



VIHDIN KUNTA

Maapoliittinen ohjelma



SISÄLLYSLUETTELO

1. JOHDANTO	1
2. VIH DIN KUNTA – MAAPOLITIIKAN LÄHTÖKOHDAT	2
2.1. RAAKAMA A VARANTO JA KUNNAN MAANOMISTUS	3
2.2. Kaavavaranto	3
2.2.1. Elinkeinotontit	3
2.2.2. Asuintontit	3
3. MAAPOLIITTISET TAVOITTEET	4
4. MAAPOLIITTISET PERIAATTEET	6
4.1. MAANHANKINTA	6
4.2. KAAVOITUS	6
4.3. MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET	6
5. MAAPOLIITTISET TOIMINTATAVAT	7
5.1. MAANHANKINNASSA	7
5.1.1. Vapaaehtoiset kaupat	7
5.1.2. Maanvaihtomahdollisuus	7
5.1.3. Etuosto-oikeus	7
5.1.4. Lunastaminen	8
5.1.5. Katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden hankinta	8
5.2. MAAN MYNNISSÄ	8
5.2.1. Asuintonttien myynti	8
5.2.2. Elinkeinotonttien myynti	8
5.3. YKSITYISEN OMISTAMAN MAAN KAAVOITTAMINEN	9
5.3.1. Sopimusmenettely	9
5.3.2. Kehittämiskorvaus	9
5.3.3. Kehittämisaluemenettely	10
5.3.4. Taksaperusteinen kaavoitus	10
5.4. KAAVOJEN TOTEUTUMISEN EDISTÄMINEN	10
5.4.1. Rakentamisvelvoite	10
5.4.2. Korotettu kiinteistövero	11
5.4.3. Rakentamiskehotus	11
5.4.4. Sitova tonttijako	11

Raportin valokuvat copyright Vihdin kunnan kaavoitus-
toimi ja 110 th street

1. JOHDANTO

Kunnan maapoliittisen ohjelman tarkoitus on edistää kuntastrategian toteutumista ja tukea kunnan kokonaisvaltaista kehittämistä. Kunnan maapolitiikan tulee olla johdonmukaista, kustannustehokasta ja edistää kunnan tavoitteiden mukaista yhdyskuntarakennetta. Maapolitiikalla luodaan edellytykset muun muassa riittävälle asuntotuotannolle sekä elinkeinotoiminnalle maanhankinnan, tonttien luovutuksen ja kaavojen toteutumisen edistämisen kautta. Maapolitiikan ratkaisuilla vaikutetaan yhdyskuntarakentamisesta kunnalle aiheutuviin nettokustannuksiin.

Maapoliittisessa ohjelmassa kunnanvaltuusto määrittelee kunnan maapoliittiset tavoitteet ja esittää ne periaatteet ja maapoliittiset keinot, joita Vihdin kunta noudattaa pyrkiessään asetettuihin tavoitteisiin.

Yhdyskuntarakenteen ohjaaminen vaatii pitkäjänteisyyttä ja suunnitelmallisuutta. Kunnan aktiivisuus ja sitoutuneisuus ovat keskeisessä roolissa onnistuneen kuntarakenteen aikaansaamisessa. Pitkäjänteisellä maapolitiikalla varmistetaan riittävä tonttitarjonta sekä asuin- että elinkeinotonttien osalta sekä laadukas asuin- ja toimintaympäristö kuntalaisille.



2. VIH DIN KUNTA – MAAPOLITIIKAN LÄHTÖKOHDAT

Vihdin kunnan ensimmäinen maapoliittinen ohjelma on laadittu ja hyväksytty vuonna 2006. Aikaa, jolloin ensimmäinen maapoliittinen ohjelma on laadittu, leimasi kunnan väkiluvun voimakas kasvu ja sen aiheuttamat haasteet muun muassa kunnan palvelurakenteen kehittämiseksi. Voimakkaimmillaan väkiluku kasvoi edellisen vuosikymmenen puolessa välissä 2,4 prosentin vuosivauhtia. Kuluvalla vuosikymmenellä kasvutahti on tasaantunut, ja ajanjaksolle mahtuu jopa yksi negatiivisen kasvun vuosi.

Muuttoliikkeessä on Vihdin osalta tapahtunut kuluvalla vuosikymmenellä selkeä muutos: viimeksi kuluneella viiden vuoden ajanjaksolla kuntien välinen nettomuutto on ollut Vihdin osalta negatiivinen neljänä vuotena. Kunnan väestökehitys on viime vuosina ollut hienoisesti positiivista ja väestö on siten kasvanut. Myös kuluva vuosi näyttää ennakkoväkilukujen valossa myönteiseltä.

