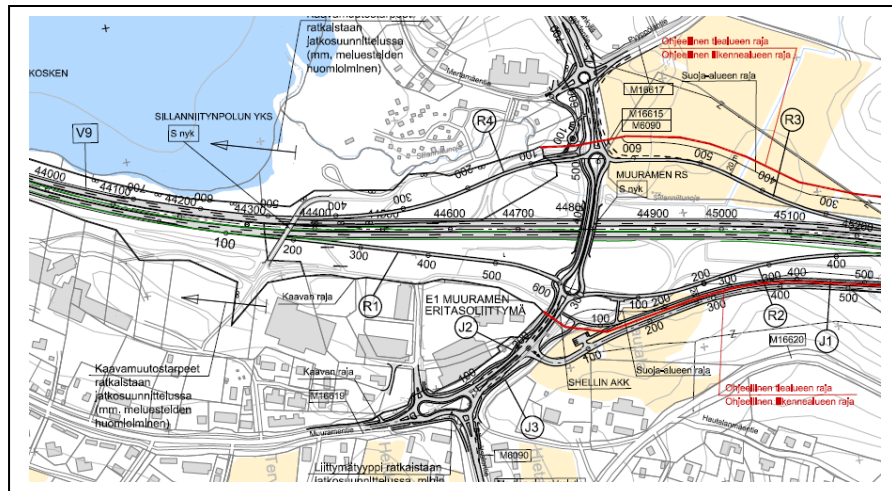


MUURAMEN KUNNAN

MAAPOLIITTINEN OHJELMA 2019-2022

8.10.2019



SISÄLLYSLUETTELO

JOHDANTO.....	1
1. MAAPOLITIIKAN TAVOITTEET.....	2
2. MAAN HANKINNAN KEINOT	2
2.1. Vapaaehtoinen maanhankinta	2
2.1. Etuosto-oikeus.....	2
2.2. Lunastaminen.....	3
3. MAAN LUOVUTUS	3
3.1. Pientalotonttien luovutus.....	3
3.2. Kerrostalo- ja rivitalotonttien luovutus.....	4
3.3. Liike- ja teollisuustonttien luovutus.....	4
3.4. Julkisten palvelualueiden tontit ja yleiset alueet.....	4
3.5. Valtiotukisäännös.....	4
4. KAAVOITUS JA MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET	5
4.1. Kaavoitus.....	5
4.2. Maankäyttösopimukset	5
4.3. Kehittämiskorvaus.....	5
4.4. Kehittämisalumenettely	6
5. ASEMAKAAVOJEN TOTEUTTAMISEN EDISTÄMINEN.....	6
5.1. Rakentamiskehottus	6
5.2. Korotettu kiinteistövero.....	6
5.3. Tonttien takaisinosto	6
6. MAAPOLIITTISEN OHJELMAN SEURANTA JA ANALYYSI	6

ERILLISET LIITTEET

Lainsäädäntöviittaukset:

- MRL; [Maankäyttö- ja rakennuslaki](#)
- [Etuostolaki](#)
- LunL; [Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta](#)
- [Tuoverolaki](#)
- Muuramen kunnan [hallintosääntö](#)

JOHDANTO

Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi (MRL 5 a§).

Kunnan maanomistus ja maanhankinta on välttämätöntä kehittämisen ja kuntatalouden näkökulmasta. Kunnan maanomistus helpottaa ja nopeuttaa asemakaavojen laatimista ja varmistaa hyvän yhdyskuntarakenteen muodostumisen. Maapolitiikan ratkaisut vaikuttavat kuntalaisten ja yritysten toimintaan muun muassa tonttien hinnoittelun kautta.

Maapoliittinen ohjelma sisältää maanhankintaan, tontin luovutukseen, maankäyttösopimuksiin ja kaavojen toteuttamiseen liittyvää ohjeistusta ja linjauksia. Linjausten tavoitteena on jatkaa nykyistä aktiivista maapolitiikkaa ja säilyttää maapoliittinen ohjausvalta kunnalla.

Onnistuneella maankäytöllä kunta voi ohjata kasvua ja taloudellisia vaikutuksia.



