorvauksena 50% asemakaavoituksen vuoksi saadusta maan arvonnoususta kaikilla maankäyttölajeilla.

Täydennysrakentamishankkeissa tai muissa olemassa olevan asemakaavan muutoksen tilanteissa voidaan harkinnanvaraisesti käyttää maankäyttökorvauksena 30%-50% maan arvonnoususta. Maankäyttökorvauksen on kuitenkin katettava yhdyskuntarakentamisen kulut täysimääräisesti. Kaupungin kaavoituksen vuoksi maanomistajalle luovuttamat, kaavanmukaiseen tonttiin liitettävät alueet, arvioidaan 50% kaavatontin käyvästä hinnasta. Arviointiperusteet ovat samat kuin maankäyttösopimuksen laskennassa.

Alueidenkäyttölain 91 c § määrää kehittämiskorvauksen määrittelyn.

Kehittämiskorvausta voidaan periä maankäyttösopimuksen sijaan, mikäli sopimusta ei osapuolien välillä saada vapaaehtoisesti tehtyä. Laissa erityisten oikeuksien lunastamisesta eli lunastuslaissa säädetään korvausten perusteista. Kaupunki käyttää kehittämiskorvausta, mikäli maankäyttösopimuksesta ei päästä yhteisymmärrykseen maanomistajan kanssa tai jos maankäyttösopimuksella ei saada katettua kaava-alueeseen laitettuja kaupungin kustannuksia.

Maankäyttösopimukseen ei pääsääntöisesti kirjata rakentamisvelvoitetta tai sopimussakkoa, näitä harkitaan aina tapauskohtaisesti. Etenkin lähempänä keskusta- aluetta ja nopeasti kehittyvillä alueilla voi maankäyttösopimuksessa olla tarve määrätä rakentamisvelvoitteesta ja sopimussakosta. Tontit lohkotaan aina mahdollisimman nopeasti asemakaavan valmistuttua, jolloin niihin voidaan määrätä rakentamisen aloittamisen pitkittyessä korotettu kiinteistövero. Lisäksi kaupungilla on käytössään lainmukaisesti kohdan 3.3 keinot, kuten rakentamiskehotus ja viime kädessä rakentumattoman tontin lunastaminen.

3.5 Maanluovutus

Maan ja tonttien luovuttamisella toteutetaan kunnan strategian sekä asunto- ja maapoliittisten ohjelmien tavoitteita. Kaupunki voi tonttipolitiikallaan esimerkiksi ohjata väestönkasvua. Tärkeimpänä tavoitteena on pidettävä yhdyskuntarakentamiseen panostettujen kustannusten saamista takaisin kaupungille. Tonttien luovutusehdoissa säädellään tarkemmin tontilla tapahtuvaa rakentamista.

Tontit hinnoitellaan Raision kaupunginvaltuustossa. Pohjana hinnoittelulle on aina käytössä oleva ajantasainen vyöhykehinnointelu. Vyöhykehinnointelussa kaupungin ydinalueet on jaoteltu vyöhykemäisiin hinta-alueisiin, joissa kussakin on eri maankäyttötyypeille määritetty alueellinen hintojen vaihteluväli.

Tonttien ja maan luovuttamisessa kaupungin on noudatettava yhdenvertaisuus- ja tasapuolisuusperiaatetta, tähän ohjaavat sekä Hallintolaki että alueidenkäyttölaki. Yhtiömuotoiset- ja pientaloasumisen tontit luovutetaan ensisijaisesti tontinluovutuskilpailuilla, joihin on kaikilla toimijoilla ja yksityisillä henkilöillä yhtäläinen mahdollisuus osallistua. Kaupalliset- ja teollisuustonttien luovutukset ovat ensisijaisesti kahdenkeskisesti sovittavia. Tämä tarkoittaa sitä, että nopein tontinvaraaja saa tontin kehitettäväkseen. Uusilla kaava-alueilla muodostettavia tontteja markkinoidaan Raision kaupungin sosiaalisessa mediassa, kaupungin nettisivuilla (uutinen) ja kaupungin sivuilta löytyvällä tonttikartalla. Tontinluovutuskilpailuista tulee aina erillinen tiedote kaupungin nettisivuille ja erilliset ohjeet kisaan osallistumisesta ja tarjousten arviointiperusteista.