Kuntastrategiassa 2018-2021 maankäytön asiat on nostettu kunnan kehittämisen tärkeimmäksi välineeksi. Strategisen linjauksen päämääränä on parantaa sekä yritystoiminnan että monipuolisen asumisen perusedellytyksiä. Tavoitteena onkin, että Vihti pystyisi vastaamaan välittömästi mihin tahansa yritystoimintaan tai asumiseen liittyvään maankäytölliseen tarpeeseen. Strategiaan kirjattuun päämäärään pääsemisessä tehokas ja johdonmukainen maapolitiikka on perusedellytys.

	Väkiluku 31.12.	Muutos hlöä	Muutos %
Vuosi			
2000	23858		
2001	24214	356	1,5 %
2002	24732	518	2,1 %
2003	24954	222	0,9 %
2004	25561	607	2,4 %
2005	25935	374	1,5 %
2006	26427	492	1,9 %
2007	27040	613	2,3 %
2008	27628	588	2,2 %
2009	27869	241	0,9 %
2010	28311	442	1,6 %
2011	28581	270	1,0 %
2012	28674	93	0,3 %
2013	28929	255	0,9 %
2014	28995	66	0,2 %
2015	28919	-76	-0,3 %
2016	28967	48	0,2 %
2017	29054	87	0,3 %
2018	29211	157	0,5 %

	Kuntien välinen tulomuutto	Kuntien välinen lähtömuutto	Kuntien välinen nettomuutto
Vuosi			
2000	1366	1221	145
2001	1509	1294	215
2002	1659	1320	339
2003	1596	1484	112
2004	1770	1341	429
2005	1670	1464	206
2006	1758	1555	203
2007	2021	1604	417
2008	1789	1473	316
2009	1612	1588	24
2010	1790	1608	182
2011	1863	1825	38
2012	1670	1814	-144
2013	1565	1562	3
2014	1498	1577	-79
2015	1540	1709	-169
2016	1599	1675	-76
2017	1685	1719	-34

2.1. RAAKAMAAVARANTO JA KUNNAN MAANOMISTUS

Vihdin kunnalla on maaomaisuutta kaikkiaan reilut 2350 hehtaaria, josta asemakaavoitetuilla alueilla sijaitsee noin 40 prosenttia. Vesialueita kunta omistaa noin 25 hehtaaria. Raakamaalla tarkoitetaan asemakaavoittamattomaa maata, jolla on käyttötarkoituksen muutokseen perustuvaa odotusarvoa, mutta tuleva käyttö ei ole tarkasti ja varmuudella tiedossa. Raakamaaksi voidaan tämän määritelmän nojalla kunnan maaomaisuudesta luokitella vain osa. Kunnan raakamaanhankinta on painottunut viime vuosina etenkin kunnan päätaajaman Nummelan eteläosiin, missä kunnan raakamaavaranto alkaa olla melko kattava.

Muiden asemakaavoitettavien taajamien, Vihdin kirkonkylän, Ojakkalan ja Otalammen osalta paras raakamaavaranto on Otalammella.

Ehkä merkittävin yksittäinen kunnan elinkeinotontti-tarjontaan liittyvä ongelma on olevan varannon sijainti hajallaan kunnan alueella, mikä estää suurempien hankkeiden sijoittumisen kuntaan sekä vaikeuttaa elinkeino-alueiden profiloitua. Lisäksi merkittävä osa varannosta sijaitsee pohjavesialueilla, minkä vuoksi niille sijoittuva toiminta on rajoitettua tai rakentaminen edellyttää pohjavettä suojelevia rakenteita, joilla on omat kustannuksensa.

