



LIEDON KUNTA

Maapoliittinen ohjelma 2020-2022

Kunnanvaltuusto 10§/27.01.2020

Kunnanhallitus 24§/20.01.2020

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta 117§/13.11.2019

1.	Johdanto.....	3
2.	Lähtökohdat.....	5
2.1.	Seudulliset lähtökohdat	5
2.2.	Taloudelliset lähtökohdat.....	5
2.2.1.	Maanhankinta ja myynti.....	5
2.2.2.	Tontinluovutus	8
2.2.3.	Tonttivaranto.....	9
2.2.4.	Muutokset maavarannossa	17
2.3.	Muut maapolitiikkaan liittyvät lähtökohdat	17
2.3.1.	Väestö	17
2.3.2.	Maanomistus	17
2.3.3.	Analyysi raakamaa- ja tonttivarannon riittävydestä.....	23
2.3.4.	Maankäyttösopimukset.....	25
2.4.	Kaavoitustilanne	26
2.4.1.	Maakuntakaava	26
2.4.2.	Yleiskaavat	27
2.4.3.	Asemakaavat.....	27
2.4.4.	Muut ohjelmat	28
2.5.	Maapolitiikan nykytilannearviointi	30
2.6.	Organisaatio ja tehtävät	31
2.7.	Maapoliittinen visio	33
3.	Tavoitteet.....	34
3.1.	Kunnan strategiset tavoitteet.....	34
3.2.	Kunnan maankäyttöön liittyvät tavoitteet.....	34
4.	Keinot	35
4.1.	Raakamaan hankinta	35
4.1.1.	Vapaaehtoinen kiinteistökauppa ja maanvaihto	35
4.1.2.	Lunastaminen	37
4.1.3.	Etuosto-oikeuden käyttäminen	38
4.2.	Yksityisen maan kaavoittaminen ja asemakaavoitukseen liittyvät sopimukset.....	40
4.2.1.	Yksityisen maan kaavoittaminen	40
4.2.2.	Asemakaavoituksen käynnistämissopimus ja maankäyttösopimus	41
4.2.3.	Kehittämiskorvaus	45
4.2.4.	Kehittämisalue	46
4.2.5.	Sopimukset kunnan maata kaavoitettaessa	47
4.2.6.	Kaavoitettujen alueiden hankinta.....	48
4.3.	Kunnan maaomaisuuden hallinta	50
4.3.1.	Vuokratonttien hallinta	50
4.3.2.	Yleisten alueiden hallinta.....	51

4.3.3.	Hallintokuntien käytössä olevien alueiden optimointi	51
4.3.4.	Kunnan tonttivarannon edelleen kehittäminen	51
4.3.5.	Maaomaisuuden hallintajärjestelmä ja suhde kirjanpitoon	52
4.4.	Tontinluovutus	52
4.4.1.	Asuintonttien luovutus	54
4.4.2.	Elinkeinotonttien luovutus	56
4.4.3.	Muiden asemakaavoitettujen alueiden luovutus	56
4.4.4.	Muiden alueiden luovutus	57
4.5.	Asemakaavojen toteutumisen edistäminen	58
4.5.1.	Tonttituotantoketjun ohjelmointi ja optimointi	58
4.5.2.	Rakentamisvelvoite	58
4.5.3.	Rakentamiskehoitus	58
4.5.4.	Korotettu kiinteistövero	59
4.5.5.	Yksityisten tonttien välitys ja markkinointiyhteistyö	60
4.5.6.	Asemakaavojen ajantasaisuuden arviointi	60
4.6.	Kaavoituksen ja maapolitiikan yhteensovittaminen	60
4.6.1.	Maapolitiikka ja yleiskaavoitus	60
4.6.2.	Maapolitiikka ja asemakaavoitus	60
4.6.3.	Kunta maanomistajana kaavoitushankkeissa	61
4.7.	Hajarakentamisen ohjaaminen	61
5.	Maapoliittisen ohjelman seuranta ja maapoliittinen analyysi	62
6.	Lähdeluettelo	63
7.	Liitteet	63

1. Johdanto

Laadittava maapoliittinen ohjelma on järjestyksessä kolmas kuntaan laadittu ohjelma. Liedon kunnan edellinen maapoliittinen ohjelma laadittiin aikavälille 2012-15 ja se hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 11.6.2012. Nyt laadittava ohjelma on tarkistuskierrös ja korvaa voimaan tullessaan vuonna 2012 hyväksytyn ohjelman. Ohjelman ohjevuosiksi asetetaan 2020-2022. Liedon kunnan maapoliittinen ohjelma on strateginen asiakirja, jossa kunnanvaltuusto määrittelee maapoliittiset tavoitteet ja toimenpidesuosituksot. Ohjelman keskeisenä päämääränä on sitouttaa kunnan viranhaltijat ja luottamushenkilöt yhteisiin maapoliittisiin tavoitteisiin. Ohjelma on myös julkinen asiakirja, josta jokainen kuntalainen tai muu asianosainen voi saada informaatiota kunnan maapoliittisista toimintalinjoista.

Maapoliittisen ohjelman tarkistaminen on ajankohtaista ohjelman vanhenemisen johdosta, mutta myös Tarvasjoen kuntaliitoksen myötä tehdään ohjelma koko kuntaa kattavaksi. Kunnanhallitus päätti 13.6.2016 käynnistää maapoliittisen ohjelman laadinnan vuosille 2016-2020. Valmistelussa oleva ohjelma valmistellaan päivittyvänä asiakirjana, joka aina tarkistuksen yhteydessä hyväksytään kunnanvaltuustossa. Valtuustokauden vaihduttua ohjelma hyväksytetään aloittavalla valtuustolla ja siihen tehdään tarvittavat muutokset.

Liedon kunnanhallitus on 7.5.2018 hyväksynyt Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittisen ohjelman 2018-2021 ja ohjeellisena noudatettavaksi laadittaessa Liedon maapoliittisen ohjelman tarkistusta. Ohjelman asunto- ja maapolitiikan tavoitteet pohjautuvat Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035:n tavoitteisiin. Ohjelmalla pyritään edistämään maankäytön suunnittelun ja asuntopolitiikan yhteistyötä sekä tehostamaan maa- ja asuntopolitiittisia toimenpiteitä rakennemallia tukevalla tavalla. Seudullista asunto- ja maapoliittista ohjelmaa noudatetaan kunnissa ohjeellisena.

Maapolitiikka ja yleiskaavoitus ovat yhdessä strategisen suunnittelun välineitä. Maapolitiikan, yleiskaavoituksen, asunto- ja elinkeinopolitiikan sekä muun kuntasuunnittelun vuorovaikutuksella varmistetaan kunnan strategisen suunnittelun onnistuminen. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaisilla kaavoilla suunnitellaan kunnan maankäyttöä. Maapolitiikan keinoilla toteutetaan kaavojen mukaisia maankäyttöratkaisuja sekä varmistetaan kaavoitukseen soveltuvien maa-alueiden suunnitelmallinen käyttö. Kunta voi hankkimalla maata oikeasta paikasta oikeaan aikaan tehokkaasti ohjata ja kehittää yhdyskuntarakennetta haluamaansa suuntaan. Kunnan tulee tarvittaessa maapolitiikan keinoin varmistaa, että kaavoitetut tontit sekä rakennettu katuverkosto ja muu kunnallistekniikka tulevat ajallaan käyttöön. Onnistuneella maapolitiikalla kunta voi pitää yllä riittävää ja kohtuuhintaista tonttitarjontaa asuntorakentamisen ja yritystoiminnan tarpeita varten.

Maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL) otettiin maapolitiikka mukaan ensimmäisen kerran 1.4.2015 voimaan tullessa uudessa pykälässä 5a§, kunnan maapolitiikka, joka on sisällöltään yleiskuvaus kunnan harjoittamasta maapolitiikasta. Toinen aiheutta käsittelevä pykälämuutos oli 20§ kunnan tehtävät, jossa määriteltiin yhtenä kunnan tehtävänä maapolitiikan harjoittaminen. Pykälän mukaan kunnassa tulee olla käytettävissä riittävät voimavarat ja asiantuntemus tehtävän hoitamiseen.

Maapoliittinen ohjelma vastaa sisällöllisesti edeltäneitä ohjelmia. Ohjelmaan tehdyt keskeiset muutokset ovat aiempiin päätöksiin perustuvia tarkennuksia tai seudullisesta maapoliittisesta ohjelmasta johdettuja. Jälkimmäisessä tapauksessa on päivitetty kunnan ohjelma vastaamaan seudullisesti sovittuja toimintatapoja.

Maapoliittisen ohjelman tarkistuksen pohjalta on tähän ohjelmaan linjattu maapoliittiset suuntaviivat, toimenpidesuositukset ja jatko-toimenpide-esitykset.

Tähän maapoliittiseen ohjelmaan on sisäänrakennettu seuraavat yksittäisinä käsitteytynä tehdyt maapoliittiset päätökset ja samalla kumoaa ne. Näin ollen maapoliittiset toimintamallit ovat päätäntävaltaisen valtuuston hyväksymät:

Kunnanhallitus 281§/26.5.2003 Yleiset tontinluovutusehdot

Kunnanvaltuusto 38§/11.2.2013 Kauppakirja- ja vuokrasopimusohjat

Kunnanvaltuusto 144§/18.11.2013 Littoisten lisäalueiden hinnoittelu

Kunnanvaltuusto 158§/9.12.2013 Lisäalueiden hinnoittelu Loukkaisten ja Kirkonseudun alueella

Uuden Liedon valtuusto 42§/8.12.2014 Ilmaristen lisäalueiden hinnoittelu

Kunnanvaltuusto 62§/15.6.2015 Autopaikkojen korttelialueiden (LPA) luovutusperiaatteet

Kunnanvaltuusto 112§/14.12.2015 Asuinrakennuksen rakennuspaikan vuokrausehtojen muutos

Kunnanvaltuusto 5§/18.1.2016 Sopimusmenettely alueen varaamiseksi rakennushanketta varten

Kunnanvaltuusto 84§/26.9.2016 Tontinluovutusperiaatteiden määräaikainen muutos

Kunnanvaltuusto 98§/14.11.2016 Asemakaavan ulkopuolisten lisäalueiden hinnoittelu

Kunnanvaltuusto 46§/18.6.2018 Asemanseudun ja Tarvasjoen lisäalueiden hinnoittelu

Maapoliittisen ohjelman päivitys on tehty Liedon kunnan Kaavoitus ja teknisissä palveluissa virkatyönä. Ohjelman on kirjoittanut ja koonnut kunnan maapoliittisia tehtäviä hoitava henkilökunta ja sitä on valmisteltu kaavoitus- ja rakennuslautakunnan kautta. Ohjelmaa on käsitelty lautakunnassa 23.5.2018 sekä yhteiskouksessa teknisen lautakunnan kanssa 19.6.2018. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot valtuustoryhmiltä.

Työllä ei ole ollut ohjausryhmää, vaan sitä on valmisteltu päätöksenteon kautta alla olevan mukaisesti:

Luonnos:	kaavoitus- ja rakennuslautakunta	63§ 18.6.2019
Ehdotus:	kaavoitus- ja rakennuslautakunta	117§ 13.11.2019
	kunnanhallitus	24§ 20.01.2020
	kunnanvaltuusto	10§ 27.01.2020

2. Lähtökohdat

2.1. Seudulliset lähtökohdat

PARAS-lainsäädännön pohjalta laadittu 14 kunnan alueen kattava **Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035** hyväksyttiin Liedon kunnanvaltuustossa 21.5.2012. Rakennemalli on kaupunkiseudun kuntien yhteinen maankäyttöstrategia, joka ohjaa kuntien maankäyttöä yleispiirteisesti. Rakennemallia käytetään maakunta- ja yleiskaavoituksen pohjana.

Rakennemallissa rakentaminen painottuu ns. ydinkaupunkialueelle, johon Liedosta kuuluu Ilmarinen, Loukinainen ja Littoinen sekä Tuulissuo-Avantin työpaikka-alueet. Liedon keskusta on ydinkaupunkialueen ulkopuolinen keskus, joka edullisen sijaintinsa ansiosta kehittyy pikkukaupunkina. Asemanseutu ja Tarvasjoki ovat maltillisesti kasvavia maaseutukeskuksia. Liedon väestönkasvun arvio on noin 4 000 lisäasukasta vuoteen 2035 mennessä, mistä noin puolet sijoittuisi ns. ydinkaupunkialueelle.

Liedon kunnan oman strategian mukainen väestönkasvun tavoite on tuosta hieman korkeampi.

Turun kaupunkiseudun kuntien ja valtion välinen **maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus vuosille 2016-2019** allekirjoitettiin 9.6.2016. Sopimuksen osapuolia ovat ympäristö- ja liikenne- ja viestintä- ja työ- ja elinkeinoministeriöt, ARA, Liikennevirasto, Varsinais-Suomen ELY-keskus sekä 13 Turun seudun kuntaa. Sopimuksen tavoitteena on vahvistaa yhdyskuntarakenteen eheytymistä, kehittää liikennejärjestelmää ja ehkäistä kaupunkiseudun väestön sosiaalista ja alueellista eriytymistä ohjaamalla maankäytön, asumisen ja liikenteen ratkaisuja kestävästi kehityksen edistämiseksi. Tavoitteena on myös tukea kaupunkiseudun ja samalla sen eri kuntien elinvoimaisuutta, kilpailukykyä ja sopimusosapuolten välistä yhteistyötä. Tavoitteiden toteuttamiseksi aiesopimukseen on kirjattu 37 toimenpidettä. Sopimus vuosille 2020-2023 on valmistelussa.

Liedon kunnanhallitus on 7.5.2018 hyväksynyt **Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittisen ohjelman 2018-2021** ja ohjeellisena noudatettavaksi laadittaessa Liedon maapoliittisen ohjelman tarkistusta. Ohjelman asunto- ja maapolitiikan tavoitteet pohjautuvat Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035:n tavoitteisiin. Ohjelmalla pyritään edistämään maankäytön suunnittelun ja asuntopolitiikan yhteistyötä sekä tehostamaan maa- ja asuntopoliittisia toimenpiteitä rakennemallia tukevalla tavalla. Asunto- ja maapoliittista ohjelmaa noudatetaan kunnissa ohjeellisena.

2.2. Taloudelliset lähtökohdat

2.2.1. Maanhankinta ja myynti

Vuosina 2011 – 2018 kunta käytti maanhankintaan yhteensä noin 8,1 milj. euroa. Vuosina 2011-2015 maanhankintaan oli varattu 1 M€/v. Vuonna 2016 se oli 0,5 M€, vuonna 2017 1,5 M€ ja vuonna 2018 2 M€. Taulukossa 1 on esitetty vuosittainen maanhankinta kunnanosittain. Keskeinen työpaikka-alue, Avanti-Tuulissuo, on esitetty omana alueena. Vuoden 2015 alusta tehtiin kuntaliitos Tarvasjoen kanssa.

TAULUKKO 1. Maanhankinta taajamittain 2011-2018 (*tietoa ei saatavilla) (26.9.2019)

Kunnanosa	2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018	
	M€	Ha	M€	Ha	M€	Ha	M€	Ha	M€	Ha	M€	Ha	M€	Ha	M€	Ha
1. Kirkonseutu					0,03	2,87			0,74	17,4	0,74	12,3	0,20	5,54	0,22	34,68
2. Asemanseutu	0,01	0,86			0,09	1,57	0,25	8,23	0,02	1,07			0,07	5,11	0,10	4,20
3. Ilmarinen	0,91	43,7	1,28	53,7	0,22	4,90	0,35	8,35	0,24	3,18					0,57	15,17
4. Loukinainen	0,04	2,73	0,01	1,35	0,08	0,33									1,32	36,19
5. Littoinen					0,02	0,77							0,14	3,40		
5. Tuulissuo-Avanti					0,05	0,27					0,14	4,11	0,16	6,42		
7. Tarvasjoki	*	*	*	*			0,05	4,4			0,10	3,13				
Yhteensä	0,96	47,5	1,29	55,4	0,49	10,7	0,61	16,6	1,00	21,9	0,98	19,5	0,57	20,5	2,20	90,2

Samalla tarkastelujaksolla (2011 – 2018) maanmyyntituloja on saatu noin 18,75 milj. euroa. Taulukossa 2 on esitetty myyntitulot vuosittain ja kunnanosittain. Tuulissuo-Avanti on esitetty omana alueenaan, muut myydyt yritystontit sisältyvät kunnanosien lukuihin. Vuonna 2014 kunta kaavoitti omistamalleen maa-alueelle Kemiönsaarella kuusi omarantaista vapaa-ajantonttia, joita on luovutettu kaksi vuonna 2016, yksi vuonna 2017 ja yksi vuonna 2018. Vuosina 2011-2015 kunta sai vuokratuista tonteista tuloja vuosittain n. 0,2 M€. Edelliseen viiden vuoden seurantakauteen verrattuna määrä oli 2-3-kertainen, vuonna 2006 vuokratulot olivat n. 57 000 €. Viimeisen kolmen vuoden aikana vuokrataso on tuplaantunut ja oli vuoden 2018 lopussa n. 0,4 M€. Vuosittaiset vuokratulot ovat taulukon 2 alimalla rivillä. Vuosina 2011-2015 vuokratulojen kasvu oli n. 8000-43000 €. Vuoden 2015 lopulla tehtiin päätös, jossa vuokramenettelyn käyttöä laajennettiin ja viime vuosina vuosittainen vuokratason kasvu on ollut n. 60 000 €/v.

Taulukko 2. Maanmyyntitulot taajamittain ja vuosittaiset vuokratulot 2011-2018 (*tietoa ei saatavilla)

Kunnanosa	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	M€	M€	M€	M€	M€	M€	M€	M€
1. Kirkonseutu	0,30	0,37	0,76	0,37	0,91	-	1,00	0,14
2. Asemanseutu	-	-	0,12	0,06	-	0,15	-	-
3. Ilmarinen	0,46	0,07	0,18	0,74	0,09	0,17	0,10	0,37
4. Loukinainen	0,88	1,34	0,17	0,40	0,57	0,13	0,69	-
5. Littoinen	-	-	0,17	0,17	0,02	-	-	-
5. Tuulissuo-Avanti	-	0,50	0,48	0,16	0,11	0,69	0,59	3,25
6. Yliskulma	-	-	-	-	-	0,02	-	0,04
7. Tarvasjoki	*	*	0,03	0,05	-	-	-	-
8. Kemiönsaari						0,31	0,15	0,18
Lunastetut vuokratontit	0,08	0,21	0,17	0,01	0,19	0,09	0,16	0,28
Yhteensä	1,73	2,49	2,08	2,06	1,89	1,55	2,69	4,26

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	M€	M€	M€	M€	M€	M€	M€	M€
Vuokratulot	0,16	0,18	0,17	0,22	0,22	0,27	0,33	0,39

2.2.2. Tontinluovutus

Vuosina 2011 – 2018 Liedon kunta on luovuttanut kiinteistökaupalla / vuokraamalla rakennuspaikkoja taulukon 3 mukaisesti. Lunastettuja vuokratontteja on ollut vuosittain 1-8 kpl.

TAULUKKO 3. Tontinluovutus tyypeittäin 2011-2018 (26.9.2019). Suluissa oleva luku on luovutushetken arvio toteutuvasta asuntomäärästä.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
AO	35	30	23	42	15	32	28	28
AP/AR/AK/AL	8 (25)	2/2/-/1 (39)	2/1/1/-	1	5	1	3/5/-/-	-/-/-/2
P/PL	-	-	-	-	-	-	-	-
T/K/KTY	6	10	6	4	5	3	7	7
RA	-	-	-	-	-	2	1	1
Lunastetut vuokratontit (AO)	8	8	6	1	7	2	4	7
Lunastetut vuokratontit (T/KTY)	-	-	-	1	-	-	-	-

Tämän lisäksi yksityiset ovat luovuttaneet tarkastelujaksolla kaavoitettuja rakennuspaikkoja noin 280 asunnolle, joista noin 200 kerrostaloasuntoja ja pientalotontteja n. 80 asunnolle.

Vuosittain laaditaan talousarvioon liittyen tontinluovutusohjelma seuraavan kolmen vuoden jaksolle, jossa esitetään luovutettavien tonttien määrä ja tyyppi eri taajamista. Vuosittainen tavoitteellinen tontinluovutusmäärä on ollut n. 100-130 asunnolle ja 15 yritystonttia. Tämä vastaa yleiskaavan laskennallisia kasvutavoitteita. Liite 1: Tontinluovutusohjelma 2020-2022.

2.2.3. *Tonttivaranto*

Liedon kunnassa olevat asemakaavan mukaiset rakentamattomat rakennuspaikat on esitetty taulukossa 4 sekä sivujen 13-16 kartoissa taajamittain ja tyypeittäin. Lukuihin on otettu mukaan kaikki oleva kaavavaranto, mukaan lukien kohteet, joissa iso kiinteistö pihapiireineen on jaettu useampiin kaavatontteihin tai kohteet joissa maanomistajia on useita. Mukana on myös alueet, joilla ei ole kunnallisteknistä valmiutta.

Kirkonseudulla kunnan pientalotonttivaranto selittyy Talviniityn alueen johdosta, jonka luovutus on parhaillaan käynnissä. Kerrostalotontit ovat Simpukkatien varren varantoa. Yksityinen pientalovaranto sijoittuu sinne tänne Kirkonseudulle ja rivitalovaranto Vierun alueelle sekä keskustassa seurakuntatalon ympäristöön. Kerrostalovaranto sijoittuu Kirkkotien ja Keskustien alueille, Ajurintien alueelle sekä Simpukkatien alueelle.

Asemanseudulla kunnan keskeinen varanto on Poikojan alueella, mutta alueella ei ole kunnallistekniikkaa. Loppu asuintonttivaranto on Eläintarhantien ympäristössä. Työpaikkatontit ovat Tiemestarintien alueella. Yksityisten tontit sijaitsevat hajallaan taajamassa ja osin ovat olevien isojen tonttien piha-alueita. Arosuontien varressa on useita työpaikkatontteja.

Ilmarisissa on kunnalla muutamia tontteja Halmelan kentän ympäristössä. Yksityinen varanto sijoittuu hajanaisesti taajaman alueelle.

Loukinaisissa oleva laaja yksityinen omakotitonttivaranto koostuu lähinnä Vanhalinna-/yliopistosäätien alueilla olevasta tonttivarannosta. Toteutumaton rivitalo-/pienkerrostalovaranto sijoittuu Hämeentien läheisyyteen Loukinaisten keskustassa.

Littoisten pientalotonttivaranto on yksityisten yksittäisiä tontteja ympäri taajaman. Avanti-Tuulissuon alueella kunnalla on laaja tonttivaranto, toisaalta merkittävä osa on puutteellista kunnallistekniikan osalta sekä iso alue on tasoittamatonta kalliomäkeä. Keskeisin yksityinen työpaikkatonttivaranto on Avantin tasoitetulla alueella.

Tarvasjoella kunnan pientalotontteja on Päivärinteen kaava-alueella sekä Vanhatalon alueella, jolla ei ole kunnallisteknistä valmiutta. Yritystonttitarjonta sijoittuu Tyllin teollisuusalueelle.

Analyysi tonttivarannon riittävydestä on käsitelty luvussa 2.3.3.

TAULUKKO 4. Tonttivaranto taajamittain ja tyypeittäin (26.9.2019)

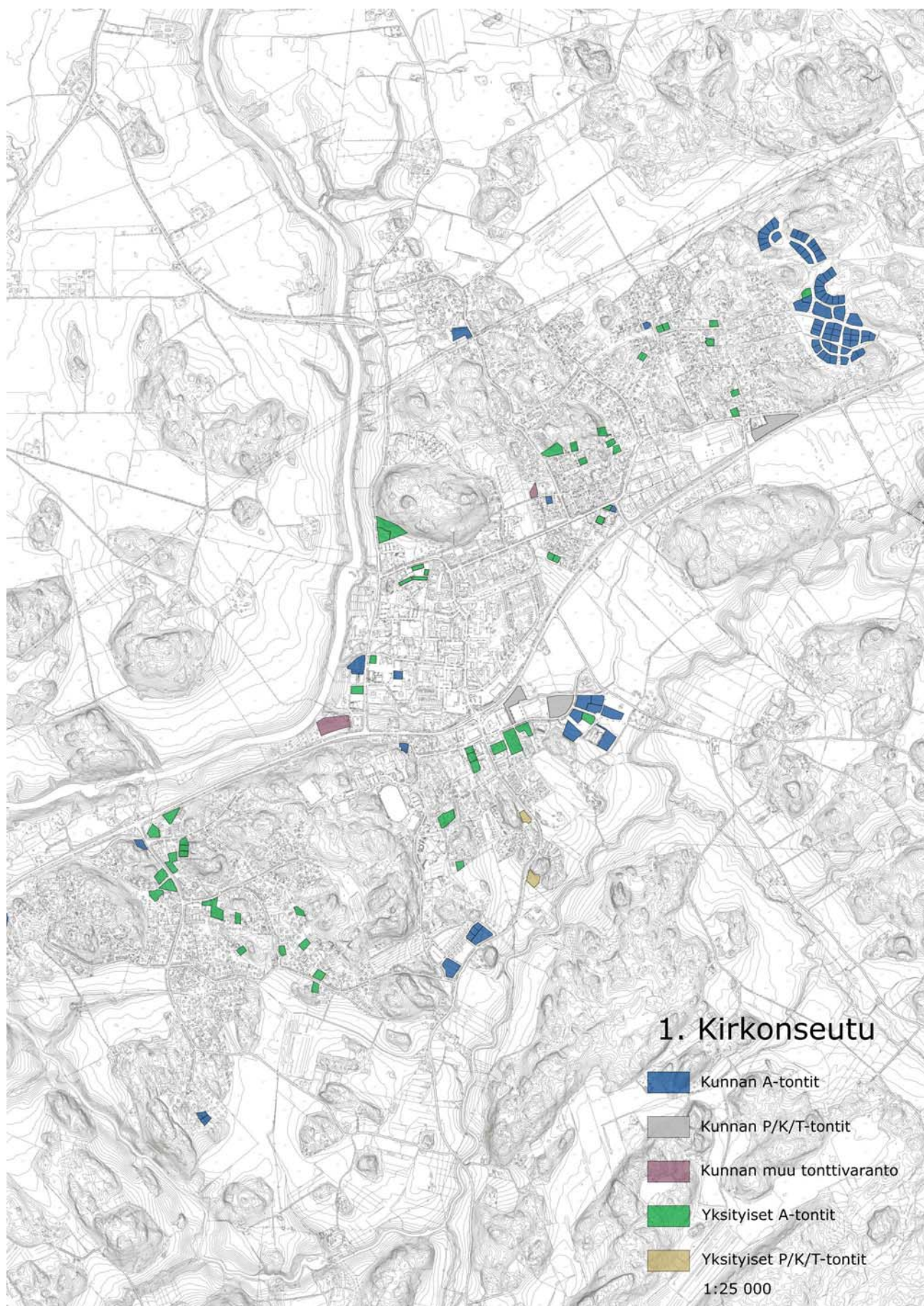
	Kunnan omistamat	Yksityisen omistamat	Yhteensä
1. Kirkonseutu			
AO/AOT	66	32	98
API/AR	11 / 8434 k-m ²	15 / 13 895 k-m ²	26 / 22 329 k-m ²
AL/AK/AKR	7 / 10 574 k-m ²	12 / 17 500 k-m ²	19 / 28 074 k-m ²
P/K/KL/KTY	2 / 1,62 ha	2 / 0,49 ha	4 / 2,11 ha
T/TT/TY	3 / 1,05 ha	-	3 / 1,05 ha
Y	2 / 1,09 ha	-	2 / 1,09 ha
2. Asemanseutu			
AO/AOT	25	19	44
API/AR	2 / 2001 k-m ²	-	2 / 2001 k-m ²
P/K/KL/KTY	6 / 2,27 ha	1 / 0,26 ha	7 / 2,53 ha
T/TT/TY	5 / 6,25 ha	9 / 4,70 ha	14 / 10,95 ha
Y	1 / 1,85 ha	1 / 1,47 ha	2 / 3,32 ha
RP	49 / 1500 k-m ² / 2,64 ha	-	49 / 1500 k-m ² / 2,64 ha
3. Ilmarinen			
AO/AOT	6	23	29
API/AR	2 / 2270 k-m ²	-	2 / 2270 k-m ²
AL	1 / 415 k-m ²	-	1 / 415 k-m ²
P/K/KL/KTY	1 / 0,20 ha	1 / 0,48 ha	2 / 0,68 ha
4. Loukinainen			
AO/AOT	5	104	109
API/AR	-	8 / 6 251 k-m ²	8 / 6 251 k-m ²
AL/AK/AKR	-	4 / 12 321 k-m ²	4 / 12 321 k-m ²
P/K/KL/KTY	6 / 1,91 ha	1 / 0,60 ha	7 / 2,51 ha
T/TT/TY	-	1 / 0,58 ha	1 / 0,58 ha

5. Littoinen			
AO/AOT	1	49	50
AP/AR	-	4 / 2 815 k-m ²	4 / 2 815 k-m ²
P/K/KL/KTY	15 / 8,50 ha	23 / 21,11 ha	38 / 29,61 ha
T/TT/TY	30 / 22,81 ha	8 / 9,00 ha	38 / 31,81 ha
7. Tarvasjoki			
AO/AOT	48	15	63
AP/AR	1 / 1895 k-m ²	1 / 1 532 k-m ²	2 / 3427 k-m ²
AL	1 / 753 k-m ²	-	1 / 753 k-m ²
KLT	-	3 / 1,36 ha	3 / 1,36 ha
T/TY	5 / 2,21 ha	4 / 2,31 ha	9 / 4,52 ha
Y	1 / 0,51 ha	-	1 / 0,51 ha

