Muuramen kunnan asunto- ja maapoliittinen ohjelma

ubigu

Sisällys

1. Johdanto ... 4
1.1. Ohjelman tarkoitus ... 4
1.2. Asuntopoliittiset kysymykset ... 4
1.3. Maapoliittiset kysymykset ... 4

2. Väestönkasvu ja asuntotuotanto ... 6
2.1. Väestönkehitys ... 6
2.2. Asuntotuotanto ... 6
2.3. Asuntopoliittiset linjaukset ... 8

3. Tontin luovutuksen periaatteet ... 10
3.1. Pientalotontit ... 10
3.2. Kerrostalo- ja rivitalotontit ... 10
3.3. Liike- ja teollisuustontit ... 10
3.4. Yleiset alueet ja julkisten palveluiden korttelialueet ... 10

4. Maapolitiikka ... 12
4.1. Maapolitiikan tavoitteet ... 12
4.2. Maapolitiikka ja kaavoitus ... 12

5. Maanhankinnan keinovalikoima ... 13
5.1. Vapaaehtoinen maanhankinta ... 13
5.2. Etuosto-oikeus ... 13
5.3. Lunastus ... 14

6. Maanhankinnan painopistealueet ... 14
6.1. Maanhankinnat 2000-luvulla ... 14
6.2. Maanhankinnan kohdistaminen ... 15

7. Kaavoitus ja maankäyttösopimukset ... 16
7.1. Maankäyttösopimus ... 16
7.2. Kehittämiskorvaus ... 16
7.3. Kehittämisaluemenettely ... 16

8. Asemakaavojen toteuttamisen edistäminen ... 17
8.1. Rakentamiskehotus ... 17
8.2. Korotettu kiinteistövero ... 17
8.3. Tonttien takaisinosto ... 17

9. Seuranta, päivitys ja viestintä ... 19
9.1. Seuranta ja päivitys ... 19
9.2. Viestintä ja vuorovaikutus ... 19

Liite 1: Väestö vuonna 2022 ja väestönmuutos 2000–2022 (Tilastokeskuksen ruututietokanta)

1. Johdanto

1.1. Ohjelman tarkoitus

Muuramen kunnan asunto- ja maapoliittisessa ohjelmassa määritellään väestönkasvun ja asuntotuotannon suuntaamiseen, tonttien luovuttamiseen, maanhankintaan, maankäyttösopimuksiin ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät linjaukset ja ohjeistukset.

Ohjelma tukee kunnan maapolitiikkaa ja maapoliittisen ohjausvallan säilymistä kunnalla.

Ohjelma on laadittu kevään 2023 aikana ja se on hyväksytty valtuustossa 12.6.2023.

1.2. Asuntopoliittiset kysymykset

Asuntopoliittisten kysymysten osalta ohjelmassa otetaan kantaa seuraaviin kysymyksiin:

- Millaista väestönkasvua Muuramen kunta tavoittelee, ja mihin väestökasvu ja sitä vastaava asuntotuotanto suunnataan?
- Millaisin periaattein tontteja luovutetaan?
- Millaiset ovat kunnan kohtuuhintaisen asuntotuotannon tavoitteet?
- Miten kunnan tulisi tukea erilaisten erityisryhmien asumista?

1.3. Maapoliittiset kysymykset

Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiselle.

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.

Maapoliittisen ohjelman tavoitteena on:

- Millaiset ovat maanhankintaan, maankäyttösopimuksiin ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät linjaukset ja ohjeistukset?
- Miten kunnan aktiivista maapolitiikkaa ja maapoliittisen ohjausvallan säilyttämistä kunnalla voidaan edistää?
- Sujuvoittaa kaavoitusta ja varmistaa kestävän yhdyskuntarakenteen muodostuminen.

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

Miksi ohjelma on tärkeä?

Tavoitteiden ja toimintalinjojen selkeys:

- ☑ Maapoliittisessa ohjelmassa määritellään kunnan maapoliittiset tavoitteet ja periaatteet.
- ☑ Maapolitiikan tavoitteiden ja linjausten muodostaminen keskeinen osa kunnan strategista suunnittelua.
- ☑ Maapoliittinen ohjelma antaa tietoa maankäyttöön liittyvästä toimintapolitiikasta niin tontin hakijoille, maanomistajille, rakennusliikkeille kuin uusille päättäjillekin → toimijoiden johdonmukainen ja yhdenvertainen kohtelu

Kestävä kunta on kuntalaisten etu:

- ☑ Yhdyskuntarakenteen kehitystä ohjataan kaavoituksella ja maapolitiikalla
- ☑ Kunta on taloudellisessa vastuussa yhdyskuntarakenteen kustannuksista sekä vähähiilisen ja kestävän yhdyskuntarakenteen edistämisestä.
- ☑ Maakauppojen syntymistä ei aina voida odotella rajattomasti, kun kyseessä on kunnan kehityksen kannalta tärkeän alueen hankinta – Kunnan veronmaksajien etu voi toisinaan vaatia hankalampiakin maapoliittisia ratkaisuja.

VÄESTÖNKASVU JA ASUNTOTUOTANTO

2. Väestönkasvu ja asuntotuotanto

2.1. Väestönkehitys

Muuramen kunnan väestö on kasvanut 2000-luvulla vuosittain keskimäärin 100 asukkaalla. Väestönkasvu on kohdentunut uusille asuinalueille, erityisesti Kinkomaalle, Saarikonvuoreen ja Tervamäkeen. Vanhoilla asuinalueilla väestömäärät ovat monin paikoin vähentyneen (liite 1).

Tilastokeskuksen ennusteen mukaan väestönkasvu jatkuu myös tulevina vuosikymmeninä, mutta selvästi aikaisempaan maltillisempana. 2020-luvun alkupuoliskolla väestönkasvun arvioidaan olevan hieman aikaisempaa maltillisempaa, 2020-luvun lopulla enää puolet ja 2030-luvulla van neljännes nykyisestä (n. 25 hlö/v).

Muuramen kuntastrategiassa **tavoitteeksi on asetettu 150 asukkaan vuosittainen lisäys.** Kunta pyrkii tukemaan väestönkasvua tarjoamalla monipuolisia ja viihtyisiä tontteja sekä asumisvaihtoehtoja eri puolilla Muuramea, panostamalla lasten ja nuorten hyvinvointiin, palveluiden saavutettavuuteen ja osallistamiseen – kokonaisvaltaisesti hyvää elämää tukevaan ja turvalliseen elinympäristöön.

