



NASTOLAN KUNTA

**MAAPOLIITTINEN OHJELMA
4.2.2008**



Sisällysluettelo

1. JOHDANTO.....	3
2. LÄHTÖKOHDAT JA TAUSTATIEDOT	3
2.1 Lähtökohdat	3
2.2 Maapolitiikan toiminta-ajatus ja merkitys.....	4
2.3 Raakamaavaranto.....	4
2.4 Kaavavaranto.....	5
2.4.1 Asuintontit	5
2.4.2 Elinkeinotontit	5
3. TAVOITTEET	6
4. TOIMENPITEET	7
4.1 Maanhankinta	7
4.1.1 Vapaaehtoiset kaupat.....	7
4.1.2 Etuosto-oikeus.....	8
4.1.3 Lunastaminen.....	9
4.1.4 Katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden hankinta	9
4.2 Maan myynti.....	10
4.2.1 Asuintonttien luovuttaminen	10
4.2.2 Elinkeinotonttien luovuttaminen.....	10
4.3 Yksityisen maan kaavoittaminen.....	10
4.3.1 Tilanteet	10
4.3.2 Sopimusmenettely ja sopimuksen sisältö.....	11
4.3.3 Sopimuskorvaukset	12
4.3.4 Kehittämiskorvaus	12
4.3.5 Kehittämisalumenettely	13
4.3.6 Taksaperusteinen kaavoitus.....	13
4.4 Kaavojen toteutumisen edistäminen	14
4.4.1 Rakentamisvelvoite	14
4.4.2 Korotettu kiinteistövero.....	14
4.4.3 Rakentamiskehotus.....	15
4.4.4 Vanhentuneiden asemakaavojen muuttaminen.....	15
4.4.5 Kunnallistekniikan rahoitus.....	15
5. MAAPOLIITTISEN OHJELMAN SEURANTA	16

LIITTEET

LIITE 1 MAAPOLITIIKAN KEINOT

LIITE 2 TONTTIEN VARAAMINEN JA LUOVUTUS

LIITE 3 TILASTOLIITE

1. JOHDANTO

Maapolitiikalla tarkoitetaan tässä yhteydessä niitä toimia, jotka liittyvät maa-alueiden hankintaan, luovuttamiseen, näihin johtavien sopimusten laatimiseen, luovutusehtoihin, tonttien rakentamisen edistämiseen sekä maaomaisuuden hallinnoimiseen. Maapolitiikka kytkeytyy kaavoitukseen ja asunto- ja elinkeinopolitiikkaan siten, että sillä luodaan edellytykset kaavoituksen toteutumiselle, riittävälle asuntotuotannolle sekä elinkeinotoiminnalle.

Maapoliittinen ohjelma antaa edellytykset hoitaa kunnan maapolitiikkaa pitkäjänteisesti. Ohjelman laatiminen ja siihen sitoutuminen on toimiva tapa valmistautua eri maapoliittisten välineiden käyttöön kunnan talouden ja yhdyskuntarakenteen kannalta tehokkaasti ja tarkoituksenmukaisesti sekä maanomistajien kannalta tasapuolisesti.

Kunnan maapolitiikan tulee olla johdonmukaista, taloudellisesti kannattavaa ja tukea yhdyskuntarakenteen hallittua ja tasapainoista kehittymistä. Tämän ohjelman tarkoituksena on esittää ne periaatteet, joita Nastolan kunta noudattaa pyrkiessään tähän tavoitteeseen. Ohjelma on syytä tarkistaa valtuustokausittain.

Kappaleessa 2 on esitetty lähtökohtana tälle ohjelmalle kunnan viimeisimmät strategiset linjaukset kunnan talouteen ja alueiden käyttöön liittyen sekä taustatietoina nykyinen raakamaa- ja tonttivaranto. Kappaleessa 3 käsitellään maapolitiikan tavoitteet ja kappaleessa 4 ne maapoliittiset periaatteet ja toimenpiteet, joita tavoitteisiin pääseminen edellyttää. Liitteissä on esitelty maapolitiikan keinot, tonttien varaus- ja luovutusmenettelyt, asuintonttivaranto nykyisissä ja valmisteilla olevissa asemakaavoissa sekä tilastotietoja aikaisemmilta vuosilta.

2. LÄHTÖKOHDAT JA TAUSTATIEDOT

2.1 Lähtökohdat

Maapoliittista ohjelmaa laaditaan tilanteessa, jossa Nastolan kunnan taloudellinen tilanne on tiukka ja kunnan tavoitteleva noin 0,5 % kasvuvauhdin säilyttäminen edellyttää vuosittaista 90-100 asunnon asuntotuotantoa.

Nastolan kuntastrategian 2011 visiona on kehittää Nastolan kuntaa perheasumisen halutuimpana helminauhana Päijät-Hämeessä. Vision mukaan pääosa asuinrakentamisesta ohjataan tasapuolisesti nauhataajaman eri osiin eli Villähteelle, Kirkonkylään ja Uuteenkylään, joita samalla tiivistetään ja eheytetään. Elinkeinoalueiden sijoittumisessa kiinnitetään huomioita olemassa oleviin rakenteisiin sekä hyvään saavutettavuuteen.

Kunnanvaltuuston 11.11.1991 hyväksymä Nauhataajaman osayleiskaava on suurelta osin vanhentunut. Yleispiirteinen suunnittelu tehdään Nauhataajaman osayleiskaavan kokonaisuudistamisen sijaan ajanmukaisilla osayleiskaavoilla, joita laaditaan rakentamispaineiden mukaisessa järjestyksessä kunnan länsiosista ja keskeisimmistä ranta-alueista alkaen. Villähteen-Koiskalan osalta uuden osayleiskaavan on tarkoitus

valmistua vuoden 2008 aikana, minkä jälkeen on tarkoitus aloittaa nauhataajaman keski- ja itäosien osayleiskaavan laatiminen.

2.2 Maapolitiikan toiminta-ajatus ja merkitys

Maapolitiikka ja kaavoitus ovat työkaluja, joilla kunta ohjaa ja luo edellytyksiä halutun yhdyskuntarakenteen muodostumiselle ja kehittymiselle. Maapolitiikka ottaa huomioon erilaiset maankäyttötarpeet sekä edistää ympäristön käytön kestäväää kehitystä tavoitteena vireää, elinvoimainen ja haluttu kunta.

Maapolitiikan keskeiseksi tavoitteeksi voidaan määritellä maankäyttöpöliitiikan toteuttamisen edistäminen, toisin sanoen tavoitteena on saada kunnan kehittämiseen tarvittava maa käyttöön suunniteltuun aikaan ja oikealla hinnalla.

Kunnan maaomaisuuden käytön tarkoituksena ei ole tuottaa maksimaalista taloudellista hyötyä, vaan toteuttaa maapolitiikan keskeiset tavoitteet, joiden kautta varsinaista hyötyä syntyy mm. uusina asukkaina ja työpaikkoina.

Yksi kuntien menestymisen keskeisimmistä edellytyksistä pitkällä aikavälillä on yhdyskuntarakenteen taloudellisuus. Yhdyskunnan kustannukset muodostuvat toisaalta rakentamis- ja toisaalta käyttökustannuksista. Kustannuksia voidaan tarkastella yhteiskunnan tai yksittäisten ihmisten kannalta.

Yksittäisen ihmisen kannalta merkittävin rakentamiskustannus on talonrakennus tai asunnon hankinta. Merkittäviä käyttökustannuksia puolestaan syntyy lämmittämistä (30-50 % asuntojen vuotuisista käyttökustannuksista) ja liikkumisesta (kustannusosuus riippuu alueen sijainnista ja liikkumistavasta).

Yhteiskunnan kannalta merkittävimmät rakentamiskustannukset syntyvät kuntatekniikan (kadut, vesi- ja viemärijohdot, puistot ym. infrastruktuuri) sekä julkisten rakennusten rakentamisesta. Käyttökustannuksia taas muodostuu kuntatekniikan kunnossa- ja ylläpidosta sekä palvelujen järjestämisestä (koulut, päivähoito, terveydenhoito ym.).

Merkittävä osa yhdyskunnan kustannuksista määräytyy jo maanhankinnan ja suunnittelutyön yhteydessä tehtävien päätösten perusteella (50-90 %). Hajautuneen yhdyskuntarakenteen kustantaminen ja liikkuminen tulevat suhteettoman kalliiksi ei vain nykyisille vaan myös tuleville sukupolville. Tämän vuoksi myös maapolitiikan ja kaavoituksen yhtenä lähtökohtana tulee olla yhdyskuntarakenteen tiiviys ja kustannustehokkuus, viihtyisää elinympäristöä ja muita ympäristöllisiä tavoitteita unohtamatta.