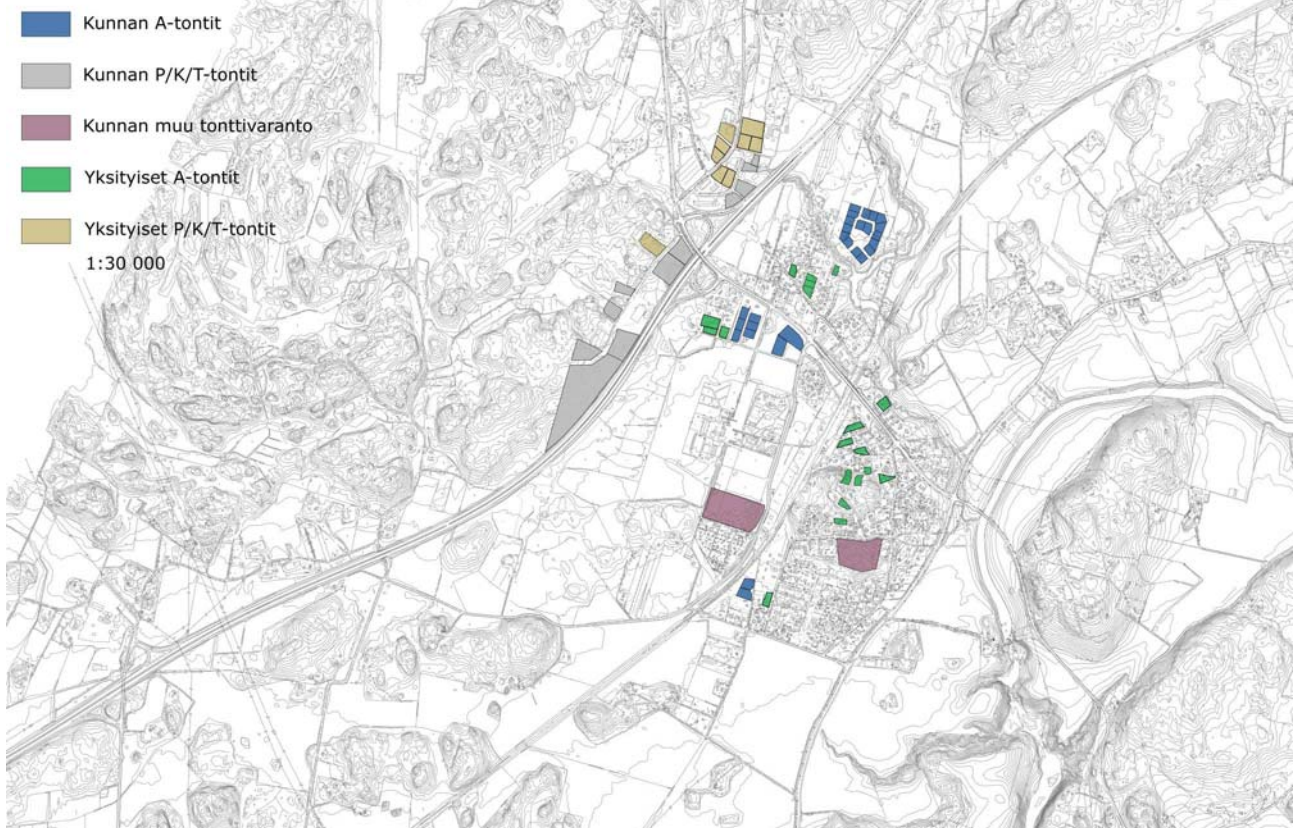
TAULUKKO 5. Yhteenveto koko kunnan tonttivarannosta

	Kunnan omistamat	Yksityisen omistamat	Yhteensä
AO/AOT	151	242	393
AP/AR	16 / 14 600 k-m ²	28 / 24 493 k-m ²	44 / 39 093 k-m ²
AL/AK/AKR	9 / 11 742 k-m ²	16 / 29 821 k-m ²	25 / 41 563 k-m ²
P/K/KL/KTY	30 / 14,50 ha	31 / 24,30 ha	61 / 38,80 ha
T/TT/TY	43 / 32,32 ha	22 / 16,59 ha	65 / 48,91 ha
Y	4 / 3,45 ha	1 / 1,47 ha	5 / 4,92 ha
RP	49 / 1500 k-m ² / 2,64 ha	-	49 / 1500 k-m ² / 2,64 ha

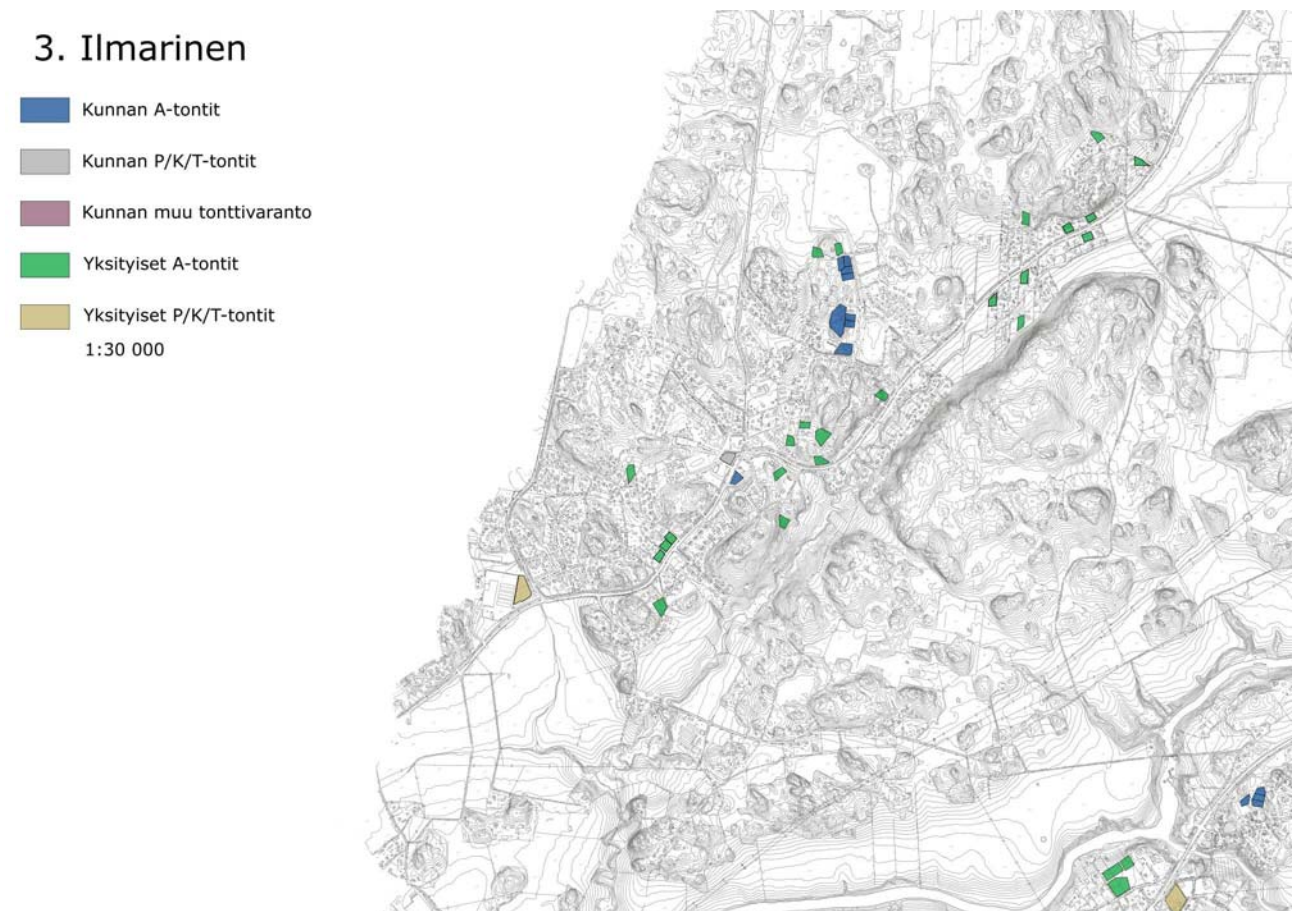
AO	Erillispientalojen korttelialue (omakotitalotontti)
AOT	Yhdistettyjen erillispientalojen ja teollisuusrakennusten korttelialue
AP	Asuinpientalojen korttelialue
AR	Rivitalojen korttelialue
AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue
AKR	Asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue
P	Palvelurakennusten korttelialue
K	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue
KL	Liikerakennusten korttelialue
KTY	Toimitilarakennusten korttelialue
T	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue
TT	Teollisuusrakennusten korttelialue
TY	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia
Y	Yleisten rakennusten korttelialue
RP	Ryhmäpuutarha- ja palstaviljelyalue

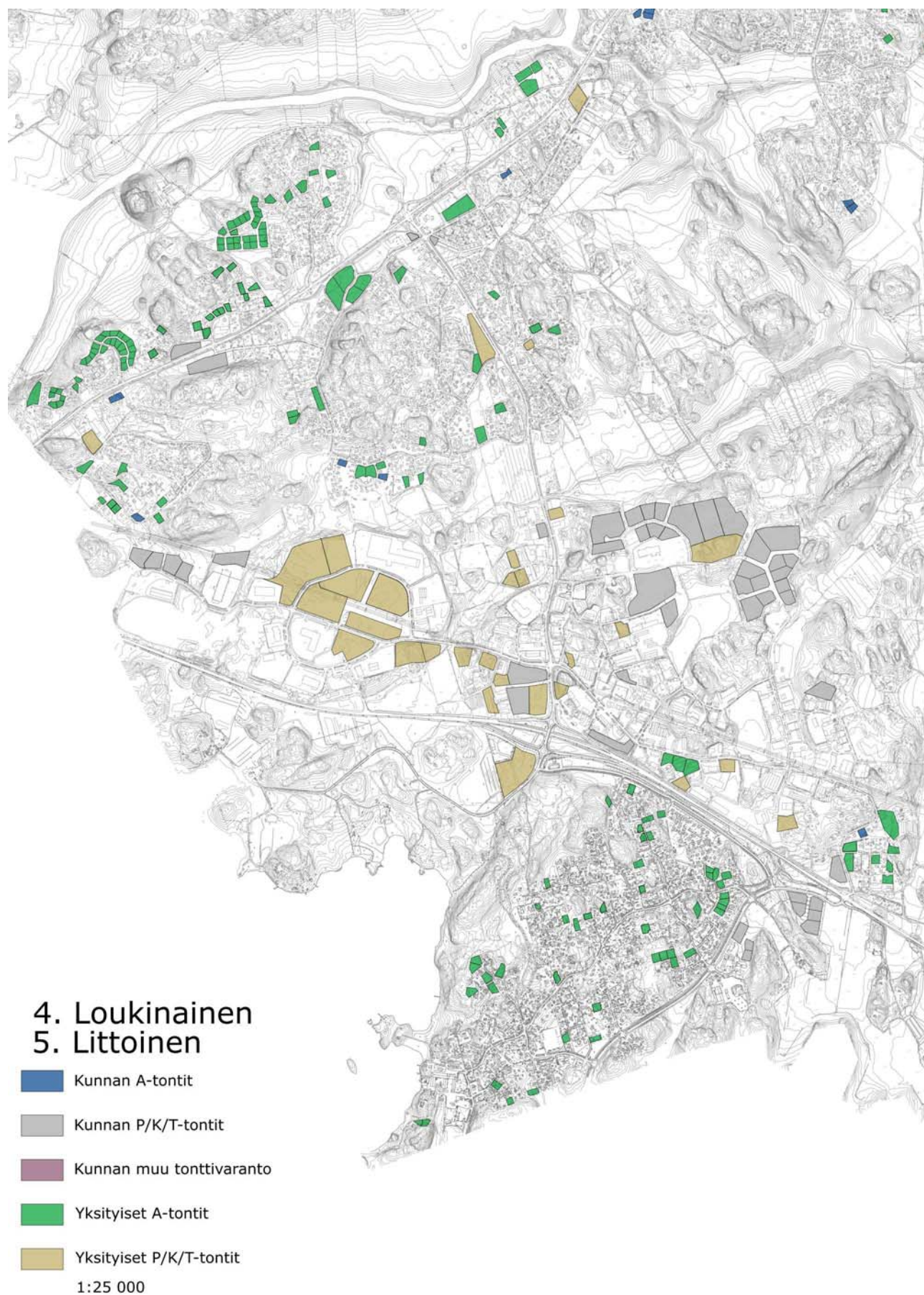


2. Asemanseutu



3. Ilmarinen







2.2.4. Muutokset maavarannossa

Taulukossa 6 on esitetty ajanjaksolla 2011-2018 suoritetuista maahankinnoista ja myynneistä johtuvat muutokset maavarannossa koko kunnan alueelta.

TAULUKKO 6. Muutokset maavarannossa 2011-2018 (30.9.2019)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Kokonaismaavaranto ha	1409,04	1436,25	1437,81	1448,26	1580,69	1565,15	1577,65	1652,66
Muutos maavarannossa ha (+)	40,26	27,21	1,56	10,45	132,42	-15,54	12,50	75,01
Maavarannon arvo M€	12,945	13,658	13,936	14,396	15,904	17,468	17,721	19,850
Muutos arvossa M€ (+)	1,372	0,713	0,278	0,460	1,508	1,564	0,253	2,129

2.3. Muut maapolitiikkaan liittyvät lähtökohdat

2.3.1. Väestö

Liedon väkiluku oli 31.12.2018 19 831 henkilöä. Tarvasjoen kuntaliitoksessa kunnan väkiluku kasvoi lähes 2000 asukkaalla. Viimeisen 10 vuoden aikana väestönkasvu on ollut nykyisen Liedon alueella keskimäärin 205 henkilöä/v. Väestönkasvun ennustetaan olevan tulevana vuosina keskimäärin 200 - 250 henkilöä vuodessa. Väestönkasvua ohjataan rakennemallin lähtökohdat huomioiden lainvoimaisen yleiskaavan alueille siten, että keskeisin kasvu sijoittuu Kirkonseudulle ja ns. ydin-kaupunkialueelle (Ilmarinen, Littoinen ja Loukinainen). Asemanseudulla ja Tarvasjoella kasvu on maltillisempaa.

TAULUKKO 7. Väkiluvun kehitys vuosina 2010-2018. Tarvasjoki liitettiin kuntaan vuoden 2015 alusta, mutta taulukossa kasvua on käsitelty yhtenä kokonaisuutena.

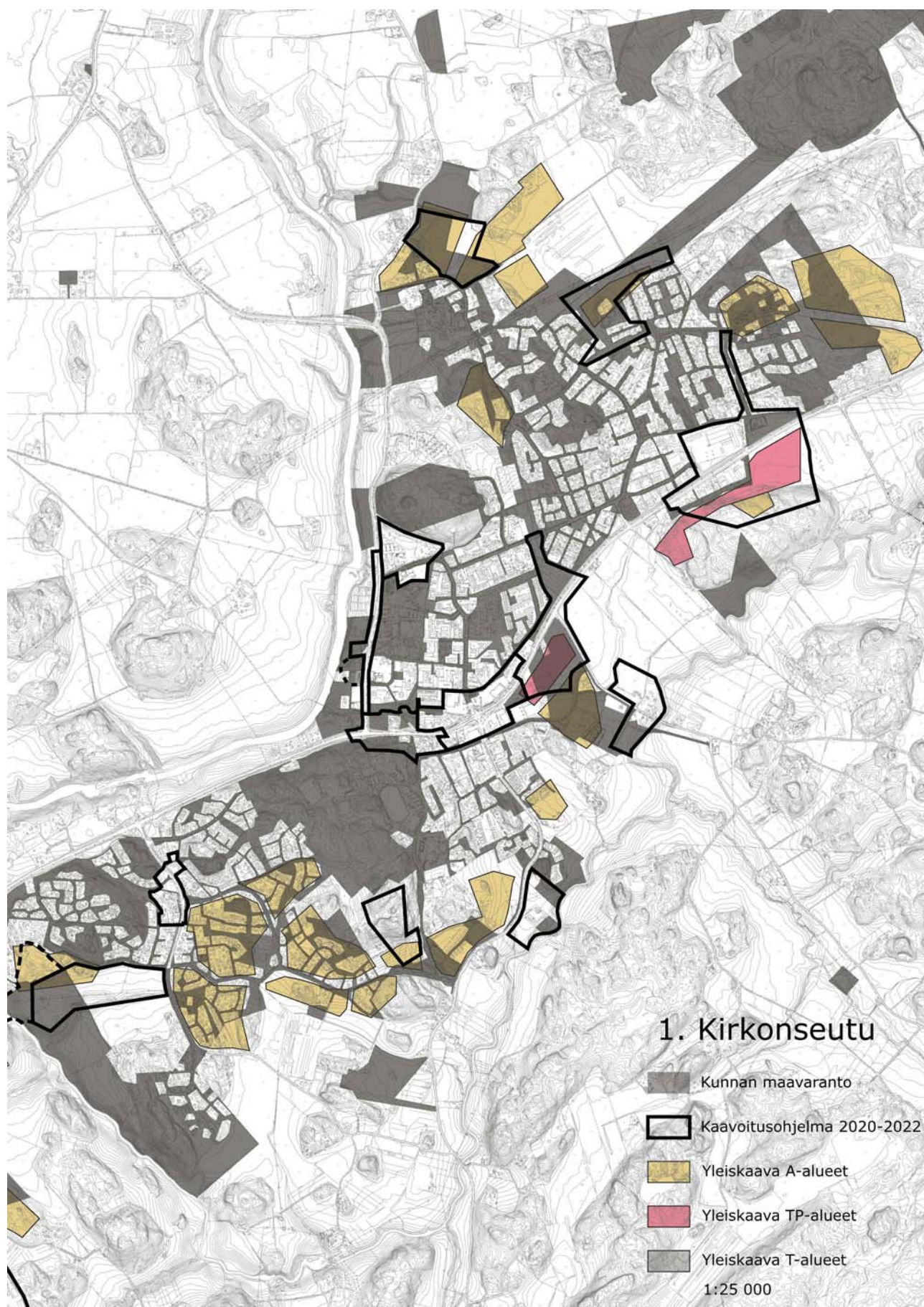
	31.12 2010	31.12 2011	31.12 2012	31.12 2013	31.12 2014	31.12 2015	31.12 2016	31.12 2017	31.12 2018
Väkiluku	18 205	18 634	18 982	19 128	19 209	19 263	19 418	19 596	19 831
Muutos edelliseen vuoteen	+ 224	+429	+348	+146	+81	+ 54	+ 155	+ 178	+ 235

2.3.2. Maanomistus

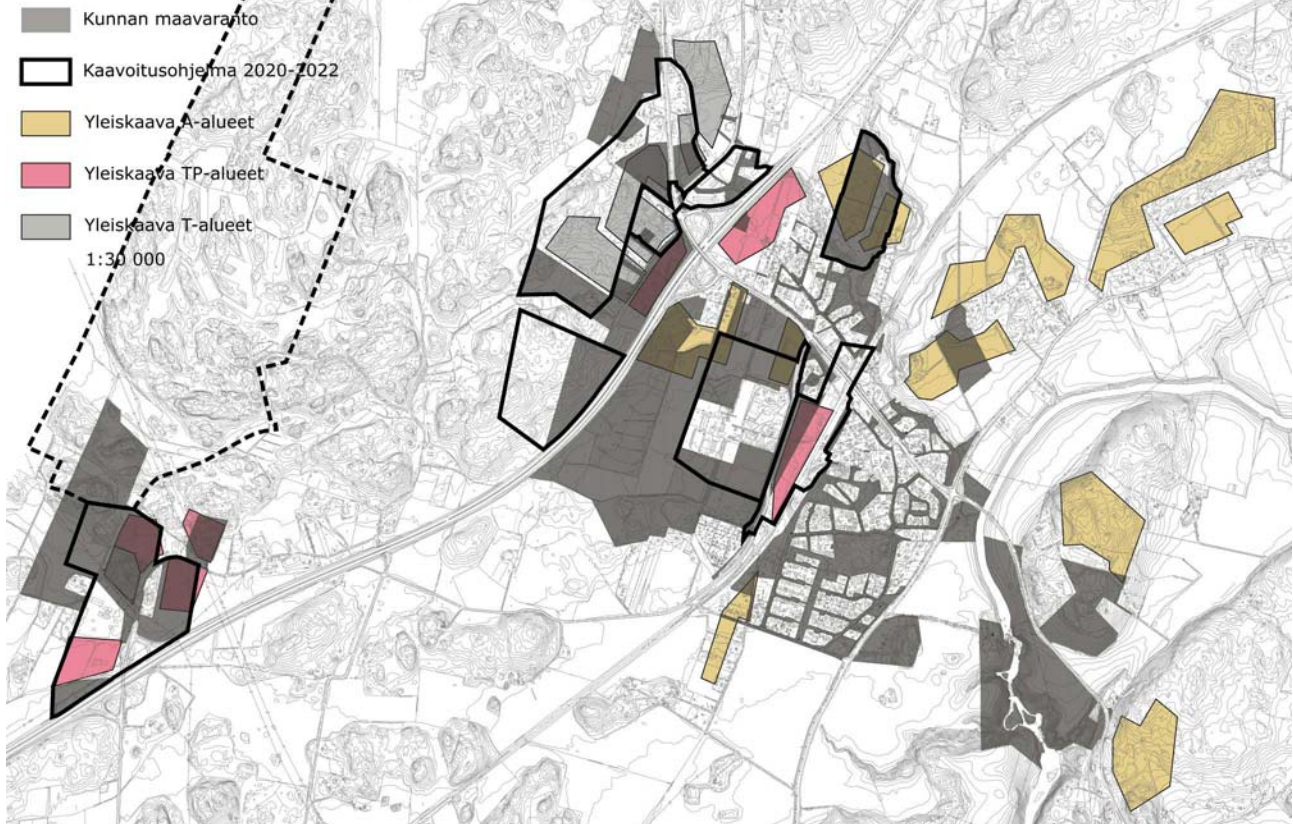
Liedon lainvoimaisen yleiskaavan voimassaoloaikana on rakentamiseen soveltuvaa raakamaata onnistuttu hankkimaan kunnan omistukseen kohtuullisesti. Keskeinen onnistuneen maapolitiikan väline on yleiskaavan ohella ollut maapoliittiset ohjelmat, sekä yleiskaavaa toteuttavat kaavoitus- ja tontinluovutusohjelmat. Raakamaalla tarkoitetaan asemakaavoittamatonta maata, jolla on käyttötarkoituksen muutokseen perustuvaa odotusarvoa, mutta tuleva käyttö ei ole tarkasti ja varmuudella tiedossa. Käytännössä nämä alueet ovat yleiskaavan mukaisia taajaman laajenemisalueita. Liedon kunnan omistamasta n. 1653 ha:n maasta on n. 805 ha asemakaavan mukaisia tontteja sekä katu-, virkistys- ja muita yleisiä alueita, maa- ja metsätalousalueita n. 553 ha ja n. 295 ha voidaan tulkita raakamaaksi.

Raakamaa-arvio pitää sisällään vireillä olevat asemakaavatyöt. Taulukossa 8 on esitetty raakamaavaranto taajamittain.

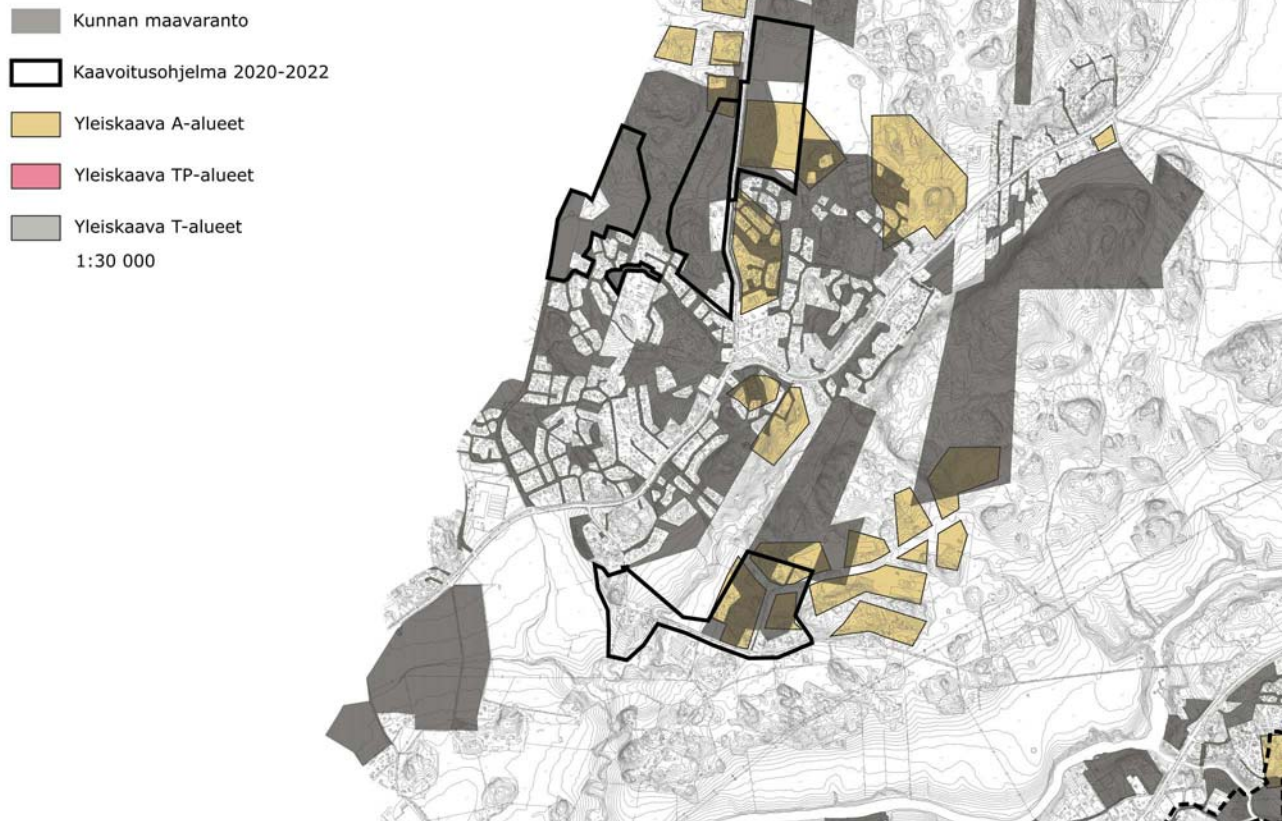
Tämänhetkinen maavaranto on esitetty seuraavilla sivuilla olevissa kuvissa kunnanosittain. Kunnan omistamat maa-alueet ovat harmaalla täyttövärillä (tilanne vuoden 2018 lopulta, vuoden 2019 maakaupat ei ole mukana). Samassa kuvassa on paksulla mustalla viivalla kaavoitusohjelma 2020-2022 (KH 324§/4.11.2019) mukaiset rajaukset sekä yleiskaavan aluevaraukset käyttötarkoituksen mukaisilla täyttöväreillä.

