



LIEDON KAUPUNKI

Maapoliittinen ohjelma 2023-2026

Kaupunginvaltuusto 36§/27.3.2023
Kaupunginhallitus 92§/20.3.2023
Kaavoitus- ja rakennuslautakunta 18§/22.2.2023

Kaupunkikehityspalvelut 9.12.2022, 16.2.2023

1.	Johdanto.....	3
2.	Lähtökohdat.....	5
2.1.	Seudulliset lähtökohdat	5
2.2.	Taloudelliset lähtökohdat.....	6
2.2.1.	Maanhankinta ja myynti.....	6
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.	Maankäytösopimukset.....	25
2.4.	Kaavoitustilanne	26
2.4.1.	Maakuntakaava	26
2.4.2.	Yleiskaavat	26
2.4.3.	Asemakaavat.....	27
2.4.4.	Muut ohjelmat	27
2.5.	Maapolitiikan nykytilannearviointi	29
2.6.	Organisaatio ja tehtävät	30
2.7.	Maapoliittinen visio	32
3.	Tavoitteet.....	33
3.1.	Kaupungin strategiset tavoitteet	33
3.2.	Kaupungin maankäyttöön liittyvät tavoitteet	33
4.	Keinot	34
4.1.	Raakamaan hankinta	34
4.1.1.	Vapaaehtoinen kiinteistökauppa ja maanvaihto	34
4.1.2.	Lunastaminen	36
4.1.3.	Etuosto-oikeuden käyttäminen	37
4.2.	Yksityisen maan kaavoittaminen ja asemakaavoitukseen liittyvät sopimukset.....	39
4.2.1.	Yksityisen maan kaavoittaminen	39
4.2.2.	Asemakaavoituksen käynnistämissopimus ja maankäytösopimus	40
4.2.3.	Kehittämiskorvaus	44
4.2.4.	Kehittämisalue	45
4.2.5.	Sopimukset kaupungin maata kaavoitettaessa	46
4.2.6.	Kaavoitettujen alueiden hankinta.....	47
4.3.	Kaupungin maaomaisuuden hallinta	49
4.3.1.	Vuokratonttien hallinta	49
4.3.2.	Yleisten alueiden hallinta	50

4.3.3.	Hallintokuntien käytössä olevien alueiden optimointi	50
4.3.4.	Kaupungin tonttivarannon edelleen kehittäminen.....	50
4.3.5.	Maaomaisuuden hallintajärjestelmä ja suhde kirjanpitoon	51
4.4.	Tontinluovutus	51
4.4.1.	Asuintonttien luovutus	53
4.4.2.	Elinkeinotonttien luovutus.....	55
4.4.3.	Muiden asemakaavoitettujen alueiden luovutus	55
4.4.4.	Muiden alueiden luovutus.....	56
4.5.	Asemakaavojen toteutumisen edistäminen	57
4.5.1.	Tonttituotantoketjun ohjelmointi ja optimointi.....	57
4.5.2.	Rakentamisvelvoite	57
4.5.3.	Rakentamiskehotus	57
4.5.4.	Korotettu kiinteistövero	58
4.5.5.	Yksityisten tonttien välitys ja markkinointiyhteistyö.....	59
4.5.6.	Asemakaavojen ajantasaisuuden arviointi	59
4.6.	Kaavoituksen ja maapolitiikan yhteensovittaminen	59
4.6.1.	Maapolitiikka ja yleiskaavoitus.....	59
4.6.2.	Maapolitiikka ja asemakaavoitus	59
4.6.3.	Kaupunki maanomistajana kaavoitushankkeissa	60
4.7.	Hajarakentamisen ohjaaminen.....	60
5.	Maapoliittisen ohjelman seuranta ja maapoliittinen analyysi	61
6.	Lähdeluettelo	62
7.	Liitteet.....	62

1. Johdanto

Laadittava maapoliittinen ohjelma on järjestyksessä neljäs kuntaan (ensimmäinen kaupunkina) laadittu ohjelma. Liedon kaupungin edellinen maapoliittinen ohjelma laadittiin aikavälille 2020-2022 ja se hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 27.1.2020. Nyt laadittava ohjelma on tarkistuskierron ja korvaa voimaan tullessaan vuonna 2020 hyväksytyt ohjelman. Ohjelman ohjevuosiksi asetetaan 2023-2026. Liedon kaupungin maapoliittinen ohjelma on strateginen asiakirja, jossa kaupunginvaltuusto määrittelee maapoliittiset tavoitteet ja toimenpidesuosituksukset. Ohjelman keskeisenä päämääränä on sitouttaa kaupungin viranhaltijat ja luottamushenkilöt yhteisiin maapoliittisiin tavoitteisiin. Ohjelma on myös julkinen asiakirja, josta jokainen kaupunkilainen tai muu asianosainen voi saada informaatiota kunnan maapoliittisista toimintalinjoista.

Maapoliittisen ohjelman tarkistaminen on ajankohtaista ohjelman vanhenemisen johdosta. Kunnanhallitus päätti 13.6.2022 käynnistää maapoliittisen ohjelman laadinnan vuosille 2023-2026. Valmistelussa oleva ohjelma valmistellaan päivittyvänä asiakirjana, joka aina tarkistuksen yhteydessä hyväksytään kaupunginvaltuustossa. Valtuustokauden vaihduttua ohjelma hyväksytetään aloittavalla valtuustolla ja siihen tehdään tarvittavat muutokset. Nyt laadittavaan ohjelmaan ei esitetä muutoksia. Tilastojen valossa maapoliittiset keinot ovat olleet toimivia.

Liedon kunnanhallitus on 17.11.2021 hyväksynyt Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittisen ohjelman 2022-2025 ja ohjeellisenä 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 ohjeellisenä.

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 aiheita 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 muutokset ovat lähinnä tilastojen ja kuvien päivityksiä sekä kunta-sanojen korvaaminen kaupunki-sanoilla. Lisäksi on tehty kevyitä muutoksia lauserakenteisiin niiden selkeyttämiseksi.

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

Maapoliittisen ohjelman päivitys on tehty Liedon kaupungin kaupunkikehityspalveluissa virkatyönä. Ohjelman on kirjoittanut ja koonnut kaupungin maapoliittisia tehtäviä hoitava henkilökunta ja sitä on valmisteltu kaavoitus- ja rakennuslautakunnan kautta. Ohjelmaa on käsitelty lautakunnassa 13.12.2022. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot valtuustoryhmiltä. Lausuntoja saatiin yksi.

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

Luonnos:	kaavoitus- ja rakennuslautakunta	116§ 13.12.2022
Ehdotus:	kaavoitus- ja rakennuslautakunta	18§ 22.2.2023
	kaupunginhallitus	92§ 20.3.2023
	kaupunginvaltuusto	36§ 27.3.2023

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 kaupungin oman strategian mukainen väestönkasvun tavoite on tuosta hieman korkeampi. Rakennemallin päivittämistyö on vireillä.

Turun kaupunkiseudun kuntien ja valtion välinen **maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus vuosille 2020-2031** allekirjoitettiin 8.10.2020. Sopimuksen osapuolia ovat ympäristö-, liikenne- ja viestintä-, työ- ja elinkeino- ja valtiovarainministeriöt, ARA, Väylävirasto, Traficom, Varsinais-Suomen ELY-keskus sekä 13 Turun seudun kuntaa. Sopimuksen tavoitteena on luoda edellytykset seudullisesti tarvetta vastaavalle monipuoliselle asuntotonttitarjonnalle ja asuntotuotannolle sekä liikennejärjestelmän ja -investointien ja maankäytön paremmalle yhteensovittamiselle. Tavoitteena on edistää vähähiilistä ja kestävää yhdyskuntarakennetta ja sitä tukevaa liikennejärjestelmää ilmastomuutoksen torjumiseksi, sekä mahdollistaa sujuva arki, työmarkkinoiden toimivuus ja elinkeinoelämän elinvoimaisuus. Tavoitteena on torjua segregatiota ja asunnottomuutta sekä edistää asuinalueiden monimuotoisuutta ja alueiden asuntokannan monipuolisuutta. Kaupunkiseudun liikennejärjestelmän kehittämisen tavoitteena on kasvattaa kestävien liikkumismuotojen osuutta liikennesuoritteesta, parantaa liikenneturvallisuutta ja lisätä työpaikkojen ja palveluiden saavutettavuutta. Tavoitteiden toteuttamiseksi sopimukseen on kirjattu 42 toimenpidettä.

Liedon kunnanhallitus on 17.11.2021 hyväksynyt **Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittisen ohjelman 2022-2025** 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. Seudullista asunto- ja maapoliittista ohjelmaa noudatetaan kunnissa ohjeellisena.

2.2. Taloudelliset lähtökohdat

2.2.1. Maanhankinta ja myynti

Vuosina 2018 – 2021 kaupunki käytti maanhankintaan yhteensä noin 6,34 milj. euroa. Vuosina 2018-2021 maanhankintaan oli varattu 1,5-2,5 M€/v. Vuonna 2018 se oli 2 M€, vuonna 2019 2,5 M€, vuonna 2020 1,8 M€ ja 2021 1,5 M€. Taulukossa 1 on esitetty vuosittainen maanhankinta kunnanosittain. Keskeinen työpaikka-alue, Avanti-Tuulissuo, on esitetty omana alueena.

TAULUKKO 1. Maanhankinta taajamittain 2018-2021

Kunnanosa	2018		2019		2020		2021	
	M€	Ha	M€	Ha	M€	Ha	M€	Ha
1. Kirkonseutu	0,22	34,68	0,65	50,60	0,39	11,84	0,71	23,52
2. Asemanseutu	0,10	4,20	-	-	0,47	41,90	0,21	9,79
3. Ilmarinen	0,57	15,17	0,09	8,25	-	-	-	-
4. Loukinainen	1,32	36,19	0,19	4,92	-	1,60	0,31	5,71
5. Littoinen	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Tuulissuo-Avanti	-	-	0,88	26,50	0,06	4,25	0,11	4,18
7. Tarvasjoki	-	-	0,04	1,53	0,03	0,60	-	17,77
Yhteensä	2,20	90,2	1,85	91,80	0,95	59,59	1,34	60,97

Samalla tarkastelujaksolla (2018 – 2021) maanmyyntituloja on saatu noin 12,14 milj. euroa. Taulukossa 2 on esitetty myyntitulot vuosittain ja kunnanosittain. Tuulissuo-Avanti on esitetty omana alueenaan, muut myydyt yritystontit sisältyvät kunnanosien lukuihin. Vuonna 2018 kunta myi Avantin alueelta 10 hehtaarin logistiikkatontin lähes 3 M€:lla. Vuonna 2014 kunta kaavoitti omistamalleen maa-alueelle Kemiönsaarella kuusi omarantaista vapaa-ajantonttia, jotka luovutettiin 2016-2020.

Viimeisellä 10-vuotiskaudella vuokrattujen tonttien vuokratulot ovat nousseet 0,18 M€:sta 0,59 M€:on. Edelliseen neljän vuoden seurantaan verrattuna määrä on lähes 2-kertainen. Vuositasolla nousu on ollut n. 20% luokkaa, paitsi vuonna 2019, jolloin vuokratuloissa ei tapahtunut muutosta.

Vuosittaiset vuokratulot ovat taulukon 2 alimmalla rivillä. Vuonna 2020 hyväksytyssä ohjelmassa kiinnitettiin entistä enemmän vuokrausmahdollisuuden hyödyntämiseen keinovalikoimassa ja sen voidaankin osaltaan johtaneen tulokseen, jossa vuosina 2020 ja 2021 vuokrataso on noussut 90 000 – 110 000 €. Samana aikana on myös lunastettu vuokrattuja omakotitontteja 11/v., mikä on enemmän

kuin koskaan aiemmin.

TAULUKKO 2. Maanmyyntitulot taajamittain ja vuosittaiset vuokratulot 2018-2021

Kunnanosa	2018	2019	2020	2021
	M€	M€	M€	M€
1. Kirkonseutu	0,14	0,18	0,56	0,62
2. Asemanseutu	-	-	0,04	0,01
3. Ilmarinen	0,37	0,28	-	0,89
4. Loukinainen	-	0,17	0,71	-
5. Littoinen	-	-	-	-
5. Tuulissuo- Avanti	3,25	1,76	0,21	0,99
6. Yliskulma	0,04	-	-	-
7. Tarvasjoki	-	0,01	0,05	-
8. Kemiönsaari	0,18	0,15	0,15	-
Lunastetut vuokratontit	0,28	0,17	0,45	0,48
Yhteensä	4,26	2,72	2,17	2,99

	2018	2019	2020	2021
	M€	M€	M€	M€
Vuokratulot	0,39	0,39	0,50	0,59

2.2.2. Tontinluovutus

Vuosina 2018 – 2021 Liedon kaupunki on luovuttanut kiinteistökaupalla / vuokraamalla rakennuspaikkoja taulukon 3 mukaisesti. Lunastettuja vuokratontteja on ollut vuosittain 4-11 kpl.

TAULUKKO 3. Tontinluovutus tyypeittäin 2018-2021

	2018	2019	2020	2021
AO	28	19	32	60
AP/AR	-/-	5/2	1/3	2/8
AK/AL	-/2	-/-	-/2	2/-
P/PL	-	-	-	-
T/K/KTY	7	6	13	10
RA	1	1	1	-
Lunastetut vuokratontit (AO)	7	4	11	11
Lunastetut vuokratontit (T/KTY)	-	-	-	-

Tämän lisäksi yksityiset ovat luovuttaneet tarkastelujaksolla kaavoitettuja rakennuspaikkoja noin 120 asunnolle, joista n. 70 kerrostaloasuntoja, n. 20 rivitaloasuntoja ja pientalotontteja n. 30 asunnolle. Yritystontteja on luovutettu 6 toimitilarakennusten tonttia. Hajarakentamismäärät on käsitelty taulukossa 15.

Vuosittain laaditaan talousarvioon liittyen tontinluovutusohjelma seuraavan kolmen vuoden jaksolle, jossa esitetään luovutettavien tonttien määrä ja tyyppi eri taajamista. Vuosittainen tavoitteellinen tontinluovutusmäärä on ollut n. 100-120 asunnolle ja 15 yritystonttia. Tämä vastaa yleiskaavan laskennallisia kasvutavoitteita. Liite 1: Tontinluovutusohjelma 2023-2025.

2.2.3. Tonttivaranto

Liedon kaupungissa 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 Teijulan laajennus alueen johdosta, jonka luovutukseen tähdätään keväällä 2023. Kerrostalotontit ovat Simpukkatien varren varantoa. Yksityinen pientalovaranto sijoittuu sinne tänne Kirkonseudulle ja rivitalovaranto Vierun alueelle sekä keskustassa seurakuntatalon ympäristöön. Kerrostalovaranto sijoittuu Ajurintien sekä Simpukkatien alueille. Osa tonteista on kaupungin viime aikoina luovuttamia, joilla ei vielä rakennustoiminta ole alkanut.

Asemanseudulla kunnan keskeinen varanto on Poikojan alueella, mutta alueella ei ole kunnallistekniikkaa. Rivitalovarantoa on Huivintien alueella. Työpaikkatontit ovat Tiemestarintien alueella. Yksityisten tontit sijaitsevat hajallaan taajamassa ja osin ovat olevien isojen tonttien piha-alueita. Arosuontien varressa on muutama työpaikkatontti.

Ilmarisissa ei tonttivarantoa ole. Yksityinen varanto sijoittuu hajanaisesti taajaman alueelle. Osa tonteista on kaupungin viime aikoina luovuttamia, joilla ei vielä rakennustoiminta ole alkanut.

