



Ihastu Iittiin!

MAAPOLIITTINEN OHJELMA

IITIN KUNTA

Hyväksytty kunnanvaltuustossa 12.12.2023 § 52

Tarkistettu 23.04.2024 § 14

Sisällys

JOHDANTO	3
LÄHTÖKOHDAT.....	4
Maankäytön nykytilanne	5
MAAPOLITIIKAN TAVOITTEET	7
MAANHANKINNAN PERIAATTEET	8
Yleistä	8
Maanhankinnan painopistealueet.....	8
MAANHANKINNAN KEINOT	9
Vapaaehtoiset kaupat ja maanvaihdot.....	9
Etuosto-oikeus.....	9
Raakamaan lunastus.....	9
Yleisten alueiden hankinta	9
Tontin osan lunastaminen	10
MAAN MYYMISEN JA VUOKRAAMISEN PERIAATTEET	11
Tonttien luovutus	11
Maan vuokraaminen (muut kuin tontit).....	11
Maan myyminen rakennuspaikan lisämaaksi.....	11
Maa- ja metsätalousmaan myyminen	11
Kuntalain 130 § huomioiminen	11
KAAVOJEN LAATIMINEN YKSITYISEN MAANOMISTAJAN MAALLE	12
Yksityisen maanomistajan maan kaavoittaminen eri tilanteissa	12
Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen	13
KAAVOJEN TOTEUTUMISEN EDISTÄMINEN	14
Rakentamisvelvoite ja vallintarajoitus.....	14
Vanhentuneiden asemakaavojen muuttaminen	15
Korotettu kiinteistövero	15
Rakentamiskehotus	15
 LIITTEET	
litin kunnan omistamien tonttien aluehinnat	
litin kunnan omistamien tonttien varaus- ja luovutusehdot	

JOHDANTO

Maapolitiikka ja kaavoitus osana maapolitiikkaa ovat työkaluja, joilla kunta ohjaa ja luo edellytyksiä halutun yhdyskuntarakenteen muodostumiselle ja kehittymiselle.

Maapolitiikalla tarkoitetaan niitä toimia, jotka liittyvät maa-alueiden hankintaan, maankäytön suunnitteluun, tonttien luovuttamiseen, näihin johtavien sopimusten laatimiseen, luovutusehtoihin, tonttien rakentamisen edistämiseen sekä maaomaisuuden hallinnoimiseen.

Maapolitiikalla luodaan edellytykset kaavoituksen toteutumiselle, riittävälle asuntotuotannolle sekä palvelu- ja elinkeinotoiminnalle. Merkittävä osa yhdyskunnan kustannuksista määräytyy jo maanhankinnan ja suunnittelutyön yhteydessä tehtävien päätösten perusteella

Maapoliittinen ohjelma antaa kunnalle 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. Tämä ohjelma esittää periaatteet, joita litin kunta noudattaa pyrkiessään maapoliittiseen tavoitteeseensa. Maapoliittisessa ohjelmassa määritellyistä periaatteista poikkeamisesta päättää kunnanvaltuusto.

Edellinen litin kunnan maapoliittinen ohjelma on vuodelta 2011. Maapoliittista ohjelmaa on valmistellut maankäyttöinsinööri. Elinympäristövaliokunta, elinvoima- ja resurssivaliokunta sekä palveluvaliokunta ovat antaneet ohjausta ohjelmaa valmisteltaessa. Myös johtoryhmä on osallistunut ohjelman laatimiseen. Kunnan myytävien tonttien hinnoitteluun osallistuu auktorisoitu asiantuntija.

Maapoliittinen ohjelma on hyväksytty kunnanvaltuustossa 12.12.2023 § 52. Ohjelma tarkistetaan valtuustokausittain.



LÄHTÖKOHDAT

Litti on noin 6500 asukkaan kunta, joka siirtyi Kymenlaakson maakunnasta Päijät-Hämeeseen vuoden 2021 alusta. Litti on helposti saavutettavissa idän ja lännen suunnasta. Littiin pääsee valtateitä ja rautatietä pitkin nopeasti sekä lähikaupungeista että pääkaupunkiseudulta. Keskustaajama Kausala sijaitsee keskellä kuntaa, jossa on helppo asioida ympäröivistä kylistä.

Peruspalvelut sijaitsevat pääosin Kausalassa, mutta alakoulut löytyvät myös kunnan eteläosasta Haapakimolasta ja pohjoisosasta Vuolenkoskelta. Litissä on monipuolisesti kaupallisia palveluita asukkaiden tarpeisiin, vaikka niiden määrä onkin viime vuosikymmeninä vähentynyt. Litissä on pieneksi kunnaksi paljon teollisuutta tarjoten työpaikkoja asukkaille. Maa ja metsätalous ovat litissä merkittäviä elinkeinoja, mikä näkyy keskeisenä osana ympäristöä, kulttuuria ja maisemaa.

Salpausselän harju jakaa litin Maakansa eteläosassa ja Vesikansa pohjoisosassa. Eteläosan maisemaa hallitsee laajat peltoaukeat, pohjoisosassa metsät ja järvet, erityisesti Kymijoki. Litissä on elinvoimainen luonto, joka tarjoaa monipuolisia virkistysmahdollisuuksia.

