

JUVAN KUNNAN MAAPOLIITTINEN OHJELMA 2025–2034



JUVA

Aitoa osaamista jo vuodesta 1442

Alustus asian käsittelylle

Maapoliittisen lainsäädännön yhtenä tarkoituksena on mahdollistaa asema-kaavoituksesta aiheutuva maan arvonnousun kanavointi kunnalle, jonka on vastattava laajasti paitsi yhdyskuntarakentamisesta myös erilaisten kunnallisten palvelujen tuottamisesta aiheutuvista kustannuksista. Lainsäädäntö tarjoaa myös edellytykset kaavoitettavan alueen maanomistajien tasapuoliseen kohteluun sekä kaavojen oikea-aikaiseen toteuttamiseen.

Hyvä ja toimiva tapa varmistaa maapoliitiikan keinojen linjakas ja tehokas käyttäminen on laatia maapoliittinen ohjelma. Maapoliittinen ohjelma on asiakirja, jossa valtuusto määrittelee Juvan kunnan maapoliittiset tavoitteet ja periaatteet sekä keskeiset toiminnot, joilla maankäyttöä ja kaavoitusta ohjataan ja hoidetaan. Maapoliittinen ohjelma antaa tietoa kunnan maankäyttöön liittyvistä toimintatavoista niin tontin hakijoille, maanomistajille, rakennusliikkeille kuin asukkaille ja uusille päättäjille.

Ohjelman tarkoituksena on selkeyttää ja tukea kunnan päätöksentekoa maapoliittisissa asioissa. Yleiskaavoitus ja asemakaavoituksen ohjelmointi ohjaavat kuntien palvelujen investointeja. Maapoliittinen ohjelma tuo pitkäjänteisyyttä maanhankintatoimenpiteisiin, kaavoituksen ohjelmointiin ja rakennustoimenpiteiden ajoitukseen.

Ohjelman valmistelusta vastaa tekninen lautakunta, hyväksyy kunnanvaltuusto. Ohjelma-aika on noin 2,5 valtuustokautta (10 vuotta eli vuoteen 2034). Maapoliittinen ohjelma on voimassa toistaiseksi ja sen sisältöä päivitetään tarvittaessa.

Ohjelman toteutumisen seurannasta vastaavat tekninen lautakunta ja kun-

nanhallitus sekä kunnan viranomaiset.

Maapoliittiseen ohjelmaan liittyvät keskeiset suunnittelu- ja toteuttamiskohteet tarkistetaan valtuustokausittain. Tällä menettelyllä kunta ohjaa ja priorisoi maankäytön suunnittelua ja toteutusta. Maapoliittiseen ohjelmaan tehtävien tarkistusten yhteydessä tulee huolehtia kunnan pitkäjänteisestä kehittämisestä ja maapoliittisen ohjelman päälinjojen jatkuvuudesta.

Sisältö

- 1. JOHDANTO**
- 2. MAAPOLITIIKAN NYKYTILANNEARVIOINTI**
 - 2.1 Kunnan maanomistus
- 3. MAAPOLITIIKAN PERIAATTEET JA TAVOITTEET**
- 4. MAAPOLITIIKAN KEINOVALIKOIMA**
 - 4.1 Maanhankinta
 - 4.2 Yksityisen maan kaavoittaminen
- 5. MAAN LUOVUTUS**
 - 5.1 Tontinluovutus
- 6. MAAPOLIITTISEN OHJELMAN SEURANTA**

1. Johdanto

Maapolitiikassa tehty ratkaisut ovat usein kauaskantoisia ja niiden vaikutukset esimerkiksi kunnan talouteen ovat merkittäviä, joten niukkojen resurssien suuntaaminen oikein esimerkiksi maanhankinnassa on tärkeää.

Tulevaisuuden mahdollisuutena nähdään Vehmaan alueen kehittäminen ja yleisesti ohikulkuliikenteen hyödyntäminen erityisesti yritystoiminnan ja palveluiden sekä matkailun kehittämiseksi. Juvan kuntastrategian tavoitteilla ja tavoitteiden saavuttamiseksi nimetyillä toimenpiteillä on suora yhteys kunnan maapolitiikkaan, joka sisältää periaatteet kunnan maanhankinnalle ja maankäytölle.

Maapoliittinen ohjelma sisältää kunnan käytettävissä olevan maankäytön suunnitteluun, kaavoitukseen sekä maanhankintaan ja -luovutukseen liittyvän keinovalikoiman sekä valtuuston hyväksymät tavoitteet ja toimintaperiaatteet maapolitiikan toteuttamisessa. Käytännön maankäytön toteuttamistoimista vastaavat kunnanhallitus, tekninen lautakunta ja kunnan viranomaiset hallintosäännön mukaisesti.

