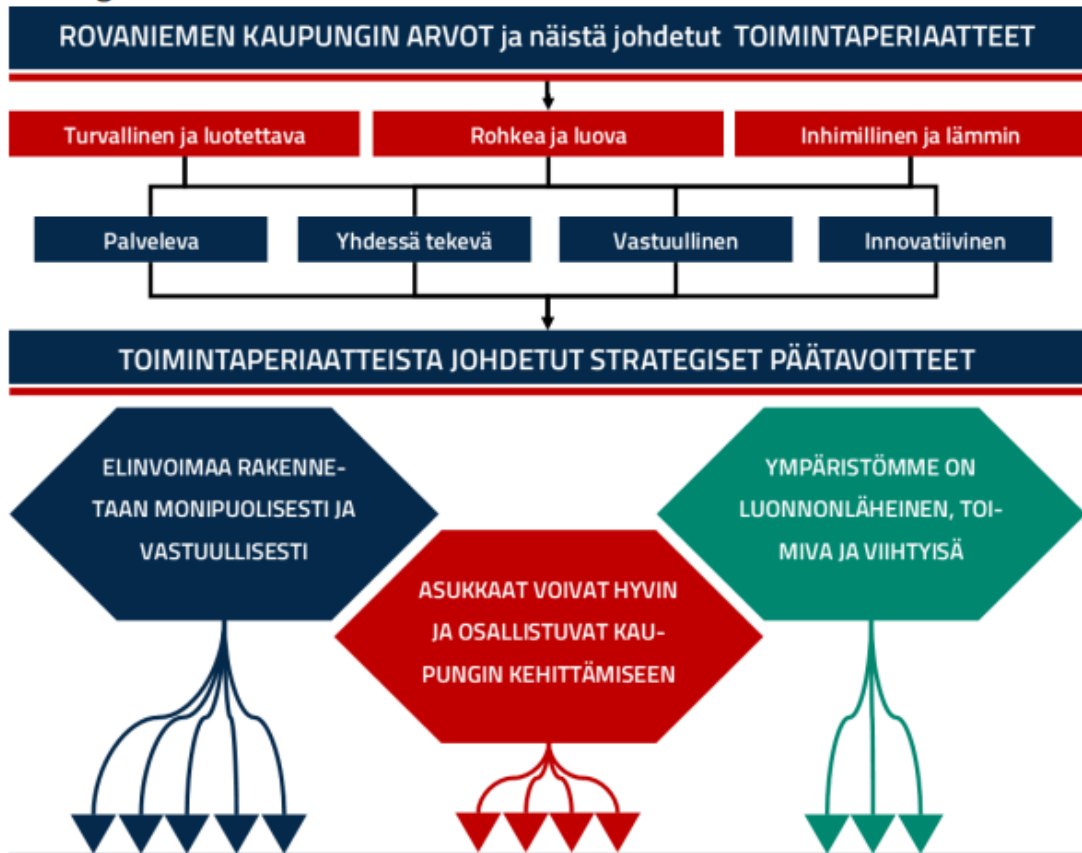


Strategiakartta



PÄÄTAVOITTEISTA TUNNISTETUT JA JOHDETUT ALATAVOITTEET

Edistämme koulutuksen ja työmarkkinoiden kohtaamista

Edistämme yrittäjyyttä ja investointien onnistumista aktiivisella maankäytöllä ja markkinoinnilla

Houkuttelemme Rovaniemelle uusia vastuullisia yritystoimijoita ja turvaamme nykyisten toimijoiden toimintaedellytyksiä.

Olemme arktisen alueen kestävän matkailun monimuotoinen ja ympärivuotinen ykköskohde

Toimimme aktiivisesti Rovaniemen eduksi erityisesti koulutuksen ja säävutettavuuden (mm. korkeakouluverkosto, liikenne, maankäyttö ja tietoliikenne) osalta.

Edistämme terveellisiä elintapoja ja kavennamme hyvinvointi- ja terveyseroja

Kuuntelemme yhteisöjä ja kuntalaisia, vahvistamme yhteisöllisyyttä sekä lisäämme vuorovaikutusta toimijoiden välillä.

Takaamme lasten ja nuorten turvallisen kasvun sekä koulutuksen.

Seuraamme aktiivisesti eri väestöryhmien, erityisesti haavoittuvassa asemassa olevien ryhmien hyvinvointia ja palvelutarpeita ja suuntaamme palveluita näiden mukaisesti

Edistämme kaupungin viihtyisyyttä ja toimivuutta asettamalla Rovaniemen eri osien kehittämistavoitteet niiden erityispiirteet ja tarpeet huomioiden

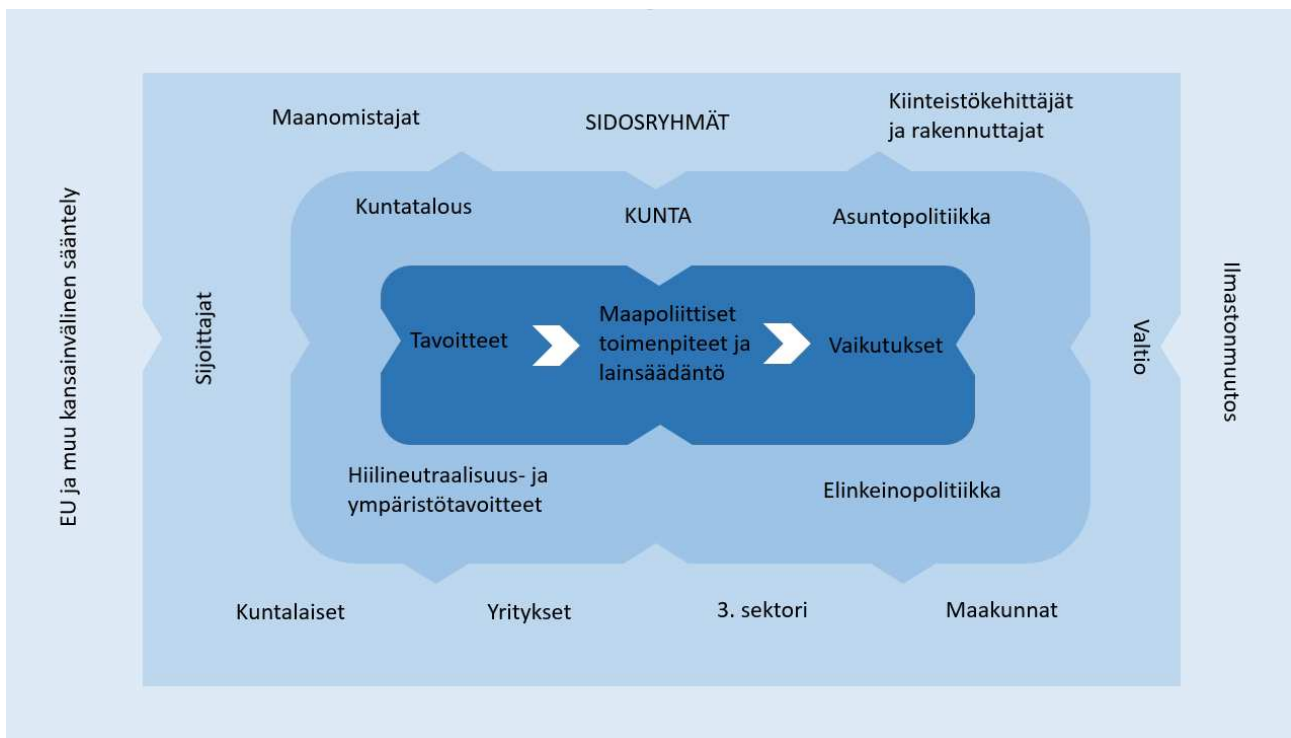
Asetamme Rovaniemen hiilineutraaliuden ja kiertotalouden tavoitteet, joihin koko konsernissa sitoudutaan

Huolehdimme ympäristömme turvallisuudesta, toimivuudesta ja varmuudesta koko kaupunkimme alueella

Toimielimet ja lautakunnat tekevät esitykset alatavoitteiden tarkemmasta sisällöstä, strategian toteuttamisesta ja siihen kytkettävistä sidosryhmistä, sekä alatavoitekohtaisista mittareista. Nämä esitetään osana strategian toimeenpanosuunnitelmaa erillisillä alatavoitekohtaisilla korteilla.