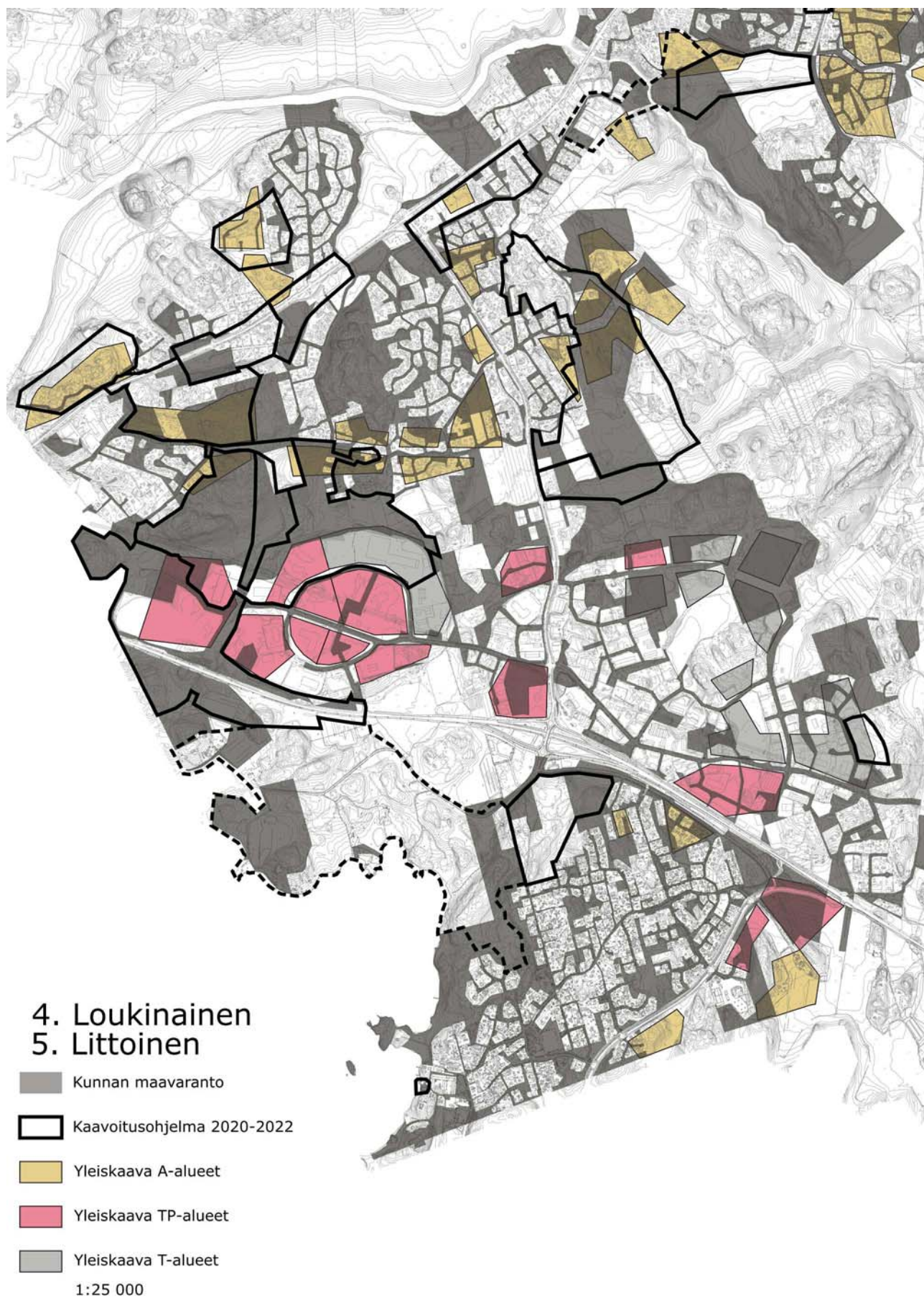


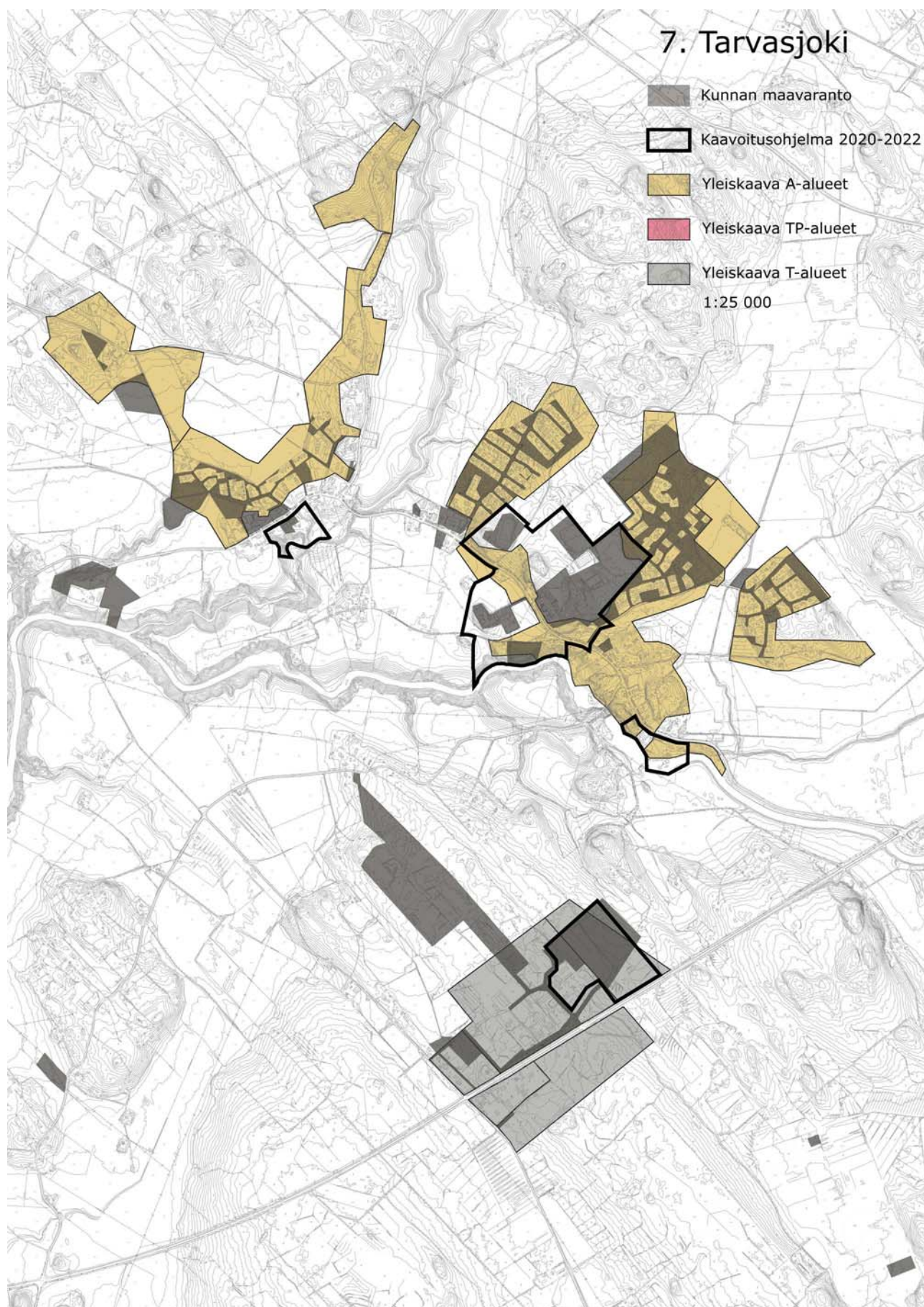
2. Asemansettu



3. Ilmarinen







Liedon kunnan raakamaavaranto on tällä hetkellä kohtuullinen. Maavarannon riittävyys on eritasoista eri taajamissa. Taulukossa 8 on esitetty maavarannon sijoittuminen taajamittain. Yleiskaavan aluevarausten ulkopuolista maanomistusta ei pidetä raakamaavarantona; kyseisten maa-alueiden arvo kaupankäynnissä on toimia vaihtomaana, jos niillä ei ole jotain muuta toiminnallista statusta (ampumarata, suojelualue, virkistysalue, maankaatopaikka jne...).

On huomioitavaa, että pinta-alat ovat suuntaa-antavia yhdyskuntarakentamiseen varatun maaomaisuuden määrästä, eikä detaljitason tarkastelua ole tehty. Kaikilla alueilla ei ole vielä yleiskaavallista statusta eikä siten suoraan hyödynnettävissä, taulukon 8 sarakkeessa välittömästi hyödynnettävissä on esitetty arvio raakamaa-reserveistä, jonka käyttöön ottoon on yleiskaavalliset edellytykset.

TAULUKKO 8. Raakamaavaranto taajamittain. Suluissa työpaikka-alueille varatut reservit pl. Rauhakylä ja Avanti, jotka ovat työpaikka-alueita. Luvuissa on mukana vireillä olevat asemakaavat.

	Yht. ha	Välittömästi hyödynnettävissä ha
1. Kirkonseutu	51,3 (5,9)	14,0 (5,9)
2. Asemanseutu	18,1 (12,1)	12,2 (7,0)
Rauhakylä	26,8	9,8
3. Ilmarinen	88,3	53,0
4. Loukinainen	43,6	32,1
5. Littoinen	9,9	3,2
5. Avanti	7,4	-
6. Yliskulma	30,7	-
7. Tarvasjoki	19,1 (11,2)	9,2 (7,8)
Yhteensä	295,2 (63,4)	133,5 (30,5)

2.3.3. *Analyysi raakamaa- ja tonttivarannon riittävydestä*

Yleiskaava 2020:n mukainen taajamakohtainen laskennallinen raakamaatarve (Liedon yleiskaava 2020: Raportti 1 – Kehityskuva, tavoitteet, mitoitus, 1998) vuositasolla on seuraava: Kirkonseutu 5,3 ha, Asemanseutu 1,8 ha, Ilmarinen 4,1 ha, Loukinainen 6,3 ha, Littoinen 3,3 ha ja Yliskulma 0,7 ha. Tarvasjoen yleiskaavan osalta vastaavaa tarkastelua ei ole tehty, mutta rakennemallin kasvutavoite (217 as.) ja väljempi tonttikoko (n. 1500 m²) huomioiden, tarve raakamaalle olisi n. 1,8 ha /v.

Seudullisen rakennemallin ja sen pohjalta laadittu Kanta-Liedon osayleiskaavan tarkennetut taajamittaiset tavoitteet (Kanta-Liedon osayleiskaava osallistumis- ja

arviointisuunnitelma 10.10.2016) ovat seuraavat: Kirkonseutu 6,0 ha, Asemanseutu 0,6 ha, Loukinainen 6,7 ha, Littoinen 0,5 ha ja Yliskulma 0,7 ha.

Ilmarisissa tavoite on vireillä olevan Maaria-Ilmarinen osayleiskaavan mukaisesti 5,5 ha, joka vastaa rakennemallin kasvua.

Taulukon 8 viimeiseen sarakkeeseen on koottu taajamittainen raakamaavaranto, jolla on yleiskaavallinen valmius tai ovat kaavoitusohjelmassa tai ovat valmistelussa olevia asemakaava-alueita. Välittömästi hyödynnettävissä oleva raakamaan riittävyys taajamittain perustuen rakennemallin tavoitteisiin (suluissa yleiskaava 2020) on seuraava: Kirkonseudulla raakamaan riittävyys asuntotuotantoon on n. 2,5 vuotta (2,5 v.). Asemanseudulla raakamaan riittävyys asuntotuotantoon on n. 8,5 v. (4 v.). Ilmarisissa raakamaan riittävyys asuntotuotantoon on n. 9,5 vuotta (13 v.). Loukinaisissa raakamaan riittävyys asuntotuotantoon on n. 5 vuotta (5 v.). Littoisissa raakamaan riittävyys asuntotuotantoon on n. 6 vuotta (1 v.). Tarvasjoella raakamaan riittävyys asuntotuotantoon on n. 1 vuosi. Työpaikka-alueiden osalta vastaavaa vertailua ei voida tehdä, mutta yleiskaavan mukaan on kaikilla työpaikka-alueilla oltava varantoa erilaisiin tarpeisiin.

Avantin työpaikka-alueilla ei raakamaavarantoa ole, mutta kun huomioidaan taulukon 4 oleva kaavavaranto, voidaan varantoa pitää riittävänä. Keskeinen tonttien toteutettavuutta rajoittava tekijä alueella on puutteellinen kunnallistekniikka, joka puuttuu Avanti 3:n alueelta.

Kokonaisvaltaisesti kunnalla on kohtuullinen raakamaavaranto. Tämän ohjelman tavoitteissa on esitetty raakamaavarannon tavoitteelliseksi riittävyudeksi 5 vuotta. Edellinen analyysi ja taulukko 8 kuitenkin osoittavat, että tämä ei jakaudu tasaisesti kunnan osittain. Ilmarisissa ei välittömiä raakamaahankinta tarpeita lähitulevaisuudessa ole, toisaalta Kirkonseudulla on syytä olla aktiivinen maanhankinnan kanssa. Loukinaisten osalta jouduttaneen pohtimaan maankäytön tehokkuutta pidemmällä aikajänteellä ottaen huomioon alueen keskeisen sijainnin Turun seudun talousalueella ja maavarannon riittävyys.

Taulukossa 4 on esitetty oleva tonttivaranto. Taulukossa ei ole otettu kantaa tonttivarannon toteutumiseen. Koska yksityisomisteisen tonttivarannon toteutukseen ei voida ottaa kantaa, seuraava analyysi perustuu kunnan olevaan varantoon. Tämän ohjelman tavoitteissa on esitetty toteuttamiskelpoisen tonttivarannon tavoitteelliseksi riittävyudeksi 3 vuoden tarpeet, joka voidaan juontaa suoraan tontinluovutusohjelmasta (liite 1).

Kirkonseudun oleva kunnan kerrostalo-, rivitalo- sekä omakotitalovaranto on riittävä. Tilanne muuttuu pientalojen osalta jo ensi vuonna, kun Talviniityn alue on kokonaisuudessaan tulossa markkinoitiin. Asemanseudulla varantotavoite täyttyy. Ilmarisissa rivitalovaranto on toistaiseksi riittävä, mutta omakotitontteja ei ole. Loukinaisissa ei varantoa ole juuri lainkaan muutamaa irtotonttia lukuun ottamatta. Littoisissa ei myöskään ole varantoa. Yliskulmalla kunnalla on tarjolla muutama tontti, joka riittänee vastaamaan kysyntää. Tarvasjoella tonttivaranto on riittävä. Ilmaristen ja Loukinaisten osalta tilanne on paranemassa: Ilmarisissa on asemakaavoja vireillä 24 hehtaaria ja Loukinaisissa 21 hehtaaria.

2.3.4. Maankäyttösopimukset

Vuosina 2011 – 2018 kunta teki maankäyttösopimuksia 12 kappaletta. Taulukossa 9 on esitetty tehdyt sopimukset aikajärjestyksessä keskeisine sisältöineen. Tarkasteluajalla tehtiin lisäksi Vanhalinnan alueen maankäyttösopimuksen (2008) tarkistus (KV 7§/27.1.2014).

Taulukko 9. Aikavälillä 2011-2018 laaditut maankäyttösopimukset keskeisine sisältöineen. Sinisellä on toistaiseksi avoimena olevat sopimukset.

Päivämäärä	Kaavatyö	Maanomistus pa.	Rakennusoikeuden lisäys	Mks. korvaus	Korvauksen suorittaminen	Muuta
14.3.2011	Loukineaisten keskusta II ak ja akm	15608 m ²	1 AL / 10643 m ² / 4257 k-m ²	20000€ + 3424 m ² katualuetta	Raha + maa-alueen luovutus	Vanhusten palvelutalon tontti
14.3.2011	Loukineaisten keskusta II ak ja akm	8618 m ²	2 AP / 3903 m ² / 781 k-m ²	4715 m ² VL-alueetta	Maan luovutus.	
14.3.2011	Loukineaisten keskusta II ak ja akm	19416 m ²	2 AP / 8581 m ² / 2574 k-m ² 1 AO / 1569 m ²	2720 m ² AP-alueetta ja 6546 m ² yleisiä alueita kunnalle	Maan luovutus.	
21.6.2011	Häntälänmäen akm	7010 m ²	1 AO / 1207 m ²	3146 m ² VL-alueetta	Maan luovutus.	Kunta maksaa välirahana 4500 €
21.6.2011	Häntälänmäen akm	2881 m ²	111 k-m ²	959 m ² yleisiä alueita kunnalle	Maan luovutus.	
21.6.2011	Häntälänmäen akm	3392 m ²	1 AO / 0 k-m ²	172 m ² VL-alueetta	Maan luovutus.	Iso rakennuspaikka jaettiin kahdeksi tontiksi
21.6.2011	Häntälänmäen akm	5335 m ²	1 AO / 1038 m ²	4297 m ² VL-alueetta	Maan luovutus.	Kunta maksaa välirahaa 5371,25 €
21.6.2012	Herrasen laajennus 2 ak ja akm	13178 m ²	3 AP / 4454 m ² / 1336 k-m ² 4 AO / 3961 m ²	20000 € + yleisiä alueita 4763 m ² + kunnallistekniikan toteutusta.	Raha + maa-alueen luovutus + mo. toteuttaa n. 102 m. klv:n jolla tontille ajo sallittu	Kunta luovuttaa 150 m ² AO-tontin osan.
2.8.2012	Herrasen laajennus 2 ak ja akm	5132 m ²	3 AO / 3124 m ²	5000 € + 2008 m ² yleisiä alueita	Raha + maa-alueen luovutus	

29.10.2013	Häntälänmäen akm	6655 m ²	3 AO / 320 k-m ²	ta kunnalle 1352 m ² yleisiä alueita kunnalle	Maan luovutus.	Alueella yksi 2915 m ² AO-tontti voimassa olevassa kaavassa
24.3.2014	Nenämäki 6 ak ja akm	8404 m ²	2 AP / 6204 m ² / 1551 k-m ²	32000 € + 2200 m ² yleisiä alueita kunnalle	Raha + maa-alueen luovutus	
2.9.2016	Vilkkimäen meijerin ak	25493 m ²	2 AL / 14252 m ² / 2516 k-m ²	4653 m ² yleisiä alueita kunnalle + mo. toteuttaa alueen kadun/linjauton kääntöpaikan	Maa-alueen luovutus + mo. toteuttaa kunnallistekniikkaa (kust.arvio 70000€)	Alueella olevaa rakennuskantaa 1560 k-m ²

2.4. Kaavoitustilanne

2.4.1. Maakuntakaava

Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueiden käytöstä. Siinä esitetään maakunnan yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön perusratkaisut keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä. Sen laatii ja hyväksyy Varsinais-Suomen liitto.

Varsinais-Suomen maakuntahallitus hyväksyi 23.4.2012 rakennemallin hyödynnettäväksi seuraavassa maakuntakaavan tarkistuksessa ja muussa maakunnan suunnittelussa. Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 10.6.2013 käynnistää Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Maakuntavaltuusto hyväksyi vaihemaakuntakaavan 11.6.2018. Lisäksi voimassa on 23.8.2004 vahvistettu Turun kaupunkiseudun maakuntakaava, siltä osin mitä vaihemaakuntakaava ei käsitellyt. Yhdessä nämä muodostavat Varsinais-Suomen maakuntakaavojen yhdistelmän.

Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 7.12.2015 käynnistää Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan. Kaava tullaan laatimaan vaihemaakuntakaavana, jossa käsitellään kierto- ja biotalouden näkökulmasta keskeisten luonnonvarojen käyttö ja potentiaalit yhteen sovittaen ne maakunnallisesti arvokkaiden luontoalueiden ja virkistysmahdollisuuksien turvaamiseen. Vaihemaakuntakaavan Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 10.06.2016. Kaava on ehdotusvaiheessa.

2.4.2. Yleiskaavat

Valtioneuvosto päätti 12.6.2014 Liedon ja Tarvasjoen kuntien yhdistymisestä kuntarakennelain perusteella. Tarvasjoen kunta yhdistyi Liedon kuntaan 1.1.2015. Kuntaliitoksen jälkeen Liedon kunnassa on voimassa koko kunnan osalta oikeusvaikutteinen yleiskaava, joka koostuu kahdesta yleiskaavasta: Liedon yleiskaavasta 2020 ja Tarvasjoen strategisesta yleiskaavasta.

Liedon kunnan yleiskaava 2020 hyväksyttiin kunnanvaltuustossa vuonna 2004 ja yleiskaavan tarkistus vuonna 2006. Lainvoimaiseksi Liedon kunnan yleiskaava 2020 tuli 22.8.2006. Tarvasjoen strategisen yleiskaavan Tarvasjoen kunnanvaltuusto hyväksyi 20.12.2011.

Turun kaupunki ja Liedon kunta valmistelevat yhteistyössä Maaria-Ilmaristen osayleiskaavaa Turun ja Liedon raja-alueelle. Tavoitteena on laatia Turun ja Liedon raja-alueelle oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka ohjaa asemakaavoitusta, rakentamista ja muuta maankäyttöä. Osayleiskaavan ohjevuosi on 2035. Osayleiskaavatyö on alkanut jo 2007 ja kaavaluonnos oli nähtävillä ensimmäisen kerran 2010, mutta oli keskeytettynä rakennemallityön valmistelun ajan. Osayleiskaavan uusi luonnoskiertos käytiin 2.5. – 31.5.2017. Kaava on ehdotuksen valmisteluvaiheessa.

Kunnanhallituksen päätöksen 354§/21.9.2015 mukaisesti Liedon yleiskaavan tarkistus laaditaan Kanta-Liedon osayleiskaavana entisen Liedon kunnan alueelle pl. Ilmarinen (ks. edellinen kappale). Alkuperäinen ohjevuosi oli 2025, vuoden 2019 talousarviokäsittelyn yhteydessä se tarkistettiin 2035:ksi. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena. Osana osayleiskaavatyötä Yliskulman alueelle laaditaan kyläkaava, jonka pohjalta voidaan myöntää suoria rakennuslupia.

Osayleiskaavan alustavassa luonnoksessa 11.10.2016 kaikkiin taajamiin osoitettiin kasvua rakennemallin mukaisesti sekä varauduttiin olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen. Uudisalueille osoitettava rakentaminen on voimakkaasti pientalovaltaista, kerrostalototeutus osoitetaan lähinnä keskustaaajaman rakennetta tiivistäen ja tarkoituksenmukaisesti keskeiseen joukkoliikenneväylään tukeutuen. Työpaikka-alueina kehitetään Avantin sekä Rauhakylä-Asemanseudun alueita.

Oikeusvaikutteinen yleiskaava luo hyvät edellytykset maanhankinnalle ja siten kunnan maapoliitiikan toteuttamiselle.

2.4.3. Asemakaavat

Liedon kunnan asemakaavoitettu pinta-ala on 17,8 km², sis. rakennuslain aikana vahvistetut rakennuskaavat. Alla olevassa taulukossa on esitetty kaavoitettujen alueiden pinta-alat taajamittain sekä vuosikymmenittäin. Sarakkeessa 2010-luku on kaavoitettu pinta-ala 1.9.2019 asti. Luvut eivät sisällä kaavamuutoksia.

TAULUKKO 10. Liedon kunnan asemakaavoitettu pinta-ala vuosikymmenittäin (1.9.2019). Tarvasjoen osalta eri vuosikymmenten tietoa ei ole saatavilla*.

Kunnanosa	Kokonais- ala	1970- luku	1980- luku	1990- luku	2000- luku	2010- luku
1. Kirkonseutu	469,4 ha	154,5 ha	41,2 ha	83,3 ha	128,9 ha	61,5 ha
2. Asemanseutu	173,7 ha	12,3 ha	43,0 ha	72,7 ha	34,1 ha	11,6 ha
3. Ilmarinen	163,3 ha	-	65,3 ha	48,4 ha	33,9 ha	15,7 ha
4. Loukinainen	346,7 ha	17,0 ha	38,5 ha	131,4 ha	119,1 ha	28,7 ha
5. Littoinen	506,3 ha	-	114,5 ha	204,0 ha	133,4 ha	54,4 ha
6. Yliskulma	4,6 ha	-	-	-	4,6 ha	-
7. Tarvasjoki	114,7 ha	*	*	*	*	*
Yhteensä	1778,7 ha	183,8 ha	302,5 ha	539,8 ha	454,0 ha	171,9 ha

2.4.4. Muut ohjelmat

Kunnanvaltuuston 47§/18.6.2018 hyväksymän **Liedon kuntastrategia 2018-2025:n** painopistealueita ovat:

- Unelmien pikkukaupunki - Viihtyisä ja vireä keskustaaajama ja omaleimaiset asuinalueet
- Avoin ja oivaltava ote tulevaisuuteen
- Lietolainen on aktiivinen ja onnellinen
- Talouden ja toiminnan kehys

Kuntastrategian keskeisimmät painopistealueet ja kriittiset menestystekijät ovat:

- Unelmien pikkukaupunki
- Avoin ja oivaltava ote tulevaisuuteen
- Lietolainen on aktiivinen, osaava ja onnellinen
- Talouden ja toiminnan kehys

Strategiassa määritellään mm. maapoliittinen ohjelma yhdeksi strategiaa täydentäväksi ja täytäntöönpanoa ohjaavaksi ohjelmaksi.

Suunnittelualueella on voimassa **Elinkeino-ohjelma 2016-2020**, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 29.08.2016. Elinkeino-ohjelma tukeutuu seudulliseen elinkeino-yhteistyöhön ja pyrkii turvaamaan ja vahvistamaan erityisesti Liedon elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja kunnan elinvoimaisuutta.

Ohjelmaan on kirjattu yhdeksän strategista tavoitetta sekä toimenpiteet, joilla ta-

voitteet saadaan toteutumaan. Elinkeino-ohjelmaa ollaan päivittämässä vuosille 2020-2025. Työn tavoitteellinen valmistumisaikataulu on vuoden 2019 loppuun mennessä.

Rakentamisen lupamenettelyä säätelee maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) ja -asetuksen (MRA) lisäksi kunnan **rakennusjärjestys**. Rakennusjärjestys on kuntien rakentamisen ohjauskeino, jolla annetaan paikallisista oloista johtuvia määräyksiä ja ohjeita. Se on annettu maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) nojalla.

Rakennusjärjestys on Liedon kunnanvaltuuston 15.2.2016 hyväksymä määräys- ja ohjeasiakirja, jonka määräysten noudattamista valvoo Liedon kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 19.2.2016. Rakennusjärjestykseen jätettiin voimaan kunnanvaltuuston 24.5.1996 hyväksymästä rakennusjärjestyksestä pykälät 8, 9 ja 10 sekä liitekartta.

Rakennusjärjestyksen tarkistamisen taustalla oli Liedon ja Tarvasjoen kuntaliitos 1.1.2015 alkaen, jonka johdosta kuntaan laadittiin koko kunnan kattava uusi rakennusjärjestys.

Syksyllä 2010 järjestettiin arkkitehtuurikutsukilpailu **Liedon kunnan keskustan ideakilpailu**, jossa tavoitteena oli löytää ideoita alueen jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kilpailun tavoitteena oli löytää laadittavan asemakaavan ja alueen liikennejärjestelyjen, asuntojen, julkisten ja kaupallisten palvelujen rakentamiseksi kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti korkeatasoinen ehdotus. Tavoitteena oli pienimittakaavainen, viihtyisä täydennysrakentaminen, joka mahdollistaisi kaupallisten palvelujen kehittymisen. Kilpailussa osallistujien tuli tutkia koko aluetta pitkän aikavälin kehityksen näkökulmasta. Tavoitteena oli maankäyttövisio, jossa valtatie on siirtynyt muualle ja nykyinen tie toimisi pääkatumaisena väylänä. Määrätylle osalle tavoitteena oli esitys, joka johtaisi välittömään toteutukseen.

Kilpailun tulokset julkistettiin 13.12.2010. Kilpailussa palkittiin kolme työtä, mutta jatkosuunnittelussa huomioidaan kaikkien töiden ideoiden käyttämistä soveltuvin osin. Keskustaa tiivistetään kilpailun tulosten antamin lähtökohdin. Ensimmäiset kilpailun tuloksia hyödyntävät asemakaavat ovat kunnanvaltuustossa 16.11.2015 (96§) hyväksytty Jokirannan asemakaava ja asemakaavan muutos ja kunnanvaltuustossa 27.2.2017 (23§) hyväksytty Keskustien asemakaavan muutos.

2.5. Maapolitiikan nykytilannearviointi

Vahvuudet:

- Liedon kunnalla on käytössään osaavaa henkilökuntaa maapolitiikan hoitamiseksi.
- Maapolitiikan hoitamisessa on Liedossa perinteitä, mikä mahdollistaa asioiden joustavan käsittelyn.
- Liedon kunnalla on hyvät taloudelliset edellytykset raakamaan hankintaan.
- Hyvä raakamaavaranto.
- Tonttimaan hinnoittelu on oikea.
- Kulttuurimaisema on pystytty huomioimaan kaavoituksessa.
- Kunta koostuu erityyppisistä taajamista, voidaan tarjota erilaisia asuin- ja yritysalueita.
- Kaikissa taajamissa on peruspalvelut kunnossa.
- Ylikunnalliset palvelut.
- Liedossa on hyvä maapoliittinen neuvottelukulttuuri, joten ”järeimpiä” maapolitiikan keinoja ei ole juurikaan tarvinnut käyttää.
- Lieto on ketterä kaavoituksessa ja kaavojen muuttamisessa asiakkaiden tarpeiden mukaan.

Mahdollisuudet:

- Liedon kunnan sijainti on hyvä Turun kaupunkiseudulla.
- Lieto tarjoaa luonnonläheisen vaihtoehdon seutukunnan muihin kuntiin nähden.
- Liedon liikenteellinen sijainti mahdollistaa ja houkuttelee monialaisten yritysten sijoittumisen kunnan eri alueille.
- Taajamissa on kasvuvaraa.
- Palveluita tehostamalla voidaan vahvistaa taajamia.

Heikkoudet:

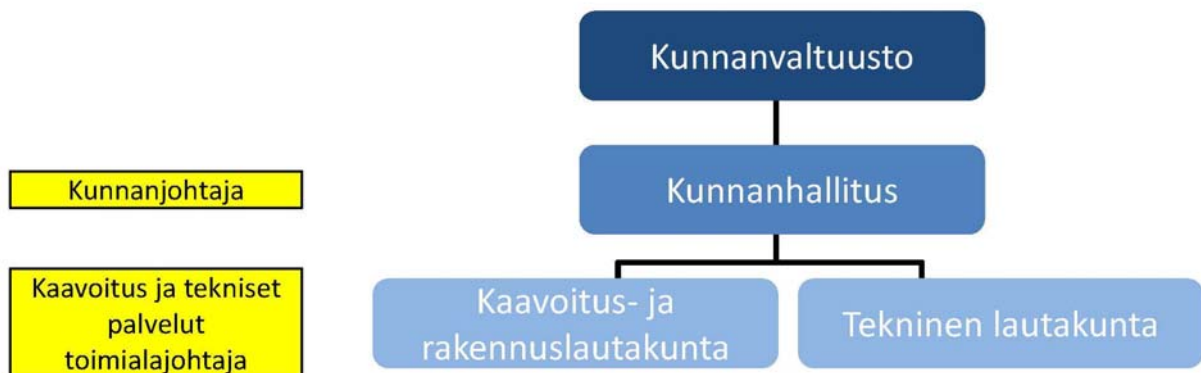
- Liedon kunnan maapolitiikan hoitamiseen osoitetut omat henkilöstöresurssit ovat niukat.
- Liedon kunnan tarjoama tonttitarjonta on jakautunut epätasaisesti kunnan eri kasvukeskusten välillä.
- Liedon kunnassa vakiintunut maankäyttösopimuskäytäntö puuttuu, ja toteutuneiden sopimusten sisältö on ollut kirjavaa.
- Joukkoliikenteen saavutettavuus on uusilla asuinalueilla huono tai vuoroväli harva. Kunnan sisäisiä yhteyksiä ei ole.
- Liikenneturvallisuus.
- Aiempien maapoliittisten ohjelmien tavoitteita tonttireservistä ei ole saavutettu.

Uhat:

- Turun seudun maanhintakehitys.
- Keskenäiset isot tiehankkeet ja niiden toteutuminen / toteutumattomuus.
- Maavarannon ylläpitäminen.
- Yleinen taloudellinen tilanne.
- Kaupunkiseudun kehityksen hitaus.
- Raakamaan hinnan nousu.
- Tonttireservin saavuttamisen edellyttämien investointien määrärahojen oikea-aikaisuus.
- Tontinmyyntiä ei saada ajoitettua suhteessa kunnallistekniikan rakentamiseen.

2.6. Organisaatio ja tehtävät

Liedon kunnassa maapolitiikan hoitamisesta vastaavat kunnanvaltuusto, kunnanhallitus, kaavoitus- ja rakennuslautakunta ja tekninen lautakunta sekä viranhaltijoista erityisesti kunnanjohtaja, kaavoitus ja teknisten palveluiden toimialajohtaja, kaavoitusinsinööri sekä mittausinsinööri. Liitteessä 2 on kuvattu kunnan keskeisimpien maapoliittisten tehtävien kaaviot eri tilanteissa. Itse maapoliittisten asioiden valmisteluprosessiin osallistuu kaavoitus ja mittaus-toimen henkilöstö tarvittavalla laajuudella.



Maapoliittisia tehtäviä ovat muun muassa:

Maan ostaminen

- raakamaa
- rakennuspaikan osa
- muut alueet

Maan myyminen

- omakotitalotontit
- yhtiömuotoinen rakentaminen
- yritystontit
- rakennuspaikan osa
- muut alueet

Maan vuokraaminen

- tontit
- peltomaa
- muut alueet

Etuosto-oikeuden käyttäminen

- päätös etuoston käyttämisestä (etuostolain mukaan)

päätösvalta kunnanhallituksella)

- päätös, ettei kunta käytä etuosto-oikeutta

Lunastusluvan hakeminen

Maan lunastaminen asemakaavan perusteella

Muun lunastuksen hakeminen

Katualueen haltuunotto ja katualuekorvauksesta päättäminen

Maankäyttösopimuksen hyväksyminen

- 1) kaavoituksen käynnistämissopimus
- 2) asemakaavan toteuttamiskustannuksista sopiminen

Kehittämiskorvauksesta päättäminen

Kehittämisalueeksi nimeäminen

Rakentamiskehotuksen antaminen

Rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero (kiinteistöverolain mukaan valtuuston tehtävä)

Erillisen tonttijaon laatiminen ja hyväksyminen

Käyttöoikeuden antaminen kiinteistöön (maapohjaan)

Rasitteen perustaminen kunnan omistamalle kiinteistölle

Asiakirjojen allekirjoittaminen (kauppakirja, maanvuokrasopimus, maankäyttösopimus, muut asiakirjat)

Maapoliittisten tehtävien hoitamisesta, päätösvalasta ja sen delegoinnista säädetään yksityiskohtaisemmin Liedon kunnan hallintosäännössä.

