Hollola
Lahden Seutu

# MAAPOLIITTINEN OHJELMA

Kunnanvaltuusto

kv 3.4.2017 § 17

# 1. Johdanto

## Kunnan maapolitiikkaa ovat

- **maanhankintaan** ja **kaavojen toteuttamiseen** liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiselle
- maankäytön suunnitteluun eli **kaavoitukseen kuuluvat toimenpiteet** ovat osa kunnan maapolitiikkaa, koska niillä vaikutetaan ratkaisevasti maa-alueiden arvonmuodostukseen.

Maapolitiikka ja yleiskaavoitus ovat strategisen suunnittelun välineitä, jotka saavat tavoitteensa osin kuntastrategiasta ja muusta kuntasuunnittelusta. Maapolitiikan, yleiskaavoituksen, asunto- ja elinkeinopolitiikan sekä muun kuntasuunnittelun vuorovaikutuksella varmistetaan kunnan strategisen suunnittelun onnistuminen.

Maankäyttöä suunnitellaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaisilla kaavoilla. Kaavojen mukaisia maankäyttöratkaisuja toteutetaan käyttämällä maapoliittisia toteuttavia keinoja.

Hollola
Lahden Seutu

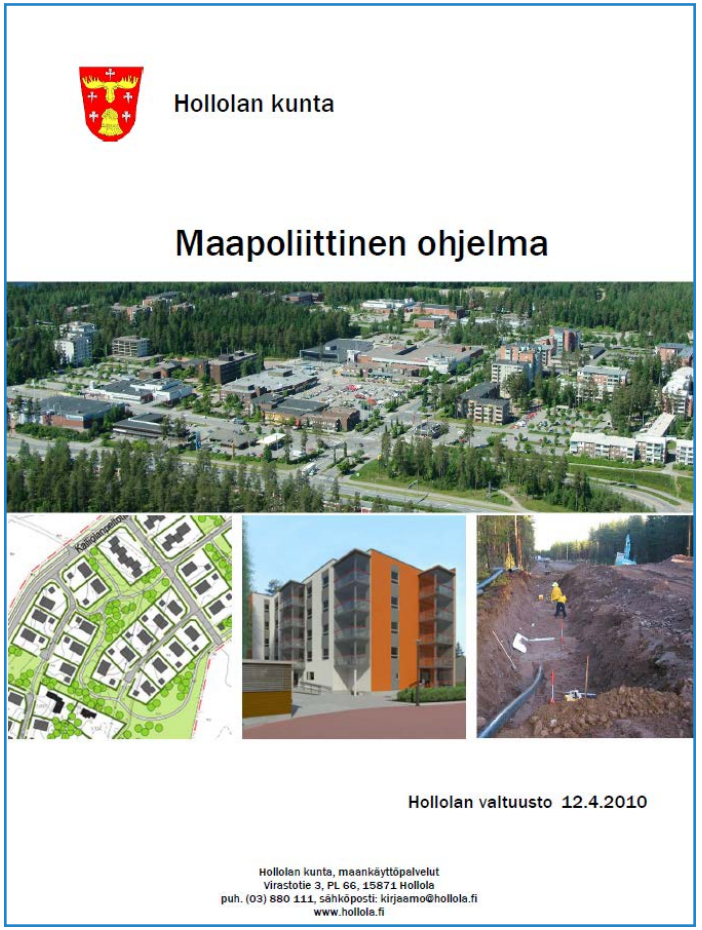
# 2. Maapoliittisen ohjelman valmistelu ja ohjaus

Maapolitiikan hoitaminen on maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetty kunnan tehtäväksi (MRL 5 a §). Hollolan kunnan maapoliittinen ohjelma on laadittu aiemman, 2010 voimaan tulleen ohjelman pohjalta päivittäen ja korostaen keskeisimpiä teemoja. Maapoliittinen ohjelma laaditaan pitkäjänteisen ja linjakkaan maapolitiikan varmistamiseksi ja sen hyväksyy valtuusto.

Työtä on ohjannut kunnanhallitus täydennettynä niiden valtuustoryhmien puheenjohtajilla, jotka eivät ole kunnanhallituksen jäseniä. Keskeisessä roolissa on ollut myös maapoliittinen ohjausryhmä, johon kuuluvat kunnanjohtaja, tekninen johtaja, maankäyttöpäällikkö, yrityskoordinaattori, hankekaavoittaja, maankäyttöinsinööri sekä mittaus- ja kiinteistöpäällikkö.

Työtä tehtäessä on kuntapäättäjille järjestetty myös yhteinen seminaari, jossa on päässyt ilmaisemaan mielipiteensä ja antamaan palautetta.

Hollolan kunnan maapoliittinen ohjelma on hyväksytty kunnanvaltuustossa 3.4.2017 § 17 ja se korvaa aiemman ohjelman (KV 12.4.2010). Uusi ohjelma on tarkoitettu pitkäjänteiseksi toimintamalliksi maapolitiikan hoitoon, kuitenkin niin, että uusi ohjelma toteutetaan viimeistään 2027.