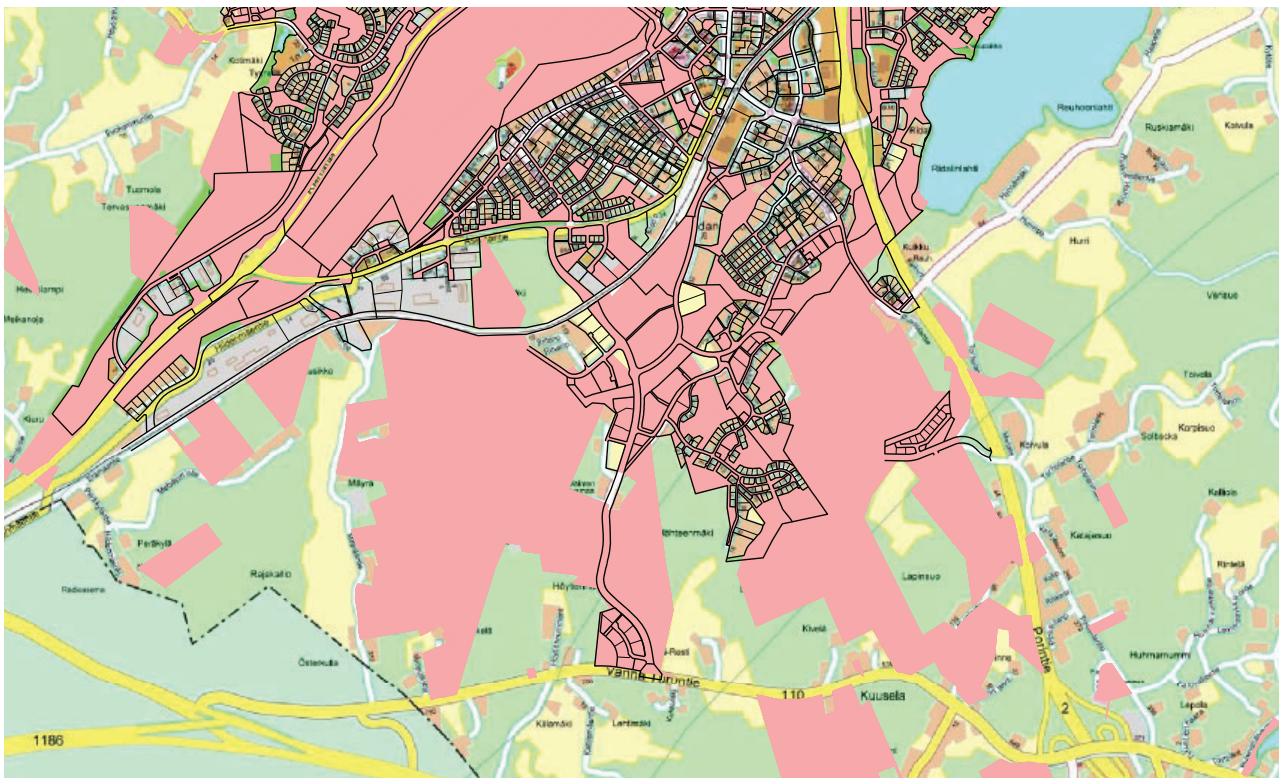
2.2.2. Asuintontit

Asuintonttivarantoa kunnan alueella on kaikkiaan yli 650 000 kerrosneliömetriä. Täysin rakentamattomille tontteille varannosta sijoittuu noin 280 000 kerrosneliömetriä. Merkittävin varanto on Nummelan alueella. Kunta omistaa asumiseen tarkoitettua kokonaisvarannosta noin 120 000 kerrosneliömetriä.

2.2. KAAVAVARANTO

2.2.1. Elinkeinotontit

Kunnan alueella on elinkeinotonttivarantoa noin 500 000 kerrosneliömetriä, josta täysin rakentamattomille asemakaavatonteille sijoittuu noin 150 000 kerrosneliömetriä. Kokonaisvarannosta on kunnan omistuksessa noin 70 000 kerrosneliömetriä, eli noin 14 prosenttia.



Kuva: Kunnan maanomistus Nummelan eteläosien alueella osoitettu kuvassa vaaleanpunaisella.

3. MAAPOLIITTISET TAVOITTEET

Alla on esitetty tavoitteet Vihdin kunnan maapolitiikalle. Tavoitteet perustuvat maankäyttö- ja rakennuslain kunnille antamiin oikeuksiin ja velvollisuuksiin, maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä muussa lainsäädännössä esitettyihin kansalaisten yhdenvertaisuuteen liittyviin vaatimuksiin sekä Vihdin kunnan strategiassa 2018-2021 esitettyihin tavoitteisiin.

- *Maapolitiikalla tuetaan turvallisen, viihtyisän ja suunnitelmallisen yhdyskuntarakenteen kehittämistä*
- *Raakamaan hankintaa edistetään*
- *Ensimmäiset asemakaavat laaditaan kunnan omistamalle maalle*
- *Kunnalla on jatkuvasti tarjota eri asumismuotoihin sekä elinkeinoelämän tarpeisiin sopivia tontteja*
- *Kaavojen toteutumista edistetään kaikin mahdollisin keinoin*



Maapolitiikalla tuetaan turvallisen, viihtyisän ja suunnitelmallisen yhdyskuntarakenteen kehittämistä

Kunnan maanhankinnan, kaavoituksen ja rakentamisen painopiste on kunnan nykyisissä asemakaavoitetuissa taa-jamissa (Nummela, Kirkonkylä, Otalampi, Ojakkala) ja liikenteellisesti vetovoimaisissa paikoissa, kuten valtateiden risteysalueilla. Kunta täydentää olevaa yhdyskuntarakennetta ja hyödyntää tehokkaasti jo rakennetut tekniset verkostot olemassa olevia luonnonvaroja hyödyntäen ja säästäen. Maata hankitaan ja kaavoitetaan myös virkistys-, suojelu ja yhdyskuntateknisiin tarkoituksiin.

Raakamaan hankintaa edistetään

Raakamaata on oltava oikea-aikaisesti riittävästi käytettävissä kaavoituksen tarpeisiin strategisesti tärkeitä alueilta, ja sitä on pystyttävä hankkimaan oikeaan hintaan. Tavoitteena on hankkia kunnan omistukseen vuositason 30-50 hehtaaria raakamaata.

