

Kunnanhallitus 19.11.2013 erillisiite § 283
Kunnanvaltuusto 25.11.2013 erillisiite § 109

SOTKAMON KUNNAN MAANKÄYTTÖPOLIITTINEN OHJELMA 2013-



HYVÄKSYMINEN

Kunnanhallitus 19.11.2013

Kunnanvaltuusto 25.11.2013

Pöytäkirjantarkastajat:

RH____A-IT____

JOHDANTO	4
1 YLEISTÄ	5
2 SOTKAMON KUNNAN MAANKÄYTTÖPOLITIIKAN LINJAUKSET	5
2.1. Maankäyttöpoliittisen ohjelman toimeenpano	5
2.2 Maan hankinta	6
2.3 Maaomaisuuden hallinta ja luovutus	6
2.4 Kaavoitus ja kaavojen toteuttaminen	7
2.4.1 Kaavoitus	7
2.4.2 Rakentamiskehotukset	8
2.4.3 Rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero	8
2.4.4. Kadut, yleiset alueet ja reitit	8
2.5 Maankäyttösopimukset	8
2.6 Kehittämiskorvaus	10

JOHDANTO

Maankäyttöpolitiikalla tarkoitetaan kunnan maankäyttöön, maanhankintaan ja –luovutukseen sekä sopimuspolitiikkaan ja kaavoitukseen liittyviä toimenpiteitä, joiden tarkoituksena on ohjata kunnan kehitystä haluttuun suuntaan sekä laadullisesti että kustannusten osalta. Maankäyttöpoliittisessa ohjelmassa kunta päättää maapolitiikan strategiset tavoitteensa, toimintaperiaatteensa ja käytettävät keinot.

Maankäyttöpoliittisten keinojen tulee olla yhteisesti päätettyjä, jotta voidaan saavuttaa riittävä yhteinen sitoutuminen sovittuihin toimintatapoihin. Kuntalaisten näkökulmasta tärkeitä asioita ovat kunnan toiminnan ennustettavuus sekä kuntalaisten tasapuolinen ja oikeudenmukainen kohtelu maankäyttöpolitiikan toimissa. Tasapuolisuutta ja oikeudenmukaisuutta edellyttää myös lainsäädäntö. Ennustettavuus ja tasapuolisuus voidaan saavuttaa vain siten, että sovituista toimintaperiaatteista pidetään kiinni.

Päätettyjen toimenpiteiden keskinäinen tasapaino ja yhteensopivuus ovat edellytyksenä sille, että tavoiteltu kehitys voidaan saavuttaa. Mikäli kaikissa maankäyttöpoliittisissä toimenpiteissä ei huomioida niiden keskinäisiä vuorovaikutussuhteita, toiminta ei ole johdonmukaista, eikä johda toivottuun lopputulokseen.

Kunnan maankäyttöpolitiikan tulee olla pitkäjänteistä. Maankäyttöpoliittinen ohjelma on monissa kunnissa valtuustokausittain päivitettävä suunnitelma, mutta pitkäjänteisyys edellyttää huomattavasti pidemmälle tähtääviä linjauksia. Yksi valtuustokausi on liian lyhyt aika siihen, että toivottu kehitys voitaisiin saavuttaa.

Aktiivisella ja hyvin hoidetulla maankäyttöpolitiikalla kunta voi vaikuttaa kuntalaisten asuinoloihin, elinkustannuksiin ja ympäristön viihtyvyyteen sekä elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin ja kuntatalouden tasapainoon. Maankäyttöpoliittisella ohjelmalla onkin tärkeä merkitys kunnan myönteisen kehityksen turvaajana.

1 YLEISTÄ

Maankäyttöpoliittinen ohjelma on eräs väline toteuttaa kunnan strategisia tavoitteita. Sotkamon kunnan strategiset tavoitteet on määritelty talousarvion strategiosaosassa, ja näiden tavoitteiden toteuttamisen osalta maankäyttöpoliittisella ohjelmalla on rooli ennen kaikkea tasapainoisen kuntatalouden ja yhdyskuntarakenteen luomisessa, väestörakenteen keskittymisen hallinnassa sekä työpaikkojen ja elinvoimaisuuden lisäämisessä. Elinkeinopolitiikan onnistumisessa maankäyttöpoliittisilla toimilla on tärkeä merkitys.