Loukinaisissa oleva pientalotonttivaranto on Matintalon alueella, jonka luovutus on parhaillaan käynnissä ja osin toteutuksessakin. Laaja yksityinen omakotitonttivaranto koostuu lähinnä Vanhalinna-/yliopistosäätiön 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 (26.10.2022)

	Kunnan omistamat	Yksityisen omistamat	Yhteensä
1. Kirkonseutu			
AO/AOT	23	31	54
API/AR/AS	4 / 5089 k-m ²	13 / 10 694 k-m ²	17 / 15 783 k-m ²
AL/AK/AKR	5 / 7 072 k-m ²	12 / 14 500 k-m ²	17 / 21 572 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	20	22	42
API/AR	3 / 3084 k-m ²	-	3 / 3084 k-m ²
P/K/KL/KTY	4 / 2,00 ha	3 / 0,52 ha	7 / 2,52 ha
T/TT/TY	4 / 5,91 ha	8 / 2,68 ha	12 / 8,59 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	0	30	30
API/AR	1 / 1104 k-m ²	5 / 4463 k-m ²	6 / 5576 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	27	88	115
API/AR	8 / 9 475 k-m ²	11 / 11 287 k-m ²	19 / 20 762 k-m ²
AL/AK/AKR	1 / 1 502 k-m ²	3 / 10 172 k-m ²	4 / 11 674 k-m ²
P/K/KL/KTY	5 / 1,42 ha	3 / 1,33 ha	8 / 2,75 ha
T/TT/TY	-	1 / 0,58 ha	1 / 0,58 ha

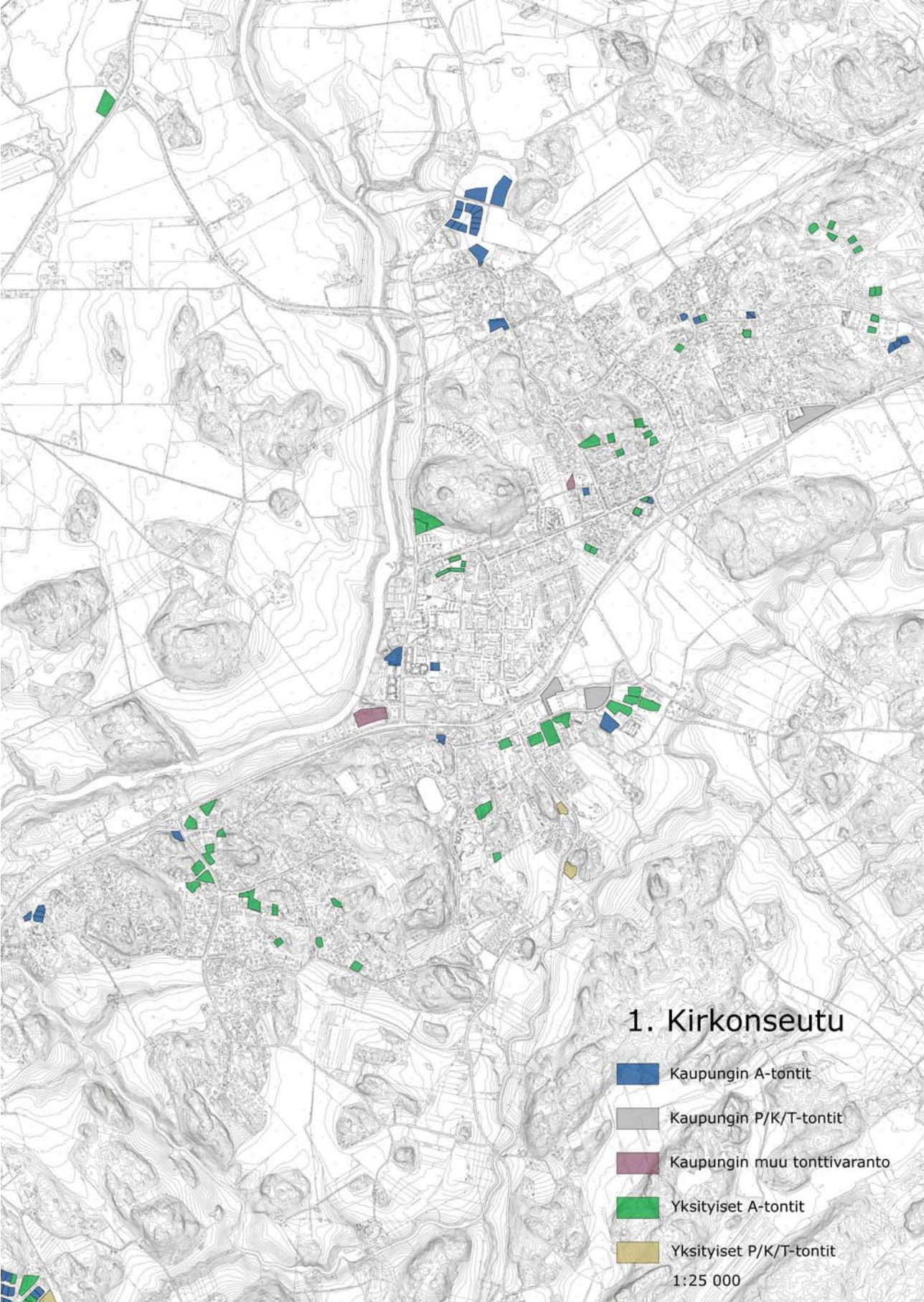
5. Littoinen			
AO/AOT	1	44	45
AP/AR	-	4 / 2 815 k-m ²	4 / 2 815 k-m ²
P/K/KL/KTY	13 / 9,92 ha	22 / 15,38 ha	35 / 25,3 ha
T/TT/TY	14 / 12,60 ha	16 / 14,63 ha	30 / 27,23 ha
7. Tarvasjoki			
AO/AOT	46	20	66
AP/AR	2 / 3427 k-m ²	2 / 526 k-m ²	4 / 3953 k-m ²
AL	1 / 753 k-m ²	-	1 / 753 k-m ²
P/KLT	1 / 0,58 ha	3 / 1,36 ha	4 / 1,94 ha
T/TY	5 / 2,21 ha	3 / 2,05 ha	9 / 4,26 ha
Y	1 / 0,51 ha	-	1 / 0,51 ha

TAULUKKO 5. Yhteenveto koko kunnan tonttivarannosta




	Kunnan omistamat	Yksityisen omistamat	Yhteensä
AO/AOT	117	235	352
AP/AR	18 / 22 179 k-m ²	35 / 29 785 k-m ²	53 / 51 964 k-m ²
AL/AK/AKR	8 / 9 742 k-m ²	15 / 24 672 k-m ²	23 / 34 414 k-m ²
P/K/KL/KTY	26 / 15,74 ha	34 / 19,56 ha	60 / 35,30 ha
T/TT/TY	26 / 21,77 ha	28 / 19,94 ha	54 / 41,71 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

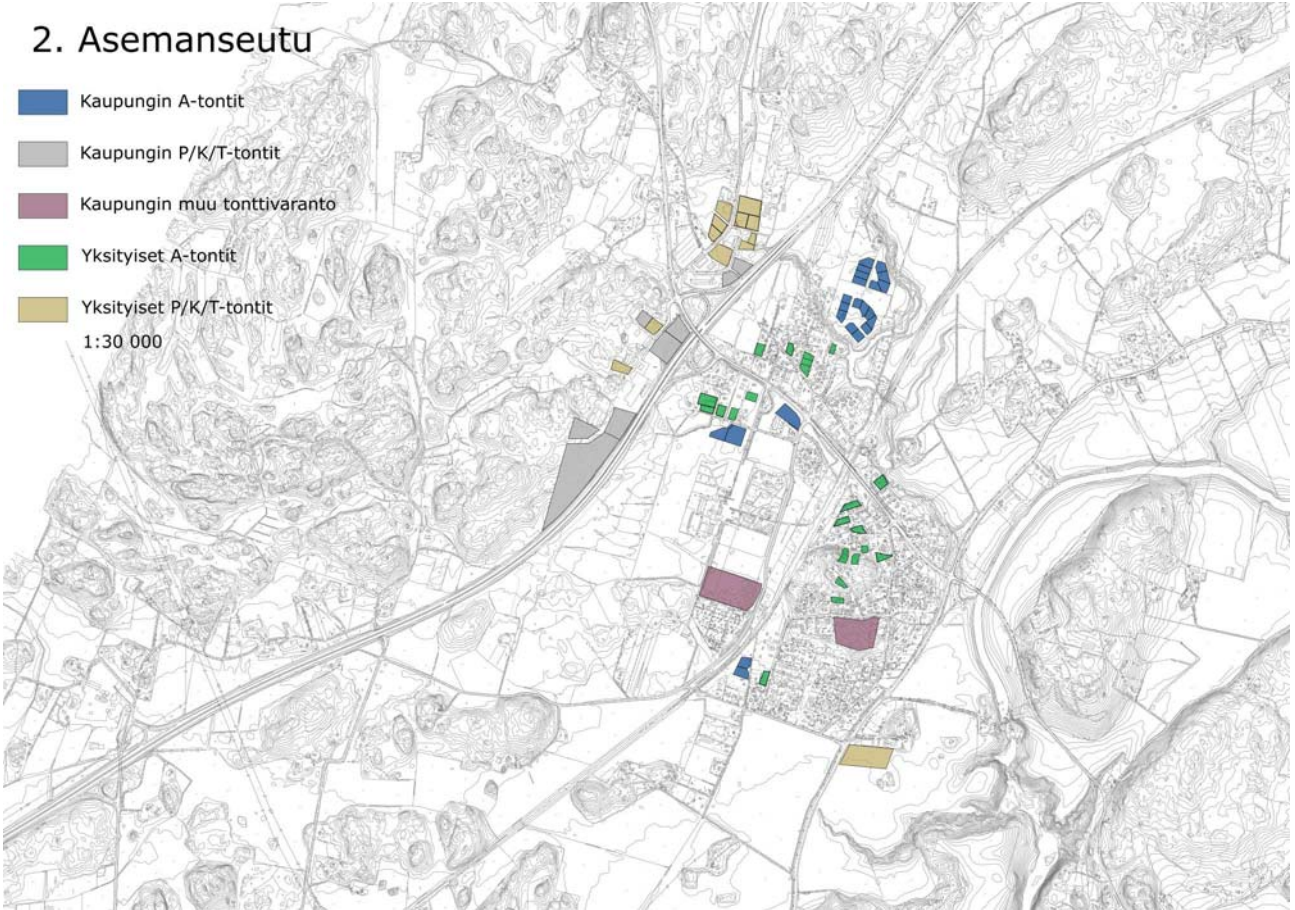
Taulukko 4:ssä esiintyvien tonttityyppien selitykset:

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



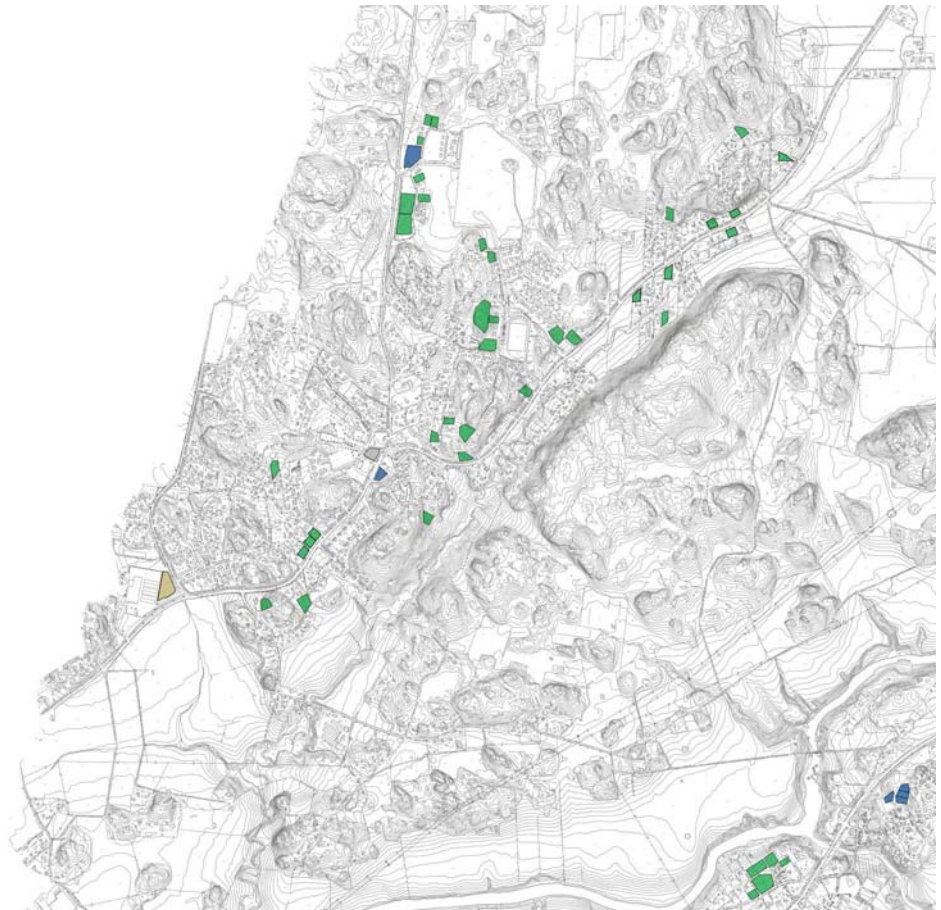
2. Asemanseutu

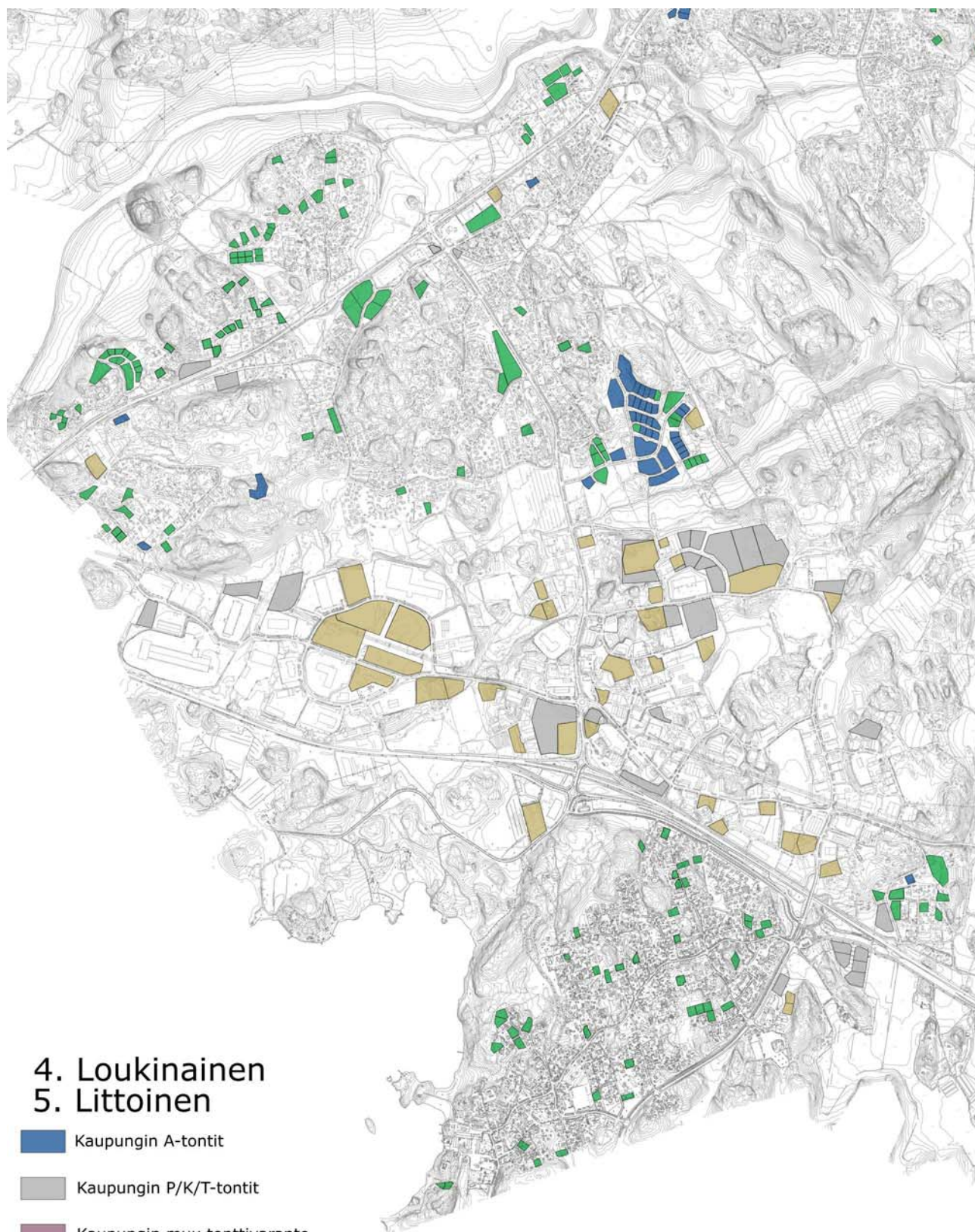
-  Kaupungin A-tontit
 -  Kaupungin P/K/T-tontit
 -  Kaupungin muu tonttivaranto
 -  Yksityiset A-tontit
 -  Yksityiset P/K/T-tontit
- 1:30 000



3. Ilmarinen

-  Kaupungin A-tontit
 -  Kaupungin P/K/T-tontit
 -  Kaupungin muu tonttivaranto
 -  Yksityiset A-tontit
 -  Yksityiset P/K/T-tontit
- 1:30 000

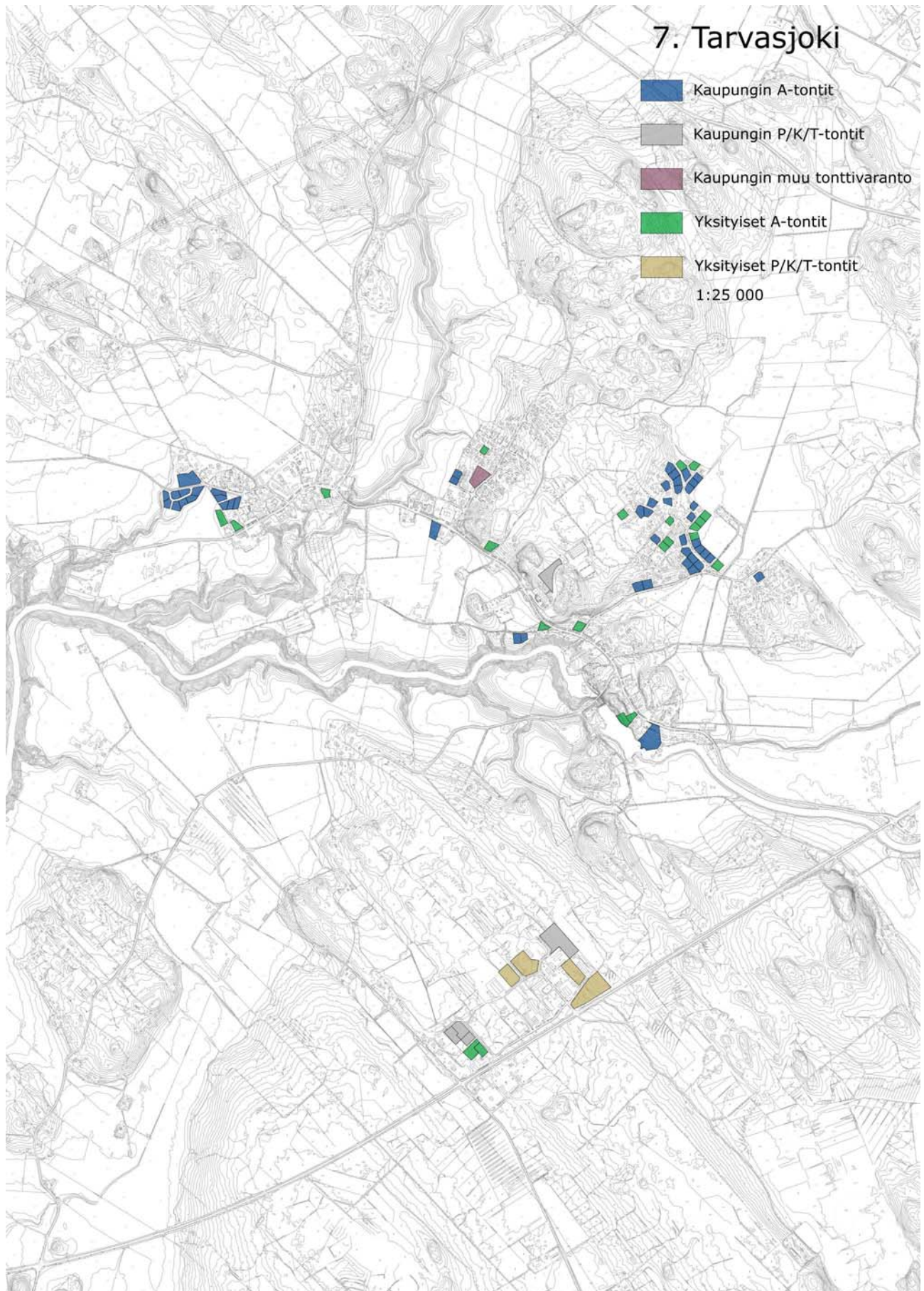




4. Loukinainen
5. Littoinen

- Kaupungin A-tontit
- Kaupungin P/K/T-tontit
- Kaupungin muu tonttivaranto
- Yksityiset A-tontit
- Yksityiset P/K/T-tontit

1:25 000



2.2.4. Muutokset maavarannossa

Taulukossa 6 on esitetty ajanjaksolla 2018-2021 suoritetuista maahankinnoista ja myynneistä johtuvat muutokset maavarannossa koko kunnan alueelta.