2.7. Maapoliittinen visio

Liedon kunnan maapoliittinen visio vuodelle 2030:

Lieto on monitaajamainen yhtenäinen asuin-, liike- ja työpaikka-alue, joka on osa Turun kaupunkiseutua.



Seuraavien lukujen 3 ja 4 tarkoituksena on esittää Liedon kunnan maapolitiikan tavoitteet ja keinot ohjelmakaudelle. Mikäli näissä onnistutaan, maapoliittinen visio voi myös toteutua.

3. Tavoitteet

3.1. Kunnan strategiset tavoitteet

Kunnanvaltuuston 47§/18.6.2018 hyväksymän **Liedon kuntastrategia 2018-2025:n** painopistealueita ovat:

- Unelmien pikkukaupunki - Viihtyisä ja vireä keskustaaajama ja omaleimaiset asuinalueet
- Avoin ja oivaltava ote tulevaisuuteen
- Lietolainen on aktiivinen ja onnellinen
- Talouden ja toiminnan kehys

Kuntastrategian keskeisimmät painopistealueet ja kriittiset menestystekijät ovat:

- Unelmien pikkukaupunki
- Avoin ja oivaltava ote tulevaisuuteen
- Lietolainen on aktiivinen, osaava ja onnellinen
- Talouden ja toiminnan kehys

Strategiassa määritellään mm. maapoliittinen ohjelma yhdeksi strategiaa täydentäväksi ja täytäntöönpanoa ohjaavaksi ohjelmaksi.

3.2. Kunnan maankäyttöön liittyvät tavoitteet

1. Toimiva, viihtyisä, turvallinen ja taloudellinen yhdyskunta

Kunnan maanhankinnan, kaavoituksen ja rakentamisen painopiste pidetään kunnan nykyisissä asemakaavoitetuissa taajamissa. Elinkeinoelämän alueita kehitetään nykyisillä, liikenteellisesti vetovoimaisilla, paikoilla. Olevaa yhdyskuntarakennetta täydennetään ja tiivistetään sekä teknisen verkoston hyötyastetta tehostetaan.

Ensimmäisiä asemakaavoja laaditaan pääasiassa kunnan omalle maalle. Kaavoituksen aikaansaama arvonnousu saadaan kunnan omaan käyttöön mm. kunnallistekniikan ja palveluiden kustannuksiin. Omalle maalle kaavoittaessaan kunta voi vaikuttaa alueen toteuttamisaikatauluun (palvelujen riittävyys) sekä alueen hintatasoon (kohtuuhintainen asuntotuotanto).

Maata hankitaan ja kaavoitetaan myös virkistys- ja suojelutarkoituksiin (mm. liito-oravat, kunnanhallitus 472§/4.12.2017). Maan hankinnassa huomioidaan monimuotoisesti arvokkaat luontoalueet ja varmistetaan riittävät aluevaraukset niiden säilyttämiseksi.

2. Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen

Maanhankinta ja asemakaavoitus kohdistetaan olemassa oleviin taajamiin tukeutuen yleiskaavan mukaisilta alueilta, jolloin voidaan hyödyntää olemassa olevia palveluja, joukkoliikennettä ja kunnallisteknisiä järjestelmiä ja nos-

taa niiden käyttöastetta. Asemakaavojen ajantasaistamisella ja tarvittaessa kaavamuutoksilla pyritään eheyttämään yhdyskuntarakennetta, luomaan toimintaedellytyksiä elinkeinoelämän tarpeisiin ja nostamaan kunnallistekniikan käyttöastetta.

Laajahkon yksityisen tonttivarannon toteutumista edistetään käytössä olevin keinoin. Alueille tehdyt kunnallistekniset investoinnit pyritään saamaan hyötykäyttöön.

3. Riittävän raakamaavarannon varmistaminen

Raakamaata hankitaan aktiivisesti yleiskaavassa yhdyskuntarakentamiseen osoitetuilta alueilta siten, että käytettävissä oleva kunnan maanomistus vastaa vähintään viiden vuoden tarpeita kaikissa taajamissa. Kasvualueilla tulisi olla jatkuvasti käytettävissä noin 110-120 ha raakamaata (taulukko 8) asuntotuotantoon ja vuosittainen maantarve asuntotuotantoon 20-25 ha. Elinkeinoelämän tarpeiden osalta ei voida suoraan määritellä pinta-alallista tarvetta, näiden alueiden osalta käydään aktiivista maakauppaa riittävän maavarannon turvaamiseksi.

4. Kunnan oman tonttivarannon kasvattaminen

Toteuttamiskelpoista tonttivarantoa asuntotuotantoon on asemakaavoitettu vähintään kolmen vuoden tarpeisiin. Elinkeinoelämän tarpeita varten ylläpidetään monipuolista ja riittävää tonttitarjontaa. Käytännössä tarkoittaa sitä, että tontinluovutusohjelman varanto (liite 1) olisi käyttöönotettavissa.

5. Edellytysten luominen elinkeinotoiminnan kehittämiseksi ja yritysten sijoittumiselle kuntaan

Yleiskaavassa määritetään ne kehitettävät elinkeinotoiminnan alueet, joihin kunta panostaa maanhankintaa ja suunnitteluresursseja. Olemassa olevien yritysten toimintaa ja kehitystä turvataan mm. riittävällä raakamaareservillä ja joustavalla maapoliittisella toiminnalla. Yksityisten maanomistajien kanssa tehdään markkinointiyhteistyötä, jotta saadaan oleva tonttivaranto käyttöön.

6. Liikennejärjestelmän toimivuus

Yhteistyöllä tieviranomaisen kanssa varmistetaan niin paikallisen, seudullisen kuin valtakunnallisen liikkumisen sujuvuus ja turvallisuus huomioiden joukko liikenteen, kevyen liikenteen kuin myös henkilöliikenteen ja elinkeinoelämän kuljetustarpeet.

4. Keinot

4.1. Raakamaan hankinta

4.1.1. Vapaaehtoinen kiinteistökauppa ja maanvaihto

Vapaaehtoisen kiinteistökaupan tulee olla **pääasiallinen maanhankintakeino** kunnassa. Tavoitteena on, että maa hankitaan kunnalle mahdollisemman aikaisessa vaiheessa, viimeistään kuitenkin ennen asemakaavoitusta ja että kunta saa kaavoituksen tuoman arvonnousun pääosin itselleen.

Erityisesti laajojen, kaavoittamattomien raakamaa-alueiden hankinnassa maapoliittisesti paras keino on hankkia alueet kunnan omistukseen ennen asemakaavan laatimista. Menettelyllä saavutetaan useimmissa tapauksissa selkeää kustannussäästö verrattuna maankäyttösopimusmenettelyyn.

Ainoastaan erityisestä syystä kunta ostaa asemakaavoitettua maata itselleen. Näitä ovat muun muassa:

- asemakaavoitetut puistot ja muut viheralueet
- yleisten rakennusten korttelialueet
- muut mahdolliset erityistapaukset

Raakamaata hankitaan ensisijaisesti yleiskaavan mukaisilta laajenemisalueilta. Tapauksissa, joissa kunnalle tarjotaan maata yleiskaavan ulkopuolisilta alueilta, maanhankinnan ratkaisee maa-alueen mahdollinen pitkän aikajänteen maankäyttö tai sitten sen mahdollinen arvo vaihtokauppavälineenä.

Raakamaaksi luokiteltavissa olevaa maata pyritään ostamaan aina kun sitä tulee tarjolle. Raakamaana käsiteltäviä alueita ovat:

- 1) kaavoitusohjelman kohteet
- 2) 10 vuoden aikajänteellä mahdollisesti toteutuvat kohteet
- 3) yleiskaavan mukaiset taajamatoimintojen aluevaraukset
- 4) kauempana sijaitsevat, mutta pidemmällä aikajänteellä mahdollisesti hyödynnettävät alueet (yhdyskuntarakenteen mahdollinen laajenemisalue)

Näistä kohtien 1-3 tapauksessa tarjotaan maanomistajalle käypä, olosuhteisiin perustuva, raakamaan hinta, jonka muodostumisessa noudatetaan seuraavia periaatteita:

- toteutuneet kaupat lähialueilla
- alueen hyödynnettävyys
- alueen etäisyys olevasta yhdyskuntarakenteesta
- alueen yleiskaavallinen status
- olevien rakennusten markkina-arvo
- tarvittaessa laaditaan arvio olevan puuston arvosta
- alueella sijaitsevat suojelukohteet ym. alueet, jotka eivät ole maankäytöllisesti hyödynnettävissä

Kohdassa 4 raakamaan hinta neuvotellaan tapauskohtaisesti, kuitenkin maanomistajia tasa-arvoisesti kohdellen ja huomioiden sen, että alueen maankäyttö on hyvin pitkällä tulevaisuudessa ja yleiskaavalliselta statukseltaan epävarmassa tilassa.

Maakauppaa voidaan käydä myös muista alueista kuin yleiskaavan mukaiselta maankäytön alueelta. Tällöin hankittava maapohja on varantona myöhempää maakauppaa varten, jolloin sitä voidaan käyttää vaihtomaana osana kauppahintaa. Tällöin maapohjasta maksetaan käypä metsä- tai peltomaan hinta, joka arvioidaan Maanmittauslaitoksen vuosittain laatiman kauppahintatilaston pohjalta. Tällöin kauppahinta on neuvotteluperusteinen, mutta maapohjan arvoksi tavoitellaan keskimäärin alueella toteutunutta pelto- tai metsämaan hintaa.

Raakamaan hinnoittelu tehdään tapauskohtaisesti siten, että samanlaatuista maista maksetaan sama hinta (maanomistajien tasapuolinen kohtelu). Alueita hinnoiteltaessa on kiinnitettävä huomiota alueisiin, jotka eivät ole raakamaata mm. suojelualueet, joenvarsialueet, muinaismuistot jne. eli alueet, joille ei maankäyttöä voida osoittaa. Tästä johtuen alueille ei laadita vyöhyketyypistä hinnoittelua, vaan kauppahinta neuvotellaan tapauskohtaisesti, jotta voidaan ottaa huomioon myös alueet joilla ei todellista raakamaa-arvoa ole.

Raakamaakaupoissa osa kauppahinnasta voidaan suorittaa maanvaihtona, tällöin kasvusuuntien ulkopuolella olevia metsä- ja peltotiloja käytetään vaihtomaana, kuitenkin huomioiden em. alueilla olevat luontoarvot, jolloin nämä arvot pystytään turvaamaan kunnan omistuksessa.

Vuosittainen raakamaan tarve on esitetty luvussa 3.2. Taulukon 1 mukaan kunta on vuosina 2011-2018 hankkinut maata vuositason keskimäärin hieman alle 1 M€. Määrällisesti vaihtelu on kyseisenä ajanjaksona ollut 11-90 ha/v.

Vapaaehtoiseen kiinteistökauppaan perustuva maanhankinta on Liedon kunnan taholta aktiivista toimintaa.

Raakamaata hankitaan ensisijaisesti yleiskaavan mukaisilta laajenemisalueilta.

Raakamaan ostotilanteessa laaditaan arvio alueen asemakaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Liedon kunnan tavoitteena on, että kunta saa raakamaan ostolla pääosan tästä arvonnoususta itselleen.

Raakamaata hankkiessaan kunta pystyy paremmin turvaamaan luonnon monimuotoisuuteen liittyvät arvot.

4.1.2. Lunastaminen

Kunnalla on mahdollisuus lunastaa maata yleisen tarpeen niin vaatiessa. Lunastus voi perustua ympäristöministeriön myöntämään erilliseen lupaan (MRL 99§ ja 100 §) tai maankäyttö- ja rakennuslain perusteelle tapahtuvaan asemakaava-alueen lunastusoikeuteen (MRL 96 §). Lisäksi lain mukaan kunnalle voi syntyä tietyn edellytyksin lunastusvelvoite alueeseen (MRL 101 ja 102 §).

Tässä yhteydessä ei käsitellä muita lunastustapauksia, kuten vesijätön lunastuksen tai rakennuspaikan osan lunastuksen hakemista.

Raakamaan lunastaminen (MRL 99 ja 100 §)

Raakamaan lunastaminen Liedossa on mahdollista myös kaavoittamattomilla alueille ja alueilla, joissa yleiskaavan laatiminen on vireillä. Edellytyksenä kaavoittamattoman raakamaan lunastamiselle on, että kunta tarvitsee aluetta yhdyskuntarakentamiseen ja kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten. Haettaessa ympäristöministeriöltä lunastuslupaa hakemuksessa tulee perustella muun muassa rakennusmaan ja raakamaan tarjontatilanne.

Yleiskaavan (myös oikeusvaikutuksettoman) perusteella Liedon kunta voi hakea ympäristöministeriöltä lunastuslupaa alueeseen, jota tarvitaan asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen.

Liedon kunta varautuu hakemaan raakamaan lunastuslupaa perustelluissa tapauksissa, mikäli kunnan suunnitelmallinen kehittäminen tätä edellyttää.

Asemakaavan toteuttamiseen perustuva lunastusoikeus (MRL 96 §)

Liedon kunta voi ilman erityistä lupaa lunastaa asemakaavassa yleiseksi alueeksi osoitetun alueen tai yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, jotka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan tai kunnan laitoksen tarpeisiin.

Liedon kunnassa yleisten alueiden ja yleisten rakennusten korttelialueiden tai näiden osien hankinta pyritään hoitamaan vapaaehtoisella kiinteistökaupalla jo ennen asemakaavan hyväksymistä. Näiden alueiden hankinta kunnalle tapahtuu usein yhtäaikaisesti maankäyttösopimusneuvotteluiden yhteydessä. Alueiden luovutus kunnalle kannattaa toteuttaa kiinteistökaupan esisopimuksella, joka tehdään sen jälkeen, kun asemakaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä. Esisopimuksessa sovitaan, että lopullinen kiinteistökauppa toteutetaan, kun ao. asemakaava on saanut lainvoiman.

Lunastusvelvoite (MRL 101 ja 102 §)

Liedon kunnalle voi syntyä lain mukainen lunastusvelvoite alueeseen, joka asemakaavassa tai yleiskaavallisella rakentamisrajoitteella on osoitettu muuhun kuin yksityiseen rakennustoimintaan, eikä maanomistaja voi sen vuoksi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan. Lunastusvelvoite syntyy tyypillisimmillään kaavoitetuille puistoalueille ja muille viheralueille.

4.1.3. Etuosto-oikeuden käyttäminen

Etuosto tarkoittaa kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta. Etuostolain (EoL) mukaan kunta voi käyttää etuosto-oikeutta vastikkeellisissa kiinteistökaupoissa, joissa kohteen pinta-ala on yli 5000 m² ja kaupan osapuolena ei ole valtio tai sen laitos, eikä kyseessä ole lain tarkoit-

tama sukulaisuovutus tai pakkohuutokauppa. **Etuosto-oikeutta voi lain mukaan käyttää ainoastaan maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.** Etuostoa ei saa käyttää maan hankkimiseksi muuhun kuin laissa mainittuihin tarkoituksiin ja sen tavoitteiden toteuttamiseksi.

Koska etuosto-oikeuden käyttäminen on laissa tarkoin rajattu, kunnan on huolehdittava siitä, että **etuoston käytön perusteet ilmenevät riittävän kattavasti kunnan päätöksestä.** Jos etuoston kohteena olevan maan käyttötarkoituksen peruste ei suoraan ilmene asema- tai yleiskaavasta, päätöksen perusteluihin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Liedon kunta käyttää etuosto-oikeutta harkinnan mukaisesti seuraavanlaisissa kiinteistökaupoissa:

- alue on tärkeä tulevan yhdyskuntarakentamisen kannalta ja tukee kunnan suunnitelmallista kehittämistä (yleiskaava),
- etuosto-oikeuden käyttäminen parantaa kiinteistöomistuksen pirstoutuneisuutta tulevilla suunnittelualueilla tai
- alue on keskeinen kuntalaisten virkistysalue.

Toteutuneita kiinteistökauppoja seurataan kuntaan saapuvien kiinteistönluovutusilmoitusten avulla ja tapauskohtaisesti arvioidaan kunnan tarve.

Liedon kunnassa on etuosto-oikeutta käytetty 3 kertaa (v. 2002, 2017 ja 2018).

4.2. Yksityisen maan kaavoittaminen ja asemakaavoitukseen liittyvät sopimukset

4.2.1. Yksityisen maan kaavoittaminen

Pääsääntöisesti Liedon kunta hankkii raakamaata omistukseensa. Käytännössä kuitenkin syntyy tilanteita, joissa maan hankinta ennen kaavoitusta ei ole kunnan kannalta tarkoituksenmukaista, varsinkaan rakennettuja maa-alueita uudelleen kaavoitettaessa. Näitä tilanteita varten kunnalla pitää olla selkeät pelisäännöt, joiden perusteella asemakaavan laadintaan ryhdytään yksityisen omistamalle maa-alueelle.

Liedon kunnassa kaavoitetaan yksityisen maita seuraavissa tapauksissa:

- 1) vaikutuksiltaan vähäisissä kaavamuutoksissa, joissa maanomistajan saama hyöty ei ole merkittävä ($< 500 \text{ k-m}^2$), eikä kunnalle synny investointikustannuksia. Maanomistajalta peritään kaavanlaatimiskulut hallintosäännössä määritellyllä tavalla hyödyntäen oheisen taulukon 11 mukaisia ohjeellisia periaatteita.
- 2) kaavamuutoksissa, joissa kaavoitettava alue ei sovellu hankittavaksi kunnan omistukseen ja maanomistaja saa kaavasta merkittävää hyötyä ($\geq 500 \text{ k-m}^2$). Tällöin korvauskysymykset ratkaistaan maankäyttösopimuksella.
- 3) yksityisen maa liittyy luontevasti kunnan omistamaan alueeseen ja alueen kaavoittaminen muodostaa tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Maksimipinta-ala on 1 ha ja korvauskysymykset kohtien 1 ja 2 mukaisesti.
- 4) ennestään kaavoittamattomalla alueella on vähäinen määrä maanomistajia, maanomistajat tekevät aloitteen asemakaavan laadinnasta, ja heidän tavoitteensa tulevasta kaavasta on yhteneväinen eikä yksittäisen maanomistajan alueen pinta-ala ylitä 1 ha. Korvauskysymykset ratkaistaan suhteessa saatuun hyötyyn kohtien 1 ja 2 mukaisesti.
- 5) asemakaavan laatiminen alueelle tilanteessa, jossa kaavan laatiminen on perusteltua alueelle sijoittuvan toiminnan laajuuden tai laadun takia. Tällöin voidaan poiketa maksimipinta-alasta, jos kyseessä on hanke, joka ei edellytä kunnan maanomistusta. Korvauskysymykset ratkaistaan tapauskohtaisesti. Nämä tapaukset valmistellaan kaavoitus- ja rakennuslautakunnan kautta kunnanhallituksen päätettäväksi ennen asemakaavaprosessin käynnistämistä.

Taulukko 11. Asemakaavan laatimisesta perittävien maksujen ohjeelliset periaatteet (MRL 59§, Hallintosääntö 4.luku 5§).

Asuinrakentaminen	
Rakennusoikeus	Kaavoituskorvauksen suuruus
Ei rakennusoikeuden lisäystä	1000 €
Rakennusoikeuden lisäys enintään 100 k-m ²	2000 €
Rakennusoikeuden lisäys enintään 200 k-m ²	4000 €
Rakennusoikeuden lisäys enintään 300 k-m ²	6000 €
Rakennusoikeuden lisäys enintään 400 k-m ²	8000 €
Rakennusoikeuden lisäys enintään 500 k-m ²	10000 €
≥ 500 k-m ²	maankäyttösopimus
Työpaikka- ja muu rakentaminen	
Ei rakennusoikeuden lisäystä	1000 €
Rakennusoikeuden lisäys enintään 300 k-m ²	3000 €
Rakennusoikeuden lisäys enintään 400 k-m ²	4000 €
Rakennusoikeuden lisäys enintään 500 k-m ²	5000 €
≥ 500 k-m ²	maankäyttösopimus

4.2.2. Asemakaavoituksen käynnistämissopimus ja maankäyttösopimus

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 ja kunnan tavoitteet sopimusalueen kaavoitukselle sekä sopimusosapuolten tehtävä- ja kustannusjako kaavoituksessa, tavoiteaikataulu sekä muut alueen lähtökohdat. Sopimus ei välttämättä johda asemakaavan laadintaan eikä maanomistajan esittämät tavoitteet sido kuntaa kaavoittajana. Kunnalla on oikeus periä kaavoitustyöstä aiheutuneet kulut, mikäli hanke raukeaa kaavaehdotusvaiheessa maanomistajasta johtuvista syistä. Sopimuksella ei sovita kaavan sisällöstä.

Mikäli on tarpeen sopia asemakaavoituksen käynnistämisestä ja kustannusten jaosta asemakaavaluonnokseen tai –ehdotukseen asti, laaditaan maanomistajan ja Liedon kunnan kesken asemakaavoituksen käynnistämissopimus.

Sopimus pohjana käytetään soveltaen kuntaliiton 6.6.2003 päivättyä asemakaavoituksen käynnistämisen muistilistaa (Liite 3).

Maanomistajien ja kunnan välisiä yksityisoikeudellisia sopimuksia, jotka käsittelevät asemakaavojen toteuttamisen vastuunjakoa, oikeuksia ja velvoitteita sekä kustannusten jakamista, kutsutaan maankäyttösopimuksiksi. Sopimusten keskeisenä tavoitteena on kaavan toteuttamiskustannusten oikeudenmukainen kohdentaminen yksityisen tahon ja kunnan kesken.

Maankäyttösopimukset ovat vapaaehtoista maanhankintaa täydentävä maapoliittinen keino.

Jos asemakaavaluonnoksen tai kaavaehdotuksen oltua nähtävillä on yhteisen näkemyksen mukaan edellytykset kaavoituksen jatkamiselle, laaditaan maankäyttösopimus maanomistajan ja kunnan välillä. Toisaalta kaavoitusprosessia ei tule jatkaa, jos ei maankäyttösopimuksen sisällöstä päästä yhteisymmärrykseen.

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

Taulukko 12. Vertailu hyödyistä ja haitoista kun kunta kaavoittaa omistamalleen tai yksityisen maalle.

Kunta kaavoittaa omalle maalleen	Kunta kaavoittaa yksityisen maalle / maankäytösopimus
+ yhdyskuntarakennetta voidaan kehittää haluttuun suuntaan + maanomistajien tasapuolinen kohtelu + kunta saa arvonnousun itselleen + kaavatöiden oikea-aikaisuus + nopeampi/helpompi prosessi + nopea reagointi tarpeeseen + vaikutusmahdollisuus tonttien hintatasoon + tontit heti toteutukseen/luovutukseen + tonteilla vuokrausmahdollisuus + vaikutusmahdollisuus tontinluovutusehtoihin + tonttien luovutus sosiaaliseen asunto- tuotantoon + kaava-alueen sisältöä voidaan tarkastella laajempänä kokonaisuutena, koska tuotto-oletus ei ohjaa suunnittelua + luonnon monimuotoisuus ja suojeluarvot voidaan turvata paremmin - investointikulut	+ kunnan ei tarvitse investoida alueen rakentamiseen - arvonnousu yksityiselle - palvelutuotantovelvoite jää kunnalle - monimutkainen sopimuskuvio - alueen toteutumisen viivästytminen - kunta ei voi vaikuttaa tonttien hintaan - vaikutuksia palveluihin vaikea arvioida - kaavan sisällön yksipuolisuus

Maankäyttösopimusmenettelyn periaatteet:

Liedossa maankäyttösopimus tehdään, jos asemakaavassa osoitetaan yksittäiselle maanomistajalle vähintään 500 k-m² lisää asunorakennusoikeutta tai vähintään kolme omakotitonttia tai vähintään 500 k-m² muuta rakennusoikeutta. Sopimuskorvaus peritään vain sopimuskynnyksen ylittävältä osalta koskien ensimmäistä asemakaavaa. Kaavamuutoksissa korvaus määritellään tapauskohtaisesti siinä laajuudessa, kuin se katsotaan tarpeelliseksi.

Maankäyttösopimuksissa sovitaan toteuttamisaikataulusta tarpeen mukaan ja mahdollisista sanktioista sekä vakuuksista.

Maankäyttösopimuksin maanomistajalta peritään kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannukset 100-prosenttisesti. Sopimuskorvauksen vähimmäismäärä on 40 % asemakaavasta johtuvasta asemakaavan mukaisen tontin arvonnoususta. Korvausmäärän laskenta-arvo määritellään alueelta viimeisimmän kunnan luovuttaman alueen toteutuneiden tonttikauppojen keskiarvoneliöhinnan mukaan. Mikäli maanomistajia on useampia, kustannukset jaetaan saatavan hyödyn suhteessa. Rakennusoikeudellisen maan luovuttamisesta kunnalle voidaan sopia osana maanomistajan osallistumista yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannuksina otetaan huomioon MRL:n 91 d §:n mukaisesti muun muassa sekä kaava-alueella että sen ulkopuolella sijaitsevien kaava-alueita merkittävässä määrin palvelevien katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden hankinta-, suunnittelu- ja rakentamiskustannukset. Maankäyttösopimuksen lähtökohtana on, että yleiset alueet tulevat kunnalle osana sopimuskorvausta.

Maankäyttösopimuksia ei pääsääntöisesti tehdä kunnan keskeisillä raakamaanhankinta-alueilla eikä uusilla kaava-alueilla, joissa yksittäisen maanomistajan omistuksessa oleva maa-alueen pinta-ala ole vähintään 1 ha. Maankäyttösopimuksia ei tehdä lainkaan uusia työpaikka-alueita kaavoitettaessa.

Hankkeet, joiden maanomistuksen pinta-ala on yli 1 ha ja jotka luonteensa vuoksi eivät edellytä kunnan maanomistusta, voidaan toteuttaa maankäyttösopimusmenettelyllä. Nämä hankkeet käsitellään aina kunnanhallituksen kautta ennen maankäyttösopimus- ja kaavaprosessien aloittamista.

Sopimus pohjana käytetään soveltaen kuntaliiton 6.6.2003 päivättyä maankäyttösopimuksen muistilistaa (Liite 4).

Liitteessä 5 on kuvattu tarkemmin maankäyttösopimuskäytäntöä ja sen suhdetta kehittämiskorvauslainsäädäntöön.

4.2.3. Kehittämiskorvaus

Kesällä 2003 voimaan tullut maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) muutos velvoitti asemakaavasta merkittävästi hyötyä saavat maanomistajat osallistumaan kunnalle aiheutuviin asemakaavan toteuttamiskustannuksiin. Ensisijaisesti kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan kunnan ja maanomistajan välillä tehtävin **maankäyttösopimuksin**. Mikäli sopimusneuvottelut eivät johda molempia osapuolia tyydyttävään tulokseen, Liedon kunnalla on mahdollisuus periä yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset kehittämiskorvauksena niiltä maanomistajilta, jotka saavat asemakaavasta merkittävää hyötyä.

Kehittämiskorvausta voidaan käyttää:

- 1) Maankäyttösopimusneuvottelut ovat epäonnistuneet.
- 2) Asemakaavasta syntyy merkittävää hyötyä maanomistajalle.
- 3) Sitova tonttijako vahvistuu asemakaavassa (pääsääntöisesti).
- 4) Mikäli asemakaavassa on osoitettu maanomistajalle rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen, uutta asuntorakentamisoikeutta pitää olla vähintään 500 kerrosneliömetriä.

Kehittämiskorvauksena voidaan periä vain ainoastaan sellaisia yhdyskuntarakentamisen kustannuksia, joiden lain mukainen toteuttamisvastuu kuuluu kunnalle. Kehittämiskorvausta ei voi soveltaa vesihuollon toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin; näiden rakentamis- ja ylläpitokustannukset peritään vesihuoltolain mukaisesti verkoston käyttäjiltä liittymis-, käyttö- ja perusmaksuina.

Kehittämiskorvauksen piiriin kuuluvat kustannustekijät:

- 1) hankinta-, suunnittelu- ja rakentamiskustannukset
 - kadut
 - puistot
 - muut yleiset alueet
- 2) maanhankintakustannukset yleisten rakennusten rakentamiseksi (siltä osin kuin ne palvelevat kaava-alueetta)
- 3) maaperän kunnostamiskustannukset
- 4) meluntorjunnasta aiheutuvat kustannukset
- 5) kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset

Lisätietoa kehittämiskorvauksesta on liitteessä 5.

Kehittämiskorvaus on varsin työläs ja monivaiheinen prosessi, ja sen käyttämisestä on toistaiseksi hyvin vähän kokemuksia valtakunnallisesti.

**Liedon kunta pyrkii sopimaan yksityisten maanomistajien kanssa yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista maankäyttöso-
pimuksella.**

Mikäli kunta ja maanomistaja eivät pääse sopimukseen yhdyskuntarakentamisen kustannuksista, pääsääntönä on, että kunta ei peri maanomistajalta kehittämiskorvausta, vaan sopimuksettomat alueet jätetään pois kaavasta. Jos kaavoitettava alue on kunnan kehittämisen kannalta merkittävä, tällöin kehittämiskorvauksen käyttöä voidaan harkita. Kehittämiskorvauksen käyttö edellyttää, että asemakaavassa on esitetty sitova tonttijako, mitä Liedossa ei pääsääntöisesti tehdä.

4.2.4. Kehittämisalue

Kehittämisaluemenettelyn perustavoitteena on mahdollistaa täsmennettyjen erityisjärjestelyjen käyttö rajattujen alueiden keskitetyksi kehittämiseksi. Liedon kunta voi maankäyttö- ja rakennuslain 110 §:n mukaisesti nimetä määrääjäksi, kuitenkin enintään 10 vuodeksi, yhden tai useamman rajatun alueen kunnan kehittämisalueeksi.