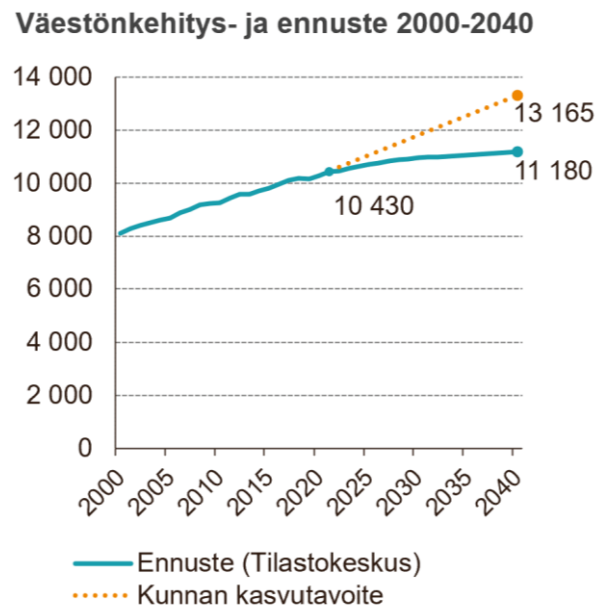
Tilastokeskuksen ennusteen ja kunnan oman väestötavoitteen erotus on lyhyellä aikavälillä kohtuullisen pieni, mutta kasvaa sitä suuremmaksi, mitä pidemmälle tulevaisuuteen katsotaan. Tämän asunto- ja maapoliittisen ohjelman aikajänne huomioiden, kunnan oman väestötavoitteen käyttö ohjelman pohjana on perusteltua.

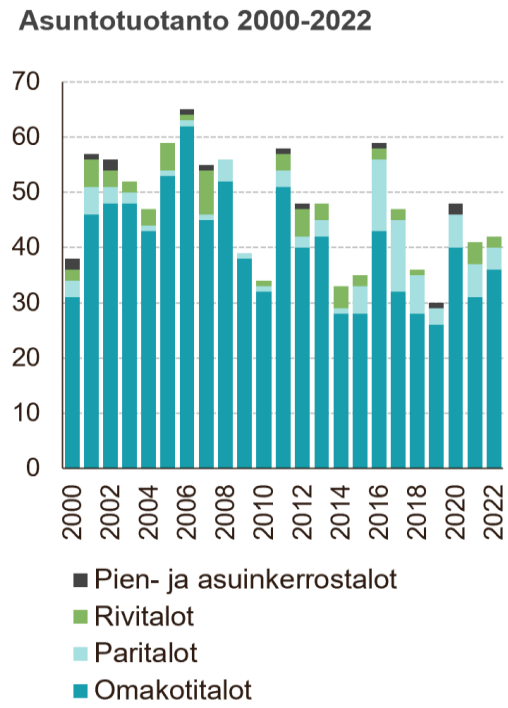
2.2. Asuntotuotanto

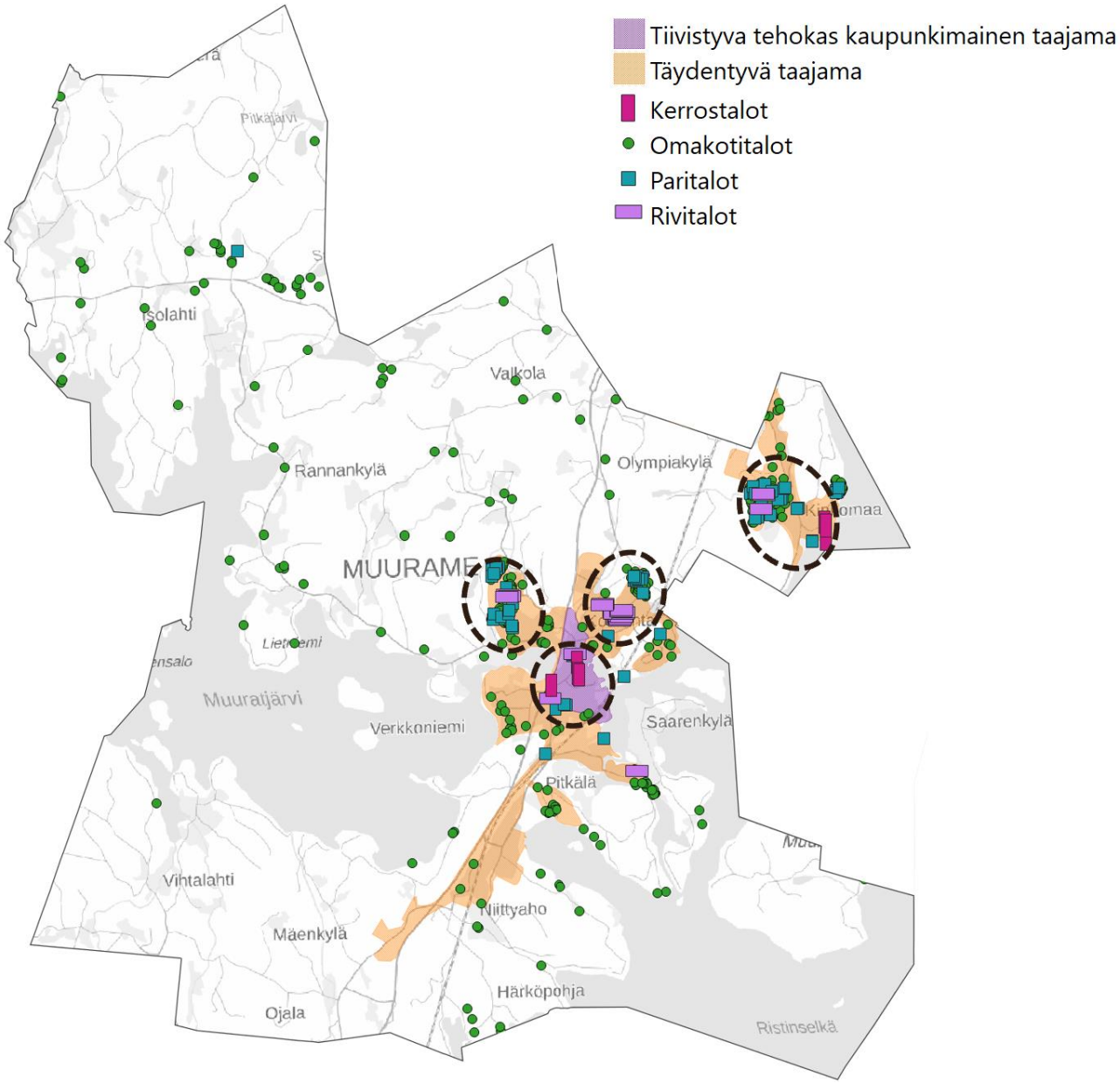
Muuramen kunnan alueella asuntotuotanto on pientalovaltaista. 2000-luvun ensimmäisen vuosikymmenen aikana kunnan alueelle rakennettiin keskimäärin 45 ja vuoden 2010 jälkeen 35 omakotitaloa vuodessa. Paritaloja Muuramessa rakennettiin vuosituhannen alkupuolella vuosittain vain muutamia, nykyään keskimäärin 7 paritaloa vuodessa. Rivitaloja Muuramessa on rakennettu keskimäärin 2–3 vuodessa ja kerrostaloja satunnaisemmin, noin joka toinen vuosi.

2000-luvulla noin 80 % uusista pientaloista on rakennettu asemakaava-alueille. Asuntotuotanto on painottunut keskustaajaman pohjoisosiin ja Kinkomaalle, joissa taajama-alueet ovat laajentuneet maltillisesti.