TAULUKKO 6. Muutokset maavarannossa 2018-2021

	2018	2019	2020	2021
Kokonaismaavaranto ha	1652,66	1729,16	1776,60	1796,89
Muutos maavarannossa ha (+)	75,01	76,50	47,44	20,29
Maavarannon arvo M€	19,850	21,170	21,880	22,640
Muutos arvossa M€ (+)	2,13	1,32	0,71	0,76

2.3. Muut maapolitiikkaan liittyvät lähtökohdat

2.3.1. Väestö

Liedon väkiluku oli 31.12.2021 20 291 henkilöä. Viimeisen 10 vuoden aikana väestönkasvu on ollut Liedon alueella keskimäärin 170 asukasta/v. Rakennemallin 162 as./v. on saavutettu, vaikkakin kaupungin kasvutavoitteet ovat olleet kokoluokkaa 200 - 250 henkilöä vuodessa. Väestönkasvua ohjataan rakennemallin lähtökohdat huomioiden lainvoimaisen yleiskaavan alueille siten, että keskeisin kasvu sijoittuu Kirkonseudulle ja ns. ydinkaupunkialueelle (Ilmarinen, Littoinen ja Loukinainen). Asemanseudulla, Yliskulmalla ja Tarvasjoella kasvu on maltillisempaa.

TAULUKKO 7. Väkiluvun kehitys vuosina 2018-2021

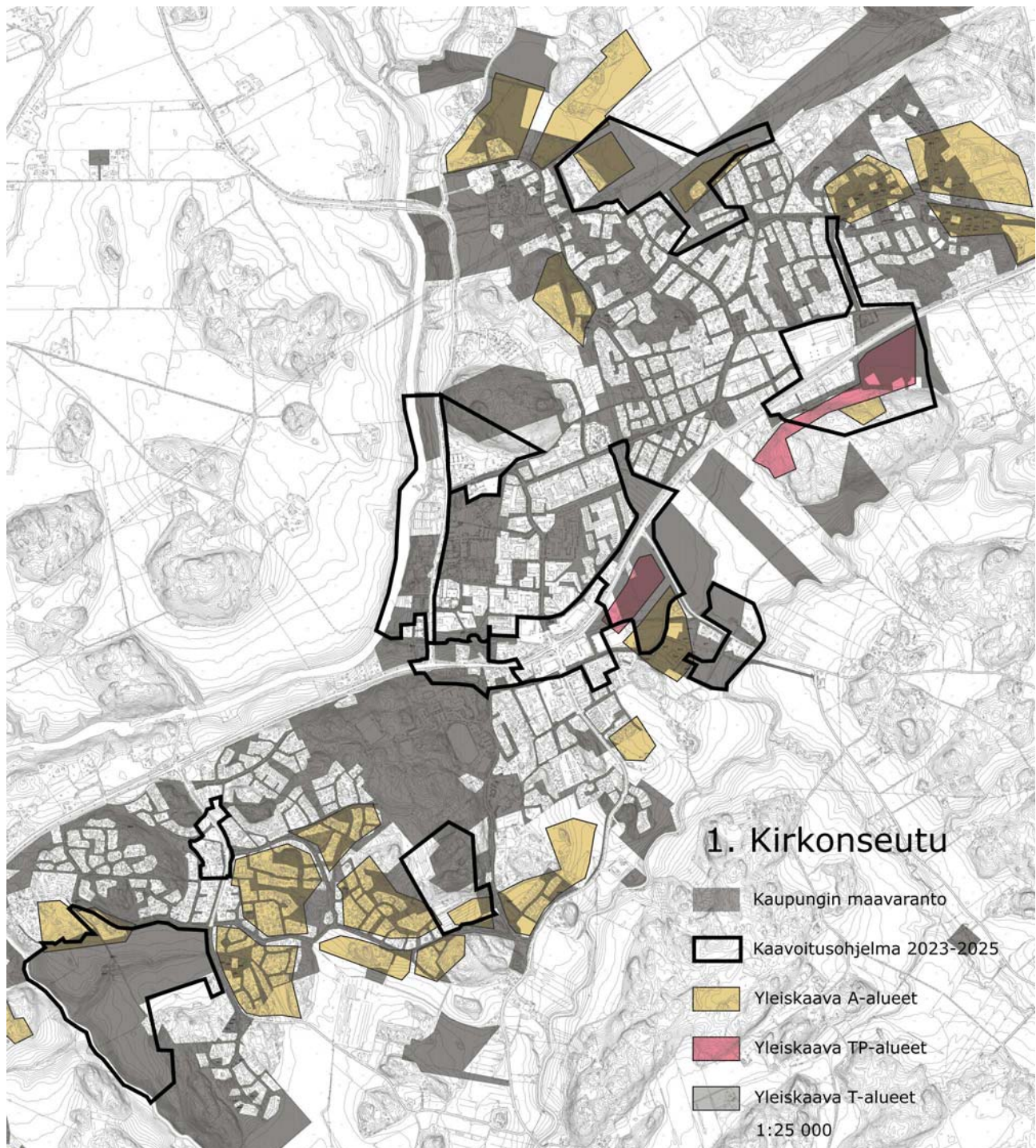
	31.12 2018	31.12 2019	31.12 2020	31.12 2021
Väkiluku	19 831	19 994	20 146	20 291
Muutos edelliseen vuoteen	+ 235	+ 163	+ 152	+ 145

2.3.2. Maanomistus

Liedon lainvoimaisen yleiskaavan voimassaoloaikana on rakentamiseen soveltuvaa raakamaata onnistuttu hankkimaan kaupungin 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 taa-jaman laajenemisalueita. Liedon kaupungin omistamasta n. 1797 ha:n maasta on n. 1085 ha asemakaavan mukaisia tontteja sekä katu-, virkistys- ja muita yleisiä alueita, maa- ja metsätalousalueita n. 347 ha ja n. 365 ha voidaan tulkita raaka-

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

Tämänhetkinen maavaranto on esitetty seuraavilla sivuilla olevissa kuvissa kaupunginosittain. Kaupungin omistamat maa-alueet ovat harmaalla täyttövärillä (tilanne 1.12.2022 mukainen). Samassa kuvassa on paksulla mustalla viivalla kaavoitusohjelma 2023-2025 (KV 108§/14.11.2022) mukaiset rajaukset sekä yleiskaavan aluevaraukset käyttötarkoituksen mukaisilla täyttöväreillä.