Maapoliittinen ohjelma laaditaan pitkäjänteisen ja linjakkaan maapolitiikan varmistamiseksi ja sen hyväksyy valtuusto.

Hyväksytty: Valtuusto 11.11.2019

2.2. Lunastaminen

Asemakaava-alueilla kunta saa ilman erityistä lupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan laitokselle tai muihin tarpeisiin. Kohteita ovat esimerkiksi puistot ja koulutontit. (Yleiset alueet, MRL 96§)

Kunta lunastaa katu- ja puistoalueet uusien kaavojen tultua lainvoimaiseksi MRL:n mukaisesti. (Katualueiden haltuunotto sivu 6; MRL 94§ ja 95§)

Ensimmäiseen asemakaavaan liittyy ns ilmaisluovutusvelvollisuus, joka tarkoittaa kunnan oikeutta saada maanomistajalta korvauksetta haltuun tietty osa katualueesta.

Ympäristöministeriön luvalla kunta voi myös lunastaa kaavoittamatonta raakamaata, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten (MRL 99§).

Jokainen yksittäinen lunastamispäätös edellyttää valtuuston päätöstä ja ympäristöministeriön lupaa. Lunastushakemuksessa kunnan on osoitettava pyrkiensä vapaaehtoiseen ratkaisuun ennen lunastustoimituksen käynnistämistä (LunL 4.1 §).

Lunastuksessa maanomistajalle maksettava korvaus vastaa kohteen täyttä arvoa, joka määritellään osapuolista riippumattoman maanmittauslaitoksen pitämässä lunastustoimituksessa.

3. MAAN LUOVUTUS

Tontin luovutusten kautta kunta pystyy säätämään yhdyskuntarakenteen kasvua.

Hallintosäännön 27§:n mukaan elinvoiman ja kestävän kasvun lautakunta päättää vuosittain asuntotonttien luovutuksen valmistelusta ja valtuusto päättää vuosittain niiden hinnoista.

Kunnanjohtaja päättää rakennustonttien tai muutoin rakennuspaikaksi määritellyn kiinteistön myymisestä valtuuston ja elinvoiman ja kestävän kasvun lautakunnan päättämien ehtojen puitteissa (hallintosääntö 16§).

Kunnanjohtajan rooli uusien asukkaiden ja yrittäjien kaupantekotilaisuudessa on imagollisesti tärkeä.

Elinvoiman ja kestävän kasvun lautakunta päättää asemakaavan mukaiseen tonttiin liittyvän lisämaan ja teollisuustonttien hinnoista ja myynneistä (hallintosääntö 27§).

Tonttien luovutusten ehtona on pääsääntöisesti rakennusvelvoite, jonka tulee täytyä sovittun ajan kuluessa (pääsääntöisesti 3 vuotta).

3.1. Pientalotonttien luovutus

Tavoitteena on, että vuosittain tonttitarjontaan tulee noin 25-30 tonttia riippuen edellisen vuoden tonttimyyntitilanteesta.

Asemakaava-alueella tonttien hinnat ovat kiinteitä ja määritelly hintaluokkiin. Hintaluokkaan vaikuttaa tontin sijainti, koko tai muu erityinen luonne.

Hintaluokkien pääperiaatteet:

A= normaalit tontit

B= puistoon rajoittuvat tontit, rantapuisto tai muu erityinen syy esim. näköala

C= normaalia isommat ja paritalotontit

D= pienet tai muut erityiset tontit (esim kulmatontti)

R= rantatontit

T= tarjous tai muutoin erikseen merkityt tontit

Isolahden osayleiskaava-alueella on laskennallisia rakennuspaikkoja yhteensä 62, joista 19 on kunnan omistamalla maalla ja 43 yksityisten mailla.

Valtuusto on päättänyt 29.4.2013 Isolahden rakennuspaikkojen (AP) hinnaksi 5,5 € /m². Kunnan tonttien koko on noin 5000 m².

Koulun takana olevalla pientaloalueella on lohottu pientalotontteihin lisämaata. Näiden tonttien hintaan tulee lisäksi kaavan mukaisen maa- ja metsätalousvaltainen alueen (M) maapohja 0,5 € /m² + puut sekä maatalousalueen maapohja (MT) 0,6 € /m². (Valtuusto 27.5.2019).