Maankäyttöä suunnitellaan alueidenkäyttölain (AkL) mukaisilla kaavoilla. Kaavoituksella vaikutetaan yhdyskuntarakenteen muotoutumiseen, mutta kaavoja on myös toteutettava suunnitelmallisesti, jolloin tarvitaan maapoliittista suunnittelua ja kaikkien MRL:n mukaisten maapoliittisten keinojen käyttämistä.

Maapoliittisen lainsäädännön yhtenä tarkoituksena on mahdollistaa asemakaavoituksesta aiheutuva maan arvonnousun kanavointi kunnalle, jonka on vastattava laajasti paitsi yhdyskuntarakentamisesta myös erilaisten kunnallisten palvelujen tuottamisesta aiheutuvista kustannuksista. Lainsäädäntö tarjoaa myös edellytykset kaavoitettavan

alueen maanomistajien tasapuoliseen kohteluun sekä kaavojen oikea-aikaiseen toteuttamiseen.

Kunnan maapoliittisia linjauksia ohjaavat seuraavat lait ja säädökset.

- Alueidenkäyttölaki (AkL)
- Rakentamislaki (RakL)
- Maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA)
- Kuntalaki
- Kiinteistömuodostuslaki
- Etuostolaki
- Kiinteistöverolaki
- Vesilaki
- Laki kiinteän omaisuuden ja erillisten oikeuksien lunastuksesta *
- Luonnonsuojelulaki *
- Valtiontukisäädökset EY:n perustamissopimuksessa.

** Lakeja ollaan parhaillaan uudistamassa.*

2. Maapolitiikan nykytilannearviointi

Mitä on asetettu tavoitteiksi ja millä keinoin niitä on toteutettu

Alustava analyysi

Maapolitiikan vahvuudet	Maapolitiikan heikkoudet
- kohtuullinen raakamaavaranto asuntotuotantoa ajatellen - kunnan houkutteleva sijainti ja palvelut asukkaille ja yrittäjille - raakamaan hinta pysynyt kohtuullisena	- lain sallimia mahdollisuuksia ei ole käytetty strategisesti tärkeiden alueiden hankkimiseen - kunnalla on niukasti yritystonttien kaavoitukseen raakamaata - maankäyttösopimusten laatimisen käytäntöjen puuttuminen - asemakaavoituksen ajoitus ei vastaa toteuttamisen tarpeita
Maapolitiikan mahdollisuudet	Maapolitiikan uhat
- kunnan hyvä logistinen sijainti ja potentiaaliset kehittämisalueet liikenteellisesti hyvillä paikoilla - AkL:n mukaisilla sopimuksilla mahdollisuus toteuttaa kunnan visioita ja yleiskaavaa	- maanhankinta epäonnistuu keskeisillä kehittämisalueilla - raakamaan hinta nousee ja kunnan taloudelliset resurssit eivät riitä maanhankintaan - kehittämisalueiden tarvitsemat suuret investoinnit hidastavat toteuttamista

Maapolitiikka ja yleiskaavoitus ovat strategisen suunnittelun välineitä, jotka saavat tavoitteensa osin kuntastrategiasta ja muusta kuntasuunnittelusta. Maapolitiikan, yleiskaavoituksen, asunto- ja elinkeinopolitiikan sekä muun kuntasuunnittelun vuorovaikutuksella varmistetaan kunnan strategisen suunnittelun onnistuminen.

Juvan kuntastrategian painopisteinä ovat alueen vetovoima maaseutuasukkaalle ja yrityksille hyvien liikenneyhteyksien varrella. Yleiskaavoituksella pyritään järjestelmällisesti ohjaamaan kylien taa-jamarakennetta ja erityisesti rantarakentamista. Juvan kirkonkylän ympäristössä asumisen ja yritystoimintaan on osoitettu uusia alueita osayleiskaavalla, joka hyväksyttiin vuonna 2014.

Osayleiskaavaa on ohjannut kunnan

strategiset linjaukset, jonka päämääriä ovat:

- Kunnalla on tarjolla tasokkaita ja houkuttelevia rantatontteja niin asukkaille kuin myös loma-asukkaille sekä kiinnostavia mm. Valtatie 5:lle näkyviä tontteja kaupan ja teollisuuden yrityksille kuin myös laitoksille.
- Uusien rannoille sijoittuvien ekotehokkaiden ympärivuotisten asumisen ja loma-asumisen sekä näiden kahden rakentamistavan yhteisalueiden kaavoittaminen Jukajärven rannalle käynnistyy. Kunnan tavoitteena on ensisijaisesti kaavoittaa omassa omistuksessaan olevia alueita.
- Ympäristöhaitat Juvan kunnassa pienenevät, ympäristön viihtyvyys ja tila parantuvat, kuntalaiset toimivat aktiivisesti ympäristön tilan parantamiseksi ja kunnalla on terveellisen ja turvallisen asuinpaikan maine sekä hyvä ympäristöimago.

