



VIHDIN KUNTA

# MAAPOLIITTINEN OHJELMA





## SISÄLLYSLUETTELO

JOHDANTO.....	3
1. LÄHTÖKOHDAT JA TAUSTATIEDOT.....	4
1.1 Lähtökohdat.....	4
1.2 Raakamaavaranto.....	4
1.3 Kaavavaranto.....	4
1.3.1 Elinkeinotontit.....	4
1.3.2 Asuintontit.....	5
2. TAVOITTEET.....	6
3. TOIMENPITEET.....	8
3.1 Maanhankinta.....	8
3.1.1 Vapaaehtoiset kaupat.....	8
3.1.2 Etuosto-oikeus.....	9
3.1.3 Lunastaminen.....	9
3.1.4 Katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden hankinta.....	9
3.2 Maan myynti.....	10
3.2.1 Asuintonttien myynti.....	10
3.2.2 Elinkeinotonttien myynti.....	10
3.3 Yksityisen maan kaavoittaminen.....	11
3.3.1 Tilanteet.....	11
3.3.2 Sopimusmenettely ja sopimuksen sisältö.....	12
3.3.3 Sopimuskorvaukset.....	12
3.3.4 Kehittämiskorvaus.....	13
3.3.5 Kehittämialuemenettely.....	13
3.3.6 Taksaperusteinen kaavoitus.....	14
3.4 Kaavojen toteutumisen edistäminen.....	14
3.4.1 Rakentamisvelvoite.....	14
3.4.2 Korotettu kiinteistövero.....	14
3.4.3 Rakentamiskehotus.....	14
3.4.4 Vanhentuneiden asemakaavojen muuttaminen.....	14

LIITE 1. MAAPOLITIIKAN KEINOT

LIITE 2. ASUINTONTTIVARANTO

LIITE 3. TONTINMYYNTIOHJELMA VUOSILLE 2006-2010

Ohjelman tekijä: Tiina Junnilainen

Taitto: Suvi Siivola



## JOHDANTO

Kunnan maapolitiikan tulee olla johdonmukaista, taloudellisesti kannattavaa ja tukea suunnitelmallista yhdyskuntarakennetta. Tämän ohjelman tarkoituksena on esittää ne periaatteet, joita Vihdin kunta noudattaa pyrkiessään tähän tavoitteeseen. Ohjelma on tarkistettava valtuustokausittain.

Maapolitiikalla tarkoitetaan tässä yhteydessä niitä toimia, jotka liittyvät maa-alueiden hankintaan, luovuttamiseen, näihin johtavien sopimusten laatimiseen, luovutusehtoihin sekä tonttien rakentamisen edistämiseen. Maapolitiikka kytkeytyy kaavoitukseen ja asunto- ja elinkeinopolitiikkaan siten, että sillä luodaan edellytykset kaavoituksen toteutumiselle, riittävälle asuntotuotannolle sekä elinkeinotoiminnalle.

Kappaleessa 1 on esitetty lähtökohtana tälle ohjelmalle kunnan viimeisimmät strategiset linjaukset, jotka liittyvät kunnan talouteen ja alueiden käyttöön sekä taustatietoina nykyinen raakamaa- ja tontti-varanto. Kappaleessa 2 käsitellään maapolitiikan tavoitteet ja kappaleessa 3 ne maapoliittiset periaatteet ja toimenpiteet, joita tavoitteisiin pääseminen edellyttää. Maapolitiikan keinot on esitelty liitteessä 1. Liitteessä 2 on asuintontti-varanto nykyisissä ja valmisteilla olevissa asemakaavoissa ja liitteessä 3 on tontinmyyntiohjelma vuosille 2006-2010.



# 1. LÄHTÖKOHDAT JA TAUSTATIEDOT

## 1.1 Lähtökohdat

Maapoliittista ohjelmaa laaditaan tilanteessa, jossa Vihdin kunnan taloudellinen tilanne on vaikea ja kunnan jatkuva noin 2% kasvuvauhti edellyttää mittavia investointeja palvelurakentamiseen sekä vuosittaista noin 400 asunnon asuntotuotantoa. Talouden tasapainottamiseksi ja investointitarpeen tyydyttämiseksi on Vihdin kunnanvaltuusto hyväksynyt 12.9.2005 kunnan talouden ja palveluiden tasapainotussuunnitelman, joka perustuu valtuustopuolueiden 24.1.2005 allekirjoittamaan valtuusto-ohjelmaan. Asunto- ja elinkeinoalueiden sijoittumista sekä taajamarakenteiden kehittämistä ohjaa kunnassa kunnanvaltuuston 15.11.2004 hyväksymä Vihdin kehityskuva 2025.

Valtuusto-ohjelma edellyttää, että kunnan talous tasapainotetaan valtuustokauden aikana kuntalain edellyttämälle tasolle. Maapolitiikan osalta tavoitteeksi on esitetty rakennusmaan myyntitulojen kaksinkertaistaminen vuositasolla vuoden 2004 tilanteesta.

Kunnan talouden ja palveluiden tasapainotussuunnitelmassa esitetään ne konkreettiset toimenpiteet, joilla aikaisemmin kertynyt ja edelleen kertyväksi arvioitu alijäämä käännetään vuoden 2008 loppuun mennessä ylijäämäksi. Suunnitelma sisältää erilaisia säästötoimia ja toimintatapojen muutoksia, joilla käyttömenojen kasvu pudotetaan noin 3 prosenttiin. Lisäksi omaisuuden myynnillä hankitaan tuloja ja samalla myyntivoittoja, joilla alijäämän kertyminen katkaistaan siihen saakka, kun toiminnallinen tulos saadaan positiiviseksi.

Vihdin kehityskuvan 2025 asettama tavoite on kehittää Vihdin kuntaa ympäristöarvoja kunnioittaen viihtyisänä ja virikkeellisenä elinympäristönä. Kunnan menestyminen taataan elinkeinoelämän edellytysten luomisella ja kehittämällä. Kehityskuvan mukaan pääosa asuinrakentamisesta ohjataan olemassa oleviin neljään asemakaavoitettuun taajamaan eli Nummelaan, Kirkonkylään, Otalammelle ja Ojakkalaan, joita tiivistetään ja eheytetään. Elinkeinoalueiden sijoittumisessa kiinnitetään huomioita olemassa oleviin rakenteisiin sekä hyvään saavutettavuuteen. Yleispiirteinen suunnittelu tehdään koko kunnan vuonna 1986 vahvistetun yleiskaavan uudistamisen sijaan ajanmukaisilla osayleiskaavoilla, joita laaditaan rakentamispainoiden mukaisessa järjestyksessä.

