



Laihia

LAIHIAN KUNNAN
MAAPOLIITTISET OHJEET

Hyväksytty kunnanvaltuustossa 27.4.2020 § 15

Sisällys

1.	ESIPUHE	4
2.	OHJEEN YLEISET TAVOITTEET	5
3.	Nykytilanne.....	6
3.1	Tonttitarjonta	6
3.2	Maan omistus	7
3.3	Maan hinta	8
4.	MAAPOLITIIKAN KEINOT	10
4.1	Maanhankinta.....	10
4.1.1	Vapaaehtoiset kaupungat.....	10
4.1.2	Etuosto-oikeus.....	10
4.1.3	Lunastus.....	10
4.1.4	Ilmaisuovutusvelvollisuus.....	10
4.2	Kaavoitukseen liittyvät sopimukset	11
4.2.1	Kaavoituksen käynnistämissopimus.....	11
4.2.2	Maankäytösopimus.....	11
4.2.3	Kehittämiskorvaus.....	11
4.3	Kaavan toteuttamista edistävät toimenpiteet	12
4.3.1	Rakentamiskehottamus	12
4.3.2	Korotettu kiinteistövero.....	12
4.3.3	Kehittämisalumenettely	13
5.	KUNNAN MAAPOLIITTISET LINJAUKSET	13
5.1	Yleiset tavoitteet haja-alueella	13
5.2	Yleiset tavoitteet taajama-alueella	13
5.3	Maan hankinta ja sen periaatteet.....	13
5.4	Maan luovutuksen periaatteet	14
5.4.1	Omakoti-, rivi-, kerrostalo-, teollisuus-, ja liikerakennusten tonttien luovutus	14
5.4.1.1	Luovutustapa.....	14
5.4.1.2	Luovutushinta.....	15
5.4.1.3	Muut luovutusehdot.....	15
5.4.1.4	Varausmaksut.....	16
5.4.2	Muiden kuin tonttien luovutus	16
5.5	Maanomistajan velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.....	16
5.5.1	Maankäytösopimuksen käytön periaatteet	16
5.5.2	Kehittämiskorvaus.....	17
5.6	Yleiset maapoliittiset linjaukset vuoteen 2030 saakka	17

6. KUNNAN MAAPOLIITTINEN PÄÄTÖKSENTEKO	18
7. KÄSITTEITÄ.....	19

1. ESIPUHE

Laihian maapoliittiset ohjeet on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.11.2008, ja nyt on laadittu päivitys näihin ohjeisiin. Ohjeissa määritellään kunnan kaavoituksen ja maanhankinnan yleisperiaatteet, tavoitteet ja toimenpidesuosituksat. Ohjeiden keskeinen päämäärä on sitouttaa kunnan virkamiehet ja päätöksentekijät yhteisiin maapoliittisiin tavoitteisiin.

Maapolitiikalla tarkoitetaan niitä kunnan toimenpiteitä, jotka liittyvät alueiden hankintaan, luovutukseen ja hintaan sekä omistus- ja hallintasuhteiden kehittämiseen. Maapolitiikka ja kaavoitus yhdessä määrittävät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla maankäyttöä ohjataan. Lisäksi vuosittain laaditaan kaavoitusohjelma, jossa määritellään yksityiskohtaisemmin tulevien vuosien kaavoituskohteet.

Laihian väkiluku on vuodesta 2000 lähtien ollut pääosin kasvavaa. Väkiluvun kasvu on viime vuosina hieman tasoittunut, mutta hyvällä maapolitiikan hoidolla pyritään osaltaan pitämään väkiluvun kehitys myös jatkossa positiivisena. Houkuttelevien asunto-tonttien lisäksi Laihialla tulee olla tarjolla myös teollisuus- ja palvelutontteja.

Viime vuosina näkyvä muutos on ollut VT18 uusien tiejärjestelyjen toteutus Laihian kohdalla. Uusilla tielinjoilla on iso vaikutus myös Laihian alueen maankäyttöön ja nykyisen keskusta-alueen saavutettavuuteen ja toimintaan. Uudet tiejärjestelyt avaavat uusia maankäyttömahdollisuuksia valtateiden 3 ja 18 risteysalueen tuntumaan, mutta samalla se tuo haasteita nykyiselle keskusta-alueelle.

Maapoliittiset ohjeet antavat hyvän perustan kunnan maapoliittisille toimintatavoille. Se tuo esille käytettävissä olevat maapolitiikan keinot muun muassa maan hankintaan, kaavoitukseen ja kaavan toteuttamiseen. Ennalta määritellyt linjaukset varmistavat maanomistajien kannalta tasapuolisen kohtelun. Vanhoja hyväksi havaittuja linjauksia on säilytetty ohjeissa tämän päivityksen yhteydessä. Toki myös joitakin päivityksiä on tehty, jotta ohjeet vastaavat mahdollisimman hyvin kunnan tämän hetkistä tilannetta ja tarpeita. Kunnassa aikaisemmin erillisenä dokumenttina ollut kiinteistöjen luovutusehdot on nyt yhdistetty maapoliittisiin ohjeisiin.

Laihialla 27.11.2019

Laihian kunta tekninen osasto

Anna Annila
maanmittausinsinööri

2. OHJEEN YLEISET TAVOITTEET

Laihian kuntastrategian tavoitteiksi on määritelty kuntalaisten hyvinvointi, kunnan vetovoimaisuus ja talouden tasapaino. Maankäytön suunnitelmallisuus antaa osaltaan hyvän pohjan toteuttaa määriteltyjä tavoitteita. Laihialla tulee olla tarjota monipuoliset ja viihtyisät asumisvaihtoehdot sekä hyvät toimintaedellytykset elinkeinoelämälle.

Maapolitiikan yleiset tavoitteet:

1. Maapolitiikan tehtävänä on edistää yleiskaavojen mukaisen yhdyskuntarakenteen kehitystä.
2. Kunta kehittää yhdyskuntarakennetta eri kriteerien mukaan edulliseen suuntaan hankkimalla maata oikeasta paikasta oikeaan aikaan.
3. Onnistuneella maapolitiikalla edistetään kunnan talouden tasapainottamista.
4. Onnistuneella maapolitiikalla kunta pitää yllä riittävää asuntorakentamisen ja yritystoiminnan sekä palvelujen tarvitsemaa tonttitarjontaa.
5. Kunta eheyttää pirstoutunutta yhdyskuntarakennetta maapoliittisin keinoin.
6. Kunta varmistaa, että kaavoitetut tontit sekä rakennettu kunnallistekniikka ja katuverkosto tulevat ajallaan käyttöön.
7. Kunta pitää tonttien hinnat kohtuullisella tasolla.