Ensimmäiset asemakaavat laaditaan kunnan omistamalle maalle

Kaavoituksella aikaansaatu taloudellinen hyöty on tällöin ohjattavissa kokonaisuudessaan yhdyskunta- ja palvelurakentamiseen. Omistamiaan maita kaavoittaessaan ja käyttöön luovuttaessaan kunta voi vaikuttaa alueen toteutumisen aikatauluun ja varmistua siitä, että tehdyt investoinnit kunnallistekniikkaan ja palveluihin tulevat kokonaisuudessaan hyödynnettyä. Maankäyttösopimuksia laaditaan ensimmäisten asemakaavojen tilanteessa vain kunnan ehdottoman edun sitä vaatiessa.

Kunnalla on jatkuvasti tarjota eri asumismuotoihin sekä elinkeinoelämän tarpeisiin sopivia tontteja

Tämä tavoite toteutuu parhaiten, kun kunta kaavoittaa omia maitaan. Tällöin kaavoittaminen, kunnallistekniikan rakentaminen sekä tonttien luovutus voidaan toteuttaa ja ajoittaa tarvetta vastaavalla tavalla ja täysin kunnan toimesta.

Kaavojen toteutumista edistetään kaikin mahdollisin keinoin

Kunnan alueella on tälläkin hetkellä yksityisessä omistuksessa merkittävä määrä toteutumaton asemakaavavarantoa valmiin kunnallistekniikan piirissä. Asemakaavavarannon toteutumisen edistäminen on erittäin tärkeää muun muassa kunnallistekniikkaan tehtyjen investointien hyödyntämiseksi.

4. MAAPOLIITTISET PERIAATTEET

4.1. MAANHANKINTA

Maanhankintaa suoritetaan aktiivisesti, suunnitelmallisesti ja pitkäjänteisesti vastaamaan kunnan maankäyttöliisiin kehittämistarpeisiin. Kunnan maapolitiikan peruseriaatteena on lievimmän keinon periaatteeseen pohjautuva maapolitiikka. Maanhankinnassa pyritään aina ensisijaisesti neuvotteluun ja vapaaehtoiseen kauppaan mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Mikäli vapaaehtoiisiin kauppoihin ei neuvotteluista huolimatta päästä, on kunta valmis käyttämään strategisesti tärkeillä alueilla tarvittaessa kaikkia lainsäädännön ja säädösten tuomia mahdollisuuksia maanhankinnan turvaamiseksi.

Maanhankinta kohdistetaan keskeisille, kunnan strategian mukaisille alueille, jotka ovat kustannustehokkaasti liitettävissä olevaan yhdyskuntarakenteeseen sekä kunnallisteknisiin järjestelmiin. Maata voidaan hankkia myös esimerkiksi suojelu- ja virkistyskäyttötarpeita varten.

Maanhankinnassa pyritään jatkuvuuteen, jotta raakamaavaranto on turvattu ajatellen kunnan pitkän tähtäimen tavoitteita ja suunnitelmia. Kunnan tavoitteiden mukaisten maa-alueiden hankintatilanteissa reagoidaan nopeasti ja kunnan edun mukaisesti. Raakamaakauppojen tulee olla johdonmukaisia ja perustua ajankohtaiseen ja tasapuoliseen hinnoitteluun. Kunnan omistuksessa olevia maa-alueita voidaan käyttää mahdollisuuksien mukaan vaihto-omaisuutena raakamaiden hankinnassa.

4.2. KAAVOITUS

Kunnan kasvun ja kehityksen turvaaminen sekä yhdyskuntarakenteen ohjaus tapahtuu pääsääntöisesti kaavoituksella. Kaavoittamalla jalostetaan raakamaata eri käyttötarkoituksia varten, kuten asumiseen, palveluille, elinkeinoille ja virkistykseen. Kaavoittamalla ohjataan kunnan kasvua, rakentamisen monimuotoisuutta, aluerakentamisen ekologisuutta sekä palvelujen toimivuutta ja saavutettavuutta. Kunta kaavoittaa lähtökohtaisesti vain omia maitaan, jolloin yhdyskuntarakenne kehittyy hallitusti kunnan tavoitteiden mukaisesti.

4.3. MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET

Maankäyttösopimuksia voidaan laatia kaavamuutos-tilanteissa, jolloin se on maanomistussuhteiden takia välttämätöntä ja johtaa kunnankin kannalta taloudellisesti järkevään täydennysrakentamiseen. Kaavoitusta koskevien sopimuksien tulee olla kunnalle taloudellisesti tarkoituksenmukaisia ja maanomistajien kannalta tasapuolisia ja oikeudenmukaisia.