Yritystonttien (kaupalliset ja teolliset tontit) sekä yhtiömuotoisen asumisen tonttien osalta kaupungilla on mahdollisuus sopia yrityksen kanssa ennen varsinaisen tontinvarauksen tekemistä niin sanotusta suunnitteluvarauksesta. Pääsääntöisesti tätä hyödynnetään yritystonttien kohdalla, mutta myös yhtiömuotoisen asumisen tonteissa on mahdollisuus tehdä suunnitteluvaraus, mikäli tarjotun rakentamisen kriteerit osoittavat ettei tonttia kilpailuttamalla tulla saamaan tontille laadullisesti tai hinnallisesti parempaa ratkaisua. Suunnitteluvaraus voidaan tehdä korkeintaan vuodeksi kerrallaan ja siitä ei tarvitse maksaa varausmaksua. Suunnitteluvarauksen tarkoituksena on antaa yritykselle aikaa suunnitella kohdetta tarkemmin ennen varsinaisen varauksen tekemistä. Kaupunkisuunnittelun johtoryhmä arvioi suunnitteluvaraushakemukset ennen kaupunginhallituksen käsittelyä. Mikäli kohteen suunnittelu ei edisty suunnitteluvarausaikana tai ehdotetut ratkaisut eivät ole kaupunkia tyydyttäviä laadullisesti kaupunkia, ei suunnitteluvaraus sido kaupunkia tai yritystä tekemään varsinaista varausta.

Maanluovutuksen periaatteet

Raision kaupunki luovuttaa tontteja ensisijaisesti vuokraamalla, lukuun ottamatta asumisen tontit, joissa luovutusmuotona on vuokraus tai myynti. Muiden kuin omakotitonttien myyminen vaatii aina kaupunginhallituksen tai –valtuuston päätöksen tai aiemman myynnin sallivan päätöksen. Tontin myyminen on tärkeää säilyttää toisena vaihtoehtona sellaisissa tapauksissa, joissa kaupungin etu, niin yhteiskunnallisesti kuin taloudellisesti tekee myymisestä kannattavan. Tontit luovutetaan aina markkinahintaan, joka määräytyy tarjouskilpailujen, vertailuhintojen tai arvioiden perusteella.

Alla taulukossa on esiteltyä kaupungin vuokraamisen ja myymisen perusteet:

Periaate	Kuvaus
Hinnoittelu kortteleittain	Hinnoittelu tehdään uudelleen, jos aiempi hinnoittelu on yli 8 vuotta vanha. Päätöksen tekee valtuusto.
Hinnoittelu maankäyttötarkoituksen mukaan	Hinnoittelu joko €/m ² tai €/k-m ² maankäyttötarkoituksen perusteella.
Vuokraprosentti	Vuokraprosentti kaikilla maankäyttölajeilla 5 %.
Vuokrahinnan tarkastelu	Voidaan tarkastella 5 vuoden välein vyöhykehinnoittelun päivityksen yhteydessä tai tarvittaessa aikaisemminkin. Kirjaus vuokrasopimukseen.
Rakentamisvelvoiteaika	Rakentamisvelvoiteaika sopimuksissa 3 vuotta. Kaupungin suostumuksella enintään 3 vuotta jatkoaikaa. Velvoite on 50 % tontin rakennusoikeudesta, ellei toisin sovita.
Velvoitteesta huomautus	Velvoitteesta huomautetaan 6 kuukautta ennen sen päättymistä.
Velvoiteajan päättymisen sanktiointi	Velvoiteajan päätyttyä peritään sopimuksen mukainen sakko. Jos velvoiteajan jatkoa haetaan myöhässä, voidaan velvoiteajan