Väestö litissä vähenee ja haasteena onkin elinvoimaisuuden säilyttäminen siitä huolimatta. Uusien asukkaiden ja yritysten houkutteleminen littiin on tärkeää.



MAANKÄYTÖN NYKYTILANNE

Maanomistus

litin kunnan kokonaispinta-ala on 687 km². Kunnan maanomistusta on noin 22 km². litin omistamien metsien pinta-ala on noin 1760 hehtaaria. Viljelysmaata kunta omistaa noin 70 hehtaaria.

Kunta omistaa useita kymmeniä vapaita asuintontteja ja noin 15 kpl vapaita teollisuustonttia. Asemakaava-alueella on lisäksi karkean arvion mukaan noin 100 vapaita yksityisomisteista pientalotonttia.

Maan hankinta

Viime vuosina litin kunta on hankkinut maata tulevan asuntotuotannon tarpeisiin ja yleisten alueiden toteutukseen. Muutamia tontteja on ostettu takaisin kunnalle, kun asiakkaan rakennushanke ei ole toteutunut ja kunta on arvioinut takaisin ostamisen olevan tarkoituksenmukaista.

Maata on hankittu pääasiassa vapaaehtoisilla kaupoilla. Etuosto-oikeutta on käytetty kaksi kertaa viimeisen 10 vuoden aikana.

Maan myynti

Kunta on myynyt viimeisen 10 vuoden aikana 43 pientalotonttia. Maata on myyty lisäksi mm. myös rakennuspaikkojen lisämaaksi ja yritysten tarpeisiin. Myös asemakaavan mukaisten tonttien osia on myyty tontin toisen osan omistajille.

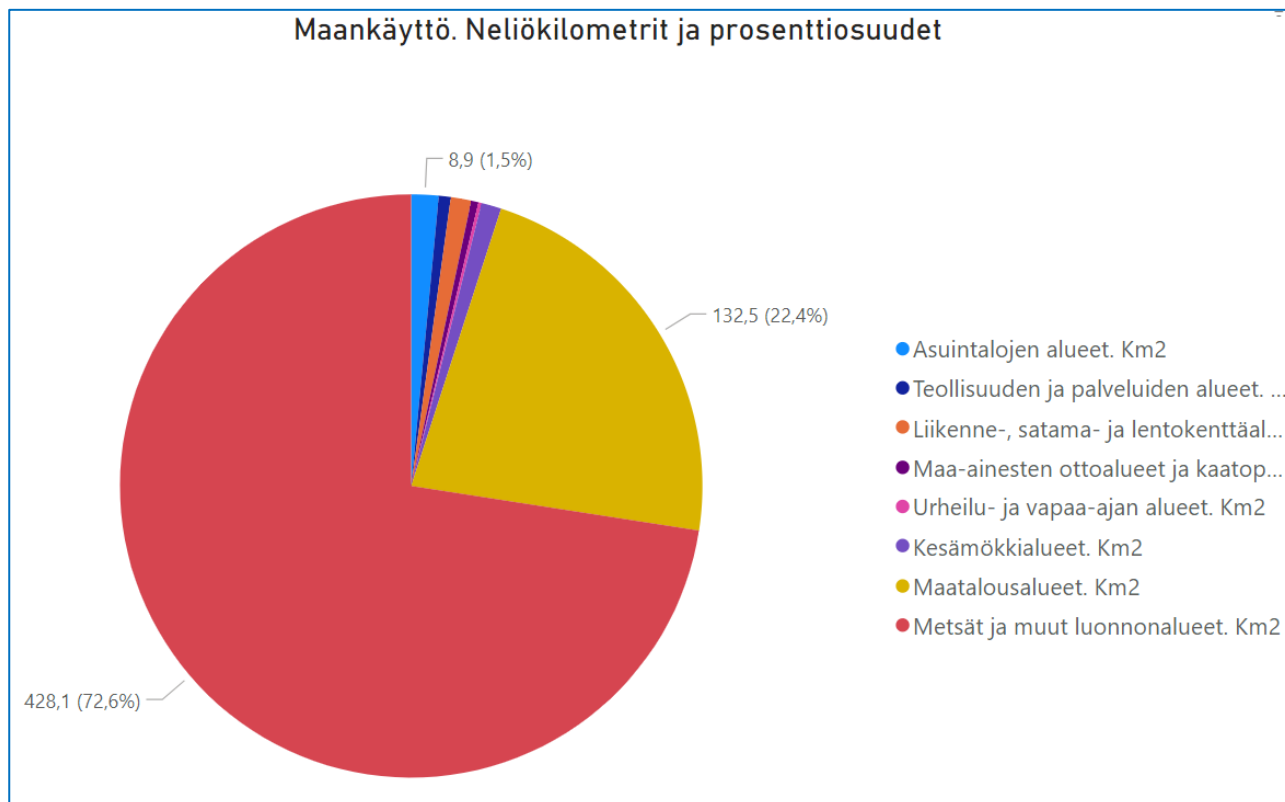
Kaavatilanne

Asemakaavoitettua aluetta on Kausalan taajamassa, Kymi-Ringin alueella, Pohjanmäen – Radansuun alueella, Sorronniemessä Kirkonkylän pohjoisosassa sekä Vuolenkosken Koskenrannassa. Lisäksi on useita pieniä ranta-asemakaavoja.