Maankäyttöpoliittisen ohjelman tarkoituksena on päättää siitä, mitkä keinot Sotkamossa ovat tarpeen, jotta voidaan varmistaa yhdyskuntarakenteen kehittyminen kuntatalouden kannalta kestäväällä tavalla ja järjestää asukkaille, matkailijoille ja yritys-toiminnalle monipuolinen ja tarkoituksenmukainen toimintaympäristö.

Maankäyttöpoliittisen ohjelman tehtävä on luoda pelisäännöt maanhankinnalle, tontin luovutuksille ja muulle maaomaisuuden hallinnalle, yksityisten maa-alueiden kaavoitukselle ja sopimusmenettelyille, kaavoitusresurssien käytölle sekä kaavojen toteutukselle ja rakentamisen tehostamiseen liittyvien juridisten välineiden käytölle. Suoranaista roolia kaavahierarkiassa maankäyttöpoliittisella ohjelmalla ei ole, eikä sillä tehdä maankäytön suunnittelua, vaan sillä toteutetaan kaavojen mukaisia maankäyttöratkaisuja ja toisaalta luodaan edellytyksiä sille, että suunnitelmien mukaiset alueet saadaan käyttöön.

2 SOTKAMON KUNNAN MAANKÄYTTÖPOLITIIKAN LINJAUKSET

2.1. Maankäyttöpoliittisen ohjelman toimeenpano

Sotkamon kunnan maankäyttöpoliittisen ohjelman hyväksyy kunnanvaltuusto. Sotkamon maankäyttöpoliittista ohjelmaa ei päivitetä valtuustokausittain, vaan se pidetään ajan tasalla päivittämällä sitä sen mukaan kuin muutokset maankäytössä, kunnan strategioissa ja toimintatavoissa sekä lainsäädännössä edellyttävät.

Maanhankintaan ja -luovutukseen keskeisesti liittyvät viranhaltijat perehdytetään hyväksytyyn maankäyttöpoliittisen ohjelman sisältöön ja tavoitteisiin. Vastaava perehdytys tehdään myös kunnanhallituksen ja -valtuuston sekä ympäristö- ja teknisen lautakunnan puheenjohtajistolle. Perehdytys tehdään aina uusien viranhaltijoiden tai luottamusihmisten alkaessa hoitaa tehtäviään.

Kunnan maankäytön tulee tukea elinkeinopolitiikkaa.

Mikäli joissakin erityistapauksissa on tarve poiketa tämän ohjelman linjauksista, tulee kunnanhallituksen hyväksyä poikkeaminen ja poikkeamisen perusteena olevat erityiset syyt.

2.2 Maan hankinta

Kunta hankkii aktiivisesti raakamaata kohtuullisella hinnalla. Raakamaan hinnan osalta huomioidaan vertailukelpoisten paikkakuntien keskimääräinen hintataso. Raakamaan ja tonttimaan hintasuhde ei saa nousta yli 10 %:n kuin erityistapauksissa. Lunastusmenettelyä käytetään, mikäli kunnan kehitys vaatii maan hankintaa, eikä vapaaehtoiseen sopimukseen päästä. Kunta käyttää etuosto-oikeutta silloin, kun etuostolaissa säädetyt edellytykset ovat olemassa ja se Sotkamon kunnan kannalta on tarkoituksenmukaista.

Asunto- ja työpaikkarakentamista palvelevan tonttireservin mitoitusperusteena tulisi olla vähintään 3-4 vuoden tarve. Raakamaata ostetaan aina, kun sitä kohtuullisella hinnalla on oikeasta paikasta hankittavissa. Maan hankinnan tulee kytkeytyä yhteiskunnalliseen tarpeeseen. Kunta voi hankkia sopivia vaihtomaa-alueita, mikäli riittävän suuria alueita on saatavilla sopivasta paikasta kohtuullisella hinnalla.

2.3 Maaomaisuuden hallinta ja luovutus

Kunnalla tulee olla sijainniltaan ja hinnoittelultaan monipuolinen ja riittävä tonttitarjonta. Asuin- ja työpaikkarakentamisen lisäksi kunnalla tulee olla ainakin vähäinen tonttitarjonta myös matkailurakentamiseen, jotta voidaan taata riittävä ja monipuolinen tarjonta erilaisten taloudellisten suhdanteiden aikana.