Hollolan kunta

Maapoliittinen ohjelma

Hollolan valtuusto 12.4.2010

Hollolan kunta, maankäyttöpalvelut
Virastotie 3, PL 66, 15871 Hollola
puh. (03) 880 111, sähköposti: kirjaamo@hollola.fi
www.hollola.fi

# 3. Maapoliittisen ohjelman merkitys ja toiminta-ajatus

Maapolitiikan ja maapoliittisen ohjelman keskeinen lähtökohta on systemaattinen **yhteistyö** maanomistajien, asukkaiden ja yrittäjien kanssa, sekä **toiminnan pitkäjänteisyys** ja kaikkien osapuolten **tasapuolinen kohtelu**.

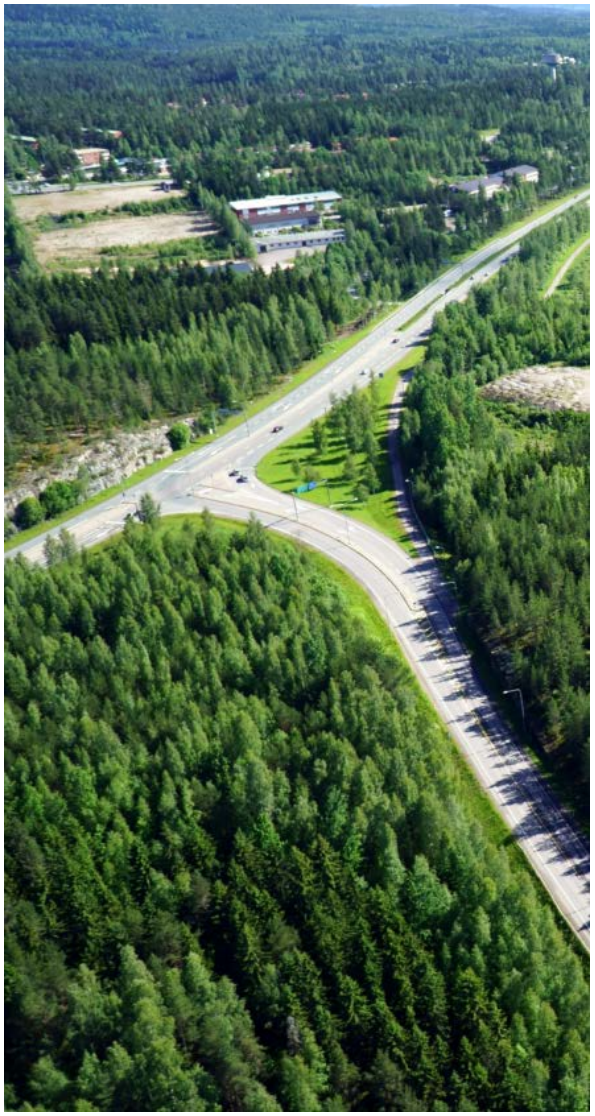
Maapolitiikan ratkaisut vaikuttavat merkittävästi kunnan, kuntalaisten ja kunnassa toimivien yritysten talouteen ja toimintaan. Maapoliittisten ratkaisujen tulee olla **kunnan kannalta taloudellisia**, mm. yhdyskuntarakenteellisesti ja julkisten palveluiden järjestämisen kannalta. Maapolitiikan taloudelliset ratkaisut vaikuttavat suoraan taikka välillisesti myös kuntalaisten ja yritysten toimintaan, mm. tonttien hinnoittelun ja maankäyttökorvausten kautta.

Maapolitiikan tulee tarjota järkevä taloudellinen lähtökohta maankäytölle ja ympäristön kehittämiselle. Maapolitiikka on keskeinen osa kuntastrategiaa ja kunnan strategista maankäytön suunnittelua. Se ottaa huomioon erilaiset maankäytön tarpeet ja edistää kunnan kestävää kehitystä. Maapolitiikan tulee palvella kunnan asukkaita, maanomistajia ja kunnassa toimivaa elinkeinoelämää.

Maapolitiikan ja maankäytön keskeisten ja erityisten tavoitteiden saavuttaminen edellyttää kestävää ja pitkäjänteistä maapolitiikkaa, sekä määrätietoista ja johdonmukaista maanhankintaa keskeisiltä alueilta. Lisäksi ehdoton toimintaedellytys on käyttää ja hyödyntää kaikkia maapolitiikan keinoja tapauskohtaisesti.

Lähtökohta maanhankinnalle on hankkia potentiaaliset alueet jo hyvissä ajoin ennen asemakaavoitusta. Tällöin yhdyskuntarakentamisen ohjaus sekä hallinta on helpompaa ja taloudellisempaa, eikä alueeseen kohdistu suunnittelemattoman rakentamisen paineita ennen asemakaavoitusta.

Maapolitiikkaa tulee toteuttaa Hollolan kunnan hengen mukaisesti – avoimesti, asiakaslähtöisesti, rehellisesti, oikeudenmukaisesti ja yhdenvertaisesti.