## 1.2 Raakamaavaranto

Raakamaalla tarkoitetaan asemakaavoittamatonta maata, jolla on käyttötarkoituksen muutokseen perustuvaa odotusarvoa, mutta tuleva käyttö ei ole tarkasti ja varmuudella tiedossa. Tämän määritelmän mukaan kunnan omistamasta 844 ha asemakaavoittamattomasta maasta noin 220 ha voidaan tulkita raakamaaksi. Tämä määrä vastaa noin viiden vuoden raakamaan tarvetta, mutta sijaitsee pääasiassa alueilla, jotka eivät tule yhdyskuntarakentamisen piiriin seuraavan viiden vuoden aikana.

## 1.3 Kaavavaranto

### 1.3.1 Elinkeinotontit

Kunnalla on rakentamattomia elinkeinotontteja asemakaavoissa noin 24 ha, joiden rakennusoikeus on noin 77 000 k-m<sup>2</sup>. Tällä hetkellä elinkeinotonttien määrää suurempi ongelma on niiden sijainti erillään toisistaan, yhteensä kahdeksalla eri asemakaava-alueella, mikä estää suurempien hankkeiden sijoittumisen kuntaan sekä vaikeuttaa elinkeinoalueiden profiloitua. Lisäksi pääosa tonteista sijaitsee pohjavesialueilla, mistä syystä niille sijoittuva toiminta on rajoitettua tai vaatii suurempia kustannuksia pohjaveden suojelemiseksi.





### 1.3.2 Asuintontit

Asuintonttivaranto on liitteessä 2. Liitteessä on esitetty sekä kunnan että yksityisen omistuksessa olevat rakentamattomat asuintontit hyväksytyissä ja valmisteilla olevissa asemakaavoissa. Arvioitu tonteille sijoittuvien asuntojen kokonaismäärä on noin 1300 kappaletta, joka vastaa noin viiden vuoden tarvetta, kun huomioidaan, että osa uusista asunnoista sijoittuu haja-asutusalueelle.





## 2. TAVOITTEET

Alla on lueteltu seitsemän tavoitetta Vihdin kunnan maapoliitikalle. Tavoitteet perustuvat maankäyttö- ja rakennuslain kunnille antamiin oikeuksiin ja velvollisuuksiin, maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä muussa lainsäädännössä esitettyihin kansalaisten yhdenvertaisuuteen liittyviin vaatimuksiin, Vihdin kehityskuvassa vuodelle 2025 sekä kunnan palveluiden ja talouden tasapainotussuunnitelmassa esitettyihin tavoitteisiin sekä kunnanvaltuuston 14.11.2005 taloussuunnitelmassa hyväksymiin Vihdin kunnan keskeisiin tavoitteisiin.

### **Maapoliitikalla tuetaan toimivan, viihtyisän ja taloudellisen yhdyskuntarakenteen kehittämistä**

Kunnan maanhankinnan, kaavoituksen ja rakentamisen painopiste on kunnan nykyisissä asemakaavoitetuissa taajamissa (Nummela, Kirkonkylä, Otalampi, Ojakkala) ja liikenteellisesti vetovoimaisissa paikoissa, kuten valtateiden risteysalueilla. Kunta täydentää olevaa yhdyskuntarakennetta ja hyödyntää jo rakennetut tekniset verkostot. Maata hankitaan ja kaavoitetaan myös virkistystarkoituksiin.

### **Uudet asemakaavat laaditaan pääasiassa kunnan omistamalle maalle**

Kaavoituksella aikaansaatu taloudellinen hyöty saadaan tällöin yhdyskunta- ja palvelurakentamiseen. Omia maitaan kaavoittaessaan ja käyttöön luovuttaessaan kunta voi myös vaikuttaa alueen toteutuksen aikatauluun ja varmistua siitä, että tehdyt investoinnit kunnallistekniikkaan ja palveluihin tulevat kokonaisuudessaan hyödynnettyä.

### **Kunnalla on rakentamisen painopistealueilla vähintään viiden vuoden raakamaavaranto**

Kunnan tavoitteena on noin 2% väestönkasvulla pitää huoltosuhde suotuisana valtakunnallisessa väestörakenteen muutoksessa. Tämä tarkoittaa noin 400 asunnon vuosituotantoa, jolloin maantarve asuntotuotantoon on vuosittain noin 10 hehtaaria, mikäli olemassa oleva kaavavaranto eli rakentamattomat ja vajaasti rakennetut asuintontit saadaan maapoliittisin keinoin rakentamisen piiriin. Muussa tapauksessa on maantarve asuntotuotantoon jopa 20 hehtaaria vuosittain. Tämän lisäksi tarvitaan elinkeinoelämän tarpeisiin laajoja kokonaisuuksia enemmän kuin 10 hehtaaria raakamaata vuosittain. Tavoitteena on syytä pitää 20-35 ha vuosittaista raakamaahankintaa, joka on jatkossa kyettävä rahoittamaan tontinmyynnistä saaduilla tuloilla.

### **Kaavoitusta koskevien sopimuksien tulee olla kunnalle taloudellisesti tarkoituksenmukaisia ja maanomistajien kannalta tasapuolisia ja oikeudenmukaisia**

Maankäyttösopimuksia voidaan laatia kaavamuutostilanteissa, jolloin se on maanomistussuhteiden takia välttämätöntä ja johtaa kunnankin kannalta taloudellisesti järkevään täydennysrakentamiseen. Maankäyttösopimuksia voidaan laatia ensimmäisenkin asemakaavan laatimiseksi, jos tarkoituksena on elinkeinoalueiden toteuttaminen. Laajojen elinkeinoalueiden tarve on tällä hetkellä suuri, jolloin kaikki keinot alueiden saamiseksi tähän tarkoitukseen on käytettävä. Sopimuksien käyttöä näissä tilanteissa tukee myös 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.

Maankäyttösopimukset ovat luonteeltaan yksityisoikeudellisia sopimuksia, joissa sopimusvapaus on huomattava. Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä perustuslaki edellyttävät kuitenkin yhdenvertaista kohtelua. Tämä on nähtävä maanomistajien yhdenvertaisena kohteluna samassa kaavahankkeessa eri maanomistajien sopimusten välillä sekä sopimusten ja kehittämiskorvausten välillä. Maankäyttösopimuksia ja kehittämiskorvauksia koskevaa sääntelyä on esitetty liitteessä 1.



