



Maskun kunta

# Maapoliittinen ohjelma

**Hyväksytty:**

Kunnanhallitus  
Kunnanvaltuusto

20.8.2012  
24.9.2012

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

## 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. Kunnassa, jossa ei toteuteta johdonmukaista ja harkittua maapolitiikkaa, syntyy vapaaehtoisia kauppoja yleensä vähän.

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 Maskun kunta noudattaa pyrkiessään tähän tavoitteen. Ohjelma on syytä tarkistaa valtuustokausittain.

## 2 LÄHTÖKOHDAT JA TAUSTATIEDOT

### 2.1 Valtakunnalliset ja seudulliset tavoitteet

Valtakunnallisesti Maskun kannalta merkittäviä tavoitteita ovat toimiva aluerakenne ja eheytyvä yhdyskuntarakenne sekä elinympäristön laatu.

Maakunnallisia Maskulle oleellisia tavoitteita ovat seutukunnan elinvoimaisuuden vahvistaminen maankäytön suunnittelun avulla ja yhdyskuntarakenteen hajautumisen estäminen ja hajarakentamisen ohjaus.

Turun seudun kehyskuntien keskeisiä tavoitteita ovat kuntien toiminnallinen ja rakenteellinen kytkentä Turun kaupunkiseutuun ja kaupallisten palveluiden sijoittumisperiaatteiden määrittely (Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035).

Turun kaupunkiseudun kuntien ja valtion välisessä MAL -aiesopimuksessa on sovittu, että kunnat tehostavat maapoliittisia toimenpiteitä rakennemallia tukevalla tavalla siten, että raakamaan sekä asema- ja yleiskaavavarannon määrät kehittyvät tarpeisiin ja aiesopimuksen tavoitteisiin nähden positiivisesti. Kunnat kohdentavat kaavoitusta ensisijaisesti joukkoliikenteen laatuikäväien kehittämistä tukeville taajama-alueille ja niiden välittömään yhteyteen keskustojen elinvoimaisuuden ja palveluiden alueellisen saavutettavuuden turvaamiseksi. Samalla kunnat sitoutuvat välttämään yhdyskuntarakennetta hajauttavien kaavojen laatimista.

### 2.2 Kuntastrategia

Maskun kuntastrategian vuoteen 2016 mennessä on kehittää Maskua visiona ”Kehittyvä, tarkan talouden Masku järjestää Turun seudun toimivimmat palvelut turvallisessa ja viihtyisässä asuinympäristössä”.

Strategisina päämäärinä on mm.:

- tasainen ja jatkuva väestönkasvu varmistetaan toimivilla palveluilla, kaavoituksella sekä markkinoimalla kuntaa aktiivisesti,
- kaavoituksella luodaan puitteet monimuotoiselle ja turvalliselle asumiselle, palvelutuotannon kehittämiseksi sekä monipuoliselle elinkeinorakenteelle,
- kunta vastaa siitä, että tontteja on tarjolla eri käyttötarkoituksiin niin asuntorakentamiseen kuin elinkeinotoimintaan,
- rakentamista ohjataan entistä aktiivisemmin asemakaavoitetulle alueelle, haja-asutusalueiden jätevesihuollon rakentamista tuetaan vastuun säilyessä asukkailla,
- Rivieran ja Järäisten yritysalueita suunnataan erityisesti kehityskykyisille ja ympäristöä mahdollisimman vähän rasittaville tuotannollisille ja kaupallisille yrityksille,
- mahdollistetaan Maskun alueen kehittyminen kaupallisten palveluiden keskittymäksi osallistamalla hyvien liikenneyhteyksien kehittämiseen ja
- vuosittainen väestönkasvu yli 2 %.

### 3 TAVOITTEET

Seuraavassa on lueteltu Maskun kunnan maapolitiikan tavoitetta. Tavoitteet perustuvat maankäyttö- ja rakennuslain kunnille antamiin oikeuksiin ja velvollisuuksiin, maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä muussa lainsäädännössä esitettyihin kansalaisten yhdenvertaisuuteen liittyviin vaatimuksiin ja Maskun kuntastrategiassa 2016 esitettyihin tavoitteisiin.