Väestötavoitteen mukainen kasvu tarkoittaa vuosittain n. 60 asunnon lisäystä. Kunnalla on rakentamattomia, myynnissä olevia pientalotontteja mm. Seunavuoressa, Hautalahdessa ja muilla uudehkoilla asuinalueilla (3/2023 yht. 50 talotonttia). Asemakaavoja on vireillä keskustassa ja sen lähialueilla sekä Kinkomaalla (Olympiakylä). Uusia asuinrakentamisen mahdollistavia yleiskaavoja on tulossa keskustan eteläosaan, Isolahteen ja Kinkomaalle.







Asuinrakentaminen Muuramen kunnassa v. 2010–2022

Oheisella kartalla on esitetty Muuramen kunnan alueelle vuosien 2010–2022 aikana valmistuneet asuinrakennukset.

Valtaosa rakentamisesta on sijoittunut Jyväskylän seudun MAL-kehityskuvan mukaisesti tiivistyviin ja täydentyviin taajamiin. Kerrostalo- ja rivitaloalueet ovat sijoittuneet poikkeuksetta näille alueille.

Omakotitalorakentamista on kohdistunut erityisesti keskustaajaman pohjoisosiin, Kinkomaalle sekä Isolahteen. Osa omakotitaloista on rakentunut kylien ja pienkylien yhteyteen tukemaan kylien elinvoimaisuutta. Jonkin verran pientalorakentamista kohdistuu myös taajama- ja kyläalueiden ulkopuolelle.

2.3. Asuntopoliittiset linjaukset

☑ **Asuntotuotannon volyymi:** Muuramen väestötavoitteen mukainen kasvu tarkoittaa vuosittain n. 60 asunnon lisäystä. Varaudutaan kasvuun riittävillä maanhankinnoilla ja kaavavarannoilla.

☑ **Kaava- ja tonttivaranto:** Tonttireservi pyritään pitämään noin 2 vuoden tarvetta vastaavana. Raakamaareservin tavoitetaso on 5–10 v. tarvetta vastaavat alueet. Kaavoituksella edistetään monimuotoisien ja viihtyisien tonttien ja erilaisten asumisvaihtoehtojen saatavuutta. Uudet alueet liittyvät kestävästi olemassa oleviin alueisiin.

☑ **Asuntotuotannon suuntaaminen MAL-kehityskuvan mukaisesti:** Asuntotuotantoa suunnataan MAL-kehityskuvan mukaisesti tiivistyville kaupunkimaisille alueille sekä täydentyviin taajamiin. Pääosa rakentamisesta pyritään ohjaamaan näille alueille. ARA-rakentaminen kohdennetaan hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden läheisyyteen. Hajarakentamista hillitään. Rakentaminen haja-asutusalueella kohdistetaan siten, että se tukee kylien elinvoimaa ja alakoulujen toimintaedellytyksiä. Tavoitteena on haja-asutusalueen kylien ja maaseutumaisen ympäristön säilyminen. Asemakaavoitettujen alueiden lievealueilla huolehditaan, että hajarakentaminen ei rajoita mahdollista myöhempää kaavoitusta.

☑ **Keskustan elinvoimaisuus**: Edistetään Muuramen keskustan elinvoimaisuutta ja palvelujen ostovoimaa täydennysrakentamisella, erityisesti rivitalo- ja kerrostaloasumista lisäämällä.

☑ **Asuinalueiden elinkaarenhallinta:** Huolehditaan olemassa olevien asuinalueiden viihtyisyydestä ja turvallisuudesta sekä kehitetään niitä tarpeen mukaan esimerkiksi täydentämisrakentamisen keinoin.

☑ **Palveluverkon kapasiteetti:** Kaavoituksessa ja tonttienluovutuksen aikataulussa huomioidaan palveluverkon kapasiteetti. Rakentamisen ajoituksella voidaan tasata palveluverkon (erit. päiväkodit ja koulut) yli-/alikuormitustilanteita.

☑ **Ikärakenteen muutos**: Huomioidaan ikärakenteen muutoksen – erityisesti väestön ikääntymisen ja syntyvyyden pienentymisen – vaikutukset asuntojen kysyntään. Väestön ikääntyminen lisää kysyntää esteettömälle, helppohoitoiselle asumiselle lähellä arjen palveluja. Ikääntymiseen liittyvä yksinasumisen lisääntyminen kasvattaa pienten asuntojen ja tuetun asumisen tarvetta. Ikääntyneiden tarpeita vastaava ja esteetön asuntokanta vastaa myös muiden erityisryhmien kuten liikuntarajoitteisten tarpeisiin.

☑ **Erityisryhmien asuminen:** Muuramessa asunto järjestetään jokaiselle sitä tarvitsevalle – myös siinä erityistä tukea vaativille. Erityistä tukea asumisessaan tarvitsevia ryhmiä ovat esimerkiksi asunnottomat, pakolaiset, opiskelijat, mielenterveys- ja päihdeongelmaiset, vammaiset henkilöt, muistisairaat ja huonokuntoiset vanhukset. Eriytymiskehityksen välttämiseksi erityisryhmien asumista tuodaan muun asumisen sekaan mahdollisimman tavallisin asumisratkaisuin ja asumista omassa kodissa tuetaan riittävin tukitoimin. Kunta huolehtii erityisryhmien asumiselle riittävästä ja sopivasta tonttituotannosta ja kaavavarannosta peruspalveluiden ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

☑ **Hiilineutraali Muurame 2035**: Kaavoituksen ja lupamenettelyiden avulla edistetään kaava-alueiden ja kiinteistöjen hiilineutraalia ja omavaraista energiatuotantoa. Asuinalueiden ilmastoystävällisiä energiaratkaisuja voidaan tukea mahdollistamalla erilaiset uusiutuvaan energiaan perustuvat alueelliset tai kiinteistökohtaiset energiaratkaisut. Kiertotalouden ja kestävän liikkumisen edistämisen mahdollisuudet tutkitaan osana kaavoitustyötä. Rakentamisessa huomioidaan alueiden ja kiinteistöjen elinkaari. Pyritään pitkäikäisiin, helposti huollettaviin ja energiaa säästäviin ratkaisuihin.

TONTINLUOVUTUKSEN PERIAATTEET

3. Tontin luovutuksen periaatteet

Tontin luovutusten kautta kunta pystyy säätelemään yhdyskuntarakenteen kasvua sekä optimoimaan palveluverkon toimintaa.

Kunta ylläpitää kohtuuhintaista, monipuolista ja kysyntää vastaavaa tonttitarjontaa. Tontinluovutusprosesseissa panostetaan asiakaslähtöisyyteen ja läpinäkyvyyteen. Kunnanjohtajan läsnäolo uusien asukkaiden ja yrittäjien kaupantekotilaisuuksissa antaa viestin siitä, että tulijat ovat toivottuja ja tervetulleita.

Tontinluovutuksesta on linjattu seuraavasti:

- ☑ Elinvoiman ja kestävän kasvun lautakunta päättää vuosittain asuntotonttien luovutuksen valmistelusta. Valtuusto päättää vuosittain niiden hinnoista (hallintosääntö 27§).
- ☑ Kunnanjohtaja päättää rakennustonttien tai rakennuspaikaksi määritellyn kiinteistön myymisestä valtuuston ja elinvoiman ja kestävän kasvun lautakunnan päättämien ehtojen puitteissa (hallintosääntö 16§).
- ☑ Elinvoiman ja kestävän kasvun lautakunta päättää asemakaavan mukaiseen tonttiin liittyvän lisämaan ja teollisuustonttien hinnoista ja myynneistä (hallintosääntö 27§).

