



KIRKKONUMMI  
KYRKSLÄTT

# Maapoliittinen ohjelma

**Kunnanvaltuusto 31.1.2011**

## SISÄLLYSLUETTELO

-	<b>1.</b>	<b>JOHDANTO</b>	<b>3</b>
-	<b>2.</b>	<b>MAANHANKINTA</b>	<b>4</b>
		<i>Kunnan maanomistus</i> .....	4
		<i>Maanhankinnan periaatteet</i> .....	4
		<i>Vapaaehtoinen kauppa</i> .....	4
		<i>Etuosto</i> .....	4
		<i>Lunastaminen</i> .....	5
		<i>Asemakaavoitukseen liittyvät sopimukset</i> .....	5
-	<b>3.</b>	<b>YKSITYISEN MAAN KAAVOITTAMINEN JA MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET</b>	<b>5</b>
		<i>Maankäyttösopimukset</i> .....	5
		<i>Sopimustarve</i> .....	5
		<i>Sopimusmenettely</i> .....	6
		<i>Maanomistajan osallistuminen yhdyskuntarakenteen investointikustannuksiin</i> .....	6
		<i>Muut sopimusehdot</i> .....	7
		<i>Kehittämiskorvausmenettely</i> .....	7
		<i>Kehittämisalumenettely</i> .....	7
-	<b>4.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISTA EDISTÄVÄT TOIMENPITEET</b>	<b>7</b>
		<i>Rakentamiskehotus</i> .....	8
		<i>Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero</i> .....	8
		<i>Lunastus asemakaavan toteuttamiseksi</i> .....	8
-	<b>5.</b>	<b>MAAN LUOVUTTAMINEN</b>	<b>8</b>
		<i>Tavoitteet</i> .....	8
		<i>Asuntotontit</i> .....	9
		<i>Omakotitontit</i> .....	9
		<i>Yhtiömuotoiset asuntotontit</i> .....	9
		<i>Yritystontit</i> .....	9
		<i>Muut kiinteistöt ja alueet</i> .....	9
-	<b>6.</b>	<b>OHJELMAN TOTEUTTAMINEN</b>	<b>10</b>
		<i>Maapolitiikan rahoitus</i> .....	10
		<i>Tavoitteiden seuranta</i> .....	10
-			

#### Yleiset tavoitteet ja periaatteet:

- Lähtökohtana on pitkäjänteinen, hallittu, maltillisen väestönkasvun mahdollistava maapolitiikka
- Maapolitiikan avulla *pyritään* ehyeen, asukkaille viihtyisään sekä kunnan ja yritysten kannalta toimivaan ja taloudelliseen yhdyskuntarakenteeseen sekä segretoitumisen ehkäisemiseen. Maapolitiikalla varmistetaan kaavoituksen tarkoituksenmukainen toteutuminen, pyritään maanomistajien mahdollisimman yhdenvertaiseen kohteluun, varmistetaan kunnalle aiheutuvien investointien kannattavuus sekä kustannusten optimointi.
- Maapolitiikalla luodaan toimintaedellytyksiä kulloinkin tarpeelliselle erilaisia vaihtoehtoja tarjoavalle asuntotuotannolle ja elinkeinotoiminnalle
- Vahvistetaan edelleen Kirkkonummea viihtyisänä, ympäristöystävällisenä ja pientalovaltaisena kuntana
- Maapolitiikalla luodaan yhteisesti sovittujen periaatteiden mukaisesti mahdollisuudet merenranta-asutuksen saamiseen Kirkkonummelle sekä uusien alueiden kaavoituksella että uudistamalla soveltuvilla alueilla nykyisiä kaavoja ja kaavamääräyksiä myös olemassa olevien ympärivuotiseen asumiseen soveltuvien vapaa-ajan asuntojen osalta
- Kunnan omaa maanomistusta hyödynnetään tehokkaasti ja uutta maata hankitaan ennakoivasti sekä suunnitelmallisesti

Kunnan maapolitiikka tarkoittaa kunnan maanhankinnan ja luovutuksen sekä yksityisen omistuksessa olevan maan kaavoittamisen ja rakentamiskelpoisten tonttien rakentamisen edistämisen tavoitteita ja toimenpiteitä. Maapolitiikalla varmistetaan ja luodaan edellytykset suunnitella ja toteuttaa pitkäjänteisesti Kirkkonummen kunnan maankäyttöä, rakentamista sekä muuta toimintaa. Kunnan maapolitiittiset ratkaisut vaikuttavat merkittävästi kunnan toimintaan ja kuntalaisten elämään. Tässä maapolitiittisessa ohjelmassa määritellään Kirkkonummen kunnan maapolitiittiset tavoitteet ja periaatteet. Asemakaava-alueiden ulkopuolista rakentamista Kirkkonummella ohjaavat yleiskaava, osayleiskaavat ja rakennusjärjestys.