Maapoliittinen ohje, kaavoitusohjelma, elinkeinostrategia, Vaasan kaupunkiseudun rakennemalli, palvelujen toteuttaminen ja kunnallistekniikan rakentamisohjelma muodostavat yhdessä maankäyttöä ohjaavan rungon. Ohjelmien yhteensovittamisella saadaan aikaan kokonaisuus, joka ohjaa kunnan toimintaa tarkoituksenmukaisella tavalla johtaen oikea-aikaiseen maanhankintaan, tonttien luovutukseen ja alueiden rakentamiseen. Suunnitelmallinen maapolitiikka edistää kaavoituksen toteutumista ja tukee hyvän elinympäristön kehittymistä ja ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurillisesti kestävästä kehitystä. Toimenpiteet edistävät monipuolista asumista ja elinkeinoelämän kehitystä.

Kunnan tulee organisaationa toimia tiiviissä yhteistyössä niin, että koko prosessi johtaa suunnitelmallisesti raakamaan hankinnasta kaavoituksen, palvelurakentamisen, kunnallistekniikan rakentamisen ja tonttien luovutuksen kautta yhdyskunnan kannalta mahdollisimman hyvään ja taloudelliseen lopputulokseen.

Maanhankinnassa, samoin kuin kaavoituksessakin, tulee erityisesti tarkastella kustannusvaikutuksia. Maankäyttöprosessin alussa, maanhankinnassa ja kaavoituksessa, vaikutetaan ratkaisevasti prosessin loppuun sijoittuvan palvelurakentamisen ja kunnallistekniikan toteuttamismahdollisuuksiin, kustannuksiin sekä kunnan tuottaman palvelurakenteen sisältöön ja kustannusrakenteeseen.

3. NYKYTILANNE

3.1 Tonttitarjonta

LAIHIAN KUNNAN TONTIT ALUEITTAIN

15.11.2019 /AA

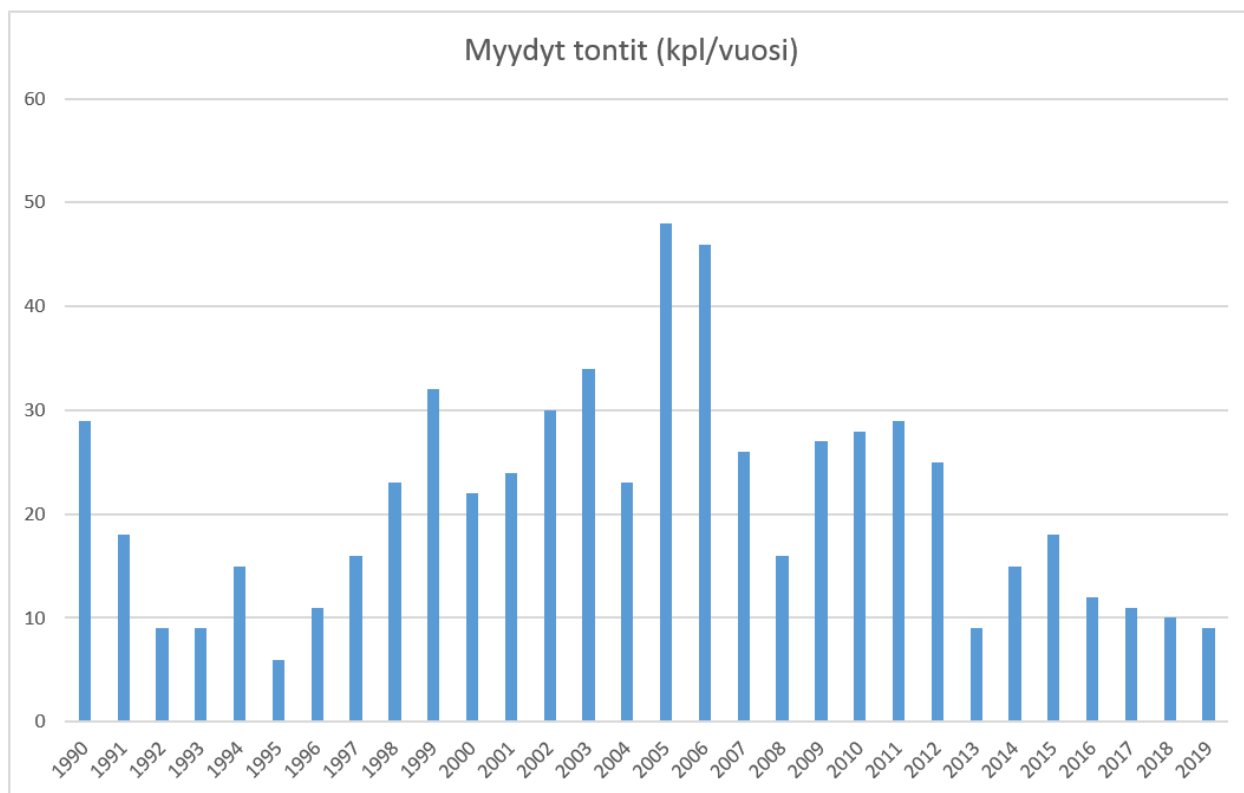
Asuntotontit

Asuntoalueen nimi	Tontteja alueella	Myyty tai varattu (kpl)	Vapana (kpl)	Huom!
Kirkonseutu				
Tammela 2.	23	21	2	
Kuronen	38	27	11	
Mäenpää	31	30	1	
Ritamäki	21	21	0	
Santaloukko osa 1	24	8	16	
Santaloukko osa 2	33	0	33	Kunnallistekniikka rakentamatta
Asemanseutu			0	
Mäntymäki 2	33	31	2	
Mäntymäki 3	16	15	1	
Resiinakuja	7	7	0	
Vaalila	29	0	29	Kunnallistekniikka rakentamatta
Jakkula	17	14	3	
Jakkulan MT-alue	10	0	10	Kunnallistekniikka rakentamatta
Isokylä	12	11	1	
Kylänpää	19	10	9	
Yhteensä (kpl)	313	195	118	

Teollisuus- ja liiketontit alueittain

Alue	Teollisuustonttimaata (ha)	Liiketonttimaata (ha)	Yht. (ha)
Vedenoja	2,7531		2,7531
Kakkumäki	0,5209		0,5209
lipposentie / Myllytontti		0,3548	0,3548
Kirkonseutu / uusitori		0,2549	0,2549
Maunula	4,2791		4,2791
Yhteensä (ha)	7,55	0,61	8,16

Taulukko 1: Kunnan tontit alueittain (tilanne 15.11.2019).



Kaavio 1. Laihian kunnan luovuttamat tontit vuosina 1990 – 2019 (tilanne 15.11.2019).