Kausalan – Kirkonkylän yleiskaava-alue käsittää noin 67 km² suuruisen alueen ja siihen sisältyvät Kausalan, Pohjanmäen - Radansuun ja Sorronniemen asemakaava-alueet lievealueineen. Rantarakentamista ohjaavana maankäytön suunnitelmana litissä lähes kaikille rannoille on laadittu rantaosayleiskaava. Uusimpana yleiskaavana on laadittu Perheniemen tuulivoimapuiston osayleiskaava.

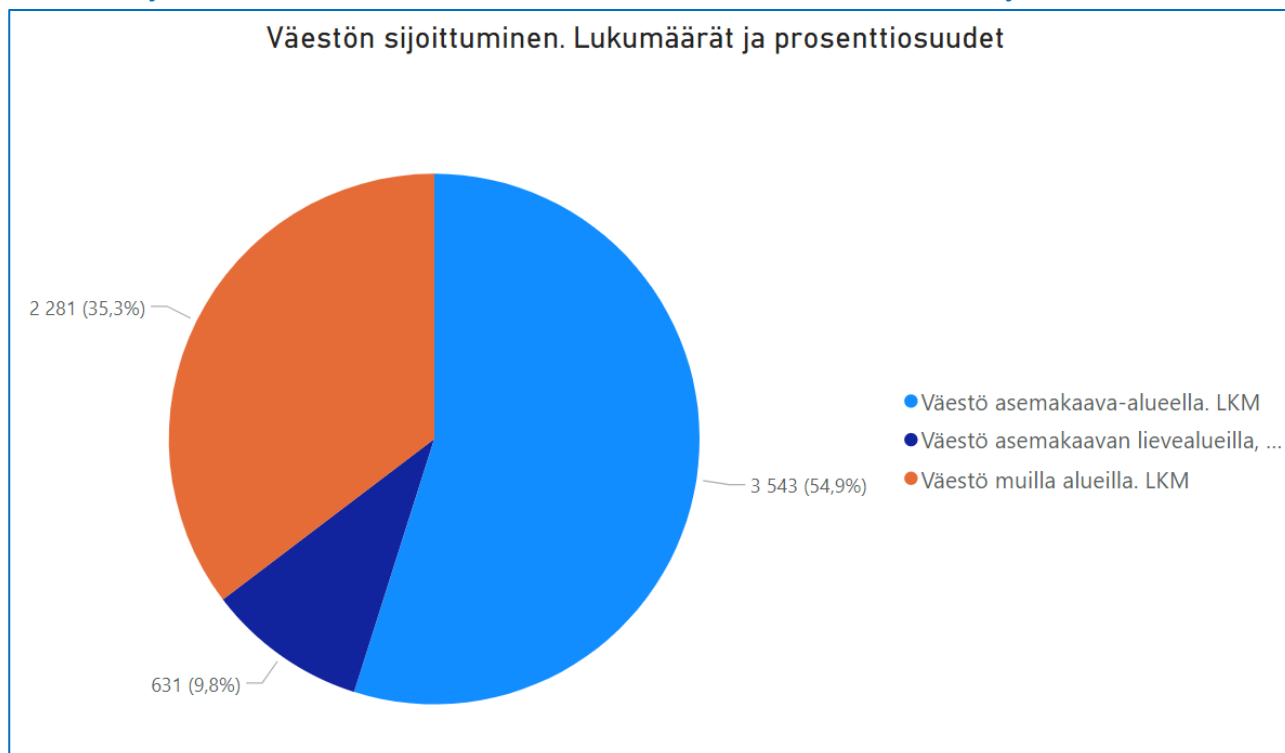
litissä on edelleen voimassa Kymenlaakson vaihemaakuntakaavat. Päijät-Hämeen kokonaismaakuntakaavan uudistus käynnistetään 2023 vuoden lopussa.

Maankäyttö litissä aluetyypeittäin



Vuoden 2021 mukainen tilanne, Katve-tietokanta.

Väestön sijoittuminen asemakaava-alueella, asemakaavan lievealueilla ja muilla alueilla



Vuoden 2021 mukainen tilanne, Katve-tietokanta.

MAAPOLITIIKAN TAVOITTEET

litin kunnan maapolitiikan tavoitteet perustuvat maankäyttö- ja rakennuslain kunnille antamiin oikeuksiin ja velvollisuuksiin, maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä muussa lainsäädännössä esitettyihin kansalaisten yhdenvertaisuuteen liittyviin vaatimuksiin ja litin kuntastrategiaan.

IITIN KUNNAN MAAPOLITIIKAN KESKEISET TAVOITTEET

Kuntastrategian tavoitteet

litin kuntastrategian 2022-2025 visiona vuodelle 2030 on olla hyvinvoiva ja haluttu asuinkunta kansainvälisin kosketuksin. litin kunnan tehtävä on mahdollistaa edellytykset hyvälle elämälle ja yrittämiselle maaseutumaisessa yhteisössä. Maapolitiikan kannalta tärkeitä painopisteitä ovat hyvinvoinnin edistäminen, monipuolinen asuminen ja elinvoiman kasvattaminen.