2.3 Raakamaavaranto

Raakamaalla tarkoitetaan asemakaavoittamatonta maata, jolla on käyttötarkoituksen muutokseen perustuvaa odotusarvoa, mutta tuleva käyttö ei ole tarkasti ja varmuudella tiedossa. Tämän määritelmän mukaan kunnan 31.12.2007 omistamasta 1365 ha asemakaavoittamattomasta maasta noin 225 ha voidaan tulkita raakamaaksi. Tämä määrä vastaa lähes kymmenen vuoden raakamaan tarvetta, mutta sijaitsee pääasiassa alueilla, jotka eivät tule yhdyskuntarakentamisen piiriin seuraavan viiden vuoden aikana.

Tällä hetkellä raakamaata on Villähteellä noin neljän, Kirkonkylässä noin kahden ja Uudessakylässä yli kymmenen vuoden asuntotonttitarvetta vastaava määrä. Maanhankintaa on valmiiden tonttien kysynnän mukaisesti toistaiseksi painotettava taajaman länsi- ja keskiosiin, mutta jatkettava myös Uudenkylän alueella kokonaistaloudellisesti edullisimpien alueiden kaavoittamiseksi ja toteuttamiseksi. Tavoitteena on pidettävä noin viiden vuoden tarvetta vastaavaa raakamaareserviä taajaman kaikissa osissa.

2.4 Kaavavaranto

2.4.1 Asuintontit

Asuintonttivaranto on esitetty liitteessä 3. Liitteessä on esitetty sekä kunnan että yksityisen omistuksessa olevat rakentamattomat asuintontit hyväksytyissä ja valmisteilla olevissa asemakaavoissa. Arvioitu tonteille sijoittuvien asuntojen kokonaismäärä on noin 600 kappaletta. Omakoti- ja kerrostalojen osalta reservi teoriassa vastaa jopa 8-10 vuoden tarvetta, kun huomioidaan, että osa uusista asunnoista sijoittuu haja-asutusalueelle, ja kerrostalorakentaminen todennäköisesti pysyy edelleen rauhallisena. Rivitalotonttien osalta reserviä riittää enintään 5-6 vuodeksi. On kuitenkin huomioitava, että lähes puolet reserviksi luettujen alueiden asemakaavoista on vanhoja, ja ne täytyy lähivuosina päivittää nykyisiä vaatimuksia vastaaviksi, ennen kuin tontit voidaan ottaa rakentamisen piiriin.

Tonttireservin osalta tavoitteena on saada vuosittain luovutuskuntoon vähintään yhden vuoden kysyntää vastaava määrä kolmen edellisen vuoden luovutusten keskiarvona. Kaavavalmiita tontteja tulee olla reservissä vähintään kaksinkertainen määrä.

Suurin ongelma on tonttireservin painottuminen nauhataajaman itäpäähän, lähinnä Turranmetsän ja Hedelmätien alueille. Kysynnästä johtuen Villähteellä ja kirkonkylässä reserviä ei tällä hetkellä käytännössä ole.

2.4.2 Elinkeinotontit

Kunnalla on valmiita elinkeinotontteja asemakaavoissa noin 26 ha, ja niiden rakennusoikeus on noin 107 000 k-m². Tällä hetkellä elinkeinotonttien määrä etenkin pienyrityksiä ajatellen on riittävä. Yrityspuiston ja Ritomäen alueilta kunnalla on tarjota myös useamman hehtaarin laajuisia kokonaisuuksia. Ritomäen alueella on lisäksi kaavavalmista, esirakentamista edellyttävää tonttimaata noin 33 ha, rakennusoikeus noin 133.000 k-m². Lähes kaikki vapaat elinkeinotontit sijaitsevat pohjavesialueen ulkopuolella.

3. TAVOITTEET

Seuraavassa on lueteltu seitsemän tavoitetta Nastolan kunnan maapolitiikalle. Tavoitteet perustuvat maankäyttö- ja rakennuslain kunnille antamiin oikeuksiin ja velvollisuuksiin, maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä muussa lainsäädännössä esitettyihin kansalaisten yhdenvertaisuuteen liittyviin vaatimuksiin, Nastolan kuntastrategiassa 2011 esitettyihin tavoitteisiin sekä 9.5.2007 pidetyssä kunnanvaltuuston ja teknisen lautakunnan maapoliittikaseminaarissa hyväksytyihin keskeisiin tavoitteisiin.

Maapolitiikalla tuetaan toimivan, viihtyisän ja taloudellisen yhdyskuntarakenteen kehittämistä

Kunnan maanhankinnan, kaavoituksen ja rakentamisen painopiste on Nauhataajaman tasapainoinen kehittäminen. Kunta täydentää olevaa yhdyskuntarakennetta ja hyödyntää jo rakennetut tekniset verkostot. Maata hankitaan ja kaavoitetaan myös virkistystarkoituksiin.

Uudet asemakaavat laaditaan pääasiassa kunnan omistamalle maalle

Kaavoituksella aikaansaatu taloudellinen hyöty saadaan tällöin yhdyskunta- ja palvelurakentamisen. Omia maitaan kaavoittaessaan ja käyttöön luovuttaessaan kunta voi myös vaikuttaa alueen toteutumisen aikatauluun ja varmistua siitä, että tehdyt investoinnit kunnallistekniikkaan ja palveluihin tulevat kokonaisuudessaan hyödynnettyä.

Kunnalla on rakentamisen painopistealueilla vähintään viiden vuoden raakamaavaranto

Tavoitteena on viime aikoina ollut luovuttaa vuosittain 25-30 asuintonttia. Maantarve asuntotuotantoon on tällöin vuosittain noin 8-10 hehtaaria. Lisäksi olemassa oleva kaavavaranto eli rakentamattomat ja vajaasti rakennetut asuintontit on saatava maapoliittisin keinoin rakentamisen piiriin. Tämän lisäksi tarvitaan elinkeinoelämän tarpeisiin laajoja kokonaisuuksia. Riittävän raakamaavarannon aikaansaaaminen vaatii lisäpanostusta maanhankintaan etenkin Villähteellä ja kirkonkylässä. Tavoitteena on syytä pitää 20-30 ha vuosittaista raakamaahankintaa, joka on tulevaisuudessa kyettävä rahoittamaan tontinmyynnistä saaduilla tuloilla.

Kaavoitusta koskevien sopimusten tulee olla kunnalle taloudellisesti tarkoituksenmukaisia ja maanomistajien kannalta tasapuolisia ja oikeudenmukaisia

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia sopimuksia voidaan laatia kaavamuutostilanteissa, jolloin se on yleensä maanomistussuhdeiden takia välttämätöntä ja johtaa kunnankin kannalta taloudellisesti järkevään täydennysrakentamiseen. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia sopimuksia voidaan laatia ensimmäisenkin asemakaavan laatimiseksi, jos tarkoituksena on elinkeinoalueiden tai yhdyskuntarakenteen kannalta erityisen merkittävien uusien asuinalueiden toteuttaminen. Sopimukset tulee kuitenkin laatia siten, että kaikki kaavoituksen ja yhdyskuntarakentamisen kustannukset saadaan varmuudella katettua sopimuskorvauksin tai vaihtoehtoisesti sopimuskomppani toteuttaa sopimusalueen yhdyskuntarakentamisen kunnan valvonnassa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset sopimukset ovat luonteeltaan yksityisoikeudellisia sopimuksia, joissa sopimusvapaus on huomattava. Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä perustuslaki edellyttävät kuitenkin yhdenvertaista kohtelua. Tämä on nähtävä maanomistajien yhdenvertaisena kohteluna samassa kaavahankkeessa eri maanomistajien sopimusten välillä sekä sopimusten ja kehittämiskorvausten välillä. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia ja kehittämiskorvauksia koskevaa sääntelyä on esitelty liitteessä 1.

Asemakaavoittamalla aikaansaadulla maan arvon nousulla katetaan maanhankinnan, kaavoituksen ja yhdyskuntarakentamisen kulut sekä rahoitetaan alueiden palvelurakentamista

Kunnan nykyisessä taloudellisessa tilanteessa sekä nykyisellä tai mahdollisesti kiihtyvällä kasvuvauhdilla on tämä tavoite ehdoton edellytys kunnan kehittämiseksi. Tämä tavoite edellyttää tarkkoja kaavataloudellisia laskelmia. Lisäksi se edellyttää hyvää käsitystä alueiden kaavoitusmahdollisuuksista ja tulevien kunnallisteknisten kustannusten arviointia jo raakamaan hankintavaiheessa raakamaan hin-

nan arvioimiseksi. Tämä taas korostaa yleispiirteisen suunnittelun tärkeyttä raakamaahankintoja ohjaavana tekijänä.

