

## **Maapoliittisen ohjelman palautteet ja kommentit**

### **Kaupungin johtoryhmä**

Strategisten alueiden luovutus/myynti tulee harkita erikseen. Vuokrauksen osuutta verrattuna tonttien myyntiin tulisi vahvistaa

Maankäyttösovimusten ehdot tulisi olla määritetty selkeästi, läpinäkyvyyden vuoksi sopimukseen tulee kirjata miten sopimuskorvaus määräytyy.

Mittariston täydentäminen ja kuvaus mitä raportoidaan eri tasoille

Yritystonttien saatavuus, hinnoittelu ja sitä kautta elinkeinojen vahvistaminen tärkeää.

### **Vanhusneuvosto**

Ohjelmassa on otettu hyvin huomioon ikääntyneiden tarpeet ja jää odottamaan asuntopoliittisia linjauksia.

- Tulevan hyvinvointialueen ja kaavoituksen yhteistyö tärkeää huomioida
- Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen riittävyys ikäihmisille
- Maaseutumaisen asumisen tarpeet huomioitava
- Toimivan joukkoliikenteen kehittäminen kytkeytyy myös kokonaisuuteen

### **Kyliä kehittämisjaosto**

Rovaniemen kaupungin toivottaisiin markkinoivan ja edistävän enemmän kyläalueilla olevia kaupungin ja yksityisten omistamia rakennuspaikkoja. Lisäksi kaupunki voisi tarjota enemmän tukea ja ohjausta rakennusprosessia suunnitteleville sekä siihen ryhtyville rakentajille.

### **Elinvoimalautakunta**

Yritystonttien saatavuus sekä kaavoitusprosessin sujuvuus,

Vuokrasopimusten yhdenmukaistaminen ja alueiden sopimusten päätyminen samanaikaisesti, joka mahdollistaa alueen kehittämisen samanaikaisesti, mikäli maankäytön muutos on tarpeen.

Vuokrasopimusten uusiminen sekä maankäyttösovimusperiaatteet asemakaavamuutosten yhteydessä tärkeitä yrittäjien ja investointien osalta.

### **Vammaisneuvosto**

Ei lausuttavaa Maapoliittisesta ohjelmasta.

### **Rovaniemen Yrittäjät**

Rovaniemen kaupungin maapoliittinen ohjelma on kokonaisuudessaan selkeä ja johdonmukainen. Tärkeää on, että maanluovutuksen käytännöt ovat avoimia, yksiselitteisiä ja periaatteet ovat kaikille toimijoille samat. Lisäksi maanluovutusehtojen tulee olla ennakoitavissa, jotta yritykset pystyvät suunnittelemaan toimintaansa. Tärkeää on myös, että maanluovutustoiminta tapahtuu yhtenäisten kriteerien mukaisesti ja yritykset voivat luottaa kaupunkiin sopimuskumppanina. Nämä edellytykset ohjelmassa toteutuvat.

Toivoisimme yhtiömuotoisten asuintonttien sekä yritys- ja muiden tonttien (kohdat 5.2.3. ja 5.2.4.) hakuajan pidentämistä nykyisestä vähintään kahdesta viikosta vähintään kuukauteen. Esim. kerrostalo- ja liiketonttien analysointi sekä taloudellisten laskelmien ja luonnossuunnitelmien tekeminen tonttitarjouksen laatimiseksi kestää helposti useamman viikon. Lisäksi olisi hyvä, että ilmoitus merkittävistä

myytävistä/vuokrattavista tonteista julkaistaisiin useamman kerran. Yksittäinen tontti-ilmoitus voi jäädä helposti lehdessä huomaamatta.

Asuntokortteleiden täydennysrakentaminen (kohta 5.3.5.) on hyvä lisäys maapoliittisessa ohjelmassa ja tämä on positiivinen kannustin rakentamiseen. Täydennysrakentamisen määritelmä, eli mitä alueita/tapauksia tämä huojennus koskee, olisi hyvä määritellä selvemmin, jotta asia on myös yrityksille selkeä ja ennakoitavissa. Kohdassa 5.3.5. on myös muutama epäselvä asia/ristiriita, joita on tarve selventää:

- Maankäyttösopimuksessa noudatetaan poikkeavia pienempiä kannusteita (35%), mutta ”Edellytyksenä on, että kaavamuuotos ei aiheuta kaupungille välittömiä kadunrakentamis- tai muita kunnallisteknisiä kustannuksia ja rakennusoikeuden lisäys tai muutos on alle 500 kem<sup>2</sup>.” Kohdan 5.3.4. mukaan maankäyttösopimusta ei tehdä lainkaan, mikäli asemakaavan muutoksessa osoitettava rakennusoikeus on alle 500 kem<sup>2</sup>.
- Lisäksi todetaan, että ”Lisäksi voidaan arvonnousu jättää kokonaan huomioimatta, mikäli... lisärakentaminen edellyttää nykyisten ja uusien pysäköintipaikkojen järjestämistä maanalaisen tai kansirakenteisen pysäköintiä tontin sisällä sekä edellyttää nykyisten, ei suojeltujen, rakennusten purkua,...”. Mitä jos tontilta puretaan vanha kerrostalo pois ja rakennetaan uuden tehokkaamman kaavan mukainen kerrostalo, jossa on maanalainen pysäköinti. Huomioidaanko tällöin arvonnousu?
- Koskeeko täydennysrakentaminen (kohta 5.3.5.) vain sellaista täydennysrakentamista, jossa vanhoja rakennuksia jää osittain jäljelle? Asuntokauppalain vastuiden ja RS-rahoituksen kannalta on hankala yhdistää vanhoja ja uusia rakennuksia samaan taloyhtiöön. Käytännössä ne pitää jakaa eri tonteille ja eri yhtiöiksi. Tämä johtaa hankalaan rajanvetoon, että mikä katsotaan sellaiseksi täydennysrakentamiseksi, joka oikeuttaa pienempään maankäyttösopimuskorvaukseen (35%).
- Kerrostalojen ullakkorakentamiseen kannustaminen on hyvä asia. Ongelmana käytännössä on kuitenkin ullakkorakentamisen kalleus lisättyinä vastuukysymyksillä vanhoihin rakenteisiin liityttäessä. Nämä ongelmat hidastavat käytännössä ullakkorakentamisen toteutumista pääkaupunkiseudun ulkopuolella.