Koko kunnan alueelle on 2000-luvun taitteessa hyväksytyn kaavoitusohjelman mukaisesti laadittu kylä- ja ranta-alueet kattavat osayleiskaavat, joilla rakentaminen tapahtuu suunnitelmallisesti suoraan osayleiskaavan nojalla. Muu haja-asutus voi sijoittua kaavan oikeusvaikutuksettomille alueille. Haja- ja rantarakentamista sekä myös maaseudun elinkeinotoimintaa tukevat vesiosuuskuntien rakentamat vesi- ja viemäriverkostot.

2.1 KUNNAN MAANOMISTUS

Kaavojen mukaisten uusien alueiden hankkiminen kunnalle on jo osittain toteutunut, mutta tulevaa kaavoitusta varten on alueiden hankkimista edelleen jatkettava.

Juvan kunnan maanomistus vuonna 2024

- maa-alueita n. 2 240 ha
- vesialuetta n. 3,5 ha.

Keskeisten käyttötarkoitusten mukaan jaoteltuna:

- vuokralle annetut asuntoalueet n. 10 ha.
- vuokralle annetut työpaikka-alueet n. 5 ha
- vuokralle annetut viljelysalueet n. 53 ha
- metsätalouskäytössä olevat alueet n. 2 000 ha.

Viljelysalueiden ja metsätalousalueiden omistuksella on säännöllisen tuoton lisäksi merkittävä rooli vaihtomaana maanhankintaneuvotteluissa.

Raakamaavaranto

Raakamaaksi on tässä luettu alueet, jotka on yleiskaavassa kaavoitettu tämänhetkistä maankäyttöä tehokkaampaan käyttöön. Mukana ovat myös nykyiset asemakaavoitetut alueet, jotka on yleiskaavassa merkitty tehokkaampaan käyttöön.

Raakamaavarannon osalta on merkityksellisempää alueiden keskeinen sijainti kuin varannon määrä. Maapolitiikan tulee kuitenkin yhdessä kaavoituksen kanssa huolehtia kunnan maiden riittävydestä pidemmällä aikavälillä.

Kohtuuhintaisella raakamaalla voidaan turvata tonttien tuleva kilpailukykyinen hinnoittelu.

Raakamaata hankitaan erityisesti silloin, jos hankinnalla voidaan edesauttaa kysytyjen tonttien saamista markkinoille.

Tonttivaranto

Tonttivarantoon on laskettu ne kunnan omistuksessa olevat tontit, joilla on voimassa oleva asemakaava. Näiden lisäksi on runsaasti alueita, joissa asemakaava on laadittavana tai kaavan laatiminen voidaan tarvittaessa nopeasti käynnistää.

Luovutuskelpoisia omakotitontteja on kunnallistekniikan piirissä tarjolla noin 58 kpl eri puolilla keskustaa. Näiden lisäksi asemakaavoitettua omakotitonttivarantoa on noin 28 kpl ja yleiskaava-alueella asemakaavoitettavissa n. 11 tonttia. Kunnallistekniikan piirissä olevia rivitalotontteja on noin 10 kpl. Näistä tonteista osa on sellaisia, joille ei ole aktiivista kysyntää nykypäivänä. Tonttivarannon määrä ei suoraan kerro kunnan tarpeista jouduttua tai hidastaa maapoliittisia toimia.

Kerrostalotonttien osalta varanto ja on vähäinen, niitä on vapaana 2 kpl. Kysynnän kannalta keskustan alueella oleva tonttivaranto mahdollistaa kuitenkin riittävän tonttitarjonnan useiksi vuosiksi. Kunnan omistamien asuintonttien luovutusmäärät ovat nyt muutamassa tontissa vuositasolla. Tonttien luovutuksen määrään vaikuttaa sijainniltaan hyvien tonttien puuttuminen keskustan läheisyydestä. Maanhankinnan, asemakaa-

voituksen ja tonttitarjonnan suuntaaminen kysyntää vastaavaksi oikeille alueille on kuitenkin tärkeämpää kuin tonttien määrällinen tarjonta.

Elinkeinotontit

Voimassa olevien asemakaavojen mukaista rakentamatonta elinkeinotonttien (teollisuus- ja liiketontit) tonttivarantoa on erityisesti Vehmaan alueella.

Luovutuskelpoisia teollisuustontteja on kunnallistekniikan piirissä tarjolla noin 26 kpl eri puolilla kuntaa. Näistä 19 kpl sijoittuu Vehmaan alueelle ja 6 kpl Kylmäpuroon.