Kunnalla on jatkuvasti tarjota eri asumismuotoihin sekä elinkeinoelämän tarpeisiin sopivia tontteja

Tämä tavoite toteutuu parhaiten, kun kunta kaavoittaa omia maitaan. Tällöin kaavoittaminen, kunnallistekniikan rakentaminen sekä tonttien luovutus voidaan toteuttaa ja ajoittaa tarvetta vastaavalla tavalla ja täysin kunnan toimesta.

Kaavojen toteutumista edistetään kaikin mahdollisin keinoin

Nauhataajaman alueella on tällä hetkellä yksityisessä omistuksessa 60-70 asemakaavoitettua rakentamatonta pientalotonttia valmiin kunnallistekniikan piirissä. Näiden saaminen asuinkäyttöön on erittäin tärkeää kunnallistekniikkaan tehtyjen investointien hyödyntämiseksi sekä tonttikysynnän tyydyttämiseksi. Kunnalla on noin 80 ja yksityisillä lähes yhtä suuri kaavavalmiiden pientalotonttien reservi (=kunnallistekniikka tai tiestö puuttuu). Kunnan tulee aktiivisesti toimia niin, että yksityisten tontinmyynnistä kunnalle koituvat kustannukset jäävät mahdollisimman vähäisiksi. Kunnallistekniikan rakentamiseen on ohjattava lisäpanoksia riittävän asuntotonttitarjonnan turvaamiseksi.

4. TOIMENPITEET

4.1 Maanhankinta

Tässä kappaleessa käsitellään keinoja ja tarvittavia toimenpiteitä pääasiassa raakamaan hankkimiseksi. Kappaleen lopuksi lyhyesti esitetään keinot ja toimenpiteet asemakaavan mukaisten katujen ja muiden yleisten alueiden hankintaan.

Tavoitteeksi esitetty 20-30 hehtaarin vuotuinen raakamaahankinta, yksityisten maille vanhoilla kaavoilla osoitettujen katujen ja muiden yleisten alueiden hankinta sekä erityistapauksissa tehtävä kaavoitetun rakennusmaan hankinta nykyisellä hintatasolla edellyttää, että maanhankintaan osoitetaan kunnan budjetissa vuosittain 400 000 – 500 000 euroa.

Raakamaan hankinnan tulee tapahtua vuorovaikutuksessa yleispiirteisen suunnittelun kanssa. Ideaalitilanteessa maanhankintaa (tarkoittaen kaikkia maanhankintakeinoja) tehdään pääsääntöisesti vain osayleiskaavojen perusteella, mikä tietysti edellyttää sitä, että jo osayleiskaavaa laadittaessa on tehty alustavat selvitykset maanomistajien kanssa alueiden saatavuudesta. Toisaalta osayleiskaavoissa rakentamista voidaan mahdollisuuksien mukaan kohdentaa kunnan olemassa oleville raakamaa-alueille. Tätä maapoliittista ohjelmaa laadittaessa Nauhataajaman alueelta kuitenkin puuttuu koko alueen kattava ajantasainen osayleiskaava, jolloin maanhankintaa on tehtävä rinnan osayleiskaavoituksen kanssa.

4.1.1 Vapaaehtoiset kaupat

Selvitykset

Raakamaakauppojen valmistelu edellyttää seuraavien asioiden selvittämistä:

- Maaperän pilaantumisriski. Maan hankkimista alueelta, joka sijaitsee SAMASE-rekisterin mukaisella pilaantumisriskialueella tai jossa on muutoin syytä epäillä maaperän pilaantuneen, on syytä välttää.

- Rakennettavuus. Mikäli ostettava alue sijaitsee maaperäkarttojen mukaan hyvin heikosti kantavalla maalla, on teetettävä tarkentavat maaperäselvitykset ennen kaupan tekoa. Maaperän keskimääräistä heikompi rakennettavuus alentaa alueesta tarjottavaa hintaa.
- Puusto. Tehtävä silmämääräinen selvitys siitä, onko ostettavan alueen puusto keskimääräistä arvottomampaa tai arvokkaampaa. Jos kunnan ja myyjän näkemusero puuston arvosta poikkeaa toisistaan, teetetään puustoarvio Metsänhoitoyhdistyksellä tai muulla riippumattomalla asiantuntijalla.
- Rakennukset. Rakentamattomat kiinteistöt ovat ensisijaisia raakamaan hankinnan kohteita. Jos ostettavalla alueella sijaitsee purkukuntoisia rakennuksia, on purku-urakoita yhdistettävä kustannusten säästämiseksi.

Hinta

Raakamaamarkkinat ovat hyvin ohuet ja käypää hintatasoa on lähes mahdotonta määrittää. Pääosa raakamaakauppojen hintaeroista kunnissa selittyy tonttien hintojen erolla. Maanmittauslaitos, jonka toimitusinsinöörit toimivat lunastustoimituksissa lunastushinnan määräävien lunastustoimikuntien puheenjohtajina, pitää arviointisuosituksessaan raakamaan ja tonttien hintasuhdetta käyttökelpoisena tapana määrittää raakamaan hinta. Hintasuhdemallissa raakamaan hinnan määrittävät alueen mahdollisella kaavoituksella tuotettavien tonttien arvioitu myyntihinta, kaupan kohteen etäisyys asemakaava-alueesta ja pääliikenneväylistä, kaupan kohteen pinta-ala sekä kaupan kohteen yleiskaavallinen käyttötarkoitus.

Nämä esitetyt hintatekijät ovat perusteltuja, koska ne ennustavat myös alueen yhdyskuntarakentamisen kustannuksia sekä tulevia tontinmyyntituloja. Kauppahinnassa on kuitenkin huomioitava mainittujen hintatekijöiden lisäksi edellä mainittujen selvitysten tulokset, mikäli näitä ei ole alueen yleiskaavallisessa tarkastelussa huomioitu.

Maanvaihtomahdollisuus

Raakamaahankintoja tulee tehdä maanvaihtoina, mikäli mahdollista. Vaihdoissa voidaan luovuttaa pelto- tai metsämaata tai valmiita kaavatontteja. Kaavatonttien luovuttamiseen tulee kuitenkin aina sitoa rakentamisvelvoite ja sopimussakko. Lisäksi raakamaakaupoissa voidaan osa kauppahinnasta suorittaa maanvaihtoina.

Veroetu

80 % kiinteistön luovutusvoitosta on verovapaata silloin, kun luovutuksen saajana on kunta (TuloveroL 49 §).

4.1.2 Etuosto-oikeus

Etuostomahdollisuuksien selvittämiseksi on kunnan tutkittava kaikki kiinteistönluovutusilmoitukset välittömästi niiden saavuttua ja hankittava tarkemmat tiedot kaikista niistä kaupoista, jotka sijaitsevat kunnan raakamaan hankinnan kohdealueilla.

Etuosto-oikeuden käyttämistä on arvioitava myös edellä esitettyjen vapaaehtoisin kauppoihin liittyvien selvitysten ja hintatekijöiden valossa. Myös etuosto-

oikeustilanteissa on varauduttava tarkempien selvitysten tekoon, mikäli kustannusriski kohteessa on suuri.

Kunta voi laajentaa etuosto-oikeuttaan MRL 15. luvun mukaisesti koskemaan myös pienempiä kuin 5000 m² suuruisia alueita nimeämällä yhdyskunnan kehittämisen kannalta haasteelliset alueet kehittämisalueiksi. Kehittämisalueista tarkemmin liitteessä 1.

4.1.3 Lunastaminen

Mikäli neuvottelut kunnan kannalta ratkaisevan tärkeän alueen hankkimiseksi kunnan omistukseen eivät tuota tulosta tai myyjän hintavaatimuksen suostuminen johtaisi maanomistajien epätasa-arvoiseen kohteluun, kunta voi hakea lunastuslupaa ympäristöministeriöstä.

Lunastuslupahakemuksessa on esitettävä yleisen tarpeen olemassaolo eli näytettävä, ettei kunnassa ole riittävästi ja kohtuullisilla ehdoilla käytettävissä rakennusmaata taikka että lunastamista on muutoin pidettävä tarpeellisenä kunnan suunnitelmanmukaisen rakentamisen edistämistä varten. Yleisen tarpeen vaatimuksen osoittaminen helpottuu lunastuksen perustuessa yleiskaavaan tai osayleiskaavaan, vaikkei maankäyttö- ja rakennuslaki sitä edellytäkään.

4.1.4 Katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden hankinta

Tämä kappale liittyy tilanteisiin, joissa asemakaava laaditaan muulle kuin kunnan omistamalle maalle.