Johdonmukainen ja pitkäjänteinen maapolitiikka

Lainsäädännön mahdollistamia maapoliittisia keinoja käytetään johdonmukaisesti tämän ohjelman periaatteita noudattaen. Maapolitiikka on kunnan talouden ja yhdyskuntarakenteen kannalta tehokasta ja tarkoituksenmukaista sekä maanomistajien kannalta tasapuolista.

Toimiva yhdyskuntarakenne

Maapolitiikalla tuetaan koko kunnan elinvoimaisuutta. Toimiva yhdyskuntarakenne on taloudellisesti, ekologisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä. litissä tuotetaan terveellistä, turvallista ja viihtyisää ympäristöä.

Vetovoimainen asuinkunta

Monipuolisia asumisvaihtoehtoja erilaisiin elämän tilanteisiin ja käyttötarkoituksiin mahdollistetaan eri puolilla kuntaa litin kuntastrategian mukaisesti. Kunnalla on tarjolla erityyppisiä asuintontteja vetovoimaisilla alueilla. Kunta edistää toiminnallaan ranta-asumisen mahdollisuuksia monipaikkaisuus huomioiden. Maaseudun haja-asutus tunnistetaan tärkeänä ja säilytettävänä asumismuotona. Luonnonläheisyys on merkittävä vetovoimatekijä litille asuinpaikkana niin taajamissa kuin haja-asutusalueillakin.

Virkistys- ja liikuntamahdollisuuksia edistetään joka puolella kuntaa riittävän laajoina ja yhtenäisinä kokonaisuuksina huomioiden asukkaiden tarpeiden lisäksi yritysten sekä palvelujen kuten varhaiskasvatuksen ja koulujen tarpeet. Keskeisten liikenneväylien kevyen liikenteen turvallisuutta ja laatua parannetaan. Suunnittelussa edistetään esteettömyyttä kuntalaisten tasavertaisen kohtelun varmistamiseksi.

Monipuolinen elinkeinotoiminta

Kunnan alueella tarjotaan hyviä sijoittumismahdollisuuksia elinkeinotoimintaan. Kunnalla on tarjolla tontteja eri kokoisten yritysten tarpeisiin sujuvien liikenneyhteyksien varrelta. Lisäksi mahdollistetaan asumisen ja yrittämisen yhdistäminen. litti panostaa perhe-, mikro- ja keskisuurten yritysten menestymiseen maapolitiikan keinoin. Yritysten kehittämistarpeisiin suhtaudutaan joustavasti.

MAANHANKINNAN PERIAATTEET

YLEISTÄ

Kuntien maapolitiikan keskeinen tehtävä on hankkia raakamaata tulevan yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin ennen asemakaavan laatimista. Riittävällä raakamaavarannolla voidaan parantaa kaavoituksen toimintaedellytyksiä, turvata suunnitelmallinen tonttituotanto ja yhdyskuntarakentamisen talous. Maata hankitaan myös asemakaavan toteuttamiseksi.

litissä uudet asemakaavat laaditaan pääasiassa kunnan omistamalle maalle. Maanhankinnassa hintataso pidetään kohtuullisena ja maanomistajien kannalta tasapuolisena. Kunta hankkii maata asuntotuotannon, palvelujen ja yritysten tarpeiden lisäksi virkistystarkoituksiin sekä toisinaan harkintansa mukaan vapaaehtoisilla kaupoilla metsätalouden harjoittamiseen tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina. Maata voidaan hankkia myös vaihtomaaksi.

MAANHANKINNAN PAINOPISTEALUEET

Maanhankintaa varaudutaan kasvattamaan asunto- ja yritystonttituotannon turvaamiseksi. Maanhankinta suunnataan potentiaalisille asuin- ja yritysalueille tarpeen mukaan ensisijaisesti yleiskaavaan perustuen. Alueita on kartoitettu strategisella tasolla huomioiden erityisesti liikenne sekä palveluiden saatavuus ja muutokset niiden sijainnissa. Varsinaiset kaavan vaatimat selvitykset tehdään seuraavissa vaiheissa. Tulevaisuuden painopistealueita voidaan määritellä myös Lahden kaupunkiseudun rakennemallin sekä maakuntakaavoitustyön selvitysten perusteella.

Keskusta

Nykyisen taajamarakenteen sisäisiä mahdollisuuksia asuinrakentamisen lisäämiselle tutkitaan erityisesti rataa tukeutuen. Myös nykyisten keskeneräisten asuinalueiden tilannetta arvioidaan ja käytöstä poistuvien koulujen tonttien tulevaa käyttöä tarkastellaan. Selvitysten pohjalta arvioidaan maanhankinnan tarvetta. Keskeisiltä alueilta selvitetään mahdollisuuksia ostaa kunnalle huonokuntoisia rakennuksia, jotta vaikutusmahdollisuudet keskustan viihtyisyyteen paranevat.

