Katumaan ja muiden yleisten alueiden kuin yleisten rakennusten tonttien hankinnassa noudatetaan vuosittain vahvistettavaa kaupunginosakohtaista Katumaan arviohinnat –päätöstä (Päätöskartta) sekä tätä sovellusohjetta. Yleisten rakennusten tontit eivät kuulu tämän ohjeen piiriin.

Korvaustasoista voi paikallisista erikoisoloista johtuen poiketa, mikäli lopputulos muutoin olisi ilmeisen kohtuuton.

Korvaukset pyritään pyöristämään lähimpään sataan euroon.

Katumaan ilmaisluovutusvelvollisuus

Asemakaavan mukaisesta katumaasta maanomistaja luovuttaa kunnalle korvauksetta enintään 20 % asemakaava-alueella olevan maansa pinta-alasta (ilman maa- ja metsätalousalueeksi taikka vesialueeksi osoitettua aluetta taikka usean kiinteistön käytössä olevan tien aluetta) tai hänelle osoitettua rakennusoikeuden määrää (MRL 104 §). Korvauksetta luovutettava alue lasketaan ensimmäisen asemakaavan mukaan.

Katualueella sijaitseva usean kiinteistön käytössä olevan tiealueen maanomistaja luovuttaa niin ikään korvauksetta. Tätä tiealuetta ei siis oteta huomioon yllä mainittua ”ilmaisluovutuksen” määrää laskettaessa, vaan se otetaan ”päältä pois”. Tiealueen ulottuvuudeksi katsotaan luiskien ja/tai ojien ulkoreunojen välinen alue.

Rakennetut alueet tai niiden osat (tosiasialliset tontit)

Tosiasiallisiksi tonteiksi katsotaan ne rakennetut kiinteistöt, jotka ensimmäisen asemakaavan tai sitä edeltäneen osayleiskaavan aloitushetkellä on ollut rakennettuna (esimerkiksi asuin-. kesämökki-, toimitila-, tuotanto-, varasto-, erikois- tai talouskeskuskäyttö).

Ellei varsinaista kaavanlaatimispäätöstä ole tehty, aloitushetkenä pidetään vanhoissa kaavoissa ensimmäistä kaavakartasta ilmenevää kaavavaiheen päivämäärämerkintää/kaavakartan hyväksymispäivämäärää ja MRL:n voimaan tulon jälkeisissä kaavoissa OAS-kuulemista.

Tosiasiallisiksi tonteiksi hyväksytään kokonaisuudessaan pääsääntöisesti enintään 3 000 m^2:n kokoiset kiinteistökokonaisuudet. Suuremmissa kiinteistökokonaisuuksissa määritellään maaston ja alueen käytön pohjalta selkeä noin 3 000 m^2:n kokoinen pihapiiri ja korvataan siihen kuuluvat alueet tosiasiallisena tonttina. Mikäli pihapiiri selkeästi on pidettävä suurempana, korvauksen yksikköhinta suhteutetaan 3 000 m^2:n ylittävältä osalta 6 000 m^2:iin asti pihapiirin kokoon alla olevan esimerkin mukaisesti, jonka jälkeen pihapiiriä rinnastetaan vastaavan sijainnin omaavan raakamaahan.

Esimerkki: Pihapiiri on 4 000 m^2 ja aluehinta on 50 €/m^2. ”Perus”pihapiirin yksikköhinta on tällöin 50 €/m^2. Peruspihapiiriä ylittävän pihapiirin osan yksikköhinta on tällöin 50 €/m^2*3 000 m^2/4 000 m^2 = 37,5 €/m^2. Pihapiirin kokonaishinta on tällöin (50 €/m^2 * 3 000 m^2) + (37,5 €/m^2 * 1 000 m^2) = 187 500 € eli keskimäärin 46,9 €/m^2.

Jos korvauksen kohteena on vain osa suuresta pihapiiristä, määritetään koko pihapiirin kokonaishinta yllä olevan mukaisesti ja käytetään siitä laskettua keskihintaa korvausperusteena.

Korvaukset lasketaan seuraavasti:

Rantaan rajoittuvat tosiasialliset tontit (rantaviivasta noin 60 m asti): 2,0 * katukorvaus/m^2
Rantavyöhykkeellä olevat rannattomat tosiasialliset tontit (rantaviivasta noin 120 m asti): 1,5 * katukorvaus/m^2
Muut tosiasialliset tontit: 1,0 * katukorvaus/m^2

Kiinteistö, joka rajoittuu sen edustalla olevaan vesijättöön katsotaan rantakiinteistöksi.

Muut alueet (raakamaat)

Korvaukset lasketaan seuraavasti:

Rantaan rajoittuvat alueet (rantaviivasta noin 60 m asti) 1,00 * katukorvaus/m^2
Rantavyöhykkeen alueet (rantaan rajoittuvat alueet välillä noin 60 – 120 m rantaviivasta ja rannattomat alueet rantaviivasta noin 120 m asti): 0,75 * katukorvaus/m^2
Muut rakentamattomat alueet laajoja viheralueita lukuun ottamatta 0,50 * katukorvaus/m^2

Laajoilla viheralueilla sijaitsevat kiinteistöt (esim Keskuspuistossa): 0,25 … 0,50 * katukorvaus/m^2. Taso arvioidaan tapauskohtaisesti ottaen huomioon mm nykyistä kaavaa edeltävän odotusarvon taso. Tällöin esimerkiksi laaja viheralue, joka on määritelty vasta viimeisimmässä (tuoreessa) kaavassa on suhteelliselta arvoltaan haarukan ylälaidassa kun taas Keskuspuiston keskellä sijaitseva alue, jonka odotusarvo on peräisin hyvin kaukaiselta ajalta on suhteelliselta arvoltaan haarukan alalaidassa.

Kiinteistö, joka rajoittuu sen edustalla olevaan vesijättöön katsotaan rantakiinteistöksi.

Östersundomissa noudatetaan raakamaiden osalta alueen omaa, vuonna 2008 määriteltyä hinnoittelukäytäntöä. Saaristossa noudatetaan tapauskohtaista arviointia.