1. Maskun maanhankintaa, kaavoitusta ja rakentamista kehitetään koko kunnan alueella, kuitenkin pitäen painopiste kanta-Maskun alueella. Kunta täydentää olevaa yhdyskuntarakennetta ja hyödyntää jo rakennetut tekniset verkostot. Maata hankitaan ja kaavoitetaan myös virkistystarkoituksiin.
2. Uudet asemakaavat laaditaan pääasiassa kunnan omistamalle maalle. Kaavoituksella aikaansaatu taloudellinen hyöty saadaan tällöin yhdyskunta- ja palvelurakentamisen käyttöön. 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.
3. 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.
4. Elinkeinoelämän tarpeisiin on käytettävissä Järäisten ja Mäksmäen teollisuusalueet, Savikujan tontit ja uusi Rivieran yritysalue. Elinkeinoelämän kannalta on tällä hetkellä riittävä tontti- ja raakamaavaranto. Uuden raakamaavarannon aikaansaaminen vaatii lisäpanostusta maanhankintaan seuraavan 3-5 vuoden kuluessa.
5. Kaavoitusta koskevien sopimuksien tulee olla kunnalle taloudellisesti tarkoituksenmukaisia ja maanomistajien kannalta tasapuolisia ja oikeudenmukaisia. Maankäyttösopimuksia voidaan laatia kaavamuutostilanteissa, jolloin se on yleensä maanomistussuhteiden takia välttämätöntä ja johtaa kunnankin kannalta taloudellisesti järkevään täydennysrakentamiseen.
6. Maankäyttösopimuksia 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.
7. Kunnallistekninen ja siihen liittyvä yhdyskuntarakentaminen tullaan tekemään ainoastaan ja vain kunnan toimesta. Sopimuskumppanin ennen kaavoitusta tekemät yhdyskuntarakentamisen toimenpiteet voidaan huomioida sopimuskorvauksissa sillä edellytyksellä, että ne on tehty määräysten ja hyvän rakennustavan mukaisesti.
8. Maankäyttösopimukset 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.
9. Asemakaavoituksella aikaansaadulla maan arvon nousulla katetaan maanhankinnan, kaavoituksen ja yhdyskuntarakentamisen kulut sekä rahoitetaan alueiden palvelurakentamista. Tämä tavoite edellyttää tarkkoja kaavataloudellisia laskelmia. Lisäksi se edellyttää hyvää käsitystä alueiden kaavoitusmahdollisuuksista ja tulevien kunnallisteknisten kustannusten arviointia jo raakamaan hankintavaiheessa raakamaan hinnan arvioimiseksi. Tämä taas korostaa yleispiirteisen

suunnittelun tärkeyttä raakamaahankintoja ohjaavana tekijänä.

10. Kunnalla on jatkuvasti tarjota eri asumismuotoihin sekä elinkeinoelämän tarpeisiin sopivia tontteja niin kanta-Maskun kuin Lemun ja Askaisten osa-alueilla. 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.
11. Haja-asutusalueen rakentamisen ohjaamista kyläalueille ja rakennetun vesihuollon piiriin pidetään edelleen tärkeänä. Niihin kyliin, joihin kohdistuu rakentamispainetta, laaditaan rakentamista ohjaavia kyläkaavoja (osayleiskaavoja). Nykyisten kanta-Maskun yleiskaavojen kyläalueilla on myös laajentamisen tarvetta. Niiden rajausta voidaan tapauskohtaisesti harkita, jos kyläalueen alkuperäiset tavoitteet tiivistää rakentamista haja-asutusalueella edelleen täyttyvät.

## 4 TOIMENPITEET

### 4.1 Maanhankinta

Raakamaahankintaa, yksityisten maille vanhoilla kaavoilla osoitettujen katujen ja muiden yleisten alueiden hankintaa sekä erityistapauksissa tehtävä kaavoitetun rakennusmaan hankintaa varten osoitetaan kunnan talousarviossa vuosittain riittävä määräraha.

Raakamaan hankinnan tulee tapahtua vuorovaikutuksessa yleispiirteisen suunnittelun kanssa. Ideaalitalanteessa maanhankintaa (tarkoittaen kaikkia maanhankintakeinoja) tehdään pääsääntöisesti vain osayleiskaavojen perusteella, mikä edellyttää sitä, että jos osayleiskaavaa laadittaessa on tehty alustavat selvitykset maanomistajien kanssa alueiden saatavuudesta. Toisaalta osayleiskaavoissa rakentamista voidaan mahdollisuuksien mukaan kohdentaa kunnan olemassa oleville raakama-alueille.

#### 4.1.1 Vapaaehtoiset kaupungit

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.
- 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,
- puustosta on 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,
- rakentamattomat kiinteistöt ovat ensisijaisia raakamaan hankinnan kohteita. Jos ostettavalla alueella sijaitsee purkukuntoisia rakennuksia, on purku-urakoita yhdistettävä kustannusten säästämiseksi.
- raakamaamarkkinat ovat hyvin vähäiset ja käypää hintatasoa on lähes mahdotonta määrittää. Pääosa raakamaakauppojen hintaeroista kunnissa selittyy tonttien hintojen erolla. Maanmittauslaitos, jonka toimitusinsinöörit toimivat lunastustoimituksissa lunastushinnan määrävien 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.
- kunnallistekniikan rakentamisen kustannukset vaihtelevat hyvinkin suuresti riippuen maaperän laadusta

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.