Ravilinnan ympäristö

Ravilinnan lähiympäristöön rakennetaan uusi koulukampus. Alueella selvitetään myös mahdollisuuksia vetovoimaisen asuinalueen kaavoittamiselle. Uuden koulun sijoittuminen alueelle, olemassa olevat liikuntamahdollisuudet, alakoulun ja päiväkodin läheisyys puoltavat asuinrakentamisen lisäämistä tällä alueella, mikäli kysyntää uusille tonteille on. Tarpeetonta taajamarakenteen laajenemista vältetään. Tältä alueelta tullaan hankkimaan maata lähitulevaisuudessa selvityksiin ja suunnitelmiin perustuen.

Vt 12 eritasoliittymien ympäristö

litissä on vapaita yritystontteja pienyrityksille, mutta isompia tontteja ei ole tarjolla. Tillolassa suunnitellun vt12 eritasoliittymän ja KymiRingin välisellä alueella selvitetään uusien yritystonttien kaavoitusmahdollisuuksia erityisesti suuria yhtenäisiä alueita vaativalle toiminnalle. Tillolassa on jo teollista toimintaa, lisäksi sinne on mahdollisesti rakentumassa aurinko- ja tuulivoimaa. Tämän alueen läheisyydessä sijaitsee Kouvolan Miehonkankaan osayleiskaava-alue, joka soveltuu tuotanto-, teollisuus- ja varastointitoimintaan. Tillolan alueelta varaudutaan hankkimaan maata pitkällä tähtäimellä, mikäli selvitysten perusteella alue on kaavoitettavissa tavoitteiden mukaisesti. Tällä alueella myös maankäyttösopimukset voivat tulla kyseeseen.

Lisäksi valtatie 12 suunnitelman mukaista Kausalan eritasoliittymän ympäristöä tarkastellaan yleiskaavan mahdollistamalla tavalla ja varaudutaan hankkimaan maata asemakaavoitettavaksi lähitulevaisuudessa.

MAANHANKINNAN KEINOT

VAPAAEHTOISET KAUPAT JA MAANVAIHDOT

Raakamaahankinta tehdään pääsääntöisesti vapaaehtoisin kaupoin. Maakauppojen hintatason tulee olla kohtuullinen ja johdonmukainen markkinatilanne huomioon otettuna. Tarvittaessa voidaan arvioida maanvaihdon mahdollisuuksia.

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

ETUOSTO-OIKEUS

Etuostolain mukaan kunnalla on mahdollisuus mennä kiinteistökaupassa ostajan sijaan tietyin rajoituksin. Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamiseen sekä virkistys- ja suojelutarkoituksiin, jos alueen pinta-ala on yli 0,5 hehtaaria, kyseessä ei ole sukulaistuovutus tai pakkohuutokauppa, tai jos kaupan osapuolena ei ole valtio tai sen laitos.

Kunnassa seurataan kunnan alueella tapahtuvia kiinteistökauppoja. Kunta harkitsee tapauskohtaisesti etuosto-oikeuden käytön. Kunnalla on kolmen kuukauden kuluessa kaupan syntymisestä oikeus tehdä päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä ja ilmoittaa siitä myyjälle, ostajalle ja kirjaamisviranomaiselle. Kunta voi etukäteen kiinteistönomistajan pyynnöstä antaa lausunnon etuosto-oikeuden käyttämisestä.

RAAKAMAAN LUNASTUS

Raakamaan lunastamista maan hankinnan keinona käytetään vain poikkeuksellisissa tapauksissa. Lunastusmenettelyä käytetään, jos alueen hankkiminen on välttämätöntä kunnan julkisen rakentamisen takia eikä muut keinot tuota tulosta kohtuullisen ajan kuluttua sopimusneuvottelujen aloittamisesta. Raakamaan lunastamiseen tarvitaan ympäristöministeriön lupa.

YLEISTEN ALUEIDEN HANKINTA

Katualueet

Katualueiden hankinta toteutetaan pääsääntöisesti katualueiden lunastustoimituksella.

Vuoteen 2000 saakka voimassa olleessa rakennuslaissa ei edellytetty kaavateiden olevan kunnan omistuksessa. Kausalassa on edelleen paljon katualueita, jotka kuuluvat viereiseen kiinteistöön. Suurelta osin korvaukset on kuitenkin jo maksettu, mutta toimitus on tekemättä.

Katualueen lunastustoimituksessa kaikki maanhankinnan osa-alueet tulee ratkaistua. Lunastustoimituksessa käsitellään omistusoikeuden siirtäminen, haltuunotto, kiinteistönmuodostus ja korvauskysymykset.

Kun asemakaava hyväksytään alueelle, jolla ei ole ollut asemakaavaa, kunta saa maankäyttö- ja rakennuslain 94 § mukaan omistukseensa katualueen, joka ei sille ennestään kuulu, kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella. 104 § mukaan kunnan omistukseen siirtyvästä katualueesta kunnan tulee suorittaa korvausta maanomistajalle siltä osin kuin luovutettavan alueen pinta-ala ylittää 20 prosenttia hänen kyseisellä asemakaava-alueella omistamastaan maasta tai on suurempi sitä rakennusoikeuden määrää, jonka saa rakentaa hänelle jäävälle maalle tällä asemakaava-alueella. Korvausvelvollisuuden määrittelyssä ei oteta huomioon asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi tai vesialueeksi osoitettua aluetta.