Luovutuskelpoisten teollisuustonttien pinta-ala Vehmaassa vaihtelee 2 200–61 000 m²:n välillä ja rakennusoikeus 777–21 400 k-m² välillä. Vastaavasti Kylmäpuron alueella tonttien pinta-ala on 17 000–50 000 m² ja rakennusoikeus 5 100–15 000 k-m².

Maapolitiikan talous

Maapolitiikan talous muodostuu maanhankintamenoista sekä maan myynti- ja vuokratuloista.

Maanhankinnan rahoitus perustuu vuosittain talousarviossa osoitettuihin määrärahoihin. Uusien alueiden käyttöönottoon liittyviä kunnallistekniikan rakentamiseen liittyviä kustannusten ei katsota sisältyvän maapolitiikan talouteen.

Kunnan tulee pitää luovuttamiensa tonttien hinta- ja vuokratasot kilpailukykyisillä tasoilla. Kunnan ei tule tavoitella voittoa tonttien myynnillä.

3. Maapolitiikan periaatteet ja tavoitteet

Juvan kunnan maapolitiikan on noudatettava kuntastrategian mukaisia tavoitteita.

Keskeisinä periaatteina tulee olla:

- pitkäjänteisyys ja suunnitelmallisuus
- aktiivisuus ja avoimuus
- yhdenvertaisuus
- kestävän kehityksen (ekologinen, sosiaalinen, taloudellinen ja kulttuurinen kestävyys) tukeminen
- maapolitiikalla helpotetaan ja ohjataan päätöksentekoa
- maapoliittinen ohjelma antaa perusteet kuntalaisten ja yritysten tasavertaiseen kohteluun maa-alueiden hankinnassa ja luovutuksessa.

Maapolitiikan toteuttamisen tavoitteena on:

- uusi 1. asemakaava tehdään kunnan omistamalle maalle (tasapuolisuus kaikkia maanomistajia kohtaan)
- luodaan kasvun edellytykset
- vahvistetaan kunnan vetovoimaa
- turvattava kunnan riittävä ja monipuolinen tonttitarjonta rakentamiseen ja yritystoimintaan
- yleiskaavoitus ohjaa raakamaan hankintaa
- maata hankitaan myös liikenne-, virkistys- ja puistoalueiden toteuttamiseksi sekä vaihtomaaksi.

4. Maapolitiikan keinovalikoima

Kunnan maapolitiikka perustuu riittävään maanomistukseen ja aktiiviseen maanhankintaan. Maanhankinnan onnistumista tukee se, että kunnassa hyödynnetään tarvittaessa koko lainsäädännön mahdollistamaa maapoliittista keinovalikoimaa. Kunnan maapolitiikan tärkeimmät edistämistoimet kohdistuvat maanhankintaan ja tontinluovutukseen sekä alueiden kaavoittamiseen, toteuttamiseen ja hajarakentamisen ohjaamiseen.

Strategisesti tärkeillä kehittämis-/laajentumisalueilla kunta harjoittaa aktiivista maanhankintaa ensisijaisesti vapaaehtoisilla kaupoilla. Näillä alueilla voidaan tehdä myös maankäytösopimuksia, joiden tavoitteena on asemakaavoittamattomien rakennettujen alueiden liittäminen asemakaava-alueeseen ja kunnan maanomistuksen lisääminen kaavoitusalueella.

Erityisen painavista syistä tärkeällä yhdyskuntarakenteen toteuttamisalueella voidaan kunnanvaltuuston päätöksellä käyttää lunastusmenettelyä, mikäli aiemmissa neuvotteluissa ei ole päästy vapaaehtoiseen kauppaan eikä molempia tyydyttävään maankäytösopimukseen.

4.1 MAANHANKINTA

Tärkein maapoliittinen keino kunnan ohjaavan aseman säilyttämiseksi yhdyskuntarakenteen kehittämisessä on maan hankkiminen asemakaavoitusta ja yhdyskuntarakentamista varten. Maata tulee hankkia kasvusuunnilta suunnitelmallisesti ja hyvissä ajoin ennen asemakaavoitusta. Tällöin kunta kykenee pitämään yllä riittävää ja kohtuuhintaista tonttitarjontaa. Se antaa mahdollisuuden vaikuttaa yleiseen hintatasoon sekä kehittää yhdyskuntarakennetta haluttuun ja kuntataloudellisesti edulliseen suuntaan.

Ensisijainen maanhankinnan muoto Juvalla on vapaaehtoinen maanhankinta. Pääsääntönä on, että kunta kaavoittaa vain omistamiaan alueita: Kunta hankkii raakamaan, joka kaavoitetaan ja jonka rakennettavasta infrasta kustannuksiin sekä tontinluovutuksen kustannuksista kunta huolehtii.