### **Asemakaavoittamalla aikaansaadulla maan arvon nousulla katetaan maanhankinnan, kaavoituksen ja yhdyskuntarakentamisen kulut sekä rahoitetaan alueiden palvelurakentamista**

Kunnan nykyisessä taloudellisessa tilanteessa sekä nykyisellä tai mahdollisesti kiihtyvällä kasvuvauhdilla on tämä tavoite ehdoton edellytys kunnan kehittämiseksi. Tämä tavoite edellyttää tarkkoja kaavataloudellisia laskelmia. Lisäksi se edellyttää hyvää käsitystä alueiden kaavoitusmahdollisuuksista ja tulevien kunnallisteknisten kustannusten arviointia jo raakamaan hankintavaiheessa raakamaan hinnan arvioimiseksi. Tämä taas korostaa yleispiirteisen suunnittelun tärkeyttä raakamaahankintoja ohjaavana tekijänä.

### **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 tällä hetkellä yksityisessä omistuksessa noin 200 asemakaavoitettua rakentamattomaa asuintonttia valmiin kunnallistekniikan piirissä. Näiden saaminen asuinkäyttöön on erittäin tärkeää kunnallistekniikkaan tehtyjen investointien hyödyntämiseksi sekä vuotuisen asuntotuotantomäärän saavuttamiseksi.





## 3. TOIMENPITEET

### 3.1 Maanhankinta

Tässä kappaleessa käsitellään keinoja ja tarvittavia toimenpiteitä pääasiassa raakamaan hankkimiseksi. Kappaleen lopuksi esitetään lyhyesti keinot ja toimenpiteet asemakaavan mukaisten katujen ja muiden yleisten alueiden hankintaan.

Tavoitteeksi esitetty 20-35 hehtaarin vuotuinen raakamaahankinta, yksityisten maille vanhoilla maankäyttö sopimuksilla tai kaavamuutoksissa kaavoitettujen 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 yleispiirteisen suunnittelun kanssa. Ideaalilanteessa maanhankintaa (tarkoittaen kaikkia maanhankintakeinoja) tehdään pääsääntöisesti vain osayleiskaavojen perusteella, mikä tietysti edellyttää sitä, että jo osayleiskaavaa laadittaessa on tehty alustavat selvitykset maanomistajien kanssa alueiden saatavuudesta. Toisaalta osayleiskaavoitusta kohdennetaan mahdollisuuksien mukaan kunnan olemassa oleville raakama-alueille. Tätä maapoliittista ohjelmaa laadittaessa kunnan tärkeimmiltä kasvualueilta kuitenkin puuttuu osayleiskaava, jolloin maanhankintaa on tehtävä rinnan osayleiskaavoituksen kanssa.

#### 3.1.1 Vapaaehtoiset kaupat

##### Selvitykset

Raakamaakauppojen valmistelu edellyttää seuraavien asioiden selvittämistä:

- Maaperän pilaantumisriski. Maan hankkimista alueelta, joka sijaitsee SAMASE-rekisterin mukaisella pilaantumisriskialueella tai jossa on muutoin syytä epäillä maaperän pilaantuneen, on syytä välttää.
- Rakennettavuus. Mikäli ostettava alue sijaitsee maaperäkarttojen mukaan hyvin heikosti kantavalla maalla, on teetettävä tarkentavat maaperäselvitykset ennen kaupan tekoa.
- Puusto. Tehtävä silmämääräinen selvitys siitä, onko ostettavan alueen puusto keskimääräistä arvottomampaa tai arvokkaampaa. Jos kunnan ja myyjän näkemusero puuston arvosta poikkeaa toisistaan, teetetään arvio riippumattomassa Metsäkeskuksessa.
- Rakennukset. Rakentamattomat kiinteistöt ovat ensisijaisia raakamaan hankinnan kohteita. Jos ostettavalla alueella sijaitsee purkukuntoisia rakennuksia, on purku-urakoita yhdistettävä kustannusten säästämiseksi.

##### Hinta

Raakamaamarkkinat ovat hyvin ohuet ja käypää hintatasoa on lähes mahdotonta määrittää. Pääosa raakamaakauppojen hintaeroista kunnissa selittyy tonttien hintojen erolla. Maanmittauslaitos, jonka toimitusinsinöörit toimivat lunastustoimituksissa lunastushinnan määräävien toimikuntien puheenjohtajina, pitääkin arviointisuosituksessaan raakamaan ja tonttien hintasuhdetta käyttökelpoisena tapana määrittää raakamaan hinta. Hintasuhdemallissa raakamaan hinnan määrittävät mahdollisen kaavoituksen tuottamien tonttien arvioitu myyntihinta, kaupan kohteen etäisyys asemakaava-alueesta ja pääteistä, kaupan kohteen pinta-ala sekä kaupan kohteen yleiskaavallinen käyttötarkoitus.

Nämä esitetyt hintatekijät ovat perusteltuja, koska ne ennustavat myös alueen yhdyskuntarakentamisen kustannuksia sekä tulevia tontinmyyntituloja. Kauppahinnassa on kuitenkin huomioitava mainittujen hintatekijöiden lisäksi edellä mainittujen selvitysten tulokset, mikäli näitä ei ole alueen yleiskaavallisessa tarkastelussa huomioitu.





## Maanvaihtomahdollisuus

Kunnan omistuksessa olevien luovutuskelpoisten metsä- ja peltoalueiden kartoituksen valmistuttua keväällä 2006 raakamaahankintoja tulee pyrkiä tekemään maanvaihtoina. Lisäksi raakamaakaupoissa voidaan osa kauppahinnasta suorittaa maanvaihtoina.

### 3.1.2 Etuosto-oikeus

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

Etuosto-oikeuden käyttämistä on arvioitava myös edellä esitettyjen vapaaehtoihin 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 m<sup>2</sup> suuruisia alueita nimeämällä yhdyskunnan kehittämisen kannalta haasteelliset alueet kehittämisalueiksi. Kehittämisalueista tarkemmin liitteessä 1.