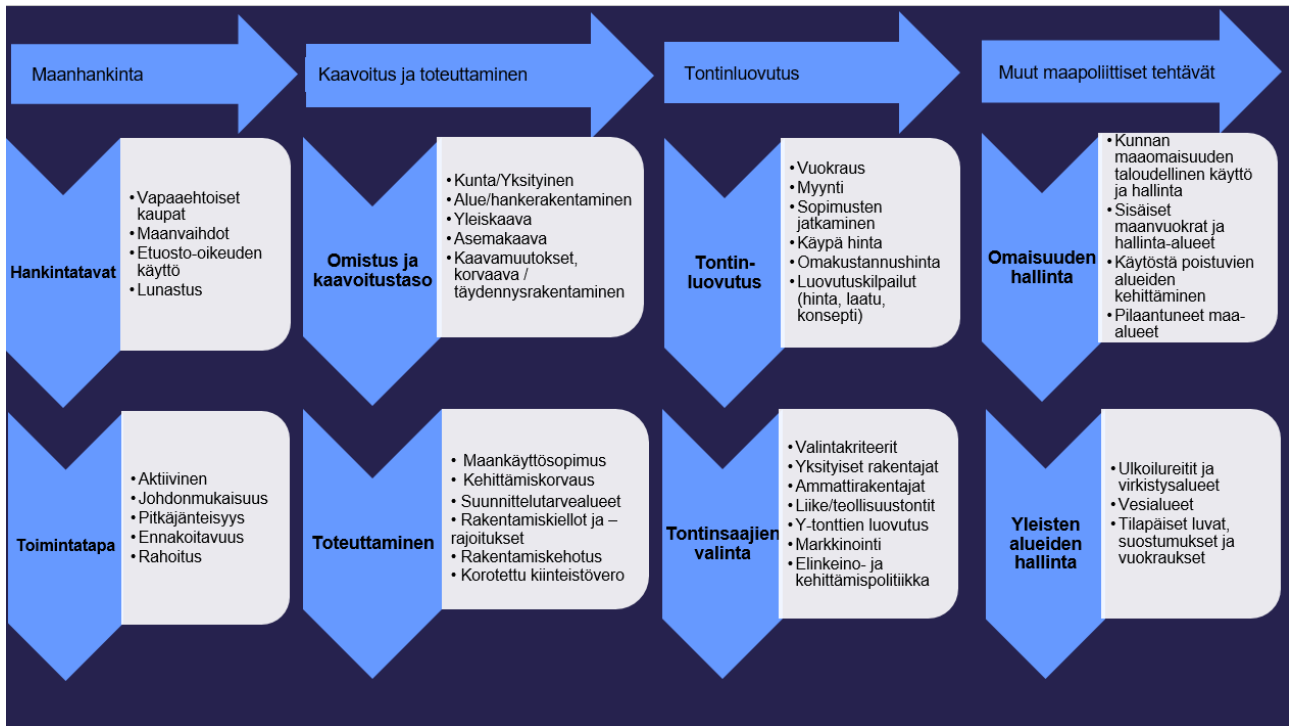
Strategian revisiointi toteutetaan vuosittain. Revisioinnissa tarkastellaan strategian toteutumista ja tarvetta sen kohdentamiseen.

Liite 2: Maapolitiikan näkökulmat ja viitekehys



Kuva 2.1 Maapolitiikan näkökulmat

Liite 3: Maapoliittinen keinovalikoita ja lainsäädäntö



Kuva 3.1: Maapoliittinen keinovalikoima

Maapolitiikan harjoittaminen kunnan lakisääteline tehtävä. Käytettävät keinot perustuvat pääosin Maankäyttö- ja rakennuslakiin mutta myös erityislakeihin eri tehtävistä ja menettelyistä.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999

- MRL 5 a § Kunnan maapolitiikka: Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiselle.
- MRL 20 § Kunnan tehtävät: Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta. Kunnalla tulee olla käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus.
- MRL luku 12 a Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset
- MRL luku 15 Kehittämisalumenettely
- MRL 91 c § Kehittämiskorvausmenettely
- MRL 97 § Rakentamiskehoitusmenettely

Laki kunnan etuosto-oikeudesta 608/1977

Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 603/1977

Kuntalaki (410/2015) § 130 Kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittely

Maakaari (1995/540) 2. luku Kiinteistön kauppa

Maanvuokralaki (258/1966)

Kiinteistövero (654/1992), Rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero

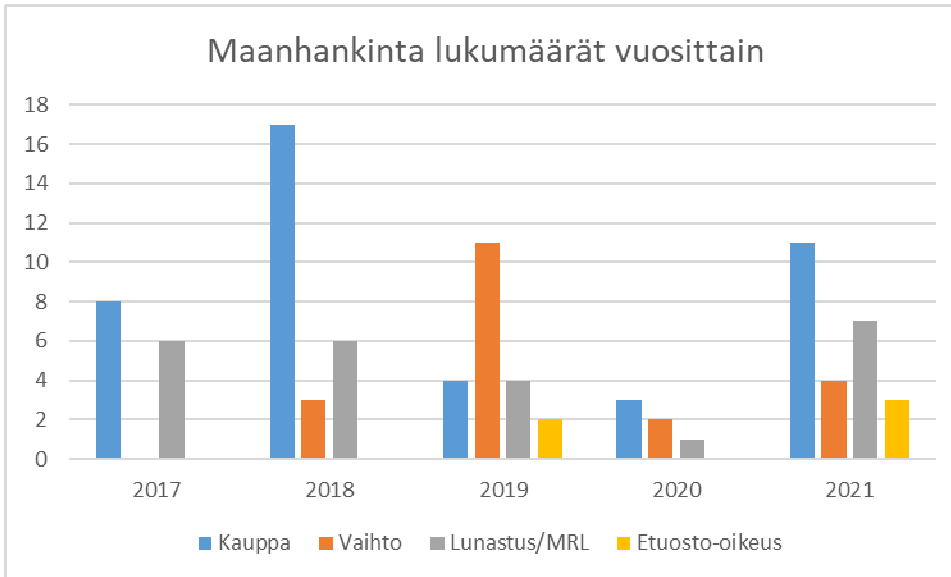
Laki Verohallinnosta (503/2010)

Ympäristönsuojelulaki (527/2014)

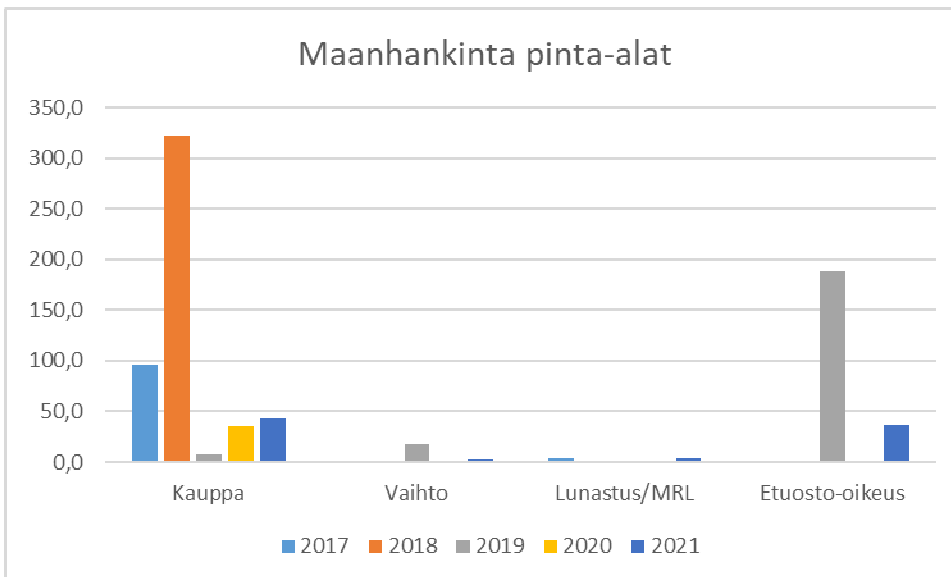
Liite 4: Maapolitiikan nykytilanteen kuvaus ja arviointi