Hollola
Lahden Seutu

# 4. Hollolan kunnan maapolitiikan keskeiset tavoitteet 2017-2027

- Kunnan vetovoimaisuuden ja kilpailukyvyn lisääminen
- Erityyppisten yritysten sijoittumismahdollisuuksien turvaaminen kunnan alueella
- Erilaisten asumismuotojen sijoittumismahdollisuuksien turvaaminen kunnan alueella
- Yhdyskuntarakenteen ja ympäristön hallittu kehittäminen sijoittamalla uudet asumismuodot ja -alueet lähelle palveluita ja rakennettua infraa strategisen yleiskaavan mukaisesti
- Toimivan, turvallisen, teknistaloudellisen ja ympäristönäkökohdat huomioon ottavan yhdyskuntarakenteen mahdollistaminen
- Raakamaan hintatason pitäminen kohtuullisena kaikkia maapolitiikan keinoja käyttäen
- Hinnaltaan kilpailukykyisten tonttien tarjoaminen
- Tonttien luovutushintojen pitäminen riittävällä tasolla niin, että ne kattavat keskimäärin kuntatekniikan rakentamisen kustannukset
- Kunnan toimenpitein aikaansaadun arvonnousun leikkaaminen kunnalle aiheutuneiden kustannusten korvaamiseksi maankäyttösopimuksilla

Hollola
Lahden Seutu

# 5. Maapolitiikan toteutus

## 5.1 Yleistä maanhankinnasta

Kunta pyrkii hankkimaan asemakaavoittamatonta maa-aluetta riittävän suurina kokonaisuuksina, jotta:

- mahdollistetaan yritys- ja asuntoalueiden kokonaisvaltainen ohjaus ja yhteensovittaminen yhdyskunnan kokonaisedun mukaisesti
- mahdollistetaan alueiden rakentamisen oikea ajoitus ja taloudellinen toteutus
- toteutetaan maanomistajien tasapuolista kohtelua
- varmistetaan arvonnousun saaminen kunnalle kattamaan kunnan yhdyskuntarakenteen rakentamiskustannukset
- hillitään maan hinnan nousua

# 5. Maapolitiikan toteutus

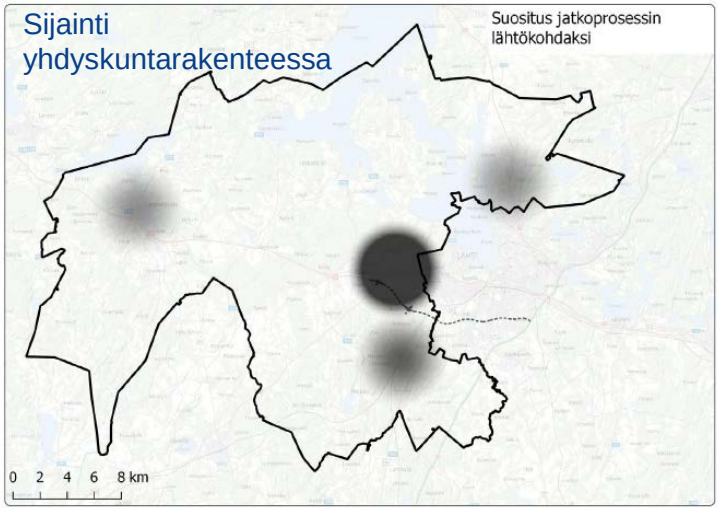
## 5.2 Maanhankinta periaatteet

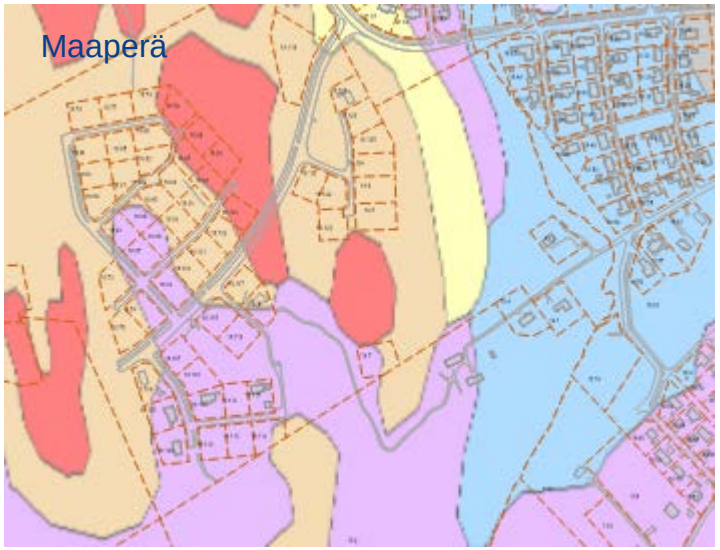
Raakamaan eli kaavoittamattoman maan hankinta edellyttää seuraavien asioiden selvittämistä päätöksen perusteluksi:

- maa-alueen sijainti suhteessa strategiseen maankäytönsuunnitteluun
- rakennettavuus (maa- ja kallioperä, pohja- ja pintavedet)
- maaperän pilaantuneisuus
- puusto
- rakennukset

**Maanhankinta kohdistuu keskeisille kasvualueille** eli alueille, jotka ovat Kuntakeskus lähialueineen, kehätien varsi (uusi VT12), Nostava, Kukkila-Kalliola ja Hämeenkosken kirkonkylän ydinkeskusta.