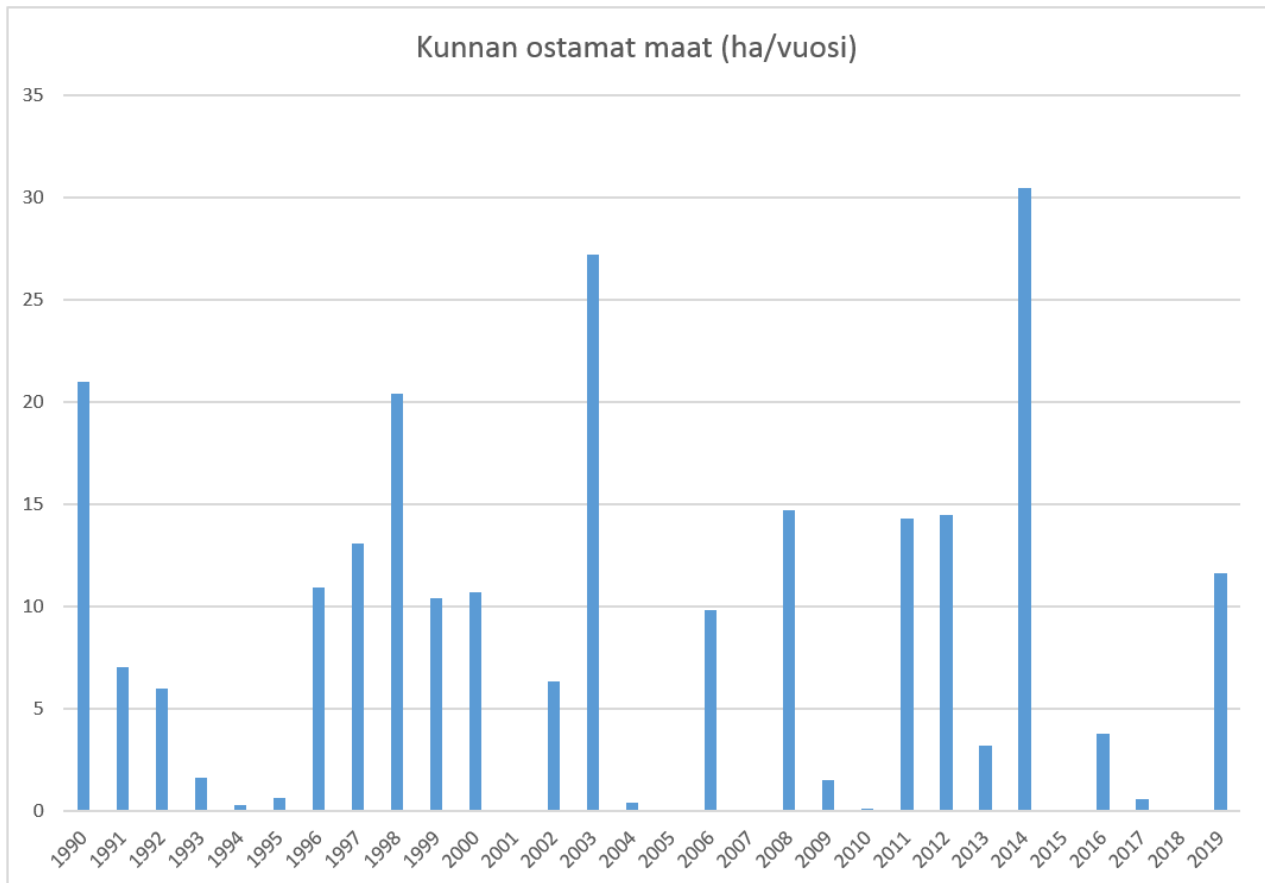
3.2 Maan omistus

Laihian kunta omistaa 15.11.2019 **raakamaata** (asemakaavoittamaton, rakennusmaaksi tarkoitettu tai tulevaisuudessa todennäköisesti rakennusmaana käytettävä maa-alue) seuraavasti:

- Kirkonseudulla 21,7 ha
 - Asemanseudulla 24,9 ha
- Yhteensä 46,6 ha**

Laihian kunnan koko maaomaisuus 11.11.2019 oli yhteensä 875 ha, josta metsämaiden / talousmetsien osuus on 559 ha eli 64 %.

Kunta on hankkinut raakamaata vuosina 1990-2018 keskimäärin 8 ha vuodessa.



Kaavio 2. Laihian kunnan ostamat maa-alueet v. 1990 – 2019 (tilanne 15.11.2019).

3.3 Maan hinta

Laihian kunta on hankkinut raakamaata osayleiskaavan mukaisesti vapaaehtoisin kaupoin. Kirkonseudulta v. 2019 peltomaata on ostettu hintaan 23.650 €/ha (Vuorelantien loppupäästä) ja hintaan 26.530 €/ha (Eskolan alueen vierestä). Asemanseudulta metsämaata on ostettu viimeksi vuonna 2012 hintaan 20.100 €/ha (Mäntymäki 3:n pohjoispuolelta).

LAIHIAN KUNNAN TONTTIHINNAT €/m ²			
AA 11 / 2018	Hinta €/m ²		
Alue	Omakoti	Rivitalo	Kv:n päätös §.
Mäntymäki 1	2,55	2,52	5.3.2007 § 26
Hakala as.seutu	1,51		30.10.-90 § 109 /14.12.-98 § 88
Konsteri Jakkula	1,36		5.3.2007 § 26
Niemenpää Jakkula	1,91		5.3.2007 § 26
Haudanmäki oyk-alue Kylänpää	1,49		5.3.2007 § 26
Töinmäki Isokylä	2,50		5.3.2007 § 26
Tammelan alue	4,20	10,09	16.10.1991 § 115
Mäenpää / Valli kirkonseutu	4,20	11,77	5.3.2001 § 25
Ritamäki kirkonseutu	3,50		26.5.-03 § 41
Pajukoski kirkonseutu	4,90		15.11.2004 § 80
Panu kirkonseutu	4,50	12,00	7.12.2005 § 96
As.seutu k 1202 / Riekonkuja	3,00		22.1.2007 § 13
As.seutu k 126 / Resiinakuja	2,50		22.1.2007 § 13
Mäntymäki 2 laajennus	3,70		28.1.2008 § 9
Mäkiruuti	4,90	12,00	10.11.2003 § 82
Tuohitie / Ritamäki	4,00		19.1.2009 § 11
Hulmi 3.	3,00		15.11.2004 § 82
k 127 P as.seutu		2,50	17.6.2013 § 55
Kuronen	4,50		12.12.2011 § 116
Santaloukko	6,00	15,00	30.3.2015 § 34
Teerenkuja	6,00		30.3.2015 § 33
Kunnantalo k. 45		50,00	13.04.2011 § 41
Mäntymäki 3.	4,50		12.12.2011 § 117
Haudanmäki K5001-5002	3,50		13.2.2017 § 7
Yritystontit	Hinta €/m ²	EUR	
Maunula teollisuustontit	2,50		19.6.2006 § 60 ja 21.5.2018 § 46
Vedenojan teollisuusalue	2,50		19.6.2006 § 60
Keskustan liiketontti / Myllytontti	15,00		19.6.2006 § 60
Kakkumäki teollisuuskortteli	4,70		5.3.2007 § 26
Alle 35 vuotiaalle Laihian kunnan ensiasuntontin			Kv 30.5.-94 § 53
ostajalle 20 % alennus näistä hinnoista.			Kh 13.3.-95 § 153

Taulukko 2. Laihian kunnan tonttihinnat 11/2018.