Katualueet siirtyvät kunnan haltuun ilman kiinteistökauppaakin yksinkertaisella haltuunotolla, kun asemakaava hyväksytään sellaiselle alueelle, jolla ei aikaisemmin ole ollut asemakaavaa. Näistä katualueista on kunnan kuitenkin maksettava maanomistajalle korvaus siltä osin, joka ylittää MRL 104 §:ssä määritellyn maanomistajan ilmaisuovutusvelvollisuuden, joka on lähtökohtaisesti 20 % maanomistajan kyseisellä kaava-alueella omistamasta maasta tai maanomistajan kyseisellä kaavalla saamaa rakennusoikeutta suurempi neliömäärä. Korvauksesta käytännössä sovitaan haltuunottosopimuksella. Varsinainen omistuksen siirtyminen tapahtuu, kun katualue on erotettu kiinteistötoimituksella.

Vuoteen 2000 saakka voimassa olleessa rakennuslaissa ei edellytetty kaavateiden olevan kunnan omistuksessa. Tällä hetkellä Nastolassa ongelmana on, että kiinteistötoimituksia omistuksen siirtämiseksi ei ole tehty, joten yksityisten ihmisten omistuksessa on edelleen paljon katualueita, joista korvaukset on jo maksettu. Monet kiinteistöt ovat korvauksen maksamisen jälkeen jo ehtineet vaihtaa omistajaa. Vanhojen haltuunottosopimusten ja maksettujen korvausten selvittäminen sekä uusien sopimusten tekeminen vaatii arviolta yhden henkilötyövuoden. Kiinteistötoimitusten hakeminen ja läpivienti on jaettava 5-7 vuoden jaksolle suurten toimituskustannusten ja Maanmittauslaitoksen resurssien vuoksi.

Asemakaavan mukaiset puistot ja muut kunnan tarpeisiin tarkoitetut alueet, esimerkiksi päiväkotit ja koulutontit voidaan hankkia kunnan omistukseen joko vapaaehtoi-

sin kaupoin tai lunastustoimituksella. Lunastukseen ei tarvita lunastuslupaa ja prosessi on muutenkin kevyempi kuin kappaleessa 4.1.3 tarkoitettu raakamaan lunastus.

4.2 Maan myynti

Raakamaan hankinta ja kunnallistekniikan rakentaminen tulisi pystyä rahoittamaan tonttien myynnistä ja liittymismaksuista saatavilla tuloilla - toisin sanoen sillä tavoin, että uusien alueiden rakentajat vastaavat rakentamisesta aiheutuvista kustannuksista, ja rakentamista ei näin tarvitse rahoittaa kunnan muista tuloista.

4.2.1 Asuintonttien luovuttaminen

Asuintonttien luovuttaminen tapahtuu myymällä tai vuokraamalla. Tontin vuokra on tällä hetkellä 6 % myyntihinnan ja lohkomiskulujen yhteenlasketusta määrästä. Lohkomiskulut peritään myös tontin myynnin yhteydessä.

Asuintonttien hinnoista ja luovutusehdoista päättää kunnanhallitus teknisen lautakunnan esityksestä ennen kuin tontit asetetaan haettaviksi. Hintojen ajanmukaisuutta on arvioitava vuosittain markkinahintojen perusteella ja tehtävä tarvittaessa korjaukset.

4.2.2 Elinkeinotonttien luovuttaminen

Elinkeinotonttien osalta on pyrittävä vastaamaan kysyntään sekä määrällisesti että laadullisesti. Jo elinkeinoalueiden asemakaavoituksen yhteydessä on kartoitettava alueesta kiinnostuneita olevia yrittäjiä ja otettava heidät suunnitteluprosessiin mukaan siten, että voidaan tarjota kaavamääräyksiltään, kooltaan ja sijainniltaan tarkoituksenmukaisia tontteja.

Elinkeinotonttien hinnat ja luovutusehdot päättää kunnanhallitus teknisen lautakunnan esityksestä ennen kuin tontit asetetaan haettaviksi. Tontin luovutus päätöstä tehtäessä tulee erityisesti huomioida:

- syntykö hankkeessa uusia työpaikkoja
- soveltuuko yritys alueelle (ympäristönäkökohdat, toimialan suhde alueen muihin yrittäjiin)
- onko yrityksellä laajentumismahdollisuuksia myytävällä tontilla tai sen läheisyydessä

Elinkeinotonttien hintoihin vaikuttavat alueen sijainti, rakennusoikeus, kaavamääräys sekä tontin rakennettavuus.

4.3 Yksityisen maan kaavoittaminen

4.3.1 Tilanteet

Yksityisen maanomistajan maita voidaan kaavoittaa seuraavissa tilanteissa:

- kaavamuutostilanteissa, joissa täydennysrakentamisen tyyppinen rakentaminen kasvattaa aikaisemmin tehtyjen kunnan investointien käyttöastetta
- tilanteissa, joissa alueen kaavoittaminen on kunnan kokonaisuutena huomioiden perusteltua alueelle sijoittuvan toiminnan laajuuden ja laadun takia
- jos kunnan omistamiin kaavoitettaviin maihin luontevasti liittyy yksityisen maanomistajan alueita vähäisessä määrin
- pienissä kaavamuutoksissa, joissa maanomistajan kaavoituksella saama hyöty ei ole merkittävä ja joista maanomistajaa laskutetaan kiinteiden taksojen mukaisesti.

Kolme ensimmäistä tilannetta edellyttävät, että maanomistajan kanssa olisi tehtävä maankäyttösopimus, mikäli jokin seuraavista toteutuu ja maanomistajalle syntyvää hyötyä voidaan pitää merkittävänä:

- alueen ensimmäisessä asemakaavassa osoitetaan vähintään 500 k-m² asuntorakennusoikeutta tai 1000 k-m² muuta rakennusoikeutta
- asemakaavan muutoksessa rakennusoikeus lisääntyy vähintään 100 k-m²
- asemakaavan muutos merkitsee kiinteistön arvon huomattavaa muutosta kuten esim. omakotitontin jakamisella muodostuvaa uutta tonttia.

4.3.2 Sopimusmenettely ja sopimuksen sisältö

Asemakaavoituksen käynnistämissopimuksella kunta ja maanomistaja sopivat asemakaavoituksen käynnistämisestä maanomistajan omistamalla alueella sekä siihen liittyvistä ehdoista. Käynnistämissopimus tehdään nimensä mukaisesti ennen kuin varsinainen kaavaprosessi edes alkaa. Käynnistämissopimukseen kirjataan maanomistajan esittämät tavoitteet sopimusalueen kaavoitukselle sekä kunnan esittämät tavoitteet ja mahdolliset yleiskaavalliset tilanteet sekä muut alueen lähtökohdat. Sopimuksella sovitaan tehtävien kaavoitustöiden sekä tarvittavien selvitysten kustannusjaosta asemakaavaluonnokseen asti.

Jos asemakaavaluonnoksen tai, jos kaavoitustyössä tehdään suoraan kaavaehdotus, ehdotuksen oltua nähtävillä on yhteisen näkemyksen mukaan olemassa edellytykset kaavoituksen jatkamiselle, laaditaan maankäyttösopimus maanomistajan ja kunnan välillä. Toisaalta kaavoitusprosessia ei tule jatkaa, jos maankäyttösopimuksen sisällöstä ei päästä yhteisymmärrykseen.

Maankäyttösopimuksien lainsäädännöllinen perusta on maankäyttö- ja rakennuslain 12a luku, jonka mukaan asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin (MRL 91a §).

Maankäyttösopimuksessa sovittavia asioita ovat kaavoituskohteesta riippuen muun muassa:

- miten maanomistaja osallistuu yhdyskunta- ja palvelurakentamisen kustannuksiin eli rahallinen sopimuskorvaus ja/tai maa-alueiden luovutus ja/tai kunnallistekniikan rakentamiseen osallistuminen
- kaavoituksen, kunnallistekniikan ja tontinmyynnin aikataulu
- kunnallisten palveluiden rakentaminen ja rakentamisen aikataulu
- rakentamistapa
- maanomistajalle asetettava rakentamisvelvoite
- maanomistajan olemassa olevan käyttämättömän rakennusoikeuden käyttöönotto.

Maankäyttösopimuksissa sopimuskorvaus voi olla joko rahakorvaus, maa-alueiden luovutus tai näiden yhdistelmä. Pääsääntöisesti tulee kuitenkin pyrkiä siihen, että ainakin kadut ja muut yleiset alueet luovutetaan kunnalle maa-alueina osana sopimuskorvausta.