Lisäksi maata hankitaan Kirkonseudun - Pyhäniemen alueelta ja Herralasta mikäli maa-alueet sijoittuvat palvelujen läheisyyteen ja ovat liitettävissä kunnan tai valtion tieverkkoon ja vesihuoltoon sekä liittyvät asemakaavoitettuihin alueisiin.



# 5. Maapolitiikan toteutus

## 5.3 Maanhankinnan keinot

### 5.3.1 Vapaaehtoinen maanhankinta

Kunnan raakamaan hankinnan tulee perustua ensisijaisesti vapaaehtoisiin kauppoihin. Kauppojen tulee perustua markkinatilanne huomioiden kohtuulliseen ja johdonmukaiseen hintatasoon. Riittävällä raakamaavarannolla voidaan parantaa kaavoituksen toimintaedellytyksiä sekä turvata suunnitelmallinen tonttituotanto ja yhdyskuntarakentamisen talous.

Tavoitteena on hankkia maa kunnalle raakamaana mahdollisimman aikaisessa vaiheessa ennen asemakaavoitusta, jolloin kaavoituksen tuoma arvonnousu pystytään hyödyntämään kunnan kehittämisessä.

Vapaaehtoiseen kiinteistökauppaan perustuvan maanhankinnan tulee olla kunnan taholta aktiivista toimintaa, jossa eri alueiden kehittämisen kannalta merkittävät maa-alueet pyritään neuvottelemalla hankkimaan kunnalle.

**Raakamaa**
Yleisesti käytetyn määritelmän mukaan raakamaa on asemakaavoittamatonta maata, jonka käyttötarkoitus kaavoituksen myötä todennäköisesti muuttuu. Raakamaata käytetään tyypillisesti maa- ja metsätalouteen. Markkina-arvo määräytyy kuitenkin tulevan käyttömuodon odotusten perusteella. Odotukset perustuvat tulevan asemakaavan ja sen myötä rakentuvan yhdyskuntarakenteen varaan.

**Maan odotusarvo**
Raakamaalla katsotaan lähes poikkeuksetta olevan yleis- tai asemakaavoituksella aikaansaatavaa tuleviin rakentamismahdollisuuksiin perustuvaa arvonnousua, joka ylittää maa- ja metsätalousmaan odotusarvon.

**Käypä hinta**
Vallitseva hintataso, joka vastaa tietyllä alueella vapaaehtoisissa raakamaan luovutuksissa käytettyä keskihintatasoa. Kunnan maanhankinnoissa tulee noudattaa kohtuullista ja tasapuolista hinnoittelua maan hinnan perusteettoman arvonnousun ehkäisemiseksi ja maanomistajien yhdenvertaisuuden takaamiseksi.

# 5. Maapolitiikan toteutus

## 5.3 Maanhankinnan keinot

### 5.3.2 Etuosto-oikeus

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

Etuostossa kunta asettuu ostajan tilalle saaden kaupan kohteena olevan alueen omistukseensa kaupassa ostajalle määrätyillä ehdoilla. Kunta voi käyttää etuosto-oikeutta pinta-alaltaan yli 5000 m2:n kauppoihin. Etuosto-oikeuden käyttöä voidaan pitää kunnan maapolitiikassa lunastuslain tarkoittamaa lunastusta lievempänä toimenpiteenä. Sitä käytettäessä maan myyjän oikeusasema ei muutu, vaan hän saa luovutuksessa sen hinnan ja ne maksuehdot, joista kauppakirjassa on sovittu. Kunnan on korvattava ostajalle kaupan johdosta syntyneet tarpeelliset kustannukset.

Etuostolain nojalla kunta saa tiedon kaikista alueella tapahtuneista kiinteistökaupoista. Kaupan osapuolten tulee ottaa huomioon kunnan mahdollinen väliintulo.

# 5. Maapolitiikan toteutus

## 5.3 Maanhankinnan keinot

### 5.3.3 Maan hankkiminen rakentamiskehotuksen perusteella

Valmiin kunnallistekniikan piirissä olevat rakentamattomat tontit tulee saada tarkoituksenmukaisella tavalla käyttöön. Tätä voidaan edistää rakentamiskehotusmenettelyllä. Rakentamiskehotus voidaan antaa, kun asemakaava on ollut voimassa kaksi vuotta. Rakentamiselle kehotuksen jälkeen varattu aika on kolme vuotta. Tämän jälkeen kunnalle tulee rakentamattomien tonttien osalta lunastusoikeus (MRL 97 §).

# 5. Maapolitiikan toteutus

## 5.3 Maanhankinnan keinot

### 5.3.3 Lunastus

Kunta voi lunastaa maata maankäyttö- ja rakennuslain, lunastuslain ja kiinteistömuodostamislain nojalla. Lunastus voidaan tehdä joko suoraan lain nojalla (esim. tontinosan ja katualueen lunastus) tai hakemalla lunastuslupaa ympäristöministeriöltä.