Tontin luovutukseen sisältyy rakennusvelvoite. Pääsääntöisesti rakennusvelvoitteen tulee täyttyä 3 vuoden kuluessa.

3.1. Pientalotontit

Tavoitteena on, että keskipitkällä aikavälillä tonttitarjontaan tulee vuosittain noin 25–30 uutta tonttia, riippuen edellisvuoden tonttimyyntitilanteesta.

Pientalotonttien luovutusmuoto on myynti. Asemakaava-alueella tonttien hinnat on jaettu kuuteen kiinteään hintaluokkaan:

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)
e) rantatontit
f) tarjous tai muutoin erikseen merkityt tontit

Valtuusto määrittää hinnoittelun vuosittain.

3.2. Kerrostalo- ja rivitalotontit

Tavoitteena on, että keskipitkällä aikavälillä tonttitarjontaan tulee uusi kerrostalo- tai rivitalotontti noin joka toinen vuosi, riippuen edellisvuosien myyntitilanteesta.

Kerrostalo-ja rivitalotontit luovutetaan myymällä. Hinnoittelu perustuu kerrosalapohjaiseen hinnoitteluun. Kunta luovuttaa kerrostalotontteja varattavaksi yksi kerrallaan siten, että uusi tontti annetaan varaukseen, mikäli edellisen rakentaminen on käynnistetty.

Valtuusto määrittää hinnoittelun vuosittain.

3.3. Liike- ja teollisuustontit

Yritystonttien luovuttamisella tuetaan kunnan houkuttelevuutta yritystoiminnan sijaintina. Tavoitteena on monipuolinen kysyntää vastaava tonttitarjonta hyvien liikenneyhteyksien varsilta.

Tontit voidaan joko myydä tai vuokrata. Yritystonttien hinnoittelussa noudatetaan joko valtuuston määrittämiä kiinteitä aluehintoja (neliöhinta) tai tapauskohtaisesti, erillisen arviointitoimeksiannon perusteella määriteltyä hintaa. Hinnoittelussa voidaan huomioida tontin poikkeuksellinen rakennettavuus.

Myyntipäätöstä tehtäessä tulee ottaa asemakaavan mukaisuuden ohella huomioon mm. yrityksen työllistävä vaikutus, yrityksen kasvu- ja laajentumissuunnitelmat, rakennettavan kiinteistön kerrosala suhteessa haettavaan tonttiin, rakentamisen aikataulu sekä yrityksen soveltuvuus alueelle edistäminen

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

3.4. Yleiset alueet ja julkisten palveluiden korttelialueet

Julkisten palveluiden korttelialueilla kunta vuokraa tontit. Kunta ei pääsääntöisesti myy yleiseen käyttötarkoitukseen tai virkistykseen osoitettuja maa-alueita. Kunnalle tarpeettomista rakennetuista kiinteistöistä pyritään luopumaan myymällä ne tarjousmenettelyllä.

Valtiotukisäännös: Kunta ei saa omilla toimillaan vääristää markkinoiden toimintaa. Kunnalla on kaksi tapaa myydä tai antaa vuokralle omistamansa kiinteistö; tarjouskilpailulla tai käyvällä 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 yli 10 vuodeksi kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle toimijalle.

MAAPOLITIIKKA

4. Maapolitiikka

4.1. Maapolitiikan tavoitteet

Maapolitiikan tavoitteiden ja toimintalinjan muodostaminen on keskeinen osa kunnan strategista suunnittelua. Maapoliittisen toimintalinjan tulee olla johdonmukainen ja hankalissakin tilanteissa tulisi toimia valitun strategian mukaisesti. Ilman sitoutumista tehtyihin maapoliittisiin linjavalintoihin tämä on vaikeaa. **Maapoliittinen ohjelma on tärkeä apuväline johdonmukaisen maapolitiikan toteuttamisessa.**

Käytännön toteuttava maapolitiikka on maan hankkimista, tonttien tai rakennuspaikkojen luovuttamista, kaavoitukseen liittyvien sopimusten tekoa sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien rakentamisen edistämistä. Kunnalla on mahdollisuus pyrkiä maapoliittisten tavoitteiden toteutumiseen sekä vapaa-ehtoisuuteen että pakkoon perustuvin keinoin.

Muuramen keskeiset maapoliittiset tavoitteet:

- ☑ Kunnan vetovoimaisuuden lisääminen
- ☑ Yritysten sijoittumismahdollisuuksien turvaaminen
- ☑ Viihtyisien asuinalueiden kehittäminen
- ☑ Kestävän yhdyskuntarakenteen luominen
- ☑ Raakamaan hinnan pitäminen kohtuullisella tasolla, jotta yrityksille ja kuntalaisille kyetään tarjoamaan kilpailukykyisiä tontteja.
- ☑ Raakamaareservin tavoitetaso on 5–10 vuoden tarvetta vastaavat alueet.

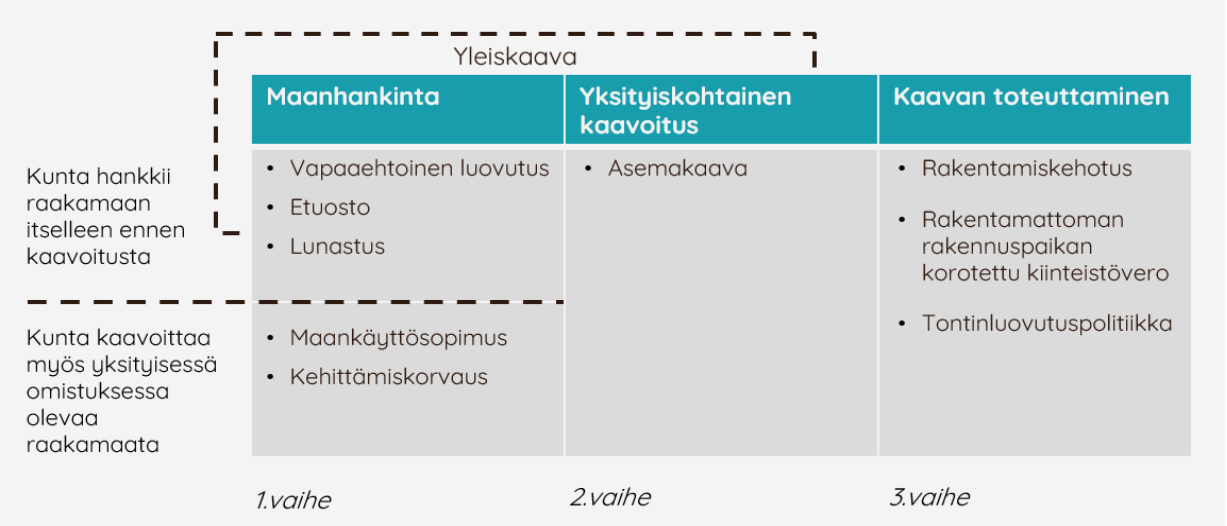
4.2. Maapolitiikka ja kaavoitus

Maapolitiikka muodostaa yhdessä kaavoituksen kanssa kunnan maankäyttöpolitiikan. Maankäyttöpolitiikan avulla suunnitellaan ja toteutetaan kunnan eri toimintojen tarvitsemat maankäyttöratkaisut. Maapolitiikan keinot ovat välineitä, jolla varmistetaan, että maankäytön suunnitelmien mukaan tarvittavat alueet saadaan käyttöön.