4. MAAPOLITIIKAN KEINOT

4.1 Maanhankinta

4.1.1 Vapaaehtoiset kaupat

Pääasiallinen maanhankintakeino on vapaaehtoinen kiinteistökauppa (tai vaihto). Asetetut tavoitteet saavutetaan luotettavimmin, kun maanhankinnat tehdään riittävän ajoissa, ja kun raakamaan ostotoiminta on aktiivista.

4.1.2 Etuosto-oikeus

Kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa, millä tarkoitetaan kunnan oikeutta saada myyty kiinteistö omistukseensa myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta. Tällöin kunta asettuu ostajan tilalle hänelle määrättyine ehtoineen.

Etuosto-oikeus koskee yli 5000 m²:n suuruisia alueita. Etuosto-oikeusjärjestelmästä on tarkemmin säädetty etuostolaissa.

Maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL) tehty muutos laajentaa kunnan etuosto-oikeutta kehittämisalueella pinta-alarajoituksesta riippumattomaksi. Lakimuutos tuli voimaan 1.3.2007.

4.1.3 Lunastus

Kunnalla on mahdollisuus käyttää lunastusta maanhankintakeinona yleisen tarpeen niin vaatiessa. Lunastusluvan perusteista on täsmällisemmin säädetty maankäyttö- ja rakennuslaissa. Lain mukaan asianomainen ministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten (lunastuslupa perustuva maan lunastaminen).

Kunnalla voi olla lunastusoikeus suoraan myös asemakaavan perusteella kuten maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään. Lain perusteella kunnalle voi syntyä myös velvollisuus alueen lunastamiseen. Lisäksi kunnalla on tontin osan omistajana samanlaisia lunastusoikeuksia kuin yksityisellä maanomistajalla. Lunastusmenettelyssä noudatetaan lunastuslain säädöksiä.

Lunastuksella voidaan ohjata yhdyskuntarakenteen oikea-aikaista toteutumista oikeasta paikasta ja sen kautta saadaan selville raakamaan hintataso, joka voi helpottaa maaneuvotteluja jatkossa.

4.1.4 Ilmaisluovutusvelvollisuus

Ensimmäisen asemakaavan mukaiseen katualueeseen liittyvä ns. ilmaisluovutusvelvollisuus, millä tarkoitetaan kunnan oikeutta saada maanomistajalta haltuunsa ja käyttöön korvauksetta katualue tietyin reunaehdoin. Ilmaisluovutusvelvollisuudesta on täsmällisemmin säädetty maankäyttö- ja rakennuslaissa.

4.2 Kaavoitukseen liittyvät sopimukset

4.2.1 Kaavoituksen käynnistämissopimus

Maankäyttösopimus ei saa sitoa osapuolia ennen kuin kaavaluonnos tai -ehdotus on saatettu lainmukaisessa osallistumis- ja arviointimenettelyssä julkisesti nähtäville. Sitovasti voi ennen kaavoitusprosessia tai sen alkuvaiheessa kuitenkin sopia kaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä kustannuksista. Usein asemakaavoituksen käynnistämissopimuksessa tuodaan esille osapuolten tavoitteita kaavoitukseen liittyen, mutta ne eivät milloinkaan osin sido kuntaa tai muita osapuolia asemakaavaa laadittaessa ja hyväksyttäessä.

4.2.2 Maankäyttösopimus

Maankäyttösopimuksilla tarkoitetaan sopimuksia, joilla kunta ja maanomistaja keskenään sopivat maanomistajan omistaman alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnalla on mahdollisuus solmia kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia.

Lain mukaan maanomistajan osallistumisesta kunnalle aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin sovitaan ensisijaisesti maankäyttösopimuksin. Kaavojen sisällöstä ei voida sopia. Kaavojen toteuttamisesta voidaan sopia vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

Niillä asemakaavoitettavan alueen maanomistajilla, joille asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kaavan toteuttamisesta kunnalle aiheutuviin kustannuksiin siten kuin laissa erikseen säädetään. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa. Yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin osallistumisvastuun toteuttaminen voi tapahtua joko sopimuksella tai perimällä maanomistajalta kehittämiskorvaukseksi kutsuttu maksu.

Maanomistajia on yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin osallistumista koskevan velvollisuuden täyttämässä kohdeltava yhdenvertaisesti. Maankäyttösopimuksilla voidaan kehittämiskorvausta koskevien säännösten rajoittamatta laajemminkin sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Maankäyttösopimus voidaan tehdä silloinkin, kun maanomistajalle ei synny kaavasta merkittävää hyötyä ja vaikka maanomistajalla ei tällöin ole lakiin perustuvaa velvoitetta osallistua kaavan toteuttamisen kustannuksiin.

Maankäyttösopimuksen perusteella perittävä **maankäyttösopimuskorvaus** suhteutetaan kaavan toteuttamisesta aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja maanomistajan kaavoituksesta saamaan taloudelliseen hyötyyn.

4.2.3 Kehittämiskorvaus

Kehittämiskorvaus on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen toimintatapa.

Kehittämiskorvauksen periaate:

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

Jos maanomistajan kanssa ei ole 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 (kehittämiskorvaus), jos lain muut edellytykset täyttyvät.

Kehittämiskorvaus on mahdollista määrätä asemakaavan mukaiselle tontille, mikäli sitova tonttijako vahvistuu asemakaavassa, tai kortteliin, jos se on osoitettu yhteen käyttötarkoitukseen ja sillä on yksi omistaja.

Kehittämiskorvausta ei saa määrätä maanomistajalle, jolle on asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen eikä rakennusoikeus tai rakennusoikeuden lisäys ylitä 500 kerrosneliometriä.

Maanomistajalla on lain mukaan velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin vasta silloin, kun asemakaavasta aiheutuu hänelle merkittävää hyötyä.