Kehittämisaluemenettely soveltuu erityisesti rakennettujen alueiden uudistamiseen, esimerkiksi epätarkoituksenmukaisen teollisuusalueen muuttaminen asuntorakentamiseen. Rakentamattoman alueen määräämisen kehittämisalueeksi edellyttää, että alueen rakentaminen on elinkeino- ja asuntopoliittisista syistä tarpeen ja että alueen toteuttaminen edellyttää maanomistuksen pirstoutuneisuudesta tai kiinteistöjaotuksen hajanaisuudesta tai muusta vastaavasta syystä erityisiä kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteitä.

Kehittämisaluepäätös voidaan tehdä (MRL 111 §):

- yleis- tai asemakaavan laatimista tai muuttamista koskevan päätöksen yhteydessä
- oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa
- erillisenä, milloin kaavan laatiminen tai muuttaminen ei alueen kehittämiseksi ole tarpeen

Lisätietoa kehittämisalueesta on liitteessä 6.

Vaikka kehittämisalueeksi nimeäminen on kunnan hallinnollinen päätös, lain tarkoituksena on ollut, että kehittämisaluemenettelyä käytetään maanomistajien ja kunnan yhteistyöhankkeissa. Mikäli maanomistajien ja kunnan tavoitteet alueen tulevasta kehittämisestä ovat hyvin erilaiset, Liedon kunta harkitsee alueen lunastuksen hakemista kehittämisaluemenettelyn sijaan.

Kehittämisaluemenettelyä käytetään ensisijaisesti rakennettujen alueiden kehittämiseen ja uudistamiseen. Kehittämisalueiden nimeämisestä päätetään kaavahankkeiden yhteydessä tai erillisenä päätöksenä silloin, jos kaavan laatiminen tai muuttaminen ei ole tarpeen.

4.2.5. Sopimukset kunnan maata kaavoitettaessa

Sopimukset, joita laaditaan kunnan omistuksessa olevalle maalle, kutsutaan yhteistyösopimuksiksi (KV 5§/18.1.2016). Yhteistyösopimuksen käyttöönotolla on tarkoitus edistää julkis-yksityistä yhteistyötä erilaisissa rakennushankkeissa ja siten vireyttää tonttikauppaa ja rakentamista kunnassa.

Yhteistyösopimuksen periaatteet:

Yhteistyösopimus voidaan laatia harkintaperusteisesti rakennushankkeelle

- jota suunnitellaan kokonaan tai osittain kunnan omistamalle maalle
- joka tukee kunnan erilaisten strategisten ohjelmien toteuttamista
- jonka toteuttamisedellytykset ovat selvitysasteella
- jonka toteuttaminen edellyttää asemakaavoitusta/asemakaavan muuttamista

Yhteistyösopimuksesta käy ilmi tapauskohtaisesti esim. seuraavia asioita:

- hankkeen idea ja osapuolet
- alustava aluerajaus
- osapuolien välinen yhteistyö
- osapuolien kustannusjako
- tavoiteaikataulu
- sopimusaika
- kohteen ennakkomarkkinointimahdollisuus

Kunnan yhteistyösopimuskumppani tekee alueelle suunnitelmia omalla kustannuksellaan ja riskillään. Yhteistyösopimus ei velvoita kuntaa muuttamaan tai laatimaan asemakaavaa.

Yhteistyösopimuksessa ei voida sitovasti sopia asemakaavan sisällöstä, sillä

maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyjä kaavoitusmenettelyä ja asemakaavan sisältövaatimuksia koskevia säännöksiä sovelletaan myös yhteistyösopimuksen perusteella vireille tuleviin asemakaavoihin.

Kunnan yhteistyösopimuskumppani on ensisijainen neuvottelukumppani tontinluovutuksessa, mutta yhteistyösopimuksessa ei voida sitovasti sopia tontinluovutusehdoista. Tontinluovutusehdoista päättää kunnanvaltuusto.

Yhteistyösopimusta sovelletaan kunnan omistuksessa olevalle maalle hankkeissa, joiden suunnitteluun ja toteutukseen kunnalla ei ole resursseja eikä kohdistettuja toteutusvaroja ja joka tukee kunnan alueellista tontinluovutusohjelmaa ja kehittämistä. Suunnittelu tehdään yhteistyössä kunnan kanssa.

Yhteistyösopimuksen hyväksyy kunnanhallitus.

Yhteistyösopimusmenettelyä tarkennetaan ensimmäisestä laadittavasta yhteistyösopimuksesta saatavien kokemusten perusteella.

4.2.6. *Kaavoitettujen alueiden hankinta*

Katualueiden hankinta

Ensimmäisen asemakaavan mukaiseen katualueeseen liittyy ns. ilmaislouputusvelvollisuus, millä tarkoitetaan kunnan oikeutta saada maanomistajalta haltuunsa ja käyttöön korvauksetta katualue tietyin reunaehdoin. Ilmaislouputusvelvollisuudesta on täsmällisemmin säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 104-105 §:ssä.

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 ilmaislouputusvelvollisuuden. Korvauksesta käytännössä sovitaan haltuunottosopimuksella. Varsinainen omistuksen siirtyminen tapahtuu, kun katualue on erotettu kiinteistötoimituksella. Tällä hetkellä Liedossa ongelmana on, että kiinteistötoimituksia omistuksen siirtämiseksi ei ole tehty ja yksityisten ihmisten omistuksessa on paljon katualueita. Vastaisuudessa uusien alueiden osalta on syytä liittää katualueet kiinteistökauppoihin, joita tehdään esimerkiksi maankäyttösopimusten perusteella tai muita yleisiä alueita koskeviin kiinteistökauppoihin.

Asemakaavan mukaisten katualueiden haltuunotosta, omistusoikeuden siirtymisestä ja korvauksista sovitaan maakaaren mukaisilla louputuskirjoilla.

**Liedon kunnassa on jonkin verran kumotun rakennuslain mukaan hal-
tuunotettuja rakennuskaavateitä, joiden maapohjan omistusoikeus on
yksityisellä. Kunnan tehtävänä on huolehtia, että näiden rakennuskaa-
vateiden omistusoikeus siirretään kunnalle. Tämä tapahtuu yleisen alu-
een lohkomistoimituksella, jonka toimituskustannuksista vastaa lain
mukaan kunta.**

**Kunta varautuu talousarvion laadinnan yhteydessä osoittamaan katu-
alueiden omistukseen saattamista varten summan, joka ratkaistaan
vuosittain, näiden alueiden osittaiseen hankintaan.**

Puisto- ja virkistysalueiden hankinta

**Puisto- ja lähivirkistysalueita hankitaan kunnalle ensisijaisesti vapaaeh-
toisilla maakaupoilla. Toissijainen menettely on lunastustoimitus. Lu-
nastukseen ei tarvita lunastuslupaa ja prosessi on muutenkin kevyempi
kuin kappaleessa 4.1.2 tarkoitettu raakamaan lunastus. Jos hankkee-
seen liittyy maankäyttösopimus, tällöin alueen omistusoikeuden siirros-
ta sovitaan maankäyttösopimuksessa.**

Yleisten rakennusten tonttien hankinta

**Muut kunnan tarpeisiin tarkoitettut alueet, esimerkiksi päiväkot- ja kou-
lutontit voidaan hankkia kunnan omistukseen joko vapaaehtoisin kau-
poin tai lunastustoimituksella. Lunastukseen ei tarvita lunastuslupaa ja
prosessi on muutenkin kevyempi kuin kappaleessa 4.1.2 tarkoitettu
raakamaan lunastus. Yleisten rakennusten tontit pyritään ensisijaisesti
saamaan kunnan omistukseen ennen asemakaavan lainvoimaistumista.
Jos hankkeeseen liittyy maankäyttösopimus, tällöin alueen omistusoi-
keuden siirrosta sovitaan maankäyttösopimuksessa.**

Asuin- ja elinkeinotonttien hankinta

Kunta varautuu hankkimaan kaavoitettuja tontteja omistukseensa, jos maanomistaja on tehnyt aloitteen ja tontin hankkiminen on kaavan toteutumisen, palveluiden tarjoamisen tai muun hankkeen kannalta välttämätöntä. Myös tapauksissa, joissa on kunnan kannalta tarkoituksenmukaisella sijainnilla oleva tontti vuosia ollut rakentamatta, voi kunta olla aktiivinen osapuoli kaupankäynnissä.

Jos kunta antaa rakentamattomalle tontille rakentamiskehotuksen, tällöin kunta varautuu rakennuspaikan lunastamiseen. Kohdassa 4.5.3. käsitellään rakentamiskehotusta tarkemmin.

Tontinosien hankinta

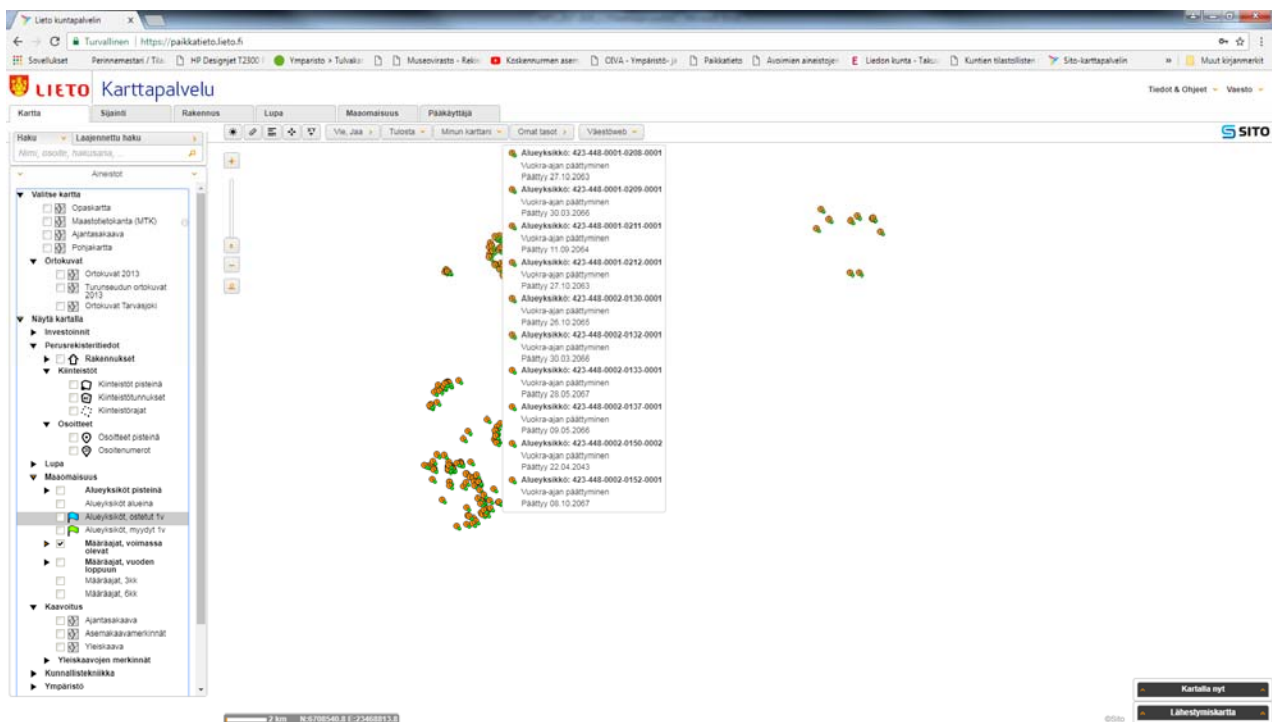
Kunta hankkii tarvittaessa omistukseensa ne tontinosat, joista kunta omistaa ennestään suuremman osan. Tontinosia hankitaan ensisijaisesti vapaaehtoisilla maakaupoilla. Toissijainen menettely on lunastustoimitus kiinteistönmuodostamislain 62§ mukaisesti.

4.3. Kunnan maaomaisuuden hallinta

Maaomaisuuden hallinnassa ja vuokran perinnässä käytetään sähköistä maaomaisuusrekisteriä ja sopimushallintajärjestelmää.

4.3.1. *Vuokratonttien hallinta*

Liedossa on voimassa olevat vuokrasopimukset n. 150 asuintontille sekä n. 10 elinkeinotontille. Lisäksi on laadittu vuokrasopimuksia yhdyskuntateknisiä järjestelmiä ylläpitävien tahojen kanssa, nämä eivät kuitenkaan tuo merkittäviä vuokratuloja, koska aluevuokra maksetaan kerralla koko vuokrakaudelle ja kyse on hyvin pienestä määräalasta. Vuokratontteja hallitaan mm. Louhen karttapalvelun maaomaisuuden hallinta-työvälineellä, josta saa tietoa mm. vuokra-aikojen päättymisistä. Kunnassa käytetään vuokra-aikana pääsääntöisesti 50 vuotta ja vuokran taso tarkistetaan vuosittain indeksiperusteisesti. Vuokrakauden päättyessä tarkistetaan maapohjan arvo ja sen pohjalta määritellään mahdollinen vuokran korotus. Ensimmäisen kerran omakotitontin vuokran tarkistus tulee eteen keväällä 2044.



4.3.2. Yleisten alueiden hallinta

Asemakaavan mukaisia puisto-, virkistys- ja muita yleisiä alueita käytetään kaavan mukaisiin tarkoituksiin eikä niitä myydä tai muutoin luovuteta yksityisille lisä-alueeksi tai muuhun tarkoitukseen kuin tarkoin harkituissa poikkeustapauksissa. Mikäli yleisen alueen luovuttamiseen on perustellut syyt, ratkaistaan käyttötarkoitus ensin kaavamuutoksella. Tapauskohtaisen harkinnan perusteella voidaan hakijalle myöntää käyttöluva alueeseen siten, että alue voidaan myöhemmin ottaa alkuperäiseen kaavan mukaiseen käyttöön.

4.3.3. Hallintokuntien käytössä olevien alueiden optimointi

Liedon kunnassa ei luovuteta tontteja hallintokunnille, vaan tonttien omistus on kunnalla. Hallintokuntien tonttitarpeet asemakaavoitetaan aina tarpeen mukaan hankekohtaisesti. Kunnassa ei peritä hallintokunnilta sisäistä maanvuokraa. Tapauskohtaisesti yhdessä hallintokuntien kanssa käydään olevien tonttien tarve ja tarkoituksenmukaisuus ja varaudutaan tulevaisuudessa kaavoitusohjelmissa ottamaan kantaa kunkin tontin käyttötarkoituksen optimointiin.

4.3.4. Kunnan tonttivarannon edelleen kehittäminen

Kohdan 4.3.3. mukaisen optimoinnin seurauksena voidaan tarpeettomia yleisten rakennusten tontteja osoittaa muuhun maankäyttöön esimerkiksi asuinrakentamiseen.

Yleisesti ottaen kunta kehittää tonttivarantoaan kaavoituksen keinoin. Seuranta tehdään aktiivisesti, jotta voidaan ottaa kantaa rakentamattomien tonttien tarkoituksenmukaiseen maankäyttöön. Esimerkiksi epätarkoituksenmukaisilla paikoilla sijaitsevia rakentamattomia elinkeinotontteja voidaan kaavoittaa asunto- tai palvelurakentamiselle.

4.3.5. *Maaomaisuuden hallintajärjestelmä ja suhde kirjanpitoon*

Kunnan taseessa pidetään luetteloa kunnan varoista ja veloista. Tase-erään maa-alueet sisällytetään maa-alueet, rakennetut ja rakentamattomat tontit. Tilinpäätöksessä maa-alueiden tasearvo määräytyy hankinta-arvon mukaan. Taulukossa 6 on esitetty kirjanpidolliset muutokset maavarannossa vuosina 2011-2018.

4.4. Tontinluovutus

Kunnan maapolitiikan perustehtävä yhdessä kaavoituksen kanssa on tuottaa uusia rakennuspaikkoja (tontteja) asuntorakentamiseen ja liike-elämän tarpeisiin. Tonttipolitiikan keinoin kunta voi houkutella uusia asukkaita tai pyrkiä hallitsemaan väestön kasvua tai ainakin ohjaamaan sitä. Hyvin hoidetun tontinluovutuksen myötä kunta saa myös perittyä takaisin yhdyskuntarakentamiseen panostamansa kustannukset.

Vuosittain talousarvion laadinnan yhteydessä laaditaan tontinluovutusohjelma kolmelle seuraavalle vuodelle (LIITE 1). Ohjelmassa määritellään vuositasolla eri taajamiin tavoitteelliset asuintonttien luovutusmäärät ja asuntotyypit sekä elinkeinotonttien lukumäärät. Tontinluovutusohjelma laaditaan siten, että vuositasolla päästään yleiskaavan mukaiseen asuntotuotantotavoitteeseen. Tontinluovutusohjelman asiasisältöä käsitellään palveluntuottajien kanssa talousarviokäsittelyn yhteydessä.

Tontteja kunta luovuttaa joko myymällä tai vuokraamalla. Liitteinä 7-11 on kauppa- ja vuokrakirjapohjat. Uusilla kaava-alueilla asuintonttien ja elinkeinotonttien luovutusehdoista päättää kunnanvaltuusto aluekohtaisesti samalla, kun alue päätetään asettaa myyntiin.

Liedon kunnan ajantasainen tonttitarjonta on kunnan karttapalvelussa (<http://tontit.lieto.fi/>), jonka kautta voi vapaassa haussa oleviin tontteihin tehdä sitovan varauksen.

Taulukko 13. Vertailu tontinmyynnin ja vuokraamisen välisistä hyödyistä ja haitoista.

Tontinmyynti	Tontin vuokraus
+ paremmat vaikutusmahdollisuudet tonttien alueelliseen hintakehitykseen + kunnallistekniikan ja kunnallisten palveluiden rakentamiskustannukset saadaan katettua nopeammin – suhdannevaihtelun vaikutus merkittävä	+ rakentajan ei tarvitse sitoa pääomaa tonttiin rakentamisen alkuvaiheessa + tasoittaa suhdannevaihteluita, kunnalle varma tulonlähde vuosiksi – vuokrausjärjestelmän hoitaminen edellyttää henkilöresursseja kunnassa – nykyinen alhainen lainojen korkomarginaali ei välttämättä houkuttele tontinvuokraukseen

Liedon kunnan tavoitteena on, ettei kunta omalla hinnoittelullaan nosta tonttimaan yleistä hintatasoa paikkakunnalla. Tontit hinnoitellaan sen hetkisen markkina-arvon mukaan. Vapaiden tonttien hinnat tarkistetaan tarkoituksenmukaisesti viiden vuoden välein ja käsittely hallintosäännön mukaisesti.

Kunnassa noudatetaan seuraavia yleisiä tontinluovutusehtoja, joita täydennetään kunnanvaltuuston hyväksymillä aluekohtaisilla tontinluovutusehdoilla:

- Tontit julistetaan haettavaksi lehti-ilmoituksella kahden viikon ajaksi sitten, kun alueen kunnallistekniikan valmistumisajankohta on tiedossa. Hakuilmoitus julkaistaan myös kunnan kotisivuilla ja ilmoitustaululla.
- Mikäli samalle kiinteähintaiselle tontille tulee useampi hakemus, ratkaistaan tontin saaja arvalla. Tarjouspohjaisissa tonteissa korkein tarjous voittaa. Jos tulee samansuuruisia tarjouksia, tällöin annetaan tarjouksen tekijöille mahdollisuus tarkistaa tarjoustaan.
- Ammattirakentajille mahdollistetaan muiden hakijoiden tapaan vain yhden tontin varaaminen alueelta. Samaan talouteen kuuluvat katsotaan yhdeksi hakijaksi, samoin yrityksen omistajat.
- Arvonnan jälkeen mahdollisesti vielä jäävien tonttien osalta suoritetaan uudelleenarvonta niiden hakijoiden kesken, joka hakemuksessaan ilmoittavat olevansa siihen halukkaita.
- Tonteille järjestetään kaksi hakukierrosta, joiden jälkeen ne tulevat vapaaseen hakuun ja niihin annetaan myös vuokrausmahdollisuus.

4.4.1. Asuintonttien luovutus

Asuintonttien luovuttamisesta päättää hallintosäännön (4 luku 5§) mukaisesti kaavoitus ja teknisten palvelujen toimialajohtaja.

Omakotitalotontit (AO)

Liedossa omakotitalotonttien luovutusmuotona käytetään pääasiassa myyntiä. Vuokrausta käytetään täydentävänä luovutusmuotona alentamaan tontinhankintakynnystä. Vuokratonttien perusvuokrana käytetään 5 % kiinteistön pääoma-arvosta koskien 14.12.2015 jälkeen tehtäviä uusia vuokrasopimuksia ja se sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra-aika on 50 vuotta. Vuokratonteilla on lunastusmahdollisuus ilman hyvitysjärjestelmää. Ensimmäisellä hakukierroksella osoitettavat vuokratontit määritellään kunnanvaltuuston päättämissä aluekohtaisissa tontinluovutusehdoissa.

Tontit hinnoitellaan olosuhteet huomioiden tapauskohtaisesti joko kiinteähintaisiksi tai tarjouspohjaisiksi. Tontit luovutetaan avoimella hakumenettelyllä, jossa kilpailutilanteessa tontinsaaja valitaan arpomalla.

Yksittäisillä omakotitonteilla (AO) ei ole ennakkovarausmahdollisuutta eikä varausmaksua.

Yhtiömuotoiset tontit (AP / AR / AK / AL)

Liedon kunnassa yhtiömuotoisessa asuntorakentamisessa käytetään tonttien luovutusmuotona myyntiä tai vuokrausta. Vuokratonttien perusvuokrana käytetään 5 % kiinteistön pääoma-arvosta ja se sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra-aika on 50 vuotta. Vuokratonteilla on lunastusmahdollisuus ilman hyvitysjärjestelmää.

Yleisten tontinluovutusehtojen mukaisen menettelyprosessin jälkeen tontit luovutetaan harkintaperusteisesti hakemuksesta. Tontit hinnoitellaan tapauskohtaisesti joko kiinteähintaisiksi tai tarjouspohjaisiksi. Tontit luovutetaan avoimella hakumenettelyllä, jossa kilpailutilanteessa tontinsaaja valitaan arpomalla.

Tarvittaessa tarjouskilpailuja voidaan järjestää myös muilla kriteereillä, kun esimerkiksi haetaan rakentajaa isommalle alueelle tai kaupunkikuvallisesti merkittävälle paikalle. Suunnittelu-/tontinluovutuskilpailun käytännönjärjestelyt valmistellaan kunnanhallituksen kautta.

Autopaikkojen korttelialueita (LPA) ei hinnoitella erikseen, vaan yhtiömuotoiseen asuntorakentamiseen kaavoitettujen alueiden LPA –alueet luovutetaan ilman erillistä korvausta niille yhtiöille, joiden käyttöön ko. alueet on osoitettu ja joiden rakennusoikeus on hankittu kunnalta kunnan määrittämin hinnoin. Tämä pätee uusiin sekä jo toteutuneisiin alueisiin, joilla LPA –alueosuus on jäänyt luovuttamatta. (Kunnanvaltuusto 62§/15.6.2015)

Varaaminen on kaavoitus ja tekniset palvelujen toimialajohtajan päätöksellä mahdollista sitten, kun asemakaava on saanut lainvoiman, tontinluovutusehdot hyväksytty ja kunnallistekniikan rakentamisaikataulu tiedossa. Varausaika on 3 kk. Varusajalle on mahdollista anoa jatkoaikaa, jonka myöntäminen päätetään tapauskohtaisesti saatujen selvitysten perusteella. Jatkoajan myöntämisestä päätetään hallintosäännön mukaisesti.

Varausmaksun suuruus on 2,5 % tontin pääoma-arvosta, kuitenkin vähintään 1000 €. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnan yhteydessä. Mikäli kauppaa ei synny, varausmaksua ei palauteta. LIITE 12: Varaussopimus pohja

Kunnan konserniin kuuluvan Liedon Asunnot Oy:n tonttitarpeita käsitellään samoin kuin kunnan toimitilojen toimitilarampeita muillakin osin.

4.4.2. Elinkeinotonttien luovutus

Elinkeinotonttien ja niiden laajennusalueiden luovuttamisesta ja varaamisesta päättää hallintosäännön (4 luku 2§) mukaisesti kunnanjohtaja.

Elinkeinotontteja luovutettaessa pyritään vastaamaan kysyntään niin määrällisesti kuin laadullisestikin. Tavoitteena on tarjota tarkoituksenmukaisia tontteja niin käyttötarkoitukseltaan, kooltaan kuin sijainniltaan. Tonttien luovutuksesta päätetään hallintosäännön mukaisesti. Ennen luovutuspäätöstä selvitetään, syntyykö hankkeesta uusia työpaikkoja, sopiiko yritys alueelle toiminnaltaan ja mitkä ovat myöhemmät laajennusmahdollisuudet alueella.

Liedon kunnassa yritys- ja liiketontit luovutetaan harkintaperusteisesti hakemuksesta joko myymällä tai vuokraamalla. Vuokrattaessa vuotuinen perusvuokra on 5 % kauppahinnasta ja se sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra-aika on pääsääntöisesti 50 vuotta. Vuokratonteilla on lunastusmahdollisuus ilman hyvitysjärjestelmää.

Varaaminen on kunnanjohtajan päätöksellä mahdollista sitten, kun asemakaava on saanut lainvoiman, tontinluovutusehdot hyväksytty ja kunnallistekniikan rakentamisaikataulu tiedossa. Varausaika on 6 kk. Varausajalle on mahdollista anoa jatkoaikaa, jonka myöntäminen päätetään tapauskohtaisesti saatujen selvitysten perusteella. Jatkoajan myöntämisestä päättää kunnanjohtaja.

Varausmaksun suuruus on 2,5 % tontin pääoma-arvosta, kuitenkin vähintään 1000 €. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnan yhteydessä. Mikäli kauppaa ei synny, varausmaksua ei palauteta. LIITE 12: Varaussopimus pohja

Kunnan konserniin kuuluvan Liedon Lämpö Oy:n tonttitarpeita käsitellään samoin kuin kunnan toimitilojen toimitilarampeita muiltakin osin.

4.4.3. Muiden asemakaavoitettujen alueiden luovutus

Puisto- ja virkistysalueisiin saattaa kohdistua yksittäisiä tontinlaajentamispaineita. Laajentamismahdollisuudet selvitetään aina kaavamuutoksen kautta. Jos kaavamuutokseen päädytään ja alueen luovutukseen, tällöin menetellään hallintosäännön ja tämän ohjelman mukaisesti. Laajentamisen käyttötarpeesta riippuen voidaan kaavamuutoksen sijasta myöntää määräaikainen käyttöoikeus alueeseen.

Kunnassa on voimassa kunnanvaltuuston taajamittaiset päätökset lisäalueiden hinnoittelusta (KV 144§/18.11.2013, 158§/9.12.2013, 42§/8.12.2014 ja 46§/18.6.2018). Tämä maapoliittinen ohjelma kumoaa kyseiset päätökset. Asemanseudulle ja Tarvasjoelle hinnoittelu tehtiin kesällä 2018. Näille taajamille ei asiasisällöllistä muutosta esitetä, vaan ovat mukana, jotta kaikkia taajamia koske-

vat hinnoittelut olisivat samassa dokumentissa ja siten muutokset voitaisiin päivittää kaikkiin taajamiin samanaikaisesti osana ohjelman päivittämistä.

Kunnan eri taajamissa pientaloalueilla on tehty useita kaavan muutoksia, joissa asuintontteihin on osoitettu pieniä lisäalueita. Näiden ja mahdollisten tulevien asuinpientalotonttien (AO, AP, AR) lisäalueiden luovutushinnaksi esitetään taajamittain seuraavasti:

Taajamittaisten asemakaava-alueiden ja niiden mahdollisten kaavamuutosten/laajennusten korttelialueiden lisäalueiden vähimmäishinnat ovat seuraavat:

1. Kirkonseutu	50 €/m ²
2. Asemanseutu	20 €/m ²
3. Ilmarinen	50 €/m ²
4. Loukinainen	50 €/m ²
5. Littoinen	50 €/m ²
7. Tarvasjoki	10 €/m ²

Hinnat pitävät sisällään kaavanlaatemiskulut.

Kaikkia alueita ei välttämättä tarvitse luovuttaa, vaan erilaisia lyhytaikaisia tapahtumia varten voidaan myöntää maankäyttölupa esim. konsertti tai puistojumppa.

Lisäksi kunta voi vuokrata tilapäisesti maa-alueita erilaisiin käyttötarkoituksiin esim. puistomuuntamot, matkapuhelinmastot, pellon vuokraus, määräaikainen tonttimaanvuokraus tilapäiseen varastointiin jne. Nämä asiat käsitellään tapauskohtaisesti ja niiden vuokrahinta määräytyy käyttötarkoituksen perusteella.

4.4.4. Muiden alueiden luovutus

Asemakaavan ulkopuolisille asuinkiinteistöille on esiintynyt tarvetta osoittaa pieniä lisäalueita. Kunnanvaltuusto on aiemmin (98§/14.11.2016) tehnyt päätöksen näiden alueiden hinnoittelusta. Tämä dokumentti kumoaa kyseisen päätöksen. Näiden ja mahdollisten tulevien asuinpientalokiinteistöiden lievealueiden luovutushinnaksi esitetään alla olevan mukaisesti:

1. Kirkonseutu	10 €/m ²
2. Asemanseutu	5 €/m ²
3. Ilmarinen	10 €/m ²
4. Loukinainen	10 €/m ²
5. Littoinen	10 €/m ²
6. Yliskulma	5 €/m ²
7. Tarvasjoki	5 €/m ²

Lisäalueita ei pääsääntöisesti luovuteta kaavoitusohjelman mukaisilta kaavoitettaviksi aiotuilta alueilta, eikä vireillä olevien asemakaavojen alueilta eikä myöskään yleiskaavassa asemakaavoitettavaksi aiotuilta alueilta. Alueiden luovutuksissa noudatetaan kunnassa yleisesti hyväksyttyjä tontinluovutusehtoja.