Maapolitiikan, yleiskaavoituksen, asunto- ja elinkeinopolitiikan sekä muun kuntasuunnittelun vuorovaikutuksella varmistetaan kunnan strategisen suunnittelun onnistuminen. Maapolitiikka ja kaavoitus on kytkettävä yhteen, jotta voitaisiin hallita kunnan väestömäärän kehittymistä, kunnan palvelutuotantoa sekä ohjata investointi- ja käyttömenoja. Maapolitiikalla varmistetaan, että maankäytön suunnitelmien mukaan tarvittavat alueet saadaan käyttöön. Maapolitiittisen suunnittelun tulee olla mukana yleiskaavoituksessa. Yleiskaavan takana on oltava näkemys siitä, millä tavoin kaavan ratkaisut saadaan toteutettua.

Maapolitiikan avulla pyritään ehyeen, viihtyisään, kunnan kannalta toimivaan ja taloudelliseen yhdyskuntarakenteeseen sekä segretoitumisen ehkäisemiseen. Maapolitiikalla varmistetaan kaavoituksen tarkoituksenmukainen toteutuminen, maanomistajien mahdollisimman yhdenvertainen kohtelu, kunnalle aiheutuvien investointien

kannattavuus sekä kustannusten optimointi. Maapolitiikalla luodaan toimintaedellytyksiä asuntotuotannolle ja elinkeinotoiminnalle sekä vaikutetaan alueellisesti maan kysyntään ja tarjontaan ja maan hinnan muodostumiseen. Aktiivisella maapolitiikalla kunta voi vakauttaa maamarkkinoiden hintatasoa ja siten välillisesti vaikuttaa asumiskustannusten pysymiseen kohtuullisina. Ohjelman tavoitteena on pitkäjänteinen, hallittu, maltillisen väestönkasvun mahdollistava maapolitiikka.

Monipuolisen tontti- ja asuntotarjonnan turvaaminen edellyttää aktiivista maapolitiikkaa. Monipuolinen asunto- ja tonttitarjonta tarkoittaa myös monipuolisia asuntotuotantotapoja sekä omistus- että vuokra-asuntotuotannossa. Kunta on sitoutunut ehdollisena Helsingin seudun kuntien tekemään aiesopimukseen, jonka tarkoituksena on edistää Helsingin seudun tontti- ja asuntotarjontaa valtion ja kuntien yhteisin toimenpitein ottaen huomioon kuntien yhdessä asettama tavoite seudun asuntotuotannon nostamisesta. Sopimuksen tavoitteena on tonttitarjonnan ja kysyntää vastaavan asuntotuotannon ja tarjonnan edistäminen sekä asuntotuotannon edellytyksenä olevien liikennehankkeiden oikea-aikainen toteuttaminen. Tavoitteiden saavuttamista edistetään toimilla, joiden vaikutuksia ja toimintaolosuhteiden kehitystä seurataan. Yhtenä toimenpiteenä on maapolitiikan keinojen käytön tehostaminen asuntotuotannon ja yritystoiminnan edistämiseen.

Maapolitiikasta Kirkkonummella vastaa kunnanhallitus ja maaomaisuuden hoidosta yhdyskuntatekniikan toimiala.

#### Tavoitteet ja periaatteet:

- Kunnan maanhankinnan avulla osaltaan varmistetaan kunnan mahdollisuus ohjata väestönkasvua ja tavoitteiden mukaisesti monipuolisen, viihtyisän ja toimivan yhdyskuntarakenteen toteutusta.
- Maanhankinta keskitetään yleiskaavan mukaisille asuntoalueille ja yleiskaavan laajenemissuunnissa oleville maa-alueille. Valmiin kunnallistekniikan piirissä tai sen välittömässä läheisyydessä voidaan hankkia myös rakentamattomia tontteja tai maa-alueita käyväällä hinnalla tai maankäyttösopimuksilla.
- Kunnalla tulee olla tontinluovutustavoitteita vastaava riittävä maavaranto.
- Alueilla, joilla maanhankinta ei ole mahdollista tai järkevää voidaan kaavoittaa uusia alueita maankäyttösopimuksia käyttäen yhteistyössä kunnan, maanomistajan ja toteuttajien kesken

## Kunnan maanomistus

Kunta omistaa noin 28,50 km<sup>2</sup> maata, mikä vastaa noin 8% Kirkkonummen maapinta-alasta 366 km<sup>2</sup>.

Raakamaata, eli asemakaavoittamatonta, mutta tulevaisuudessa todennäköisesti rakennetun ympäristön erilaisille toiminnoille käytettävää maa-alueita, kunnan omistamasta maasta on noin 15 %.