Maanhankinta

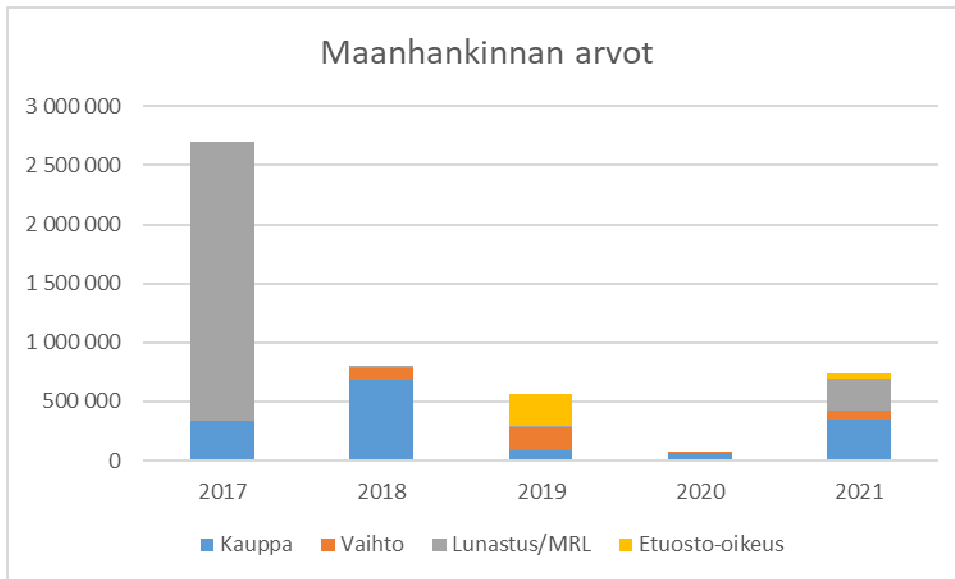
Maanhankinnan tehostaminen on ollut yhtenä kehitysteemana 2020 lähtien. Kaupungin tulee kasvattaa maareserviä strategisesti keskeisiltä laajentumisalueilta. Lisäksi yhdyskuntarakenteen tiivistämistä varten keskeisiltä alueilta tulee hankkia maata alueiden kehittämiseen.



Kuva 4.1: Maanhankinta (kaupat) lukumäärät vuosittain



Kuva 4.2: Maanhankinnan pinta-alat vuosittain



Kuva 4.3: Maanhankinnan arvot vuosittain

Raakamaan hinta on onnistuttu pitämään kohtuullisena. Kyläalueilla tai oikeusvaikutteisten yleiskaavojen alueilla maanhankinta on kuitenkin hankalaa.

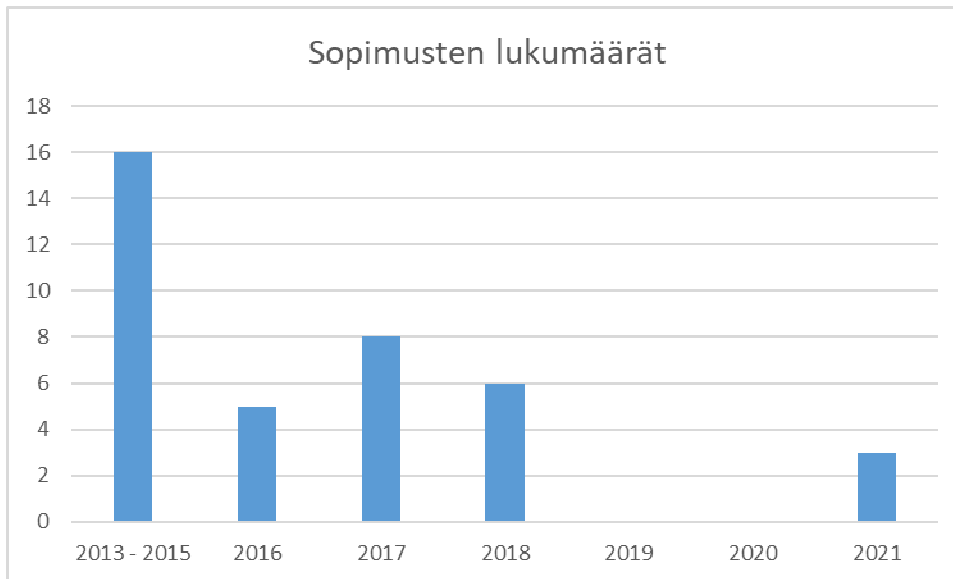
Kaavoituspolitiikka

Kaupunki on pääsääntöisesti kaavoittanut vain omistuksessaan olevaa maata. Tämän johdosta kaupungilla on ollut vahva maapoliittinen asema markkinoilla. Tällä on pystytty paremmin turvaamaan kuntatalous, asuntotonttien riittävä tarjonta sekä kohtuullinen hintataso.

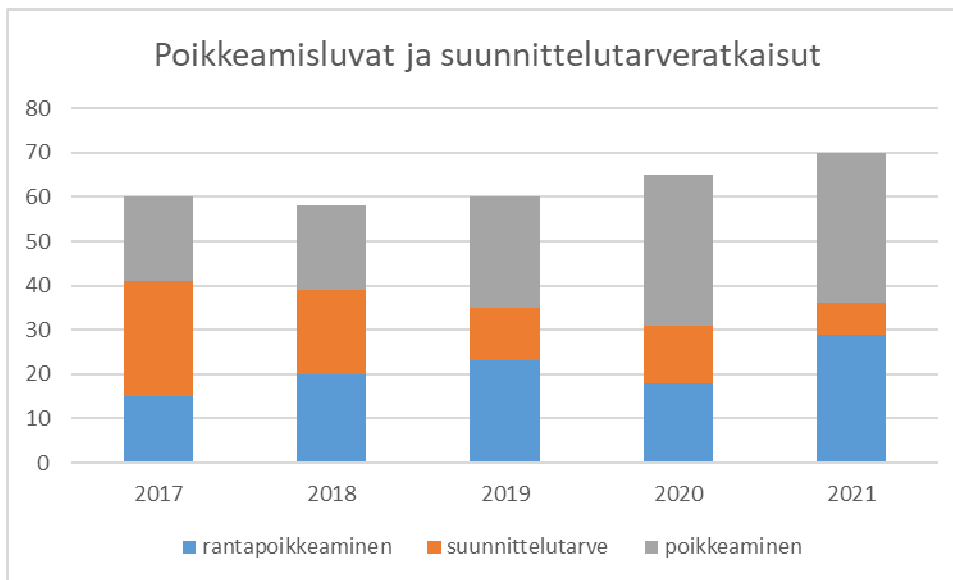
Kaavoitettaessa yksityisten omistuksessa olevaa maata on käytetty maankäyttösopimusmenettelyä kaavan toteuttamisvastuun ja –kustannusten jakamisen sopimiseksi. Kaavamuuotosalueilla menettely on toimiva ja osapuolten edun mukaista sekä tasapuolista. Ensimmäisen asemakaavan laatimisessa erityisesti pientalovaltaisilla alueilla, korvauksilla ei saada katettua uuden tai uusittavan kunnallistekniikan kustannuksia.



Kuva 4.4: Maankäyttösopimuskorvaukset euroina vuosittain



Kuva 4.5: Laadittujen maankäyttösopimusten lukumäärät vuosittain



Kuva 4.6: Myönnetty poikkeamisluvat ja suunnittelutarveratkaisut

Maapolitiikassa on kiinnitettävä huomiota, että kaupungille aiheutuvat kustannukset tulevat korvattavaksi täysimääräisesti. Mikäli asemakaavalla ei saada alueelle riittävää arvonnousua, ei kaavoitusta ole taloudellisesti järkevää viedä eteenpäin.

Tontinluovutus

Pientalotonttien osalta tarjonta ja kysyntä on pysynyt suhteellisen vakaana. Luovutusmäärät ovat olleet keskimäärin n. 100 kappaletta vuodessa. Jaettavissa olevia kunnallisteknisesti rakennettavissa olevia tontteja on ollut tavoitteen mukaisesti n. 100 kappaletta. Jatkossakin tavoitteeseen päästään mikäli kunnallistekniikan rahoitus turvataan. Suurin osa jatkossa luovutettavista pientalotonteista tulee edelleen uusille alueilla, mutta yhdyskuntarakenteen tiivistämisellä on arvoitu saatavan n. 10 – 20 % jo rakennetun kunnallistekniikan piiriin.