Maanpolitiikan keskeinen tehtävä on hankkia raakamaata tulevan yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin ennen asemakaavan laatimista. Kunta laatii asemakaavoja pääosin kunnan omistamalle maa-alueille. Näin kunnalla on mahdollisuus vaikuttaa kaavoituksen aikatauluun ja pitää tonttien hinnat kohtuullisina.

Riittävällä raakamaavarannolla voidaan parantaa kaavoituksen toimintaedellytyksiä, turvata suunnitelmallinen tonttituotanto ja yhdyskuntarakentamisen talous. Maanhankinnan kohdealueet määräytyvät maankäytön suunnitelmien perusteella. Maata hankitaan ensisijaisesti yleiskaavoituksen kohteena olevilta alueita tai alueilta, joita tullaan kaavoittamaan tulevaisuudessa. Maanhankinnan mahdollistavien aikaikkunoiden avautumisessa voi kestää pitkään ja prosessit ovat hitaita. Maanhankinnalta edellytetäänkin ennakointia pitkälle tulevaisuuteen.

Uusien asemakaava-alueiden sijoittumisessa suositaan kunnan omistuksessa olevia, liikenneyhteyksiltään edullisia, palveluiden piirissä olevia sekä niitä tukevia ja olemassa olevaa infrastruktuuria hyödyntäviä sijainteja. Keskeisellä paikalla olevia vanhoja asuinalueita täydennetään tarpeen ja mahdollisuuksien mukaan ja keskustaa tiivistetään rivitalo- ja kerrostalorakentamisella MAL- kehityskuvan mukaisesti.



5. Maanhankinnan keinovalikoima

Muuramen kunta käyttää tarvittaessa kaikkia maanhankintaan liittyviä keinoja. Maanhankinnan ensisijainen keino on vapaaehtoisuuteen perustuva maanhankinta. Tämä voidaan toteuttaa kaupoilla tai maanomistajan kanssa tehtävillä maanvaihdoilla. Tarvittaessa ja perustellusta syystä hyödynnetään vapaaehtoisen maanhankinnan ohessa myös lain mahdollistamaa etuostoa tai lunastusta.

Kunnan maanhankintapolitiikan periaatteina on ennustettavuus, pitkäjänteisyys ja tasapuolisuus. Raakamaan hankinnan tulee pääsääntöisesti perustua hyväksyttyihin ja ajan tasalla oleviin yleiskaavoihin. Muuramen maanhankinnan painopistealueet on esitetty kappaleessa 6.2.

Maapoliittista keinovalikoimaa voidaan hahmottaa oheisen kuvan mukaisena pyramidin kaltaisena reagoivana kokonaisuutena. Jos käytetyt keinot osoittautuvat tehottomiksi, on mahdollista siirtyä joustavasti vahvemman instrumentin käyttöön.

Maakauppojen syntymistä ei aina voida odotella rajattomasti, kun kyseessä on kunnan kehityksen kannalta tärkeän alueen hankinta.

5.1. Vapaaehtoinen maanhankinta

Vapaaehtoiset maakaupat tai maanvaihdot ovat kunnan ensisijainen keino raakamaan hankintaan. Tavoitteena on hankkia maata mahdollisimman varhaisessa vaiheessa ja siten, että saadaan muodostettua mahdollisimman laajoja kokonaisuuksia asemakaavoitusta varten. Raakamaata voidaan ostaa erilaisiin kaavan mukaisiin tarpeisiin, kuten tie- ja katualueita, puistoja, tai koulutontteja varten.

Kunta tiedottaa aktiivisesti kehittämissuunnitelmista ja pyrkii edistämään maanomistajien halukkuutta myydä tai vaihtaa maata. Maakauppojen syntymistä ei aina voida odotella rajattomasti, kun kyseessä on kunnan kehityksen kannalta tärkeän alueen hankinta.

Raakamaan hinnoittelussa huomioidaan sijainti suhteessa maankäytön suunnitteluun, puusto, rakennukset sekä maaperän rakennettavuus ja mahdollinen pilaantuneisuus. Silloin kun maanomistaja myy maitaan kunnalle (luonnollisten henkilöiden tai yritysten sijaa saa), saa maanomistaja merkittävän verotuksellisen hyödyn.

Verohyöty Tuloverolaki 49§

Kunnan ollessa ostajana luovutusvoiton veronalaista määrää laskettaessa luovutushinnasta vähennetään vähintään 80 prosenttia. Myyjä maksaa veroa siis vain 20 % luovutusvoiton laskennallisesta määrästä

5.2. Etuosto-oikeus

Etuosto-oikeus tarkoittaa kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta. Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten (Etuostolaki 1§).

Etuostossa kunta asettuu ostajan tilalle saaden kaupan kohteena olevan alueen omistukseensa kaupassa ostajalle määrätyillä ehdoilla. Myyjän oikeusasema ei muutu, vaan hän saa luovutuksessa sen hinnan ja ne maksuehdot, joista kauppakirjassa on sovittu. Kunnan on korvattava ostajalle kaupan johdosta syntyneet tarpeelliset kustannukset. Verotuksellisesti maaomistaja hyötyy kunnan etuostosta samoin kuin vapaaehtoisissa kaupoissa.

Etuostolain nojalla kunta saa tiedon kaikista alueella tapahtuneista kiinteistökaupoista. Kaupan osapuolten tulee ottaa huomioon kunnan mahdollinen väliintulo ja yleensä kauppakirjassa on maininta kunnan etuosto-oikeudesta.

Etuosto-oikeutta ei ole sukulaisten välisissä kaupoissa. Etuosto-oikeus ei myöskään koske

kiinteistöä, jonka pinta-ala on 5 000 neliömetriä tai sitä vähemmän. (Etuostolaki 5§)

Etuostoa hyödynnetään ensisijaisesti kappaleessa 6.2. kuvatuilla maanhankinnan painopistealueilla, mutta se on keinona hyödynnettävissä tarpeen mukaan myös muilla alueilla.

5.3. Lunastus

Kunnat ovat perinteisesti lunastaneet maata pääasiassa asema- tai rakennuskaavan mukaisiin tarkoituksiin, kuten kaduiksi, rakennuskaavateiksi, puistoiksi ja koulutontteja varten. Kaavoittamatonta raakamaata tulevia asunto- tai yritysalueita varten on lunastettu harvoin. Kiinteistömarkkinoiden nopeat muutokset ja taloudellisten vaikeudet ovat kuitenkin viimeaikoina ohjanneet kuntia suunnitelmallisempaan toimintaan myös raakamaan hankinnassa. Hankittavat alueet on saatava kunnan haltuun suunnitelmien mukaisessa aikataulussa eikä ylimääräiseen odotteluun ole varaa. Tällöin tarve maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten lunastusten käyttöön raakamaan hankinnassakin lisääntyvät.