3.2. Kerrostalo- ja rivitalotonttien luovutus

Muuramen kunnassa on kerrostaloja on rakennettu vuosina 2010-2017) keskimäärin 1 kpl/3 vuotta.

Kunta luovuttaa kerrostalotontteja varattavaksi yksi kerrallaan siten, että uusi tontti annetaan varaukseen, mikäli edellisen rakentaminen on käynnistetty.

Hinnat vuonna 2019	Rivitalo- ja paritalotontit	70 €/kem ²
	Rivipolun tontti	85 €/kem ²
	Kerrostalotontit	123 €/kem ²
	ARA-tuotanto	101 €/kem ²

3.3. Liike- ja teollisuustonttien luovutus

Yritystonttien myynnissä on tavoitteena vastata kysyntään sekä määrällisesti että laadullisesti. Yritys- ja liiketontteja tulee olla tarjolla erilaisia toimijoita varten hyvien liikenneyhteyksien varsilta.

Yritystonteille määritellään alueittain neliöhinta tai hinta määritellään tapauskohtaisesti erillisen arviointitoimeksiantojen perusteella.

Valtuusto on päättänyt seuraavat aluehinnat teollisuustonteille: Punasillan yrityspuisto 5,0 €/m² ja Teollisuuskylä 2,5 €/m². Sil-lanniityn alueen hinnat päätetään syksyllä 2019.

Myyntipäätöstä tehtäessä tulee erityisesti ottaa huomioon yrityksen työllistävä vaikutus, yrityksen soveltuvuus alueelle (ympäristönäkökohdat, toimialan suhde alueen muihin yrittäjiin) sekä yrityksen laajentumismahdollisuudet.

Yritystonttien hinnassa voidaan huomioida tontin poikkeuksellinen rakennettavuus alueella.

Erityistapauksissa, muun muassa elinkeinopoliittisista syistä voidaan tontti luovuttaa myös suoraan ilman tarjouskilpailua, kuitenkin niin, että kauppahinta vastaa alueen markkinahintaa.

3.4. Julkisten palvelualueiden tontit ja yleiset alueet

Julkisten palveluiden korttelialueilla kunta vuokraa tontit.

Maapoliittinen ohjelma

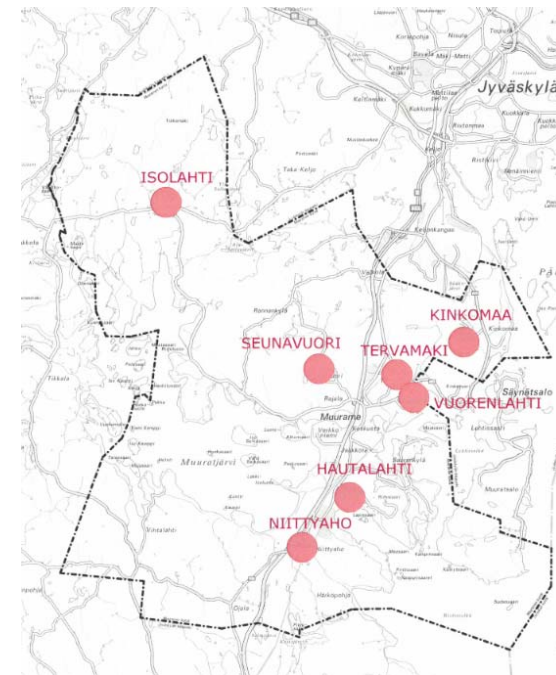
Kunnalle tarpeettomia, rakennettuja kiinteistöjä luovutetaan pääsääntöisesti tarjousmenettelyllä.

Kunta ei pääsääntöisesti myy yleiseen käyttötarkoitukseen tai virkistykseen osoitettuja maa-alueita.

3.5. Valtiotukisäännös

Kunta ei saa omilla toimillaan vääristää markkinoiden toimintaa.