	päättymisen ja velvoiteajan jatkoajan väliseltä ajalta periä kolminkertaista vuokraa.
Rakentamisvelvoitteen vähentäminen	Jos rakentamisvelvoitetta vähennetään alle 50 %:iin, kaupunki voi periä korkeampaa vuokraa. Vuokraprosentti nousee 1 % jokaisesta 10 %-yksikön vähentämisestä.
Enimmäisvuokra-aika	Kaupungilta vuokrattujen tonttien enimmäisvuokra-aika kaikilla maankäyttölajeilla on 50 vuotta.
Tontin hinta ja elinkustannusindeksi	Tontin hinta sidotaan elinkustannusindeksiin hinnoittelun lainvoimaisuuden jälkeen. Jos tontti vuokrataan/myydään kolmen kalenterivuoden sisällä hinnoittelusta, indeksiä ei sovelleta. Kolmen vuoden jälkeen tontin hintaan lisätään elinkustannusindeksin mukainen korotus.

Mikäli yksittäinen tontti on ollut vapaana yli 5 vuotta, voi kaupunki määrätä tontille hinnanalennuksen. Tätä arvioidaan aina tapauskohtaisesti ja alennuksista ilmoitetaan kaupungin tonttisivuilla.

Lyhytaikaiset maanvuokrasopimukset

Kaupungin omistamilla maa- ja vesialueilla on voimassa olevia lyhytaikaisia vuokrasopimuksia, jotka ovat tyypillisesti enintään viiden vuoden pituisia. Alueita on vuokrattu erilaisiin käyttötarkoituksiin, kuten:

1. Parkkialueet
2. Myyntipaikat (kioskit yms.)
3. Pellot
4. Tonttien lisäalueet

Lyhytaikaisten maanvuokrasopimusten periaatteita on listattu alla olevassa taulukossa:

Periaate	Kuvaus
Markkinahintainen vuokra	Kaupunki perii lyhytaikaisista sopimuksista vuokraa, joka vastaa markkinahintaa.
Vuokran indeksointi	Lyhytaikainen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin samalla tavoin kuin pidempiaikainen vuokra.
Lähivirkistys- ja puistoalueiden käyttö	Asemakaavan mukaisia lähivirkistys- ja puistoalueita ei vuokrata tai myydä muuhun käyttötarkoitukseen kuin erityistapauksissa; esimerkiksi pientalotonttien lisämaaksi niitä ei vuokrata tai myydä. Erityistapauksiksi lasketaan kaupunkialueen kehittämisen kannalta välttämättömät kohteet, kuten kaupallisten keskittymien lähellä tapahtuvat vuokraukset. Tapaukset tulee olla perusteltavissa ja kaupunkirakenteen kannalta sellaisia, etteivät ne aiheuta huomattavaa haittaa viherverkoston tai virkistysalueiden käytölle. Vuokraukset tehdään aina tapauskohtaisesti ja lyhytaikaisina (max 5 vuotta). Vuokraajalle asetetaan aina ennallistamisvelvoite.

4. Alueiden toteutumisen edistäminen

Kaupunki- ja yhdyskuntarakenteen eheyden kannalta nopeasti rakentuva asemakaava-alue on paras lopputulos. Tämän ohjelman toimenpiteiden ja linjausten sekä tonttien luovutusehtojen tarkoituksena on jouduttaa uusien alueiden rakentumista eli jouduttaa kaavan toteutumista ja samalla ehkäistä maakeinottelua.

Alueiden nopean toteuttamisen varmistamisen keinoja ovat varausvaiheessa maksettava varausmaksu, rakentamisvelvoitteen asettaminen tai rakentamiskehoitus rakentamattoman tontin korotettu kiinteistövero sekä viime kädessä tontin lunastaminen. Näillä keinoilla taataan, että alueet rakentuvat ripeällä tahdilla eikä tontteja jumieta rakentamattomina.