Muut yleiset alueet ja yleisten rakennusten tontit

Asemakaavan mukaiset puistot ja muut kunnan tarpeisiin tarkoitetut yleiset alueet sekä yleisten rakennusten tontit hankitaan kunnan omistukseen ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupoin.

Tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain 96 § mukaan kunta saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan laitokselle tai kunnan muihin tarpeisiin.

TON TIN OSAN LUNASTAMINEN

Kiinteistönmuodostamislain 62 § mukaan tontin tai asemakaavaan soveltuvan rakennuspaikan muodostamiseksi tontin tai rakennuspaikan osan omistajalla on oikeus lunastaa toiselle kuuluvaa tonttiin tai rakennuspaikkaan sisältyvää aluetta.

Tontin osan lunastuksen tarkoituksena on varmistaa rakennuskelpoisten ja asemakaavaan sopeutuvien tonttien muodostaminen silloin, jos kaavan mukainen tontti koostuu eri omistajille kuuluvista alueista.

Lunastusoikeus voidaan myöntää, jos rakennusluvan saaminen edellyttää puuttuvan rakennuspaikan osan hankkimista. Etuoikeus tontin osan lunastamiseen on sillä, jonka tontinosa rakennuksineen ja laitteineen on arvokkain.

Sitovan tonttijaon alueella kunnalle voisi muodostua lunastusoikeuksia ja lunastusvelvollisuuksia, mutta litissä on käytössä ohjeellinen tonttijako eikä asia toistaiseksi koske littä.



MAAN MYYMISEN JA VUOKRAAMISEN PERIAATTEET

Periaatteista poikkeamisista päättää kunnanvaltuusto.

TONTTIEN LUOVUTUS

litin kunnassa tonttien luovuttaminen tapahtuu pääasiassa myymällä jatkuvana luovutuksena. Erillispientalotontteja ei vuokrata. Yritystontit myydään tai vuokrataan alueesta riippuen. Teollisuusalueilla sijaitsevat tontit ensisijaisesti myydään. Keskeisillä alueilla sijaitsevat yritystontit pääsääntöisesti vuokrataan, jotta kunnalla säilyy vaikutusmahdollisuudet alueen kehittymiseen. Tonttien varaus- ja luovutusehdot on esitetty tarkemmin erillisessä liitteessä.

Tonttien hinnoittelu

Tonttien hinnoista ja luovutusehdoista päättää kunnanvaltuusto. Tonttien hinnoitteluun on edellisen kerran tehty muutoksia vuonna 2016. Tonttien hinnoittelu päivitetään maapoliittisen ohjelman laatimisen yhteydessä. Tonttien hinnat erillisessä liitteessä.

Tonttien hinnoittelussa huomioidaan kunnalle koituneet kustannukset ja markkinatilanne. Puustoa ei erikseen huomioida hinnoittelussa. Tonttien lohkomiskulut veloitetaan, määräaloilla lohkomisen maksaa ostaja. Pääosin käytetään aluehinnoittelua ja hinnoittelussa käytetään apuna puolueetonta arvioijaa. Rantatontit ja muut kalliit tontit myydään tarjousten perusteella, mutta kunnanvaltuusto päättää tonttien pohjahinnan. Hintojen ajantasaisuus arvioidaan valtuustokausittain. Kunnanhallitukselle annetaan joustovaraa esimerkiksi kampanjoiden järjestämiseksi enintään 50 % tonttien hinnoista.

MAAN VUOKRAAMINEN (MUUT KUIN TONTIT)

Maan vuokraaminen harkitaan tapauskohtaisesti. Kunnan omistamat peltomaat vuokrataan maatalouskäyttöön vakiintuneen käytännön mukaisesti tarjousten perusteella viiden vuoden välein.

MAAN MYYMINEN RAKENNUSPAIKAN LISÄMAAKSI

Kunta harkitsee tapauskohtaisesti maan myymisen rakennuspaikan lisämaaksi. Asemakaava-alueella lisämaan myyntihinta vastaa alueen tonttihintoja. Muilla alueilla pyydetään ulkopuolinen arvio.

MAA- JA METSÄTALOUSMAAN MYYMINEN

Kunta ei pääsääntöisesti myy maata maa- ja metsätaloustarkoituksiin. Maa- ja metsätalousmaita voidaan hyödyntää vaihtomaina. Haja-asutusalueella voidaan tapauskohtaisesti harkinta maan myyntiä rakennuspaikaksi. Maan arvosta pyydetään ulkopuolinen arvio.

KUNTALAIN 130 § HUOMIOIMINEN

Kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi.

Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

KAAVOJEN LAATIMINEN YKSITYISEN MAANOMISTAJAN MAALLE

Uudet asemakaavat laaditaan pääasiassa kunnan omistamalle maalle. Yksityisen maanomistajan maalle kaavoitettaessa maanomistajalla on velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, mikäli hyöty on merkittävä.