Sopimuskorvauksena kunnalle tulevien katujen, puistojen sekä mahdollisesti muiden yleisten alueiden ja tonttien kauppakirja laaditaan ennen kuin asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa. Alueiden omistusoikeus siirtyy kuitenkin vasta, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

4.3.3 Sopimuskorvaukset

Sopimuskorvaus on maanomistajan osallistumista yhdyskunta- ja palvelurakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei rajaa sopimuskorvauksen suuruutta. Sopimuskorvauksen suuruus voidaan sopimuksessa esittää prosenttiosuutena asemakaavoituksella aikaansaadusta arvonnoususta. Kunnan ei ole syytä rajata maanomistajan maksettavaksi tulevaa prosenttiosuutta tiukasti. Samassa kaavahankkeessa on kuitenkin kaikkia maanomistajia kohdeltava tasapuolisesti.

+	-
yhdyskuntarakentamisen kustannukset tavanomaista suuremmat	kaavoitushanke tukee merkittävällä tavalla kunnan elinkeinopolitiikkaa
kaavoitushanke edellyttää tavanomaista enemmän selvityksiä	yhdyskuntarakentamisen kustannukset tavanomaista pienemmät
maanomistajan saama hyöty kaavoitushankkeesta on erittäin merkittävä	

Taulukko 1: Maanomistajan maksettavaksi tulevaan prosenttiosuuteen arvonnoususta vaikuttavat osuutta nostavat (+) ja laskevat tekijät (-)

4.3.4 Kehittämiskorvaus

Jos jokin kohdassa 4.3.1 esitetystä maankäyttösopimusta edellyttävistä ehdoista täyttyy, mutta maanomistajan kanssa ei ole syntynyt sopimusta hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, kunta perii maanomistajalta kehittämiskorvausta. Kehittämiskorvauksen suuruus on asemakaavan mukaiselle tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksen aiheuttamaan tontin arvonnousuun suhteutettu osuus kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioiduista kustannuksista.

Maankäyttö- ja rakennuslaki rajaa kehittämiskorvauksen suuruudeksi enintään 60% asemakaavasta johtuvasta asemakaavan mukaisen tontin arvonnoususta. On kuitenkin huomattava, että samalla asemakaava-alueella maanomistajien suorittamien maankäyttösopimuksiin perustuvien sopimuskorvauksien ja kehittämiskorvauksien tulee olla perusteiltaan yhtä suuria.

Kehittämiskorvauksen käyttö edellyttää, että asemakaavassa on esitetty sitova tonttijako (MRL 91 g §), joita Nastolassa ei toistaiseksi ole tehty.

4.3.5 Kehittämisalumenettely

Kehittämisalumenettely on tarkoitettu lähinnä rakennetun alueen, esimerkiksi vanhan teollisuusalueen, saneeraamiseen. Kehittämisalumenettely voi sopia kuitenkin myös rakentamattoman alueen kehittämiseen esimerkiksi osayleiskaavoituksen tai asemakaavoituksen rinnalla, jos alueen rakentaminen on asunto- tai elinkeinopoliittisista syistä tarpeen ja sen toteuttaminen maanomistuksen pirstoutuneisuudesta, kiinteistöjaotuksen hajanaisuudesta tai muusta vastaavasta syystä edellyttää erityisiä kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteitä.

Kehittämisalueella voidaan:

- osoittaa alueen toteuttamisvastuu katujen ja muiden yleisten alueiden osalta alueen kehittämistä varten muodostetun yhteisön tehtäväksi;
- asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa tehdään alueen toteuttamisesta kertyvien hyötyjen ja kustannusten jakamiseksi kunnan ja kiinteistönomistajien kesken tavallista joustavampia kiinteistöjärjestelyjä;
- periä maanomistajalta hyötyyn suhteutettu kohtuullinen kehittämismaksu, jos alueen kehittämistoimenpiteistä koituu maanomistajalle erityistä hyötyä, joka on epäsuhteessa hänen suorittamiinsa kustannuksiin;
- käyttää etuosto-oikeutta pienemmissäkin kuin 5000m² suuruisissa kiinteistökaupoissa;
- suunnata erityisiä asunto- tai elinkeinopoliittisia tukitoimia.

4.3.6 Taksaperusteinen kaavoitus

Jos asemakaava tai sen muutos on yksityisen edun vaatima, mutta kohdassa 4.3.1 esitetyt maankäyttösopimusta edellyttävät ehdot eivät täyty eli yksityisen saamaa hyötyä ja kunnalle koituvia kustannuksia ei voida pitää merkittävänä, peritään asemakaavan tai asemakaavamutoksen hakijalta kaavoitustaksa. Nastolan tekninen lautakunta on viimeksi 4.5.2006 hyväksynyt kaavoitus- ja mittaus-toimen palveluista perittävät taksat.

Taksa muodostuu kaavoituskustannuksista, yleiskustannuksista, kuulutuskustannuksista sekä mahdollisista erillisselvityksistä tai asemakaavan havainnollistamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Taksaan tultaneen lisäksi määrittelemään hinta 500 k-m² ylittävälle mutta alle 1000 k-m² jäävälle ensimmäisen asemakaavan asuinrakennusoikeudelle sekä asuinrakennusoikeuden lisäykselle kaavamutostilanteissa enintään 1000 k-m² saakka, jol-

loin vähäisissä, 2-3 pientalotonttia käsittävässä kohteissa ei tarvitsisi välttämättä laatia maankäyttösopimuksia lainkaan.

4.4 Kaavojen toteutumisen edistäminen

Tonttitarjonnan takaamiseksi ja tehtyjen kunnallisteknisten investointien ja kunnallisten palveluiden käyttöönoton varmistamiseksi on tärkeää varmistaa asemakaavojen toteutuminen.

4.4.1 Rakentamisvelvoite

Asemakaavojen toteutuminen jatkossa on tehokkainta varmistaa asettamalla rakentamisvelvoitteita. Kunnan maata kaavoitettaessa rakentamisvelvoite sopimussakkoineen tulee asettaa tontinostajalle kauppakirjassa tai vuokrasopimuksessa. Yksityisen maata kaavoitettaessa rakentamisvelvoite on kirjattava maankäyttösopimukseen, jolloin maanomistaja sitoutuu toteuttamaan kaava-alueen tiettyyn, kunnallistekniikan valmistumiseen sidottuun aikaan mennessä. Sanktiona voidaan käyttää sopimussakkoa tai velvoitetta myydä tontit kunnalle erikseen sovittavin hinnoin.

4.4.2 Korotettu kiinteistövero

Kunnanvaltuusto voi kiinteistöverolain 12a §:n nojalla määrätä erikseen rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin, joka on vähintään 1,00 ja enintään 3,00.

Erillistä veroprosenttia sovelletaan rakentamattomaan rakennuspaikkaan, jos

- 1) asemakaava on ollut voimassa vähintään vuoden ennen kalenterivuoden alkua;
- 2) asemakaavan mukaan rakennuspaikan rakennusoikeudesta yli puolet on kaavoitettu asuntotarkoitukseen;
- 3) rakennuspaikalla ei ole asuinkäytössä olevaa asuinrakennusta eikä sille ole maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 72 §:ssä tarkoitetulla tavalla ryhdytty rakentamaan sellaista ennen kalenterivuoden alkua;
- 4) rakennuspaikalle on maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 135 §:ssä tarkoitettu käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 5) rakennuspaikka on liitettävissä yleiseen vesijohtoon ja viemäriin terveydensuojeluasetuksen (1280/1994) [10 §:ssä] tarkoitetulla tavalla;
- 6) rakennuspaikalla ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:ssä tai 58 §:n 4 momentissa tarkoitettua rakennuskieltoa; ja
- 7) rakennuspaikka on saman omistajan omistuksessa.

Korotettua kiinteistöveroa tulee käyttää harkiten ja pitkäjänteisesti, sillä veron vaikutuksia voidaan arvioida vasta muutaman vuoden kuluttua sen käyttöönotosta. Samoin veron tarpeellisuutta ja suuruutta voidaan arvioida uudelleen vasta muutaman vuoden kuluttua.

Korotettu rakentamattomien rakennuspaikkojen kiinteistövero on Nastolassa ollut käytössä vuosina 2001-2002.

Korotetun rakentamattomien rakennuspaikkojen kiinteistöveron merkitys tulonlähteenä on varsin vähäinen. Oleellista sen sijaan on sen vaikutus uusien tonttien saami-

seksi rakentamisen piiriin ja sitä kautta jo tehtyjen kunnallisteknisten investointien käytön lisääntyminen, jolloin tarve uusiin investointeihin vastaavasti vähenee.

Maapolitiikkaseminaarissa 9.5.2007 todettiin, että korotettua rakentamattomien rakennuspaikkojen kiinteistövero ei ole Nastolassa syytä ottaa käyttöön tässä vaiheessa. Kunnalla tulee kuitenkin olla valmius harkita korotuksen käyttöönottoa, jos ns. valmiiden tonttien reservi pienenee liian alas.