**Asemakaava-alueilla** kunta saa ilman erityistä lupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan laitokselle tai muihin tarpeisiin (Maankäyttö- ja rakennuslaki 96 §). Lunastustoimitusta haetaan paikalliselta maanmittaustoimistolta.

**Ympäristöministeriön luvalla** kunta voi myös lunastaa kaavoittamatonta raakamaata (MRL 99§). Maanomistajien tietoisuus kunnan mahdollisuudesta lunastaa raakamaata vaikuttaa myönteisesti vapaaehtoisten kauppojen syntymiseen.

Lunastuksella pystytään vakiinnuttamaan raakamaan hintatasoa ja vahvistamaan kunnan asemaa raakamaan hankkijana. Lunastuksella on myös vaikutusta tilanteissa, joissa hintataso on ollut vakaa, mutta kauppoja ei ole saatu syntymään. Tällöin lunastuksella on saatu hankituksi tarpeelliset raakamaat ja usein vapaaehtoiset kaupat ovat käynnistyneet.

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

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

# 5. Maapolitiikan toteutus

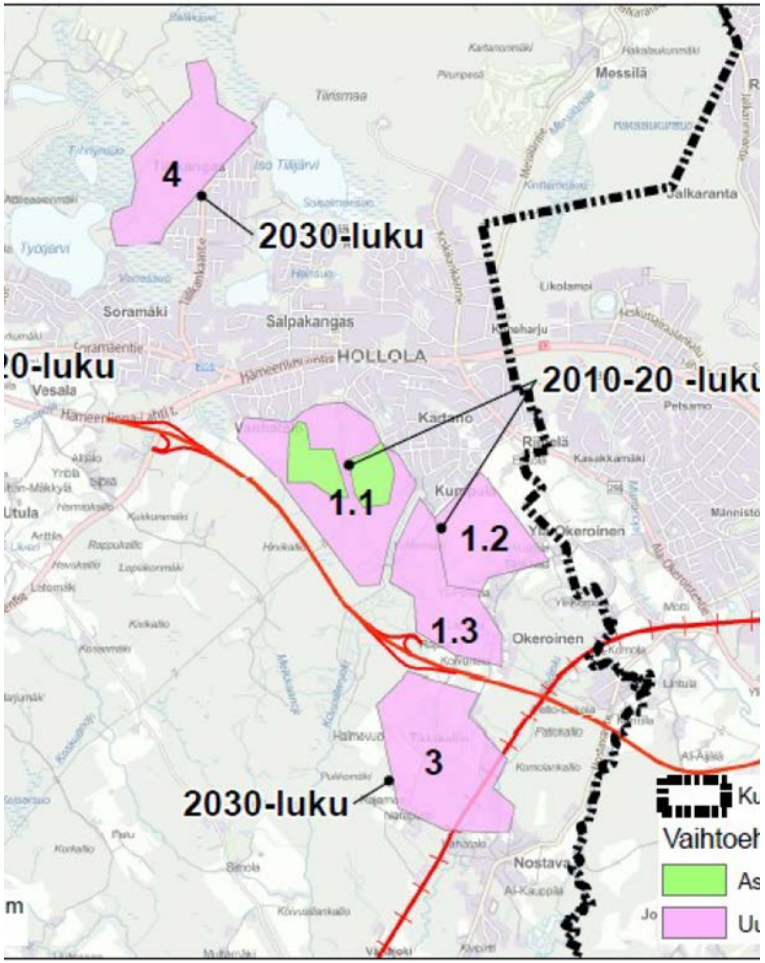
## 5.4 Kaavoituksen ajoitus

Strategista yleiskaavan toteutetaan päätaajamien laajentaminen, kuntakeskuksessa, Nostavalla, Kukkila-Kalliolassa ja Hämeenkosken kirkonkylässä asemakaavoituksella. Asemakaavoituksen varatut alueet kuntakeskuksessa vuoteen 2040 mennessä on esitetty kaavakartalla. Pitkän aikajänteinen strateginen ja suunnitelmallinen maankäytön toteuttaminen edellyttää kunnan maapolitiikalta linjakasta maanhankintaa.

Maanhankinnan ja kaavoituksen tavoitteena on päästä tilanteeseen, jossa alueen asemakaava on hyväksytty valtuustossa noin kaksi vuotta ennen ajatellun rakentamisen aloittamista. Tämä tarkoittaa vähintään noin kahden vuoden tonttireserviä. Vuosittain laadittavassa kaavoitusohjelmassa on kolmen seuraavan vuoden merkittävimmät yleis- ja asemakaavoituskohteet sekä niiden arvioidut toteuttamisaikataulut.

Strategisen yleiskaavan toteutumista seurataan kaavoituskatsauksen ja kaavoitusohjelman laadinnan yhteydessä.

Strategisen yleiskaavan ajantasaisuus tarkistetaan valtuustokausittain. Mikäli strategiseen yleiskaavaan on tarpeen tehdä muutoksia, on muutoksiin esitettävä selvät perusteet, joista aiheutuu tarve maankäytön tavoitteiden tarkistamiselle.