## Maanhankinnan periaatteet

Tarvittavat maa-alueet pyritään hankkimaan kunnan omistukseen ennen asemakaavoitusta. Kunnan maanhankinnan avulla osaltaan varmistetaan kunnan mahdollisuus ohjata väestönkasvua ja tavoitteiden mukaisesti monipuolisen, viihtyisän ja ehyen yhdyskuntarakenteen toteutusta. Maanhankinnat tehdään riittävän ajoissa. Raakamaa hankitaan kunnassa toteutettavan asuntotuotannon ja elinkeinotoiminnan määrätietoiseen kehittämiseen. Tontti- ja asuntotuotantotavoitteita varten tarvittava maavaranto tulee olla käytettävissä.

Maanhankinta kohdistuu pääasiassa yleiskaavan mukaisille asunto- sekä virkistys- ja suojelualueille ja yleiskaavan laajenemissuunnissa oleville maa-alueille. Tärkein raakamaan hankinta-alue on kunnan keskivyöhyke. Valmiin kunnallistekniikan piirissä tai sen välittömässä läheisyydessä voidaan hankkia myös rakentamattomia tontteja tai maa-alueita käyväällä hinnalla tai maankäyttösopimuksilla. Etuoston käyttämiseen ja lunastusmenettelyyn varaudutaan kunnan edun niin vaatiessa. Luonnonsuojelualueet hankitaan

kunnalle, mikäli on ilmeinen vaara, ettei kohteen suojelua voida muuten riittävän varmasti turvata.

Viime vuosina vapaaehtoisia maakauppoja on hillinnyt ratkaisevasti maanomistajien myyntihaluttomuus ja erittäin nopeasti nousseet hintaodotukset. Tavoitteena on tehostaa maanhankintaa silloin, kun se on kunnan talous ja kokonaisuus huomioon ottaen järkevää. Maanhankintaa tehdään erityisesti tärkeimmillä ja strategisesti merkittävillä yleensä asemakaavoittamattomilla alueilla.

## Vapaaehtoinen kauppa

Vapaaehtoinen kiinteistökauppa on kunnan ensisijainen maanhankintakeino.

Raakamaan hintataso pyritään pitämään vakana. Raakamaaostoissa käytetään käypää raakamaan hintaa alueella. Kohteiden erityisominaisuudet ja käyttö otetaan huomioon kohteiden hinnoittelussa. Maan myyjä kohdellaan tasapuolisesti. Asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolelle rakentamista pyritään hillitsemään tarjoamalla riittävästi erilaisia pientalotontteja asemakaava-alueilta sekä tekemällä kaavanlaatispäätöksiä, joita seuraa tilapäinen rakennuskielto.

## Etuosto

Etuosto-oikeutta käytetään vapaaehtoisen maanhankinnan tueksi yksittäistapauksissa kunnanhallituksen päätöksellä. Etuosto-oikeuden käyttäminen on sattumanvarainen maanhankintakeino. Etuosto-oikeus parantaa kuitenkin olemassaolollaan kunnan mahdollisuuksia maanhankintaan vapaaehtoisilla kaupoilla.

Etuostolain mukainen etuosto-oikeus tarkoittaa kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta. Kunta asettuu ostajan tilalle saaden kaupan kohteena olevan alueen omistukseensa kauppakirjan mukaisilla ehdoilla. Etuosto-oikeus on kaupoissa, joissa myyty kiinteistö tai myydyt kiinteistöt ovat pinta-alaltaan enemmän kuin 5000 m<sup>2</sup>. Etuosto-oikeutta ei ole tietyissä kaupoissa, jossa osapuolena on valtio, eikä sukulaisten välisissä luovutuksissa.

## Lunastaminen

Kunnalla on mahdollisuus käyttää lunastusta maanhankintakeinona yleisen tarpeen niin vaatiessa. Maankäytön suunnitelmallisen toteutumisen ja kunnan tonttitarjonnan

varmistamiseksi maata on saatava käyttöön. Lunastusmenettelyyn voidaan turvautua vain erityistapauksissa kunnanhallituksen erillisellä päätöksellä strategisten maanhankinta-alueiden osalta, mikäli muilla maanhankintakeinoilla ei ole päästy ratkaisuun.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan ympäristöministeriö voi myöntää kunnalle lunastusluvan erilaisiin yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin. Lunastusluvan perusteista on säädetty Maankäyttö- ja rakennuslain 99-100§:ssä.

## Asemakaavoitukseen liittyvät sopimukset

Maankäyttösopimuksissa voidaan sopia maa-alueiden luovutuksesta kunnalle.