4.4.3 Rakentamiskehotus

MRL 97 §:n mukainen rakentamiskehotus voidaan antaa koskemaan koko kunnan asemakaavoitettuja alueita kuten korotettu kiinteistövero, mutta tyypillisimmin rakentamiskehotus annetaan jollekin tietylle alueelle, jonka rakentuminen, esimerkiksi tehdyn suuren palvelurakentamisinvestoinnin takia, on erityisen tärkeää. Rakentamiskehotuksen antamisesta päättää kunnanhallitus.

Rakentamiskehotus voidaan antaa, kun asemakaava on ollut lainvoimainen vähintään kaksi vuotta. Jos tonttia ei rakenneta kolmen vuoden kuluessa rakentamiskehotuksen antamisesta, on kunnalla oikeus ilman lunastuslupaa lunastaa rakennuspaikka käyväällä kauppahinnalla. Ennen kuin päätös rakentamiskehotuksesta tehdään, on syytä selvittää kunnan mahdollisuus lunastuksen käyttöön ja mahdollisesti lunastamalla saatavien tonttien myyntikelpoisuus. Jos edellytyksiä ei ole, ei rakentamiskehotusta tule antaa.

4.4.4 Vanhentuneiden asemakaavojen muuttaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 60 § edellyttää asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointia niiden asemakaavojen osalta, jotka ovat olleet lainvoimaisia 13 vuotta ja jotka ovat vielä merkittävältä osalta toteuttamatta. Tämän lakisääteisen arvioinnin lisäksi kunnan on syytä tehdä ajanmukaisuuden arviointia kaikkien niiden asemakaavojen osalta, joissa on käyttämätöntä rakennusoikeutta. Rakentamiskehotuksia ei tule antaa, jos asemakaava ei ole toteutettavissa tai jos toteuttaminen johtaa epätaroituksenmukaiseen yhdyskuntarakenteeseen alueella. Tällöin on kaavamuuoksella pyrittävä saamaan asemakaava toteuttamiskelpoiseksi. Toteutuminen tulee asemakaavamuuoksen yhteydessä varmistaa maankäytösopimukseen sisällytettävillä rakentamisvelvoitteilla, kuten kappaleessa 4.4.1 on esitetty.

4.4.5 Kunnallistekniikan rahoitus

Lähtökohtaisesti uusien alueiden kunnallistekniikan rakentaminen tulisi pystyä rahoittamaan tonttien myynnistä ja liittymismaksuista saatavilla tuloilla. Alueiden rakentamisen kustannukset kuitenkin lankeavat etupainotteisesti myyntitulojen realisoituessa yleensä vasta 1-4 vuoden kuluttua siitä, kun tontit ovat luovutusvalmiita. Kyse on ennen kaikkea siitä, että kunnan talousarviossa otetaan riittävässä määrin huomioon niin uusista asemakaava-alueista aiheutuvat menot kuin tulotkin.

Kunnallistekniikan rakentamisen riittävä rahoitus on avainasemassa uusien asemakaava-alueiden rakentamiseksi ja riittävän tonttivarannon turvaamiseksi. Jo muutamankin vuoden kestävä riittämätön panostus kunnallistekniikan rakentamiseen johtaa

pahimmillaan relevantin tonttireservin ehtymiseen ja sitä kautta asuinrakentamisen ja väestönkasvun vähenemiseen.

Kunnanvaltuusto päätti 13.8.2007 § 18 ottaa käyttöön kunnallistekniikan rakentamismaksun 21.8.2007 jälkeen tapahtuvissa uusien asemakaava-alueiden tonttien luovutuksissa, ja että tekninen lautakunta päättää asemakaava-alueittain maksun suuruudesta ja maksuun liittyvistä yksityiskohdista. Rakentamismaksulla on tarkoitus varmistaa kunkin uuden asemakaava-alueen kunnallistekniikan loppuun saattaminen sekä pintarakenteiden että katuvalaistuksen osalta viipymättä. Aikataulukriteerinä töiden loppuun saattamiselle on, että tontteja on luovutettu tietty määräosuus kokonaisuudesta.

Rakentamismaksun suuruus määräytyy toteutettavan kohteen kustannusten perusteella. Asemakaava-alueen valmistelun kaikki menot ja tulot otetaan huomioon laskelmassa niin, että rakentamismaksulla katettava osuus on menojen ja tulojen erotus kuitenkin niin, että rakentamismaksulla on laskelmasta riippumatta ylin raja-arvo. Kunnallistekniikan toteuttamisen kustannusten osalta laskelmassa käytetään tarkkuudeltaan vähintään suunnittelijan laatimaa kustannusarviota. Rakentamismaksu peritään vesihuollon liittymismaksun ohella tontin luovutuksen jälkeen.

Kunnallistekniikan rakentamismaksu muuttuu periaatteessa tarpeettomaksi siinä vaiheessa, kun kunnan luovuttamien tonttien hinnat on saatu korotettua tuotantokustannuksia vastaavalle tasolle ja myös yksityiset maanomistajat on kaavoitussopimuksin saatu osaltaan osallistumaan kunnallistekniikan rakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

5. MAAPOLIITTISEN OHJELMAN SEURANTA

Maapoliittinen ohjelma ja sen noudattamiseen sitoutuminen kunnassa luovat edellytykset maapolitiikan pitkäjänteiselle ja tasapuoliselle hoitamiselle. On tärkeää, että maanhankinnassa maan hintataso pidetään kohtuullisena ja maanomistajien kannalta tasapuolisena, maapoliittisen lainsäädännön mahdollistamia keinoja käytetään johdonmukaisesti ja niiden käyttöön myös sitoudutaan.

Maapoliittinen ohjelma on syytä tarkistaa valtuustokausittain, jotta yhteiskunnassa ja lainsäädännössä tapahtuneet muutokset voidaan ottaa huomioon.

MAAPOLITIIKAN KEINOT

Maapoliittisten keinojen esittely perustuu Kuntaliiton 2004 julkaisemaan esitteeseen "Asumisen ja yrittämisen edellytykset kuntoon" sekä 9.5.2007 pidetyn valtuuston ja teknisen lautakunnan yhteisen maapoliittikaseminaarin tuloksiin.

Raakamaan ostaminen vapaaehtoisilla kaupoilla

- mahdollistaa toimivan ja taloudellisen yhdyskuntarakenteen
- turvaa kohtuuhintaisen tonttitarjonnan
- edellyttää maanhankinnan rahoituksen järjestämistä

Hankkimalla raakamaata omistukseensa yleiskaavallisten selvitysten osoittamilta kasvusuunnilta hyvissä ajoin ennen asemakaavoitusta kunta voi varmistaa, että kunnallistekniikka ja kunnalliset palvelut tulevat kustannustehokkaasti käyttöön ja että niiden rakentamisen kustannukset saadaan katettua tonttien myynnistä saatavilla tuloilla.

Etuosto-oikeus

- etuosto-oikeutta käyttämällä kunta voi maata myytäessä varmistaa kunnan kehittämisen kannalta keskeisten alueiden omistuksen ja mahdollisuuden ohjata niiden rakentamista
- kunnan etuostomahdollisuus lisää myyntiaikeissa olevien maanomistajien kiinnostusta neuvotella maanmyynnistä kunnan kanssa
- ei korvaa kunnan vapaaehtoista maanhankintaa

Etuosto-oikeutta sääntelee etuostolaki. Etuostolla kunta voi hankkia omistukseensa vapaaehtoisella kaupalla myydyin alueen, joka on tarpeen yhdyskuntarakentamista, virkistystä tai suojelua varten. Etuostomenettelyssä kunta tulee ostajan sijaan kaupassa sovituin ehdoin. Etuosto-oikeutta ei ole alle 5000m² suuruisen alueen kaupassa eikä sukulaisten välisissä kaupoissa.

Etuosto-oikeuden käyttäminen on sattumanvarainen maanhankintakeino. Kunnan etuosto-oikeus parantaa kuitenkin jo olemassaolollaan kunnan mahdollisuuksia maanhankintaan, koska se ohjaa maanomistajia neuvottelemaan maan myymisestä kunnalle.

Maan lunastaminen yhdyskuntarakentamista varten

- kunta voi varmistaa keskeisten kasvualueiden rakentamisen
- riippumaton lunastustoimikunta määrittelee maan arvon
- raakamaan lunastamiseen tulee varata riittävästi aikaa

Maankäyttö- ja rakennuslaki sisältää useita lunastusperusteita, joiden nojalla kunnat voivat saada luvan lunastaa maata erilaisiin yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin.