# 5. Maapolitiikan toteutus

### 5.4 Kaavoitukseen kuuluvat toimenpiteet

Hollolan kunta hankkii pääsääntöisesti ns. ensimmäistä asemakaavaa varten raakamaata omistukseensa asemakaavoitusta varten.

Asemakaava voidaan laatia yksityisen maalle jos kaavoitettava alue on pinta-alaltaan pieni ja rakennusoikeuden muutos vähäinen. Maanomistajaa laskutetaan kaavanlaadinnasta kiinteiden taksojen mukaisesti. Tällaisia tapauksia ovat mm. seuraavat:

- Vähäisissä kaavamuutoksissa, joissa maanomistajan kaavoituksella saama hyöty ei ole merkittävä, alle 500 k-m2
- Kaavamuutostilanteissa, joissa täydennysrakentamisen tyyppinen rakentaminen kasvattaa aikaisemmin tehtyjen kunnan investointien käyttöastetta.
- Poikkeustapauksissa ensimmäisen asemakaavan laatimiseksi kunnan omistamiin alueisiin luontevasti liittyvillä, pinta-alaltaan pienillä alle hehtaarin alueilla.
- Erityistapauksia ovat mm. elinkeinopoliittiset, työllisyyspoliittiset tai muut erityiset syyt.
- Maankäyttösopimusta käytetään myös, jos alue sijaintinsa tai tulevan käyttötarkoituksensa vuoksi on tavanomaisesta poikkeava esimerkiksi rantavyöhykkeellä, joissa maan hinnat ovat moninkertaisia verrattuna rantavyöhykkeen ulkopuolisiin hintoihin.

Näissä tapauksissa maanomistajan kanssa sovitaan, yksityisen maan kaavoittamisesta kunnan toimesta ja vastaavasti kunta saa kaavoitetulta alueelta merkittävän osan tonteista vastikkeena kaavoituksesta.

# 5. Maapolitiikan toteutus

## 5.5 Kaavojen laatiminen yksityiselle maalle

### 5.5.1 Maankäyttösopimus

Asemakaavasta merkittävää hyötyä saava maanomistaja on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 a §) mukaan velvollinen osallistumaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Ensisijainen keino sopia kustannusten jakamisesta on maankäyttösopimus (MRL 91 b §). Kunta ja maanomistaja sopivat maankäyttösopimuksella maanomistajan omistaman alueen asemakaavoittamiseen liittyvistä tavoitteista sekä kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Maankäyttösopimus valmistellaan kaavoitusprosessin aikana ja hyväksytään asemakaavaan liittyvänä ennen kaavan hyväksymistä. Kaavan sisällöstä ei voida sopia maankäyttösopimuksessa. Ennen kaavan lopullista hyväksymiskäsittelyä tulee maankäyttösopimuksen hyväksymispäätöksen olla lainvoimainen ja sopimus allekirjoitettu. Maankäyttösopimusta edeltää usein kaavoituksen käynnistämistä koskeva sopimus.

Maankäyttösopimuksia laaditaan lähtökohtaisesti silloin kun rakennuspaikan asemakaavan käyttötarkoitus muutetaan asemakaavamuutoksella. Maankäyttösopimuksen tulee olla kunnalle taloudellisesti perusteltu.

**ASEMAKAAVA VIREILLE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)**

OAS sisältää tiedon, että hankkeeseen liittyy maankäyttösopimus

**ASEMAKAAVAN VALMISTELUAINEISTO JA LUONNOS**

Neuvotellaan maakäyttösopimuksen sisällöstä

**ASEMAKAAVAEHDOTUS**

Maankäyttösopimus allekirjoitetaan

**ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMINEN**

# 5. Maapolitiikan toteutus

## 5.5 Kaavojen laatiminen yksityiselle maalle

### 5.5.2 Kaavan käynnistämissopimus

Ennen maankäyttösopimusta laaditaan kaavankäynnistämissopimus.

Käynnistämissopimuksella kunta ja maanomistaja sopivat asemakaavoituksen käynnistämisestä maanomistajan omistamalla alueella sekä siihen liittyvistä ehdoista. Sopimus tehdään ennen kuin varsinainen kaavoitusprosessi alkaa. Sopimukseen kirjataan kunnan ja maanomistajan tavoitteet alueen kaavoitukselle sekä mahdolliset yleiskaavalliset ja muut lähtökohdat. Sopimuksella sovitaan tehtävien kaavoitustöiden ja sitä varten tarvittavien selvitysten kustannusjaosta. Sopimuksessa esitetään myös mahdollisen maan-käyttösopimuksen pääperiaatteet.