4.5. Asemakaavojen toteutumisen edistäminen

4.5.1. *Tonttituotantoketjun ohjelmointi ja optimointi*

Jotta saavutetaan tavoitetila tonttivarannon osalta, on tonttituotantoketjuun kiinnitettävä huomiota. Useat viime vuodet toteutus on ollut ns. kädestä suuhun, eikä varantoa ole päässyt syntymään. Toteutus on käytännössä ollut niin, että alueen toteutusrahat on varattu vasta samalle vuodelle kuin tonttien luovutuskin. Tämä on johtanut siihen, että tonttien markkinointi on jouduttu aloittamaan jo ennen kunnallistekniikan valmistumista. Tonttituotannon ohjelmointiin tulisi ottaa kantaa lautakuntien talousarvioiden valmistelussa siten, että päästäisiin tilanteeseen jossa alueen infra olisi valmis tonttien luovutusajankohtaan mennessä.

4.5.2. *Rakentamisvelvoite*

Tonttikohtainen rakentamisvelvoite kirjataan kauppakirjoihin ja vuokrasopimuksiin (liitteet 7-11). Yksityisille maanomistajille maankäyttösopimusmenettelyn kautta tuleville tonteille voidaan rakentamisvelvoite kirjata maankäyttösopimuksiin.

4.5.3. *Rakentamiskehotus*

Rakentamiskehotuksen tarkoituksena on edistää asemakaavan toteutumista lisäämällä rakentamattomien tai vajaakäyttöisten tonttien rakentamista. Vaikka rakentamiskehotus voi johtaa kunnan lunastusvelvoitteeseen, menetelmän tarkoituksena ei ole hankkia yksityisten omistamia tontteja kunnan omistukseen.

Asemakaava-alueen vajaarakentaminen luo painetta uusien alueiden kaavoitukselle ja lisää alueen palvelujen vajaakäyttöä. Rakentamattomat tontit aiheuttavat kunnalle näin ollen myös vuosittain rahallista tappiota. Tappio muodostuu investoidun rahan korkotappiosta ja kunnallistekniikan kulumisen aiheuttamasta käyttöiän lyhenemisestä. Rakentamiskehotusta voidaan pitää tehokkaana ja taloudellisenä tapana parantaa kaavojen toteutumista.

Kehotuspäätökset on annettava kokonaistarkastelun pohjalta suunnitelmallisesti siten, että päätöksille asetetaan tavoiteaikataulu. Kehotuspäätöksiä tehtäessä on muistettava lainsäädännön lisäksi julkisen vallan käyttöä säätelevät hyvän hallinnon oikeusperiaatteet: yhdenvertaisuus-, tarkoitussidonnaisuus- ja suhteellisuusperiaate.

Liedossa on kohtuullisen paljon yksityisomistuksessa olevia rakentamattomia tontteja (taulukot 4 ja 5). Niiden toteutuminen on kytköksissä omistajan halukkuuteen luovuttaa niitä rakentamiseen. Rakentamiskehotuksia ei toistaiseksi Liedon kunnassa ole annettu.

Mikäli Liedon kunta käyttää rakentamiskehotusta, ennen kehotuksen antamista tutkitaan alueellinen markkinatilanne. Tavoitteena ei ole kaikkien kunnan alueella olevien tonttien saattaminen samanaikaisesti markkinoille. Kehotuksen antaminen uusille alueille ei ole perusteltua. Kehotusta ei anneta, jos kaavan toteutukselle ei ole markkinoilla edellytyksiä tai kunnalla ei ole taloudellisia edellytyksiä lunastaa tontteja.

Jos rakentamiskehotusta käytetään, Liedon kunta vie toimenpiteen loppuun asti. Useimmiten tämä johtaa rakennuspaikan lunastamiseen kunnalle.

4.5.4. Korotettu kiinteistövero

Kunnanvaltuusto voi määrätä erikseen rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin, joka on enintään 3,00. Rakentamattoman rakennuspaikan vero määrätään korkeamman veroprosentin mukaan, jos kaikki jäljempänä kohdissa 1-6 mainitut edellytykset täyttyvät.

- 1) Alueella on asemakaava, joka on ollut voimassa vähintään vuoden ennen kalenterivuoden alkua.
- 2) Asemakaavan mukaan rakennuspaikan rakennusoikeudesta yli puolet on kaavoitettu asuntotarkoitukseen.
- 3) Rakennuspaikalla ei ole käytössä olevaa asuinrakennusta eikä sille ole ryhdytty rakentamaan sellaista ennen kalenterivuoden alkua. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun on ryhdytty perustuksen valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen.
- 4) Rakennuspaikalla on tietty lain edellyttämä kunnallisteknillinen valmius. Rakennuspaikalle täytyy olla käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen. Lisäksi edellytetään, että rakennuspaikka on liitettävissä yleiseen vesijohtoon ja viemäriin.
- 5) Rakennuspaikka ei ole rakennuskiellossa.
- 6) Omistuksen yhtenäisyys. Erillisen veroprosentin soveltamisen edellytyksenä on, että rakennuspaikka on saman omistajan omistuksessa.

TAULUKKO 14. Korotetun kiinteistöveron alaisten tonttien lukumäärät 2011-2018.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
AO/API/AR/AK	270	284	314	313	311	285	239	224

Liedon kunta on käyttänyt rakentamattoman rakennuspaikan korotettua kiinteistöveroä vuoden 2011 alusta alkaen. Korotetun kiinteistöveron käyttöönotto on ensisijaisesti maapoliittinen keino, jonka tarkoituksena on asemakaava-alueella vajaakäytössä olevien tonttien ohjaaminen rakentamiseen.

Korotetun kiinteistöveron käytöstä päätetään vuosittain talousarvion laadinnan yhteydessä.

4.5.5. Yksityisten tonttien välitys ja markkinointiyhteistyö

Tapauskohtaisesti ja erikseen sovittaessa kunta voi tehdä markkinointiyhteistyötä maanomistajan kanssa esim. maankäyttösopimusten yhteydessä. Jos on kyse laajasta tonttivarannosta, tällöin kunta voi tehdä sopimuksen yhteisestä tontti-markkinoinnista, jos alueella on toteutettua kunnallistekniikkaa tehottomassa käytössä.

4.5.6. Asemakaavojen ajantasaisuuden arviointi

Asemakaavan ajantasaisuuden arviointi (MRL 60§) koskee alueita, joilla on asemakaava ollut voimassa yli 13 vuotta ja jotka ovat merkittävästi osin toteutumattomia ja joiden toteutus saattaa vaikuttaa alueiden käyttöön tai ympäristökuvaan merkittävästi. Liedossa on joitain toteutumattomia yli 13 vuotta vanhoja asemakaavoja. Asemakaavojen ajantasaisuutta seurataan ja tarpeen mukaan rakennushankekohtaisesti arvioidaan asemakaavan ajantasaisuus. Arviointi tapahtuu hallintosäännön mukaisesti.

4.6. Kaavoituksen ja maapolitiikan yhteensovittaminen

4.6.1. Maapolitiikka ja yleiskaavoitus

Liedon kunnassa on koko kunnan alueella voimassa oleva oikeusvaikutteinen yleiskaava. Yleiskaavan tarkistustyö on käynnissä ja se tehdään osayleiskaavoina, joissa haetaan taajamittain tulevia yhdyskuntarakenteen laajennusalueita. Maapoliittisena periaatteena kunta kohdistaa raakamaahankintansa yleiskaavan mukaisille laajentumisalueille.

4.6.2. Maapolitiikka ja asemakaavoitus

Lähtökohtana kunnan maapolitiikalle on se, että kunta kaavoittaa omalle maalle. Luvussa 2.3.2. on analysoitu taajamittaista raakamaavarantoa ja sen riittävyyttä kuin myös suhdetta yleiskaavaan sekä kaavoitusohjelmaan. Kaavoitusohjelmassa esitetään suunnitellut kaavahankkeet kolmen seuraavan vuoden ajalle ja kaavoituskatsaus julkaistaan vuosittain alkuvuonna. Kaavoituskatsauksessa otetaan kantaa yksityisen kanssa tehtäviin maankäyttösopimuksiin.

Liedon yleiskaavoituksessa sekä strategiassa on lähtökohtaisesti ajatus, että

kaikkia kunnan taajamia kehitetään yhtäläisesti asemakaavoituksen kautta. Näin ollen kaikissa taajamissa varaudutaan tekemään asemakaavoja niin asumisen kuin elinkeinoelämän tarpeisiin ja siten myös raakamaahankintaa harjoitetaan kaikissa taajamissa.

4.6.3. Kunta maanomistajana kaavoitushankkeissa

Liedon kunnassa organisaation suppeudesta johtuen maapolitiikan hoitaminen ja kaavoitus tehdään käytännössä samassa organisaatiossa ja siten kunnan etuja maanomistajana pystytään tehokkaasti valvomaan. Kunnan ollessa maanomistajana on maapolitiikan ja kaavoituksen yhteensovittaminen yhdyskuntasuunnittelun ja kuntatalouden kannalta sujuvaa, lisäksi maaomaisuuden tuottotavoitteiden ohella voidaan luonnon monimuotoisuus huomioida taloudellisesti kestäväällä tavalla.

4.7. Hajarakentamisen ohjaaminen

Liedon kunnan pinta-alasta suurin osa on kaavoittamatonta aluetta, asemakaava-alueen suhteellinen osuus koko kunnan alasta on n. 6%. Kunnassa hajarakentamista ohjataan rakennusjärjestyksellä sekä suunnittelutarveratkaisu- ja ennakkotiedustelumenettelyillä. Rakennusjärjestyksen liitekartassa on määritelty minimipinta-alat, mutta erillistä suunnittelutarvealuetta ei ole määritelty.

Yliskulmalla hajarakentamisen ohjaamiseksi on vireillä Yliskulman kyläkaava, jonka pohjalta voitaisiin myöntää suoraan rakennuslupia.

TAULUKKO 15. Kunnassa myönnetyt suunnittelutarveratkaisut ja suorat hajarakennusluvut yksittäiselle asuinrakennukselle aikavälillä 2011-2018.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Suunnittelutarveratkaisut	11	15	8	3	11	3	3	4
Suorat hajarakennusluvut	5	7	2	3	3	6	11	5

Kakkosasumisella eli käytännössä vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia Liedossa. Vapaa-ajan asuntoja on kunnassa vähäisesti ja hakemuksia niiden muuttamiseksi tulee harvoin.

5. Maapoliittisen ohjelman seuranta ja maapoliittinen analyysi

Maapoliittisen ohjelman ohjevuodet on esitetty ohjelman johdannossa. Tämä ohjelma on voimassa nykyisen valtuustokauden loppuun. Tässä kappaleessa käsitellään sitä, miten ohjelman tavoitteiden toteutumista seurataan.

Maapoliittisen ohjelman seuranta sisältää mittarit, joilla tavoitteiden saavuttamista mitataan. Toteutumisen seurannan mittareita ovat raakamaavarannon kehittyminen, tonttien myynti- ja vuokratulojen kehittyminen, tontinluovutusohjelman toteutuneisuus, kaavoitusohjelman toteutuneisuus ja sen muutokset ohjelmakaudella.

Vuosiraportin yhteydessä esitetään muutokset maavarannossa ja luovutettujen tonttien määrät sekä tontinmyynti- ja vuokratulot.

6. Lähdeluettelo

Ekroos, Majamaa (2015): Maankäyttö- ja rakennuslaki, 3. uudistettu laitos, Edita.
Liedon kunta (1998-2006): Liedon yleiskaava 2020 raportit 1-4 (julkaisematon)
Liedon kunta (2012): Liedon kunnan maapoliittinen ohjelma 2012-15 (julkaisematon)
Liedon kunta (2017): Liedon kunnan hallintosääntö (julkaisematon)
Suomen Kuntaliitto (2004): Maapolitiikan opas (julkaisematon), www.kunnat.net.
Suunnittelukeskus Oy (2005): Liedon kunta – Maapoliittinen ohjelma (julkaisematon)
Uudenmaan liitto (2007): Kunnan maapoliittinen ohjelma – valmistelijan käsikirja (internet-julkaisu), www.uudenmaanliitto.fi

7. Liitteet

Liite 1. Tontinluovutusohjelma 2020-2022
Liite 2. Maapoliittiset tehtävät-kaavio
Liite 3. Asemakaavoituksen käynnistämisen muistilista
Liite 4. Maankäytösopimuksen muistilista
Liite 5. Maankäytösopimuskäytäntö ja sen suhde kehittämiskorvauslainsäädäntöön
Liite 6. Kehittämisaalue
Liite 7. Kauppakirjapohja: Asuinrakennuksen rakennuspaikka
Liite 8. Kauppakirjapohja: Asuinrakennuksen rakennuspaikanosa
Liite 9. Vuokrasopimuspohja: Asuinrakennuksen rakennuspaikka
Liite 10. Kauppakirjapohja: Yritystontin rakennuspaikka
Liite 11. Vuokrasopimuspohja: Yritystontin rakennuspaikka
Liite 12. Varaussopimuspohja

TONTINLUOVUTUSOHJELMA 2020-2022

KAAVRAK

25.9.2019 KH

4.11.2019

TA 19.9.2019

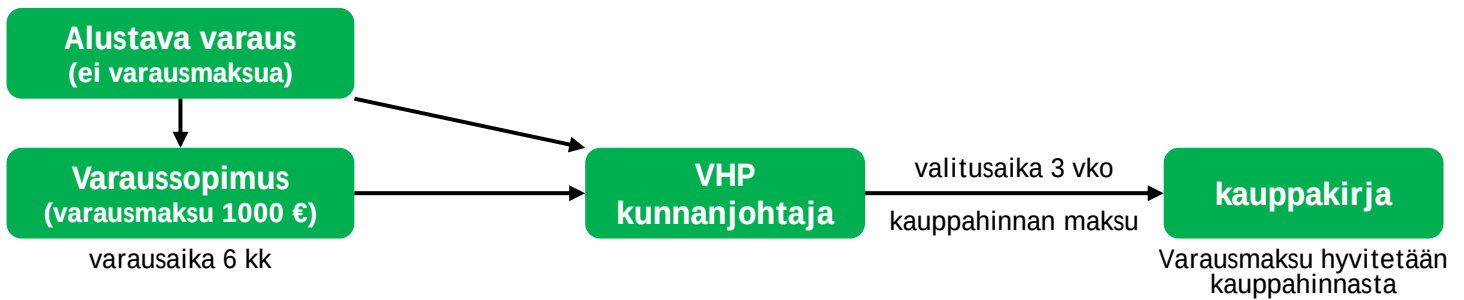
ALUE	TONTTI-TYYPPI	2020	2021	2022	2020-2022 YHTEENSÄ
1. KIRKONSEUTU	AK/AR/AP	50	55	55	160
	AO	20	10	20	50
	A YHT	70	65	75	210
	T/K	2	2	2	6
2. ASEMA	AR/AP	10	-	-	10
	AO	-	5	5	10
	A YHT	10	5	5	20
	T/K	2	2	2	6
3. ILMARINEN	AR/AP	5	5	5	15
	AO	-	15	10	25
	A YHT	5	20	15	40
	T/K	2	2	2	6
4. LOUKINAINEN	AR/AP	20	10	10	40
	AO	5	5	10	20
	A YHT	25	15	20	60
	T/K	2	2	2	6
5. LITTOINEN / AVANTI-TUULISSUO	AR/AP	-	-	10	10
	AO	-	-	-	0
	A YHT	0	0	10	10
	T/K	10	10	10	30
6. YLISKULMA	AO	3	-	5	8
7. TARVASJOKI	AO	2	5	-	7
	T/K	1	1	1	3
KOKO KUNTA	AK/AR/AP	85	70	80	235
	AO	30	40	50	120
	A YHT	115	110	130	355
	T/K	15	15	15	45

LUVUT OSOITTAVAT TOTEUTETTAVAN ASUNTOMÄÄRÄN

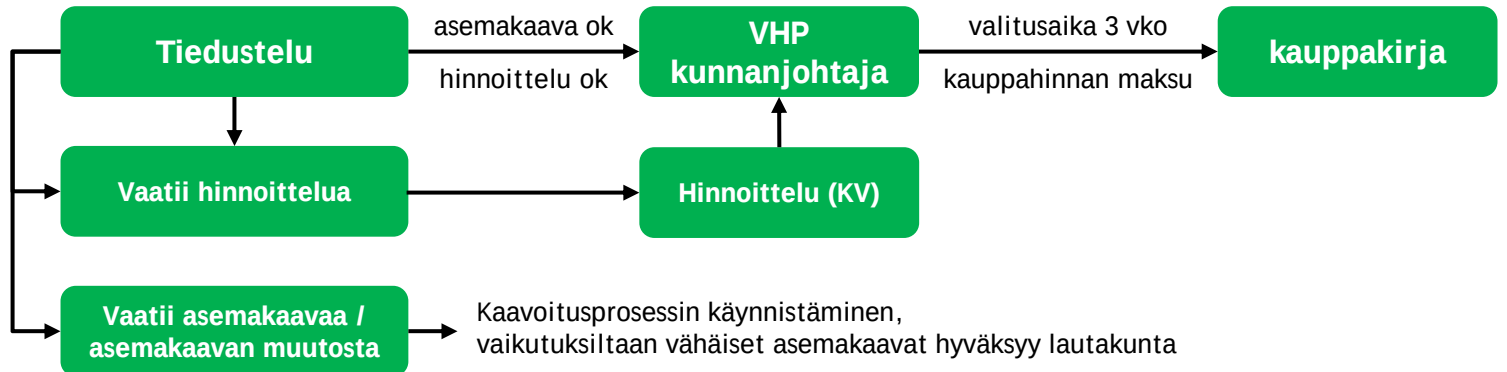
AMMATTIMAISEEN RAKENTAMISEEN OSOITETTAVA TONTTITARJONTA

LIITE 2: Maapoliittiset tehtävät-kaavio

YRITYSTONTIT: YRITYSTONTIN MYYNTI



YRITYSTONTIT: YRITYSTONTIN LISÄALUEEN MYYNTI



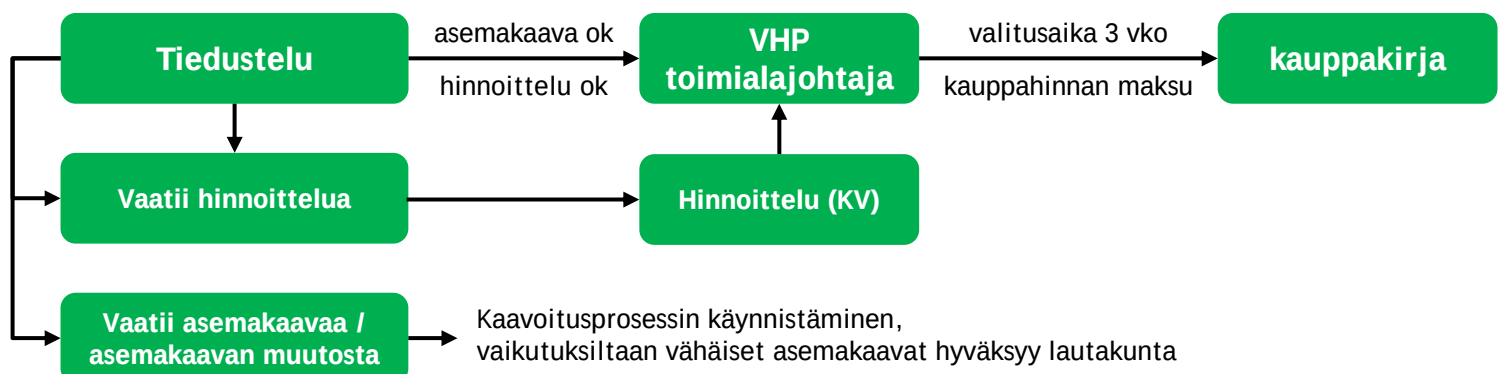
ASUINTONTIT: YHTIÖMUOTOISEN TONTIN MYYNTI (vapaasti haettavat)



ASUINTONTIT: OMAKOTITONTIN MYYNTI (vapaasti haettavat)



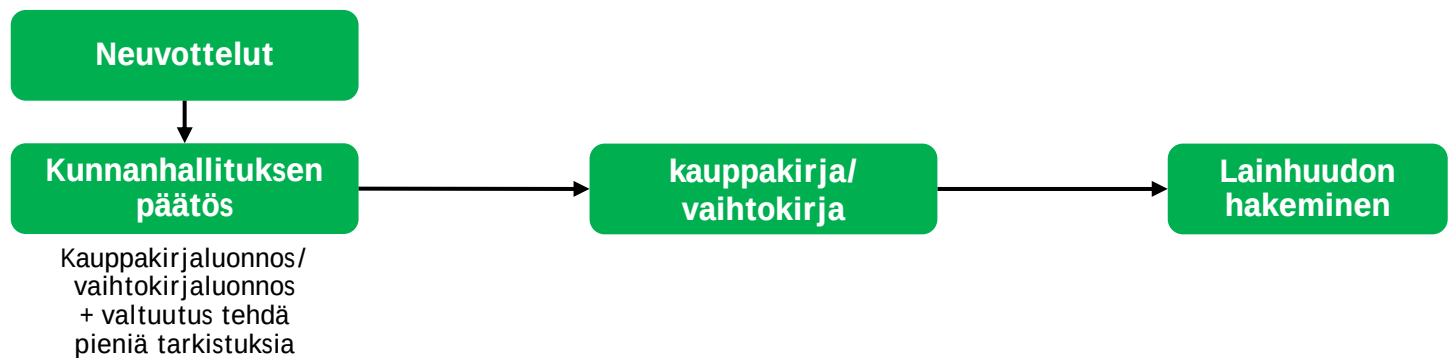
ASUINTONTIT: ASUINTONTIN LISÄALUEEN MYYNTI



KUNTA LUOVUTUKSEN SAAJANA: MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEEN LIITTYVÄ LUOVUTUS

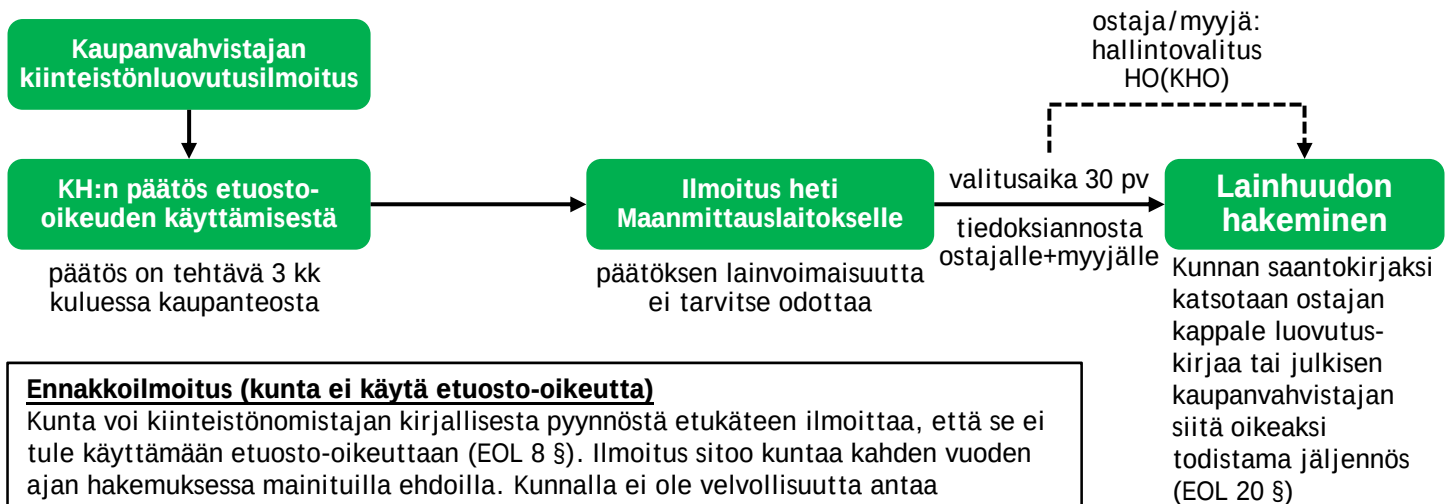


KUNTA LUOVUTUKSEN SAAJANA: KIINTEISTÖKAUPPA / VAIHTO



KUNTA LUOVUTUKSEN SAAJANA: KUNTA KÄYTTÄÄ ETUOSTO-OIKEUTTA

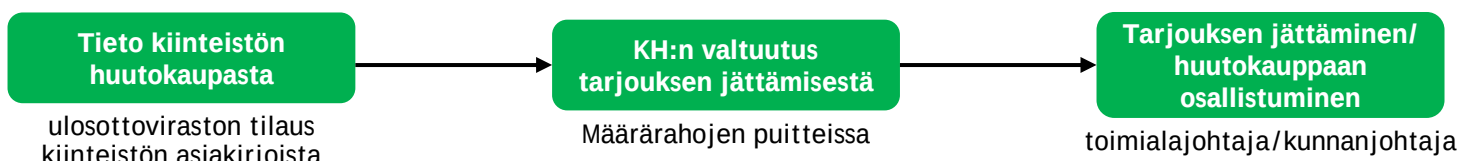
Etuosto-oikeutta ei ole, kun kiinteistö myydään pakkohuutokaupalla. Mikäli kiinteistö myydään esim. ulosottokaaren 5:77 §:n mukaisesti muulla vapaalla myynnillä, kunta voi sen sijaan käyttää etuosto-oikeutta.



Ennakoilmoitus (kunta ei käytä etuosto-oikeutta)

Kunta voi kiinteistönomistajan kirjallisesta pyynnöstä etukäteen ilmoittaa, että se ei tule käyttämään etuosto-oikeuttaan (EOL 8 §). Ilmoitus sitoo kuntaa kahden vuoden ajan hakemuksessa mainituilla ehdoilla. Kunnalla ei ole velvollisuutta antaa ennakoilmoitusta kiinteistönomistajan pyyntöön.

KUNTA LUOVUTUKSEN SAAJANA: PAKKOHUUTOKAUPPA



Ulosmitattu omaisuus myydään ulosottomiehen toimittamalla julkisella huutokaupalla (huutokauppa) taikka muulla tavalla, kuten toimeksiannolla tai vähittäin (vapaa myynti). (ulosottokaari 5:1 §)

Etuosto-oikeutta ei ole, kun kiinteistö myydään pakkohuutokaupalla. Mikäli kiinteistö myydään esim. ulosottokaaren 5:77 §:n mukaisesti muulla vapaalla myynnillä, kunta voi sen sijaan käyttää etuosto-oikeutta.

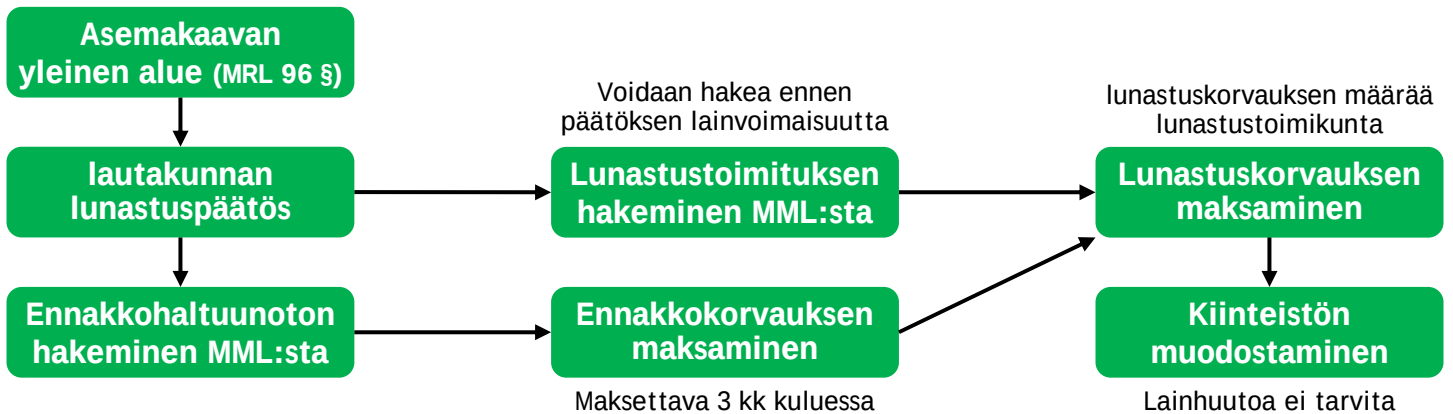
Ostaja saa huutokaupalla myytyyn omaisuuteen omistusoikeuden, kun kauppahinta on maksettu tai, jos myynnistä on tehtävä ulosottokaaren 5:84 §:n mukaan kauppakirja, kun hän on saanut kauppakirjan. Ilmoituksista kirjaamisviranomaisille huolehtii ulosottomies (ulosottokaari 5:87 §)

KUNTA LUOVUTUKSEN SAAJANA: LUNASTUS

SUORAAN ASEMAKAAVALLA: MRL 96 §: yleinen alue tai Y-tontti

LUNASTUSLUPA (ympäristöministeriö): MRL 99 §: rakennuspoliittinen lunastus (raakamaan lunastus)

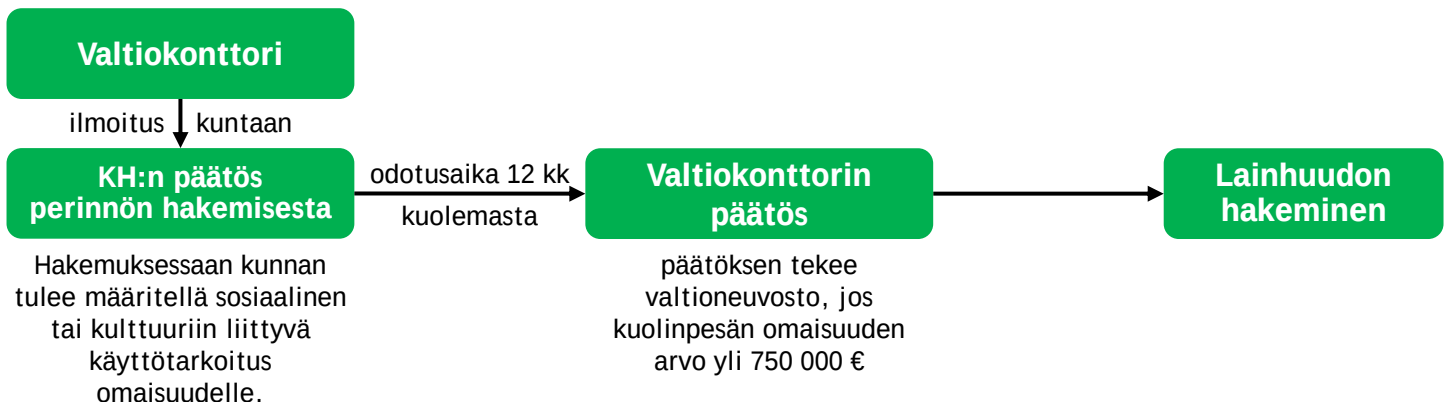
MRL 100 §: kaavan toteuttamiseen liittyvä lunastus (yleiskaava/maakuntakaava)



Ennakkohaltuunotto

Lunastettavaksi haettu alue on mahdollista saada lunastajan hallintaan, vaikkei toimitus olisikaan lainvoimainen tai edes lopetettu. **Tällainen tarve tulee usein esille, kun yleiselle alueelle halutaan kiireellisesti päästä rakentamaan esim. liikenneväyliä. Ennakkohaltuunottoa on aina syytä hakea, jos lunastettava alue halutaan saada pikaisesti hallintaan.** Mikäli sitä ei haeta, voi haltuunotto viivästyä esim. lunastusoikeutta tai haltuunottoa koskevan valituksen johdosta jopa vuosilla. Ennakkohaltuunottoluvan myöntämisestä koskevasta päätöksestä ei saa valittaa kesken toimituksen eikä haltuunotokatselmuksessa tehdystä päätöksistä (mm. ennakkokorvauksesta) myöhemminkään.