Maan lunastaminen antaa kunnalle mahdollisuuden järkevään yhdyskuntakehitykseen maanomistajien sopimus- tai myyntihalukkuudesta riippumatta. Samalla se auttaa kohtelevaan maanomistajia tasapuolisesti ristiriitatilanteissa. Useissa kasvavissa kunnissa maan lunastamisesta on saatu myönteisiä kokemuksia paitsi yksittäisten aluehankintojen toteuttamisessa myös kunnan uskottavan maapoliittisen toimintatavan ylläpitämisessä.

Yhdyskuntarakentamiseen tarvittaman maan - ns. raakamaan - lunastusmenettely on kaksivaiheinen. Ensi vaiheessa ympäristöministeriö myöntää kunnalle hakemuksen perusteella luvan alueen lunastamiseen. Kunnan päätös lunastusluvan hakemisesta ei ole valituskelpoinen. Toisessa vaiheessa Maanmittauslaitoksen määräämä puolueeton lunastustoimikunta määrittelee alueelle lunastuskorvauksen sekä päättää muista alueen lunastamiseen liittyvistä kysymyksistä.

Asemakaava-alueella kunnalla on oikeus kaavan perusteella lunastaa kaavassa kaduksi tai yleiseksi alueeksi osoitettu alue sekä sellainen yleisen rakennuksen tontti, joka on tarkoitettu kunnan tarpeisiin. Kunta voi panna lunastustoimituksen vireille kaavan tultua voimaan.

Maankäyttösopimus

- maankäyttösopimus on toimiva menettelytapa sopia kaavamuutostilanteissa kustannusten ja hyötyjen jakamisesta kunnan ja maanomistajan kesken
- uusien alueiden kaavoittaminen merkittävässä määrin maankäyttösopimuksin ei mahdollista kunnan yhdyskuntarakenteen ohjausta samalla tavoin kun kaavoittaminen kunnan maalle
- kunta ei voi vaikuttaa yksityisten myymien tonttien hintaan

Maan hankkiminen kunnalle ei yleensä ole tarpeen alueita uudelleen kaavoitettaessa. Tällöin tarvitaan keinoja, joilla kunta ja maanomistaja jakavat uuden kaavan toteuttamisen kustannuksia. Maankäyttösopimusten lainsäädännöllinen perusta on maankäyttö- ja rakennuslain 91a §: "Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa."

Maankäyttösopimuksessa on kysymys maanomistajien ja kunnan yhteisestä tahdosta varmistaa kohdealueen toteutuminen. Tästä syystä halutaan usein panostaa jopa yleisen laatutason ylittäviin katujen, puistojen ja tonttien rakentamisen ratkaisuihin. Sopimuksella halutaan myös varmistaa alueen rakentaminen halutussa aikataulussa sekä kunnallisten palveluiden saatavuus.

Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Mikäli on tarpeen sopia asemakaavoituksen käynnistämisestä ja kustannusten jaosta asemakaavaluonnokseen tai -ehdotukseen asti, laaditaan maanomistajan ja kunnan kesken asemakaavoituksen käynnistämissopimus.

Kehittämiskorvaus

- kehittämiskorvaus varmistaa maanomistajien tasapuolisen osallistumisen kaavan toteuttamisen kustannuksiin
- kehittämiskorvauksen määrääminen edellyttää kattavia ja ajantasaisia tietoja kaavan toteuttamisen kustannuksista sekä kaavan tuomasta arvonnoususta.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavasta merkittävää hyötyä saavalla kaava-alueen maanomistajalla on velvollisuus osallistua kustannuksiin, jotka aiheutuvat yhdyskuntarakentamisesta. Laki edellyttää, että maanomistajan osallistumisesta kaavan toteuttamisen kustannuksiin aina ensin neuvotellaan pyrkien maankäyttösopimukseen. Vasta sen jälkeen, jos maankäyttösopimukseen ei päästä, kunnalla on oikeus määrätä kustannusperusteinen kehittämiskorvaus.

Laissa on rajattu ne kustannustekijät, jotka voidaan ottaa huomioon kehittämiskorvausta määrättäessä. Kehittämiskorvauksen määräämisen edellytyksenä on, että asemakaava tuo maanomistajalle merkittävää hyötyä ja että kaavassa on uutta asuinrakentamista osoitettu enemmän kuin 500 kerrosneliometriä. Kehittämiskorvauksen enimmäismäärä on 60% kaavan tontille tuomasta arvonnoususta. Kunta voi päättää myös korkeammasta kehittämiskorvauksen perimisen alarajasta sekä alhaisemmasta kehittämiskorvauksesta.

Huom! Edellyttää sitovaa tonttijakoa.

Kehittämisalumenettely

- kehittämisalumenettely on työkalu erityisesti rakennettujen alueiden uudistamiseen
- kehittämisalueeksi voidaan nimetä myös rakentamaton alue, milloin sen rakentaminen on asunto- tai elinkeinopoliittisista syistä tarpeen ja sen toteuttaminen maanomistuksen pirstoutuneisuudesta, kiinteistöjaotuksen hajanaisuudesta tai muusta vastaavasta syystä edellyttää erityisiä kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteitä
- edellyttää tiivistä ja pitkäjänteistä yhteistyötä alueen maanomistajien ja kunnan välillä

Kehittämisalueella voidaan soveltaa muista alueista poikkeavia erityisjärjestelyjä. Alueen toteuttamisvastuu on mahdollista osoittaa alueen kehittämistä varten muodostetun yhteisön tehtäväksi. Muut erityisjärjestelyt liittyvät kiinteistöjärjestelyihin, etuosto-oikeuden laajentamiseen sekä erityisten asunto- ja elinkeinopoliittisten tukitoimien suuntaamiseen.

Päätös kehittämisalueeksi nimeämisestä voidaan tehdä yleis- tai asemakaavan laatimista tai muuttamista koskevan päätöksen yhteydessä taikka oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa. Päätös kehittämisalueesta voidaan tehdä myös

erillisenä, milloin kaavan laatiminen tai muuttaminen ei alueen kehittämiseksi ole tarpeen.

Rakentamiskehotus

- tehokas keino kaavojen toteuttamisen edistämiseksi ja tonttitarjonnan lisäämiseksi
- alueen kunnallistekniikan investoinnit ja palvelut saadaan täysimääräisesti käyttöön, kun rakentamiskelpoiset tontit rakennetaan
- kunnan tulee olla valmis lunastamaan rakennuspaikat, mikäli niitä ei rakenneta kehotuksesta huolimatta

Kunta voi edistää asemakaavan mukaisten rakennuspaikkojen rakentamista antamalla rakentamiskehotuksia. Kehotus voidaan antaa määrällisesti tai laadullisesti vastaavasti rakennetulle rakennuspaikalle asemakaavan oltua voimassa vähintään kaksi vuotta. Kehotusta ei saa antaa enintään kaksi asuntoa käsittävän asuinrakennuspaikan omistajalle, jos rakennuspaikalla on jo käytössä oleva asuinrakennus. Kunnalla on oikeus ilman erityistä lupaa lunastaa rakennuspaikka, jollei sitä ole kolmen vuoden kuluessa rakentamiskehotuksen antamisesta rakennettu kehotuksen edellyttämällä tavalla.

Rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero

- kunta voi edistää asemakaavan mukaisten rakentamiskelpoisten rakennuspaikkojen rakentamista kiinteistöverotuksen keinoin

Tonttien luovuttaminen rakennettavaksi

Kunnan tulee kaavoittaa tontteja, jotka sijainniltaan ja muilta ominaisuuksiltaan vastaavat kysyntää. Kunnan tulee varmistaa luovuttamiensa tonttien rakentamiskelpoisuus.

Tontteja voi luovuttaa rakennettavaksi myymällä tai vuokraamalla. Tontin luovuttaminen vuokraamalla tuo kunnalle jatkuvia vuokratuloja. Usein kunta valitsee tonttien myymisen talouden tasapainottamiseksi lyhyellä tähtäimellä. Pitkäjänteisen ja onnistuneen maapolitiikan edellytyksenä on, että tontinluovutustuloja voidaan kohdentaa tarvetta vastaavasti maanhankintaan ja kaavan toteuttamisen aiheuttamien kustannusten kattamiseen.

Tontinluovutusehdoilla kunta voi edistää hyvää rakennussuunnittelua ja rakentamisen laatua sekä rakentamisvelvoitteella varmistaa tonttien rakentamisen kohtuullisessa ajassa.

TONTTIEN VARAAMINEN JA LUOVUTUS

1 YLEISTÄ

Kunnanhallitus määrittää uusien alueiden tonttien hinnat ja luovutustavan teknisen lautakunnan esittelystä. Mikäli luovutettavilla tonteilla on erityisiä, normaalista poikkeavia ominaisuuksia, tontit voidaan normaalin hakumenettelyn sijasta määrätä luovutettavaksi huutokaupalla tai suljetulla tarjouskilpailulla.