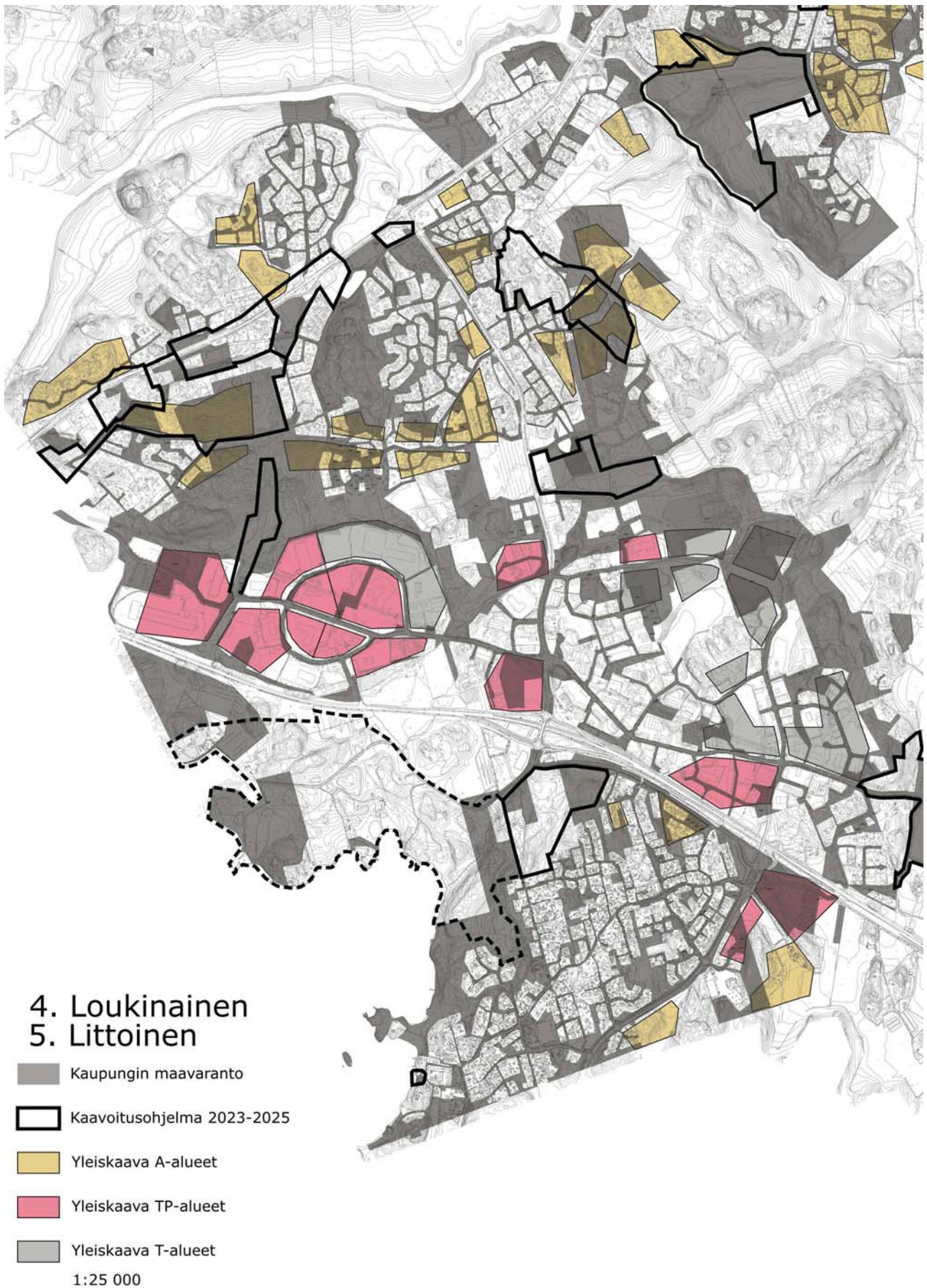


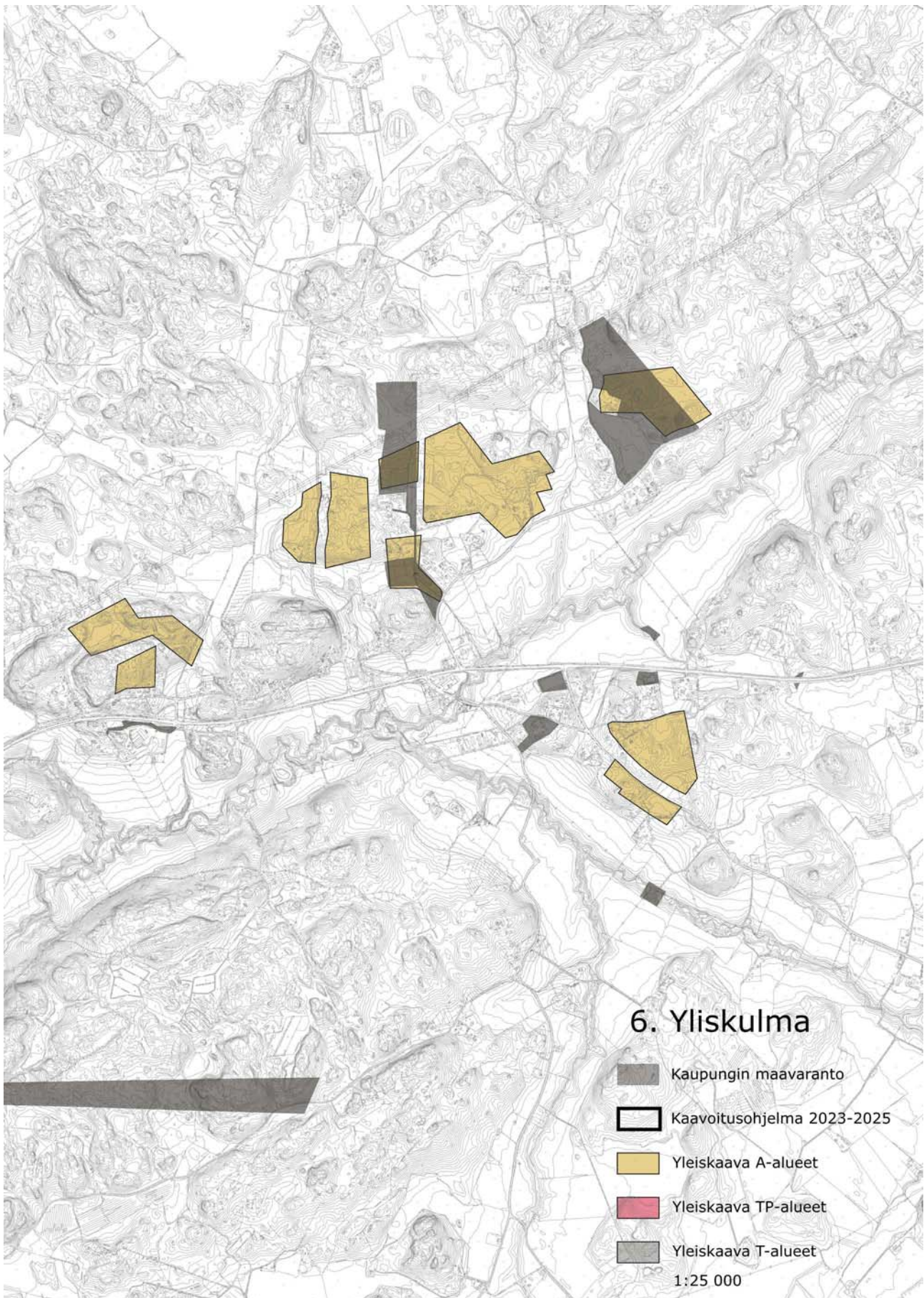
2. Asemansettu

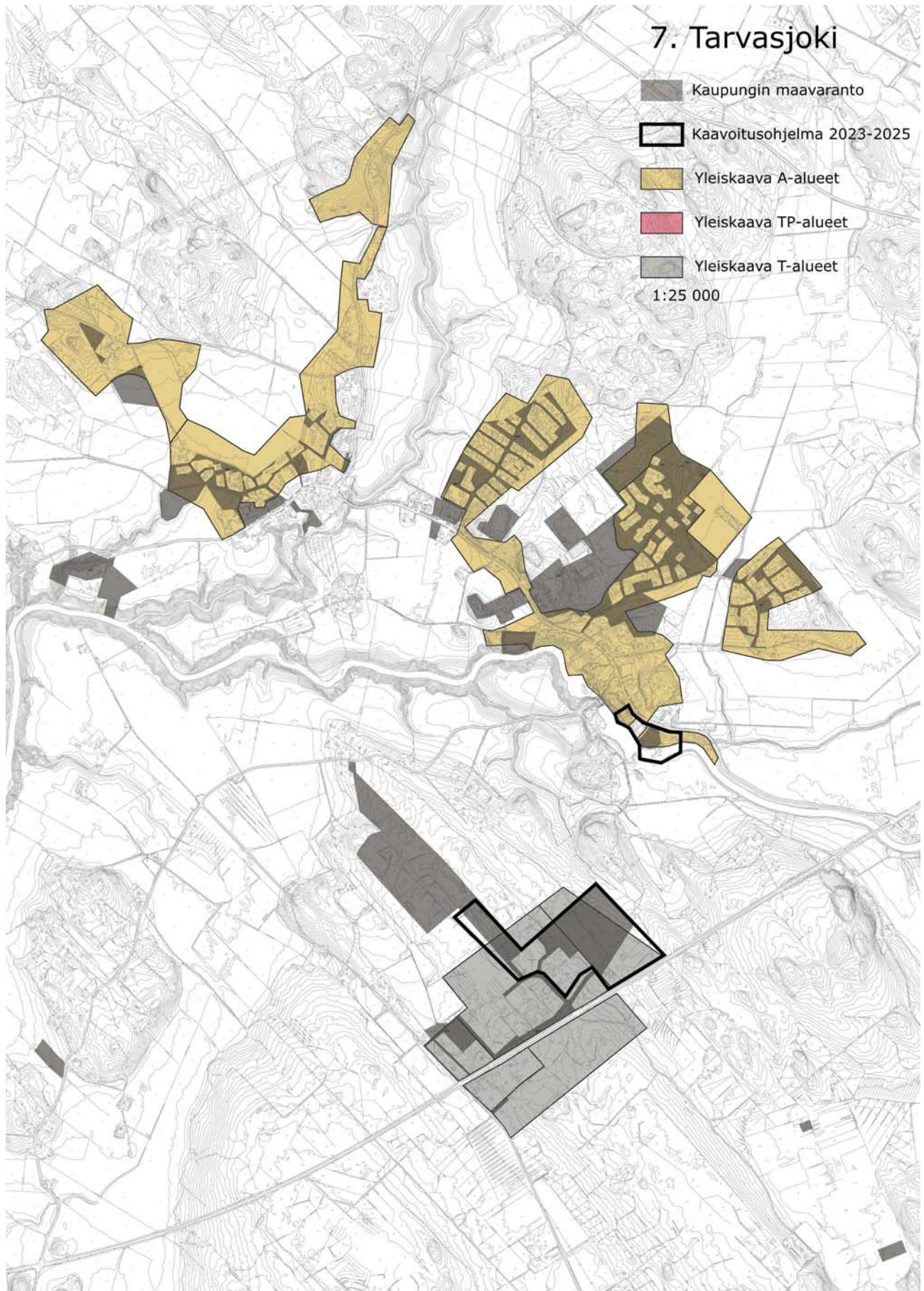


3. Ilmarinen









Liedon kaupungin 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 raakamaareserveistä, joiden käyttöön on yleiskaavallinen valmius.

TAULUKKO 8. Raakamaavaranto taajamittain kokonaisuudessaan (7.10.2022). Suluissa on esitetty työpaikka-alueille varatut reservit pl. Rauhakylä ja Avanti, jotka ovat työpaikka-alueita. Luvuissa on mukana vireillä olevat asemakaavat. Vertailun vuoksi taulukossa on Maapoliittisen ohjelman 2020-2022 varanto.

	Yht. ha	Välittömästi hyödynnettävissä ha	MPO 2020-2022 Yht. ha	MPO 2020-2022 Välittömästi hyödynnettävissä ha
1. Kirkonseutu	71,8 (16,7)	32,6 (12,9)	51,3 (5,9)	14,0 (5,9)
2. Asemanseutu	57,9 (52,1)	44,8 (39)	18,1 (12,1)	12,2 (7,0)
Rauhakylä	29,1	12,1	26,8	9,8
3. Ilmarinen	73,9	27,5	88,3	53,0
4. Loukinainen	35,6	20,5	43,6	32,1
5. Littoinen	9,9	3,2	9,9	3,2
5. Avanti	34,5	23,7	7,4	-
6. Yliskulma	30,7	-	30,7	-
7. Tarvasjoki	21,3 (11,2)	14,8 (11,2)	19,1 (11,2)	9,2 (7,8)
Yhteensä	364,7 (80)	179,2 (63,1)	295,2 (63,4)	133,5 (30,5)

2.3.3. *Analyyysi 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 toiseen sarakkeeseen on koottu taajamittainen raakamaavaranto, jolla on yleiskaavallinen valmius tai ovat kaavoitusohjelmassa tai ovat valmistelussa olevia asemakaavoja. **Välittömästi hyödynnettävissä oleva raakamaan riittävyys taajamittain perustuen rakennemallin tavoitteisiin (suluissa yleiskaava 2020) on seuraava: Kirkonseudulla raakamaan riittävyys asuntotuotantoon on n. 3 vuotta (3,5 v.). Asemanseudulla raakamaan riittävyys asuntotuotantoon on n. 9,5 v. (3 v.). Ilmarisissa raakamaan riittävyys asuntotuotantoon on n. 5 vuotta (6,5 v.). Loukinaisissa raakamaan riittävyys asuntotuotantoon on n. 3 vuotta (3 v.). Littoisissa raakamaan riittävyys asuntotuotantoon on n. 6 vuotta (1 v.). Tarvasjoella raakamaan riittävyys asuntotuotantoon on n. 2 vuotta.** Työpaikka-alueiden osalta vastaavaa vertailua ei voida tehdä, mutta yleiskaavan mukaan on kaikilla työpaikka-alueilla oltava varantoa erilaisiin tarpeisiin.

Avantin työpaikka-alueilla raakamaavaranto on pystytty kasvattamaan 23,7 ha:n ja 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. Alueen keskeisin varanto on rakenteilla ja lousintaa kestää vielä muutaman vuoden.

Kokonaisvaltaisesti kaupungilla on kohtuullinen raakamaavaranto. Tämän ohjelman tavoitteissa sivulla 35 on esitetty raakamaavarannon tavoitteelliseksi riittävyydeksi 5 vuotta. Edellinen analyysi ja taulukko 8 kuitenkin osoittavat, että tämä ei jakaudu tasaisesti kaupunginosittain. Ilmarisissa ja Asemanseudulla tavoitteeseen ollaan päästy; toisaalta molemmissa taajamissa on parhaillaan pientalokasvojoja valmistumassa, joten tilanne muuttuu lyhyen ajan sisällä. Myös Littoisissa on nykykasvutarpeiden osalta riittävästi maata. 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 kaupungin olevaan varantoon. Tämän ohjelman tavoitteissa on esitetty toteuttamiskelpoisen tonttivarannon tavoitteelliseksi riittävyydeksi 3 vuoden tarpeet, joka voidaan juontaa suoraan tontinluovutusohjelmasta (liite 1).

Kokonaisuutena kaupungin oma tonttivaranto on riittävä; tarve on n. 330 asunnolle ja varantoa on n. 440 asunnolle. Tämä ei jakaudu tasaisesti kunnanosittain. Kirkonseudulla ei ole luovutettavissa olevaa kerrostalovaran-

toa, mutta rivitalo- sekä omakotitalovaranto on riittävä. Tilanne muuttuu pientalojen osalta jo ensi vuonna, kun Teijulan laajennuksen alue on kokonaisuudessaan tulossa markkinointiin. Asemansseudulla varantotavoite täyttyy. Ilmarisissa ei varantoa ole toistaiseksi, mutta alueella on valmistumassa Tastonmetsä II – asemakaava, joka kattaa varantotarpeen ohjelmakaudelle. Loukinaisissa on hyvä varanto, joskin varannossa on mukana Matintalon tontit, joista osan luovuttaminen on parhaillaan käynnissä. Littoisissa ei ole varantoa. Yliskulmalla kunnalla on tarjolla muutama tontti, joka riittänee vastaamaan kysyntää. Tarvasjoella tonttivaranto on riittävä.

2.3.4. Maankäyttösopimukset

Vuosina 2018 – 2021 kunta teki maankäyttösopimuksia 3 kappaletta. Taulukossa 9 on esitetty tehdyt sopimukset aikajärjestyksessä keskeisine sisältöineen. Taulukkoon on lisätty vuoden 2017 sopimukset, joita ei edellisessä maapoliittisessa ohjelmassa ollut listattuna.

TAULUKKO 9. Aikavälillä 2018-2021 laaditut maankäyttösopimukset keskeisine sisältöineen.

Päivämäärä	Kaavatyö	Maanomistus pa.	Rakennusoikeuden lisäys	Mks. korvaus	Korvauksen suorittaminen	Muuta
16.2.2017	Keskustien akm	10 535 m ²	5 AK / 5610 k-m ²	200 000 €, yleisiä alueita kunnalle	Maan luovutus + Kiinteistöjen vaihto.	Kunta sai vaihdossa Kirkkotie 6 kiinteistön.
17.2.2017	Keskustien akm	9 306 m ²	1 AK / 1500 k-m ²	10 000 € + 1587 m ² yleisiä alueita kunnalle	Raha + maan luovutus.	Kunta luovuttaa 286 m ² AK-tontin osan.
13.11.2017 / 15.11.2017	Avantin muutos ja laajennus ak ja akm	22 688 m ²	2 KTY / 9130 m ²	7517 m ² katualuetta, josta 2085 m ² tonttia.	Maan luovutus + vaihto.	Kunta luovuttaa 630 m ² KTY-tontin osan.
17.12.2018	Avantin muutos ja laajennus ak ja akm	28 688 m ²	2 KTY / 10 604 m ²	6446 m ² katualuetta, josta 1014 m ² tonttia.	Maan luovutus.	13.11.2017/ 15.11.2017 sopimuksen tarkennus.
2.6.2021	Matintalo III ak	n. 80 000 m ²	1 AP / 4642 m ² / 928 k-m ² 6 AO / 6738 m ²	7 AO / 6973 m ² , 33 085 m ² yleisiä alueita kunnalle	Maan luovutus + mo. toteuttaa kunnallistekniikkaa (kust.arvio 200 000€)	Kunta maksaa välirahana 240 000 € (sis. korvaus rat-sastuskentän rakenteista).
10.6.2021	Myllymäen akm	3757 m ²	1 KTY / 2618 m ²	14 675 € + 1139 m ² yleisiä alueita kunnalle	Raha + maan luovutus.	

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. Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 7.12.2015 käynnistää Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan. Maakuntavaltuusto hyväksyi vaihemaakuntakaavan 14.6.2021. Lisäksi voimassa on 23.8.2004 vahvistettu Turun kaupunkiseudun maakuntakaava, siltä osin mitä vaihemaakuntakaava ei käsitellyt. Yhdessä nämä muodostavat Varsinais-Suomen maakuntakaavojen yhdistelmän.

2.4.2. *Yleiskaavat*

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

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

Turun kaupunki ja Liedon kaupunki 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 ohjeluoto on 2035. Osayleiskaavatyö on alkanut jo 2007 ja kaavaluonnos oli nähtävillä ensimmäisen kerran 2010, mutta oli keskeytettynä rakennemallityön valmistelun ajan. Osayleiskaavan ehdotus oli nähtävillä 28.2.-29.3.2022.

Kunnanhallituksen päätöksen 354§/21.9.2015 mukaisesti Liedon yleiskaavan tarkistus laaditaan Kanta-Liedon osayleiskaavana entisen Liedon kunnan alueelle pl. Ilmarinen (ks. edellinen kappale). Alkuperäinen ohjeluoto oli 2025, vuoden 2019 talousarviokäsittelyn yhteydessä se tarkistettiin 2035:ksi. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena.

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 keskustaajaman rakennetta tiivistäen ja tarkoituksenmukaisesti keskeiseen joukkoliikenneväylään tu-

keutuen. Työpaikka-alueina kehitetään Avantin sekä Rauhakylä-Asemanseudun alueita.

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

2.4.3. Asemakaavat

Liedon kaupungin asemakaavoitettu pinta-ala on 19,1 km², sis. rakennuslain aikana vahvistetut rakennuskaavat. Alla olevassa taulukossa on esitetty kaavoitettujen alueiden pinta-alat taajamittain sekä vuosikymmenittäin. Sarakkeessa 2020-luku on kaavoitettu pinta-ala 4.10.2022 asti. Luvut eivät sisällä kaavamuutoksia.

TAULUKKO 10. Liedon kaupungin asemakaavoitettu pinta-ala vuosikymmenittäin (4.10.2022).

Kunnanosa	Kokonais-ala	1970-luku	1980-luku	1990-luku	2000-luku	2010-luku	2020-luku
1. Kirkonseutu	480,2 ha	154,5 ha	41,2 ha	83,3 ha	128,9 ha	61,5 ha	10,8 ha
2. Asemanseutu	180,2 ha	12,3 ha	43,0 ha	72,7 ha	34,1 ha	11,6 ha	6,5 ha
3. Ilmarinen	181,5 ha	-	65,3 ha	48,4 ha	33,9 ha	15,7 ha	18,2 ha
4. Loukinainen	395,2 ha	17,0 ha	38,5 ha	131,4 ha	119,1 ha	28,7 ha	60,5 ha
5. Littoinen	532,3 ha	-	114,5 ha	204,0 ha	133,4 ha	54,4 ha	26,0 ha
6. Yliskulma	4,6 ha	-	-	-	4,6 ha	-	-
7. Tarvasjoki	132,8 ha	46,7 ha	14,6 ha	14,5 ha	10,6 ha	5,1 ha	41,3 ha
Yhteensä	1906,8 ha	230,5 ha	317,1 ha	554,3 ha	464,6 ha	177,0 ha	163,3 ha

2.4.4. Muut ohjelmat

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

täväksi ja täytäntöönpanoa ohjaavaksi ohjelmaksi.

Liedon statuksen muuttuminen kunnasta kaupungiksi on osin johtanut myös strategian päivitystarpeeseen. **Liedon kaupungin strategia 2026** on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.12.2022. Strategian painopistealueet ja kriittiset menestystekijät ovat samat kuin aiemmassakin.

Suunnittelualueella on voimassa **Liedon kunnan elinkeino-ohjelma 2020-2025**, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 16.12.2019. Laadittu elinkeino-ohjelma tukeutuu Liedon kuntastrategiaan sekä arviointiin edellisen elinkeino-ohjelman toteutumisesta. Ohjelmaan on kirjattu kolme teemaa, joita ovat: kasvu, osaaminen ja yhteistyö. Kullekin teemalle on esitetty tavoitteet ja toimenpiteet.

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 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 osaluueelle 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. Maapoliitiikan nykytilannearviointi

Vahvuudet:

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

Mahdollisuudet:

- Liedon kaupungin 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 kaupungin maapoliitiikan hoitamiseen osoitetut omat henkilösresurssit ovat niukat.
- Liedon kaupungin tarjoama tonttitarjonta on jakautunut epätasaisesti kunnan eri kasvukeskusten välillä.
- Liedon kaupungissa vakiintunut maankäyttösopimuskäytäntö puuttuu, ja toteutuneiden sopimusten sisältö on ollut kirjavaa.
- Liikenneturvallisuus.
- Maapoliittista tavoitetta tonttireservistä ei ole saavutettu.
- Yleiskaavatöiden keskeneräisyys.
- Tontinmyynnin ajoitus suhteessa kunnallistekniikan rakentamiseen.

Uhat:

- Turun seudun maanhintakehitys.
- Keskeneräiset isot tiehankkeet ja niiden toteutuminen / toteutumattomuus.
- Maavarannon ylläpitäminen.
- Yleinen taloudellinen tilanne.
- Kaupunkiseudun kehityksen hitaus.
- Maanomistajien ylisuuret odotukset vaikeuttavat maan hankintaa kaavoitusta varten.
- Tonttireservin saavuttamisen edellyttämien investointien määrärahojen oikea-aikaisuus.
- Maankäytön ilmastovaikutukset.