Koska laajojen, yhtenäisten elinkeinoalueiden tarve on Vihdissä tällä hetkellä suuri, on kaikki keinot alueiden saamiseksi tähän tarkoitukseen käytettävä. Maankäyttösopimuksia voidaan siten laatia ensimmäisenkin asemakaavan laatimiseksi, jos tarkoituksena on elinkeinoalueiden toteuttaminen. Sopimuksien käyttöä näissä tilanteissa tukee osaltaan se, että alueita elinkeinoelämän tarpeisiin kaavoitettaessa ei kaavoituksella saavutettava maanarvon nousu ole yhtä merkittävä kuin asuinrakentamisessa. Sopimukset tulee kuitenkin laatia siten, että kaikki kaavoituksen ja yhdyskuntarakentamisen kustannukset saadaan varmuudella katettua sopimuskorvauksin tai vaihtoehtoisesti sopimuskumppani osallistuu kustannuksellaan merkittävässä määrin yhdyskuntarakentamiseen.

5. MAAPOLIITTISET TOIMINTATAVAT

5.1. MAANHANKINNASSA

Maanhankintatavoitteeksi esitetty 30-50 hehtaarin vuotuinen raakamaahankinta, katujen ja muiden yleisten alueiden hankinta sekä erityistapauksissa tehtävä kaavoitetun rakennusmaan hankinta edellyttää, että maanhankintaan osoitetaan kunnan budjetissa vuosittain 1 000 000 – 1 500 000 euroa.

Raakamaanhankinnan tulee tapahtua vuorovaikutuksessa maankäytön suunnittelun kanssa.

5.1.1. Vapaaehtoiset kaupat

Kunnalle raakamaan hankinnassa kaikkia osapuolia tyydyttävään ratkaisuun päästään yleensä aina neuvotteluperusteisesti vapaaehtoisin kaupun ja/tai maanvaihdo in. Raakamaata pyritään hankkimaan kaavoitettavaksi riittävän ajoissa kohtuullisella hinnalla, joka perustuu raakamaan hintatason kehitykseen ja ostettavien alueiden sijaintiin ja laatuun.

Raakamaan hankintojen yhteydessä selvitetään alustavasti alueiden maankäyttövaihtoehtoja, rakennettavuutta ja maaperän mahdollista pilaantumista. Alueiden mahdolliset maankäytön rajoitukset tai odotettavissa olevat tavanomaisesta poikkeavat kustannukset otetaan hinnoittelussa huomioon. Hinnoitteluun voi toisinaan vaikuttaa myös hankittavien alueiden puusto sekä rakennuskanta. Lähtökohtaisesti raakamaaksi hankitaan rakentamattomia alueita.

5.1.2. Maanvaihtomahdollisuus

Raakamaakauppoja tulee tehdä maanvaihtoina aina kun se on mahdollista. Vaihto-omaisuutena voidaan käyttää muun muassa kunnan omistuksessa olevia luovutuskelpoisia metsä- ja peltoalueita. Lisäksi raakamaakaupoissa voidaan osa kauppahinnasta suorittaa maanvaihtoina.

5.1.3. Etuosto-oikeus

Etuostomahdollisuuksien selvittämiseksi on kunnan tutkittava kunnan alueelta tehdyt kiinteistönluovutusilmoitukset välittömästi niiden saavuttua ja hankittava tarkemmat tiedot niistä kaupoista, jotka sijaitsevat kunnan raakamaan hankinnan kohdealueilla.

Etuosto-oikeuden käyttämistä on arvioitava myös edellä esitettyjen vapaaehtoisin kauppoihin liittyvien selvitysten ja hintatekijöiden valossa. Myös etuosto-oikeustilanteissa on varauduttava tarkempien selvitysten tekoon, mikäli kustannusriski kohteessa on suuri.

Kunta voi laajentaa etuosto-oikeuttaan koskemaan myös pienempiä kuin 5000 m² suuruisia alueita nimeämällä yhdyskunnan kehittämisen kannalta haasteelliset alueet kehittämisalueiksi.



5.1.4. Lunastaminen

Mikäli neuvottelut kunnan yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta ratkaisevan tärkeän alueen hankkimiseksi kunnan omistukseen eivät tuota tulosta tai myyjän hintavaatimuksen suostuminen johtaisi maanomistajien epätasa-arvoiseen kohteluun, hakee kunta lunastuslupaa ympäristöministeriöstä. Maapolitiikan menestyksekkään hoitamisen kannalta suurin mahdollisuus kuntien kannalta on raakamaan lunastusoikeus, joka on kirjattu maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL §:t 99-103). Kunnalla on myös oikeus lunastaa asemakaavassa osoitettu yleinen alue maankäyttö- ja rakennuslain 13 luvun mukaisesti. Tontin osa saada lunastaa kiinteistönmuodostuslain 8 luvun mukaisesti. Kunnalla on myös tietyissä tapauksissa lunastusvelvollisuus.