### 3.1.3 Lunastaminen

Mikäli neuvottelut kunnan kannalta ratkaisevan tärkeän esimerkiksi elinkeinoalueen hankkimiseksi kunnan omistukseen eivät tuota tulosta tai myyjän hintavaatimuksen suostuminen johtaisi maanomistajien epätasa-arvoiseen kohteluun, hakee kunta lunastuslupaa ympäristöministeriöstä.

Lunastuslupahakemuksessa on esitettävä yleisen tarpeen olemassaolo eli esitettävä, ettei kunnassa ole riittävästi ja kohtuullisilla ehdoilla käytettävissä rakennusmaata taikka että lunastamista on muutoin pidettävä tarpeellisena kunnan suunnitelmanmukaisen rakentamisen edistämistä varten. Yleisen tarpeen vaatimuksen osoittaminen helpottuu lunastuksen perustuessa yleiskaavaan tai osayleiskaavaan, vaikkei maankäyttö- ja rakennuslaki sitä edellytäkään.

### 3.1.4 Katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden hankinta

Tämä kappale liittyy tilanteisiin, joissa 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 on kunnan kuitenkin maksettava maanomistajalle korvaus siltä osin, joka ylittää maanomistajan ilmaislouutusvelvollisuuden. Korvauksesta käytännössä sovitaan haltuunottosopimuksella. Varsinainen omistuksen siirtyminen tapahtuu, kun katualue on erotettu kiinteistötoimituksella. Tällä hetkellä Vihdissä ongelmana on, että kiinteistötoimituksia omistuksen siirtämiseksi ei ole tehty ja yksityisten ihmisten omistuksessa on paljon katualueita, joista korvauksetkin on jo maksettu. Tämän estämiseksi on syytä liittää katualueet kiinteistökauppoihin, joita tehdään esimerkiksi maankäytösopimusten perusteella tai muita yleisiä alueita koskeviin kiinteistökauppoihin.

Asemakaavan mukaiset puistot ja muut kunnan tarpeisiin tarkoitetut alueet, esimerkiksi päiväkotij- ja koulutontit voidaan hankkia kunnan omistukseen joko vapaaehtoisin kaupun tai lunastustoimituksella. Lunastukseen ei tarvita lunastuslupaa ja prosessi on muutenkin kevyempi kuin kappaleessa 3.1.3 tarkoitettu raakamaan lunastus.



## 3.2 Maan myynti

### 3.2.1 Asuintonttien myynti

Asuintonttien myynti tapahtuu liitteessä 3 esitetyn kunnanhallituksen hyväksymän tontinmyyntiohjelman mukaisesti. Valtuusto-ohjelmassa esitetty tontinmyyntilovaade saavutetaan myymällä esimerkiksi vuosittain noin 40 omakotitalotonttia sekä rivi- ja kerrostalotontteja 4000 kerrosneliön verran.

Kunnanhallituksen 13.6.2005 tekemän päätöksen mukaan asuintontit myydään markkinahintojen perusteella laaditun hinta-aluejaon mukaisesti. Hinta-aluejaon ja hintojen ajanmukaisuutta on arvioitava vuosittain ja tehtävä tarvittaessa korjaukset.

Asuintonttien luovutusehdoista kunnanhallitus päättää samalla, kun tehdään päätös tonttien asettamisesta myyntiin. Päätös on tehtävä varausajan käytöstä, mahdollisesta varausmaksusta, rakentamisvelvoitteesta, tontin edelleenluovuttamisesta sekä tontinsaajien valintaperusteista.



### 3.2.2 Elinkeino- ja tonttien myynti

Elinkeino- ja tonttien myynnissä on pyrittävä vastaamaan kysyntään sekä määrällisesti että laadullisesti. Jo elinkeinoalueiden asemakaavoituksen yhteydessä on kartoitettava alueesta kiinnostuneita olevia yrittäjiä ja otettava heidät suunnitteluprosessiin mukaan siten, että voidaan tarjota kaavamääräyksiään, kooltaan ja sijainniltaan tarkoituksenmukaisia tontteja.

Elinkeino- ja tonttien myynnistä päätetään tonttikohtaisesti. Myyntipäätöstä tehtäessä tulee erityisesti huomioida:

- syntykö hankkeessa uusia työpaikkoja
- soveltuuko yritys alueelle (ympäristönäkökohdat, toimialan suhde alueen muihin yrittäjiin)
- onko yrityksellä laajentumismahdollisuuksia myytävällä tontilla tai sen läheisyydessä

Elinkeino- ja tontteille ei voida asettaa tarkkaa hintataulukkoa. Elinkeino- ja tonttien hintoihin vaikuttavat alueen sijainti, rakennusoikeus, kaavamääräys sekä tontin rakennettavuus. Tarvittaessa voidaan hinnoittelussa huomioida myös tontille sijoittuvan toiminnan myönteiset vaikutukset kunnalle esimerkiksi työllistämisen näkökulmasta.



### 3.3 Yksityisen maan kaavoittaminen

#### 3.3.1 Tilanteet

Yksityisen maanomistajan maita voidaan kaavoittaa seuraavissa tilanteissa:

- kaavamuutostilanteissa, joissa täydennysrakentamisen tyyppinen rakentaminen kasvattaa aikaisemmin tehtyjen kunnan investointien käyttöastetta
- tilanteissa, joissa alueen kaavoittaminen on kunnan kokonaisuutena huomioiden perusteltua alueelle sijoittuvan toiminnan laajuuden ja laadun takia
- jos kunnan omistamiin kaavoitettaviin maihin luontevasti liittyy yksityisen maanomistajan alueita vähäisissä määrin
- pienissä kaavamuutoksissa, joissa maanomistajan kaavoituksella saama hyöty ei ole merkittävä ja joista maanomistajaa laskutetaan kiinteiden taksojen mukaisesti

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

- alueen ensimmäisessä asemakaavassa osoitetaan vähintään 500 k-m<sup>2</sup> asuntorakennusoikeutta tai 1000 k-m<sup>2</sup> muuta rakennusoikeutta
- asemakaavan muutoksessa asuntorakennusoikeus lisääntyy
- muulla kuin asuntorakennusalueella rakennusoikeuden määrä kaksinkertaistuu
- asemakaavan muutos merkitsee kiinteistön arvon huomattavaa muutosta kuten esim. omakotitontin jakamisella muodostuvaa uutta tonttia.





### 3.3.2 Sopimusmenettely ja sopimuksen sisältö

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 ja mahdolliset yleiskaavalliset tilanteet sekä muut alueen lähtökohdat. Sopimuksella sovitaan tehtävien kaavoitustöiden sekä tarvittavien selvitysten kustannusjaosta asema-kaavaluonnokseen asti.