KUNTA LUOVUTUKSEN SAAJANA: PERINTÖ



Henkilön kuoltua **perillisittä ja ilman testamenttia** Valtiokonttori ilmoittaa kunnille perinnön hakemismahdollisuudesta. Hakemusaikaa on vuoden ajan perinnönjättäjän kuolemasta. Jos omaisuutta ei ole tarvetta pysyttää valtiolla, eikä ole edellytyksiä luovuttaa sitä perinnönjättäjän läheiselle, omaisuus luovutetaan perinnönjättäjän kotikunnalle. Kuolinpesään kuuluva kiinteä omaisuus luovutetaan kiinteistön sijaintikunnalle. Omaisuuden luovuttaminen kunnalle ei perustu tarveharkintaan, eivätkä kunnan ja yksityisen henkilön hakemukset kilpaile keskenään.

KUNTA LUOVUTUKSEN SAAJANA: TESTAMENTTI/LAHJA

Kunta voi saada kiinteää omaisuutta testamentilla. Kunnan kannattaa tällöin testamenttia tai lahjaa vastaanottaessaan jo huomioida, että ao. asiakirjassa mahdollisesti annetut tarkoitemääräykset omaisuuden suhteen sitovat kuntaa. Tarkoitemääräyksistä myöhemmin poikkeamiselle tulee olla perusteltu syy, ja tällöinkin tulee pyrkiä noudattamaan tarkoitemääräyksen henkeä kiinteän omaisuuden sijaan tulleen tai sen uuden käyttötarkoituksen suhteen.

*MUUT LUOVUTUSLAJIT: JAKOSOPIMUS JA APPORTTI

Apportti tarkoittaa muuna kuin rahasisoituksena yhtiöön laitettua omaisuutta. Apportti voi olla vain omaisuutta, jolla on yhtiölle taloudellista arvoa. **Kiinteistö apporttina:** Luovutus sopimus on tehtävä maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädettyssä muodossa. Kaupparekisteri-ilmoitukseen liitettävä selvitys omaisuuden siirtymisestä voi olla esimerkiksi kauppakirja kiinteistön kaupasta. KUNTAESIMERKKI, KHO:2014:29

Jakosopimus eli yhteisomistussuhteen purku. Yhteisomistussuhteen purun suorittaa käräjäoikeuden määräämä pesänjakaja tilanteissa, joissa omaisuus on saatu perintönä ja omaisuus on edelleen jakamaton, tai uskottu mies, jos omaisuus on hankittu muilla tavoin.

LIITE 3. Asemakaavoituksen käynnistämisen muistilista

MUISTILISTA ASEMAKAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISSOPIMUKSEN LAATIMISEN YHTEYDESSÄ KÄSITELTÄVISTÄ JA MAHDOLLISESTI SOVITTAVISTA ASIOISTA

maapolitiikan työryhmä
Suomen Kuntaliitto
6.6.2003

Muistilistan tarkoituksena on toimia apuvälineenä asemakaavoituksen käynnistämissopimuksesta neuvoteltaessa ja sopimusta laadittaessa. Listalle on pyritty kokoamaan asiat, jotka tulisi käydä läpi sopimuksista neuvoteltaessa ja jotka tulisi tarpeen mukaan kirjata sopimukseen. Hakasuluissa [] on mainittu harvemmin esille tulevia asioita.

SOPIJAPUOLET

xxx kunta
yhteystiedot
jäljempänä tässä sopimuksessa ”Kunta”

xxx maanomistaja
yhteystiedot
jäljempänä tässä sopimuksessa ”Maanomistaja”.

SOPIMUSALUE

Sopimus koskee seuraavia kiinteistöjä:
xxx tila RN:o xxx kylässä, pinta-ala noin xxx ha.
xxx tontti nro xxx kaupunginosassa, pinta-ala xxx m²
jäljempänä tässä sopimuksessa ”Sopimusalue”.
Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin xxx ha.
Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitekartassa xxx .

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kunta ja Maanomistaja sopivat sopimusalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistytävä asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen.

LÄHTÖTILANNE

- kaavat
- suojelualueet, muinaismuistot, saastuneet maa-alueet, ym. päätökset
- kaavalliset selvitykset

.....

MAANOMISTAJAN ESITTÄMÄT TAVOITTEET JA LÄHTÖKOHDAT SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITTAMISELLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE

[Maanomistaja on kirjeessään (pvm) tehnyt aloitteen sopimusalueen asemakaavoittamisesta/ ottanut kantaa sopimusalueen asemakaavoittamiseen], liite xxx]

[Maanomistaja esittää sopimusalueen asemakaavoituksessa selvitettäväksi, voidaanko sopimusalueelle sijoittaa...rakentamistalaatu...toiminnallisuus...määrä (km2).]

Sopimusosapuolet ovat tietoisia siitä, että yhtiön esittämät tavoitteet eivät sido Kuntaa kaavoittajana.

KUNNAN ESITTÄMIÄ TAVOITTEITA JA LÄHTÖKOHTIA SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITTAMISELLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE

Kunta on asettanut sopimusalueen yleiskaavoitukselle/ asemakaavoitukselle tavoitteita kaavoitusohjelmassa/suunnitelmassa/kannanotossa/päätöksessä, jotka ovat tämän sopimuksen liitteinä (liite xxx).

KARTOITUS

Sopimusalueelta laaditaan ajantasainen kaavan pohjakartta mittakaavassa 1: xxx . Kunnan käyttämien numeerisen kaavan pohjakartan laatimisohjeiden mukaisesti. Kunta vastaa sopimusalueen kartoituksen suorittamisesta [/ Kunta teettää kartoituksen konsultilla]. Maanomistaja maksaa sopimusalueen kartoituksen sekä kartan tarkistamisen kustannukset[/kustannusten korvauksena xxx €]. Laadittava kartta-aineisto kaikkine oikeuksineen jää Kunnan omistukseen ja vapaaseen käyttöön.

ASEMAKAAVA

Kunta selvittää asemakaavoituksen reunaehdot sopimusalueella. Mikäli kunta toteaa kaavoitukselle olevan edellytyksiä, kunta valmistelee kaavaluonnoksen ja esittää sen kunnan[/kaupungin] ao. lautakunnan käsiteltäväksi. Tavoitteena on, että [asemakaavoituksen edellytykset selvitetään xxx mennessä ja] mahdollinen kaavaluonnos käsitellään xxx mennessä.

Maanomistaja sitoutuu maksamaan Kunnalle asemakaavan valmistelun kunnalle aiheuttamat kustannukset. Edellä mainittuihin kustannuksiin luetaan asemakaavan laatimisen ja käsittelyn sekä tässä yhteydessä tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämien tai hankkeen toteuttamisen muutoin edellyttämien selvitysten ja vaikutusten arvioinnin kustannukset /kustannusten korvauksena xxx €.

SOPIMUSALUETTA KOSKEVAN MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN LAATIMINEN

Kunta ja Maanomistaja pyrkivät neuvottelemaan asemakaavaehdotuksen/luonnoksen lautakuntakäsittelyn jälkeen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäyttösopimuksen sopimusalueen asemakaavan toteuttamisesta.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS

Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kuntaa ja Maanomistajaa sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu.

[Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kuntaa ja Maanomistajaa sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja kunnan tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.]

SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kunnan suostumusta.

SOPIMUSALUEEN LUOVUTTAA

Mikäli Maanomistaja luovuttaa sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, maanomistaja vastaa edelleen Kuntaan nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan xxx käräjäoikeudessa.

Päiväys...

Allekirjoitukset....

LIITE 4. Maankäyttösopimuksen muistilista

MUISTILISTA MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN LAATIMISEN YHTEYDESSÄ KÄSITELTÄVISTÄ JA MAHDOLLISESTI SOVITTAVISTA ASIOISTA

maapolitiikan työryhmä
Suomen Kuntaliitto
6.6.2003

Muistilistan tarkoituksena on toimia apuvälineenä maankäyttösopimuksista neuvoteltaessa ja maankäyttösopimusta laadittaessa. Listalle on pyritty kokoamaan asiat, jotka tulisi käydä läpi maankäyttösopimuksista neuvoteltaessa ja jotka tulisi tarpeen mukaan kirjata sopimukseen. Hakasuluissa [] on mainittu harvemmin esille tulevia asioita.

SOPIJAPUOLET

xxx kunta
yhteystiedot...
jäljempänä tässä sopimuksessa ”Kunta”

xxx maanomistajana
yhteystiedot...
jäljempänä tässä sopimuksessa ”Maanomistaja”.

SOPIMUSALUE

Sopimus koskee seuraavia kiinteistöjä:
xxx tila RN:o xxx kylässä, pinta-ala noin xxx ha.
xxx tontti nro xxx kaupunginosassa, pinta-ala xxx m²
jäljempänä tässä sopimuksessa ”Sopimusalue”.
Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin xxx ha.
Sopimusalue on rajattu punaisella tämän sopimuksen liitekartassa xxx .

SOPIMUSALUEEN NYKYINEN KAAVOITUSTILANNE

Sopimusalueella on voimassa seuraavat kaavat:
.....

LÄHTÖKOHDAT

- viittaus: asemakaavan laatimista koskeva sopimus
.....

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kunta ja Maanomistaja sopivat tällä sopimuksella asemakaavaehdotuksen A- xxx mukaisesta rakentamisesta ja muusta kaavan toteuttamisesta Sopimusalueelle edellyttäen, että asemakaava saa lainvoiman.

ALUEIDEN LUOVUTTAMINEN JA/TAI VAIHTAMINEN

Tähän maankäyttö Sopimukseen liittyvä maa-alueiden luovutusta koskeva kiinteistökaupan esisopimus allekirjoitetaan yhtä aikaa tämän sopimuksen allekirjoittamisen kanssa.

MAHDOLLINEN PILAANTUNUT MAAPERÄ

Sopimusalueella olevien mahdollisten pilaantuneiden (saastuneiden) maa-alueiden olemassaolo selvitetään ja alueet kunnostetaan xxx mennessä. Tarvittavien selvitysten ja tutkimusten teettämisestä vastaa Yhtiö/Kunta. Em. tutkimusten ja selvityksen kustannuksista vastaa Yhtiö. Mikäli Sopimusalueelta löytyy pilaantuneita (saastuneita) maa-alueita, niiden kunnostamisesta sekä pilaantuneen (saastuneen) maa-aineksen jatkokäsittelystä vastaa xxx alueen osalta Kunta ja xxx alueen osalta Yhtiö kumpikin omalla kustannuksellaan.

Mikäli sopimusalueelta löytyy myöhemmin rakentamisen tai alueen muun käytön yhteydessä pilaantuneita (saastuneita) maa-alueita, niiden tutkimisesta, maaperän kunnostamisesta sekä jo toteutetuille rakennuksille ja rakenteille saastuneesta maaperästä aiheutuvasta vahingosta sekä pilaantuneen (saastuneen) maaperän alueen asukkaille tai kolmansille aiheutuneista vahingoista vastaa Yhtiö omalla kustannuksellaan.

Mikäli Yhtiö ei ole täyttänyt tässä tarkoitettua velvollisuutta xxx kuukauden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta, kunnalla on oikeus tutkia ja puhdistaa pilaantunut alue yhtiön lukuun ympäristöviranomaisten antamien päätösten mukaisesti ja perii toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset Yhtiöltä.

KUNNALLISTEKNIIKAN SEKÄ YLEISTEN ALUEIDEN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

Kadut ja muut yleiset alueet

Sopimusalueella asemakaavassa osoitettujen katujen/lähivirkistysalueiden/puistojen suunnittelusta ja rakentamisesta vastaa Maanomistaja/Kunta omalla kustannuksellaan. Edellä mainittujen alueiden kunnossapidosta vastaa Maanomistaja/Kunta omalla kustannuksellaan.

Edellä mainitut alueet ja rakenteet suunnitellaan ja rakennetaan Kunnan hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ja Kunnan valvonnassa siinä aikataulussa kuin alueen korttelien rakentaminen edellyttää.

Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Maanomistajalla on velvollisuus liittyä Kunnan vesi- ja jätevesihuollon verkostoihin elleivät Kunta ja Maanomistaja vesihuoltolain puitteissa erikseen toisin sovi. Kunta perii Sopimusalueella normaalin taksan mukaiset vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.

Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Sopimusalueella olevien johtojen ja laitteiden siirtämisestä vastaa Maanomistaja/Kunta.... omalla kustannuksellaan.

- tarvittavat rasitteet

Autopaikkojen järjestäminen

Asemakaavaluonnoksessa/ehdotuksessa A- xxx osoitettavan autopaikkavelvoitteen täyttämiseksi Maanomistaja/Kunta rakentaa/rakennuttaa omalla kustannuksellaan autopaikat/pysäköintilaitoksen/pysäköintialueen/ asemakaavaluonnoksessa A- xxx osoitetuille tonteille xxx mennessä. Rakennettavat autopaikat jäävät/siirtyvät Maanomistajan/Kunnan omistukseen ja hallintaan. Autopaikat ovat yksityisessä/yleisessä käytössä. Autopaikat ovat nimeämättömiä/nimettyjä.

- tarvittavat rasitteet

Kilpailuttaminen

- laki julkisista hankinnoista [linkki Anteron tekstiin]

KORTTELIEEN RAKENTAMINEN, RAKENTAMISTAPA JA –AIKATAULU

Kaavan A- xxx mukaisten korttelialueiden rakentaminen ja niiden edellyttämä kunnallistekniikka ja muu yhdyskuntarakenne toteutetaan seuraavassa järjestyksessä ja aikataulussa:

- Kaupunginosa/kortteli/tontti
- Toteutusmäärä(km²/ % rakennusoikeudesta)
- Aikataulu (mennessä)
-

Maanomistaja/Kunta laatii kustannuksellaan Sopimusalueen korttelialueelle mahdollisesti tarvittavat korttelisuunnitelmat, jotka hyväksytetään Kunnan asianomaisissa elimissä.

Maanomistaja/Kunta laatii kustannuksellaan Sopimusalueelle mahdollisesti tarvittavat asuntorakentamisen miljöö- ja talotyypisuunnitelmat.

MUUT KORVAUKSET

Sen lisäksi mitä tässä Sopimuksessa on muutoin sovittu, Maanomistaja maksaa Kunnalle Sopimusalueelle tämän sopimuksen mukaisesti toteutettavien/aiemmin toteutettujen/tämän sopimuksen ulkopuolella erikseen sovittavalla tavalla myöhemmin toteutettavien , liitteessä xxx yksilöityjen kunnallistekniikan/maanhankinnan/julkisen palvelurakenteen toteuttamisen/... kustannusten korvauksena xxx € xxx mennessä.

RAKENTAMATTOMAN MAAN EDELLEENLUOVUTUS

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden toteuttamisesta myös niiden tonttien tai tonttien hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta, jotka se luovuttaa rakentamattomana kolmannelle ellei kunnan kanssa erikseen toisin sovita. Tällöin ko. luovutuskirjaan on otettava tämän sopimuksen mukaiset ehdot siten, että tämän sopimuksen mukaiset korvaukset, sopimussakot ja muut saatavat maksetaan sopimusrikkomuksen tapahtuessa Kunnalle.

VAKUUDET

Tämän Sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi Maanomistaja luovuttaa Kunnalle xxx € suuruisen, Kunnan hyväksymän vakuuden tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuutena luovutetaan kunnan nimiin tehty talletus/ kunnalle luovutettu omavelkaista pankkitakaus/sopimusalueen kiinteistöihin parhaimmalla etuoikeudella kiinnitetyt haltijavelkakirjat.

SOPIMUSSAKKO

Mikäli Maanomistaja ei ole toteuttanut tässä sopimuksessa tarkoitettua asemakaavan korttelien rakennusoikeudesta xxx % xxx kuluessa asemakaavan lainvoimaiseksi tulosta, Maanomistaja maksaa Kunnalle korvauksena xxx € xxx mennessä, ellei Kunnan ja Maanomistajan kesken erikseen toisin sovita.

[Mikäli sopimusalueen toteuttaminen ei käynnisty xxx kuluessa asemakaavaluonnoksen A- xxx lainvoimaiseksi tulosta, Maanomistaja sitoutuu luovuttamaan asemakaavaluonnoksen A- xxx mukaiset korttelialueet Kunnalle hintaan xxx €/kerrosneliömetri.]

- sopimussakko rahakorvausten lisäksi maa-alueluovutuksina (kiinteistöluovutuksen esisopimus)

Mikäli maanomistaja luovuttaa rakentamattomana omistamansa sopimusalueen alueet tai osan niistä tai siirtää tämän sopimuksen kolmannelle ilman Kunnan suostumusta, Maanomistaja maksaa Kunnalle korvauksena xxx € xxx kuluessa ao. alueen luovutuksesta tai sopimuksen siirrosta.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS, SEKÄ RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kuntaa ja Maanomistajaa sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja kun kunnan sopimuksen hyväksymispäätös on lainvoimainen.

Mikäli asemakaava ei saa lainvoimaa tai tulee voimaan sisällöltään olennaisesti toisenlaisena sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai päättämisestä.

Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta.

SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Tämä sopimus päättyy, kun sopimusosapuolet ilmoittavat sopimusvelvoitteidensa täyttämisen ja se voidaan neuvottelussa yhteisesti todeta sekä allekirjoitetaan sopimuksen päättymistä osoittava asiakirja.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan xxx käräjäoikeudessa.

Päiväys ...

Allekirjoitukset....

LIITE 5 Maankäyttösopimuskäytäntö ja sen suhde kehittämiskorvauslainsäädäntöön

MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET

Maankäyttösopimusmenettelyä ohjaa 1.7.2003 voimaan tullut maankäyttö- ja rakennuslain muutos. Lain mukaan maanomistajalla, joka saa *merkittävää hyötyä* asemakaavoituksesta, on velvollisuus osallistua kunnan ohella kaavan toteuttamiskustannuksiin. Ensisijaisesti osallistumisvelvollisuudesta tulee sopia maanomistajan ja kunnan kesken tehtävällä maankäyttösopimuksella.

Merkittävä hyöty

Maanomistajan kaavasta saaman hyödyn määrä tulee arvioida aina kaavakohtaisesti. Yksikäsitteistä ohjetta, milloin merkittävän hyödyn kynnys ylittyy, ei voida laatia. Maankäyttö- ja rakennuslain kehittämiskorvausta koskevassa luvussa on maininta, ettei kehittämiskorvausta voida soveltaa, jos maanomistajalle on asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen eikä rakennusoikeus tai rakennusoikeuden lisäys ylitä 500 kerrosneliömetriä. Käytännössä on kuitenkin olemassa monia tapauksia, joissa maanomistaja saa merkittävää hyötyä, vaikkei asemakaavamutoksessa synny lainkaan uutta rakennusoikeutta.

Hyötyä on mahdollista mitata kiinteistölle tulevasta kaavoituksesta koituvan arvonnousun kautta. Vaikka arvonnousu olisi luokkaa 50 %, tämä ei tarkoita, että asemakaava tuo maanomistajalle merkittävää hyötyä, mikäli arvonnousu ei ole rahallisesti merkittävä. Kääntäen voidaan todeta, että jo 20 %:n arvonnousu voi tuoda maanomistajalle merkittävää hyötyä.

Suhteellista arvonnousua merkittävämpi tekijä on maanomistajan kaavoituksesta saama absoluuttinen hyöty, ts. paljonko maanomistaja tulee saamaan rahassa mitattavaa hyötyä asemakaavasta. Lisäksi on otettava huomioon, että kaavoitus voi tuottaa merkittävänkin tonttikohtaisen rakennusoikeuden lisäyksen, mutta maanomistajalle ei koidu kaavasta merkittävää hyötyä, koska kaavan mukaiselle käyttötarkoitukselle ei ole näköpiirissä kysyntää tai kysynnän kohtaamista voidaan pitää sattumanvaraisena. Vasta kysyntä siis luo arvonnousun.

Vallitsevan oikeuskäytännön mukaan sopimukset, jotka on sidottu yksinomaan asemakaavan maanomistajalle tuomaan arvonnousuun, ovat olleet pätemättömiä. Sopimusmenettelyssä kaavan toteuttamiseen liittyvä kustannussidonnaisuus voi olla kuitenkin väljää siten, ettei kysymys aina ole juuri kaavasta aiheutuvien toteuttamiskustannusten korvaamisesta. Tällöin sopimuskorvaus voi perustua myös arvioon arvonnoususta ja sen jakamiseen maanomistajan ja kunnan kesken taustaan ajatus kunnalle keskimäärin vastaavista hankkeista aiheutuvien kustannusten kattamisesta.

Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä

Osapuolia (kuntaa ja maanomistajaa) sitovaa maankäyttösopimusta ei saa tehdä ennen, kuin asemakaava on ollut luonnoksena tai ehdotuksena nähtävillä.

Suurin osa yksityiselle maalle tapahtuvasta asemakaavoituksesta tapahtuu maanomistajan aloitteesta. Luontevin menettely tällöin on, että maanomistajan ja kunnan kesken laaditaan sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä, jossa sovitaan muun muassa seuraavista asioista:

- Sopijaosapuolet
- Sopimuksen tarkoitus
 - o Maakuntakaavan ja yleiskaavan ohjausvaikutukset
 - o Sopimusneuvottelujen käynnistäminen kaavan toteuttamiskustannuksista, kun kaava on ollut luonnoksena nähtävänä ja kun kunta on todennut, että asemakaavoitukselle on edellytykset (kumpakaan osapuolta koskevaa sitovaa velvoitetta sopimuksen laatimiseksi ei voida kirjata)
 - o Ei sopimusta kaavan sisällöstä
- Tavoiteaikataulu kaavoituksen edellytysten selvittämiseksi
- Kunnan tavoitteet asemakaavalle
- Maanomistajan tavoitteet asemakaavalle
- Maanomistajan kunnalle maksaman korvauksen suuruus asemakaavoituksen edellytysten selvittämisestä
- Pohjakartan mahdollinen laadinta sopimusalueelle
- Muut mahdolliset asiat
 - o Sopimuksen voimaantulo
 - o Sopimuksen päätyminen
 - o Sopimuksen siirtäminen / sopimusalueen myyminen edelleen
 - o Erimielisyyksien ratkaiseminen

Sopimus asemakaavan toteuttamiskustannuksista

Liedon kunnan tulee pyrkiä tekemään maanomistajan kanssa sopimus asemakaavan toteuttamiskustannuksista heti, kun kaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä. Sopimus pyritään käsittelemään ja hyväksymään kunnanhallituksessa, ennen kuin kaavaehdotus asetetaan nähtäville. **Asemakaavaa ei viedä kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi, ennen kuin kunnanhallituksen maankäyttösopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.** Maankäyttösopimus voidaan allekirjoittaa lainvoimaisuuden jälkeen, tai allekirjoitetussa sopimuksessa voi olla ehto, että se tulee kuntaa sitovaksi vasta, kun sopimusta koskeva hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Maankäyttösopimuksen laadinnan tulee olla vapaaehtoista. Sopimusasiaa valmistelevan viranhaltijan tulee tuoda asia esille maanomistajalle jo heti sopimusneuvotteluiden käynnistyttyä. Sopimuspakkoa ei ole. Kaikkia kaava-alueen maanomistajia on yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin osallistumista koskevan velvollisuuden täyttämässä kohdeltava yhdenvertaisesti, esimerkiksi maanomis-

tajan taustalla ei saa olla vaikutusta osallistumisvelvoitteen täyttämisesssä. Mikäli kunta ei pääse kaikkien kaavoitettavan alueen maanomistajien kanssa sopimukseen, kunnan tulee määrätä näille *kehittämiskorvaus*.

Laki ei anna ohjetta siitä, mistä asioista maankäyttösopimuksessa voidaan sopia. Maankäyttösopimuksella ei saa sopia kaavan sisällöstä. Vallitsevan käytännön mukaisesti Liedon kunnassa tulisi maankäyttösopimuksissa sopia ainakin seuraavista asioista:

- asemakaavan laadintakustannukset
- yleisten alueiden toteuttaminen, yksikköhinta €/m, €/ha
 - o kadut
 - o torit, aukiot
 - o viheralueet
- yleisten alueiden luovutus kunnalle erillisellä luovutuskirjalla (kiinteistöluovutuksen esisopimus tai luovutuskirja purkavalla ehdolla)
- vesihuollosta tietyin edellytyksin
- toteuttamisaikataulu
 - o kunnallistekniikka (kunta)
 - o tontit (maanomistaja)
- muut
 - o esim. kaavoituksen aiheuttamat lisäkustannukset julkiselle palvelurakenteelle, maanomistajan osallistuminen koulu-, päiväkotija muiden vastaavien palvelujen toteuttamiseen
 - o asuntotuotannon hallintamuodon jakautumisesta sopimusalueella
- sanktiot, vakuudet

Maankäyttösopimuskäytännössä on tavanomaista, että on sovittu maanomistajan osallistuvan kunnalle aiheutuviin kustannuksiin sen hyödyn perusteella, joka maanomistajalle on arvioitu kaavasta koituvan.

Jos maankäyttösopimuksessa sovitaan vesihuollon rakentamisesta, vesihuoltolaitoksen tulee vesihuoltolain perusteella olla asiassa osallinen (vesihuoltolaitos hyväksyy ja allekirjoittaa sopimuksen osaltaan). Maankäyttösopimuksessa ei voida vesihuoltolain mukaan tehdä sopimusta liittymismaksujen määrästä tai perimättä jättämisestä, sillä itse liittyminen voi seurata monenkin vuoden päästä, jolloin liittymismaksutilanne voi olla erilainen.

KEHITTÄMISKORVAUS

Kesällä 2003 voimaan tullut maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) muutos velvoitti asemakaavasta merkittävästi hyötyä saavat maanomistajat osallistumaan kunnalle aiheutuviin asemakaavan toteuttamiskustannuksiin. Ensisijaisesti kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan kunnan ja maanomistajan välillä tehtävin maankäytösopimuksin. Mikäli sopimusneuvottelut eivät johda molempia osapuolia tyydyttävään tulokseen, Liedon kunnalla on mahdollisuus periä yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset *kehittämiskorvauksena* niiltä maanomistajilta, jotka saavat asemakaavasta merkittävää hyötyä.

Kehittämiskorvausta voidaan käyttää:

- 1) Maankäytösopimusneuvottelut ovat epäonnistuneet.
- 2) Asemakaavasta syntyy merkittävää hyötyä maanomistajalle.
- 3) Sitova tonttijako vahvistuu asemakaavassa (pääsääntöisesti).
- 4) Mikäli asemakaavassa on osoitettu maanomistajalle rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen, uutta asuntorakentamisoikeutta pitää olla vähintään 500 kerrosneliömetriä.

Kehittämiskorvauksena voidaan periä vain ainoastaan sellaisia yhdyskuntarakentamisen kustannuksia, joiden lain mukainen toteuttamisvastuu kuuluu kunnalle. Kehittämiskorvausta ei voi soveltaa vesihuollon toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin; näiden rakentamis- ja ylläpitokustannukset peritään vesihuoltolain mukaisesti verkoston käyttäjiltä liittymis-, käyttö- ja perusmaksuina.

Mikäli rakentamistoimenpide on sellainen, että se palvelee laajemmalti muitakin alueita, kustannuksista voidaan huomioida vain se osuus, mikä palvelee kyseisen kaava-alueen tontteja. Kustannusten tulee olla alueen luonteeseen ja olosuhteisiin nähden kohtuullisia.

Kehittämiskorvauksen piiriin kuuluvat kustannustekijät:

- 1) hankinta-, suunnittelu- ja rakentamiskustannukset
 - kadut
 - puistot
 - muut yleiset alueet
- 2) maanhankintakustannukset yleisten rakennusten rakentamiseksi (siltä osin kuin ne palvelevat kaava-aluetta)
- 3) maaperän kunnostamiskustannukset
- 4) meluntorjunnasta aiheutuvat kustannukset
- 5) kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset

Samasta asiasta ei saa periä korvauksia kahteen kertaan.