Lunastaminen perustuu aina ulkopuolisen asiantuntijan arvioon lunastettavan maaomaisuuden arvosta, eikä lunastaminen siten vähennä tai lisää maanomistajan omaisuutta.

5.1.5. Katujen, puistojen ja muiden yleisten

alueiden hankinta

Yleisiä alueita kunta hankkii omistukseensa silloin, kun asemakaava laaditaan muulle kuin kunnan omistamalle maalle.

Katualueet siirtyvät kunnan haltuun ilman kiinteistökauppaakin yksinkertaisella haltuunotolla, kun asemakaava hyväksytään sellaiselle alueelle, jolla ei aikaisemmin ole ollut asemakaavaa. Näistä katualueista kunta maksaa maanomistajalle korvauksen siltä osin, kun luovutettavan alueen pinta-ala ylittää maanomistajan ilmaisluovutusvelvollisuuden kyseisellä kaava-alueella. Korvauksesta sovitaan haltuunottosopimuksella. Varsinainen omistuksen siirtyminen tapahtuu, kun katualue erotetaan kiinteistötoimituksella.

Vihdissä yksityisten ihmisten omistuksessa on paljon katualueita, joista on tehty haltuunottosopimus ja korvauksetkin usein maksettu, mutta kiinteistötoimitukset omistuksen siirtämiseksi ovat jääneet aikanaan tekemättä. Vastaavan kehityksen jatkumisen estämiseksi ja syntyneen tilanteen ratkaisemiseksi on syytä mahdollisuuksien mukaan liittää katualueet kiinteistökauppoihin, joita tehdään esimerkiksi maankäytösopimusten yhteydessä tai muita yleisiä alueita koskeviin kiinteistökauppoihin.

Asemakaavan mukaiset puistot ja muut kunnan tarpeisiin tarkoitetut alueet, esimerkiksi päiväkotijä ja koulutontit voidaan hankkia kunnan omistukseen joko vapaaehtoisin kaupoin tai lunastustoimituksella. Lunastukseen ei tarvita lunastuslupaa ja prosessi on muutenkin kevyempi kuin edellisessä kohdassa tarkoitettu raakamaan lunastus.

5.2. MAAN MYNNISSÄ

5.2.1. Asuintonttien myynti

Vihdissä on viime vuosina luovutettu alle 10 omakotitonttia vuosittain. Tontteja luovutetaan sekä myymällä että vuokraamalla. Omakotitonttien luovutusehdoista kunnanhallitus päättää samalla, kun tehdään päätös tonttien asettamisesta myyntiin. Päätös on tehtävä varausajan käytöstä, mahdollisesta varausmaksusta, rakentamisvelvoitteesta, tontin edelleen luovuttamisesta sekä siitä voidaanko tontti luovuttaa myös vuokraamalla.

Kerros- ja rivitalotontteja on viime vuosina luovutettu muutamia vuosittain. Tontit luovutetaan vapaarahoitteeseen rakentamiseen joko tarjouskilpailun perusteella, tai vaihtoehtoisesti riippumattoman arvioitsijan kohteesta tekemään arvioon peilattujen tarjousten perusteella. Rivi- ja kerrostalotontit luovutetaan hinnasta riippuen kunnanhallituksen tai – valtuuston päätöksellä.

5.2.2. Elinkeinotonttien myynti

Elinkeinotonttien myynnissä on pyrittävä vastaamaan kysyntään sekä määrällisesti että laadullisesti. Elinkeinoalueet on mahdollisuuksien mukaan kaavoitettava määräyksiltään riittävän väljästi siten, että voidaan tarjota kaavamääräyksiltään, kooltaan ja sijainniltaan tarkoitukseenmukaisia tontteja.

Työpaikkatontit myydään pääsääntöisesti neuvottelumenettelyllä. Myytäessä tontteja tarjousten perusteella huomioidaan hinnan lisäksi mm. alueelle sijoittuvan toiminnan laatu- ja tonttien käyttö- ja rakentamissuunnitelmat. Rakentamisvelvoitteiden määrittelyssä otetaan huomioon eri alueiden kehittämistavoitteet liittyen mm. niiden sijaintiin, nykytilanteeseen sekä rakennettavuuteen.

Liiketonttien tai muiden keskeisesti sijaitsevien erityisrakentamisen kohteiden luovuttamisessa käytetään pääsääntöisesti kilpailutusta, jonka periaatteet hyväksytään kunnanhallituksessa etukäteen.