Kunnan omistama riittävä raakamaavaranto varmistaa oikea-aikaisen asemakaavoituksen, kunnallistekniikan suunnittelun ja rakentamisen sekä tonttimaan luovuttamisen rakentamiseen. Ajoissa hankitulla ja riittävällä maaomaisuudella mahdollistetaan kaavoituksen eri vaihtoehtojen tutkiminen. Maanhankintaan osoitetun määrärahan tulee olla riittävä asetettuihin tavoitteisiin nähden.

Vapaaehtoinen maanhankinta

Pääasiallinen maanhankintakeino on vapaaehtoinen kiinteistökauppa sekä maanvaihto. Kunnan raakamaan hankinnasta pääosa on hoidettu ja pyritään hoitamaan jatkossakin vapaaehtoisten kauppojen avulla. Vapaaehtoisilla kaupoilla maan hintataso pidetään oikealla tasolla.

Ajoissa käynnistetyt aktiiviset maanhankintatoimet eivät luo raakamaan hinnalle korotuspaineita ja neuvotteluissa voidaan maanomistajan näkemykset ottaa paremmin huomioon. Raakamaan hinnoittelu perustuu vakiintuneeseen hintatasoon, joka vaihtelee vähän olosuhdekijöiden perusteella. Kaavoituksen jälkeen maahan liittyy yleensä odotusarvoa, joka nostaa maan hintaa.

Maanvaihtoja käytetään kaavoitukseen tulevilla alueilla siten, että yksityisten maita vaihdetaan kaava-alueiden valmiisiin omakotitontteihin tai vaihtoehtoisesti maa- ja metsätalousalueisiin. Väiliraha muodostuu raakamaan ja valtuuston hyväksymän tonttien yksikköhin-

nan tai maa- ja metsätalousmaan käyvän hinnan mukaisesti.

Lainsäädäntöön perustuvat keinot

Mikäli raakamaata ei onnistuta hankimaan tavoitteiden mukaisesti vapaaehtoisesti kohtuullisessa ajassa ja kohtuullisin ehdoin, käytetään lainsäädäntöön perustuvia keinoja eli etuosto-oikeutta ja lunastusmenettelyä.

Etuosto

Etuostolaki antaa kunnalle mahdollisuuden asettua ostajan tilalle, saaden kaupan kohteena olevan alueen omistukseensa noudattamalla kaupassa ostajalle määrättyjä ehtoja. Kunnan tulee olla valmis käyttämään etuosto-oikeutta, kun kaupan kohteena oleva alue ostettava alue on kunnalle tarpeellinen lyhyellä tai pitkällä aikavälillä, tai alueen yksityinen omistus vaarantaa kunnan ohjausvaltaa sekä alue on hinnaltaan käypä. Etuostojärjestelmä on luotu helpottamaan kunnan maanhankintaa yhdyskuntarakentamiseen.

Kunta voi käyttää etuostoa vain maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Etuosto-oikeus koskee yli 5 000 m²:n suuruisia alueita. Kunnalla ei ole etuosto-oikeutta lähisukulaisten välisessä kaupassa. Kunnan on korvattava ostajalle myös kaupan johdosta syntyneet tarpeelliset kustannukset.

Etuosto-oikeuden käyttämisestä päättää kunnanhallitus.

Lunastus

Kunta voi lunastaa maata maankäyttö- ja rakennuslain, lunastuslain ja kiinteistömuodostuslain nojalla. Lunastusta voidaan käyttää kunnan kehityksen ja yhdyskuntarakentamisen kannalta strategisesti tärkeällä alueella, mikäli aiemmissa neuvotteluissa ei ole päästy vapaaehtoiseen kauppaan tai molempia

tydyttävään maankäyttösopimukseen. Lunastaminen voi tapahtua joko suoraan lain nojalla tai kunnan saatua lunastusluvan asianomaiselta ministeriöltä. Lunastamisessa maanomistajalle maksettava korvaus vastaa lunastettavan kohteen täyttä arvoa. Kunnan lunastusoikeus voi koskea yhdyskuntarakentamista varten välttämättömiä alueita, joita ei ole saatu hankittua vapaaehtoisin keinoin.

Raakamaan lunastaminen yhdyskuntarakentamisen tarvetta varten edellyttää ympäristöministeriön antamaa lunastuslupaa. Lunastuksen edellytyksenä on, ettei aluetta ole saatu hankituksi vapaaehtoisin keinoin. Kunnan tulee lunastushakemuksessa esittää perustelut lunastettavaksi tarkoitettavien alueiden tarpeesta.