Kunta voi luovuttaa myös haja-asutusalueella olevista kaavoittamattomista kiinteistöistään tapauskohtaisen harkinnan tai palstoitus suunnitelman perusteella määrääloja rakennuspaikoiksi, mikäli luovutettavat määräälat täyttävät rakennusluvan myöntämisen edellytykset. Kiinnostus näihin paikkoihin on vähäinen, eikä kunnan omistamien haja-asutusalueella olevien rakennuspaikkojen luovuttamisella ole merkittävää yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta.

Kunta myy sellaiset haja-asutusalueella olevat pienet maa-alueet, joilla ei ole merkitystä metsätalouden, elinkeinopolitiikan, yleisen virkistyskäytön tai muun julkisen tarpeen kannalta. Kylätalojen yms. yhteydessä olevia pieniä maa-alueita tulee tarjota ensisijaisesti kyläyhteisöille.

Suurempien metsätilojen osalta tulee selvittää erilaiset hyödyntämismahdollisuudet monipuolisesti (mm. yhteismetsän perustaminen / yhteismetsään liittyminen). Kunnalla tulee säilyttää kehityskelpoisimmat metsäalueet vaihtomaareservinä. Tarpeettomat maa- ja metsätalousalueet kunta myy harkintansa mukaan.

Rakennustonttien myyntihinnoissa tavoite on noin 80 % yksityisestä hintatasosta. Hinnoittelussa tulee kuitenkin huomioida, että kunta merkittävimpana tonttien myyjänä vaikuttaa myös yksityisten myymien tonttien hintoihin. Tonttien hinnoittelussa tulee pyrkiä vakaaseen ja kohtuulliseen hintatasoon. Tonttikauppojen muita maa-kauppoja huomattavasti suuremmasta volyymistä johtuen tonttikaupat ovat erittäin merkittävä maan hintaan vaikuttava tekijä paikkakunnalla, mikä tulee tiedostaa tonttimaata hinnoitellessa.

Asuinpientalotonttien vuokrausmahdollisuutta lisätään erikseen harkittavissa kohteissa. Päätös tonttien vuokraamisesta tehdään hinnoittelupäätöksen yhteydessä. Tonttien vuokra-aika on 60 vuotta ja vuosivuokra 5 % luovutushinnasta.

Kunnan tonttien myynti ja vuokraus säilytetään kunnan omana toimintana.

Asemakaavoitettujen tonttien luovutussopimuksissa edellytetään rakentamista tietyn määräajan kuluessa.

Suunnitteluvarausta voidaan käyttää yhtenä määräaikaisen luovutuksen keinona lähinnä kaupalliseen rakentamiseen tarkoitettujen tonttien osalta.

2.4 Kaavoitus ja kaavojen toteuttaminen

2.4.1 Kaavoitus

Asemakaavoja laaditaan silloin, kun se kunnan kehityksen kannalta on tarpeellista.

Kunta pyrkii hankkimaan pääasiassa omakotitalo- / asuinpientalorakentamiseen ja teollisuustoimintaan tarkoitettun raakamaan omistukseensa ennen sen asemakaavoittamista. Tämä on tarpeen kohtuullisen hintatason varmistamiseksi. Pientalorakentamiseen / teollisuustoimintaan tarkoitettuja, aiemmin asemakaavoittamattomia alueita kaavoitetaan yksityisten omistamille maille lähinnä vain silloin, kun se on kunnan omistamien maiden kaavoittamisen yhteydessä perusteltua tai sille on muut erityiset syyt. Harkinnassa tulee huomioida mm. kunnan sen hetkinen tonttitarjonta.

Muille kuin kunnan omistamille alueille voidaan laatia ensimmäisiä asemakaavoja silloin, kun alueen pääasiallinen käyttötarkoitus on matkailu tai liiketoiminta. Asemakaavamuutoksia voidaan tehdä muille kuin kunnan omistamille alueille käyttötarkoituksesta riippumatta silloin, kun kaavamuutokselle on olemassa MRL:n mukaiset edellytykset ja maankäytöllinen tarve.