2.6. Organisaatio ja tehtävät

Liedon kaupungissa maapolitiikan hoitamisesta vastaavat kaupunginvaltuusto, kaupunginhallitus, kaavoitus- ja rakennuslautakunta ja tekninen lautakunta sekä viranhaltijoista erityisesti kaupunginjohtaja, maankäyttöpäällikkö, kaavoituspäällikkö sekä mittausinsinööri. Liitteessä 2 on kuvattu kaupungin keskeisimpien maapoliittisten tehtävien kaaviot eri tilanteissa. Itse maapoliittisten asioiden valmistelu- prosessiin osallistuu kaupunkikehityspalveluiden 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 kaupunginhallituksella)
- päätös, ettei kaupunki käytä etuosto-oikeutta

Lunastusluvan hakeminen

Maan lunastaminen asemakaavan perusteella

Muun lunastuksen hakeminen

Katualueen haltuunotto ja katualuekorvauksesta päättäminen

Maankäytösopimuksen 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 kaupungin omistamalle kiinteistölle

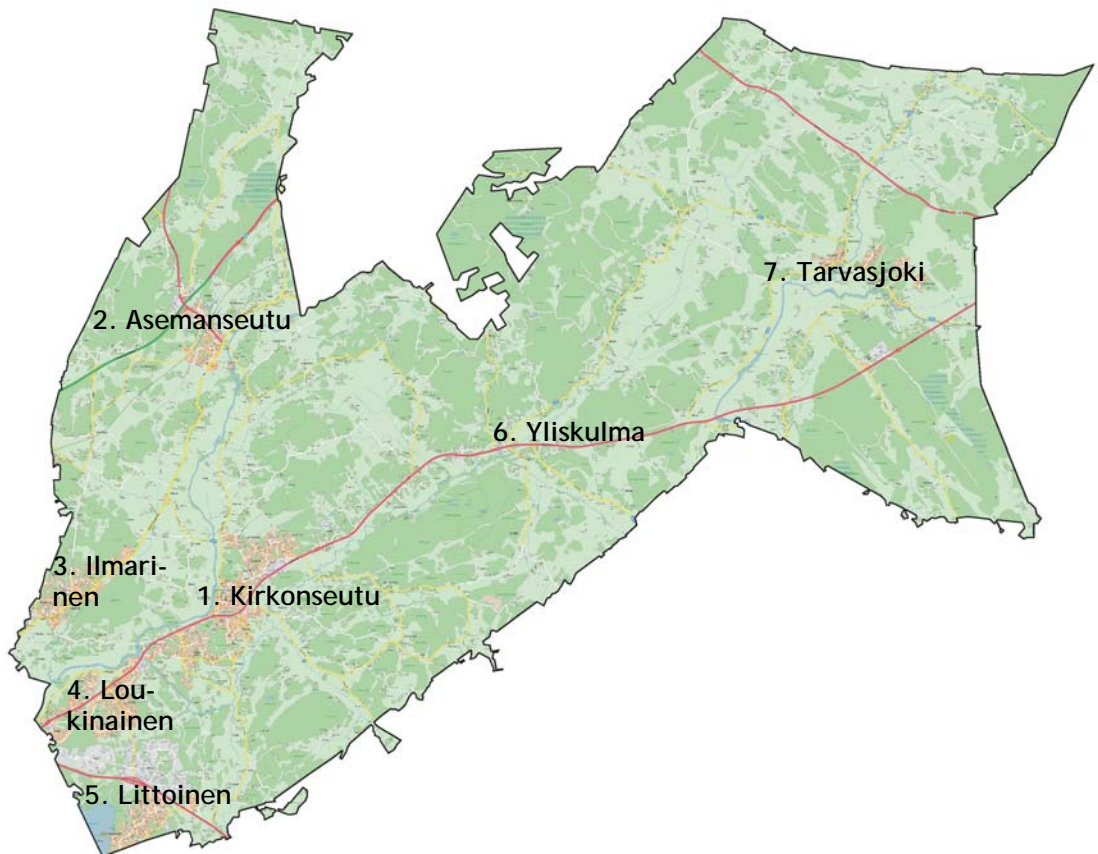
Asiakirjojen allekirjoittaminen (kauppariika, maanvuokrasopimus, maankäyttöso-
pimus, muut asiakirjat)

**Maapoliittisten tehtävien hoitamisesta, päätösvallasta ja sen delegoinnis-
ta säädetään yksityiskohtaisemmin Liedon kaupungin hallintosäännössä.**

2.7. Maapoliittinen visio

Liedon kaupungin 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 kaupungin maapolitiikan tavoitteet ja keinot ohjelmakaudelle. Mikäli näissä onnistutaan, maapoliittinen visio voi myös toteutua.

3. Tavoitteet

3.1. Kaupungin strategiset tavoitteet

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

Liedon statuksen muuttuminen kunnasta kaupungiksi on osin johtanut myös strategian päivitystarpeeseen. **Liedon kaupungin strategia 2026** on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.12.2022. Strategian painopistealueet ja kriittiset menestystekijät ovat samat kuin aiemmassakin.

3.2. Kaupungin maankäyttöön liittyvät tavoitteet

1. Toimiva, viihtyisä, turvallinen ja taloudellinen yhdyskunta

Kaupungin 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 **kaupungin omalle maalille**. Kaavoituksen aikaansaama arvonnousu saadaan kaupungin omaan käyttöön mm. kunnallistekniikan ja palveluiden kustannuksiin. Omalle maalille kaavoittaessaan kaupunki voi vaikuttaa alueen toteuttamisaikatauluun (palvelujen riittävyys) sekä alueen hintatasoon (kohtuuhintainen asuntotuotanto).

Maata hankitaan ja kaavoitetaan myös **virkestys- 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 nostaa 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 kaupungin 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. Kaupungin 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 kaupunkiin

Yleiskaavassa määritetään ne kehitettävät elinkeinotoiminnan alueet, joihin kaupunki panostaa maanhankintaa ja suunnitteluresursseja. Olemassa olevien yritysten toimintaa ja kehitystä turvataan mm. **riittäväällä 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 joukkoliikenteen, 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** kaupungissa. Tavoitteena on, että maa hankitaan kaupungille mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, viimeistään kuitenkin ennen asemakaavoitusta ja että kaupunki saa kaavoituksen tuoman arvonnousun pääosin itselleen.

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

Ainoastaan erityisestä syystä kaupunki 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 kaupungille 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 kaupungit 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 samanlaatuisista 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 kauppahinta tai osa siitä voidaan suorittaa maanvaihtona, tällöin kasvusuuntien ulkopuolella olevia metsä- ja peltotiloja käytetään vaihtomaana, kuitenkin huomioiden em. alueilla olevat luontoarvot, jolloin nämä arvot pystytään turvaamaan kaupungin omistuksessa.

Vuosittainen raakamaan tarve on esitetty luvussa 3.2. Taulukon 1 mukaan kaupunki on vuosina 2018-2021 hankkinut maata vuositasolla keskimäärin hieman alle 1,6 M€:lla. Määrällisesti vaihtelu on kyseisenä ajanjaksona ollut 60-92 ha/v.

Vapaaehtoiseen kiinteistökauppaan perustuva maanhankinta on Liedon kaupungin taholta aktiivista toimintaa.

Raakamaata hankitaan ensisijaisesti yleiskaavan mukaisilta laajenemisalueilta.

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

Raakamaata hankkiessaan kaupunki pystyy paremmin turvaamaan luonnon monimuotoisuuden 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 kaupunki tarvitsee aluetta yhdyskuntarakentamiseen ja kaupungin suunnitelmallista kehittämistä varten. Haettaessa ympäristöministeriöltä lunastuslupaa hakemuksessa tulee perustella muun

muassa rakennusmaan ja raakamaan tarjontatilanne.

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

Liedon kaupunki varautuu hakemaan raakamaan lunastuslupaa perusteluissa tapauksissa, mikäli kunnan suunnitelmallinen kehittäminen tätä edellyttää.

Asemakaavan toteuttamiseen perustuva lunastusoikeus (MRL 96 §)

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

**Liedon kaupungissa yleisten alueiden ja yleisten rakennusten kortteli-alueiden tai näiden osien hankinta pyritään hoitamaan vapaaehtoisella kiinteistökaupalla jo ennen asemakaavan hyväksymistä. Näiden alueiden hankinta kaupungille tapahtuu usein yhtäaikaisesti maankäyttöso-
pimusneuvotteluiden yhteydessä. Alueiden luovutus kaupungille 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 kaupungille 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 tarkoittama 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 huoleh-

dittava 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 kaupunki käyttää etuosto-oikeutta harkinnan mukaisesti seuraavanlaisissa kiinteistökaupoissa:

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

Toteutuneita kiinteistökauppoja seurataan kaupunkiin saapuvien kiinteistönluovutusilmoitusten avulla ja tapauskohtaisesti arvioidaan kaupungin tarve.

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

Liedon kaupungissa kaavoitetaan yksityisen maita seuraavissa tapauksissa:

- 1) vaikutuksiltaan vähäisissä kaavamuutoksissa, joissa maanomistajan saama hyöty ei ole merkittävä ($< 500 \text{ k-m}^2$), eikä kaupungille synny investointikustannuksia. Maanomistajalta peritään kaavanlaatumiskulut hallintosäännössä määritellyllä tavalla hyödyntäen oheisen taulukon 11 mukaisia ohjeellisia periaatteita.
- 2) kaavamuutoksissa, joissa kaavoitettava alue ei sovellu hankittavaksi kaupungin omistukseen ja maanomistaja saa kaavasta merkittävää hyötyä ($\geq 500 \text{ k-m}^2$). Tällöin korvauskysymykset ratkaistaan maankäyttösopimuksella.
- 3) yksityisen maa liittyy luontevasti kaupungin 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 kaupungin maanomistusta. Korvauskysymykset ratkaistaan tapauskohtaisesti. Nämä tapaukset valmistellaan kaavoitus- ja rakennuslautakunnan kautta kaupunginhallituksen päätettäväksi ennen asemakaavaprosessin käynnistämistä.

TAULUKKO 11. Asemakaavan laatimisesta perittävien maksujen ohjeelliset periaatteet (MRL 59§, Hallintosääntö 22§).

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 kaupungin 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 maankäytösopimuksiksi. Sopimusten keskeisenä tavoitteena on kaavan toteuttamiskustannusten oikeudenmukainen kohdentaminen yksityisen tahon ja kunnan kesken.

Maankäytösopimukset ovat vapaaehtoista maanhankintaa täydentävä maapoliittinen keino.

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

Maankäytösopimuksien 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
<ul style="list-style-type: none"> + 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 asuntotuotantoon + kaava-alueen sisältöä voidaan tarkastella laajempänä kokonaisuutena, koska tuotto-oletus ei ohjaa suunnittelua + luonnon monimuotoisuus ja suojeluarvot voidaan turvata paremmin + ilmasto vaikutusten huomioiminen asemakaavan sisällössä - investointikulut 	<ul style="list-style-type: none"> + kunnan ei tarvitse investoida alueen rakentamiseen - arvonnousu yksityiselle - palvelutuotantovelvoite jää kunnalle - monimutkainen sopimuskuvio - alueen toteutumisen viivästyminen - 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 asuntorakennusoikeutta 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 kaupungin luovuttaman alueen toteutuneiden tontti-kauppojen keskiarvoneliöhinnan mukaan. Mikäli maanomistajia on useampia, kustannukset jaetaan saatavan hyödyn suhteessa. Rakennusoikeudellisen maan luovuttamisesta kaupungille 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 kaupungille osana sopimuskorvausta.

Maankäyttösopimuksia ei pääsääntöisesti tehdä kaupungin keskeisillä raakamaanhankinta-alueilla. Sopimuksia ei myöskään tehdä uusilla kaava-alueilla, joilla yksittäisen maanomistajan omistaman maa-alueen pinta-ala on vähintään 1 ha. Maankäyttösopimuksia ei tehdä 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 kaupunginhallituksen kautta ennen maankäyttösopimus- ja kaavaprosessien aloittamista.

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

Liedossa maankäyttösopimukset hyväksyy kaupunginhallitus.

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 **maankäytösopimuksin**. Mikäli sopimusneuvottelut eivät johda molempia osapuolia tyydyttävään tulokseen, Liedon kaupungilla 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 kerrosneliometriä.

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-aluetta)
- 3) maaperän kunnostamiskustannukset
- 4) meluntorjunnasta aiheutuvat kustannukset
- 5) kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset

Lisätietoa kehittämiskorvauksesta on liitteessä 5. Liitteessä 5 on kuvattu tarkemmin maankäytösopimuskäytäntöä ja sen suhdetta kehittämiskorvauslainsäädäntöön.

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

Liedon kaupunki pyrkii sopimaan yksityisten maanomistajien kanssa yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista maankäyttö-sopimuksella.

Mikäli kaupunki ja maanomistaja eivät pääse sopimukseen yhdyskuntarakentamisen kustannuksista, pääsääntönä on, että kaupunki ei peri maanomistajalta kehittämiskorvausta, vaan sopimuksettomat alueet jätetään pois kaavasta. Jos kaavoitettava alue on kaupungin 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 kaupunki voi maankäyttö- ja rakennuslain 110 §:n mukaisesti nimetä määrääjäksi, kuitenkin enintään 10 vuodeksi, yhden tai useamman rajatun alueen kaupungin 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 kaupungin tavoitteet alueen tulevasta kehittämisestä ovat hyvin erilaiset, Liedon kaupunki harkitsee alueen lunastuksen hakemista kehittämisaluemenettelyyn 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 kaupungin maata kaavoitettaessa

Sopimukset, joita laaditaan kaupungin omistuksessa olevalle maalle, kutsutaan yhteistyösopimuksiksi. Yhteistyösopimuksen käyttöönotolla on tarkoitus edistää julkis-yksityistä yhteistyötä erilaisissa rakennushankkeissa ja siten vireyttää tontti-kauppaa ja rakentamista kaupungissa.

Yhteistyösopimuksen periaatteet:

Yhteistyösopimus voidaan laatia harkintaperusteisesti rakennushankkeelle

- jota suunnitellaan kokonaan tai osittain kaupungin omistamalle maalle
- joka tukee kaupungin 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

Kaupungin yhteistyösopimuskumppani tekee alueelle suunnitelmia omalla kustannuksellaan ja riskillään. Yhteistyösopimus ei velvoita kaupunkia 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.

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

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

Yhteistyösopimuksen hyväksyy kaupunginhallitus.

Yhteistyösopimusmenettelyä tarkennetaan ensimmäisestä laadittavasta yhteistyösopimuksesta saatavien kokemusten perusteella.

Toistaiseksi yhteistyösopimusmenettelyä ei ole Liedossa käytetty.

4.2.6. Kaavoitettujen alueiden hankinta

Katualueiden hankinta

Ensimmäisen asemakaavan mukaiseen katualueeseen liittyy ns. ilmaisluovutusvelvollisuus, millä tarkoitetaan kunnan oikeutta saada maanomistajalta haltuunsa ja käyttöön korvauksetta katualue tietyin reunaehdoin. Ilmaisluovutusvelvollisuudesta 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 ilmaisluovutusvelvollisuuden. 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 maankäytösopimusten perusteella tai muita yleisiä alueita koskeviin kiinteistökauppoihin.

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

Liedon kaupungissa on jonkin verran kumotun rakennuslain mukaan haltuunotettuja rakennuskaavateitä, joiden maapohjan omistusoikeus on yksityisellä. Kaupungin tehtävänä on huolehtia, että näiden rakennuskaavateiden omistusoikeus siirretään kaupungille. Tämä tapahtuu yleisen alueen lohkomistoimituksella, jonka toimituskustannuksista vastaa lain mukaan kaupunki.

Kaupunki varautuu talousarvion laadinnan yhteydessä osoittamaan ka-
talueiden omistukseen saattamista varten summan, joka ratkaistaan vuosittain, näiden alueiden osittaiseen hankintaan.

Puisto- ja virkistysalueiden hankinta

Puisto- ja lähivirkistysalueita hankitaan kaupungille ensisijaisesti vapaaehtoisilla maakaupoilla. Toissijainen menettely on lunastustoimitus. Lunastukseen ei tarvita lunastuslupaa ja prosessi on muutenkin kevyempi kuin kappaleessa 4.1.2 tarkoitettu raakamaan lunastus. Jos hankkeeseen liittyy maankäyttösopimus, tällöin alueen omistusoikeuden siirrosta sovitaan maankäyttösopimuksessa.

Yleisten rakennusten tonttien hankinta

Muut kaupungin tarpeisiin tarkoitettut alueet, esimerkiksi päiväkotij- ja koulutontit voidaan hankkia kaupungin omistukseen joko vapaaehtoisin kaupoin 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 kaupungin omistukseen ennen asemakaavan lainvoimaistumista. Jos hankkeeseen liittyy maankäyttösopimus, tällöin alueen omistusoikeuden siirrosta sovitaan maankäyttösopimuksessa.

Asuin- ja elinkeinotonttien hankinta

Kaupunki 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 kaupungin kannalta tarkoituksenmukaisella sijainnilla oleva tontti vuosia ollut rakentamatta, voi kaupunki olla aktiivinen osapuoli kaupankäynnissä.

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

Tontinosien hankinta

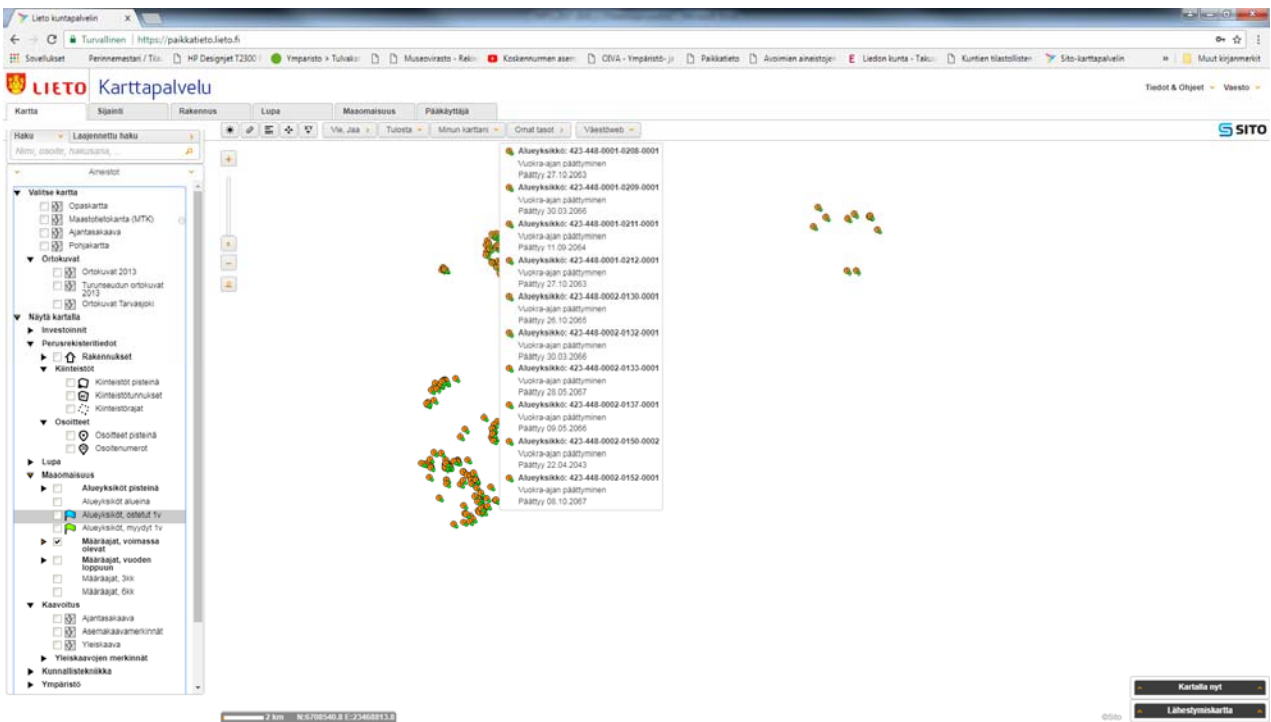
Kaupunki hankkii tarvittaessa omistukseensa ne tontinosat, joista kaupunki omistaa ennestään suuremman osan. Tontinosia hankitaan ensisijaisesti vapaaehtoisilla maakaupoilla. Toissijainen menettely on lunastustoimitus kiinteistönmuodostamislain 62§ mukaisesti.