Lunastuksessa maanomistajalle maksettava korvaus vastaa kohteen täyttä arvoa, joka määritellään lunastustoimituksessa (Maanmittauslaitos). Kunnan tulee olla valmis käyttämään lunastusta esim. maakeinottelun estämiseksi, mikäli vapaaehtoiseen kauppaan ei päästä. Lunastuksen käyttämisestä päättää kunnanhallitus.

Kunta saa asemakaava-alueella suoraan lain nojalla ilman erityistä lupaa lunastaa yleisen alueen sekä yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan laitokselle tai muihin tarpeisiin. Yleisiä alueita ovat katu, katuaukio, tori, puisto ja muu virkistysalue.

Muunlaisten alueiden osalta tulee asemakaavan kaavamerkinnässä yksiselitteisesti todeta, että alue todella tarkoitettu kunnalle, jotta lunastusoikeutta voidaan käyttää. Esimerkiksi liikenne-, vaara- ja erityisalueen osalta on joskus epäselvää, onko alue tarkoitettu kunnan tarpeisiin.

Ensimmäisen asemakaavan mukaiseen katualueeseen liittyy katualueen ilmaisuusvelvollisuus. Kunta saa omistukseensa ensimmäisen asemakaavan mukaisen katualueen suoraan yleisen alueen lohkomisella.

Katualueen ilmaisuusvelvollisuus tarkoittaa sitä, että maanomistaja on velvollinen antamaan maata ilmaiseksi katuun enintään 20 % asemakaava-alueella omistamastaan maasta tai enintään saamansa rakennusoikeuden verran. Tämän ylimenevästä osasta kunta on korvausvelvollinen.

Maanhankinnan tavoitetila:

Kunnalle tarvittavan maan osalta kunta neuvottelee aina ensin vapaaehtoisesta kaupasta ja maanvaihdesta. Kunta käyttää etuosto-oikeuttaan kiinteistökaupoissa, joissa kaupan kohteena oleva alue on tarpeen kunnan tulevaa yhdyskuntarakentamista ja kaavoittamista varten. Etuosto-oikeutta käytetään rakennusreservin täydentämiseen. Kehittämisen painopistealueilla voidaan käyttää maankäyttö- ja rakennuslain sallimaa laajempaa etuosto-oikeutta.

Kiinteistötoimitusten yhteydessä suoritetaan jatkuvasti tavanomaisia lakiin perustuvia tontin osan ja katualueen lunastuksia. Lunastusta käytetään, kun alue on perustelluista syistä välttämätöntä saada kunnan omistukseen. Tässä asiakirjassa on nimetty kunnan kehitykselle tärkeitä kohdealueita, joilla on tarve kasvattaa kunnan maaomaisuutta yhdyskuntarakentamista ja asemakaavoitusta varten. Ilmaisuusvelvollisuuden käyttämistä kunta harkitsee tapauskohtaisesti.

4.2 YKSITYISEN MAAN KAAVOITTAMINEN

Maan hankkiminen kunnalle ei aina ole tarpeen alueita uudelleen kaavoitettaessa. Tällöin tarvitaan keinoja, joilla kunta ja maanomistaja jakavat kaavan toteuttamisen kustannuksia. Mahdollisena keinona on maankäyttösopimus.

Maankäyttösopimus

Maankäyttösopimus on kunnan ja maanomistajan välillä tehtävä yksityisoikeudellinen sopimus, joka koskee mm. maankäytön suunnittelua ja alueiden luovuttamista. Maankäyttösopimus sisältää asemakaavan toteuttamisen vastuunjaon, osapuolten oikeudet ja velvoitteet sekä kustannusten jaon. Kaavoitettaessa yksityisten omistamia alueita jäävät kadut, puistot ja muut yleiset alueet kunnan toteutettaviksi. Näiden kustannusten jakamisesta kunnan ja maanomistajien kesken voidaan sopia maankäyttösopimuksella.

Maankäyttösopimus ei kuitenkaan syrjäytä maankäyttö- ja rakennuslaissa kaavoitukselle asetettuja tavoitteita tai sisältövaatimuksia. Maankäyttösopimuksia voidaan käyttää asemakaava-alueella ja siihen välittömästi liittyvillä alueilla. Sopimusmenettely soveltuu erityisesti pienille asemakaavan muutosalueille, joiden hankkiminen kunnan omistukseen ei ole tarkoituksenmukaista, vaan niiden toteuttamisesta voidaan sopia kiinteistönomistajien kanssa.

Sopimusmenettelyä sovellettaessa lähtökohdaksi otetaan maanomistajan velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, kun asemakaavasta aiheutuu maanomistajalle merkittävää hyötyä. Sopimukseen sisältyvä korvaus (myöhemmin kaavakorvaus) tulee perustua kunkin sopimusalueen toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin, joihin maanomistaja osallistuu kaavoituksella saamaansa hyötyä vastaan.