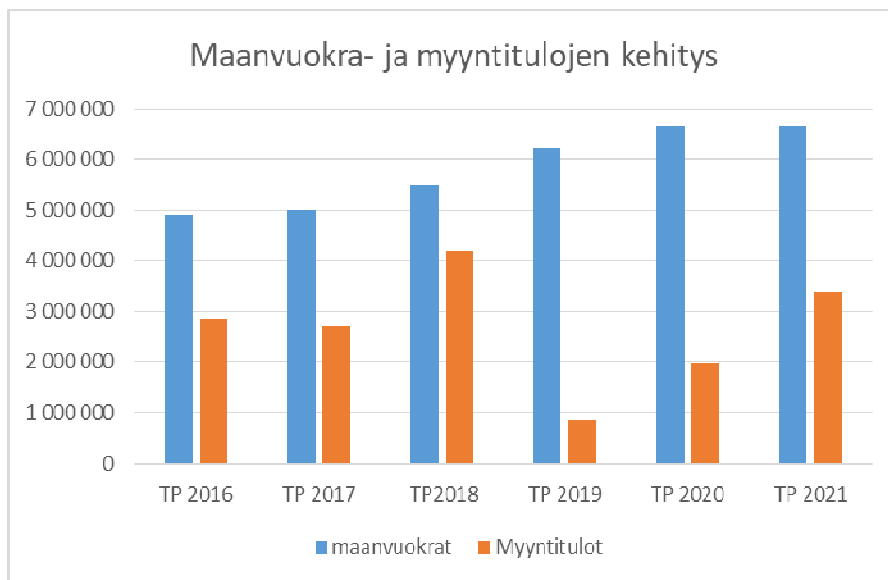
Tonttivaranto pyritään pitämään jatkossa kysyntää vastaavalla tasolla siten, että kaavaranto vastaa noin 3 vuoden kysyntää.

Yhtiömuotoisten tonttien osalta kysyntä keskittyy keskustan lähialueille. Rivitalotontteja on luovutettavana myös uusilla asuinalueilla. Uusia kerrostalotontteja ei juuri ole muodostettu uusilla asuinalueille mutta ns. kiinteistökehittämisen kautta on kaupungin käytöstä poistuvien rakennusten osalta saatu myös uusia kerrostalotontteja luovutettavaksi.

Luovutusehdot ja hinnoittelu

Tonttien luovuttamisella kaupunki toteuttaa strategian mukaisia asunto- ja elinkeinopoliittisia tavoitteita, kuten väestönkasvua sekä elinkeinon ja palvelujen monipuolisuutta ja sijoittumista. Yhtenä tavoitteena on saada katettua yhdyskuntarakenteeseen investoidut kustannukset.

Luovutettaessa tontteja yrityksille kaupungin tulee huomioida valtioneuvoston päätökset. Vyöhyke- tai tonttikohtaiset hinnat tulee määrittellä ulkopuolista arvioijaa käyttäen. Luovutus voi myös perustua hintakilpailuun, jolloin markkinaehtoisuus toteutuu avoimen kilpailun kautta. Kunnan tulee tontinluovutuksen valmistelussa ja päätöksenteossa varmistaa, että toimitaan valtioneuvoston päätösten mukaisesti.



Kuva 4.7: Maanvuokra- ja myyntitulojen kehitys

Pientalotonttien hinta määritellään yleensä 10 – 30 % ns. käypää hintatasoa alemmaksi, jolloin voidaan vaikuttaa asumisen kustannuksiin. Asemakaava-alueella kaupunki on suurin yksittäinen rakentamattomien tonttien luovuttaja, joten kaupungin käyttämällä hintatasolla on merkittävä vaikutus uusilla rakennettavilla alueilla. Yksityisten luovuttamat tontit ovat pääsääntöisesti ns. vanhoilla rakennetuilla alueilla, joissa rakennetta on tiivistetty asemakaavalla.

Kaupungin käyttämää hintatasoa on kohtuullinen verrattuna muihin samankokoisiin seudullisiin kaupunkeihin. Erityisesti uusilla pientalotontteilla ei tonttien hinnoittelulla saada katettua kunnallistekniikan kustannuksia. Lisäksi kaupunki on käyttänyt periaatetta, jonka mukaisesti AP- ja AR-tonteilla on hinnoittelu perustunut tontin pinta-alaan eikä tontille osoitettuun rakennusoikeuteen. Yleinen käytäntö on, että mikäli kyseessä on yhtiömuotoinen tontti tai rakennusoikeutta on osoitettu yli 300 tai 400 kem², tontti hinnoitellaan rakennusoikeuden perusteella.

Hinnoittelu-uudistus on käynnistetty 2021, jossa ensin määritellään asemakaavan mukaisille asuintonteille markkina-arvo vyöhykkeet (hintavyöhyke). Hintavyöhykkeelle määritetään arvon minimi- ja maksimirajat.

Tontin ominaisuuksien kuten sijainnin, palveluiden, koon ja rakennettavuuden perusteella määritetään tontin arvo vyöhykkeen vaihteluvälin sisällä.

Liike- ja teollisuustonttien osalta hinnoittelu-uudistus on tarkoitus käynnistää myöhemmin. Nykyinen hinnoittelu perustuu isoihin kaupunginosaan perustuviin hinta-arvioihin, eikä ota huomioon alueen sisällä olevia tonttien hintaan vaikuttavia tekijöitä tai tontin rakennettavuuteen liittyviä hintatekijöitä.

Maanvuokrasopimusten uusiminen

Maanvuokrasopimusten jatkaminen tai uusiminen pitkän vuokrakauden jälkeen aiheuttaa käytännössä maanvuokran monikertaistumisen. Maanarvo on noussut erityisesti kasvukeskuksissa elinkustannusindeksiä selvästi voimakkaammin, joka aiheuttaa tontin arvoon merkittävän muutoksen vuokrakauden päättyessä. Kaupunki on hyväksynyt asuintonteille uuden maanvuokran voimaantuloon porrastuksen, jonka mukaisesti jatkettun tai uusitun vuokrakauden ensimmäisen vuoden vuosivuokra on 30 % perusvuokrasta ja vuokraa tarkistetaan vuosittain 7 %:lla perusvuokrasta siten, että täysi vuosivuokra tulee voimaan 10 vuoden kuluessa sopimuksen jatkamisesta tai uusimisesta. Käytäntö on toimiva ja kohtuullistaa vuokratason nousun riittävälle ajalle. Menettelyä on syytä tarkistaa siltä osin, että uuden vuokrakauden vuokra ei kuitenkaan voi olla alempi kuin vanha perusvuokra.

Lisäksi tulee kiinnittää huomiota ja selventää toimintamallia sopimusten päättyessä ja kuinka vuokralaisille ilmoitetaan sopimusten jatkamisen ehdoista.

Pilaantuneiden maiden hallinta

Pilaantuneiden maa-alueiden (PIMA) hallinta on osoittautunut kriittiseksi tekijäksi sekä maanhankinnan että luovutuksen yhteydessä. Pilaantumisen aiheuttamat riskit ja kustannukset tulee huomioida jatkossa paremmin. Pilaantuneiden alueiden selvitys- ja kunnostushankkeiden hallinnointi on jakautuneena eri hallintokuntiin ja yksiköihin. Tämä on jossain tapauksissa aiheuttanut haasteita hankkeiden toteuttamisessa ja kustannusten kohdistamisessa. PIMA kohteiden hallintaa tulisi kehittää ja kaikki kaupungin omistamien alueiden PIMA-tiedot tulisi kerätä kaupungin paikkatietojärjestelmään. Tällä voidaan tehostaa pilaantuneiden alueiden huomioimista maankäytön suunnittelussa sekä arvioida kaupungin mahdollisia ympäristöllisiä ja taloudellisia riskejä liittyen pilaantuneisiin maa-alueisiin.

Maapolitiikan kehittäminen

Kaupungin maapolitiikka perustuu pääosin 2008 tehtyihin linjauksiin. Maapolitiikan periaatteiden mukaisesti toiminnan tulee olla pitkäjänteistä ja johdonmukaista, eikä maapolitiikan peruslinjauksiin ole tarvetta tehdä muutoksia. Maapolitiikkaa on kuitenkin syytä kehittää ja täydentää siten, että se vastaa nykyiseen tilanteeseen, kehitystrendeihin sekä ennakoitavissa oleviin muutoksiin.

Huomioitavia asioita ovat pääasiassa täydennysrakentamisen, ilmastonmuutoksen huomioimiseen, kestävään kehitykseen, toiminnan taloudellisuuteen sekä pilaantuneiden maiden hallintaa liittyviä.