Kunnalla on kaksi tapaa myydä tai antaa vuokralle omistamansa kiinteistö; tarjouskilpailulla tai käyväällä arvolla. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi. Käyvän arvon voi määritellä puolueeton arvioija. Kuntalain mukaan menettely on pakollisia aina, kun kunta myy tai vuokraa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle ja vuokrauksen kesto on vähintään 10 vuotta.



Tavoitteena on tarjota monipuolisia pientalotontteja nykyisille ja uusille kuntalaisille. Uusin asuinalue on v.2019 avattu Hautalahti.

4. KAAVOITUS JA MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET

Kunta laatii asemakaavoja pääosin kunnan omistamalle maa-alueille, tällöin voidaan parhaiten säädellä kaavoituksen ajoitusta ja kestoja.

Yksityisten raakamaita kaavoitetaan pääsääntöisesti vain silloin, kun ne luontevasti liittyvät kunnan maiden kaavoitushankkeisiin, eikä niiden hankkiminen kunnalle tai jättäminen siinä yhteydessä kaavoittamatta ole tarkoituksenmukaista. Yksityisen hankkeita voidaan kaavoittaa myös hakemuksen perusteella. Maankäyttösopimukset neuvotellaan aina yksityisen maanomistajan kanssa, jos maanomistaja saa kaavoituksen myötä merkittävää hyötyä.

Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin (MRL 91a §).

4.1. Kaavoitus

Kaavoituksen tavoitteena on luoda riittävät aluevaraukset yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi. Kunnalla tulee olla riittävä tonttireservi sekä asumiselle, työpaikoille, yrittämiselle ja palveluille. Kaavoituksen tavoitteena on myös turvata riittävät virkistys- ja suojelualueet.

Tonttireservitilanne tarkastellaan vuosittaisen kaavoituskatsauksen yhteydessä.

Tontteja tulee olla reservissä vähintään kahdeksi vuodeksi.

4.2. Maankäyttösopimukset

Maankäyttösopimuksia laaditaan silloin, kun kaavoitetaan yksityisen maalle. Maankäyttösopimusten keskeisenä sisältönä on maanomistajien osallistuminen yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Maankäyttökorvauksena käytetään rahakorvausta tai tonttiluovutusta. Yleiset alueet tulee luovuttaa kunnalle korvauksetta.

Maanomistajan tulee osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin noin 50 %:n maanarvonnousua vastaavalla määrällä tai

Maapoliittinen ohjelma

kaava-alueen tarvitseman kunnallistekniikan kustannusten osalta.

Maankäyttösopimuksia käytetään, kun alueiden ostaminen tai lunastaminen kunnan omistukseen ei ole tarkoituksenmukaista, hankkeessa on kyse asemakaavamuutoksesta tai täydennysrakentamisesta tai rakennettujen alueiden osalta.

Kunta ei käytä maankäyttösopimusta maapolitiikkansa keinona asemakaavoittaessaan asuntotuotantoa asemakaavoittamattomille tai rakentamattomille alueille, ellei kyseessä ole vähäinen hanke. Uudisalueilla raakamaasta ja rantaviivasta tulee noin kolmasosa osoittaa yleistä virkistyskäyttöä varten.

Maankäyttösopimuksia käytetään myös yritysalueiden kaavoittamisessa. Näin pyritään edistämään kunnassa toimivien yritysten toimintaedellytyksiä ja mahdollistamaan uusien yritysten sijoittumisen kuntaan.

Kunta ja maanomistaja sopivat maankäyttösopimuksella maanomistajan omistaman alueen kaavoituksen tavoitteista sekä kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Kaavan sisällöstä ei voida sopia. Maankäyttösopimus allekirjoitetaan ennen kaavan lopullista hyväksymistä ja se tulee voimaan, kun sitä vastaava kaava tulee lainvoimaiseksi.

4.3. Kehittämiskorvaus

Laadittaessa asemakaavaa yksityisen maanomistajan maalle, on ensisijaisesti pyrittävä solmimaan maankäyttösopimus asemakaavan toteuttamisvastuusta.