Muuta kuin kunnan omistamaa maata maanomistajan aloitteesta kaavoitettaessa kaavan laadinnasta ja toteutuksesta tulee laatia aina sopimukset, joissa sovitaan toisen osapuolen osallistumisesta kaavan laadinnasta ja toteutuksesta aiheutuviin kustannuksiin. Sopimusmenettelyistä kerrotaan myöhemmin kohdassa ”Maankäyttösopimukset”.

Vanhentuneita, merkittävältä osin toteutumattomia asemakaavoja kumotaan, mikäli kunnan kehitys ei edellytä enää maankäytön ohjausta vanhentuneen asemakaavan alueella, eikä maanomistajan kanssa päästä sopimukseen kaavan ajantasaistamiseen ja toteutukseen liittyvien kustannusten korvaamisesta. Lainsäädäntö korostaa asemakaavojen nopeaa toteutumista, ja sen vuoksi tulevaa kehitystä ja maankäytön tarpeita arvioitaessa aikajänne on verrattain lyhyt.

Maankäytön suunnittelussa tulee huomioida kirkonkylän kytkeytyminen Vuokattiin. Kirkonkylän alueen yleiskaavoitus käynnistetään Vuokatin yleiskaavoituksen jälkeen.

Rantarakentamisen kannalta keskeiset vesistöt on Sotkamossa saatu kaavoitettua, eikä Nuasjärven rantaosayleiskaavoituksen jälkeen enää ilman erityisen merkittäviä syitä käynnistetä laajoja rantaosayleiskaavahankkeita, vaan kunnan kaavoitusresurssit kohdistetaan muuhun kaavoitukseen.

Kyläalueiden yleiskaavoitusta voidaan jatkossakin harkita, jos se nähdään tarpeelliseksi ennen kaikkea kyläalueelle kohdistuvan rakentamispaineen, mutta myös muiden maankäyttötarpeiden / arvojen vuoksi, ja kaavoitusresursseja on mahdollista kohdistaa kyläalueiden yleiskaavoitukseen muiden kaavahankkeiden siitä kärsimättä. Ensisijaisesti kaavoitusresurssit kohdistetaan kuitenkin taajama-alueiden suunnitteluun. Pääsääntöisesti haja-asutusalueella tapahtuvaa rakentamista ohjataan lupaharkinnan kautta.

2.4.2 Rakentamiskehotukset

Sotkamon kunta ei käytä rakentamiskehotusmenettelyä.

2.4.3 Rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero

Rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero määrätään, mikäli kunnassa on kysyntää asemakaavoitetuista asuinrakennuspaikoista, eivätkä yksityisten omistamat kunnallisteknisen valmiuden omaavat tontit ohjaudu muutoin riittävässä määrin rakentamiskäyttöön.

2.4.4 Kadut, yleiset alueet ja reitit

Kaikki kadut tulee hankkia kunnan omistukseen. Vuosittain tulee varata riittävä määräraha tarvittaviin korvauksiin ja kiinteistötoimituksiin, jotta asia saadaan hoidettua mahdollisimman pian kuntoon.

Viheraluesuunnitelmia ei laadita toistaiseksi. Kunta ostaa virkistysalueeksi asemakaavoittuja alueita yksityisiltä maanomistajilta kohtuullisella hinnalla tarjonnan mukaan. Keskeisten reitistöjen osalta turvaututaan reittitoimituksiin, mikäli reittien sijoittamisesta ei päästä reittien toimintaedellytykset pitkällä aikavälillä turvaaviin sopimuksiin.

2.5 Maankäyttösopimukset

Maankäyttösopimus on kunnan ja maanomistajan välinen sopimus, jolla sovitaan maanomistajan osallistumisesta kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Yksityisten / yritysten maa-alueita kaavoitettaessa omistajilta edellytetään aina sopimusta, mikäli kaavoitus käynnistyy maanomistajan aloitteesta. Sopiminen tapahtuu kaksivaiheisesti. Prosessin alussa allekirjoitetaan kaavoituksen käynnistämissopimus, jolla sovitaan kaavoitustyön kustannusten korvaamisesta ja maankäyttösopimuksen periaatteellisesta sisällöstä. Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen allekirjoitetaan maankäyttösopimus, jossa sovitaan yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaamisesta, yleisten alueiden ja katualueiden luovuttamisesta ja asemakaavan tuomasta arvonnoususta maksettavasta taajamaympäristön kehittämiseen tarkoitetusta ympäristö- ja maankäyttörahasta. Maanomistajan tulee maksaa kunnalle

täysimääräisenä kaikki kaavan laadinnasta ja toteutuksesta aiheutuvat välittömät kustannukset, joihin sisältyvät mm. seuraavat kulut:

- kaavan laadintaan liittyvät kulut
 - o kaavaan liittyvät tutkimukset, selvitykset ja vaikutusten arviointi
 - o kaavan laatiminen
 - o kaavaprosessin hoitaminen
- kaavan toteutukseen liittyvät kulut:
 - o kaavahankkeesta aiheutuvat liikennealueiden ja katujen suunnittelu- ja rakentamiskustannukset
 - o pääosin kaava-aluetta palvelevien reittien suunnittelu ja rakentamiskulut
 - o vesi- ja viemäriverkoston siirtokustannukset silloin, kun olevaa verkostoa joudutaan siirtämään kaavaratkaisun vuoksi
 - o Kaikki muutkin yhdyskuntarakentamisen kustannukset, mitkä kaavahankkeesta kunnalle välittömästi aiheutuvat lukuun ottamatta vesi- ja viemäriverkoston tai muun vastaavan verkoston rakentamiskustannuksia, jotka peritään liittymismaksuina. Vesi- ja viemäriverkonkin osalta maanomistajan tulee korvata kunnalle rakentamiskustannuksia silloin, kun kaavaratkaisusta johtuen vesi- ja viemärijohtoverkoston rakentamisesta aiheutuu poikkeuksellisen suuria kustannuksia. Tällaisessa tapauksessa maanomistajan velvollisuus osallistua kustannuksiin koskee vain keskimääräiset kustannukset ylittävää osuutta.

Kaavan laatimisesta ja toteutuksesta aiheutuvien kustannusten lisäksi maanomistajilta, joille asemakaavaratkaisusta aiheutuu merkittävää hyötyä, peritään kunnalle 20 % asemakaavan tuomasta arvonnoususta kyseessä olevaa asemakaava-aluetta palvelevien taajamaympäristön kehittämishankkeiden toteuttamiseen. Tällaisia kehittämishankkeita voivat olla mm. reitistöjen, liikennejärjestelyjen ja virkistysalueiden sekä muiden yleisten alueiden ja palveluiden suunnittelu, hankinta ja toteutus. Tästä asemakaavan tuoman arvonnousun leikkauksesta käytetään tässä maankäyttöpoliittisessa ohjelmassa nimitystä ympäristö- ja maankäyttöraha, ja se ei ole sama asia kuin kohdan 2.6 Kehittämiskorvaus.

Maanomistajan tulee asettaa maankäyttösopimuksen perusteella kunnalle maksettavalle yhdyskuntarakentamisen korvaukselle vakuus. Vakuutena tulee käyttää pääsääntöisesti pankkitakausta. Vakuus asetetaan ennen kuin asemakaavan voimaan tulosta kuulutetaan.

Asemakaavoituksen tuomasta arvonnoususta ei peritä maksua maanomistajilta seuraavissa tapauksissa:

- o kun alue asemakaavoitetaan asuin-, liike- tai matkailurakentamiseen ja
 - ensimmäisen asemakaavan alueella kunnan kanssa kaavoituksen käynnistämissopimuksen tehneiden maanomistajien omistamille alueille osoitettava rakennusoikeuden määrä on yhteensä alle 500 krs-m²
 - asemakaavan muutosalueilla kunnan kanssa kaavoituksen käynnistämissopimuksen tehneiden maanomistajien omistamille alueille osoitettava rakennusoikeuden lisäyksen määrä on yhteensä alle 500 krs-m²

Kun alue asemakaavoitetaan asuin-, liike- ja matkailurakentamiseen, maanomistajan tulee maksaa arvonnoususta perittävä ympäristö- ja maankäyttöraha vain 500 krs-m²:n ylittävältä osalta. Muuhun kuin asuin-, liike- ja matkailurakentamiseen tarkoitetuilla alueilla asemakaavoituksen tuomasta arvonnoususta perittävä ympäristö- ja maankäyttöraha harkitaan tapauskohtaisesti. Mikäli kunnan kanssa kaavoituksen käynnistämissopimuksen tehneiden maanomistajien omistamille alueille osoitettava rakennusoikeuden määrä yhteensä ylittää 10 000 krs-m², on tämän kerrosneliömetrimäärän ylittävältä osalta kunnalle perittävä ympäristö- ja maankäyttöraha 10 % arvonnoususta.