Vapaat tontit ovat nähtävillä kunnan internet-sivuilla ja kaavoitus- ja mittaustoimen ilmoitustaululla.

Kunta maksaa luovuttamiensa tonttien lohkomistoimituksesta aiheutuvat kustannukset, ja perii ne rakentajilta takaisin tonttikaupan tai tontinvuokran yhteydessä. Kunta luovuttaa pääsääntöisesti vain lohkoja ja rakentamiskelpoisia tontteja. Erityisissä tapauksissa esim. rakennuslupien hakemiseksi kunnallisteknisten töiden ollessa vielä kesken, kunta voi luovuttaa tontteja myös erottamattomina määräaloina. Tontinluovutusasiakirjoissa voidaan tällöin mm. mainita päivämäärä, jota ennen rakennustöitä tonteilla ei rakennusluvasta huolimatta saa aloittaa.

Ennen tontin luovuttamista rakentajan tulee esittää asemapiirros tai muu suunnitelma tontin käytöstä sekä mahdollisuuksien mukaan yksityiskohtaisempia suunnitelmia rakennuksista, kuten alustavat pohjapiirrokset ja julkisivukuvat.

2 VARAAMINEN

2.1 Yleistä

Tontin saaneelle hakijalle toimitetaan varaussopimus kahtena kappaleena sekä suunnittelussa tarvittava suunnitteluaineisto. Varaus tulee voimaan, mikäli toinen kappale varaussopimusta on toimitettu takaisin kuntaan kahden viikon kuluessa sopimuksen päiväyksestä, ja varausmaksu on maksettu laskussa määrättyyn eräpäivään mennessä. Varausaika on tällä hetkellä yksi vuosi. Varausmaksun ja suunnitteluaineiston hinnasta päättää tekninen lautakunta. Mikäli tontti luovutetaan hakijalle ennen varausmaksun erääntymistä, varausmaksua ei peritä. Varausmaksua ei hyvitetä tontin myyntihinnassa tai vuokrassa.

Varausaikana varaaja voi suunnitella rakentamista ja mm. suorittaa tontilla maaperätutkimuksia kairaamalla. Koekuoppien kaivaminen tai puiden kaataminen ei ole sallittua kuin erityisistä syistä.

Varausajan kuluessa tontista on tehtävä vuokrasopimus tai kauppakirja. Varaus voi olla voimassa vielä kuukauden varausajan päätyttyä, mikäli vuokrasopimuksen tai kauppakirjan laatiminen sitä edellyttää ja varaaja on asiasta ilmoittanut kuntaan ennen varausajan umpeutumista. Varausajan tontin luovutuksen ehdot säilyvät varaushetken mukaisina lukuun ottamatta mahdollisia ehtojen lievennyksiä.

2.2 Pientalotontit

Uuden asuinalueen pientalotontit ilmoitetaan julkisesti haettavaksi lehti-ilmoituksella ja kunnan internet-sivuilla. Hakuaika on pääsääntöisesti 1 kuukausi, ja se ilmoitetaan alueittain erikseen. Hakija voi tonttihakemuksessa hakea kolmea tonttia asettamassaan tärkeysjärjestyksessä. Hakijoita ei pisteytetä. Hakuajan päätyttyä tontit arvotaan hakijoiden kesken siten, että kunkin tontin arvonnassa ovat mukana sitä tonttia hakanneet. Arvonnassa hakija voi saada ainoastaan yhden tontin. Kunkin tontin osalta yksi hakija arvotaan varasijalle siltä varalta, että arvonnassa voittaja ei palauta varaussope-
musta.

Jos kaikki hakijat eivät ole saaneet tonttia ja arvonnassa jälkeä alueella on vielä tontteja vapaana, jäljelle jääneitä tontteja tarjotaan ilman jääneille hakijoille hakemusten saapumisjärjestyksessä. Ne tontit, jotka ovat jääneet arvonnassa ja sitä täydentävän kierroksen jälkeen varaamatta, ovat haettavissa jatkuvalla haulla. Yhdellä rakentajalla voi olla yhtä aikaa varattuna enintään kaksi pientalotonttia.

Varaaja voi uusia varauksensa yhden kerran enintään puolen vuoden ajaksi, minkä jälkeen tontti vapautuu yleisesti haettavaksi.

Mikäli varaus päättyy varausajan umpeutumisen tai varaajan kirjallisen ilmoituksen vuoksi, tontti pannaan uuteen hakuun kahdeksi viikoksi varauksen päättymistä seuraavan kalenterikuukauden alusta lukien. Uusintahausta ilmoitetaan kunnan internet-sivuilla.

2.3 Rivi- ja kerrostalotontit

Uuden asuinalueen rivi- ja kerrostalotontit ilmoitetaan julkisesti haettavaksi lehti-ilmoituksella ja kunnan internet-sivuilla. Hakuaika on pääsääntöisesti 1 kuukausi, ja se ilmoitetaan alueittain erikseen. Yhdellä rakentajalla voi olla yhtä aikaa varattuna enintään kolme rivi- ja kaksi kerrostalotonttia. Hakuajan päätyttyä käytössä on vapaiden tonttien osalta jatkuva haku.

Varaaja voi uusia varauksensa yhden kerran enintään puolen vuoden ajaksi, minkä jälkeen tontti vapautuu yleisesti haettavaksi.

2.4 Yritystontit

Yritystonteista tiedotetaan lehti-ilmoituksin ja kunnan internet-sivuilla. Tonttien määrää ei ole varaajakohtaisesti rajoitettu. Käytössä on jatkuva haku.

Varaaja voi uusia varauksensa yhden kerran enintään puolen vuoden ajaksi, minkä jälkeen tontti vapautuu yleisesti haettavaksi.

3 TONTIN LUOVUTTAMINEN

3.1 Myyminen

Kauppahinta on kunnanhallituksen määrittelemä myyntihinta lisättynä lohkomiskuluilla. Kaupparjamallina käytetään kunnanvaltuuston hyväksymää sopimus pohjaa.

3.2 Vuokraaminen

Vuokra on 6 % kunnanhallituksen määrittelemän myyntihinnan ja lohkomiskulujen summasta. Vuokrasopimusmallina käytetään kunnanvaltuuston hyväksymää sopimus pohjaa.

Vuokralainen voi lunastaa tontin itselleen vuokrasopimuksessa määriteltyjen ehtojen täytyttyä. Vuokranmaksu lyhentää lohkomiskulujen osuutta lunastushinnasta mutta ei maapohjan hintaa.

TILASTOLIITE

Omakotitontit

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008 arvio
AO myynti	9	13	11	19	14	16	11	
AO vuokra	5	10	9	18	7	18	11	
YHTEENSÄ	14	23	20	37	21	34	22	
Rakennuslupia kaava-alue	18	38	36	54	45	65	28	
Rak.lupia haja-as.alue	11	9	10	16	12	13	10	
Asuntoja yhteensä	29	47	46	70	57	79	40	
Asuntoja valmistunut	23	24	43	31	30	44	32	
AP/AR/AK -tontit								
luovutettu	0	3	3	4	4	10	1	
Rak.luvat rivitaloas.	9	26	35	17	29	18	37	
Rak.luvat kerrostaloas.	0	0	31	26	0	0	0	
Asuntoja valmistunut	5	18	20	59	36	41	20	
Lupia(asuntoja) yhteensä	38	73	112	113	86	97	77	
Valmistunut yhteensä	28	42	63	90	66	85	52	
Kaavoitettu kunnan maalle AO	23	24	10	49	62	0	19	
Kaavoitettu AP/AR/AK/AL	5	2	11	8	5	0	2	
Uudet AO luovutuskunnossa		23	34	18	15	16	10	14
Varatut AO-tontit 31.12.			13	23	23	20	8	
AO-tonttireservi 31.12						14	44	
AO-tonttireservi, yksityiset							48	
AP/AR -reservi 31.12.						0	3	
AK-reservi 31.12.		5	4	9	9	9	11	
Kaavavalmis AO						72	87	
Kaavavalmis AO, yksityiset							91	
Kaavavalmis AP/AR						15	20	
Luovutetut teollisuustontit				2	1	0	3	
Luovutetut liiketontit					1	0	1	
T/KL-tonttireservi 31.12. kerrosala						13	33	
							107090	
Lunastetut vuokratontit				2	4	29	4	
Maanhankinta, ha					13,4	18,8	547,5	
Maanhankintamenot t€	203	315	585	201	144	126	2284	
Maanmyyntitulot t€	293	439	207	257	300	213	1640	
Netto t€	90	124	-378	56	156	87	-644	