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§).

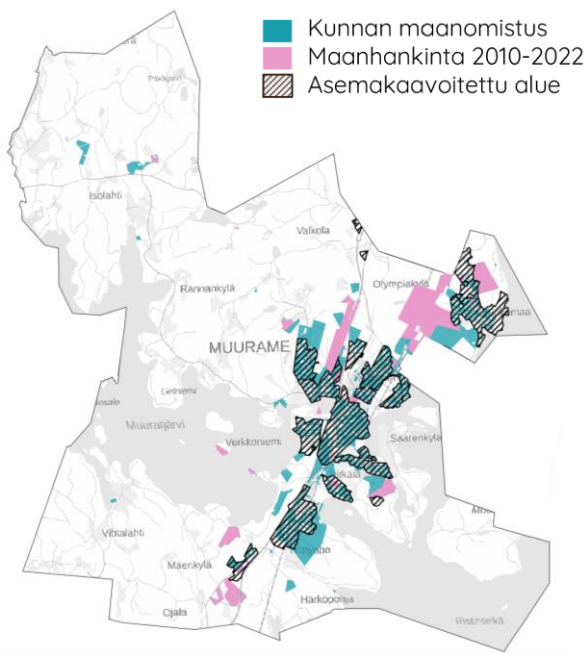
Jokainen yksittäinen lunastamispäätös edellyttää valtuuston päätöstä ja ympäristöministeriön lupaa. Lunastushakemuksessa kunnan on osoitettava pyrkineensä vapaaehtoiseen ratkaisuun ennen lunastustoimituksen käynnistämistä (LunL 4.1 §).

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

6. Maanhankinnan painopistealueet

6.1. Maanhankinnat 2000-luvulla

2000-luvulla Muuramen kunta on hankkinut maata keskeisiltä yhdyskuntarakenteen kasvusuunnilta; tyypillisesti strategisesti tärkeiltä ja kunnan omistamiin maihin rajautuvilta alueilta. **Maanhankintojen tarkastelu suhteessa asemakaavoitettuun alueeseen antaa kuvan varsin linjakkaasta maapolitiikasta.**



Muuramen kunnan maaomaisuus ja sen suhde asemakaavoitettuun alueeseen

Maanhankinta on ollut vahvasti vapaaehtoisuuteen perustuvaa. Etuosto-oikeutta on sovellettu alueilla, joilla se on nähty kestävän yhdyskuntarakenteen, virkistys- ja suojelutarpeiden näkökulmasta tarkoituksenmukaiseksi. Lunastus on ollut osa maapoliittisessa ohjelmassa esitettyä keinovalikoimaa, mutta sitä ei ole käytetty.

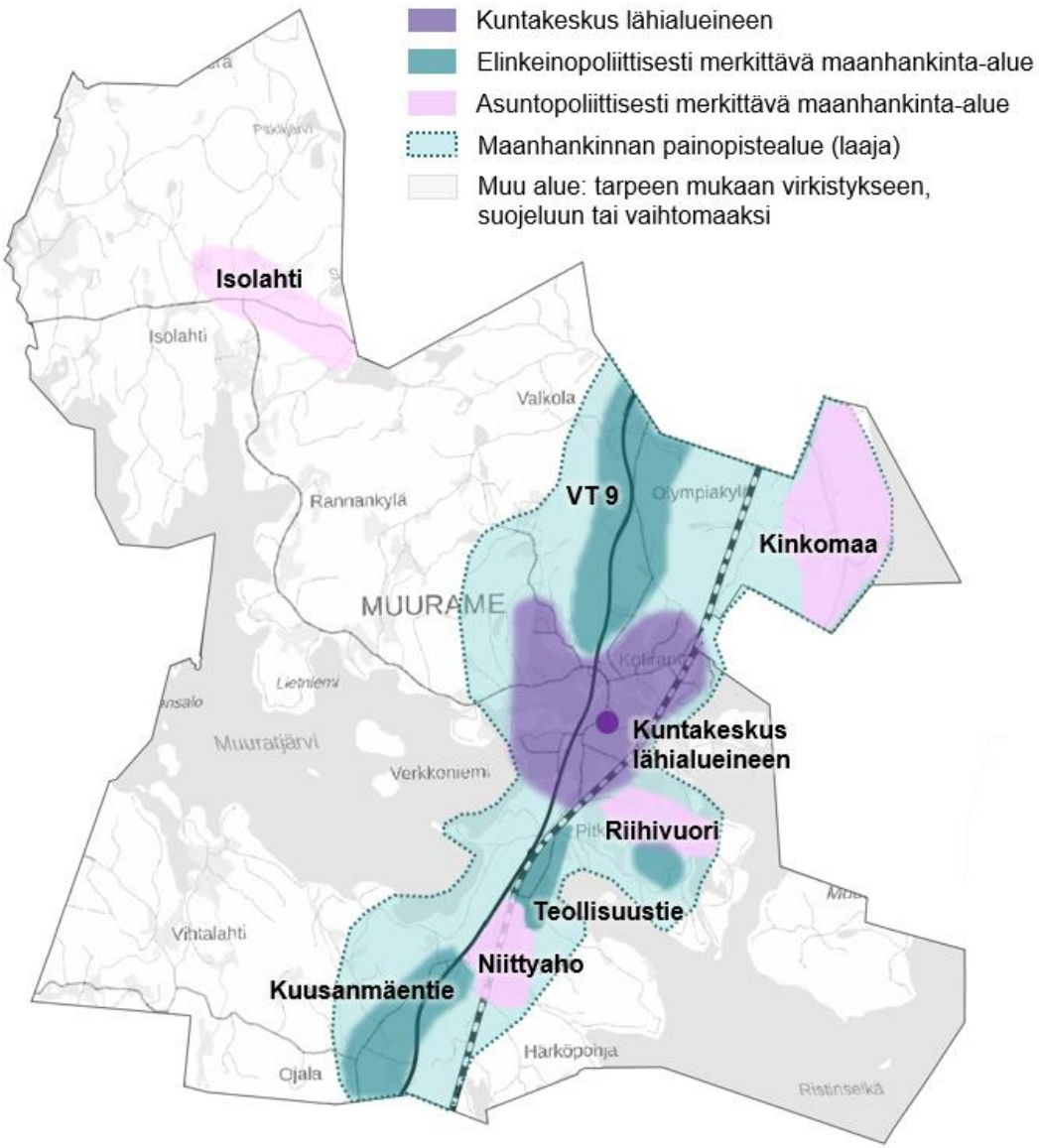
Yksityisten maita kaavoitettaessa tehty maankäyttösopimuksia – sovittu lähinnä kadunrakentamiseen ja vesihuoltoon liittyvistä kokonaisuuksista. Kehittämisaluemenettely ei ole ollut Muuramessa ajankohtainen**.**

6.2. Maanhankinnan kohdistaminen

Maanhankinta kohdistuu tulevaisuudessa sekä asuntotuotannon että yritystoiminnan kannalta strategisesti merkittäville kasvualueille.