Maankäyttösopimuksessa sovitaan myös yleisten alueiden ja katualueiden luovuttamisesta kunnalle. Katualueet tulee luovuttaa kunnalle korvauksetta. Muista yleisistä alueista maanomistajalle tuleva korvaus huomioidaan siten, että asemakaavan tuomasta hyödyistä maanomistajalle seuraavasta ympäristö- ja maankäyttömaksusta vähennetään luovutettavien virkistysalueiden arvona kohtuullinen pinta-alaan perustuva korvaus. Virkistysalueiden laskennallinen korvaus ei kuitenkaan voi olla kunnalle maksettavaa ympäristö- ja maankäyttörahaa suurempi eli kunta ei maksa maankäyttösopimustilanteissa maanomistajalle korvausta silloin, kun virkistysalueiden arvo asemakaavoitettavalla alueella on suurempi kuin kunnalle maksettava ympäristö- ja maankäyttöraha, vaan maanomistaja luovuttaa kaikki hyväksyttävään asemakaavaan sisältyvät virkistysalueet enintään ympäristö- ja maankäyttörahan suuruisella summalla. Mikäli arvonnousua ei kaavahankkeen johdosta tapahdu, tulee maanomistajan luovuttaa asemakaava-alueeseen sisältyvät virkistysalueet kunnalle korvauksetta.

Kunta muodostaa kehittämishankkeita varten perityistä ympäristö- ja maankäyttömaksuista rahaston, jossa olevia varoja voidaan käyttää taajamaympäristön kehittämiseen vain niiden asemakaava-alueiden vaikutuspiirissä, joiden asemakaavoituksen yhteydessä maksut on peritty.

Sopimusosapuolten täytettyä kaikki sopimusvelvoitteensa, allekirjoitettavat osapuolet asiakirjan, jossa todetaan sopimus päättyneeksi.

2.6 Kehittämiskorvaus

Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa.

Sellaisessa tapauksessa, missä maanomistaja saa kaavahankkeesta merkittävää hyötyä, mutta maanomistajan kanssa ei saada sovittua kustannuksiin osallistumisesta, kunta käyttää kehittämiskorvausmenettelyä. Pääsääntöisesti kehittämiskorvausmenettely voi tulla kyseeseen silloin, kun kyseessä on kunnan kehityksen kannalta erittäin merkittävä kaavahanke, eikä yksittäisen maanomistajan kanssa ei saada sovittua kustannuksiin osallistumisesta, mutta taroituksenmukaisen suunnittelukokonaisuuden muodostamiseksi po. maanomistajan omistamia maita tulee sisällyttää kaavoitettavaan alueeseen. Kehittämiskorvausmenettelyllä voidaan tarvittaessa turvata tasapuolinen kohtelu

kunnan kanssa sopimuksen tehneiden ja tekemättömien maanomistajien välillä. Ensisijaisesti kunta edellyttää kuitenkin sitä, että kaava-alueen maanomistajat ovat yhteisesti mukana kohdan 2.5 mukaisissa sopimuksissa. Kunnalla on lähtökohtaisesti oikeus päättää, mitä ja milloin kaavoitetaan, ja mikäli kaikki maanomistajat eivät suostu sopimukseen, ei kunta pääsääntöisesti sido kaavoitukseen ja yhdyskuntarakentamiseen käytössä olevia resursseja tällaisiin hankkeisiin.

Kehittämiskorvausmenettelyn käyttäminen edellyttää sitovaa tonttijakoa. Sitovaan tonttijakoon liittyvät kiinteistöinsinööripalvelut pyritään tällaisissa tapauksissa hankkimaan ostopalveluina.