Jos maanomistajan kanssa ei ole kuitenkaan syntynyt sopimusta hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, kunta voi periä maanomistajalta asemakaavan mukaiselle tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksen aiheuttaman tontin arvonnousuun suhteutetun osuuden kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioiduista kustannuksista eli kehittämiskorvauksen (MRL 91 c§-p§).

Kehittämiskorvausta ei saa määrätä maanomistajalle, jonka omistamille alueille osoitetaan asemakaavassa rakennusoikeutta

vain asuntorakentamiseen eikä rakennusoikeuden tai rakennusoikeuden lisäyksen määrä ylitä 500 kerrosneliometriä.

4.4. Kehittämialuemenettely

Kehittämialueeksi voidaan nimetä rakennettu alue, jonka uudistamista, suojelemista, elinympäristön parantamista, käyttötarkoituksen muuttamista tai yleistä tarvetta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi erityiset kehittämis- ja toteuttamistoimenpiteet ovat tarpeen (MRL 110 §).

Kehittämialueeksi voidaan nimetä myös rakentamaton alue, milloin sen rakentaminen on asunto- ja elinkeinopoliittisista syistä tarpeen ja sen toteuttaminen maanomistuksen pirstoutuneisuudesta, kiinteistöjaotuksen hajanaisuudesta tai muusta vastaavasta syystä edellyttävät erityistä kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteitä.

Kehittämialueella voidaan toteuttaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia erityisjärjestelyitä (MRL 112§).

5. ASEMAKAAVOJEN TOTEUTTAMISEN EDISTÄMINEN

5.1. Rakentamiskehotus

Valmiin kunnallistekniikan piirissä olevien rakentamattomien tonttien käyttöönottoa voidaan edistää rakentamiskehotusmenettelyllä. Rakentamiskehotus voidaan antaa, kun asemakaava on ollut voimassa kaksi vuotta. Rakentamiselle kehotuksen jälkeen varattu aika on kolme vuotta. Tämän jälkeen kunnalle tulee rakentamattomien tonttien osalta lunastusoikeus (MRL 97 §).

5.2. Korotettu kiinteistövero

Valtuusto voi määrätä rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin, joka on vähintään 2,00 ja enintään 6,00 (Kiinteistöverolaki 12 a§).

Muuramessa vuonna 2019 rakentamattoman tontin kiinteistöveroprosentti on 4,00 %.

5.3. Tonttien takaisinosto

Kunnan kiinteistökaupoissa ehtona on pääsääntöisesti rakentamisvelvoite (yleensä 3 vuotta). Rakentamisen käyntiin saattamiseksi kunta voi tarjota tontin omistajille mahdollisuuden myydä ko. tontit ostohintaan takaisin kunnalle, jolloin kunta voi myydä edelleen potentiaalisille rakentajille. Ns normaaleja asuintontteja ei pääsääntöisesti osteta takaisin, mutta kunta voi antaa suostumuksen myydä tontin eteenpäin kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

6. MAAPOLITTISEN OHJELMAN SEURANTA JA ANALYYSI

Maapolitiikan toteutumisesta raportoidaan hallitusta säännöllisesti. Vuosittain tilinpäätöksessä raportoidaan tehdyt kiinteistökaupat ja hintataso, myytyjen tonttien määrä sekä niistä saatu tuotto (tontit, vuokratulot, metsätuotot).

Kaavoituskatsauksen yhteydessä raportoidaan vuosittain tontti-varanto.

Maapoliittinen ohjelma ja sen hoitaminen käsitellään kerran valtuustokaudessa ja tarvittaessa päivitetään.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)