4.3. Kaupungin maaomaisuuden hallinta

Maaomaisuuden hallinnassa ja vuokran perinnässä käytetään sähköistä maaomaisuusrekisteriä ja sopimushallintajärjestelmää.

4.3.1. Vuokratonttien hallinta

Liedossa on voimassa olevat vuokrasopimukset n. 185 asuintontille sekä n. 25 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. Kaupungissa 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 lisäalueeksi tai muuhun tarkoitukseen kuin tarkoin harkituissa poikkeustapauksissa. Mikäli yleisen alueen luovuttamiseen on perustellut syyt, ratkaistaan käyttötarkoitus ensin kaavamuutoksella. Tapauskohtaisen harkinnan perusteella voidaan hakijalle myöntää käyttölupa alueeseen siten, että alue voidaan myöhemmin ottaa alkuperäiseen kaavan mukaiseen käyttöön.

4.3.3. ***Hallintokuntien käytössä olevien alueiden optimointi***

Liedon kaupungissa ei luovuteta tontteja hallintokunnille, vaan tonttien omistus on kaupungilla. Hallintokuntien tonttitarpeet asemakaavoitetaan aina tarpeen mukaan hankekohtaisesti. Kaupungissa 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. ***Kaupungin tonttivarannon edelleen kehittäminen***

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

Yleisesti ottaen kaupunki kehittää tonttivarantoon kaavoituksen keinoin. Seuranta tehdään aktiivisesti, jotta voidaan ottaa kantaa rakentamattomien tonttien tarkoituksenmukaiseen maankäyttöön. Esimerkiksi epätarkoituksenmukaisilla pai-

koilla sijaitsevia rakentamattomia elinkeinotontteja voidaan kaavoittaa asunto- tai palvelurakentamiselle.

4.3.5. Maaomaisuuden hallintajärjestelmä ja suhde kirjanpitoon

Kaupungin taseessa pidetään luettelo kaupungin 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 2018-2021.

4.4. Tontinluovutus

Kaupungin maapolitiikan perustehtävä yhdessä kaavoituksen kanssa on tuottaa uusia rakennuspaikkoja (tontteja) asuntorakentamiseen ja liike-elämän tarpeisiin. Tonttipolitiikan keinoin kaupunki voi houkutellessa uusia asukkaita tai pyrkiä hallitsemaan väestön kasvua tai ainakin ohjaamaan sitä. Hyvin hoidetun tontinluovutuksen myötä kaupunki 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 kaupunki luovuttaa joko myymällä tai vuokraamalla. Liitteinä 7-12 on kauppa- ja vuokratarkastukset. Uusilla kaava-alueilla asuintonttien ja elinkeinotonttien luovutusehdoista päättää kaupunginvaltuusto aluekohtaisesti samalla, kun alue päätetään asettaa myyntiin.

Liedon kaupungin ajantasainen tonttitarjonta on kaupungin 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 kaupungin tavoitteena on, ettei kaupunki 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.

Kaupungissa noudatetaan seuraavia yleisiä tontinluovutusehtoja, joita täydennetään kaupunginvaltuuston hyväksymillä aluekohtaisilla tontinluovutusehdoilla:

- Tontit julistetaan haettavaksi lehti-ilmoituksella kahden viikon ajaksi sitten, kun alueen kunnallistekniikan valmistumisajankohta on tiedossa. Hakuilmoitus julkaistaan myös kaupungin 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 (22§) mukaisesti maankäyttöpäällikkö.

Omakotitalotontit (AO)

Liedossa omakotitalotonttien luovutusmuotona käytetään myyntiä ja vuokrausta. 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 kaupunginvaltuuston päättämässä 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 kaupungissa 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 kaupunginhallituksen 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 kaupungilta kaupungin määrittämin hinnoin. Tämä pätee uusiin sekä jo toteutuneisiin alueisiin, joilla LPA –alueosuus on jäänyt luovuttamatta.

Varaaminen on maankäyttöpäällikön päätöksellä mahdollista siten, kun asemakaava on saanut lainvoiman, tontinluovutusehdot hyväksytyt ja kunnallistekniikan rakentamisaikataulu tiedossa. Varausaika on 3 kk. Varausajalle 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 13: Varaussopimusohje

Kaupungin konserniin kuuluvan Liedon Asunnot Oy:n tonttitarpeita käsitellään samoin kuin kaupungin toimitilojen toimitilatarpeita muiltakin osin.

4.4.2. Elinkeinotonttien luovutus

Elinkeinotonttien ja niiden laajennusalueiden luovuttamisesta ja varaamisesta päättää hallintosäännön (17§) mukaisesti kaupunginjohtaja.

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 kaupungissa 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 kaupunginjohtajan 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 kaupunginjohtaja.

Varausmaksun suuruus on 2,5 % tontin pääoma-arvosta, kuitenkin vähintään 1000 €. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnan yhteydessä. Mikäli kauppa ei synny, varausmaksua ei palauteta. Liite 13: Varaussopimus pohja

Kaupungin konserniin kuuluvan Liedon Lämpö Oy:n tonttitarpeita käsitellään samoin kuin kaupungin toimitilojen toimitilar tarpeita muillakin osin.

4.4.3. Muiden asemakaavoitettujen alueiden luovutus

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

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

Taajamittaisten asemakaava-alueiden ja niiden mahdollisten kaavamuutosten/laajennusten korttelialueiden lisäalueiden vähimmäishinnat ovat seuraavat, ellei tapauskohtaisesti hinnoitella toisin:

- | | |
|----------------|---------------------|
| 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 kaavanlaatumiskulut.

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

Lisäksi kaupunki 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. Näiden ja mahdollisten tulevien asuinpientalokiinteistöiden lievealueiden luovutushinnaksi esitetään alla olevan mukaisesti, ellei tapauskohtaisesti hinnoitella toisin:

- | | |
|----------------|---------------------|
| 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.

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 vuokrasopimukseen (liitteet 7-12). Yksityisille maanomistajille maankäytösopimusmenettelyn kautta tuleville tonteille voidaan rakentamisvelvoite kirjata maankäytösopimukseen.

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 vajaan rakentaminen 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.

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

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

Rakentamiskehotuksia ei toistaiseksi Liedon kaupungissa ole annettu.

4.5.4. Korotettu kiinteistövero

Kaupunginvaltuusto 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 2018-2021.

	2018	2019	2020	2021
AO/API/AR/AK	224	235	227	235

Liedon kaupunki on käyttänyt rakentamattoman rakennuspaikan korotettua kiinteistöveroä vuoden 2011 alusta alkaen. Tuolloin korotetun kiinteistöveron piirissä oli 270 tonttia. Korotetun kiinteistöveron käyttöönotto on ensisijaisesti maapoliittinen keino, jonka tarkoituksena on asemakaava-alueella vajakäytössä olevien tonttien ohjaaminen rakentamiseen.

Korotetun kiinteistöveron käytöstä päätetään vuosittain talousarvion laadinnan yhteydessä.

4.5.5. Yksityisten tonttien välitys ja markkinointiyhteistyö

Tapauskohtaisesti ja erikseen sovittaessa kaupunki voi tehdä markkinointiyhteistyötä maanomistajan kanssa esim. maankäytösopimusten yhteydessä. Jos on kyse laajasta tonttivarannosta, tällöin kaupunki voi tehdä sopimuksen yhteisestä tonttimarkkinoinnista, 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 merkittävältä 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.

Liedossa ajantasaisuuden arviointia on sovellettu yhden kerran.

4.6. Kaavoituksen ja maapolitiikan yhteensovittaminen

4.6.1. Maapolitiikka ja yleiskaavoitus

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

4.6.2. Maapolitiikka ja asemakaavoitus

Lähtökohtana kaupungin maapolitiikalle on se, että kaupunki kaavoittaa omalle maalle. Luvussa 2.3.2. on analysoitu taajamittaista raakamaavarantoa ja sen riittävyttä 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 maankäytösopimuksiin.

Liedon yleiskaavoituksessa sekä strategiassa on lähtökohtaisesti ajatus, että kaikkia kaupungin taajamia kehitetään yhtäläisesti asemakaavoituksen kautta. Näin ollen kaikissa taajamissa varaudutaan tekemään asemakaavoja niin asuimisen kuin elinkeinoelämän tarpeisiin ja siten myös raakamaahankintaa harjoitetaan kaikissa taajamissa.

4.6.3. Kaupunki maanomistajana kaavoitushankkeissa

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

4.7. Hajarakentamisen ohjaaminen

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

TAULUKKO 15. Kaupungissa myönnetyt suunnittelutarveratkaisut ja suorat hajarakennusluvut yksittäiselle asuinrakennukselle aikavälillä 2018-2021.

	2018	2019	2020	2021
Suunnittelutarveratkaisut	4	4	5	5
Suorat hajarakennusluvut	5	11	4	10

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 lisäksi ensimmäisen vuoden seuraavasta kaudesta. 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.

Liedon kaupungissa on ollut maapoliittinen ohjelma voimassa vuodesta 2005 lähtien. Ohjelman pääperiaatteet on pidetty samoina ja luvun 2 seurantataulukoista voidaan johtopäätöksenä todeta, että käytetyt maapoliittisen keinot ovat olleet toimivia. Maapoliittinen toiminta on ollut aktiivista ja onnistunutta lähes kaikissa taajamissa; ainoastaan Littoisten pientalotaajaman puolella on ollut hiljaisempaa viimeisellä seurantakaudella. Tässä ohjelman versiossa ei näihin toimintamalleihin ei esitetä muutoksia.

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 (2020): Liedon kunnan maapoliittinen ohjelma 2020-2022 (julkaisematon)

Liedon kaupunki (2022): Liedon kaupungin hallintosääntö (julkaisematon)

Suomen Kuntaliitto (2004): Maapolitiikan opas (julkaisematon), www.kunnat.net.

7. Liitteet

Liite 1. Tontinluovutusohjelma 2023-2025

Liite 2. Maapoliittiset tehtävät-kaavio

Liite 3. Asemakaavoituksen käynnistämisen muistilista

Liite 4. Maankäyttösopimuksen muistilista

Liite 5. Maankäyttösopimusikäytäntö ja sen suhde kehittämiskorvauslainsäädäntöön

Liite 6. Kehittämialue

Liite 7. Kaupakirjapohja: Asuinrakennuksen rakennuspaikka

Liite 8. Kaupakirjapohja: Asuinrakennuksen rakennuspaikanosa

Liite 9. Kaupakirjapohja: Vuokratontin lunastus

Liite 10. Vuokrasopimus pohja: Asuinrakennuksen rakennuspaikka

Liite 11. Kaupakirjapohja: Yritystontin rakennuspaikka

Liite 12. Vuokrasopimus pohja: Yritystontin rakennuspaikka

Liite 13. Varaussopimus pohja

TONTINLUOVUTUSOHJELMA 2023-2025

KAAVRAK 28.9. / KH 7.11. / KV 14.11.2022

TA 18.8.2022

ALUE	TONTTI-TYYPPI	2023	2024	2025	2023-2025 YHTEENSÄ
1. KIRKONSEUTU	AK/AR/AP	40	35	35	110
	AO	15	0	20	35
	A YHT	55	35	55	145
	T/K	2	2	2	6
2. ASEMA	AR/AP	5	5	5	15
	AO	0	5	5	10
	A YHT	5	10	10	25
	T/K	2	2	2	6
3. ILMARINEN	AR/AP	0	5	15	20
	AO	0	15	5	20
	A YHT	0	20	20	40
4. LOUKINAINEN	AK/AR/AP	40	40	10	90
	AO	10	5	0	15
	A YHT	50	45	10	105
5. LITTOINEN / AVANTI-TUULISSUO	AR/AP	0	0	0	0
	AO	5	0	0	5
	A YHT	5	0	0	5
	T/K	10	10	10	30
6. YLISKULMA	AO	1	1	1	3
7. TARVASJOKI	AO	2	2	2	6
	T/K	1	1	1	3
KOKO KUNTA	AK/AR/AP	85	85	65	235
	AO	33	28	33	94
	A YHT	118	113	98	329
	T/K	15	15	15	45

LUVUT OSOITTAVAT TOTEUTETTAVAN ASUNTOMÄÄRÄN

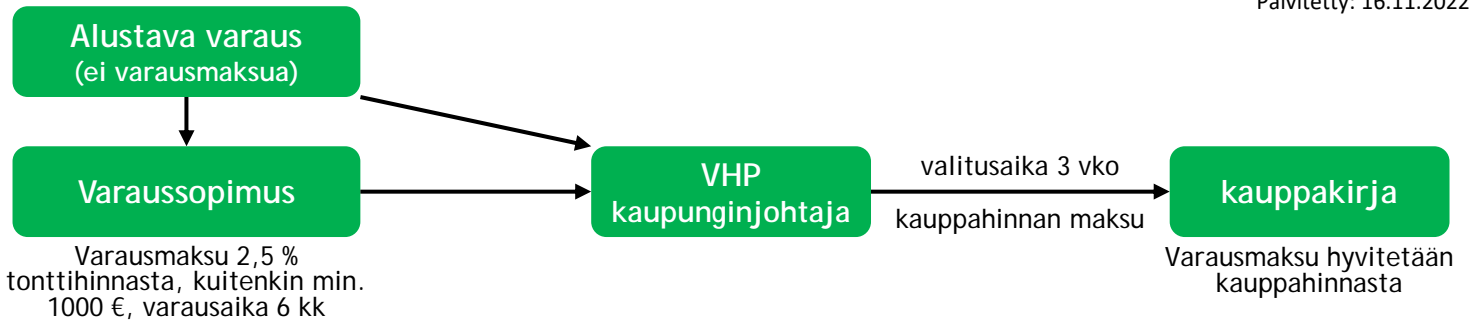


AMMATTIMAISEEN RAKENTAMISEEN OSOITETTAVA TONTTITARJONTA

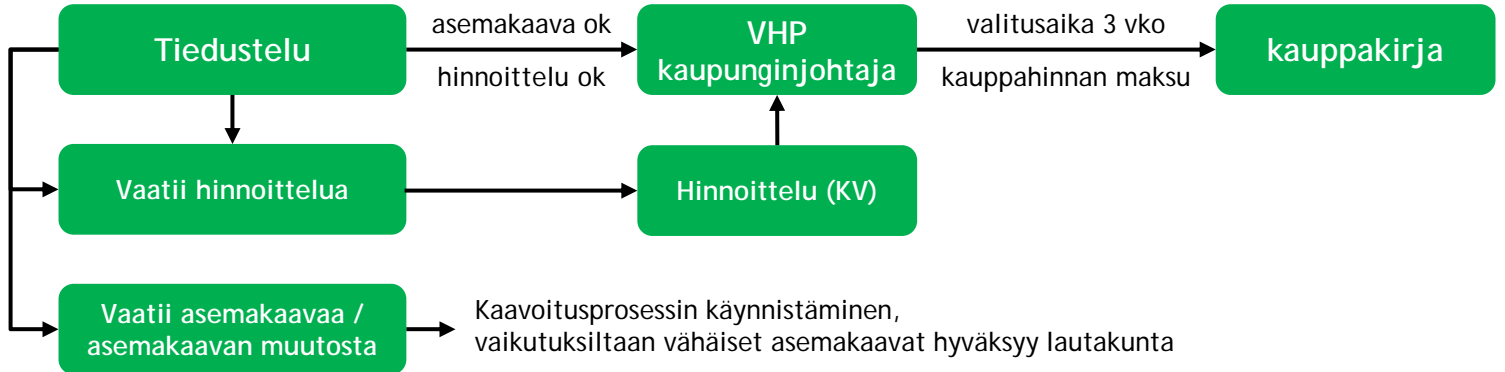
LIITE 2: Maapoliittiset tehtävät-kaavio

YRITYSTONTIT: YRITYSTONTIN MYYNTI

Päivitetty: 16.11.2022



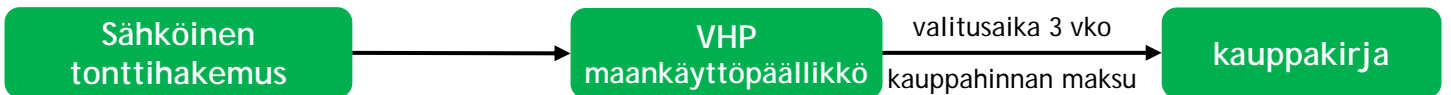
YRITYSTONTIT: YRITYSTONTIN LISÄALUEEN MYYNTI



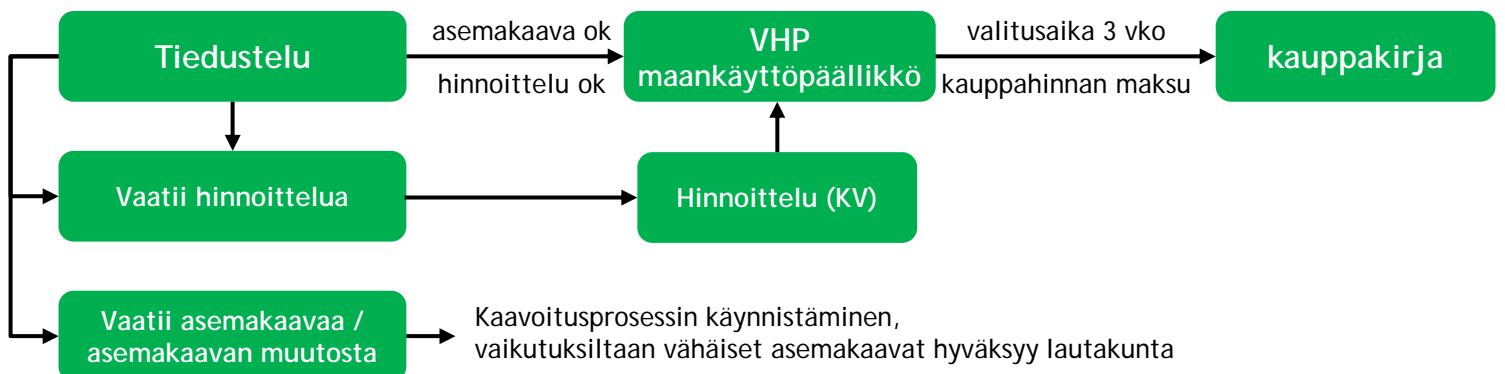
ASUINTONTIT: YHTIÖMUOTOISEN TONTIN MYYNTI (vapaasti haettavat)