Kunta päättää asemakaavan toteuttamisajankohdasta ja sopimuksessa määritelty kaavakorvaus tulee maksaa, kun asemakaava on lainvoimainen sekä katuyhteys ja muu kunnallistekniikka maanomistajan tonteille on rakennettu.

Maankäyttösopimuksessa määritellään, millainen rakentamisvelvoite sopimukseen liittyy. Asemakaavan laajentaminen maankäyttösopimusten pohjalta on aina erityistapaus. Kaava-alueet pyritään rajaamaan jo suunnitteluvaiheessa siten, että siihen sisältyvien alueiden omistajien kanssa voidaan solmia maankäyttösopimus.

Yksityisen maan kaavoittamisen tavoitela:

Yksityisen omistamaa maata kaavoitettaessa maankäyttösopimuksen tarpeellisuus selvitetään aina ennen kaavoituksen käynnistämistä. Maankäyttösopimukset ovat ensisijainen keino muuttuvan maankäytön alueilla ja lisäksi niitä käytetään pääsääntöisesti asemakaava-alueilla, joilla kaavan muutoksella lisätään rakennusoikeutta, tai käyttötarkeitusta muutetaan siten, että alueen arvo selvästi nousee. Maankäyttösopimusta ei voida käyttää kokonaan uuden asemakaavan laatimiseksi.

Uudet asemakaava-alueet laaditaan lähtökohtaisesti kunnan omistamille maille. Sopimusmenettelyllä pyritään turvaamaan yleiseen käyttöön tulevien alueiden omistusoikeuden siirtyminen kunnalle ja maanomistajan osallistuminen asemakaavojen toteuttamiskustannuksiin.

Maankäyttösopimuksilla sovitaan asemakaavan toteuttamisen vastuusta, osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista sekä kustannustenjaosta, lisäksi sovitaan yleisten alueiden alueluovutuksista tai muista aluevaihdoista. Maankäyttösopimuksissa tulee huolehtia kustan-

nusten ja hyötyjen oikeudenmukaisesta ja tasapuolisesta kohdentumisesta maanomistajien kesken.

5. Maan luovutus

5.1 TONTINLUOVUTUS

Tontinluovutus on kuntalaisten ja yritysten kannalta maapolitiikan tärkein ja näkyvin osa. Riittävä ja monipuolinen tonttitarjonta edistää rakennustoimintaa, minkä ansiosta väkiluku ja työpaikkojen määrä kunnassa voi kehittyä positiiviseen suuntaan. Tonttien luovutuksessa pyritään siihen, että valtaosa rakennettavaksi tulevista tonteista on kunnan myymiä.

Rakentamisen suunnittelu- ja valmistelutyön tulisi edetä siten, että kunnallistekniikan yleissuunnittelu etenee yhtä aikaa asemakaavoituksen kanssa. Kunnallistekniikan rakentaminen tulee ajoittaa siten, että tonteille päästään rakentamaan luovutushetkellä.

Tarkoitus on, että tonttimaan hinnoittelu on ajan tasalla. Tonttien luovutushinta on määritelty sellaiselle tasolle, että kunnalle maanhankinnasta, kaavoituksesta ja liikenneverkkoon sisältyvistä investoinneista sekä puistojen ja muiden virkistysalueiden rakentamisesta ao. alueelle kohdistuvat kustannukset saadaan katettua tonttien myyntituloilla. Kehittämisalueilla etsitään myös muita rahoitustapoja.

Valtuusto päättää voimassa olevien tonttien myyntihinnat ja tonteista perittävät varausmaksut sekä voimassa olevan vuokraprosentin. Tontin vuokraajilla on mahdollisuus lunastaa myöhemmin tontti omaksi ostohetkellä olevan myyntihinnan mukaisesti. Tontin vuokramaksuja ei hyvitetä takaisin tontin oston yhteydessä.

Tontinluovutuksen tavoitetila:

- Periaatteet tontinluovutukselle (erillinen päätösasiakirja, voimassa toistaiseksi)
- Periaatteet hinnoittelusta asuintonteille, sekä yritystonteille, huomioiden mahdollisten investointien rahoittaminen
- Tontinluovutuksen yhteydessä merkittävää on asettaa kauppakirjassa tontille rakentamisvelvollisuus. Tällä tavalla varmistetaan tehokkaasti erityisesti elinkeinotoimintaan liittyvien alueiden rakentuminen.