Sisäiset maanvuokrat ja hallinta-alueiden määrittäminen

Ensisijaisesti tulee määrittää kaupungin omassa käytössä olevien alueiden hallinta toimialoittain ja yksiköittäin selkeiden vastuiden määrittämiseksi. Sisäisten vuokrien osalta on oleellista määrittää, mikä kustannusvaikutus alueen käytöllä on kaupungin omaan toimintaan. Usein sisäistä vuokraa ei kuitenkaan peritä vaan sisäisen vuokran tärkeimpiä perusteita ovat kustannusten oikea kohdentaminen, kustannustietoisuuden ja käytön tehokkuuden lisääntyminen sekä ylimääräisten investointien väheneminen. Sisäinen vuokra ohjaa käytettävien kiinteistöjen optimointiin.

Liite 5: Rovaniemen kaupungin maapoliittiset toimenpiteet ja mittarit

Tavoitteet	Toimenpiteet	Mittari
Edistämme yrittäjyyttä ja investointien onnistumista aktiivisella maankäytöllä ja markkinoinnilla	Tunnistamme kaavoitustarpeet Asiakas- ja toimialalähtöinen aktiivinen kaavoitus Systemaattinen ja kohdennettu markkinointi Kustannusten pitäminen kohtuullisina Aktiivinen maanhankinta Yritystonttien hinnoittelun ja sopimusehtojen uusiminen Infran rakentamisen rahoitus Tonttien tiedot ja hinnoitteluperiaatteet selkeät ja avoimesti saatavilla	Kysely yrityksille tarpeista maankäytön osalta Kaavoituksen kehityksen painopisteet määritetty Maankäytön hinnoittelun uudistaminen Tonttivaranto/kaavavaranto eri käyttötarkoituksiin Yrityksille luovutetut tontit Yritysten kanssa laaditut maankäyttösopimukset
Houkuttelemme Rovaniemelle uusia vastuullisia yritystoimijoita ja turvaamme nykyisten toimijoiden toimintaedellytyksiä	Tunnistamme potentiaaliset toimijat ja selvitämme sijoittautumisen edellytykset Systemaattinen ja kohdennettu markkinointi	Kohdeyritykset määritetty Tunnistetut yritykset kontaktoitu Tontinluovutuksessa käytetään eri menettelyjä; avoimia hakuja, neuvottelumenettelyä yms.
Olemme arktisen alueen kestävän matkailun monimuotoisen ja ympärivuotinen ykköskohde	Tunnistamme kohderyhmät Kehitämme matkailua YK:n kestävän kehityksen tavoitteiden mukaisesti Tunnistamme luonto-, kulttuuri- ja liikuntakohteiden merkityksen	Kestävän matkailun ohjelma ja tavoitteet asetettu Viher-, lähivirkistys- ja puistoalueiden sekä retkeily- ja ulkoilualueiden kasvu
Toimimme aktiivisesti Rovaniemen eduksi erityisesti koulutuksen ja saavutettavuuden osalta.	Huolehdimme edellytyksistä kasvaa ja kehittyä aktiivisella verkostotyöllä ja edunvalvonnalla	Edunvalvonnan ja verkostotyön tavoitteet asetettu
Asukkaat voivat hyvin ja osallistuvat kaupungin kehittämiseen.		
Edistämme terveellisiä elämäntapoja ja kavennamme hyvinvointi ja terveyseroja	Luomme mahdollisuudet arkiliikkumiselle, liikunnan harrastamiselle ja urheilulle	Viher-, lähivirkistys- ja puistoalueiden sekä retkeily- ja ulkoilualueiden kasvu
Kuuntelemme yhteisöjä ja kuntalaisia, vahvistamme yhteisöllisyyttä sekä lisäämme vuorovaikutusta	Lisäämme yhteisöjen ja yksilöiden vaikutusmahdollisuuksia itseään ja elinympäristöään koskevissa asioissa Teemme asioita enemmän yhdessä lisäämällä avoimuutta ja vuorovaikutusta kuntalaisten, päättäjien ja viranhaltijoiden kesken Osallisuudesta tulee laajasti osa	Osallisuusohjelma laadittu Osallisuutta tukevien tilaisuuksien, kampanjoiden, kyselyiden ja käyttöönotettujen osallisuustyökalujen määrä. Osallistuvien kuntalaisten määrä kasvaa 5 % vuosittain Erityisryhmien osallistuttaminen

	<i>kaupungin toimintaa ja se huomioidaan jokaisella palvelualueella</i>	
<i>Seuraamme aktiivisesti eri väestöryhmien, erityisesti haavoittuvassa asemassa olevien ryhmien hyvinvointia ja palvelutarpeita ja suuntamme palveluita näiden mukaisesti.</i>	<i>Erityisasumisen tarpeet huomioidaan riittävästi ja osoitetaan tontteja erityisryhmien asumiseen ja palveluihin.</i>	<i>Luovutettavat tontin erityisryhmille tai erityisryhmille suunnatuille palveluille</i>
<i>Ympäristömme on luonnonläheinen, toimiva ja viihtyisä</i>		
<i>Edistämme kaupungin viihtyisyyttä ja toimivuutta asettamalla Rovaniemen eri osien kehittämistavoitteet niiden erityispiirteet ja tarpeet huomioiden</i>	<i>Asetamme kehittämistavoitteet eri alueille Kyliä kehittäminen Monipuoliset asumisen vaihtoehdot</i>	<i>Maankäytön toteuttamisohjelman valmistelu ja käsittely Alueiden kehittämistavoitteet asetettu Kaava- ja tonttivaranto eri käyttötarkoituksiin Oikeusvaikutteisten yleiskaavojen ajantasaisuus Kävelyn ja pyöräilyn kehittämisohjelma Valmistuneiden asuntojen määrä vähintään 450 kpl/vuosi</i>
<i>Asetamme Rovaniemen hiilineutraaliuden ja kiertotalouden tavoitteet, joihin koko konsernissa sitoudutaan.</i>	<i>Edistämme kiertotalouden ja hiilineutraaliuden toteutumista Vaalimme arvokasta luontoa</i>	<i>Tavoitteiden asettelu kaupunkikonsernin hiilineutraaliuteen ja kiertotalouteen kytkeytyvät hankkeet</i>
<i>Huolehdimme ympäristömme turvallisuudesta, toimivuudesta ja varmuudesta koko kaupunkimme alueella.</i>	<i>Edistämme turvallista ympäristöä, hyvinvointia ja yhdenvertaisuutta Takaamme infran toimivuuden pitämällä se kaupungin omistuksessa Kaupungin maaomaisuuden vastuullinen ja pitkäjänteinen hoitaminen</i>	<i>Investointimäärärahat/vuosi Maaomaisuuden tuotto ja arvon kasvu, vuokrasopimusten lkm vuokratulot/vuosi Myyntitulot/vuosi</i>

Taulukko 5.1: Rovaniemen kaupungin strategista, omistaja-, elinkeino- yms. politiikasta yms. johdetut tarkemmat tavoitteet.

Mittari/Paikkatieto – ja tonttipalvelut	Lähtötaso	Tavoitetaso	Raportointitaso
Hankittu raakamaa	n. 100 ha/vuosi	100 ha/vuosi	Lautakunta/ kaupunginhallitus
Luovutetut pientalotontit ja rakennuspaikat vuosittain ja viiden vuoden suunnitelma	n. 100 tonttia/vuosi tonttivaranto kaavavaranto	n. 100 tonttia/vuosi tonttivaranto n. 300 tonttia kaavavaranto n. 500 tonttia	Lautakunta
Luovutettu rakennusoikeus yhtiömuotoisille tonteilla vuosittain ja viiden vuoden suunnitelma	määritettävä	kysyntää vastaava taso ja riittävä tonttivaranto	lautakunta
Yritystonttien luovutus vuosittain ja viiden vuoden suunnitelma	määritettävä	kysyntää vastaava taso ja riittävä tonttivaranto	lautakunta
Erityisryhmille suunnatut tontinluovutukset	määritettävä	kysyntää vastaava taso ja riittävä tonttivaranto	lautakunta/ kaupunginhallitus
Maanvuokratulot €/vuosi	2021 n. 6,8 M€/vuosi	n. 2 – 4 % vuosittainen kasvu	kaupunginhallitus
Maanmyyntitulot €/vuosi	n. 2 – 3 M€/vuosi	n. 3 M€/vuosi	kaupunginhallitus
Maankäyttösopimusten lukumäärä sekä korvauksena saatu rakennusoikeus, katu – tai yleinen alue sekä rahallinen sopimuskorvaus vuosittain ja viiden vuoden suunnitelma (raportoidaan sopimuksen laatimisvuodelle)	keskimäärin 5 sopimusta/vuosi keskimäärin n. 1,0 Meuroa/vuosi	5 sopimusta/vuosi korvaustulot rahana tai alueine n. 1,0 Meuroa/vuosi	kaupunginhallitus
Täydennysrakentamisen kannustamiseen liittyvät sopimukset (raportoidaan sopimuksen laatimisvuodelle)	Ei ole	2 sopimusta vuosittain	lautakunta
Osallisuuden toimenpiteiden lukumäärä	Ei ole	4 kpl/vuosi	lautakunta/ kaupunginhallitus
Maankäytön hinnoittelu uudistettu	voimassa olevat päätökset ja luovutusehdot	ulkopuoliseen arvioon perustuva kohtuullinen hinnoittelu	lautakunta/ kaupunginhallitus
<i>Tonttien tiedot ja hinnoitteluperiaatteet selkeät ja avoimesti saatavilla</i>	tiedot saatavilla e-tonttipalvelusta. Hinnoitteluperiaatteet ei ole avoimesti saatavilla	Tonttiedot yhdenmukaistettu sähköisessä palvelussa Hinnoitteluperiaatteet julkaistu avoimesti.	lautakunta/ kaupunginhallitus