ASUINTONTIT: OMAKOTITONTIN MYYNTI (vapaasti haettavat)



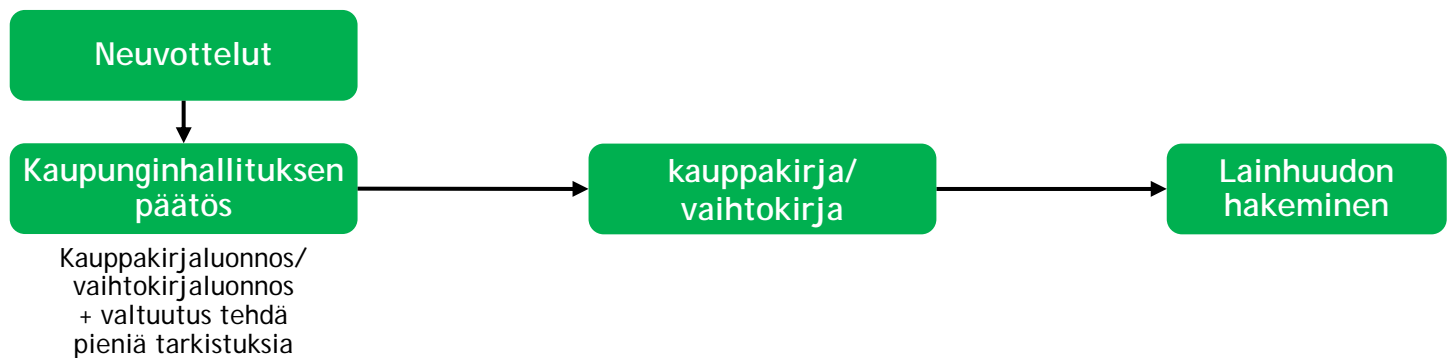
ASUINTONTIT: ASUINTONTIN LISÄALUEEN MYYNTI



KAUPUNKI LUOVUTUKSEN SAAJANA: MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEEN LIITTYVÄ LUOVUTUS

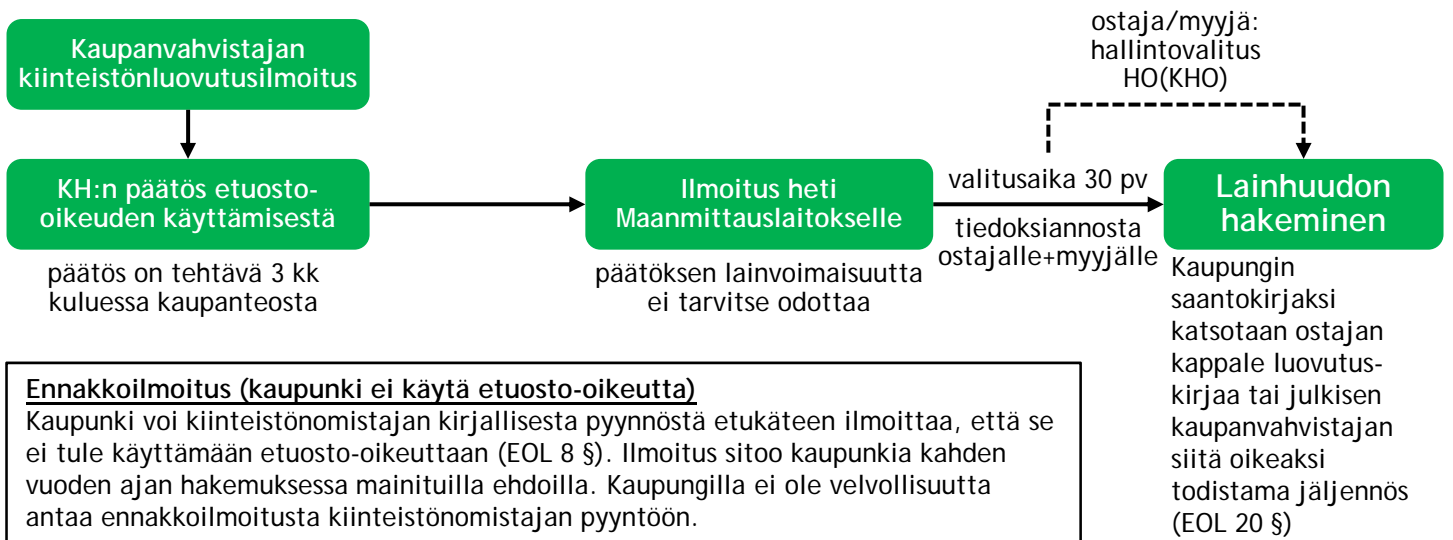


KAUPUNKI LUOVUTUKSEN SAAJANA: KIINTEISTÖKAUPPA / VAIHTO

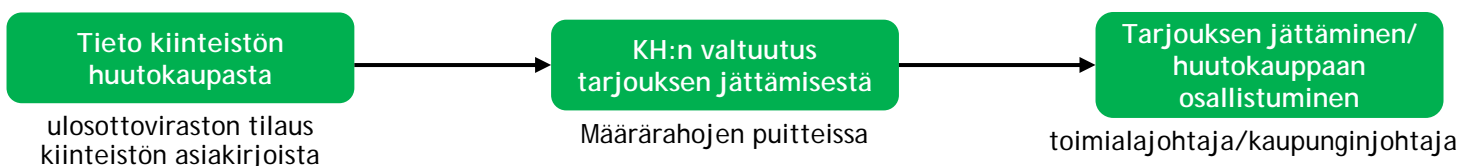


KAUPUNKI LUOVUTUKSEN SAAJANA: KAUPUNKI KÄYTTÄÄ ETUOSTO-OIKEUTTA

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



KAUPUNKI 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, kaupunki voi sen sijaan käyttää etuosto-oikeutta.

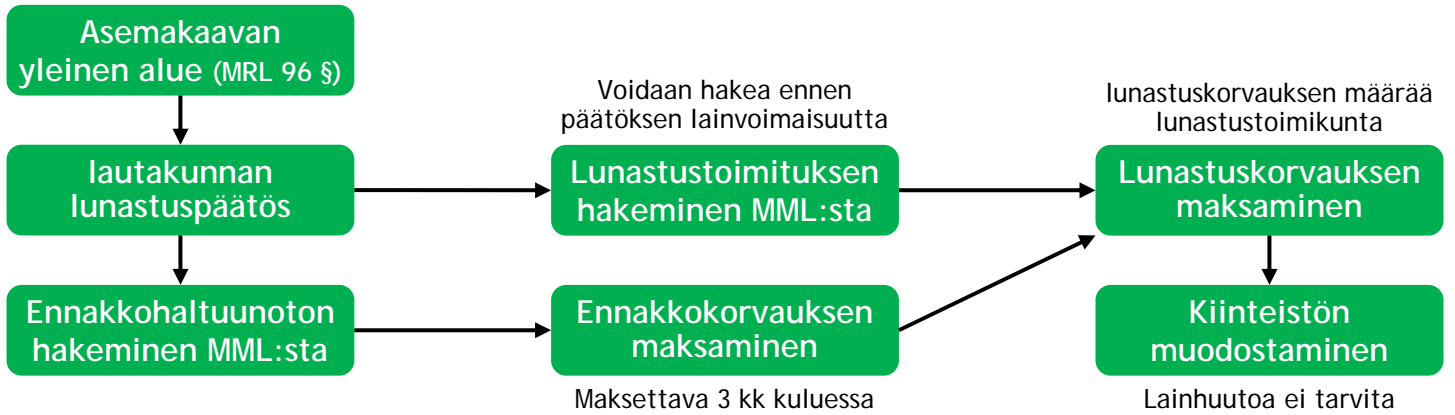
Ostaja saa huutokaupalla myytyyn omaisuuteen omistusoikeuden, kun kauppahinta on maksettu tai, jos myynnistä on tehtävä ulosottokaaren 5:84 §:n mukaan kauppakirja, kun hän on saanut kauppakirjan. Ilmoituksista kirjaamisviranomaisille huolehtii ulosottomies (ulosottokaari 5:87 §)

KAUPUNKI LUOVUTUKSEN SAAJANA: LUNASTUS

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

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

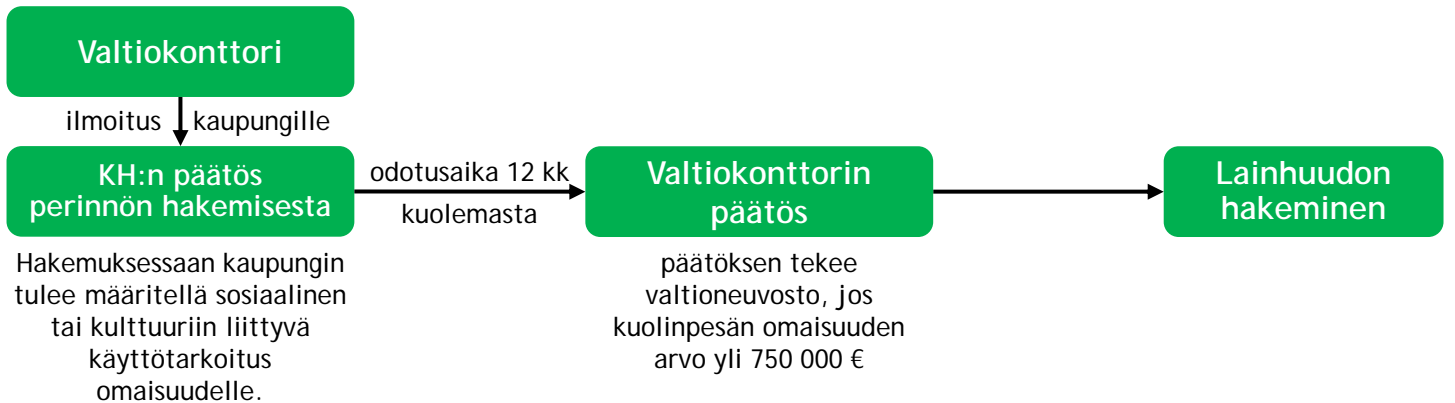
MRL 100 §: kaavan toteuttamiseen liittyvä lunastus (yleiskaava/maakuntakaava)



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 myöntämistä koskevasta päätöksestä ei saa valittaa kesken toimituksen eikä haltuunottokatselmuksessa tehdyistä päätöksistä (mm. ennakkokorvauksesta) myöhemminkään.

KAUPUNKI LUOVUTUKSEN SAAJANA: PERINTÖ



Henkilön kuoltua perillisittä ja ilman testamenttia Valtiokonttori ilmoittaa kaupungille 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 kaupungille ei perustu tarveharkintaan, eivätkä kaupungin ja yksityisen henkilön hakemukset kilpaile keskenään.

KAUPUNKI LUOVUTUKSEN SAAJANA: TESTAMENTTI/LAHJA

Kaupunki voi saada kiinteää omaisuutta testamentilla. Kaupungin kannattaa tällöin testamenttia tai lahjaa vastaanottaessaan jo huomioida, että ao. asiakirjassa mahdollisesti annetut tarkoitemääräykset omaisuuden suhteen sitovat kaupunkia. 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 käynnistyvä asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen.

LÄHTÖTILANNE

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

.....

MAANOMISTAJAN ESITTÄMÄT TAVOITTEET JA LÄHTÖKOHDAT SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITAMISELLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE

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

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

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

KUNNAN ESITTÄMIÄ TAVOITTEITA JA LÄHTÖKOHTIA SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITAMISELLE 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 laatimisoheiden 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 maankäyttösopimukseen 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]

KORTTELIEN 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 miljö- 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 tarkoitettun 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 kynnyks 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 asemakaavamuutoksessa 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 taustanaan 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
 - Maakuntakaavan ja yleiskaavan ohjausvaikutukset
 - Sopimusneuvottelujen käynnistäminen kaavan toteuttamiskustannuksista, kun kaava on ollut luonnoksena nähtävänä ja kun kunta on todennut, että asemakaavoitukselle on edellytykset (kumpaakaan osapuolta koskevaa sitovaa velvoitetta sopimuksen laatimiseksi ei voida kirjata)
 - 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
 - Sopimuksen voimaantulo
 - Sopimuksen päätyminen
 - Sopimuksen siirtäminen / sopimusalueen myyminen edelleen
 - 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 myös tuoda asia esille maanomistajalle jo heti sopimusneuvotteluiden käynnistyessä. Sopimuspakkoa ei ole. Kaikkia kaava-alueen maanomistajia on yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin osallistumista koskevan velvollisuuden täyttämiseksi kohdeltava yhdenvertaisesti, esimerkiksi maanomistajan taustalla ei saa olla vaikutusta osallistumisvelvoitteen täyttämiseksi. 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
 - kadut
 - torit, aukiot
 - viheralueet
- yleisten alueiden luovutus kunnalle erillisellä luovutuskirjalla (kiinteistöluovutuksen esisopimus tai luovutuskirja purkavalla ehdolla)
- vesihuollosta tietyin edellytyksin
- toteuttamisaikataulu
 - kunnallistekniikka (kunta)
 - tontit (maanomistaja)
- muut
 - esim. kaavoituksen aiheuttamat lisäkustannukset julkiselle palvelurakenteelle, maanomistajan osallistuminen koulu-, päiväkotija muiden vastaavien palvelujen toteuttamiseen
 - 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 kerrosneliometriä.

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.

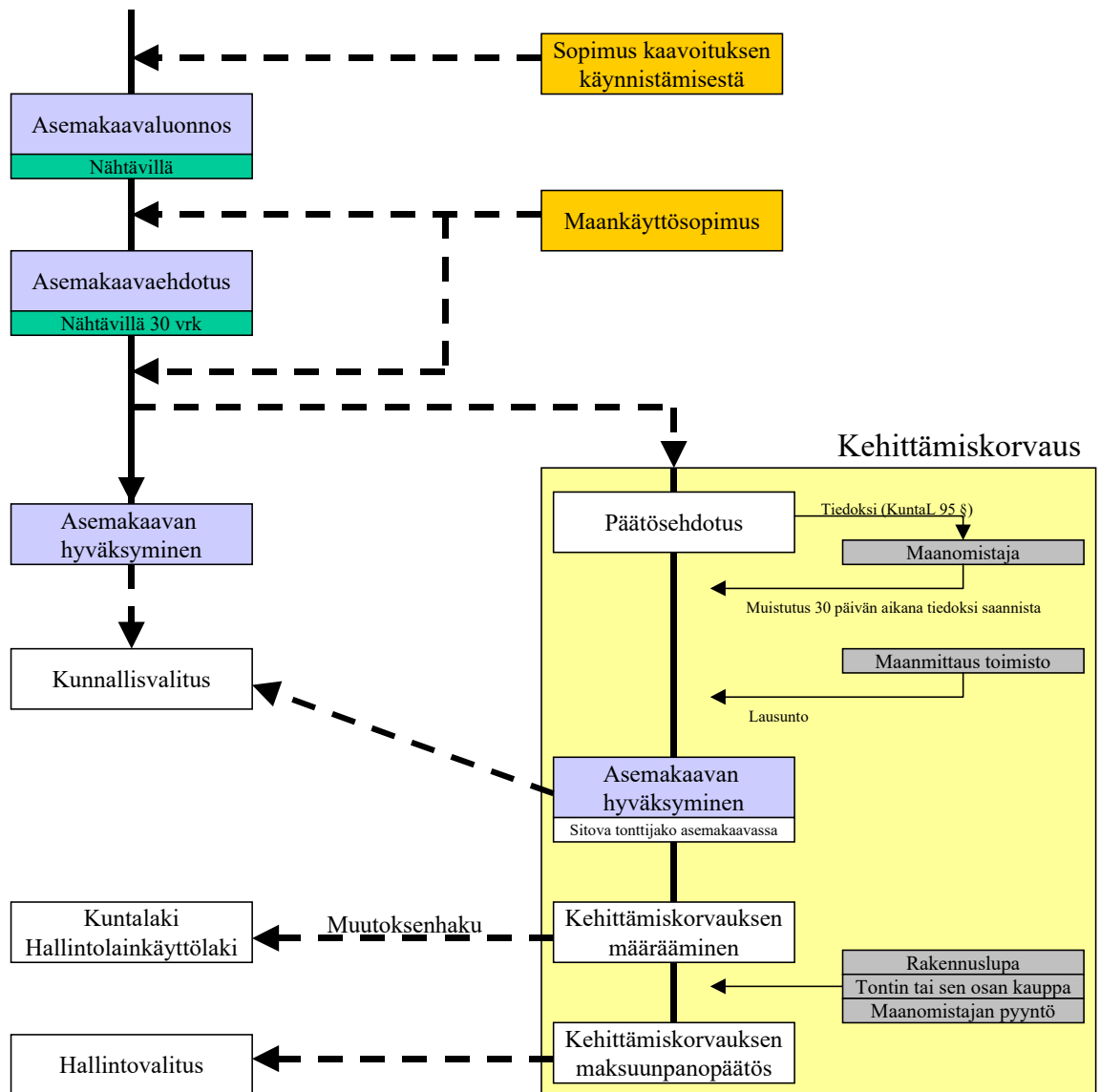
Mikäli edellä mainittu rakentamistoimenpide on sellainen, että se palvelee laajemmalti muitakin alueita, kustannuksista voidaan huomioida vain se osuus, mikä palvelee asianomaisen kaava-alueen tontteja. Valmiita mittareita ei ole olemassa, millä rakentamistoimenpiteen vaikuttavuutta tiettyyn kaava-alueeseen 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.