### 3. Yksityisen maan kaavoittaminen ja maankäyttösopimukset

#### Tavoitteet ja periaatteet:

- **Kunnan raakamaan hankinnan vaihtoehtona solmitaan tarvittaessa yksityisten maanomistajien kanssa maankäyttösopimuksia**
- **Varaudutaan kehittämiskorvauksen määräämiseen, mikäli maanomistajan kanssa ei saada kuntaa tyydyttävää maankäyttösopimusta**

Maankäyttösopimukset ovat olleet viime vuosina merkittävä tapa toteuttaa asuntorakentamista Kirkkonummelle.

Maankäyttösopimukset perustuvat maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 91 a-b §:iin

## Maankäyttösopimukset

### Sopimustarve

Yksityisten omistamaa maata kaavoitetaan, mikäli ei ole tarkoituksenmukaista hankkia maata kunnan omistukseen ennen asemakaavan laatimista. Tällainen tilanne on, kun

- yksityisen omistaman alueen kaavoittaminen on kunnan kokonaiset huomioiden perusteltua
- kunnan maille laadittavan asemakaavan yhteydessä kunnan omistaman maan lisäksi kaava-alueeseen liittyy vähäisessä määrin yksityistä maanomistusta
- asemakaavamuutos laaditaan täydennysrakentamisen tyyppistä rakentamista varten.

Maankäyttösopimuksilla sovitaan maanomistajan osallistumisesta asemakaavan edellyttämiin yhdyskuntarakenteen investointikustannuksiin. Kunta tekee maankäyttösopimuksen yksityisen maanomistajan kanssa, kun maanomistajan maalle laaditaan asemakaava tai . kaavamuutos ja

- alueen ensimmäisessä asemakaavahankkeessa maanomistajalle osoitetaan enemmän kuin 2 uutta asuinpientalon rakennuspaikkaa tai noin 700 k-m muuta kuin asuinrakennusoikeutta, tai
- asemakaavamuutoksessa maanomistajalle osoitetaan vähäistä enemmän uutta rakennusoikeutta tai asemakaavamuutos merkitsee kiinteistön arvon huomattavaa muutosta (esimerkiksi käyttötarkoituksen muutos), tai
- muissakin tapauksissa, mikäli asemakaavan toteuttamisen aiheuttamien yhdyskuntarakentamisen investointikustannusten tasapuolinen jakaminen sitä edellyttää tai maanomistajan maalle osoitetaan uuden rakennusoikeuden lisäksi katu- tai muita yleisiä alueita ja on tarve sopia ko. alueiden luovuttamisesta kunnan omistukseen.

Tarvetta maankäyttö sopimukseen arvioidaan tapauskohtaisesti.

Maanomistajien aloitteesta käynnistetyissä kaavoitushankkeissa, joissa ei ole tarvetta tehdä maankäyttö sopimusta, maanomistajalta veloitetaan kunnanvaltuuston hyväksymien perusteiden mukainen kaavoitusohjausmaksu. Kaavoitusohjausmaksua sovelletaan myös ranta- asemakaavoja laadittaessa.

## Sopimusmenettely

Maankäyttö sopimukset tehdään yksityisoikeudellisina sopimuksina kunnan ja maanomistajan välillä ja niistä tiedotetaan kaavoituskatsauksessa ja asemakaavoituksen yhteydessä.

Sopimukset tehdään kahdessa vaiheessa: asemakaavoituksen käynnistämissopimus ennen kaavan laatimisen aloittamista ja maankäyttö sopimus kaavaehdotuksen oltua nähtävillä. Asemakaavoituksen käynnistämissopimukset hyväksyy kunnanhallitus ja maankäyttö sopimukset valtuusto.

Asemakaavoituksen käynnistämissopimuksessa sovitaan mm. asemakaavoituksen tavoitteista, aikataulusta, tehtävistä ja kustannuksista. Yksityisessä omistuksessa olevan maa-alueen asemakaavoitusta ei yleensä aloiteta, ennen kuin alueen merkittävien maanomistajien kanssa on tehty kaavoituksen käynnistämissopimukset ja ne ovat saaneet lainvoiman. Kunnanhallitus voi erityistapauksissa antaa yhdyskuntatekniikan lautakunnalle oikeuden aloittaa asemakaavan laatimisen vaikka asemakaavoituksen käynnistämissopimusta ei olisi tehty.

Maankäyttö sopimuksella sovitaan kaavan toteuttamiseen liittyvistä oikeuksista ja velvoitteista, esimerkiksi maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin (maankäyttö sopimus korvaus), asemakaavan toteuttamisaikataulusta, yleisten alueiden luovuttamisesta kunnalle ja muista sopimusaluetta koskevista tapauskohtaisista asioista. Maankäyttö sopimus valmistellaan kaavoitustyön aikana. Kunnanhallituksen esittämän asemakaavan tai asemakaavamuutoksen hyväksyminen valtuustossa edellyttää, että kunnan ja maanomistajan välillä on allekirjoitettu maankäyttö sopimus ja että sopimus on saanut

lainvoiman. Erityisen kiireellisissä tapauksissa kunnan edun vaatiessa voi kunnanhallitus kuitenkin esittää asemakaavan hyväksymistä vaikkei valituksen johdosta maankäyttö sopimus olisi vielä lainvoimainen.