Kehittämiskorvauksen määrä:

Kehittämiskorvaus lasketaan (ja maksetaan) tonteittain, mikä edellyttää sitovaa tonttijakoa jo kaavaehdotusvaiheessa. Kehittämiskorvaus tulee maksettavaksi, kun tontille myönnetään rakennuslupa tai tontti luovutetaan vastikkeellisesti eteenpäin. Kehittämiskorvaus saa olla enintään 60 % asemakaavan kullekin maanomistajalle tulevasta arvonnoususta. Kunnanvaltuusto voi päättää alhaisemmastakin kunnassa tai kaavoitettavalla alueella sovellettavasta kehittämiskorvauksen enimmäismäärästä. Ennen kehittämiskorvauksen määräämistä on päätösehdotuksesta pyydettävä Maanmittauslaitoksen lausunto ja päätösehdotus on annettava kuntalaissa säädetyllä tavalla tiedoksi niille maanomistajille, joita ehdotus koskee.

4.3 Kaavan toteuttamista edistävät toimenpiteet

4.3.1 Rakentamiskehotus

Rakentamiskehotuksella edistetään asemakaavan tarkoituksenmukaista toteutumista. Tavoitteena on tällöin lisätä rakentamattomien tai muutoin vajaakäyttöisten tonttien rakentamista. Rakentamiskehotus perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin. Tämän mukaisesti kunta voi antaa asemakaavan mukaisen kaavatontin omistajalle ja haltijalle rakentamiskehotuksen sen jälkeen, kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta. Jollei asemakaavan mukaista tonttia ole rakennettu kolmen vuoden kuluessa rakentamiskehotuksen tiedoksiannosta, kunnalla on oikeus lunastaa kyseinen tontti.

4.3.2 Korotettu kiinteistövero

Kunnalla on mahdollisuus kiinteistöverolain mukaan asettaa erityinen rakentamattoman tontin korotettu veroprosentti.

4.3.3 Kehittämialuemenettely

Kehittämialuemenettelyn perustavoitteena on mahdollistaa täsmennettyjen erityisjärjestelyjen käyttö rajattujen alueiden keskitetyksi kehittämiseksi. Kunta voi maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti määrääjäksi, kuitenkin enintään 10 vuodeksi, nimetä yhden tai useamman rajatun alueen kunnan kehittämialueeksi.

5. KUNNAN MAAPOLIITTISET LINJAUKSET

5.1 Yleiset tavoitteet haja-alueella

Tavoitteena haja-asutusalueella on ohjata rakentamista osayleiskaavoilla siten, että se on yhdyskuntarakenteen ja ympäristön kannalta hallittua, eikä rajoita maa- ja metsätalouden harjoittamista. Vesihuollon osalta laadittavassa viemäriverkoston yleissuunnitelmassa osoitetaan, mille alueille ja millä edellytyksillä järjestetään keskitetty jätevesihuolto kunnan toimesta.

Tarvittaessa kyläalueille voidaan laatia eri päätösin oikeusvaikutteisia yleiskaavoja, joita voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena. Tällöin ei tarvita erillistä suunnittelutarvepäätöstä. Tavoitteena on, että haja-alueet säilyvät asuttuina ja elinvoimaisina. Haja-asutusta tuetaan yhtenä asumisen vaihtoehtona mm. pitämällä yllä tonttipörssiä, josta rakentajat saavat tietoa tarjolla olevista vaihtoehdoista. Haja-alueiden tiestön kunnossapitoa tuetaan resurssien mukaan. Alueiden osayleiskaavat tulee pitää ajan tasalla.

5.2 Yleiset tavoitteet taajama-alueella

Tavoitteena taajama-alueilla on laajentaa asemakaava-alueita hyväksytyin osayleiskaavan mukaisille alueille siten, että kaavat ovat lainvoimaisia vähintään kaksi vuotta ennen tonttien luovutusta ja kunnallistekniset suunnitelmat ja verkostot ovat valmiina ennen tonttien luovuttamista rakentajille. Tavoitteena on, että taajamasta muodostuu houkutteleva asuinpaikka, jossa asuinympäristöt ovat viihtyisiä ja hoidettuja. Tonttitarjonnan tulee olla monipuolista ja sen tulee tyydyttää kysyntää ja vastata erilaisten asuntorakentamisten tarpeita. Alueiden osayleiskaavat ja asemakaavat tulee pitää ajan tasalla. Yksityisten omistamat rakentamattomat tontit tulee saada rakentamisen piiriin.

5.3 Maan hankinta ja sen periaatteet

Lähtökohdat

Raakamaan hankinnan tulee pääsääntöisesti perustua hyväksytyihin ja ajan tasalla oleviin yleiskaavoihin. Maapoliittisten toimenpiteiden edellytyksenä tulee olla yhteisesti hyväksytty näkemys siitä, minkälainen on koko kunnan tuleva kehityskuva. Kirkonseudun osayleiskaava on hyväksytty vuonna 2015 (voimaantulo 12.12.2016). Valtateiden vaikutusalueen ja Jokikylän osayleiskaavat on hyväksytty vuonna 2006, ja niiden osalta päivitystyö alkoi vuonna 2017.

Raakamaan hankinta

Aktiivinen maanhankinta perustuu voimassa olevien osayleiskaavojen aluevarauksiin. Kunta turvaa keinonsa ohjata ja hallita kasvuaan osaksi sillä, että se hankkii riittävästi raakamaata voidakseen tarjota tontteja kunnan haluamassa laajuudessa sopiviksi katsomiltaan alueilta sekä asumis-, yritystoiminnan että palvelujen tarkoituksiin. Kunnalla tulee olla raakamaata (asemakaavoittamaton maa-alue) eri tarpeisiin 5 - 10 vuoden reservi. Vuotuinen raakamaatarve määräytyykin sen mukaan, että kunnalla on kulloinkin sopiva määrä maata reservissä.

Raakamaata hankitaan ensisijassa **vapaaehtoisella kaupalla**. Raakamaata kaavoitettaessa kunnan kannalta edullisin vaihtoehto on maan hankkiminen kunnan omistukseen ennen asemakaavoitusta. Asemakaavoituksen tuoma maanarvonnousu korvaa tällöin osaltaan kaavan toteuttamisesta kunnalle aiheutuvia kustannuksia kuten julkiset palvelut (koulut, päiväkodit ym.), kadut, puistot, kevyenliikenteen väylät, ulkoilureitit ja muut ulkoilualueet sekä kunnallistekniikka (vesi- ja viemäriverkosto). Kunnan raakamaaostossa käytetään vakiintunutta hintatasoa, jota tarkistetaan yleisen hintakehityksen mukaisesti. Kohteiden erityisominaisuudet, käyttötarkoitus ja kaavataloudellisuus otetaan huomioon kohteiden hinnoittelussa.