Maankäyttö Sopimus 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 toimintailmapiiirin 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 KAUPUNKI

KAUPPAKIRJA

1(4)
_ _ .202x

ASUINRAKENNUKSEN RAKENNUSPAIKKA

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

TAI

Samanaikaisesti kauppahinnan kanssa suoritetaan kaupanvahvis-
tusmaksu 120,00 euroa, määrään lohkomiskustannuksista vastaa
ostaja.

KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakir-
jassa.

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta tulee maksaa kaupungin 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. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu aloittamaan tontilla asemakaavan, rakennusjärjestyk-
sen, rakennustapaohjeiden ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen
asuinrakennuksen rakentamisen kolmen vuoden kuluessa ja saatta-

maan sen täysin valmiiksi kuuden vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien.

5. 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.

6. Jätevesimaksu

Kaupunki pidättää oikeuden saada rakennuspaikan osalta korvaukset viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (2001/119) ja sen nojalla annettujen määräysten mukaisesti. Liittymisestä Liedon veden vesijohdotoverkostoon laaditaan erillinen sopimus.

7. Johtojen ym. sijoittaminen

Kiinteistön omistaja sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä kiinteistön omistajalle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

Kaupunki ei ole korvausvelvollinen maasto-olosuhteiden edellyttämän katualueen luiskan ulottamisesta tonttirajan sisäpuolelle.

Mikäli katujen rakentaminen vahvistettujen suunnitelmien mukaan vaatii kadun ja kiinteistön pihatason korkeuseroista johtuen joko penger- tai leikkausluiskan ulottamista tontille, kiinteistönomistajan on sallittava tämä korvauksetta.

8. Vallintarajoitus

Ostaja sitoutuu olemaan viisi (5) vuotta myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen rakentamattomana kaupan kohteena olevaa kiinteistöä, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumusta.

9. Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

10. Edelleen luovutukset

Ostaja sitoutuu sisällyttämään tämän kaupan ehdot rakennuspaikkaa koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

11. Lainhuudatuskulut

Lainhuudatus-, varainsiirtovero ja muista kustannuksista vastaa ostaja.

12. 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 202..

LIEDON KAUPUNKI

.....

Maankäyttöpäällikkö, kaupunkikehityspalvelut

Tyydymme tähän kauppaan ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

Paikka ja aika edellä mainitut.

..... (ostaja)

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että **maankäyttöpäällikkö 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 säädettyllä tavalla.

Liedossa ... päivänä ...kuuta 202..

.....

**Maanmittauslaitoksen määräämä julkinen kaupanvahvistaja
402702/241**

LIEDON KAUPUNKI

MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

1(3)
. .202x

MYYJÄ	Liedon kaupunki, jäljempänä myyjä Y-tunnus 0134698-6 PI 24, 21421 Lieto
OSTAJA	Nimi (hetu) jäljempänä ostaja. Osoite:
KAUPAN KOHDE	Määräala Liedon kaupungissa olevasta ...- nimisestä tilasta Rn:o x:x (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 kaupungin 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. Johtojen ym. sijoittaminen

Kiinteistön omistaja sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden kastosten kannattimien sijoittamisen kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä kiinteistön omistajalle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

Kaupunki ei ole korvausvelvollinen maasto-olosuhteiden edellyttämän katualueen luiskan ulottamisesta tonttirajan sisäpuolelle.

Mikäli katujen rakentaminen vahvistettujen suunnitelmien mukaan vaatii kadun ja kiinteistön pihatason korkeuseroista johtuen joko penger- tai leikkausluiskan ulottamista tontille, kiinteistönomistajan on sallittava tämä korvauksetta.

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 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 20..

LIEDON KAUPUNKI

.....

Maankäyttöpäällikkö, kaupunkikehityspalvelut

Tyydymme tähän kauppaan ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

Paikka ja aika edellä mainitut.

.....(ostaja)

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että **maankäyttöpäällikkö ... 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 säädettyllä tavalla.

Liedossa ... päivänä ..kuuta 20..

.....

**Maanmittauslaitoksen määräämä julkinen kaupanvahvistaja
402702/241**

LIEDON KAUPUNKI

KAUPPAKIRJA

1(3)
. .202x

VUOKRATONTIN LUNASTUS

- MYYJÄ** Liedon kaupunki, jäljempänä myyjä
Y-tunnus 0134698-6
PL 24, 21421 Lieto
- OSTAJA** ... (hetu), jäljempänä ostaja.
Osoite:
- KAUPAN KOHDE** Liedon kaupungissa oleva - niminen tila RN:o x:x (423-) pinta-
alaltaan x m², joka muodostaa ... alueen asemakaavan mukaisen
korttelin ... rakennuspaikan ...
Osoite: (liitekartta)
- KAUPPAHINTA** Kauppahinta on ... euroa. (€).
- LOHKOMISKULUT** Samanaikaisesti kauppahinnan kanssa suoritetaan lohkomiskului-
na 1 000,00/1 200,00 euroa ja kaupanvahvistajan palkkio 120,00 eu-
roa.
- KAUPAN MUUT EHDOT** Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakir-
jassa.
- 1. Kauppahinnan maksaminen**

Kauppahinta tulee maksaa kunnan tilille kaupantekotilaisuuteen men-
nessä ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.
 - 2. Vuokrasopimuksen purkaminen**

Tämä kauppakirja kumoaa tilaa 423- koskevan ... allekirjoitetun
vuokrasopimuksen.
 - 3. Omistus- ja hallintaoikeus**

Rakennuspaikan omistus ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle tämän
kauppakirjan allekirjoituksesta lukien.
 - 4. Kiinnitykset ja muut rasitukset**

Rakennuspaikka myydään vapaana velkakiinnityksistä ja muista niihin
verrattavista rasituksista.
 - 5. Johtojen ym. sijoittaminen**

Kiinteistön omistaja sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä
palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden

sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä kiinteistön omistajalle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

Kaupunki ei ole korvausvelvollinen maasto-olosuhteiden edellyttämän katualueen luiskan ulottamisesta tonttirajan sisäpuolelle.

Mikäli katujen rakentaminen vahvistettujen suunnitelmien mukaan vaatii kadun ja kiinteistön pihatason korkeuseroista johtuen joko penger- tai leikkausluiskan ulottamista tontille, kiinteistönomistajan on sallittava tämä korvausta.

6. Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

7. Edelleen luovutukset

Ostaja sitoutuu sisällyttämään tämän kaupan ehdot rakennuspaikkaa koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

8. Lainhuudatuskulut

Lainhuudatus-, varainsiirtovero ja muista kustannuksista vastaa ostaja.

9. 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 202..

LIEDON KAUPUNKI

.....

Maankäyttöpäällikkö, kaupunkikehityspalvelut

Tyydymme tähän kauppaan ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

Paikka ja aika edellä mainitut.

.... (ostaja)

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että **maankäyttöpäällikkö 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 säädettyllä tavalla.

Liedossa ... päivänä ...kuuta 202..

.....

**Maanmittauslaitoksen määräämä julkinen kaupanvahvistaja
402702/241**

ASUINRAKENNUKSEN RAKENNUSPAIKKA

1 OSAPUOLET

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

1.2 Vuokralainen Nimi ()
Osoite:

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

3. VUOKRA-AIKA JA HALLINTAOIKEUS

Vuokra-aika on viisikymmentä vuotta vuokrasopimuksen allekirjoituspäi-
västä lukien, eli vuokra-aika päättyy . .207..

Hallintaoikeus vuokra-alueeseen siirtyy vuokralaiselle tämän vuokraso-
pimuksen allekirjoituksella.

4. VUOKRANMAKSU

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

**Rakennuspaikan perushinta on ... € ja ensimmäisen vuoden vuok-
ra on ... euroa.**

Ensimmäisen vuoden vuokra (31.12.202x asti) maksetaan kahden vii-
kon kuluessa tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksesta ja tämän jäl-
keen kunkin kalenterivuoden vuokra kahdessa erässä 30.4 ja 30.9. Vii-
västyskorkona peritään 8,0 %:n vuotuinen korko.

5 KUNNALLISTEKNIikka

5.1 Kunnallistekniikan liittymisehdot

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

5.2 Kunnallistekniikan korvaus

Liittymisistä laaditaan erillinen sopimus.

6 VUOKRALAISEN OIKEUDET

6.1 Vuokrasopimuksen siirto

Vuokralainen on oikeutettu kaupunkia 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 kaupungin mittauslaitokselle, esittäen samalla jäljennöksen luovutuskirjasta. Vuokralainen vastaa kaikista velvoitteista kaupungille, kunnes kaupunki on saanut ilmoituksen vuokrasopimuksen siirrosta. Jollei siirtoilmoitusta määrääjässä tehdä, on uuden vuokralaisen maksettava kaupungille sopimussakkona puolet silloisesta vuosivuokrasta.

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

Jos vuokraoikeus siirretään muille kuin aviopuolisolle, 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.

Kaupungin 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 kaupungille 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 kaupungin 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 tieosuiden 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 kaupungilla 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 kaupungilla 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

Kaupungilla 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 irtutuksia.

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 enintään 3363,76 euron määrään asti sekä sopimussakon ja muiden tästä sopimuksesta kunnalle johtuvien saamisten vakuudeksi enintään 3363,76 euron määrään asti, molemmat 13,0%:n vuotuisine korkoineen sekä mainittujen määrien perimisestä aiheutuvien enintään 840,94 euron määrään nousevien kulujen suorittamisen 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 202..

LIEDON KAUPUNKI

.....

Maankäyttöpäällikkö, kaupunkikehityspalvelut

Hyväksymme tämän sopimuksen ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

.... (vuokralainen)

LIEDON KAUPUNKI

KAUPPAKIRJA

1(4)
. .202x

YRITYSTONTTI

MYYJÄ

Liedon kaupunki, jäljempänä myyjä
Y-tunnus 0134698-6
PI 24, 21421 Lieto

OSTAJA

..., jäljempänä ostaja.
Y-tunnus ...
Osoite: ...

KAUPAN KOHDE

Liedon kaupungissa oleva- niminen tila Rn:o x:x (423-) pinta-
alaltaan ... m², joka muodostaa alueen asemakaavan mukai-
sen korttelin ... rakennuspaikan
Osoite: (liitekartta)

KAUPPAHINTA

Kauppahinta oneuroa. (.... €)

LOHKOMISKULUT

Samanaikaisesti kauppahinnan kanssa suoritetaan lohkomiskului-
na 1 000,00/1 200,00/1 500,00 euroa ja kaupanvahvistajan palkkio
120,00 euroa.

TAI

Samanaikaisesti kauppahinnan kanssa suoritetaan kaupanvahvis-
tusmaksu 120,00 euroa, määräälan lohkomiskustannuksista vastaa
ostaja.

KAUPAN MUUT EHDOT

**TÄMÄN KIINTEISTÖKAUPAN KAIKKI EHDOT ON ESITETTY TÄSSÄ
KAUPPAKIRJASSA:**

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta tulee maksaa kunnan tilille kaupantekotilaisuuteen men-
nessä 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 verratta-
vista rasituksista.

4. Rakentamisvelvoite

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

5. 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.

6. Jätevesimaksu

Kaupunki pidättää oikeuden saada rakennuspaikan osalta korvaukset viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (2001/119) ja sen nojalla annettujen määräysten mukaisesti. Liittymisestä Liedon veden vesijoh-toverkostoon laaditaan erillinen sopimus.

7. Johtojen ym. sijoittaminen

Kiinteistön omistaja sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä kiinteistön omistajalle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

Kaupunki ei ole korvausvelvollinen maasto-olosuhteiden edellyttämän katualueen luiskan ulottamisesta tonttirajan sisäpuolelle.

Mikäli katujen rakentaminen vahvistettujen suunnitelmien mukaan vaatii kadun ja kiinteistön pihatason korkeuseroista johtuen joko penger- tai leikkausluiskan ulottamista tontille, kiinteistönomistajan on sallittava tämä korvauksetta.

8. Vallintarajoitus

Ostaja sitoutuu olemaan viisi (5) vuotta myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen rakentamattomana kaupan kohteena olevaa kiinteistöä, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumusta.

9. Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

10. Edelleen luovutukset

Ostaja sitoutuu sisällyttämään tämän kaupan ehdot rakennuspaikkaa koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

11. Lainhuudatuskulut

Lainhuudatus-, varainsiirtovero ja muista kustannuksista vastaa ostaja.

12. 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 202..

LIEDON KAUPUNGINHALLITUS

.....
Kaupunginjohtaja

.....
Maankäyttöpäällikkö, kaupunkikehityspalvelut

Tyydymme tähän kauppaan ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

Paikka ja aika edellä mainitut.

....(ostaja)

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että **kaupunginjohtaja ja maankäyttöpäällikkö luovuttajan puolesta sekä ... luovutuskensaajan 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 202..

.....
**Maanmittauslaitoksen määräämä julkinen kaupanvahvistaja
402702/241**

YRITYSTONTTI

1 OSAPUOLET

1.1 Vuokranantaja Liedon kaupunki
Y-tunnus 0134698-6
PI 24, 21421 Lieto

1.2 Vuokralainen ...
Y-tunnus:
Osoite: ..

2. VUOKRAKOHDE Liedon kaupungissa oleva tila Rn:o x:x, (423-....) , pinta-ala ... m².
Kiinteistö muodostaa ... asemakaavan mukaisen korttelin rakennuspaikan ...
Osoite: ...

3. VUOKRA-AIKA JA HALLINTAOIKEUS

Vuokra-aika on viisikymmentä vuotta vuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä lukien, eli vuokra-aika päättyy xx.xx.207x.

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 (31.12.202x 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 kaupungin vesihuoltolaitoksen kanssa ja noudattamaan sopimuksen määräyksiä ja ehtoja.

5.2 Kunnallistekniikan korvaus

Liittymisistä laaditaan erillinen sopimus.

6 VUOKRALAISEN OIKEUDET

6.1 Vuokrasopimuksen siirto

Vuokralainen on oikeutettu kaupunkia 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 kaupungille, esittäen samalla jäljennöksen luovutuskirjasta. Vuokralainen vastaa kaikista velvoitteista kaupungille, kunnes kaupunki on saanut ilmoituksen vuokrasopimuksen siirrosta. Jollei siirtoilmoitusta määräajassa tehdä, on uuden vuokralaisen maksettava kaupungille sopimussakkona puolet silloisesta vuosivuokrasta.

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

Jos vuokraoikeus siirretään ennen kuin kohdan 7.1 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty, vuokraoikeuden siirtänyt vuokralainen on velvollinen suorittamaan kaupungille 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.

Kaupungin 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 kaupungille 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 kaupungin 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 kaupungilla 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 kaupungilla 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

Kaupungilla 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 irtutuksia.

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 kaupungille 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 202..

LIEDON KAUPUNGINHALLITUS

.....
Kaupunginjohtaja

.....
Maankäyttöpäällikkö, kaupunkikehityspalvelut

Hyväksymme tämän sopimuksen ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

.... (yritys)

.... (ostaja)

OSAPUOLET: Liedon kaupunki ja Varaaja

VARAUSKOHDDE: Kortteli ____ tontti __

Osoite: _____, 21420 Lieto.

VARAUSAIKA: _._.202_ - _._.202_

VARAUSMAKSU: _____, __ €

Maksetaan tilille Liedon Säästöpankki FI20 4309 1010 0007 33

BIC ITELFIHH. Maksettaessa mainittava varauksen kohde.

Varausmaksu hyvitetään kauppahinnan tai vuokran yhteydessä.

Mikäli kauppa tai vuokrasopimusta ei synny, varausmaksua ei palauteta.

Tätä sopimusta on tehty kaksi samansanaista kappaletta, toinen Varaajalle ja toinen Liedon kaupungille.

Liedossa _ . päivänä _____kuuta 202_

LIEDON KAUPUNKI

kaupunginjohtaja/maankäyttöpäällikkö

Varaaja