## **YIT Suomi Oy**

Ohjelma näyttäisi noudattavan hyvin pitkälti samoja periaatteita kuin aiemminkin. Kaupungin tulisi varmistaa maapoliittisessa ohjelmassaan kestävän kehityksen toteutumisen ja selvittää miten kaupunki voi edistää ja osallistua siihen.

## **Rakennusliike Pesonen Oy**

Luonnos kaupungin maapoliittiseksi ohjelmaksi vaikuttaa tarkoin suunnitellulta.

1. Rovaniemen kaupungin markkinavoima tonttien vuokraus- ja myyntimarkkinassa on merkittävä. Omalla hinnoittelulla ja tarjonnan määrällä kaupunki pystyy vaikuttamaan tonttimaan hintaan merkittävästi molempiin suuntiin. Pitämällä tarjonnan riittävänä kaupunki pystyy ylläpitämään kuntalaisille kohtuullista asumisen hintatasoa ja edesauttamaan alueen vetovoimaa. Maltillisen hinnoittelun ja riittävän tarjonnan merkitystä kuntatalouteen en kuitenkaan osaa arvioida.

2. Tonttimaan alueellisessa hinnoittelussa on käsitykseni mukaan hyvä olla riittävästi liukumaa. Tonttien vetovoima voi poiketa merkittävästi toisistaan pienelläkin alueella sijainnin, perustamisolosuhteen, naapuriston yms. mukaan.

3. Keskusta-alueen erityisen kiinnostavien, yleensä AK-tonttien luovutuksessa olisi mielestäni hyvä noudattaa kohtuullista luovutuskokoa. Suuret useiden satojen asuntojen alueet rakentuvat yhdellä toimijalla yleensä hitaasti. Niiden luovuttaminen useammalle toimijalle edesauttaa nopeaa rakentumista ja kohtuullista asumisen hintaa kilpailun kautta. Rakentamisen tarpeellinen ohjaus alueellisesti voisi tapahtua kaavoituksella.

4. Isoissa alue rakennushankkeissa luovutuskilpailuun osallistuminen on merkittävä, kymmenien tuhansien panostus. Tämä rajoittaa osallistujien määrää. Lisäksi isoissa yhden toimijan hankkeissa rakennusajan venyessä maapohjan aiheuttama kustannus rakentamisen ajalta on merkittävä. Pitkittyvä rakentaminen aiheuttaa lisäksi haittaa asumiselle.

5. Maanluovutuksen ehto edellisen tontin rakennustyön aloittamisesta uuden tontin saamisen ehtona on haastava. Liikkeemme on vanhastaan rakentanut noin kaksi hanketta vuodessa Rovaniemen kaupungilta vuokratulle maalle. Työn aloitukset ovat joko keväällä tai syksyllä. Hankkeen suunnitteluun ja luvitukseen kuluva aika on tavanomaisesti noin vuoden. Tarkoituksenmukainen aloituksen ajankohta saattaa lykätä aloitusta vielä puolivuotta.

### **Rovaniemen Markkinakiinteistöt**

Ohjelma kokonaisuutena vaikuttaa oikein hyvältä. Erityisesti maanvuokrasopimusten uusintaprosessi on hyvin kuvattu ja ehtojen osalta selkeä.

Maankäyttösopimusten reunaehdot hyvin kuvattu, mutta onko yhdyskuntarakentamisen kustannusten perustetta jotenkin mahdollista tarkentaa.

Kytkös kaupunkistrategiaan ja muihin maankäytön strategiapapereihin on olemassa. Koska alueiden käytön strategiakartalla on visioitu selkeästi kaupungin kehityssuunnat, voisiko maapolitiikan ohjelman tarkempi kytkeminen siihen olla keino mm. sitouttaa poliittisia päätöksentekijöitä maapolitiikan keinojen tarkoituksenmukaiseen käyttämiseen.

Etuosto on ollut kunnissa melko vähän käytetty instrumentti. Kohtaan voisi lisätä viittauksen esim. Alueidenkäytön strategiaan, jossa on selkeästi visioitu kaupungin kasvusuunnat ja -alueet (sekä virkistysalueet).

Tarve linjata maanvuokrasopimusten uusimisen prosessi asemakaavamuutosten yhteydessä.