Kaupunki järjestää tämän ohjelman voimassaoloaikana vanhojen asemakaavojen täydennysrakentamiseen kannustavan kampanjan, johon maanomistajilla on mahdollisuus ehdottaa omia tonttejaan. Kampanjan tarkoituksena on selvittää, onko asemakaava-alueilla tehottomasti rakentuneita tontteja, joita voitaisiin jakaa useammaksi tontiksi.

5. Maapoliittisen ohjelman seuranta ja mittarointi

Tämän ohjelman toteutumista seurataan jatkuvasti. Ohjelman on rakennettu niin, että se antaa tukevan selkänöjan päättäjille ja viranhaltijoille tehdä taloudellisesti ja yhteiskunnallisesti järkeviä päätöksiä kaupungin maaomaisuudesta. Ohjelma on voimassa valtuustokauden ajan, niin että ohjelmaa tarkistetaan uuden valtuustokauden ensimmäisen vuoden aikana.

Asunto- ja maapolitiikan linjausten vaikuttavuutta seurataan vuosittain kaupunkikehitysjaoissa. Seuranta varten on määritelty mittarit, jotka on esitetty alla. Seurantaraaportissa esitetään mittareiden toteuma kultakin vuodelta suhteessa tavoitetasoon. Linjauskauden päätteeksi raportoidaan toteuma koko linjauskauden osalta. Raportoinnin yhteydessä voidaan tarvittaessa esittää muutoksia tavoitetasoihin tai ohjelman sisältöön. Mittarit ja seuranta on esitettyä taulukossa alla:

Mittari	Kuvaus	Toteutumisen seuranta
Tonttivarannon seuranta, monipuolisuus	Seurataan vapaana olevien ja luovutettujen yritys-, yhtiömuotoisten- sekä pientalotonttien määrää ja rakennusoikeuden määrää vuosittain.	Raportoidaan vuosittain kaupunkikehitysjaostolle; verrataan tavoitetasoon ja arvioidaan tonttivarannon riittävyys ja monipuolisuus.
Raakamaavaranto	Kaupungin hankkiman maan määrä ja vuoden aikana kaavoitettu osuus raakamaasta.	Vuosittainen seuranta ja raportointi, arvioidaan raakamaavarannon kehitystä ja kaavoituksen etenemistä.
Tontinvuokratuotot	Tontinvuokratuottojen kehitys vuoden aikana	Vuosittainen seuranta ja raportointi. Vuokratuottojen erittely eri maankäyttölajeittain
Maanluovutus ja maanosto	Tontin myyntituotot ja maanhankinnan menot	Vuosittainen maantuottojen ja maanhankinnan menojen seuranta ja analysointi
Elinvoimamittarit	Kaupungin elinvoiman kehittymistä kuvaavat mittarit, kuten uusien yritysten perustaminen ja työpaikkojen lisääntyminen.	Mittareiden toteuma raportoidaan vuosittain; verrataan tavoitetasoon ja arvioidaan vaikutuksia kaupungin elinvoimaan.
Hyväksytyt maankäyttö- ja hankesopimukset	Vuoden aikana hyväksytyjen maankäyttö- ja hankesopimusten määrä.	Raportoidaan vuosittain; tarkastellaan sopimusten määrää ja niiden vaikutusta alueiden toteutumiseen.
Rakennuttajakirje lähetetty	Vuoden aikana rakennuttajille lähetettyjen kirjeiden määrä.	Seurataan ja raportoidaan vuosittain, arvioidaan tiedottamisen kattavuutta ja vaikutuksia rakentamisen edistämiseen.

Viestintä täydennysrakentamisen kampanjasta	Kampanjan tiedotuksen toteutus ja kattavuus maanomistajille.	Raportoidaan kampanjan aikana ja sen jälkeen; arvioidaan viestinnän tavoittavuus ja vaikutus täydennysrakentamisen lisäämiseen.
---	--	--