YKSITYISEN MAANOMISTAJAN MAAN KAAVOITTAMINEN ERI TILANTEISSA

Pienet yksittäiset asemakaavamuutokset yksityisen maanomistajan aloitteesta

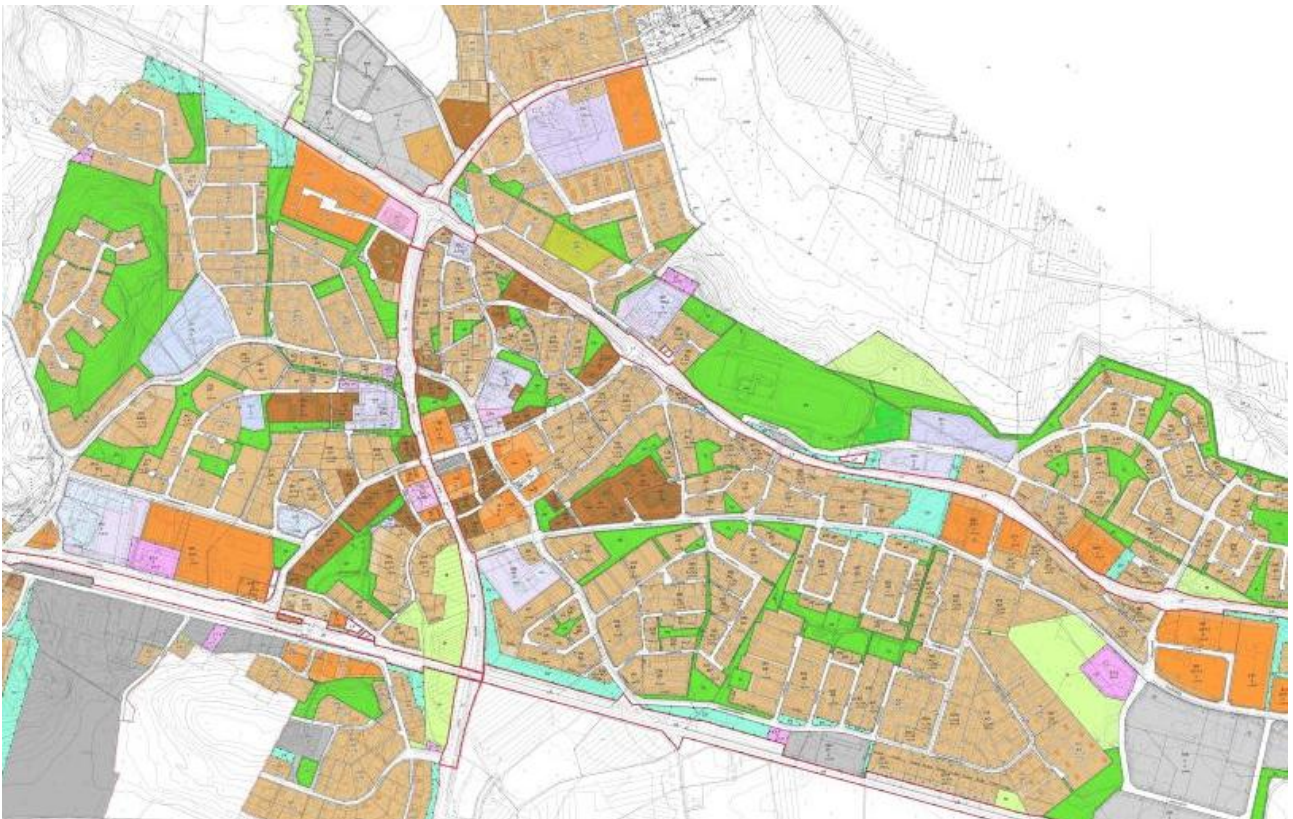
Yksityisen maanomistajan aloitteesta voidaan vähäisessä määrin tehdä yksittäisiä pieniä kaavamuutoksia, joissa maanomistajan kaavoituksella saama hyöty ei ole merkittävä. Merkittäväksi hyödyksi katsotaan tässä tapauksessa yli 500 kerrosneliometriä lisää rakennusoikeutta. Kaavamuutoksen edellytykset on oltava olemassa. Kaavoituskustannuksista vastaa kokonaisuudessaan maanomistaja, vaikka kaava ei saisikaan hyväksyntää.

Asemakaavamuutokset kunnan aloitteesta

Kaavamuutostilanteissa voidaan harkita yksityisen maanomistajan maiden kaavoittamista, jos kaavoitus johtaa kunnan kannalta järkevään täydennysrakentamiseen ja rakentaminen kasvattaa aikaisemmin tehtyjen kunnan investointien käyttöastetta eikä kunnan ole kannattavaa ostaa maata itselleen. Maanomistajalla on velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, mikäli hyöty on merkittävä.

Erillishankkeet ja laajemmat kokonaisuudet

Jos yksityisten maanomistajien maita kaavoitetaan erillishankkeina tai laajempuna kokonaisuutena kunnan muun kaavoituksen yhteydessä aikaansaaden maanomistajalle merkittävää hyötyä, edellyttää se maankäyttösopimusta kunnan ja maanomistajien kesken.



KUNNALLE YHDYSKUNTARAKENTAMISESTA AIHEUTUVIEN KUSTANNUSTEN KORVAAMINEN

Maankäyttö ja rakennuslain 91 a § mukaan asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Maankäyttösopimus

Kaavan toteuttamisesta kunnalle aiheutuviin kustannuksiin osallistumisesta pyritään sopimaan maanomistajan kanssa ensisijaisesti maankäyttösopimuksin. Kunta valmistelee maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksen aina, kun maanomistajalle aiheutuu asemakaavasta tai asemakaavamuutoksesta merkittävää hyötyä. Merkittäväksi hyödyksi katsotaan 500 k-m² ylittävä rakennusoikeuden lisäys.