Kunnan maita hyödynnetään myös **vaihtomaina**. Siksi kunta voi ostaa maata myös sellaiselta alueelta, jotka eivät ole tulossa kaavoituksen piiriin. Kunnan omistamia metsätalousmaita voidaan myös käyttää vaihtomaina rakennusmaahan.

Etuosto voidaan käyttää maanhankinnassa, jos hinta on kohtuullinen ja etuosto edistää kohteena olevan alueen toteuttamista. Etuostosta päättää kunnanhallitus tapauskohtaisesti.

Raakamaan hankinnassa muita keinoja täydentävä ohjauskeino on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen, ao. ministeriön erikseen myöntämällä luvalla suoritettava **lunastus**.

Laihialla lunastusta voidaan käyttää raakamaan hankintaan, mikäli

- raakamaa on sijaintinsa tai muun syyn vuoksi luokiteltavissa strategisesti tärkeäksi alueeksi ja se täyttää näin lain edellytykset,
- muilla maapoliittisilla keinoilla ei ole mahdollista saada aluetta kunnan omistukseen.

5.4 Maan luovutuksen periaatteet

Maan luovutuksessa käytetään luovutusmuotona myyntiä.

Aikaisemmat luovutusperiaatteet on määritelty kunnanvaltuuston 29.9.2008 § 87 hyväksymissä ja kunnanhallituksen 6.10.2008 § 427 täsmentämässä kiinteistöjen luovutusehdoissa. Uudet maan luovutuksen periaatteet sisältyvät jatkossa Laihian kunnan maapoliittisiin ohjeisiin ja tulevat voimaan, kun maapoliittisia ohjeita koskeva kunnanvaltuuston päätös saa lainvoiman.

5.4.1 Omakoti-, rivi-, kerrostalo-, teollisuus-, ja liikerakennusten tonttien luovutus

5.4.1.1 Luovutustapa

- Vapaat tontit ovat pääsääntöisesti jatkuvasti haettavana.
- Varaus tapahtuu tontinvaraussopimuksella, joka on voimassa puoli (½) vuotta. Perustellusta syystä kunnanjohtaja voi myöntää varaukselle jatkoaikaa.

- Kunnanhallitus voi päättää myös jonkin alueen määräaikaisesta hakumenettelystä.
- Sijainniltaan hyvällä paikalla olevien tonttien kohdalla voidaan käyttää tapauskohtaisesti tarjousmenettelyä.

5.4.1.2 Luovutushinta

Asuinrakennusten tontteja myytäessä niistä peritään käypä hinta, mikä tarkoittaa yleisen hintatason mukaista keskimääräistä hintaa kunnan luovutushinnat huomioiden. Perushintoja tarkistetaan etäisyyden, rakennettavuuden sekä alueen sijainnin perusteella. Hintatason tulee olla sopivassa suhteessa yksityisiin hintoihin Kyrönmaan ja Vaasan kaupunkiseudun muiden kuntien hintoihin verrattuna.

Alueiden myyntihinnat vahvistaa kunnanvaltuusto.

Mikäli myytävä tontti on lohkottu valmiiksi kunnan toimesta, peritään ostajalta lohkomiskustannukset Maanmittauslaitoksen voimassa olevan hinnaston mukaisesti.

Luovutushinta alle 35-vuotiaiden ensiasuntontti:

Kunta myöntää Laihian kunnalta ensiasuntontin ostaneille alle 35-vuotiaille 20 %:n alennuksen valtuuston vahvistamasta alueen myyntihinnasta.

Alennus myönnetään myös silloin, kun vain toinen ostajista on alle 35-vuotias, mikäli kysymys on ostajien yhteisestä hankkeesta.

Alennus ei koske alaikäisiä.

5.4.1.3 Muut luovutusehdot

1. Tontin ostajalle asetetaan rakentamisvelvollisuus siten, että rakennuslupaa on haettava kolmen (3) vuoden kuluessa kaupantekohetkestä. Työ on saatettava loppuun viiden (5) vuoden kuluessa rakennusluvan myöntämisestä. Tontille on rakennettava vähintään 15 % rakennusoikeudesta, ellei luovutuskirjassa toisin sovita. Määrällinen velvoite ei koske omakotitontteja.
2. Rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen ehtona on, että kunta hyväksyy luovutuksen.
3. Kunnalla on oikeus saada luovuttamansa tontin osalta maankäyttö- ja rakennuslain, jätehuoltolain, vesihuoltolain ja kunnan ao. taksojen mukaiset korvaukset viemäriverkostoon liittymisestä.
4. Ostaja vastaa määrälana myydyn tontin lohkomis- ja lainhuudatuskustannuksista sekä varainsiirtoverosta.
5. Kunnalla on oikeus sijoittaa alueelle tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet.
6. Edellä mainittujen velvoitteiden sekä muiden luovutusehtojen vakuudeksi asetetaan sopimussakko, joka on suuruudeltaan luovutushinta kolminkertaisena.
7. Mikäli alueelle on laadittu rakentamistapaohjeet, sitoutuu tontin ostaja niitä noudattamaan.

5.4.1.4 Varausmaksut

– Omakotitontit	50 €
– Rivitalotontit	200 €
– Kerrostalotontit	400 €
– Teollisuus- ja liikerakennusten tontit	400 €

Maksettu varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa.

5.4.2 Muiden kuin tonttien luovutus

Kunta voi myydä omistamaansa maata, mikäli todetaan, ettei kunnan ole tarkoituksenmukaista omistaa kyseistä aluetta. Lisäksi ostajalla tulee olla perusteltu syy maan hankintaan. Mikäli alue kuitenkin on asematai yleiskaavan mukaista yleistä aluetta, on alue syytä säilyttää kunnan omistuksessa. Kunnalla on toteuttamisvastuu yleisten alueiden osalta ja ne on tarkoitettu periaatteessa kaikkien yhteiseen käyttöön.

5.5 Maanomistajan velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

5.5.1 Maankäytösopimuksen käytön periaatteet

Yksityisen maan kaavoittaminen asuntorakentamiseen

Yksityisen omistaman maan asemakaavoitus asuntorakentamiseen voi tulla kyseeseen sellaisissa tilanteissa, joissa asemakaavoitettujen alueiden keskelle on jäänyt pienempi asemakaavoittamaton alue (noin 0,5 – 2 ha). Tällöin maankäytösopimuksen periaatteet ovat seuraavat:

- Maanomistajalle asemakaavoitetaan olemassa olevan asuinrakennuksen ja pihapiirin ympäristöön suurehko omakotitontti (1 500 – 2 500 m²) ja osana kauppahintaa 1 - 2 uutta omakotitonttia. Nämä tontit ovat kooltaan vastaavia kuin muut tällä alueella olevat tontit.
- Loppuosan maa-alueesta maanomistaja myy kunnalle raakamaahintaan.
- Kunta rakentaa kadut ja muun kunnallistekniikan.