5.3. YKSITYISEN OMISTAMAN MAAN KAAVOITTAMINEN

Yksityisen maanomistajan maita voidaan kaavoittaa seuraavissa tilanteissa:

- kaavamuutostilanteissa, joissa täydennysrakentaminen kasvattaa aiemmin tehtyjen kunnan investointien käyttöastetta
- tilanteissa, joissa alueen kaavoittaminen on kunnan kokonaisuutena huomioiden perusteltua alueelle sijoittuvan toiminnan laajuuden ja laadun takia
- pienissä kaavamuutoksissa, joissa maanomistajan kaavoituksella saama hyöty ei ole merkittävä ja joista maanomistajaa laskutetaan kiinteiden taksojen mukaisesti

Edellä luetelluista tilanteista kaksi ensimmäistä edellyttävät, että maanomistajan kanssa on tehtävä maankäyttösopimus, mikäli jokin seuraavista toteutuu ja maanomistajalle syntyvää hyötyä voidaan pitää merkittävänä:

- alueelle laadittava asemakaava on ensimmäinen, ja siinä alueelle osoitetaan vähintään 500 k-m² asuntorakennusoikeutta tai 1000 k-m² muuta rakennusoikeutta
- asemakaavan muutoksessa asuntorakennusoikeus lisääntyy yli 500 k-m² tai muu rakennusoikeus yli 1000 k-m²
- tapauksissa, joissa uuden rakennusoikeuden osoittaminen asemakaavalla johtaa kunnan kannalta kustannuksiin, jotka eivät ole liittymismaksuilla katettavissa ja kunnallistekniikan rakentaminen palvelee vain kyseisen maanomistajan etua.

Rakennusoikeuden vähentyminen asemakaavamuutoksen yhteydessä ei aiheuta kunnalle korvausveloitetta. Vähentymisen tulee kuitenkin olla kaavan tavoitteiden mukaisesti perusteltua, ja ensisijaisesti tulee pyrkiä osoittamaan vähennetty rakennusoikeus maanomistajan muille saman asemakaavamuutoksen alueille.

5.3.1. Sopimusmenettely

Asemakaavoituksen käynnistämissopimuksella kunta ja maanomistaja sopivat asemakaavoituksen käynnistämisestä maanomistajan omistamalla alueella sekä siihen liittyvistä ehdoista. Käynnistämissopimus tehdään nimensä mukaisesti ennen kuin varsinainen kaavaprosessi edes alkaa. Käynnistämissopimukseen kirjataan maanomistajan esittämät tavoitteet sopimusalueen kaavoitukselle sekä kunnan esittämät tavoitteet, kaavoitustilanne sekä muut alueen lähtökohdat. Sopimuksella sovitaan tehtävien kaavoitustöiden sekä tarvittavien selvitysten kustannusjaosta.

Jos asemakaavaehdotuksen oltua nähtävillä on yhteisen näkemyksen mukaan edellytykset kaavoituksen jatkamiselle, laaditaan maankäyttösopimus maanomistajan ja kunnan välillä. Kaavaprosessia ei tule jatkaa, jos ei maankäyttösopimuksen sisällöstä päästä ohjeellisen tonttijaon alueella yhteisymmärrykseen.

Maankäyttösopimuksien lainsäädännöllinen perusta on maankäyttö- ja rakennuslain 91a §:ssä, jonka mukaan asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Maankäyttösopimuksissa sopimuskorvaus voi olla joko rahakorvaus, maa-alueiden luovutus tai näiden yhdistelmä. Pääsääntöisesti tulee kuitenkin pyrkiä siihen, että ainakin kadut ja muut yleiset alueet luovutetaan kunnalle maa-alueina osana sopimuskorvausta.

Sopimuskorvauksena kunnalle tulevien katujen, puistojen sekä mahdollisesti muiden yleisten alueiden ja tonttien kauppakirja laaditaan ja allekirjoitetaan ennen, kuin asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa. Alueiden omistusoikeus siirtyy kuitenkin vasta, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

Sopimuskorvaus on maanomistajan osallistumista yhdyskunta- ja palvelurakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei rajaa sopimuskorvauksen suuruutta. Samassa kaavahankkeessa kaikkia maanomistajia on kohdeltava tasapuolisesti.

5.3.2. Kehittämiskorvaus

Jos jokin edellä esitetyistä maankäyttösopimusta edellyttävistä ehdoista täyttyy, mutta maanomistajan kanssa ei ole syntynyt sopimusta hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, kunta perii maanomistajalta kehittämiskorvausta. Kehittämiskorvauksen suuruus on asemakaavan mukaiselle tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksen aiheuttamaan tontin arvonnousuun suhteutettu osuus kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioiduista kustannuksista.

Maankäyttö- ja rakennuslaki rajaa kehittämiskorvauksen suuruudeksi enintään 60% asemakaavasta johtuvasta asemakaavan mukaisen tontin arvonnoususta. On kuitenkin huomattava, että samalla asemakaava-alueella maanomistajien suorittamat maankäyttösopimuksiin perustuvien sopimuskorvausten ja kehittämiskorvausten tulee olla perusteiltaan yhtä suuria.