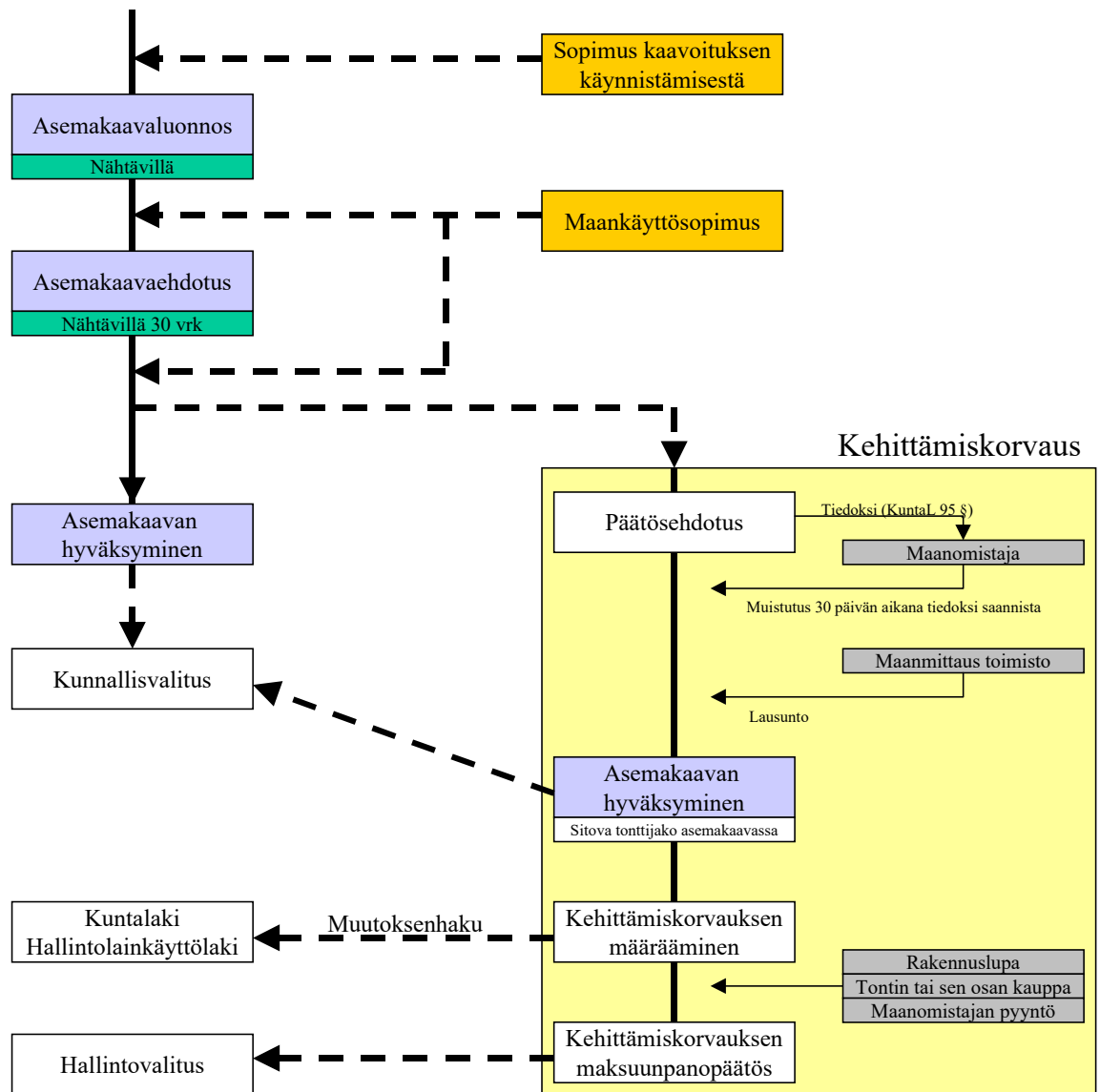
Mikäli edellä mainittu rakentamistoimenpide on sellainen, että se palvelee laajemmalti muitakin alueita, kustannuksista voidaan huomioida vain se osuus, mikä palvelee asianomaisen kaava-alueen tontteja. Valmiita mittareita ei ole olemassa, millä rakentamistoimenpiteen vaikuttavuutta tiettyyn kaava-alueeseen voitaisiin mitata. Vaikuttavuuden mittareina voidaan käyttää asian luonteesta riippuen esimerkiksi seuraavia tekijöitä:

- kadut
- liikennemäärä
- asukasrakenne
- työpaikkojen lukumäärä
- julkisten palvelujen luonne
- rakennusoikeus

Kehittämiskorvaus määrätään tonttikohtaisesti (tietyin edellytyksin koko kortteliin).

Kehittämiskorvauksena voidaan periä enintään 60 % asemakaavasta johtuvasta asemakaavan mukaisesta tontin arvonnoususta. Kunnanvaltuusto voi päättää alhaisemmasta maksimitasosta kunta tai kaava-aluekohtaisesti.

Kustannukset ositellaan kaikille rakennustoimintaan osoitetuille tonteille. Osittelu suoritetaan arvonnousun mukaisessa suhteessa. Kehittämiskorvaus lasketaan myös tonteille, joiden omistajille ei asemakaavasta aiheudu merkittävää hyötyä tai joiden asuntorakentamiseen osoitettu lisärakentamismäärä on 500 k-m² pienempi. Näiltä osin kehittämiskorvaus siirretään kunnan maksettavaksi.



Maankäyttösopimus ja kehittämiskorvaus osana asemakaavaprosessia

LIITE 6 Kehittämisaalue

Kehittämisaaluemenettelyn perustavoitteena on mahdollistaa täsmennettyjen erityisjärjestelyjen käyttö rajattujen alueiden keskitetyksi kehittämiseksi. Liedon kunta voi maankäyttö- ja rakennuslain 110 §:n mukaisesti nimetä määrääjäksi, kuitenkin enintään 10 vuodeksi, yhden tai useamman rajatun alueen kunnan kehittämisaalueeksi.

Kehittämisaaluemenettely soveltuu erityisesti rakennettujen alueiden uudistamiseen, esimerkiksi epätarkoituksenmukaisen teollisuusalueen muuttaminen asuntorakentamiseen. Rakentamattoman alueen määräämisen kehittämisaalueeksi edellyttää, että alueen rakentaminen on elinkeino- ja asuntopoliittisista syistä tarpeen ja että alueen toteuttaminen edellyttää maanomistuksen pirstoutuneisuudesta tai kiinteistöjaotuksen hajanaisuudesta tai muusta vastaavasta syystä erityisiä kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteitä.

Ennen kuin kunta määrää aluetta kehittämisaalueeksi, maanomistajien ja kunnan tulee pitää yhteinen valmistelu- ja neuvotteluvaihe. Tässä vaiheessa selvitetään muun muassa vaihtoehtoisten maapolitiikan keinojen soveltuvuus hankkeeseen. Tavoitteena on lisäksi selkiyttää eri osapuolten alustavat tavoitteet ja tarpeet alueen kehittämiseksi. Kunta voi määrätä alueen kehittämisaalueeksi, vaikkei alueen maanomistajilta saataisi yhteistä suostumusta menettelylle.

Kehittämisaaluepäätöksen tavoitteena voi olla esimerkiksi:

- alueen imagon ja yleisen toimintailmapiirin parantaminen
- yhdyskuntarakenteen tiivistäminen
- alueen kaupallisen arvon parantaminen
- alueen toimintaedellytysten parantaminen
- asumisviihtyvyyden parantaminen
- ympäristötekijöiden parantaminen
- suojeluarvojen turvaaminen
- alueen toteutumisen varmistaminen
- alueen toteuttamisaikataulun nopeuttaminen
- taloudellisten riskien minimointi aluetta kehitettäessä
- alueen kehittämisen edellyttämien yhdyskuntarakenteen kustannusten jakaminen hyötyjen suhteessa kunnan ja muiden maanomistajien kesken
- hyötyyn suhteutetun kohtuullisen maksun periminen kunnalle, jos alueen kehittämistoimenpiteistä koituu maanomistajalle erityistä hyötyä, joka on epäsuhteessa hänen suorittamiinsa kustannuksiin
- saada hyötyä mahdollisista elinkeino- ja asuntopoliittisista tukitoimista

Kehittämisaaluepäätös voidaan tehdä (MRL 111 §):

- yleis- tai asemakaavan laatimista tai muuttamista koskevan päätöksen yhteydessä
- oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa
- erillisenä, milloin kaavan laatiminen tai muuttaminen ei alueen kehittämiseksi ole tarpeen

LIEDON KUNTA

KAUPPAKIRJA

1(3)
_ _ .2019

ASUINRAKENNUKSEN RAKENNUSPAIKKA

MYYJÄ	Liedon kunta, jäljempänä myyjä Y-tunnus 0134698-6 PI 24, 21421 Lieto
OSTAJA	, jäljempänä ostaja. Osoite:
KAUPAN KOHDE	Liedon kunnassa oleva xx-niminen tila Rn:o x:x (423-) pinta-alaltaan xx m ² , joka muodostaa alueen asemakaavan mukaisen korttelin ... rakennuspaikan x. Osoite:, 214XX XXX. (liitekartta)
KAUPPAHINTA	Kauppahinta oneuroa (...).
LOHKOMISKULUT	Samanaikaisesti kauppahinnan kanssa suoritetaan lohkomiskuluina 1000,00 euroa ja kaupanvahvistajan palkkio 120,00 euroa.
TAI	
	Samanaikaisesti kauppahinnan kanssa suoritetaan kaupanvahvistusmaksu 120,00 euroa, määräalan lohkomiskustannuksista vastaa ostaja.

KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta tulee maksaa kunnan tilille kaupantekotilaisuuteen mennessä ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Rakennuspaikan omistus ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksesta lukien.

3. Kiinnitykset ja muut rasitukset

Rakennuspaikka myydään vapaana velkakiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista.

4. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tutustunut kohteeseen ja tarkastanut alueen ja sen rajat.

Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

5. Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

6. Lainhuudatuskulut

Lainhuudatus-, varainsiirtovero ja muista kustannuksista vastaa ostaja.

7. Verot ja muut maksut

Veroista ja muista maksuista vastaa tähän päivään saakka myyjä ja tämän jälkeen ostaja.

ALLEKIRJOITUKSET

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle

Liedossa ... päivänä ...kuuta 2019

LIEDON KUNTA

Ari Blomroos

Vt. toimialajohtaja, kaavoitus ja tekniset palvelut

Tyydymme tähän kauppaan ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

Paikka ja aika edellä mainitut.

.....

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että **Vt. toimialajohtaja Ari Blomroos luovuttajan puolesta sekä ... luovutuksensaajana** ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Liedossa ... päivänä ...kuuta 2019

Janne Muikkula

**Maanmittauslaitoksen määräämä julkinen kaupanvahvistaja
402702/241**

MYYJÄ	Liedon kunta, jäljempänä myyjä Y-tunnus 0134698-6 PI 24, 21421 Lieto
OSTAJA	Nimi (...)jäljempänä ostaja. Osoite:
KAUPAN KOHDE	Määräala Liedon kunnassa olevasta ...- nimisestä tilasta Rn:o ... (423-) pinta-alaltaan n. ... ha. Osoite:
KAUPPAHINTA	Kauppahinta on ...euroa (00,00).
LOHKOMISKULUT	Samanaikaisesti kauppahinnan kanssa suoritetaan kaupanvahvistusmaksu 120,00 euroa, määräalan lohkomiskustannuksista vastaa ostaja.
KAUPAN MUUT EHDOT	Tämän kiinteistönkaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa: 1. Kauppahinnan maksaminen Kauppahinta tulee maksaa kunnan tilille kaupantekotilaisuuteen mennessä ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin. 2. Omistus- ja hallintaoikeus Määräalan omistus ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksesta lukien. 3. Kiinnitykset ja muut rasitukset Määräala myydään vapaana velkakiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista. 4. Irtaimisto Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa. 5. Lainhuudatuskulut Lainhuudatus-, varainsiirtovero ja muista kustannuksista vastaa ostaja. 6. Verot ja muut maksut Veroista ja muista maksuista vastaa hallintaoikeuden siirtoon saakka myyjä ja tämän jälkeen ostaja.

ALLEKIRJOITUKSET

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle

Liedossa ... päivänä ..kuuta 2019

LIEDON KUNTA

Vt. toimialajohtaja Ari Blomroos

Tyydymme tähän kauppaan ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

Paikka ja aika edellä mainitut.

...

...

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että **vt. toimialajohtaja Ari Blomroos luovuttajan puolesta sekä ... luovutuksensaajina** ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Liedossa ... päivänä ..kuuta 2019

Janne Muikkula

**Maanmittauslaitoksen määräämä julkinen kaupanvahvistaja
402702/241**

ASUINRAKENNUKSEN RAKENNUSPAIKKA**1 OSAPUOLET**

1.1 Vuokranantaja Liedon kunta
Y-tunnus 0134698-6
PL 24, 21421 Lieto

1.2 Vuokralainen Nimi (synt)
Osoite: ..., Postinro

2. VUOKRAKOHDE Liedon kunnassa oleva ...-niminen tila RN:o ..., (423-) pinta-alaltaan ... m².
Tila muodostaa ... alueen asemakaavan mukaisen korttelin ... rakennuspaikan
Osoite:

3. VUOKRA-AIKA JA HALLINTAOIKEUS

Vuokra-aika on viisikymmentä vuotta vuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä lukien, eli vuokra-aika päättyy . .2069.

Hallintaoikeus vuokra-alueeseen siirtyy vuokralaiselle tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksella.

4. VUOKRANMAKSU

Vuotuinen vuokra on viisi (5) % perushinnasta elinkustannusindeksillä tarkistettuna.

Rakennuspaikan perushinta on ... € ja ensimmäisen vuoden vuokra on ... euroa.

Ensimmäisen vuoden vuokra (31.12.19 asti) maksetaan kahden viikon kuluessa tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksesta ja tämän jälkeen kunkin kalenterivuoden vuokra kahdessa erässä 30.4 ja 30.9. Viivästyskorkona peritään 8,0 %:n vuotuinen korko.

5 KUNNALLISTEKNIikka**5.1 Kunnallistekniikan liittymisehdot**

Vuokralainen sitoutuu tekemään liittymäsopimuksen Liedon kunnan vesihuoltolaitoksen kanssa ja noudattamaan sopimuksen määräyksiä ja ehtoja.

5.2 Kunnallistekniikan korvaus

Vuokralainen maksaa kunnallistekniikan korvauksina kulloinkin voimassa olevan taksan mukaiset viemäri-, sadevesiviemäri- ja vesilaitoksen liittymis- ja liitostyömaksut.

Vuokralainen voi maksaa korvaukset kertasuorituksena tai taksan mukaisina vuotuiserinä.

Vuokralainen sitoutuu maksamaan veden ja jäteveden käyttömaksun kunnanvaltuuston päätöksen mukaisesti.

6 VUOKRALAISEN OIKEUDET

6.1 Vuokrasopimuksen siirto

Vuokralainen on oikeutettu kuntaa kuulematta siirtämään vuokraoikeuden toiselle. Vuokralainen sitoutuu sisällyttämään luovutuskirjaan tämän vuokrasopimuksen määräykset. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen kolmen kuukauden kuluessa saannostaan ilmoittamaan kirjallisesti siitä kunnan mittauslaitokselle, esittäen samalla jäljennöksen luovutuskirjasta. Vuokralainen vastaa kaikista velvoitteista kunnalle, kunnes kunta on saanut ilmoituksen vuokrasopimuksen siirrosta. Jollei siirtoilmoitusta määräajassa tehdä, on uuden vuokralaisen maksettava kunnalle sopimussakkona puolet silloisesta vuosivuokrasta.

Siirron saaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kun maakareissa (540/95) on säädetty.

Jos vuokraoikeus siirretään muille kuin aviopuolisille, rintaperillisille, otolapsille, vanhemmille tai sisaruksille ennen kuin kohdan 7.1 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty, vuokraoikeuden siirtänyt vuokralainen on velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona silloin perittävän vuotuisen vuokran kymmenkertaisena.

6.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle silloin määrättävin ehdoin, sikäli kuin se uudestaan luovutetaan vuokralle samanlaiseen asuntotarkoitukseen.

Kunnan tulee vuokralaisen pyynnöstä hyvissä ajoin, kuitenkin vähintään kaksi (2) vuotta ennen vuokrakauden päättymistä ilmoittaa vuokralaiselle, tuleeko rakennuspaikka uudelleen vuokrattavaksi samanlaiseen asuntotarkoitukseen.

Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, on hänen siitä tehtävä viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokrakauden päättymistä kunnalle kirjallinen ilmoitus uhalla, että hän muutoin menettää tämän oikeutensa.

6.3 Lunastusoikeus

Vuokralaisella, joka on hoitanut tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa, on oikeus lunastaa eri kauppakirjalla rakennuspaikka omakseen kunnan käyttämien yleisten rakennuspaikanluovutusehtojen mukaisesti.

Lunastushinta on perushinta tarkistettuna elinkustannusindeksillä.

7 VUOKRALAISEN VELVOLLISUUDET

7.1 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu aloittamaan tontilla asemakaavan, rakennusjärjestyksen, rakennustapaohjeiden ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen rakentamisen kolmen vuoden kuluessa ja saattamaan sen täysin valmiiksi kuuden vuoden kuluessa tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien.

Vuokralainen vastaa rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten perustamistavan yksityiskohtaisesta selvittämisestä ja perustamistavan valinnasta.

7.2 Rakennusten ja ympäristön kunnossapito

Vuokralainen on velvollinen pitämään rakennuspaikalla olevat rakennukset hyvässä kunnossa. Rakennuspaikkaa ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan varastointiin, eikä sillä saa harjoittaa ympäristöä häiritsevää toimintaa.

7.3 Rakentamistapaohjeet

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan alueelle laadittuja rakentamistapaohjeita.

7.4 Kaavatien kunnossapito- ja puhtaanapito

Milloin rakennuspaikan kohdalla olevaa tietä ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokraaja on velvollinen huolehtimaan tieosuuden kunnossa -ja puhtaanapidosta, jollei toisin sovita.

7.5 Rakennusten purku vuokrasuhteen päättyessä

Mikäli vuokraaja ei käytä kohdan 6.2 uudelleenvuokraus tai kohdan 6.3 lunastusoikeusmahdollisuutta, eikä vuokraava poista rakennuksia, laitteita ja laitoksia kuudessa (6) kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on kunnalla oikeus vuokraajan lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta.

8 VUOKRANANTAJAN OIKEUDET

8.1 Irtisanomisoikeus

Jos vuokralainen laiminlyö kohdassa 7.1 määrätyn rakentamisvelvollisuutensa täyttämisen on kunnalla oikeus kuukauden kuluessa rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi määrätyn ajan päättymisestä irtisanoa sopimus.

Vuokrasopimuksen irtisanomisesta on voimassa, mitä siitä maanvuokralain (258/66) 21 ja 54 §:ssä on säädetty.

8.2 Rakennuspaikalle sijoitettavat rakenteet

Kunnalla on oikeus korvauksetta viemäri-, vesijohto-, puhelin- ja sähköjohtojen sijoittamiseen rakennuspaikalle sekä näiden tarvitsemaan huoltoon.

9 VUOKRANANTAJAN VELVOLLISUUDET

9.1 Rakennusten ym. lunastus vuokralaiselta

Vuokrasopimuksen päättyessä vuokranantaja ei ole velvollinen lunastamaan itselleen alueella olevia vuokralaisen rakennuksia, laitteita tai istutuksia.

10 KIINNITYKSET

10.1 Kiinnitys vuokraoikeuden vakuudeksi

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa enempää kuulematta hakea kiinnitys tilaan, jota vuokrasopimus koskee, tämän sopimuksen mukaisen vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi.

10.2 Kiinnitys vuokramaksun ja sopimussakon vakuudeksi

Vuokranantajalla on vuokralaista enempää kuulematta oikeus vuokralaisen kustannuksella hakea ja saada ensisijainen kiinnitys rakennuspaikan vuokraoikeuteen ja siellä oleviin rakennuksiin vuotuisen vuokramaksun vakuudeksi.

11 MUUT EHDOT

11.1 Vahingonkorvaus

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen korvaamaan kunnalle aiheuttamansa vahingon.

11.2 Erimielisyydet

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet käsitellään Varsinais-Suomen kärjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on tehty kaksi samansanaista kappaletta, toinen vuokranantajalle ja toinen vuokraajalle.

Liedossa ... päivänä ... kuuta 2019

LIEDON KUNTA

Ari Blomroos

Vt. toimialajohtaja, kaavoitus ja tekniset palvelut

Hyväksymme tämän sopimuksen ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

....

LIEDON KUNTA

KAUPPAKIRJA

1(3)
. .2019

YRITYSTONTTI

MYYJÄ	Liedon kunta, jäljempänä myyjä Y-tunnus 0134698-6 PI 24, 21421 Lieto
OSTAJA	..., jäljempänä ostaja. Y-tunnus Osoite: ...
KAUPAN KOHDE	Liedon kunnassa oleva- niminen tila Rn:o ... (423-) pinta-alaltaan ... m ² , joka muodostaa alueen asemakaavan mukaisen korttelin ... rakennuspaikan Osoite: ..., 21420 Lieto. (liitekartta)
KAUPPAHINTA	Kauppahinta oneuroa. (.... €)
LOHKOMISKULUT	Samanaikaisesti kauppahinnan kanssa suoritetaan lohkomiskuluina 1 000,00/1 200,00/1 500,00 euroa ja kaupanvahvistajan palkkio 120,00 euroa.

TAI

Samanaikaisesti kauppahinnan kanssa suoritetaan kaupanvahvistusmaksu 120,00 euroa, määräalan lohkomiskustannuksista vastaa ostaja.

KAUPAN MUUT EHDOT

TÄMÄN KIINTEISTÖKAUPAN KAIKKI EHDOT ON ESITETTY TÄSSÄ KAUPPAKIRJASSA:

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta tulee maksaa kunnan tilille kaupantekotilaisuuteen mennessä ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Rakennuspaikan omistus ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksesta lukien.

3. Kiinnitykset ja muut rasitukset

Kiinteistö myydään vapaana velkakiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista.

4. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tutustunut kohteeseen ja tarkastanut alueen ja sen rajat.

Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

5. Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

6. Lainhuudatuskulut

Lainhuudatus-, varainsiirtovero ja muista kustannuksista vastaa ostaja.

7. Verot ja muut maksut

Veroista ja muista maksuista vastaa tähän päivään saakka myyjä ja tämän jälkeen ostaja.

ALLEKIRJOITUKSET

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle

Liedossa ... päivänä ...kuuta 2019

LIEDON KUNNANHALLITUS

Esko Poikela
kunnanjohtaja

Ari Blomroos
vt. toimialajohtaja

Tyydymme tähän kauppaan ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

Paikka ja aika edellä mainitut.

.....

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että **kunnanjohtaja Esko Poikela ja vt. toimialajohtaja Ari Blomroos luovuttajan puolesta sekä ... luovutuksensaajan puolesta** ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Liedossa ... päivänä ...kuuta 2019

Janne Muikkula
Maanmittauslaitoksen määräämä julkinen kaupanvahvistaja
402702/241

YRITYSTONTTI**1 OSAPUOLET****1.1 Vuokranantaja**

Liedon kunta
Y-tunnus 0134698-6
PI 24, 21421 Lieto

1.2 Vuokralainen

...
Osoite: ...

2. VUOKRAKOHDE

Liedon kunnassa oleva ...-niminen tila Rn:o ..., (423-) pinta-alaltaan n. ... m².
Tilan muodostaa ... asemakaavan mukaisen korttelin ... rakennuspaikan
Osoite: ...

3. VUOKRA-AIKA JA HALLINTAOIKEUS

Vuokra-aika on viisikymmentä vuotta vuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä lukien, eli vuokra-aika päättyy . .2069.

Hallintaoikeus vuokra-alueeseen siirtyy vuokralaiselle tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksella.

4. VUOKRANMAKSU

Vuotuinen vuokra on viisi (5) % perushinnasta elinkustannusindeksillä tarkistettuna.

Rakennuspaikan perushinta on ... euroa ja ensimmäisen vuoden vuokra on ... euroa.

Ensimmäisen vuoden vuokra (31.12.19 asti) maksetaan kahden viikon kuluessa tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksesta ja tämän jälkeen kunkin kalenterivuoden vuokra kahdessa erässä 30.4 ja 30.9. Viivästyskorkona peritään korkolain mukainen korko.

5 KUNNALLISTEKNIikka**5.1 Kunnallistekniikan liittymisehdot**

Vuokralainen sitoutuu tekemään liittymäsopimuksen Liedon kunnan vesihuoltolaitoksen kanssa ja noudattamaan sopimuksen määräyksiä ja ehtoja.

5.2 Kunnallistekniikan korvaus

Vuokralainen maksaa kunnallistekniikan korvauksina kulloinkin voimassa olevan taksan mukaiset viemäri-, sadevesiviemäri- ja vesilaitoksen liittymis- ja liitostyömaksut.

Vuokralainen voi maksaa korvaukset kertasuorituksena tai taksan mukaisina vuotuiserinä.

Vuokralainen sitoutuu maksamaan veden ja jäteveden käyttömaksun kunnanvaltuuston päätöksen mukaisesti.

6 VUOKRALAISEN OIKEUDET

6.1 Vuokrasopimuksen siirto

Vuokralainen on oikeutettu kuntaa kuulematta siirtämään vuokraoikeuden toiselle. Vuokralainen sitoutuu sisällyttämään luovutuskirjaan tämän vuokrasopimuksen määräykset. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty on velvollinen kolmen kuukauden kuluessa saannostaan ilmoittamaan kirjallisesti siitä kunnalle, esittäen samalla jäljennöksen luovutuskirjasta. Vuokralainen vastaa kaikista velvoitteista kunnalle, kunnes kunta on saanut ilmoituksen vuokrasopimuksen siirrosta. Jollei siirtoilmoitusta määräajassa tehdä, on uuden vuokralaisen maksettava kunnalle sopimussakkona puolet silloisesta vuosivuokrasta.

Siirron saaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kun maakaaressa (540/95) on säädetty.

Jos vuokraoikeus siirretään ennen kuin kohdan 7.1 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty, vuokraoikeuden siirtänyt vuokralainen on velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona silloin perittävän vuotuisen vuokran kymmenkertaisena.

6.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle silloin määrättävin ehdoin, sikäli kuin se uudestaan luovutetaan vuokralle samanlaiseen tuotantotarkoitukseen.

Kunnan tulee vuokralaisen pyynnöstä hyvissä ajoin, kuitenkin vähintään kaksi(2) vuotta ennen vuokrakauden päättymistä ilmoittaa vuokralaiselle, tuleeko rakennuspaikka uudelleen vuokrattavaksi samanlaiseen asuntotarkoitukseen.

Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, on hänen siitä tehtävä viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokrakauden päättymistä kunnalle kirjallinen ilmoitus uhalla, että hän muutoin menettää tämän oikeutensa.

6.3 Lunastusoikeus

Vuokralaisella joka on hoitanut tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa on oikeus lunastaa eri kauppakirjalla rakennuspaikka omakseen kunnan käyttämien yleisten rakennuspaikanluovutusehtojen mukaisesti.

Lunastushinta on perushinta tarkistettuna elinkustannusindeksillä.

7 VUOKRALAISEN VELVOLLISUUDET

7.1 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu aloittamaan tontilla asemakaavan, rakennusjärjestyksen, rakennustapaohjeiden ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen rakentamisen kolmen vuoden kuluessa ja saattamaan sen täysin valmiiksi kuuden vuoden kuluessa tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien.

Vuokralainen vastaa rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten perustamistavan yksityiskohtaisesta selvittämisestä ja perustamistavan valinnasta.

7.2 Rakennusten ja ympäristön kunnossapito

Vuokralainen on velvollinen pitämään rakennuspaikalla olevat rakennukset hyvässä kunnossa. Rakennuspaikkaa ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan varastointiin, eikä sillä saa harjoittaa ympäristöä häiritsevää toimintaa.

7.3 Rakentamistapaohjeet

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan alueelle laadittuja rakentamistapaohjeita.

7.4 Kaavatien kunnossapito- ja puhtaanapito

Milloin rakennuspaikan kohdalla olevaa tietä ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokraaja on velvollinen huolehtimaan tieosuuden kunnossa- ja puhtaanapidosta, jollei toisin sovita.

7.5 Rakennusten purku vuokrasuhteen päättyessä

Mikäli vuokraaja ei käytä kohdan 6.2 uudelleenvuokraus tai kohdan 6.3 lunastusoikeusmahdollisuutta, eikä vuokraava poista rakennuksia, laitteita ja laitoksia kuudessa (6) kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on kunnalla oikeus vuokraajan lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta.

8 VUOKRANANTAJAN OIKEUDET

8.1 Irtisanomisoikeus

Jos vuokralainen laiminlyö kohdassa 7.1 määrätyn rakentamisvelvollisuutensa täyttämisen on kunnalla oikeus kuukauden kuluessa rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi määrätyn ajan päättymisestä irtisanoa sopimus.

Vuokrasopimuksen irtisanomisesta on voimassa, mitä siitä maanvuokralain (258/66) 21 ja 54 §:ssä on säädetty.

8.2 Rakennuspaikalle sijoitettavat rakenteet

Kunnalla on oikeus korvauksetta viemäri-, vesijohto-, puhelin- ja sähköjohtojen sijoittamiseen rakennuspaikalle sekä näiden tarvitsemaan huoltoon.

9 VUOKRANANTAJAN VELVOLLISUUDET

9.1 Rakennusten ym. lunastus vuokralaiselta

Vuokrasopimuksen päättyessä vuokranantaja ei ole velvollinen lunastamaan itselleen alueella olevia vuokralaisen rakennuksia, laitteita tai irtaimuuksia.

10 KIINNITYKSET

10.1 Kiinnitys vuokraoikeuden vakuudeksi

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa enempää kuulematta hakea kiinnitys tilaan, jota vuokrasopimus koskee, tämän sopimuksen mukaisen vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi.

10.2 Kiinnitys vuokramaksun ja sopimussakon vakuudeksi

Vuokranantajalla on vuokralaista enempää kuulematta oikeus vuokralaisen kustannuksella hakea ja saada ensisijainen kiinnitys rakennuspaikan vuokraoikeuteen ja siellä oleviin rakennuksiin vuotuisen vuokramaksun vakuudeksi.

11 MUUT EHDOT

11.1 Vahingonkorvaus

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen korvaamaan kunnalle aiheuttamansa vahingon.

11.2 Erimielisyydet

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet käsitellään Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on tehty kaksi samansanaista kappaletta, toinen vuokranantajalle ja toinen vuokraajalle.

Liedossa ... päivänä ... kuuta 2019

LIEDON KUNNANHALLITUS

Esko Poikela
kunnanjohtaja

Ari Blomroos
Vs. toimialajohtaja

Hyväksymme tämän sopimuksen ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

...

OSAPUOLET: Liedon kunta ja XXX

VARAUSKOHDDE: Kortteli tontti
Osoite: , 21420 Lieto.

VARAUSAIKA: X.X.2019 – X.X.2019

VARAUSMAKSU: xxxx €
Maksetaan tilille Liedon Säästöpankki FI20 4309 1010 0007 33
BIC ITELFIHH. Maksettaessa mainittava varauksen kohde.

Tätä sopimusta on tehty kaksi samansanaista kappaletta, toinen
XXXlle ja toinen Liedon kunnalle.

Liedossa X. päivänä xxxkuuta 2019

LIEDON KUNTA

Vt. toimialajohtaja

XXX