## Maanomistajan osallistuminen yhdyskuntarakenteen investointikustannuksiin

Maanomistajan kunnalle maksama maankäyttö sopimus korvaus suhteutetaan kaavan toteuttamisen seurauksena aiheutuviin yhdyskuntarakenteen investointikustannuksiin ja maanomistajan asemakaavoituksesta saamaan taloudelliseen hyötyyn. Tavoitteena on, että maankäyttö sopimus korvauksen suuruus vastaa enintään 60% asemakaava-alueelle kaavoitettavasta asunto-, liike-, ja/tai yritys rakennuskäyttöön osoitetun tonttimaan rakennusoikeuden arvosta tai kaavamuutosalueella rakennusoikeuden lisäyksestä tai arvon muutoksesta. Korvaus määritetään siten, että se kattaa asemakaavan kunnalle aiheuttamat yhdyskuntarakentamisen investointikustannukset sekä maanomistajan osuuden julkisen palvelurakentamisen kustannuksista.

Yhdyskuntarakenteen investointeja ovat mm. sopimusalueen sisäiset sekä sopimusalueeseen toiminnallisesti liittyvät kadut rakenteineen, johdot, kevyen liikenteen väylät, puistot ja muut virkistysalueet, lähiliikuntapaikat ja muu ympäristörakentaminen sekä julkinen palvelurakentaminen. Maanomistajan asemakaavoituksesta saamaa hyötyä määritettäessä voidaan ottaa huomioon korvausta vähentävänä tekijänä asemakaavalla suojeltaviksi tulevat alueet ja rakennukset.

Korvaus voidaan suorittaa rahakorvauksena tai luovuttamalla kunnalle sopimuksen kohteena olevalta asemakaava-alueelta sopimus korvausta vastaavan arvoista asunto-, liike- ja/tai yritys käyttöön kaavoitettavaa maata. Korvaus muodosta neuvotellaan tapauskohtaisesti, ottaen huomioon kunnan tarve lisätä maanomistusta. Voidaan myös sopia korvauksen suorittamisesta luovuttamalla asemakaava-alueen ulkopuolista raakamaata. Lisäksi maanomistaja luovuttaa kunnalle korvauksetta asemakaavan mukaiset yleisten rakennusten tontit ja muut yleiset alueet kuten katu-, tori-, puisto- ja virkistysalueet.

Maankäyttö sopimus korvaus käytetään kaavoitettavan tai siihen toiminnallisesti liittyvän alueen kaavoituksen ja kunnallistekniikan sekä julkisten palveluiden investointikustannuksiin,

vesihuollon osalta niihin verkoston investointikustannuksiin, joita ei saada katetuksi liittymismaksuin. Maankäyttö sopimusten tulee olla kunnalle taloudellisesti perusteltuja. Uusilla, merkittävän kokoisilla kaava-alueilla sovitaan yleensä, että sopimuskorvaus kunnallistekniikan rakentamisen osalta määritetään sopimusalueen kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä todellisten toteuttamiskustannusten mukaisesti.

Samassa kaavahankkeessa kaikkia maanomistajia kohdellaan maankäyttö sopimuksessa tasapuolisesti.

## Muut sopimusehdot

Maankäyttö sopimuksissa sovitaan alueen kunnallistekniikan toteuttamisesta. Yleensä sovitaan, että kunnallistekniikan suunnittelusta ja toteutuksesta vastaa kunta.

Mikäli kunta sitoutuu kunnallistekniikan rakentamisaikatauluun, maankäyttö sopimuskorvauksen maksuaika suhteutetaan siihen. Erityistapauksissa voidaan myös sopia, että maankäyttö sopimus eräännyy maksettavaksi, kun maanomistaja ottaa maa-alueensa asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen tai myy alueen. Kunnalle tulevien suoritusten vakuudeksi maanomistajan tulee tarvittaessa antaa kunnan hyväksymä vakuus.

Erityistapauksissa kunta (kunnanhallitus) voi päättää toisenlaisesta sopimusmenettelystä.

Sopimukseen sisällytetään tarvittaessa kunnan asuntoliittisiä tavoitteita, joita ovat mm. monipuolinen asuntotuotanto ja viihtyisä asuinympäristö. Asuntotuotantomuoto ja rakennusoikeusmäärä sovitaan siten, että ne tukevat kunnan strategioiden toteutumista. Kun maankäyttö sopimus laaditaan maanomistajan kanssa, jolle tulee rakennusoikeutta yli 3000 k-m<sup>2</sup>, otetaan maankäyttö sopimukseen yleensä ehto rakentamisaikataulusta.