Yksityisen maata voidaan kaavoittaa tai tehdä kaavamuutos myös laajemmalla kuin 2 hehtaarin alalta siinä tapauksessa, mikäli tuleva kaava ei vaadi kunnallistekniikan rakentamista alueelle.

Maankäytösopimus tehdään, mikäli alueen 1. asemakaavassa yksityiselle maanomistajalle osoitetaan vähintään noin 500 k-m² asuntorakennusoikeuden arvoa vastaava rakennusoikeus tai asemakaavan muutoksessa rakennusoikeus lisääntyy siten, että se merkitsee kiinteistön arvon selvää nousua. Asemakaavan tai sen muutoksen yhteydessä tehdään sopimus maanomistajan kanssa **kaavoituksen käynnistämisestä**. Maanomistaja maksaa asemakaavoituksen ja muun suunnittelun kustannukset sekä kunnallistekniikan rakentamiskustannukset, jotka koskevat yksityisen omistamaa maata. Mikäli sopimukseen liittyvää asemakaavaa ei vahvisteta, sopimus raukeaa ja aiheutuneet kustannukset jäävät maanomistajan maksettavaksi.

Elinkeinoelämän tarpeet

Yksityisen omistamaa maata voidaan asemakaavoittaa elinkeinoelämän tarpeisiin raakamaan oston sijasta, mikäli on mahdollista tehdä molempia osapuolia tyydyttävä **maankäyttösopimus**. Ensisijainen vaihtoehto on kuitenkin maan hankkiminen kunnalle vapaaehtoisella kaupalla.

Elinkeinoelämän tarpeisiin tehtävissä maankäyttösopimuksissa käytetään hyödyn jakoa siten, että kunnalle tuleva osuus asemakaavoituksen tuomasta hyödystä on 50 % kuitenkin niin, että kunnalle tulevan hyödyn tulee kattaa vähintään yhdyskuntarakentamisen kustannukset (kuten kadut, johdot, kevyen liikenteen väylät, muut liikennejärjestelyt ja liittymät ym.). Asemakaavoituksen ja yhdyskuntarakentamisen tuomalla hyödyllä tarkoitetaan maanomistajille tulevia hyötyjä kuten maan arvonnousua ja muita vastaavia seikkoja. Kunnalle tuleva osuus asemakaavoituksen tuomasta hyödystä korvataan ensisijaisesti luovuttamalla kunnalle rakennusoikeutta ja tonttimaata sekä yleiset alueet kuten puistot, kadut ja yleisten rakennusten tontit. Toissijaisena on rahakorvaus. Korvauksista sovittaessa maanomistajia kohdellaan tasavertaisesti.

Maankäyttösopimuksia voidaan tehdä myös osana suurehkoa raakamaakauppaa, esim. varattaessa tontteja myyjän lapsille tai perikunnan jäsenille.

Raakamaahinnoittelu ja sopimuskorvaukset suhteutetaan toisiinsa niin, että varmistetaan raakamaan hankintamahdollisuudet vapaaehtoisin kaupoin myös tulevaisuudessa.

Elinkeinoelämän hankkeille esitetystä maanomistajan ja kunnan hyödyn jakosuhteesta voidaan poiketa erikoistapauksissa silloin, kun on kyse merkittävistä elinkeinopoliittisista hankkeista. Päätöksen tekee kunnanhallitus.

5.5.2 Kehittämiskorvaus

Laihialla yksityistä maata kaavoitettaessa peritään maankäyttö- ja rakennuslain säännösten tarkoittamalla tavalla kehittämiskorvauksena enintään 50 % asemakaavan kullekin maanomistajalle tulevasta maanarvonnoususta, **mikäli maankäyttösopimusta ei ole syntynyt**. Ensisijaisesti vaihtoehto on kuitenkin maan hankkiminen kunnalle vapaaehtoisella kaupalla.

5.6 Yleiset maapoliittiset linjaukset vuoteen 2030 saakka

- Asuinalueiden laajentamiseen ja tiivistämiseen tarvittava raakamaa hankitaan pääsääntöisesti osayleiskaavaa noudattaen ja riittävän aikaisessa vaiheessa.
- Uusien asuinalueiden kaavoituksen ja etenkin tonttien myynnin ajoittamisessa tehdään kokonaisvaltaista tarkastelua siitä, mikä alue kulloinkin on seuraavana vuorossa.
- Raakamaan hankinta tapahtuu ensisijaisesti vapaaehtoisella kaupalla. Muitakin hankintakeinoja käytetään, kun kohde on maankäytöllisesti merkittävä ja vapaaehtoiseen kauppaan ei päästä.
- Raakamaan hankintaa varten varataan talousarvioon vuosittain määrärahat.
- Maa-alueiden vaihtoja voidaan tehdä, kun lopputulos on suoraa kauppaa tai lunastusta taloudellisempi tai tarkoituksenmukaisempi.

- Raakamaan hintataso pyritään pitämään kohtuullisella tasolla ja vakaana. Maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti.
- Tonttien myyntihinnat pidetään kilpailukykyisellä tasolla investointien kustannukset mahdollisimman hyvin huomioiden.
- Huolehditaan yleis- ja asemakaavojen ajantasaisuudesta.
- Yksityisten omistamat asuntotontit tulee saada rakentamisen piiriin tarvittaessa maapoliittisin ohjaukskeinoin.
- Maapoliittisen ohjelman päivitystarpeita käsitellään elinvoimajaostossa kunkin valtuustokauden **toisena** vuotena. Mikäli päivitystarpeita ilmenee, viedään asia kunnanhallituksen ja kunnanvaltuuston käsiteltäväksi. Tarvittaessa pyydetään eri hallintokuntien lausunnot.
- Mikäli yksityisen omistamaa, yleiskaavassa rakentamiseen osoitettua maata ei saada kunnan omistukseen tai jos kunta ei katso tarkoituksenmukaiseksi hankkia maata omistukseensa, sovitaan asemakaavoituksesta maankäyttösopimuksella.
- Mikäli maanomistajan kanssa ei päästä yhteisymmärrykseen maankäyttösopimuksesta, ja asemakaavan laatiminen yksityisen omistamalle maalle on maankäytöllisesti tarkoituksenmukaista ja jos maanomistaja saa asemakaavasta merkittävää hyötyä ja muut laissa säädetyt edellytykset täyttyvät, peritään maanomistajalta kehittämiskorvausta, joka voi Laihialla olla enintään 50 % asemakaavasta johtuvasta tontin arvonnoususta.
- Raakamaata hankitaan aktiivisesti taajaman tuntumasta osayleiskaavan mukaisesti suurehkoina kokonaisuuksina. Muilta alueilta maata hankitaan, mikäli sitä on saatavilla kohtuullisilla ehdoilla ja maata voidaan käyttää esim. vaihtomaana.
- Kunnan tarjoamia tontteja markkinoidaan aktiivisesti.