94 § Katualueen siirtyminen kunnalle

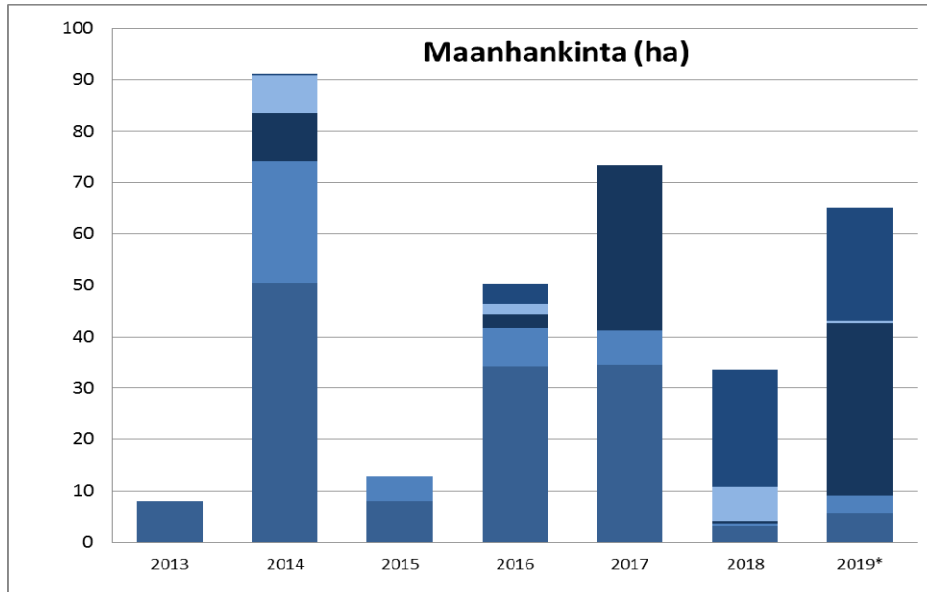
Kun asemakaava hyväksytään alueelle, jolla ei ole ollut asemakaavaa, kunta saa omistukseensa katualueen, joka ei sille ennestään kuulu, kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella. Katualueen korvaamisesta säädetään 104 §:ssä.

95 § Katualueen haltuunotto

Kunta saa 94 §:ssä tarkoitetun alueen haltuunsa, kun sitä ryhdytään rakentamaan tai muutoin tarvitaan käytettäväksi ja alueen erottamista koskeva kiinteistötoimitus on pantu vireille taikka kun kunta 104 §:n mukaan on suorittanut alueesta korvauksen.

ERILLISET LIITTEET

Maanhankinnan määrät ja hinnat v. 2013-2019

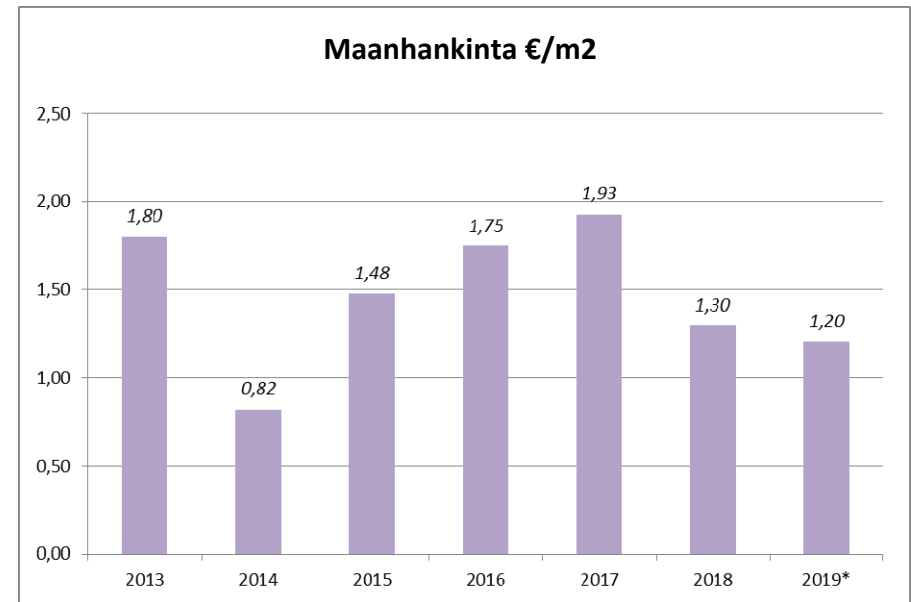


Vuonna 2014 oli kokonaan luovutusvoiton verovapaus kunnan kiinteistökaupoissa. Muutoin kunnan ollessa ostajana luovutusvoiton veronalaista määrää laskettaessa luovutushinnasta vähennetään vähintään 80 prosenttia. Kunnan ollessa ostajana saa verotuksellisesti hyötyä.