## Kehittämiskorvausmenettely

Kehittämiskorvauksen käyttämiseen varaudutaan tilanteissa, joissa yksityisen omistaman alueen asemakaavoittaminen on yhdyskuntarakenteen kannalta tai muusta syystä perusteltua ja vapaaehtoista maankäyttö sopimusta ei saada neuvoteltua.

Mikäli maankäyttö sopimusta ei saada neuvoteltua ja asemakaavan maanomistajalle tuoma hyöty on merkittävä (esimerkiksi asuntorakentamisoikeutta yli 600 k-m<sup>2</sup>), kunnalla on oikeus periä maanomistajalta kehittämiskorvausta katujen ja yleisten alueiden toteuttamiskustannuksista. Maankäyttö sopimuksilla voidaan kuitenkin sopia kehittämiskorvausmenettelyä vapaammin ja joustavammin, ja kehittämiskorvaus on maankäyttö sopimukseen nähden toissijainen keino.

Kehittämiskorvausmekanismi varmistaa, että kunta voi kohdella kaikkia maanomistajia tasapuolisesti kaavan toteuttamisesta sovittaessa ja päätettäessä riippumatta siitä, ovatko kaikki kaavoitettavan alueen maanomistajat halukkaita yhteistyöhön maankäyttö sopimusmenettelyn pohjalta.

Kehittämiskorvaus perustuu MRL 91 c-p §:iin

## Kehittämisalumenettely

Kunta voi määrääjäksi määrätä rajatun alueen kunnasta kehittämisalueeksi, jolla sovelletaan erityisiä maapoliittisia keinoja.

Maankäyttö- ja rakennuslain 15. luvun mukaisen kehittämisalumenettelyn tarkoituksena on mahdollistaa erityisjärjestelyjen käyttö rajatun, yleensä rakennetun, alueen uudistamiseksi. Kehittämisalumenettely tarjoaa mahdollisuuden tehokkasiin projektiluontoisiiin kehittämishjelmiin.

Kehittämisalumenettelyä ei ole kunnissa juurikaan käytetty. Kehittämisalumenettelyn käyttöä voidaan Kirkkonummella harkita, mikäli jonkin alueen voimakkaita yksilöllisiä uudistamistarpeita varten erityiset kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteet ovat tarpeen.

## 4. Asemakaavan toteuttamista edistävät toimenpiteet

### Tavoitteet ja periaatteet:

- Asemakaava-alueet pyritään saamaan nopeasti toteutumaan kunnallistekniikan investointien hyödyntämiseksi

## Rakentamiskehotus

Rakentamiskehotusmenettelyä voidaan käyttää, jotta rakentamattomat, yksityisten omistamat tontit saataisiin rakennettua. Menettelyä voidaan käyttää silloin, kun tonttitarjontaa on liian vähän ja kunnan strategioiden toteuttaminen edellyttää tonttien rakentumista. Kehotuksia ei anneta, jos kaavan toteutukselle ei ole markkinoilla edellytyksiä. Jos tonttia ei ole rakennettu kolmen vuoden kuluessa

rakentamiskehotuspäätöksestä, kunnalla on oikeus lunastaa tontti.

Rakentamiskehotukset antaa yhdyskuntatekniikan lautakunta. Rakentamiskehotus perustuu MRL 97 §:ään.

## Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero

Rakentamattoman rakennuspaikan korotetulla kiinteistöverolla tavoitellaan yksityisessä omistuksessa olevien asemakaava-alueella sijaitsevien tonttien rakentumista.

Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti määritellään vuosittain kunnanvaltuuston päätöksellä. Vuonna 2010 se on 3%.

Korotetun kiinteistöveron piirissä on ollut 93 rakennuspaikkaa vuonna 2010. Vero ei ennen veroprosentin nostamista vuodeksi 2010 näyttänyt juurikaan vaikuttaneen tonttien rakentumiseen.

Kirkkonummen on määrättävä rakentamattomalle rakennuspaikalle veroprosentti, joka on vähintään yhden prosenttiyksikön kunnanvaltuuston määräämää yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampi, kuitenkin enintään 3,00 prosenttia (Laki Pääkaupunkiseudun nimettyjä kuntia koskeva velvollisuus määrätä korotettu veroprosentti 1131/2005, voimaan 1.1.2006).