6. KUNNAN MAAPOLIITTINEN PÄÄTÖKSENTEKO

Maapoliittinen päätöksenteko eri hallintotasoilla tapahtuu seuraavasti:

Kunnanvaltuusto:

- hyväksyy kunnan hankkimien tonttien luovutuskirjat
- hyväksyy yleiskaavat
- hyväksyy merkittävät asemakaavat
- päättää tonttien luovutushinnat

Kunnanhallitus:

- päättää teollisuus- ja liiketonttien myymisestä, jos valtuusto on vahvistanut myynnissä noudatettavat yleiset perusteet
- hyväksyy asemakaavat, milloin ei ole kysymys merkittävästä asemakaavasta
- päättää etuosto-oikeuden käyttämisestä
- päättää rakennuskielloista
- päättää vuosittaisesta kaavoituskatsauksesta
- hyväksyy kaavoitusohjelman vuosittain
- päättää kaavan laatimispäätöksestä
- päättää toimenpiderajoituksen määräämisestä ja pidentämisestä

- päättää asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannusten perimisestä
- päättää asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista
- päättää kaava-asioihin liittyvistä valittamisista

Maanostoja valmisteleva toimikunta:

- valmistelee kunnanhallitukselle hankittavat maanostot ja maanmyynnit lukuun ottamatta tonttialueiden myyntiä

Kunnanjohtaja:

- päättää asuntotarkoitukseen osoitettujen tonttien myymisestä, jos valtuusto on vahvistanut myynnissä noudatettavat periaatteet
- päättää lykkäyksen myöntämisestä teollisuus-, asunto- ja liiketonttien ja muiden alueiden myyntiä koskien tai vuokraehtojen mukaiseen rakentamiseen tai muun sellaisen velvollisuuden täyttämistä
- päättää etuusto-oikeuden käyttämättä jättämisestä hallituksen määrittämien ohjeiden pohjalta

Rakennus- ja ympäristölautakunta:

- päättää suunnittelutarveratkaisuista
- päättää poikkeamisluvista
- käyttää valitusoikeutta ELY:n poikkeamislupapäätöksestä

Tekninen lautakunta:

- hyväksyy kadun ja muun yleisen alueen nimen sekä kunnanosan ja korttelien numeroiden muutokset asemakaavassa

Maanmittausinsinööri:

- toimii kunnan kaavoittajana
- valvoo ja hyväksyy kunnassa suoritettavat kaavoitusmittaukset ja kaavan paalutukset
- edustaa kuntaa maanmittaustoimituksissa, ei kuitenkaan yksityistielain mukaisissa tietoimituksissa
- antaa suostumuksen alueen lohkomiseen erityistapauksissa
- antaa lausunnon poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisuasioissa
- antaa lausunnon / suostumuksen lupa-asioissa rajanaapurina
- antaa suostumuksen tai lausunnon rakentamisesta säädettyä lähemmäksi kunnan omistamaa kiinteistöä
- valmistelee ja laatii kiinteistökauppakirjoja ja sopimuksia
- valmistelee ja toimeenpanee kaavoitukseen, mittaustoimintaan ja kiinteistöjen ostoihin ja luovutuksiin liittyviä tehtäviä

7. KÄSITTEITÄ

Raakamaa

Asemakaavoittamaton alue, jolla on tuleviin rakentamismahdollisuuksiin perustuvaa maa- ja metsätalousmaan ylittävää odotusarvoa.

Tila

Tila on yleisin kiinteistölaji. Tilat sijaitsevat pääasiallisesti asemakaavoitettujen kaupunkialueiden ulkopuolella, esimerkiksi maa- ja metsätilat. Tiloista muodostetaan uusia tiloja tavallisimmin lohkomalla.

Tontti

Asemakaavassa rakennuspaikaksi tarkoitettu kiinteistö (kaavatontti). Kiinteistöksi muodostettu kaavatontti merkitään kiinteistörekisteriin tonttina (rekisteritontti) sitovan tonttijaon alueella.

Tonttijako

Tonttijako osoittaa, kuinka rakennuskortteli tai sen osa jaetaan kiinteistöksi. Tonttijako voi olla sitova tai ohjeellinen. Tonttijako esitetään asemakaavassa tai tehdään erikseen.

Rakennuspaikka

Ohjeellisen tonttijaon alueella tai asemakaava-alueen ulkopuolella itsenäiseksi rakennuspaikaksi tarkoitettu kiinteistö tai kiinteistön osa.

Määräala

Kiinteistöstä (yleensä) kauppakirjalla luovutettu rajoiltaan määrätty alue, joka kiinteistötoimituksella muodostetaan uudeksi kiinteistöksi tai siirretään toiseen ennestään olemassa olevaan kiinteistöön.

Kiinteistötoimitus

Virallinen ja määrämuotoinen toimitus, jolla muodostetaan uusia kiinteistöjä (esim. lohkominen), muutetaan kiinteistöihin liittyviä oikeuksia (esim. tietoimitus) tai määritetään kiinteistön ulottuvuuksia (esim. rajankäynti).

Kiinteistö

Lainsäädännössä kiinteistöllä tarkoitetaan kiinteistörekisteriin kiinteistönä merkittyä maa- tai vesialueen omistuksen yksikköä. Kiinteistöön kuuluvat sillä sijaitsevat kiinteistön omistajan omistamat rakennukset ja kiinteät laitteet. Sanaa kiinteistö käytetään puhekielessä yleisesti mm. pelkästä rakennuksesta.

Kiinteistörekisteri

Maanmittauslaitoksen ja monien kuntien ylläpitämä luettelo kiinteistöistä, niiden ominaisuuksista ja sijainnista. Kullakin kiinteistöllä on yksilöllinen kiinteistötunnus.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri

Maanmittauslaitoksen ylläpitämä perusrekisteri kiinteistön omistustiedoista (lainhuudot), kiinteistöön kohdistuvista kiinnityksistä ja erityisistä oikeuksista (esim. vuokraoikeudet ja hallinnanjakosopimukset).