Taulukko 5.2. Maapoliittiset mittarit ja tavoitetaso

Liite 6: Pientalotonttien ja yleiskaavan mukaisten rakennuspaikkojen luovutusmenettelyt ja luovutusehdot

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta päättää käytettävät hakumenettelyt ja niissä käytettävät kriteerit.

Ensimmäinen haku

Pientalotonttien ja rakennuspaikkojen luovuttamista edeltää aika varausmenettely. Kaupungin luovutettavat pientalotontit ja rakennuspaikat kuulutetaan ensimmäisellä hakukerralla julkisesti haettavaksi lehtikuulutuksella ja kaupungin internet-sivulla vähintään kahden viikon hakuajalla. Varauspäätökset tekee hallintosäännön mukainen toimielin tai määräämänsä. Vapaaksi jääneet tontit ja rakennuspaikat siirretään ns. jatkuvan haun listalle, ellei erikseen ole muuta päätetty.

Jatkuva haku

Jatkuvan haussa tulleet hakemukset käsitellään viikottain, ellei erikseen ole muuta päätetty. Varauspäätöksen tekee hallintosäännön mukainen toimielin tai määräämänsä. Vapaaksi jääneet tontit ja rakennuspaikat jäävät jatkuvaan hakuun.

Tarjouskilpailut

Kaupunki pyrkii varmistamaan pientalotonttien ja rakennuspaikkojen luovutuksen myös avoimien hintaan perustuvien luovutuskilpailujen kautta. Ensisijaisesti erityisarvoa omaavat tai muuten rakennettavuudeltaan poikkeavia tontteja voidaan luovuttaa tarjouskilpailujen kautta.

Yrityksille jaettavat pientalotontit

Yrityksille luovutettavat pientalotontit tulee luovuttaa lähtökohtaisesti käyväällä hinnalla. Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta päättää valintakriteereiden yhteydessä miltä alueilta voidaan luovuttaa pientalotontteja yrityksille.

Liian suurien tonttivarantojen välttämiseksi tulee yritykselle luovutetun edellisen tontin rakennustyöt olla aloitettuna ennen kuin uutta yksittäistä tonttia voidaan luovuttaa. Mikäli hakijalla on esitetty suunnitelma hankkeiden toteuttamisaikataulusta, voidaan uusi tontti luovuttaa harkinnan perusteella.

Tarvittaessa voidaan määrittää erillisiä useamman pientalotontin alueita, jotka luovutetaan ammattirakentajille tai rakennusliikkeille avoimen hakumenettelyn kautta. Soveltuvia alueita on useamman vuoden jo haettavana olleet alueet, jotka eivät ole rakentuneet tai asemakaavassa tarkoitusta varten erityisesti määritetyt alueet.

Käytettävät luovutusehdot:

- Tontit voidaan luovuttaa joko vuokraamalla tai myymällä.
- Varausaika on 6 kuukautta
- Varausmaksuna peritään tontin/rakennuspaikan vuosivuokra sekä tontin lohkomismaksu. Varausmaksu hyvitetään hallinta- tai omistusoikeuden siirtymispäivästä lukien.
- Vuokra-aika on enintään 60 vuotta.
- Vuosivuokra on 5 % tontin luovutushinnasta.
- Rakentamisvelvoite on 40 % tontin asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.
- Sopimuksessa käytetään Maanvuokralain 3 luvun mukaisia ehtoja.

Liite 7: Yhtiömuotoisten asuintonttien luovutusmenettelyt ja luovutusehdot

Käytettävät luovutusehdot:

- Tontit voidaan luovuttaa joko vuokraamalla tai myymällä.
- Varausaika on 12 kuukautta.
- Varausmaksuna peritään tontin/rakennuspaikan vuosivuokra sekä tontin lohkomismaksu. Varausmaksu hyvitetään hallinta- tai omistusoikeuden siirtymispäivästä lukien.
- Vuokra-aika on enintään 60 vuotta.
- Vuosivuokra on 5 % tontin luovutushinnasta.
- Rakentamisvelvoite on 90 % tontin asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.
- Sopimuksessa käytetään Maanvuokralain 3 luvun mukaisia ehtoja.

Liite 8: Yritystonttien luovutusmenettelyt ja luovutusehdot

Teollisuustonttien käytettävät luovutusehdot:

- Tontit luovutetaan vuokraamalla. Vuokralainen voi lunastaa tontin kun tontin rakentamisvelvoite on suoritettu.
- Varausaika on 6 kuukautta.
- Varausmaksuna peritään tontin/rakennuspaikan vuosivuokra sekä tontin lohkomismaksu. Varausmaksu hyvitetään hallinta- tai omistusoikeuden siirtymispäivästä lukien.
- Vuokra-aika on enintään 30 vuotta, kuitenkin niin, että ei-rakennettavilla varastotonteilla enimmäispituus on 15 vuotta. Vuokrasopimuksia jatkettaessa enimmäispituus on pääsääntöisesti 20 vuotta.
- Vuosivuokra on 3 % tontin luovutushinnasta.
- Rakentamisvelvoite on 20 – 50 % tontin asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.
- Sopimuksessa käytetään Maanvuokralain 5 luvun mukaisia ehtoja.

Liiketonttien osalta käytettävät luovutusehdot:

- Tontit voidaan luovuttaa joko vuokraamalla tai myymällä.
- Varausaika on 12 kuukautta.
- Varausmaksuna peritään tontin/rakennuspaikan vuosivuokra sekä tontin lohkomismaksu. Varausmaksu hyvitetään hallinta- tai omistusoikeuden siirtymispäivästä lukien.
- Vuokra-aika on enintään 30 vuotta. Vuokrasopimuksia jatkettaessa enimmäispituus on pääsääntöisesti 20 vuotta.
- Vuosivuokra on 5 % tontin luovutushinnasta.
- Rakentamisvelvoite on 40 - 70 % tontin asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.
- Sopimuksessa käytetään Maanvuokralain 5 luvun mukaisia ehtoja.

Rovaniemen kaupunki perii teollisuus-, ohjelmalvelualueiden (ei tonttia), liike- ja vastaavien tonttien vuokralaisilta kaupunginhallituksen 29.11.2016 § 519 päätöksen mukaisesti vakuudet rakentamisvelvollisuuden toteuttamiseksi:

Teollisuustontit ja ohjelmalvelualueet (ei tonttia):

- kun tontin pinta-ala on alle 5000 m², vakuus on 20.000 €
- kun tontin pinta-ala on 5000 m²– 10.000 m², vakuus on 30.000 €,
- kun tontin pinta-ala on yli 10.000 m², vakuus on 50.000 €

Liiketontit tai vastaavat tontit:

- kun tontin rakennusoikeus on korkeintaan 2.000 krs-m², vakuus on 30.000 €
- kun tontin rakennusoikeus on yli 2.000 krs-m², vakuus on 50.000 €

Vakuudeksi hyväksytään Rovaniemen kaupungin nimiin tehty pankkitalletus tai Rovaniemen kaupungille luovutettu omavelkainen pankkitakaus. Vakuus palautetaan, kun Rovaniemen kaupunki toteaa, että rakentamisvelvoite on kokonaisuudessaan toteutettu.