Raakamaahankintoja tulee tehdä myös maanvaihtoina, mikäli mahdollista. Vaihdoissa voidaan luovuttaa pelto- tai metsämaata tai valmiita kaavatontteja. Kaavatonttien luovut-

tamiseen tulee kuitenkin aina sitoa rakentamisvelvoite ja sopimussakko. Lisäksi raaka-  
maakaupoissa voidaan osa kauppahinnasta suorittaa maanvaihtoina.

Maan myyjille tulee tiedottaa mahdollista veroedusta kiinteistön luovutusvoitosta silloin,  
kun luovutuksen saajana on kunta.

#### 4.1.2 Etuosto-oikeus

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

Etuosto-oikeuden käyttämisestä on arvioitava myös edellä esitettyjen vapaaehtoisin kaup-  
poihin 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 pie-  
nempiä kuin 5000 m<sup>2</sup> suuruisia alueita nimeämällä yhdyskunnan kehittämisen kannalta  
haasteelliset alueet kehittämisalueiksi.

#### 4.1.3 Lunastaminen

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

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 ra-  
kentamisen edistämistä varten. Yleisen tarpeen vaatimuksen osoittaminen helpottuu lu-  
nastuksen perustuessa yleiskaavaan tai osayleiskaavaan, vaikkei maankäyttö- ja raken-  
nuslaki sitä edellytäkään.

Lunastustilanteissa kunta ei vaaranna tai estä kenenkään elinkeinotoimintaa, vaikka lu-  
nastus saattaa aiheuttaa muutostarpeita esim. vastaavan maanviljelysmaan hankintaan  
muualta. Koska lunastukset tapahtuvat nykyisin ns. käypään hintaan, sen kohteeksi jou-  
tuva voi hankkia jo osalla lunastushintaa korvaavan alueen.

#### 4.1.4 Katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden hankinta

Tämä kappale liittyy tilanteisiin, joissa asemakaava laaditaan muulle kuin kunnan omis-  
tamalle maalle.

Katualueet siirtyvät kunnan haltuun ilman kiinteistökauppaakin yksinkertaisella hal-  
tuunotolla, kun asemakaava hyväksytään sellaiselle alueelle, jolla ei aikaisemmin ole ol-  
lut asemakaavaa. Näistä katualueista on kunnan kuitenkin maksettava maanomistajalle  
korvaus siltä osin, joka ylittää MRL 104 §:ssä määritellyn maanomistajan ilmaisuovu-  
tusvelvollisuuden, joka on lähtökohtaisesti 20 % maanomistajan kyseisellä kaava-  
alueella omistamasta maasta tai maanomistajan kyseisellä kaavalla saamaa rakennus-  
oikeutta suurempi neliömäärä. Korvauksesta käytännössä sovitaan haltuunottosopimuk-  
sella.

Vuoteen 2000 saakka voimassa olleessa rakennuslaissa ei edellytetty kaavateiden ole-  
van kunnan omistuksessa. Maskussa on ongelmana se, että kaikkia kiinteistötoimituk-  
sia omistuksen siirtämiseksi ei ole tehty, joten yksityisten omistuksessa on edelleen pal-



jon kunnalle kuuluvia katualueita. Kiinteistötoimitusten hakeminen ja läpivienti on jaettava 5-7 vuoden jaksolle suurten toimituskustannusten ja Maanmittauslaitoksen resurssien vuoksi.

Asemakaava-alueiden virkistysalueet (puistot, lähivirkistysalueet, urheilualueet jne.) siirretään kunnan omistukseen ilman erillistä korvausta maankäyttösopimuksella.

## 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 pääsääntöisesti myymällä tai poikkeustapauksissa vuokraamalla. Tontin vuokra on kauppahinnasta ja lohkomiskulujen yhteenlasketusta määrästä 5 % viiden ensimmäisen vuoden aikana, jonka jälkeen se nousee 8 %:iin. Lohkomiskulut peritään myös tontin myynnin yhteydessä. Tontin vuokra voidaan osittain hyvittää, jos vuokraaja myöhemmin sovittuna määräaikana ostaa tontin. Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin.