Jos asemakaavaluonnoksen tai, jos kaavoitustyössä tehdään suoraan kaavaehdotus, ehdotuksen oltua nähtävillä on yhteisen näkemyksen mukaan edellytykset kaavoituksen jatkamiselle, laaditaan maankäyttö sopimus maanomistajan ja kunnan välillä. Toisaalta kaavoitusprosessia ei tule jatkaa, jos ei maankäyttö sopimuksen sisällöstä päästä yhteisymmärrykseen.

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

Maankäyttö sopimuksessa sovittavia asioita ovat kaavoituskohteesta riippuen muun muassa:

- miten maanomistaja osallistuu yhdyskunta- ja palvelurakentamisen kustannuksiin eli rahallinen sopimuskorvaus ja/tai maa-alueiden luovutus ja/tai kunnallistekniikan rakentamiseen osallistuminen
- kaavoituksen, kunnallistekniikan ja tontinmyynnin aikataulu
- kunnallisten palveluiden rakentaminen ja rakentamisen aikataulu
- rakentamistapa
- maanomistajalle asetettava rakentamisvelvoite
- maanomistajan olemassa olevan käyttämättömän rakennusoikeuden käyttöönotto.

Maankäyttö sopimuksissa 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 ennen kuin asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa. Alueiden omistusoikeus siirtyy kuitenkin vasta, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

### 3.3.3 Sopimuskorvaukset

Sopimuskorvaus on maanomistajan osallistumista yhdyskunta- ja palvelurakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei rajaa sopimuskorvauksen suuruutta. Sopimuskorvauksen suuruus voidaan sopimuksessa esittää prosenttiosuutena asemakaavoituksella aikaansaadusta arvonnoususta. Kunnan ei ole syytä rajata maanomistajan maksettavaksi tulevaa prosenttiosuutta tiukasti. Samassa kaavahankkeessa on kuitenkin kaikkia maanomistajia kohdeltava tasapuolisesti.





+	-
yhdyskuntarakentamisen kustannukset tavanomaista suuremmat	kaavoitushanke tukee merkittävällä tavalla kunnan elinkeinopoliittikkaa
kaavoitushanke edellyttää tavanomaista enemmän selvityksiä	samassa kaavahankkeessa kaavoitetaan kunnan omistamaa maata arvonnousua tuottavasti
maanomistajan saama hyöty kaavoitushankkeessa on erittäin merkittävä	yhdyskuntarakentamisen kustannukset tavanomaista pienemmät

Taulukko 1. Maanomistajan maksettavaksi tulevaan %-osuuteen arvonnoususta vaikuttavat osuuttua nostavat (+) ja laskevat (-) tekijät.

### 3.3.4 Kehittämiskorvaus

Jos jokin kohdassa 3.3.1 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 sopimuskorvauksien ja kehittämiskorvauksien tulee olla perusteiltaan yhtä suuria.

Kehittämiskorvauksen käyttö edellyttää, että asemakaavassa on esitetty sitova tonttijako, mitä Vihdissä ei pääsääntöisesti tehdä.

### 3.3.5 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, kiinteistöjaoituksen hajanaisuudesta tai muusta vastaavasta syystä edellyttää erityisiä kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteitä.

Kehittämisalueella voidaan:

- osoittaa alueen toteuttamisvastuu katujen ja muiden yleisten alueiden osalta alueen kehittämistä varten muodostetun yhteisön tehtäväksi
- asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa tehdään alueen toteuttamisesta kertyvien hyötyjen ja kustannusten jakamiseksi kunnan ja kiinteistönomistajien kesken tavallista joustavampia kiinteistöjärjestelyjä
- perii maanomistajalta hyötyyn suhteutettu kohtuullinen kehittämismaksu, jos alueen kehittämistoimenpiteistä koituu maanomistajalle erityistä hyötyä, joka on epäsuhteessa hänen suorittamiinsa kustannuksiin
- käyttää etuosto-oikeutta pienemmissäkin kuin 5000 m<sup>2</sup> suuruisissa kiinteistökaupoissa
- suunnata erityisiä asunto- tai elinkeinopoliittisia tukitoimia



### 3.3.6 Taksaperusteinen kaavoitus

Jos asemakaava tai sen muutos on yksityisen edun vaatima, mutta kohdassa 3.3.1 esitetyt maankäytösopimusta edellyttävät ehdot eivät täyty eli yksityisen saamaa hyötyä ei voida pitää merkittävänä, peritään asemakaavan tai asemakaavamutoksen hakijalta kaavoitustaksa. Vihdin kunnanvaltuusto 12.12.2005 hyväksynyt uusimmat kaavoitus- ja kiinteistötoimen palveluista perittävät taksat.

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

## 3.4 Kaavojen toteutumisen edistäminen

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

### 3.4.1 Rakentamisvelvoite

Asemakaavojen toteutuminen jatkossa on tehokkainta varmistaa asettamalla rakentamisvelvoitteita. Kunnan maata kaavoitettaessa rakentamisvelvoite sopimussakkoineen tulee asettaa tontinostajalle kauppakirjassa. Yksityisen maata kaavoitettaessa rakentamisvelvoite on kirjattava maankäytösopimukseen, jolloin maanomistaja sitoutuu toteuttamaan kaava-alueen tiettyyn kunnan kunnallistekniikan valmistumiseen sidottuun aikaan mennessä. Sanktiona voidaan käyttää sopimussakkoa tai velvoitetta myydä tontit kunnalle erikseen sovittavin hinnoin

### 3.4.2 Korotettu kiinteistövero

Vuoden 2006 alusta on pääkaupunkiseudun kuntien ja kaupunkien ollut mahdollista määrätä erikseen rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti, joka on vähintään 1,0 ja enintään 3,0. Vihdin kunnanvaltuusto päätti 14.11.2005 käyttää lain sallimaa maksimia. Korotetun kiinteistöveron vaikutuksia voidaan arvioida vasta muutaman vuoden kuluttua sen käyttöönotosta. Samoin korotetun kiinteistöveron tarpeellisuutta ja suuruutta voidaan arvioida vasta muutaman vuoden kuluttua uudelleen.

Korotettu kiinteistövero ei peritä yhdestä tontin omistajan vakituksessa asuinkäytössä olevan rakennuksen pihapiirissä sijaitsevista asemakaavoitetuista tonteista.