Kehittämiskorvauksen käyttö edellyttää, että asemakaavassa on esitetty sitova tonttijako, joka Vihdissä on perusteltua ottaa käyttöön keskeisten kaava-alueiden osalta uusia asemakaavoja laadittaessa ja vanhoja päivitettyä.

5.3.3. Kehittämisalumenettely

Kehittämisalumenettely on tarkoitettu lähinnä rakennetun alueen, esimerkiksi vanhan teollisuusalueen, saneeraamiseen. Kehittämisalumenettely voi sopia kuitenkin myös rakentamattoman alueen kehittämiseen esimerkiksi osayleiskaavoituksen tai asemakaavoituksen rinnalla, jos alueen rakentaminen on asunto- tai elinkeinopoliittisista syistä tarpeen ja sen toteuttaminen maanomistuksen pirstoutuneisuudesta, kiinteistöjaotuksen hajanaisuudesta tai muusta vastaavasta syystä edellyttää erityisiä kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteitä.

5.3.4. Taksaperusteinen kaavoitus

Jos asemakaavamuutos on yksityisen edun vaatima, mutta maankäyttösopimusta edellyttävät ehdot eivät täyty eli yksityisen saamaa hyötyä ei voida pitää merkittävänä, peritään asemakaavamuutoksen hakijalta kaavoitustaksa kulloinkin voimassa olevan hyväksytyn taksan mukaisesti.

Taksa muodostuu kaavoituskustannuksista, yleiskustannuksista, kuulutuskustannuksista sekä mahdollisista erillisselvityksistä tai asemakaavan havainnollistamisesta aiheutuvista kustannuksista.

5.4. KAAVOJEN TOTEUTUMISEN EDISTÄMINEN

Tehtyjen kunnallisteknisten investointien ja kunnallisten palveluiden käyttöönoton tehostamiseksi on tärkeää varmistaa asemakaavojen toteutuminen. Kunnan on mahdollista edistää asemakaavojen toteutumista tässä kohdassa kuvatuin toimin.

5.4.1. Rakentamisvelvoite

Asemakaavojen toteutumista on helpointa edistää asettamalla tonttien luovutuksen yhteydessä rakentamisvelvoitteita. Kunnan maata kaavoitettaessa rakentamisvelvoite sopimussakkoineen asetetaan tontinostajalle kauppakirjassa. Yksityisen maata kaavoitettaessa rakentamisvelvoite on kirjattava maankäyttösopimukseen, jolloin maanomistaja sitoutuu toteuttamaan kaava-alueen tiettyyn kunnan kunnallistekniikan valmistumiseen sidottuun aikaan mennessä. Sanktiona voidaan käyttää muun muassa sopimussakkoa.



5.4.2. Korotettu kiinteistövero

Vuoden 2006 alusta on pääkaupunkiseudun kuntien ja kaupunkien ollut mahdollista määrätä erikseen rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti. Vihdissä rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero on kunnanvaltuuston päätöksellä 4 prosenttia vuonna 2017.

5.4.3. Rakentamiskehotus

Rakentamiskehotus voidaan antaa koskemaan koko kunnan asemakaavoitettuja alueita korotetun kiinteistöveron tavoin, mutta tyypillisimmin rakentamiskehotus annetaan jollekin tietylle alueelle, jonka rakentuminen, esimerkiksi tehdyn suuren palvelurakentamisinvestoinnin takia, on erityisen tärkeää. Rakentamiskehotuksen antamisesta päättää kunnanhallitus.

Rakentamiskehotus voidaan antaa, kun asemakaava on ollut lainvoimainen vähintään kaksi vuotta. Jos tonttia ei rakenneta kolmen vuoden kuluessa rakentamiskehotuksen antamisesta, on kunnalla oikeus ilman lunastuslupaa lunastaa rakennuspaikka käyvällä kauppahinnalla. Ennen kuin päätös rakentamiskehotuksesta tehdään, on syytä selvittää kunnan mahdollisuus lunastuksen käyttöön ja mahdollisesti lunastamalla saatavien tonttien myyntikelpoisuus. Jos edellytyksiä ei ole, ei rakentamiskehotusta tule antaa. Rakentamiskehotuksen käyttö edellyttää sitovaa tonttijakoa.

5.4.4. Sitova tonttijako

Useiden maankäyttö- ja rakennuslain sallimien maapoliittisten keinojen käyttäminen edellyttää sitovaa tonttijakoa. Vihdissä asemakaavat on toistaiseksi laadittu ohjeellisella tonttijaoilla, ja maapolitiikan käytettävissä olevien keinojen valikoima on siten tähän asti ollut rajattu. Jotta kunnan kehittämisen kannalta tärkeimmät kaavahankkeet olisi tulevaisuudessa mahdollista saattaa valmiiksi minkään estämättä, tulee jatkossa keskeisten alueiden asemakaavat laatia käyttäen sitovaa tonttijakoa.