Kuntakeskus lähialueineen muodostaa merkittävimmän maanhankinta-alueen. Tämä alue on kuitenkin pääosin jo rakennettua ympäristöä, ja maanhankinnan mahdollisuudet ovat varsin rajalliset. **Elinkeinopoliittisesti** merkittävimpiä maanhankinnan painopistealueita ovat valtatien 9 varsi, Teollisuustien ja Kuusanmäentien varret sekä Riihivuori. Huomiota kannattaa kiinnittää myös olemassa olevien yritysalueiden keskeisille laajenemissuunnille. **Asuntopoliittisesti** merkittävimmiksi maanhankinnan painopistealueiksi on tunnistettu Kinkomaan, Niittyahon ja Isolahden taajamat sekä Riihivuoren alue. Oheisella kartalla on kuvattu näiden alueiden lisäksi yleispiirteisempi Muuramen kunnan maanhankinnan painopistealue.

Raakamaan hankinnan tulee pääsääntöisesti perustua hyväksyttyihin ja ajan tasalla oleviin yleiskaavoihin. Raakamaata hankitaan tyydyttämään asuntotuotannon, elinkeinotoiminnan ja palvelujen aluetarpeet. Perustellusta syystä ja hintatason ollessa kohtuullinen, voidaan maata ostaa myös virkistykseen, suojeluun tai vaihtomaaksi (oheisella kartalla kuvattu ”muu alue”). Järjestelmällisellä maanhankinnalla varaudutaan etukäteen pitkän aikavälin tarpeisiin. Keskeisillä alueilla kunnan kehityksen ja edun vaatiessa käytetään tarvittaessa kaikkia lainsäädännön ja säädösten tuomia mahdollisuuksia maanhankinnan turvaamiseksi.



Muuramen kunnan maanhankinnan painopistealueet 2023-2030 (suuntaa-antava kuvaus)

7. Kaavoitus ja maankäyttösopimukset

7.1. Maankäyttösopimus

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 kaava-alueen tarvitseman kunnallistekniikan kustannusten osalta.

Maankäyttösopimuksia käytetään, kun alueiden ostaminen tai lunastaminen kunnan omistukseen ei ole tarkoituksen mukaista, 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.

7.2. 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 kerrosneliömetriä.

7.3. Kehittämisaluemenettely

Kehittämisalueeksi 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 §).

Kehittämisalueeksi 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.

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

8. Asemakaavojen toteuttamisen edistäminen

8.1. Rakentamiskehotus

Valmiin kunnallistekniikan piirissä olevien rakentamattomien tonttien käyttöönottoa voidaan edistää rakentamiskehotusmenettelyllä. Rakentamiskehotus voidaan antaa, kun asemakaava on ollut voimassa 2 vuotta. Rakentamiselle kehotuksen jälkeen varattu aika on 3 vuotta. Tämän jälkeen kunnalle tulee rakentamattomien tonttien osalta lunastusoikeus (MRL 97 §).

8.2. Korotettu kiinteistövero

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

8.3. Tonttien takaisinosto

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

Kuva: Muuramen kunta

OHJELMAN SEURANTA, PÄIVITYS JA VIESTINTÄ

9. Seuranta, päivitys ja viestintä

9.1. Seuranta ja päivitys

Kunnanvaltuusto ja muut luottamushenkilöt pidetään ajan tasalla asunto- ja maapolitiikan toteutumisesta.

Asunto- ja maapolitiikkaan liittyvää paikkatietopohjaista seurantaa ja raportointia kehitetään tiedolla johtamisen tarpeisiin. Tavoitteena on, että kaava-alueiden toteutumisesta, vapaista tonteista, kunnan maaomaisuudesta ja toteutuneista maanhankinnoista ja maankäyttösopimuksista ehtoineen on saatavissa helposti ajantasainen ja luotettava paikkatieto. Tämä helpottaa jatkossa asunto- ja maapoliittisen ohjelman seurantaan ja päivitystyötä.

Tilinpäätöksessä raportoidaan vuosittain tehdyt kiinteistökaupat ja hintataso, myytyjen tonttien määrä sekä niistä saatu tuotto (tontit, vuokratulot, metsätuotot). Tonttivaranto raportoidaan vuosittain kaavoituskatsauksen yhteydessä.

Asunto- ja maapoliittisessa ohjelmassa määritellään linjaukset ja periaatteet pitkällä tähtäimellä (vähintään 10 vuotta), mutta ohjelma suositellaan tarkistettavaksi valtuustokausittain ja päivitettäväksi tarpeen vaatiessa. Päivityskierron tavoitteena on mahdollista joustavuus ja reagointimahdollisuudet toimintaympäristön muutoksiin, mutta toisaalta luoda pohjaa pitkäjänteiselle ja ennustettavalle toiminnalle.

Ohjelman laatimishetkellä käynnissä on ollut laaja kaavoitusta ja rakentamista ohjaavan lainsäädännön muutostyö. Uusi rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025 kumoten nykyiset rakentamisen pykälät maankäyttö- ja rakentamislaissa. Alueidenkäyttöä laajemmin muuttavan lainsäädännön uudistukset ovat käsiteltävänä keväällä 2023 alkaneella hallituskaudella. **Lainsäädännön muutosten vaikutukset ohjelman sisältöön tulee tarkistettavaksi ohjelman seuraavalla päivityskierroksella.**