## Lunastus asemakaavan toteuttamiseksi

Kunta saa ilman erityistä lupaa lunastaa asemakaavan mukaisen yleisen rakennuksen tontin, jos se on voimassa olevassa asemakaavassa tarkoitettu kunnan tarpeisiin (MRL §). Kaavoituksessa ja muilla toimin on kuitenkin pyrittävä välttämään tällaisia tilanteita. Kunnalla voi olla myös velvollisuus lunastamiseen. Lisäksi kunnalla on tontin osan omistajana samanlainen lunastusoikeus kuin yksityisellä maanomistajalla. Lunastusmenettelyssä noudatetaan lunastuslain (603/77) säädöksiä.

## 5. Maan luovuttaminen

### Tavoitteet ja periaatteet:

- Maanluovutuksen päämääränä on turvata riittävä, kohtuuhintainen, oikea-aikainen ja monipuolinen tonttitarjonta eri asumismuotoihin ja elinkeinoelämän tarpeisiin yleiskaavassa esitettyjen tavoitteiden saavuttamiseksi yhdyskuntarakentamisen tavoitteet ja ympäristölliset näkökulmat huomioiden. Tämä saavutetaan maanhankinnan, kaavoituksen ja kunnallisteknisen rakentamisen ja kestävän kuntatalouden yhteisin keinoin.

### Tavoitteet

Tonttien luovutuspolitiikalla tuetaan kestävän, taloudellisen, laadukkaan ja tasapainoisen yhdyskuntarakenteen muodostumista.

Asuntotonttien luovutusperiaatteilla pyritään sosiaalisesti monipuolisiin asuntoalueisiin.

Kunnan rooli asuntotuotannon ja työpaikkarakentamisen tontinluovuttajana tulee olla merkittävä. Tonttien luovuttajana kunta voi vaikuttaa siihen, missä, mitä ja milloin



rakennetaan. Luovutettavien tonttien tavoitemäärät voivat vaihdella kunnan taloudellisen tilanteen ja väestönkasvun tavoitetilan mukaan.

## Asuntotontit

Asuntoalueita profiloidaan painottamalla niiden luontaisia vahvuuksia. Keskustoissa ja asemien läheisyydessä tavoitteena on laadukas, tehokas, keskustamainen rakentaminen. Reuna-alueilla tontit ovat väljempiä ja pyritään ympäristöön sopivaan toteuttamiseen.

Asuntotontit luovutetaan pääsääntöisesti myymällä. Kunta voi myös vuokrata tontteja, enintään 40:n vuoden vuokrasopimuksilla. Vuokralaisella on kuitenkin tontin lunastusmahdollisuus käypään hintaan vuokraajan päättyessä tai milloin tahansa tontin vuokrausajana. Tonttien luovutusehdoissa edellytetään tonttien nopeaa rakentamista ja rakentamisveloitteen laiminlyönti on sanktioitu. Vuokrasopimukseen voidaan tarvittaessa ottaa ehto tontin pääoma-arvon tarkistamisesta.

## Omakotitontit

Omakoti- ja muut pientalotontit (AO/AP) luovutetaan yleensä hakumenettelyllä kiinteään hintaan. Joillain alueilla voidaan soveltaa tarjouskilpailua. Luovutusehdoista ja vuokrausmahdollisuudesta päätetään aluekohtaisesti. Tonttien luovutusehtoihin sisältyy rakentamisveloite. Omakotitontteja luovutetaan yleensä vain yksityishenkilöille.

## Yhtiömuotoiset asuntotontit

Yhtiömuotoiseen asuntotuotantoon tarkoitetut kerros-, rivi- ja pientalojen asuntotontit luovutetaan neuvotteluiden tai tarjouskilpailun perusteella. Tonttien luovuttamista tontinluovutus- ja suunnittelukilpailuilla lisätään laadukkaiden asuntoalueiden toteutumiseksi. Tonttien luovutuksella tuetaan innovatiivisten, monipuolisten asuntoratkaisujen kehittämistä ja toteuttamista. Pyritään saamaan uusia asuntotuottajia Kirkkonummelle. Rivitalotuotannossa on huomioitava myös 1 . kerroksiset asunnot.

Asuntotontit luovutetaan pääsääntöisesti myymällä. Kunta voi myös vuokrata tontteja enintään 40:n vuoden vuokrasopimuksilla.

Vuokralaisella on kuitenkin tontin lunastusmahdollisuus käypään hintaan vuokraajan päättyessä tai milloin tahansa tontin vuokrausajana. Tonttien luovutusehdoissa edellytetään tonttien nopeaa rakentamista ja rakentamisveloitteen laiminlyönti on sanktioitu. Vuokrasopimukseen voidaan tarvittaessa ottaa ehto tontin pääoma-arvon tarkistamisesta.