Maankäyttösopimuksissa sopimuskorvaukset pyritään ensisijaisesti kohdentamaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Maankäyttömaksuna peritään 50 % asemakaavasta johtuvasta tontin arvonnoususta, joka ylittää merkittävän hyödyn rajan. Jos kaava laajenee jo rakennetulle rakennuspaikalle, tontin rakennusoikeuden määrää verrataan rakennusjärjestyksen mukaiseen rakennusoikeuteen. Kunnan ja maanomistajan keskinäisistä kaavan toteuttamiseen liittyvistä velvoitteista voidaan sopia laajemminkin tarpeen mukaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b § mukaan maankäyttösopimus voidaan tehdä sitovasti vasta, kun kaavaluonnos tai kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Ennen kaavoituksen aloittamista tai sen alkuvaiheessa voidaan sopia vain kaavoituksen käynnistämisestä ja kaavoituskustannusten jakautumisesta. Maankäyttösopimuksissa ei voida sitovasti sopia kaavojen sisällöstä.

Kehittämiskorvaus

Jos maanomistajan kanssa ei synny sopimusta hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, kunta voi maankäyttö- ja rakennuslain 91 c § mukaan periä maanomistajalta kehittämiskorvausta.

Kehittämiskorvausmenettelyä voidaan kuitenkin soveltaa vain asemakaavaan, jossa on sitova tonttijako. Vain jos korttelin alue on kokonaan saman omistajan omistuksessa, kehittämiskorvaus voidaan määrätä korttelikohtaisesti. Maankäyttö ja rakennuslain 78 § mukaan tonttijako tulee laatia sitovana, kun alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät. Iitissä tonttijaot ovat ohjeellisia. Sitovan tonttijaon käyttöönotto ei toistaiseksi ole Iitissä tarpeen tai tarkoituksenmukaista. Sitova tonttijako on mm. joustamaton ja voi hidastaa rakennuslupien myöntämistä.

KAAVOJEN TOTEUTUMISEN EDISTÄMINEN

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



RAKENTAMISVELVOITE JA VALLINTARAJOITUS

Kunnan tonttien luovutusehtoihin sisältyy vallintarajoitus ja rakentamisvelvoite. Luovutusehdoilla pyritään varmistamaan, että tontin luovutus johtaa rakentamiseen.

Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen, mahdollisten rakennustapaohjeiden ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen, ympärivuotiseen asumiseen käytettävän rakennuksen kolmen vuoden kuluessa kaupantekohetkestä siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakennusluvan edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Myyjällä on harkintansa mukaan hakemuksesta, erityisen painavasta syystä, mahdollisuus pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.

Vallintarajoitus

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta kiinteistöä rakentamattomana edelleen. Rajoitus on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta alkaen.

Sopimussakko

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona tontin kauppahinnan suuruisen summan, kuitenkin vähintään 2000 euroa, ja tämän jälkeen vuosittain 20 % kauppahinnasta seuraavan viiden vuoden ajan, mikäli rakentaminen on edelleen kesken.

Mikäli ostaja luovuttaa kiinteistön sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona tontin kauppahinnan suuruisen summan kertasuorituksena, kuitenkin vähintään 2000 euroa. Myyjällä on harkintansa mukaan hakemuksesta, erityisen painavasta syystä, mahdollisuus vapauttaa ostaja joko kokonaan tai osittain sopimussakkojen suorittamisesta.

VANHENTUNEIDEN ASEMAKAAVOJEN MUUTTAMINEN

Maankäyttö- ja rakennuslain 60 § edellyttää asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointia niiden asemakaavojen osalta, jotka ovat olleet lainvoimaisia 13 vuotta ja jotka ovat vielä merkittävältä osalta toteuttamatta.

Lisäksi kunnan on syytä tehdä ajanmukaisuuden arviointia sellaisten asemakaavojen osalta, joissa on käyttämätöntä rakennusoikeutta.

KOROTETTU KIINTEISTÖVERO

Kunnanvaltuusto voi kiinteistöverolain 12 a §:n nojalla määrätä erikseen rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosentin, joka on vähintään 2,00 ja enintään 6,00, jos lain edellytykset täyttyvät. Erillistä veroprosenttia ei kuitenkaan ole pakko määrätä.

Korotettua kiinteistöveroa ei ole tarpeen ottaa käyttöön koska kunnalla on runsaasti vapaita tontteja myynnissä ja tontteja myydään vain harvakseltaan.

RAKENTAMISKEHOTUS

Maankäyttö ja rakennuslain 97 § perustuen voidaan antaa rakentamiskehotus, 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.

Kehotuspäätökset tulee antaa kokonaistarkastelun pohjalta suunnitelmallisesti yhtenäisin perustein. Rakentamiskehotuksen antamisesta päättää kunnanhallitus.

Rakentamiskehotusta ei ole tarpeen ottaa käyttöön, koska kunnalla on runsaasti vapaita tontteja myynnissä ja tontteja myydään vain harvakseltaan.