Hanketta koskevat neuvottelut, esiselvitykset ja reunaehtojen selvittäminen

**Kaavoitushakemus**

Neuvottelut kaavoituksen kustannustenjaosta ja kaavoittajasta

**HYVÄKSYTÄÄN KAAVOITUSSOPIMUS JA HANKKEEN KAAVOITTAJA**

**ASEMAKAAVA VIREILLE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)**

# 5. Maapolitiikan toteutus

## 5.5 Kaavojen laatiminen yksityisille maalle

### 5.5.3 Maankäyttösopimuksen sisältö

Kunta käyttää maankäyttösopimuksia asemakaavoitettujen ja rakennettujen alueiden kaavamuutosten yhteydessä. Kunta pyrkii kehittämään sopimuskäytäntöjä, joissa niin kunta kuin maanomistaja ja rakennusliikekin voivat saada osansa kaavamuutoksen tuomasta arvonnoususta.

Kunta perii maankäyttömaksuna 50 % asemakaavan synnyttämästä arvonnoususta.

Kunta ei käytä maankäyttösopimusta maapolitiikkansa keinona asemakaavoittaessaan asuntotuotantoa asema-kaavoittamattomille tai rakentamattomille alueille, ellei menettelyä ole poikkeuksellisesti pidettävä erityisen tarpeellisena kunnan edun kannalta.

Maankäyttösopimuksia käytetään myös yritysalueiden kaavoittamisessa. Näin pyritään edistämään kunnassa toimivien yritysten toimintaedellytyksiä ja mahdollistamaan uusien yritysten sijoittumisen kuntaan. Yritysalueiden asemakaavoituksessa maankäyttösopimuksia voidaan tehdä niin kaavamuutosten yhteydessä kuin uuttakin asemakaavaa laadittaessa.

**Maankäyttösopimuksessa sovittavia asioita**

- **kaavoituksen hakijan osuus kustannuksiin eli rahallinen sopimuskorvaus ja/tai maa-alueiden (tonttien) luovutus ja/tai kunnallistekniikan rakentamiseen osallistuminen**
- **kaavoituksen, kunnallistekniikan ja tontinluovutuksen aikataulu**
- **kunnallisten palveluiden rakentaminen ja rakentamisen aikataulu**
- **rakentamistapa**
- **maanomistajalle asetettava rakentamisvelvoite**
- **maankäyttösopimukseen liittyvä maa-alueiden luovutusta koskeva kiinteistökaupan esisopimus**

# 5. Maapolitiikan toteutus

## 5.6 Tonttien luovutus

### 5.6.1 Omakotitonttien hinnoittelu

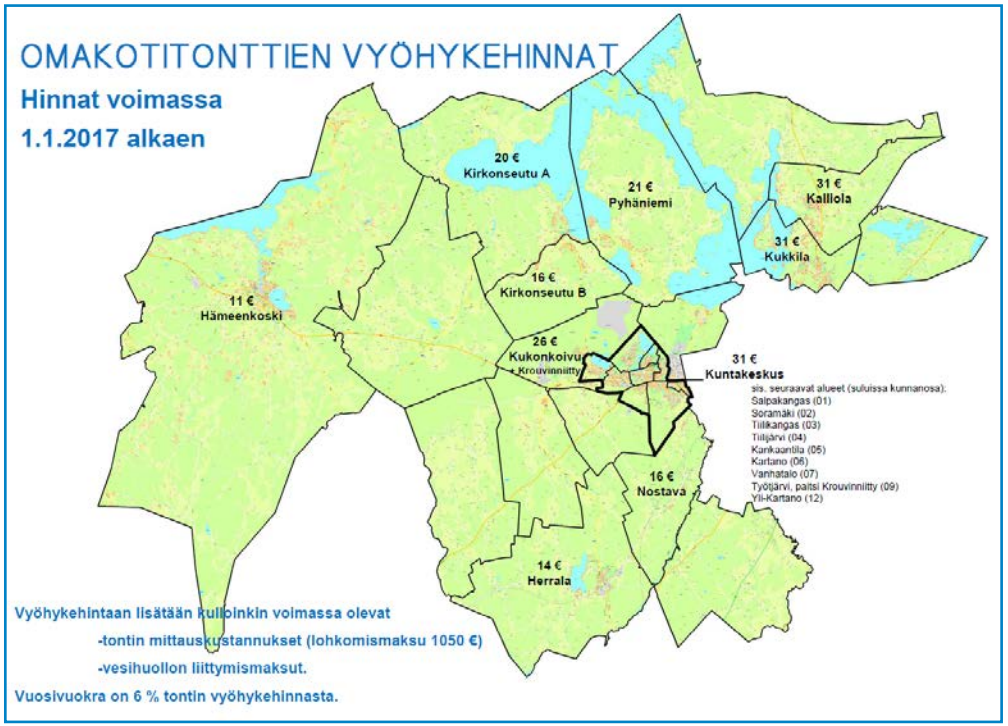
Omakotitonttien hinnoittelussa on käytetty alueittain vahvistettuja hintoja ja tonttien vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.

Vyöhykehinnat vaihtelevat 11 – 31 euroa / m².

Hollolassa yhden omakotitalotontin hinnan voidaan arvioida olevan kunnalle noin 20.000 – 35.000 euroa. Tämä merkitsee, että luovutettavan tonttimaan hinnan tulisi olla vähintään 30 euroa/ m², jotta kunta saisi perittyä sijoittamansa kustannukset.