Vapaat kaupat 2013-2019 yhteensä 255 ha ja etuostot 79 ha.

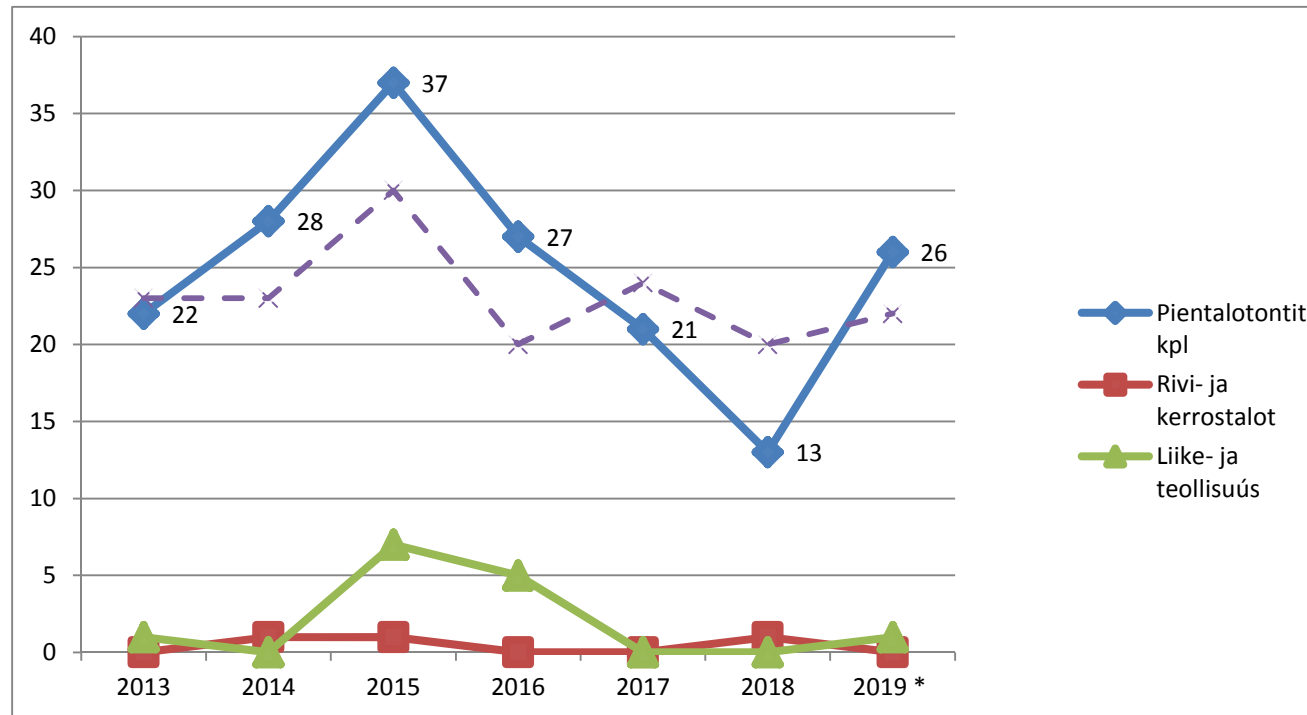
Etustoista on tehty päätöksiä seuraavasti:

- | | | |
|---------|-------|---|
| v. 2014 | 1 kpl | Luiskala |
| v. 2015 | - kpl | |
| v. 2016 | 4 kpl | Koppala, Kesäluoto, Rantakal., Innanlahti |
| v. 2017 | 2 kpl | Riihivuori, Liisala |
| v. 2018 | 1 kpl | Suskunkallio |



Riihivuoren kiinteistökauppaan vuonna 2017 sisältyi rakennuksia 1794 m².

Mydyt tontit v. 2013-2019



Vuonna 2015 myytiin ennätyksellisesti tontteja, jonka jälkeen tonttien myynti on laskenut. Vuonna 2019 suunta on kääntynyt. Tontteja on myyty syyskuuhun mennessä 26 kpl, jonka lisäksi 6 kpl on varauksessa.