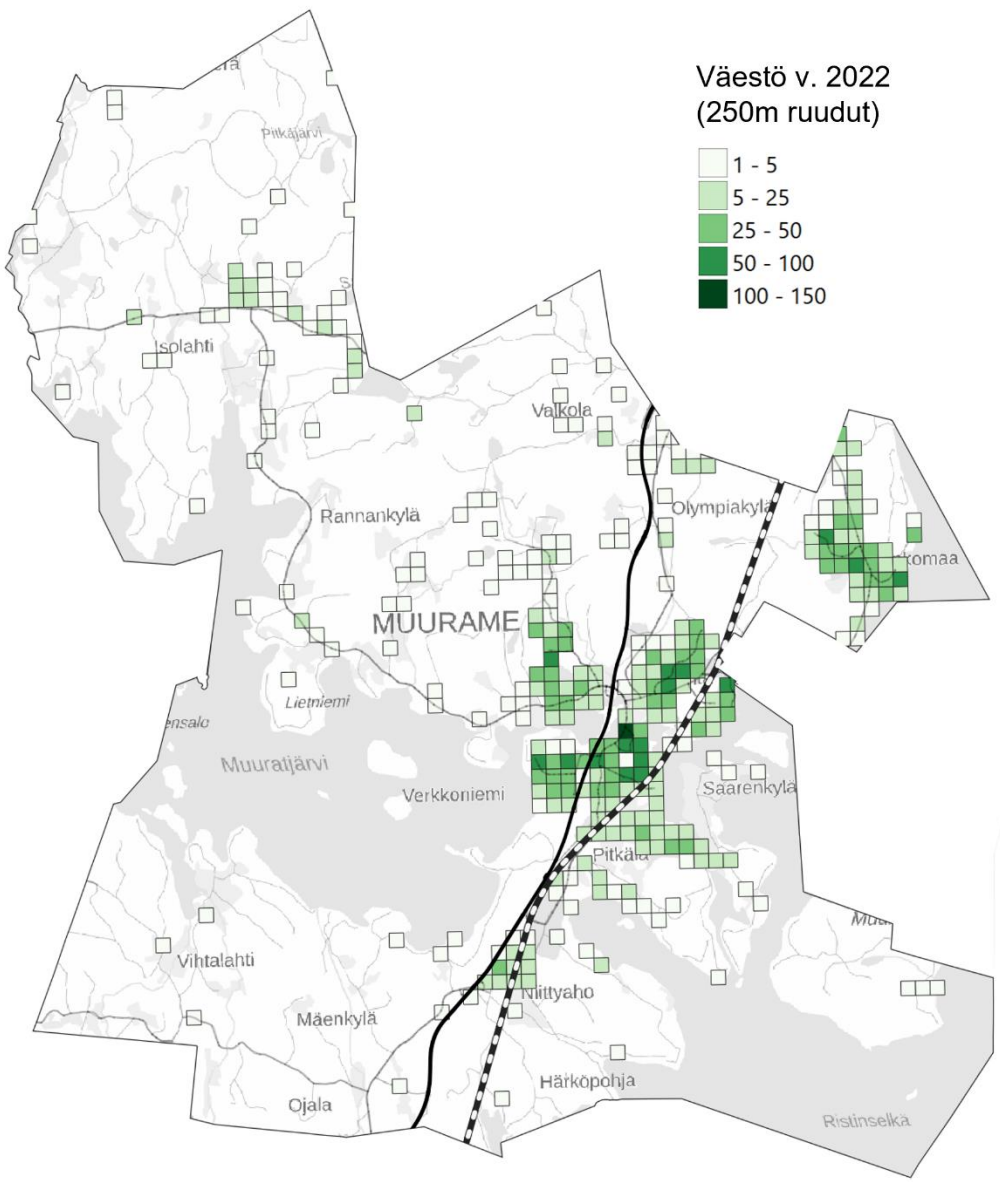
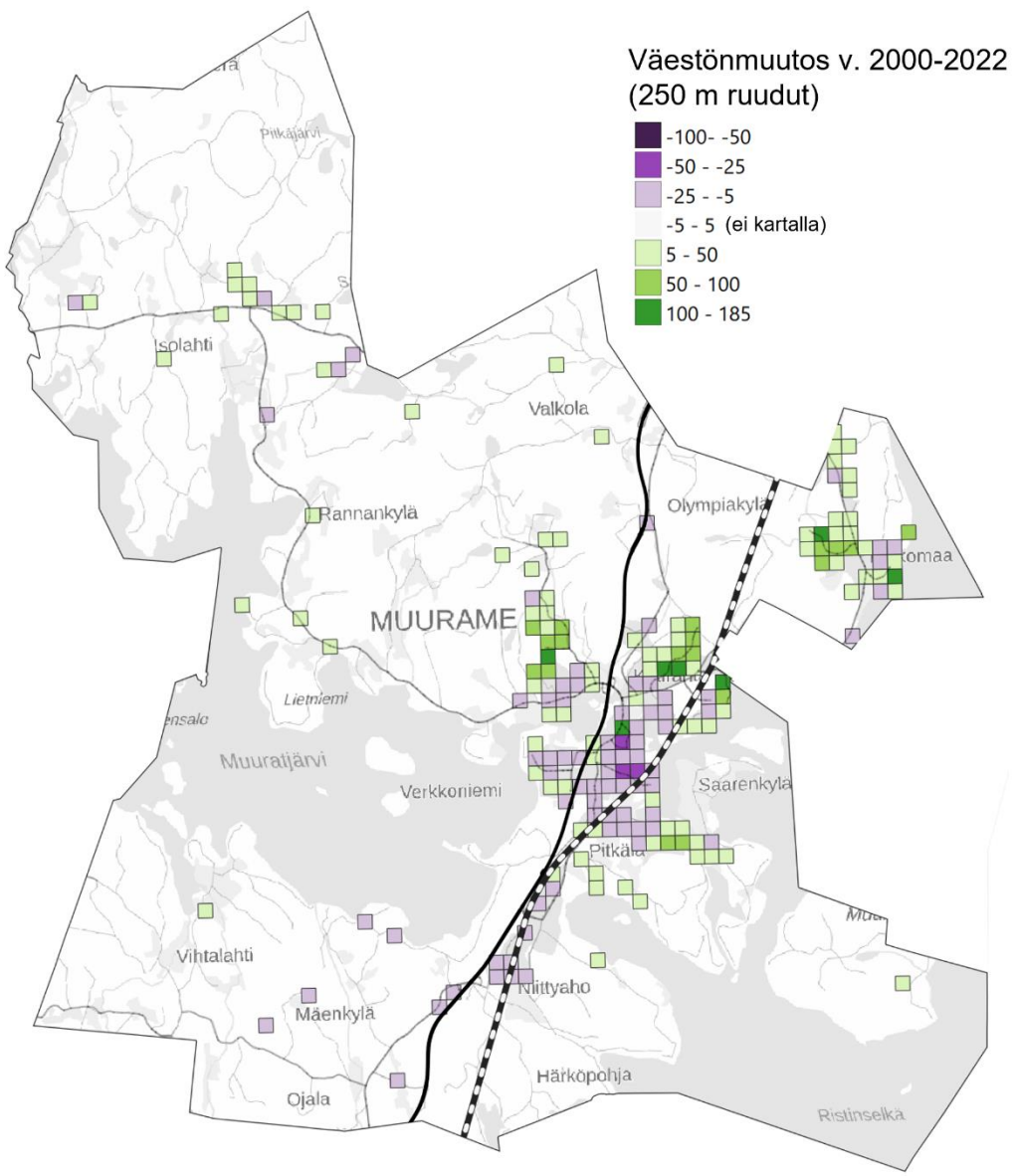
9.2. Viestintä ja vuorovaikutus

Asunto- ja maapolitiikan ajankohtaisasioista viestitään säännöllisesti kuntalaisille. Onnistunutta maanhankintaa edistää hyvä keskusteluyhteys ja säännöllinen vuoropuhelu maanomistajien kanssa.

Viestinnässä avataan maanhankinnan merkitystä kunnan kehityksen, yrityselämän, asuntotarjonnan ja kuntalaisten etujen edistämisessä. Päämääränä on edistää kunnan elinvoimaisuutta tukevan vapaaehtoisen maanhankinnan edellytyksiä – maanomistajien halukkuutta myydä tai vaihtaa maata. Maanomistajia informoidaan kunnan kanssa käytäviin maakauppoihin liittyvästä merkittävästä verohyödystä.

Viestinnän tavoitteena on tehdä kunnan toiminnasta maanomistajien ja toimijoiden suuntaan läpinäkyvää ja ennustettavaa.

Maanomistajien kanssa käytävän keskustelun lisäksi aktiivista vuoropuhelua käydään alueen elinkeinoelämän toimijoiden kanssa – etsitään yhdessä keinoja yritysten sijoittumismahdollisuuksien edistämiselle Muuramessa sekä lisätään ymmärrystä kaavoituksen käytännöistä.

LIITTEET

LIITE 1: Väestö vuonna 2022 ja väestönmuutos 2000–2022 (Tilastokeskuksen ruututietokanta)