**Omakotitalotontit:**

- Omakotitalotonttien tuotanto on yhdyskuntataloudellisesti kunnalle kaikkein kalleinta. Lähtökohta tulisi olla se, että omakotitalotonttien luovutushinnat kattaisivat pääsääntöisesti vähintään tuotannosta aiheutuneet kustannukset, mahdollisesti jopa voittoa noin 10 %.
- Poikkeuksen voisivat muodostaa jo olemassa olevien palveluiden lähelle sijoittuvat pientaajamien tontit, joiden kysyntä on vähäistä.
- Erittäin kysytyillä alueilla voidaan käyttää myös tarjoushintamenettelyä tonttien jakoperusteena.
- Tontin luovutuksen ehtona on rakennusvelvoite, jonka tulee täyttyä 3 vuoden kuluessa



# 5. Maapolitiikan toteutus

## 5.6 Tonttien luovutus

### 5.6.2 Kerrostalo- ja rivitalotonttien sekä muiden pientalotonttien hinnoittelu

Asuintonttien hinnoittelussa kerros- ja rivitalotonttien osalta voidaan noudattaa jatkossakin vyöhykkeittäin ARAn hinnoitteluperiaatteita.

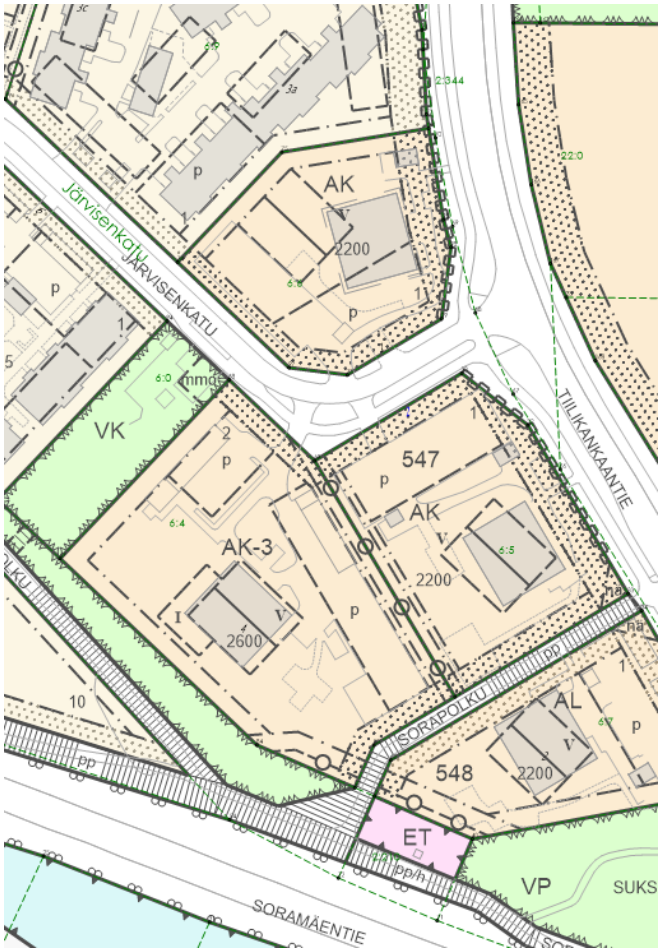
Tapauskohtaisesti tonttien myynti myös tarjouskilpailuna, kilpailutuksessa arvioidaan hinnan lisäksi toteutettavaksi esitettyä hanketta (tontin käyttösuunnitelma).

ARA hinnoitteluperiaatteen (kunnanhallituksen päätös 15.4.2013) mukaan kunta on jaettu kolmeen osa-alueeseen. Alue I on kuntakeskuksen ydinkeskusta. Aluehinnat sisältävät kuntatekniikan maksun. Vesihuoltoliittymät eivät sisälly hintaan.

Alue I: Hinta määritellään tapauskohtaisesti
Alue II: 140 €/k-m2
Alue III: 90 €/k-m2

Vapaarahoitteiseen tuotantoon myytäessä aluehintoihin lisätään 20 % eli vapaarahoitteisten tonttien hinta on 1,2-kertainen. Vuosivuokra vapaarahoitteisilla tonteilla on 8 % ja valtion rahoittamilla (ARA) 5 % kauppahinnasta.

Kauppojen ehtona on rakennusvelvoite, jonka tulee täyttyä sovitun ajan kuluessa.



# 5. Maapolitiikan toteutus

## 5.6 Tonttien luovutus

### 5.6.3 Teollisuus- ja työpaikka-alueiden tonttien hinnoitteluperiaatteet

Yritystonttien myynnissä on tavoitteena vastata kysyntään sekä määrällisesti että laadullisesti.

Yritystonteille määritellään alueittain neliöhinta tai hinta määritellään tapauskohtaisesti erillisen arviointi toimeksiantojen perusteella.

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

Yritystonttien hintoihin vaikuttavat alueen sijainti, rakennusoikeus, kaavamääräykset sekä tontin rakennettavuus.

Kauppojen ehtona on rakennusvelvoite, jonka tulee täyttyä sovitun ajan kuluessa.