### 3.4.3 Rakentamiskehotus

Rakentamiskehotus voidaan antaa koskemaan koko kunnan asemakaavoitettuja alueita kuten korotettu kiinteistövero, mutta tyypillisimmin rakentamiskehotus annetaan jollekin tietylle alueelle, jonka rakentaminen, 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.

### 3.4.4 Vanhentuneiden asemakaavojen muuttaminen

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointia niiden asemakaavojen osalta, jotka ovat olleet lainvoimaisia 13 vuotta ja jotka ovat vielä merkittävältä osalta toteuttamatta. Tämän lakisääteisen arvioinnin lisäksi kunnan on syytä tehdä ajanmukaisuuden arviointia



kaikkien asemakaavojen osalta, joissa on käyttämätöntä rakennusoikeutta. Rakentamiskehotuksia ei tule antaa, jos asemakaava ei ole toteutettavissa tai jos toteuttaminen johtaa epätarkoituksenmukaiseen yhdyskuntarakenteeseen alueella. Tällöin on kaavamutoksella pyrittävä saamaan asemakaava toteuttamiskelpoiseksi. Toteutuminen tulee asemakaavamutoksen yhteydessä varmistaa maankäytösopimuksiin sisällytettävillä rakentamisvelvoitteilla kuten kappaleessa 3.4.1 on esitetty.





## LIITE 1. MAAPOLITIIKAN KEINOT

Maapoliittisten keinojen esittely perustuu Kuntaliiton 2004 julkaisemaan esitteeseen "Asumisen ja yrittämisen edellytykset kuntoon"

### Raakamaan ostaminen vapaaehtoisilla kaupoilla

- mahdollistaa toimivan ja taloudellisen yhdyskuntarakenteen
- turvaa kohtuuhintaisen tonttitarjonnan
- edellyttää maanhankinnan rahoituksen järjestämistä

Hankkimalla raakamaata omistukseensa yleiskaavallisten selvitysten osoittamilta kasvusuunnilta hyvissä ajoin ennen asemakaavoitusta kunta voi varmistaa, että kunnallistekniikka ja kunnalliset palvelut tulevat kustannustehokkaasti käyttöön ja että niiden rakentamisen kustannukset saadaan katettua tonttien myynnistä saatavilla tuloilla.

### Etuosto-oikeus

- etuosto-oikeutta käyttämällä kunta voi maata myydessä varmistaa kunnan kehittämisen kannalta keskeisten alueiden omistuksen ja mahdollisuuden ohjata niiden rakentamista
- kunnan etuostomahdollisuus lisää myyntiaikeissa olevien maanomistajien kiinnostusta neuvotella maanmyynnistä kunnan kanssa
- ei korvaa kunnan vapaaehtoista maanhankintaa

Etuosto-oikeutta sääntelee etuostolaki. Etuostolla kunta voi hankkia omistukseensa vapaaehtoisella kaupalla myydyin alueen, joka on tarpeen yhdyskuntarakentamista, virkistystä tai suojelua varten. Etuostomenettelyssä kunta tulee ostajan sijaan kaupassa sovituin ehdoin. Etuosto-oikeutta ei ole alle 5000 m<sup>2</sup> suuruisen alueen kaupassa eikä sukulaisten välisissä kaupoissa.

Etuosto-oikeuden käyttäminen on sattumanvarainen maanhankintakeino. Kunnan etuosto-oikeus parantaa kuitenkin jo olemassaolollaan kunnan mahdollisuuksia maan hankintaan, koska se ohjaa maanomistajia neuvottelemaan maan myymisestä kunnalle.

### Maan lunastaminen yhdyskuntarakentamista varten

- kunta voi varmistaa keskeisten kasvialueiden rakentamisen
- riippumaton lunastustoimikunta määrittelee maan arvon
- raakamaan lunastamiseen tulee varata riittävästi aikaa

Maankäyttö- ja rakennuslaki sisältää useita lunastusperusteita, joiden nojalla kunnat voivat saada luvan lunastaa maata erilaisiin yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin. Maan lunastaminen antaa kunnalle mahdollisuuden järkevään yhdyskuntakehitykseen maanomistajien sopimus- tai myyntihalukkuudesta riippumatta. Samalla se auttaa kohtelemaan maanomistajia tasapuolisesti ristiriitatilanteissa. Useissa kasvavissa kunnissa maan lunastamisesta on saatu myönteisiä kokemuksia paitsi yksittäisten aluehankintojen toteuttamisessa myös kunnan uskottavat maapoliittisen toimintatavan ylläpitämisessä.

Yhdyskuntarakentamiseen tarvittaman maan, ns. raakamaan, lunastusmenettely on kaksivaiheinen. Ensi vaiheessa ympäristöministeriö myöntää kunnalle hakemuksen perusteella luvan alueen lunastamiseen. Kunnan päätös lunastusluvan hakemisesta ei ole valituskelpoinen. Toisessa vaiheessa maanmittaushallinnon määräämä puolueeton lunastustoimikunta määrittelee alueelle lunastuskorvauksen sekä päättää muista alueen lunastamiseen liittyvistä kysymyksistä.

Asemakaava-alueella kunnalla on oikeus kaavan perusteella lunastaa kaavassa kaduksi tai yleiseksi alueeksi osoitettu alue sekä sellainen yleisen rakennuksen tontti, joka on tarkoitettu kunnan tarpeisiin. Kunta voi panna lunastustoimituksen vireille kaavan tultua voimaan.





## Maankäyttösopimus

- maankäyttösopimus on toimiva menettelytapa sopia kaavamuutostilanteissa kustannusten ja hyötyjen jakamisesta kunnan ja maanomistajan kesken
- uusien alueiden kaavoittaminen merkittävässä määrin maankäyttösopimuksin ei mahdollista kunnan yhdyskuntarakenteen ohjausta samalla tavoin kun kaavoittaminen kunnan maalle
- kunta ei voi vaikuttaa yksityisten myymien tonttien hintaan

Maan hankkiminen kunnalle ei yleensä ole tarpeen alueita uudelleen kaavoitettaessa. Tällöin tarvitaan keinoja, joilla kunta ja maanomistaja jakavat uuden kaavan toteuttamisen kustannuksia. Maankäyttösopimusten lainsäädännöllinen perusta on maankäyttö- ja rakennuslain 91a §: "Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa."