Menettelytavat liike- ja yritystonteille niiden saamiseksi asemakaavan ja maanvuokrasopimuksen mukaiseen käyttöön

Kaupungin tavoitteena on saada liike- ja teollisuustontit asemakaavan ja maanvuokrasopimusten mukaiseen käyttöön. Maanvuokralain (21 §) perusteella vuokranantaja voi purkaa vuokrasopimuksen, jos vuokralainen on lain tai vuokrasopimuksen vastaisesti siirtänyt vuokraoikeutensa tai luovuttanut vuokra-alueen tai sen osan hallinnan toiselle, tai vuokralainen on olennaisesti laiminlyönyt vuokra-alueen ja siihen kuuluvan omaisuuden kunnossapitovelvollisuuden taikka vuokralainen on käyttänyt vuokra-aluetta tai siihen kuuluvaa omaisuutta maanvuokralain tai maanvuokrasopimuksen vastaisesti, eikä vuokralainen on kehotuksesta huolimatta korjannut laiminlyöntiään tai menettelyään annetussa kohtuullisessa määräajassa.

Maanvuokralain (54§) mukaisesti vuokranantajalla on oikeus purkaa maanvuokrasopimus, jos vuokrasopimuksessa on sovittu vuokralaisen rakentamisvelvollisuuden laajuudesta ja sen täyttämisaajasta, mutta vuokralainen ei ole sovitussa ajassa täyttänyt velvollisuuttaan. Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus raukeaa, jos vuokralainen on korjannut laiminlyöntinsä ennen kuin vuokranantaja on purkanut vuokrasopimuksen rakentamisvelvollisuuden laiminlyönnin perusteella.

Vuokralaiselle, jonka on havaittu laiminlyöneen tai rikkoneen sopimusta, tulee lähettää kirjallinen kehoitus, että vuokralainen on laiminlyönyt tai rikkonut laadittua vuokrasopimusta, ja että vuokralaisen tulee viipymättä tai annetussa määräajassa korjata laiminlyöntinsä tai rikkomuksensa sopimuksen mukaisesti.

Jos vuokralainen ei halua tai ei voi käyttää vuokra-aluetta vuokrasopimuksen mukaisessa tarkoituksessa, tontin tulisi palautua kaupungin hallintaan ja luovuttaa uudelleen rakennettavaksi.

Uudelleenjärjestelytilanteessa kaupunki ei ensisijaisesti käytä sopimuksen mukaisia sanktioita vaan antaa vuokralaiselle mahdollisuuden purkaa sopimus vapaaehtoisesti ja luovuttaa vuokra-alue kaupungin hallintaan kohtuullisessa ajassa. Kaupunki pyrkii osoittamaan tarvittaessa vuokralaiselle uuden vuokra-alueen, jolla toimintaa voi harjoittaa sopimuksen mukaisesti.

Niille vuokralaisille, joiden havaitaan rikkoneen vuokrasopimusta, lähetetään ilmoitus havaitusta sopimusrikkomuksesta ja asetetaan kohtuullinen määräaika sopimusrikkomuksen korjaamiseksi sillä uhalla, että kaupunki voi käynnistää vuokrasopimuksen purkamisen ja käyttää vuokrasopimuksen mukaisia sanktio- ja vahingonkorvausmenettelyä.

Jos vuokra-alue on rakentamatta eikä sillä ole tehty mitään rakentamistoimenpiteitä eikä ole syytä alueen käyttöhistorian perusteella olettaa, että alueella olisi pilaantumista, voidaan vuokralaisen kanssa aloittaa neuvottelut vuokrasopimuksen purkamisesta tontin saamiseksi kaupungin hallintaa ja sitä kautta uudelleen luovutettavaksi alueen käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön.

Jos tontin rakentamisvelvollisuutta ei ole suoritettu kokonaan ja sopimusaika on päättymässä, voidaan vuokrasopimusta jatkaa kohtuullinen aika (1- 5 vuotta) nykyisen toiminnan jatkamiseksi, sillä ehdolla, että vuokra-alue rakennetaan asemakaavan ja vuokrasopimuksen mukaisesti. Vuokra-alue voidaan antaa uudelleen vuokrattavaksi normaalein ehdoin, sen jälkeen kun sopimuksen mukaiset velvollisuudet on suoritettu.

Mikäli vuokra-alueella sen käyttöhistorian perusteella on todennäköisesti maaperän pilaantumista, saastuneita maita tai jätteitä, tulee suorittaa tarvittavat PIMA tutkimukset ja selvitykset sekä sopia mahdolliset puhdistamiseen liittyvät vastuut, ennen kuin vuokrasopimus voidaan purkaa vapaaehtoisesti. Kaupunki teettää tarvittavat tutkimukset kustannuksellaan. Mikäli vuokra-alueella todetaan pilaantumista,

voidaan selvityskustannukset periä vuokralaiselta. Päätöksenteko selvityskustannusten perimisestä delegoidaan toimialajohtajalle.

Mikäli em. periaatteista poiketaan, tuodaan asia siltä osin kaupunginhallituksen tai toimivallan omaavan toimielimen päätettäväksi.

Liite 9: Muiden tonttien ja rakennuspaikkojen luovutusmenettelyt ja luovutusehdot

Y-tonttien osalta käytettävät luovutusehdot:

- Tontti voidaan luovuttaa vain vuokraamalla.
- Varausaika on 12 kuukautta.
- Varausmaksuna peritään tontin/rakennuspaikan vuosivuokra sekä tontin lohkomismaksu. Varausmaksu hyvitetään hallinta- tai omistusoikeuden siirtymispäivästä lukien.
- Vuokra-aika on 30 – 60 vuotta.
- Vuosivuokra on 5 % tontin luovutushinnasta.
- Rakentamisvelvoite on 40 % tontin asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.
- Sopimuksessa käytetään Maanvuokralain 5 luvun mukaisia ehtoja.

Muiden tonttien ja rakennuspaikkojen osalta käytettävät luovutusehdot:

- Tontit voidaan luovuttaa joko vuokraamalla tai myymällä.
- Varausaika on 6 - 12 kuukautta.
- Varausmaksuna peritään tontin/rakennuspaikan vuosivuokra sekä tontin lohkomismaksu. Varausmaksu hyvitetään hallinta- tai omistusoikeuden siirtymispäivästä lukien.
- Vuokra-aika on 10 - 30 vuotta, kuitenkin niin, että ei-rakennettavilla varastotonteilla enimmäispituus on 15 vuotta. Vuokrasopimuksia jatkettaessa enimmäispituus on pääsääntöisesti 20 vuotta.
- Vuosivuokra on 5 % tontin luovutushinnasta.
- Rakentamisvelvoite on 30 - 70 % tontin asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.
- Sopimuksessa käytetään Maanvuokralain 5 luvun mukaisia ehtoja.

Asemakaavan- ja yleiskaavan mukaisia yleisiä alueita (esim. viheralueet ym.) ei myydä. Alueista voidaan tehdä lyhytaikaisia vuokrasopimuksia tai käyttöoikeussopimuksia.

Maa- ja metsätalousalueet, joita ei tarvita kaupungin omia toimintoja varten tai ei ole metsätalouden kannalta merkitystä voidaan myydä käyttäen avointa tarjousmenettelyä. Hinnan tulee perustua alueen käypään hintaan. Pieniä alueita, jotka liittyvät esim: yleiskaavan mukaiseen rakennuspaikkaan tai muuten oleellisesti liittyy viereiseen kiinteistöön tai sen käyttö ei ole muutoin tarkoituksenmukaista voidaan myydä käyvän hinnan mukaisen tarjouksen perusteella lisäalueeksi.

Liite 10: Maapoliittinen päätöksenteko

Organisaatio ja päätöksenteko

Maapoliittinen päätöksenteko ja valmistelu on ollut hajaantuneena eri tasoille sekä osin epäselvää, joka on vaikeuttanut kokonaisuuden hallintaa ja ohjausta. Vuonna 2020 voimaan tullut hallintosääntö siirsi pääosan valmistelusta elinvoimapalvelujen toimialalle, mutta suurin osa päätöksenteosta jäi edelleen kaupunginhallitukselle. Toimivallan delegointipäätökset esim. maanhankintaan ja tonttien luovutukseen on ollut vuodelta 2015, jotka ovat osin ristiriidassa uusitun hallintosäännön kanssa. Ko. delegointipäätös myös kuvaa sekä menettelytapoja että toimivaltaa päätöksenteossa. Menettelytavat on tarkoituksenmukaista kuvata maapoliitikassa tai toimintaan liittyvissä prosessikuvauksissa.