6. Maapoliittisen ohjelman seuranta

Maapoliittisessa ohjelmassa on määritelly maanhankinnan ja -luovutuksen päälinjat, maankäytösopimusten ja muiden maanhankintakeinojen käyttö sekä maanomaisuuden hallinnan periaatteet. Lisäksi ohjelmalla on pyritty selventämään kunnan maapoliittisia linjauksia maankäytösopimusten soveltamisessa erilaisiin maankäytön kehittämistarpeisiin ja nimetty kunnan keskeiset suunnittelu- ja toteuttamiskohteet.

Ohjelman toteutumista seuraavat tekninen lautakunta, kunnanhallitus sekä kunnan viranomaiset. Ohjelman toteutuksen edellytykset ja tarkennukset määritellään vuosittain. Maapoliittinen ohjelma tulee voimaan valtuuston hyväksymispäätöksellä ja on voimassa toistaiseksi.

Maankäyttösopimus <i>Harkittaessa sopimukseen perustuvan kaavoituksen aloittamista ja kaavakorvauksen prosentin suuruutta arvioidaan hankkeen merkitystä ja kokonaishyötyä kunnan yleisen kehittämisen kannalta</i>	Maankäyttösopimuksia käytetään pääsääntöisesti asemakaavoitetuilla alueilla käyttötarkoituksen muutoksiin; maanomistajat maksavat korvausta saamastaan rakennusoikeuden- ja maan arvonnoususta. (osuus kaavamuutoksen mukaisesta tontin uuteen käyttötarkoitukseen osoitetusta rakennusoikeudesta tai hänen maalleen osoitettua osuutta uudesta rakennusoikeudesta.) Kaikkien kaavasta hyötyvien alueen maanomistajien tulee sitoutua sopimukseen. Lisäksi yritysrajoitusta sisältävissä kaavoissa toteuttamiseen tulee olla riittävät taloudelliset edellytykset. Asemakaavaehdotuksen perusteella arvioidaan kiinteistön arvonnousu ympäristössä vallitsevan hintatason mukaan, jotta voidaan laskea kaavakorvauksen ja arvonnousun suhde. Maankäyttösopimuksella sovittava kaavakorvaus on vähintään 30 % maanarvon noususta. Sopimuksissa maan arvonnousun määrittelyssä huomioidaan purettavien kiinteistöjen kustannukset ja muut kiinteistön rakennettavaksi saattamisen kustannukset.
Maankäyttösopimus: alueiden luovutukset	Maankäyttösopimuksissa sovitaan yleisten alueiden luovutuksista kunnalle tai mahdollisista aluevaihdoista. Korvaus perustuu valtuuston hyväksymään markkinahintaan ja maanvaihdoissa arvon erotukseen.
Katualueen ilmaislouvutus	Katualueen ilmaislouvutusvelvollisuutta käytetään lainsäädännön mukaisesti.
Maanhankinta <i>Vapaaehtoiset maakaupat/maanvaihto Muut keinot, lunastus</i>	Hankittavat alueet määritetään vuosia ennakoon ja on vankka pyrkimys saada alueet kunnan omistukseen ennen kaavoitusta. Vuosittain maanhankintaan käytettävä määräraha päätetään kunnan talousarviota laadittaessa. Määrärahaan voidaan hakea muutosta, mikäli vuoden aikana ilmenee mahdollisuuksia hankkia maata strategisesti tärkeältä alueelta.
Kaavojen toteuttaminen	Asemakaavoitettujen alueiden käyttöönottojärjestyksellä ohjataan investointeja ja alueen palvelujen tehokasta käyttöä (ohjelmoitu)
Tonttihinnoittelu: asuminen	Tonttien hinnat on porrastettava sijainnin ja koon mukaan Tonttien hinnoittelun on oltava kohtuullista ja rakentamista kannustavaa. Yksittäisten rakentamattomien tonttien osalta voidaan harkita hinnanalennuksia tai vastaavia toimia. Tontin vuokraajalla on mahdollisuus lunastaa myöhemmin tontti omaksi ostohetkellä olevan myyntihinnan mukaisesti. Tontin vuokramaksuja ei hyvitetä takaisin tontin oston yhteydessä.
Tonttihinnoittelu: liiketontit <i>Liike- ja yritystonteilla hinnoittelu asemakaavan käyttötarkoituksen mukaan perustuen joko maapohjan hintaan, rakennusoikeuden hintaan tai niiden yhdistelmään.</i>	Liiketonttien hinnoittelu seuraa käypää hintatasoa, joka selvitetään liikeneuvottelujen yhteydessä ja kauppakirjan hyväksyy kunnanvaltuusto. Teollisuus- ja työpaikkatonttien osalta perushinta määritetään alueen käyttöönoton yhteydessä. Kaavassa voidaan yksityisten maita osoittaa myös maa- ja metsätalouskäyttöön, jolloin niiltä osin ei kaavakorvauksia tarvitse maksaa.