Maankäyttösopimuksessa on kysymys maanomistajien ja kunnan yhteisestä tahdosta varmistaa kohdealueen toteutuminen. Tästä syystä halutaan usein panostaa yleisen laatutason ylittäviinkin katujen, puistojen ja tonttien rakentamisen ratkaisuihin. Sopimuksella halutaan myös varmistaa alueen rakentaminen halutussa aikataulussa sekä kunnallisten palveluiden saatavuus.

Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Mikäli on tarpeen sopia asemakaavoituksen käynnistämisestä ja kustannusten jaosta asemakaavaluonnokseen tai -ehdotukseen asti, laaditaan maanomistajan ja kunnan kesken asemakaavoituksen käynnistämissopimus.

## Kehittämiskorvaus

- kehittämiskorvaus varmistaa maanomistajien tasapuolisen osallistumisen kaavan toteuttamisen kustannuksiin
- kehittämiskorvauksen määrääminen edellyttää kattavia ja ajantasaisia tietoja kaavan toteuttamisen kustannuksista sekä kaavan tuomasta arvonnoususta.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavasta merkittävää hyötyä saavalla kaava-alueen maanomistajalla on velvollisuus osallistua kustannuksiin, jotka aiheutuvat yhdyskuntarakentamisesta. Laki edellyttää, että maanomistajan osallistumisesta kaavan toteuttamisen kustannuksiin aina ensin neuvotellaan pyrkien maankäyttösopimukseen. Vasta sen jälkeen, jos maankäyttösopimukseen ei päästä, kunnalla on oikeus määrätä kustannusperusteinen kehittämiskorvaus.

Laissa on rajattu ne kustannustekijät, jotka voidaan ottaa huomioon kehittämiskorvausta määrättäessä. Kehittämiskorvauksen määräämisen edellytyksenä on, että asemakaava tuo maanomistajalle merkittävää hyötyä ja että kaavassa on uutta asuinrakentamista osoitettu enemmän kuin 500 kerrosneliometriä. Kehittämiskorvauksen enimmäismäärä on 60% kaavan tontille tuomasta arvonnoususta. Kunta voi päättää myös korkeammasta kehittämiskorvauksen perimisen alarajasta sekä alhaisemmas- ta kehittämiskorvauksesta.

## Kehittämisalumenettely

- kehittämisalumenettely on työkalu erityisesti rakennettujen alueiden uudistamiseen
- kehittämisalueeksi voidaan nimetä myös rakentamaton alue, milloin sen rakentaminen on asunto- tai elinkeinopoliittisista syistä tarpeen ja sen toteuttaminen maanomistuksen pirstoutuneisuudesta, kiinteistöjaotuksen hajanaisuudesta tai muusta vastaavasta syystä edellyttää erityisiä kehittä- mis- tai toteuttamistoimenpiteitä
- edellyttää tiivistä ja pitkäjänteistä yhteistyötä alueen maanomistajien ja kunnan välillä



Kehittämialueella voidaan soveltaa muista alueista poikkeavia erityisjärjestelyjä. Alueen toteuttamisvastuu on mahdollista osoittaa alueen kehittämistä varten muodostetun yhteisön tehtäväksi. Muut erityisjärjestelyt liittyvät kiinteistöjärjestelyihin, etuosto-oikeuden laajentamiseen sekä erityisten asunto- ja elinkeinopoliittisten tukitoimien suuntaamiseen.

Päätös kehittämialueeksi nimeämisestä voidaan tehdä yleis- tai asemakaavan laatimista tai muuttamista koskevan päätöksen yhteydessä taikka oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa. Päätös kehittämialueesta voidaan tehdä myös erillisenä, milloin kaavan laatiminen tai muuttaminen ei alueen kehittämiseksi ole tarpeen.

### **Rakentamiskehotus**

- tehokas keino kaavojen toteuttamisen edistämiseksi ja tonttitarjonnan lisäämiseksi
- alueen kunnallistekniikan investoinnit ja palvelut saadaan täysimääräisesti käyttöön, kun rakentamiskelpoiset tontit rakennetaan
- kunnan tulee olla valmis lunastamaan rakennuspaikat, mikäli niitä ei rakenneta kehotuksesta huolimatta

Kunta voi edistää asemakaavan mukaisten rakennuspaikkojen rakentamista antamalla rakentamiskehotuksia. Kehotus voidaan antaa määrällisesti tai laadullisesti vajaasti rakennetulle rakennuspaikalle asemakaavan oltua voimassa vähintään kaksi vuotta. Kehotusta ei saa antaa enintään kaksi asuntoa käsittävän asuinrakennuspaikan omistajalle, jos rakennuspaikalla on jo käytössä oleva asuinrakennus. Kunnalla on oikeus ilman erityistä lupaa lunastaa rakennuspaikka, jollei sitä ole kolmen vuoden kuluessa rakentamiskehotuksen antamisesta rakennettu kehotuksen edellyttämällä tavalla.

### **Rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero**

- kunta voi edistää asemakaavan mukaisten rakentamiskelpoisten rakennuspaikkojen rakentamista kiinteistöverotuksen keinoin

### **Tonttien luovuttaminen rakennettavaksi**

Kunnan tulee kaavoittaa tontteja, jotka sijainniltaan ja muilta ominaisuuksiltaan vastaavat kysyntää. Kunnan tulee varmistaa luovuttamiensa tonttien rakentamiskelpoisuus.

Tontteja voi luovuttaa rakennettavaksi myymällä tai vuokraamalla. Tontin luovuttaminen vuokraamalla tuo kunnalle jatkuvia vuokratuloja. Usein kunta valitsee tonttien myymisen talouden tasapainottamiseksi lyhyellä tähtäimellä. Pitkjänteisen ja onnistuneen maapolitiikan edellytyksenä on, että tontinluovutustuloja voidaan kohdentaa tarvetta vastaavasti maanhankintaan ja kaavan toteuttamisen aiheuttamien kustannusten kattamiseen.

Tontinluovutusehdoilla kunta voi edistää hyvää rakennussuunnittelua ja rakentamisen laatua sekä varmistaa tonttien rakentuminen rakentamisvelvoitteella.