Voimassa oleva Hallintosääntö on uusittu 2022, joka on tullut voimaan 1.2.2022. Uudistuksessa suuri osa maapoliitiikan toteuttamiseen liittyvistä tehtävistä siirtyi yhdyskuntasuunnittelulautakunnalle. Uudistuksen yhteydessä on tarkistettu päätöksentekoon liittyvät delegoinnin lautakunnan osalta.

Asia	maapoliittinen toimivalta kuvaus
Kaupunginvaltuusto	
	hyväksyy kaupunkistrategian ja talousarvion
	hyväksyy omistajapolitiikan
	hyväksyy kaavoituskatsauksen
	päätää kaavoitusohjelmassa vaikutuksiltaan merkittävien asemakaavojen ja asemakaavamuutosten hyväksymisestä
Kaupunginhallitus	
	vastaa kaupunkistrategian valmistelusta ja toteuttamisesta
	vastaa omistajaohjauksen toteuttamisesta
	hyväksyy maapoliittisen ohjelman
	päätää yleiskaavojen vireilletulosta
	päätää etuosto-oikeuden käyttämisestä
	päätää lunastustoimenpiteiden käytöstä, ellei ole toisin säädetty (muut kuin asemakaavan mukainen lunastus)
	päätää maa- ja vesialueiden sekä rakennusten ja rakennelmien ostamisesta, vaihtamisesta ja korvaamisesta, kun kohteen arvo tai korvaus on yli 200.000 euroa.
	päätää asemakaavan mukaisten tonttien luovutusehdot ja hinnoittelun (asuin-, teollisuus-, liike- yms. tontit)
	päätää kiinteistön osto- tai myyntiajan sekä maankäyttösopimuskorvauksen maksuajan pidentämisestä yli kuudella (6) kuukaudella.
	päätää kehittämisalumenettelystä
	päätää maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamista maankäyttösopimuksista
	kehittämiskorvauksen määrittämisestä ja perimättä jättämisestä;
Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta	
	valmistelee kaavoitusohjelman (katsauksen) valmistelusta
	valmistelee ja toteuttaa maapoliittisen ohjelman;
	päätää maa- ja vesialueiden sekä rakennusten ja rakennelmien ostamisesta, vaihtamisesta ja korvaamisesta, kun kohteen arvo tai korvaus

	on 50.000 - 200.000 euroa.
	päätää asemakaavan mukaisten asuntotonttien myynnistä tai vuokraamisesta kaupunginhallituksen vahvistamin hinnoin tai hintakilpailun perusteella.
	päätää asemakaavan mukaisten teollisuus- ja liiketonttien myymisestä tai vuokraamisesta kaupunginhallituksen vahvistamin hinnoin tai hintakilpailun perusteella.
	luovuttaa vuokralle tai muuten käytettäväksi kaupungin maa- ja vesialueita toistaiseksi tai määräaikaisin sopimuksin enintään 10 vuodeksi kerrallaan tai pidemmäksi ajaksi, jos kaupunginhallitus on vahvistanut luovuttamisen yleiset perusteet
	päätää kaupungin tarvitsemien maa- ja vesialueiden vuokralle ottamisesta.
	päätää maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamista rakentamiskehotuksista (MRL 97 §) sekä rakentamiskehotuksiin liittyvistä sopimuksista ja muista toimenpiteistä;
	päätää maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaisesta rakentamiskiellosta asemakaavaa laadittaessa
	päätää maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnalle kuuluvista asioita, jotka koskevat kansallista kaupunkipuistoa tai vähittäiskaupan suuryksiköitä;
	päätää muista maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnalle kuuluvista tehtävistä lukuun ottamatta asioita, joista päätää kaupunginvaltuusto, kaupunginhallitus tai rakennusvalvontaviranomainen, tai hallintosäännössä määrätty muu viranomainen;
	päätää pientalotonttien osalta käytettävät luovutuskriteerit ja luovutusmenettelyt
	käyttää kaupungin puhevaltaa maanomistajana
Ympäristölautakunta	
	toimii rakennusvalvontaviranomaisena ja huolehtii maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista rakennusvalvontatoimen viranomaistehtävien suorittamisesta;
	päätää ns. vähäisestä poikkeamisesta rakennusluvan yhteydessä;
Delegoitu toimivalta	
toimialajohtaja	päätää teollisuus- ja liiketonttien myymisestä tai vuokraamisesta jatkuvan haun osalta tai lautakunnan päättämän menettelyn perusteella.
	hyväksyy, irtisanoo ja purkaa kaupungin puolesta yksittäisten pienataloasuntotonttien vuokrasopimukset, ja allekirjoittaa kaikki em. menettelyihin liittyvät asiakirjat (delegoitu edelleen kaupungingeodeetille)
kaavoituspäällikkö	asemakaavan ja ranta-asemakaavan vireilletulosta;
	rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueilla (ns. suunnittelutarveratkaisu);
	maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n ja 172 §:n tarkoittamista poikkeamisista siltä osin, kuin ratkaisulta ei kuulu ympäristölautakunnalle
kaupungininsinööri	antaa lausunnot katu-, puisto- tai muun yleisen alueen osalta.
kaupungingeodeetti	päätää maa- ja vesialueiden sekä rakennusten ja rakennelmien ostamisesta, vaihtamisesta ja korvaamisesta, kun arvo tai korvaus on alle 50.000 euroa.
	päätää muiden asuntotonttien osalta myynnistä ja vuokraamisesta jatkuvan haun osalta tai lautakunnan päättämän menettelyn perusteella
	päätää vuokrasopimuksen perusteella myytävän asuintontin luovuttamisesta kun rakentamisvelvoite on täytetty.

	päättää vuokrasopimuksen perusteella myytävän teollisuus- tai liiketontin luovuttamisesta kun rakentamisvelvoite on täytetty.
	kiinteistötoimituksiin liittyvistä kaupungin suostumuksista ja lausunnoista;
	päättää etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä
	päättää asemakaavan mukaisten yleisten alueiden sekä tontinosien lunastustoimitusten hakemisesta.
	päättää katualueen haltuunotosta ja korvauksista.
	päättää rasitteista ja yhteisjärjestelysopimuksista sekä pysyvistä sijoittamis- ja käyttöluvista
	hyväksyy ja purkaa kaupungin puolesta yksittäisten pienataloasuntotonttien vuokrasopimukset vuokralaisen hakemuksesta ja allekirjoittaa kaikki em. menettelyihin liittyvät asiakirjat
tontti-insinööri	päättää asemakaavan mukaisten asuntotonttien myynnistä ja vuokraamisesta AO-tonttien osalta.
	päättää pidennyksen myöntämisestä enintään kahden (2) vuoden ajaksi kerrallaan tonttien ja muiden alueiden myynti- ja vuokraehtojen mukaisen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä.
	antaa rakennus- ja muun lainsäädännön mukaiset maanomistajan lausunnot
maanmittausasiantuntija	päättää lyhytaikaisesta maa- ja vesialueen luovuttamisesta vuokralle tai muuten käytettäväksi kaupunginhallituksen tai lautakunnan vahvistamin perusteiden enintään 5 vuodeksi
	antaa rakennus- ja muun lainsäädännön mukaiset maanomistajan lausunnot, lyhytaikaiset luvat ja suostumukset tonttien ja rakennuspaikkojen osalta.
metsätalousinsinööri	antaa rakennus- ja muun lainsäädännön mukaiset maanomistajan lausunnot, lyhytaikaiset luvat ja suostumukset muiden asemakaavan ulkopuolisten alueiden osalta.
lupainsinööri	antaa rakennus- ja muun lainsäädännön mukaiset maanomistajan lausunnot, lyhytaikaiset luvat ja suostumukset muiden asemakaavan mukaisten yleisten alueiden osalta.
	päättää lyhytaikaisesta yleisten alueiden luovuttamisesta vuokralle tai muuten käytettäväksi kaupunginhallituksen tai lautakunnan vahvistamin perusteiden enintään 5 vuodeksi

Taulukko 10.1 Maapoliittinen päätöksenteko