Osa tonteista varataan Helsingin seudun kuntien tekemän aiesopimuksen mukaisesti ensisijaisesti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) rahoittamille (hintasäännellyn asuntotuotannon/vuokra-asuntotuotannon) rakennushankkeille. Tontit luovutetaan hakemusten tai neuvotteluiden perusteella. Tontit varataan rahoitusanomuksen tekemisen ajaksi. Tontit hinnoitellaan ARA:n vuosittain vahvistamien enimmäistonttihintojen mukaisesti. Tontit voidaan myös vuokrata. Perusvuokra lasketaan vähintään 5%:n mukaan tontin pääoma-arvosta ja vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Tonttien luovutusehtoihin sisältyy rakentamisveloite.

## Yritystontit

Yritystonttialueet profiloidaan toiminnallisesti, esimerkiksi Munkinmäen keskustatoimintoja tukevaan toimitila- ja liikerakentamisen tontit, Strömsbyn sataman ja pienvenesataman läheisyyteen tukeutuvat teollisuustontit ja perinteisen pienteollisuuden alueet. Aktiivisella tonttitarjonnalla luodaan mahdollisuudet monipuoliseen kuntastrategiaa tukevaan yritystoimintaan.

Kunta luovuttaa liike- ja yritystontit yleensä neuvottelujen perusteella. Yritystonttien luovutuksessa huomioidaan Kirkkonummella toimivien yritysten tarpeet. Tontit luovutetaan käyvällä hintatasolla. Ensisijaisesti tontit myydään, mutta aluekohtaisesti voidaan päättää myös tonttien tai tontin osan vuokraamisesta erityisesti keskeisillä alueilla kunnan taajamissa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokrasopimukseen voidaan tarvittaessa ottaa ehto tontin pääoma-arvon tarkistamisesta. Tonttien luovutusehtoihin sisältyy rakentamisveloite.

## Muut kiinteistöt ja alueet

Kunnalle tarpeettomia kiinteistöjä luovutetaan yleensä tarjousmenettelyllä. Erityiskohteita voidaan luovuttaa neuvotteluiden pohjalta.

Maa- ja metsätalousalueet sekä eräät erityisalueet (esim. loughinta-alueet), joita kunta ei tarvitse omaan käyttöönsä, vuokrataan käyvällä hinnalla

määräaikaisilla vuokrasopimuksilla yleensä tarjouskilpailun pohjalta. Vuokramiehellä, joka on

hoitanut sopimusveloitteensa, on etuoikeus neuvotella alueen uudelleenvuokrauksesta.

## 6. Ohjelman toteuttaminen

### Maapolitiikan rahoitus

Maapoliittisen ohjelman toteuttamiseksi kunta on valmis hankkimaan strategisesti tärkeitä paikoilta maata talousarviossa varattavalla määrärahalla tai valtuuston eri päätöksellä. Kunnanvaltuusto voi erillisesti päättää rahoituksesta suurien maanhankintojen osalta.

Asemakaavojen taloudellisuuden suunnittelua ja arviointia kehitetään. Kaavojen laadinnan yhteydessä arvioidaan kaikki kaavan toteuttamiseen liittyvät investoinnit, myös alueelle muuttavien asukkaiden tarvitsemien palveluiden osalta esim. tarvittavat päiväkotijä koulurakennukset sekä kaava-alueen edellyttämät investoinnit alueen ulkoiseen kunnallistekniikkaan tai liikenneyhteyksiin. Kaavoitettavilta alueilta saatavien tontinluovutustulojen ja maankäyttösopimuskorvausten tulisi kattaa suurelta osin alueen kaavoituksen, yhdyskuntarakentamisen ja maanhankinnan kustannukset sekä maaomaisuuden tuottovaatimuksen.

Maankäyttösopimuskorvausten käyttäminen yhdyskuntarakenteen investointeihin turvataan maankäyttörahaston tai muun vastaavan menettelyn kautta.

### Tavoitteiden seuranta

Kunnanhallitus seuraa maapoliittisen ohjelman tavoitteiden toteutumista. Kunnanvaltuuston viimeisenä työskentelyvuonna tehdään yhteenveto valtuustokauden aikaisista maapoliittisista toimenpiteistä ja analyysi niiden vaikutuksesta kunnan asunto- ja yritystonttituotantoon, palveluihin ja talouteen. Arvioidaan, miten ollaan onnistuttu toteuttamaan asetetut tavoitteet, minkälaisia maapoliittisiä keinoja kunta on käyttänyt ja miten ollaan onnistuttu maapolitiikan ja kaavoituksen yhteensovittamisessa.

Maapoliittinen ohjelma käydään läpi ja tarvittaessa tarkistetaan valtuuston vaihtuessa sekä tarvittaessa kuntastrategian, asunto- ja elinkeinopoliittisten linjausten tarkentuessa tai yleiskaavoituksen niin vaatiessa.