Asuintonttien hinnoista ja luovutusehdoista päättää kunnanhallitus maankäyttöinsinöörin 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 kunnanjohtajan 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, laadun ja maan hinnan takia,
- jos kunnan omistamiin kaavoitettaviin maihin luontevasti liittyy yksityisen maanomistajan alueita vähäisessä määrässä,
- pienissä kaavamuutoksissa, joissa maanomistajan kaavoituksella saama hyöty ei ole merkittävä ja joista maanomistajaa laskutetaan kiinteiden taksojen mukaisesti.
- erityisen painavista syistä

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-m<sup>2</sup> lisää asuntorakennusoikeutta tai 1000 k-m<sup>2</sup> muuta rakennusoikeutta,
- asemakaavan muutoksessa rakennusoikeus lisääntyy vähintään 100 k-m<sup>2</sup>,
- 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 kunnan näkemyksen mukaan olemassa edellytykset kaavoituksen jatkamiselle, laaditaan maankäyttösopimus maanomistajan ja kunnan välillä. Toisaalta kaavoitusprosessia ei tule jatkaa, jos maankäyttösopimuksen sisällöstä ei päästä yhteisymmärrykseen.

Maankäyttösopimuksessa on huomioitava riittävät vakuudet velvoitteiden takaamiseksi. Samoin on huomioitava mahdolliset omistajan vaihtumiset ja tilanteet, joissa on useita maanomistajia.

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. Korvaushinta arvioidaan olemassa olevan hintatason mukaisesti. Pääsääntö on, että kadut ja muut yleiset alueet luovutetaan kunnalle maa-alueina osana sopimuskorvausta.

Sopimuskorvauksena kunnalle tulevien katujen, puistojen sekä mahdollisesti muiden yleisten alueiden ja tonttien luovutus/vaihtokirjana on maankäyttösopimus. Se laaditaan ennen kuin asemakaava hyväksytään kunnanvaltuustossa/-hallituksessa. 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. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteuttamiseksi Maskussa käytetään sopimuskorvauksena 50 % asemakaavoituksella aikaansaadusta merkittävästä arvonnoususta.

#### 4.3.4 Kehittämiskorvaus

Jos jokin kohdassa 4.3.1 esitetyistä 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 Maskussa ei toistaiseksi ole tehty.

#### 4.3.5 Kehittämisalumenettely

Kehittämisalumenettely on tarkoitettu lähinnä rakennetun alueen, esim. 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 5000m<sup>2</sup> 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 asemakaavamuutoksen hakijalta kaavoitustaksa. Maskun kunnanhallitus on viimeksi 19.12.2011 hyväksynyt kaavoituspalveluista perittävät taksat.

Taksa muodostuu kaavoituskustannuksista, yleiskustannuksista, kuulutus- ja ilmoituskustannuksista sekä mahdollisista erillisselvityksistä tai asemakaavan havainnollistamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Taksaan tullaan lisäksi määrittelemään hinta 500 k-m<sup>2</sup> ylittävälle, mutta alle 1000 k-m<sup>2</sup> jäävälle ensimmäisen asemakaavan asuinrakennusoikeudelle sekä asuinrakennusoikeuden lisäykselle kaavamuutostilanteissa enintään 1000 k-m<sup>2</sup> saakka, jolloin vähäisissä, 2-3 pientalotonttia käsittävissä 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.

Korotetun rakentamattomien rakennuspaikkojen kiinteistöveron merkitys tulonlähteenä on varsin vähäinen. Oleellista sen sijaan on sen vaikutus uusien tonttien saamiseksi rakentamisen piiriin ja sitä kautta jo tehtyjen kunnallisteknisten investointien käytön lisääntyminen, jolloin tarve uusiin investointeihin vastaavasti vähenee.

Maskussa ei tällä hetkellä ole käytössä korotettua rakentamattomien rakennuspaikkojen kiinteistöveroa. 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 käyvällä 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 epätarkoituksenmukaiseen yhdyskuntarakenteeseen alueella. Tällöin on kaavamuutoksella pyrittävä saamaan asemakaava toteuttamiskelpoiseksi. Toteutuminen tulee asemakaavamuutoksen yhteydessä varmistaa maankäyttösopimuksiin sisällytettävillä rakentamisvelvoitteilla, kuten kappaleessa 4.4.1 on esitetty.

Kanta-Maskun kirkonkylän alueella asemakaavojen ajanmukaistaminen on käynnistetty laatimalla alueelle rakennemalli.

#### 4.4.5 Kunnallistekniikan rahoitus

Lähtökohtaisesti uusien alueiden kunnallistekniikan rakentaminen tulisi pystyä rahoittamaan pääsääntöisesti 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 käyttökelpoisen tonttireservin ehtymiseen ja sitä kautta asuinrakentamisen ja väestönkasvun vähenemiseen.

## 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.