**LIITE 2. ASUINTONTTIVARANTO**

Taajama	Kaava-alue	Asuinkerrosala				Yht. k-m <sup>2</sup>	Maanomistus		Kunn.tek.	Asuntoja	Asukkaita
		Okt kpl	Okt k-m <sup>2</sup>	Rt k-m <sup>2</sup>	Kt k-m <sup>2</sup>		Kunta k-m <sup>2</sup>	Yksityinen k-m <sup>2</sup>			
Nummela	Kopu-Haakkoinmaa	19	4750			4750	4750		k/e	19	63
	Lankila	24	6000			6000	2750	3250	e	24	79
	Ridal	7	1750	5150	3000	9900	4750	5150	k	96	219
	Rajanummi	24	6000	2980		8980		8980	k/e	54	154
	vanhat kaavat*	49	13595	16378	18715	48688		48688	k	447	982
Yhteensä	Linnanniitty	65	13000	3800	6000	16800	13800	3000	e	103	310
	Loiskaajantie				6000	6000		6000	k	75	135
	<b>vahvat kaavat tekeillä olevat kaikki</b>	<b>123</b>	<b>32095</b>	<b>24508</b>	<b>21715</b>	<b>78318</b>	<b>12250</b>	<b>66068</b>		<b>640</b>	<b>1507</b>
		<b>65</b>	<b>13000</b>	<b>3800</b>	<b>6000</b>	<b>16800</b>	<b>13800</b>	<b>3000</b>		<b>178</b>	<b>445</b>
		<b>188</b>	<b>45095</b>	<b>28308</b>	<b>27715</b>	<b>95118</b>	<b>26050</b>	<b>69068</b>		<b>818</b>	<b>1952</b>
Kirkkonkylä	Pappilampi	2	500	1250		1750		1750	k	15	38
	vanhat kaavat*	29	7250	3156	6420	16826		16826	k	141	319
	Vääkylä II	23	5750	1108		6858	4000	2858	k	34	104
	Myskylänmäki	13	3250	1500	3600	8350	7100	1250	k	73	161
	Seimelä				532	532			k	7	12
Yhteensä	<b>vahvat kaavat tekeillä olevat kaikki</b>	<b>31</b>	<b>7750</b>	<b>4406</b>	<b>6420</b>	<b>18576</b>	<b>11632</b>	<b>18576</b>		<b>155</b>	<b>357</b>
		<b>36</b>	<b>9000</b>	<b>2608</b>	<b>4132</b>	<b>15740</b>	<b>11632</b>	<b>4108</b>		<b>114</b>	<b>277</b>
		<b>67</b>	<b>16750</b>	<b>7014</b>	<b>10552</b>	<b>34316</b>	<b>11632</b>	<b>22684</b>		<b>269</b>	<b>634</b>
Ojakkala	vanhat kaavat*	57	14250	7640		21890		21890	k	133	379
	Pietilä			1000		1000		1000	k	10	25
Yhteensä	<b>vahvat kaavat tekeillä olevat kaikki</b>	<b>57</b>	<b>14250</b>	<b>7640</b>		<b>21890</b>	<b>10250</b>	<b>22890</b>		<b>143</b>	<b>404</b>
		<b>57</b>	<b>14250</b>	<b>7640</b>		<b>21890</b>	<b>10250</b>	<b>1000</b>		<b>10</b>	<b>25</b>
		<b>67</b>	<b>16750</b>	<b>8640</b>		<b>22890</b>	<b>10250</b>	<b>23890</b>		<b>153</b>	<b>429</b>
Otalampi	Kukkoinharju	72	18000			18000	10250	7750	k/e	72	238
	vanhat kaavat*	21	5250			5250		5250	k	21	69
Yhteensä	<b>vahvat kaavat tekeillä olevat kaikki</b>	<b>93</b>	<b>23250</b>			<b>23250</b>	<b>10250</b>	<b>13000</b>		<b>93</b>	<b>307</b>
		<b>93</b>	<b>23250</b>			<b>23250</b>	<b>10250</b>	<b>13000</b>		<b>93</b>	<b>307</b>
		<b>304</b>	<b>77345</b>	<b>36554</b>	<b>28135</b>	<b>142034</b>	<b>22500</b>	<b>120534</b>		<b>1031</b>	<b>2575</b>
Taajamat yhteensä	<b>vahvat kaavat tekeillä olevat kaikki</b>	<b>101</b>	<b>22000</b>	<b>7408</b>	<b>10132</b>	<b>33540</b>	<b>25432</b>	<b>8108</b>		<b>302</b>	<b>746</b>
		<b>405</b>	<b>99345</b>	<b>43962</b>	<b>38267</b>	<b>175574</b>	<b>47932</b>	<b>128642</b>		<b>1333</b>	<b>3322</b>

\* pääsääntöisesti ennen vuotta 2003 vahvistuneet kaavat



## LIITE 3. TONTINMYYNTIOHJELMA VUOSILLE 2006-2010

Omakotitontit kpl	kevät 06		syksy 06		kevät 07		syksy 07		kevät 08		syksy 08		kevät 09		syksy 09		kevät 10		syksy 10	
<b>Nummela</b>	10	17			10	10			5	20			20	10	10			20		
Haakkoinmaa																				
Linnaniittu																				
Pajuniitty II																				
Lankila 102																				
Enäranta II																				
<b>Kirkonkylä</b>				4	6	6			10	4										
Vääkilä II																				
Myrskylämmäki																				
<b>Otalampi</b>				11	6	6							3							
<b>Yht / vuosi</b>				<b>41</b>		<b>33</b>		<b>56</b>		<b>48</b>		<b>20</b>		<b>48</b>		<b>20</b>				
<b>Rivitalotontit k-m<sup>2</sup></b>																				
<b>Nummela</b>	1840																			
Linnaniittu																				
Pajuniitty																				
Pajuniitty II																				
Ridal																				
<b>Kirkonkylä</b>																				
Vääkilä II																				
Myrskylämmäki																				
Männikkö																				
<b>Yht / vuosi</b>				<b>1840</b>		<b>6800</b>		<b>8208</b>		<b>3300</b>		<b>5000</b>		<b>3300</b>		<b>2500</b>		<b>2500</b>		<b>5000</b>
<b>Kerrostalotontit k-m<sup>2</sup></b>																				
<b>Nummela</b>																				
Keskusta																				
Pajuniitty II																				
<b>Kirkonkylä</b>																				
Keskusta																				
<b>Yht / vuosi</b>																				





## VALOKUVAT

Kansikuva: Ridal  
Sivu 5: Asemantie  
Sivut 7 & 10: Pajuniittu  
Sivut 11 & 15: Ridal  
Takakansi: Rajanummi



Vihdin kunta  
2006