

# TAIPALSAAREN MAAPOLIITTINEN OHJELMA 2021-2027



**7.12.2020**

Tekninen lautakunta 10.11.2020 § 92  
Kunnanhallitus 7.12.2020 § 241  
Kunnanvaltuusto 16.12.2020 § 64

# 1. Lyhenteet ja määritelmät

<b>Nimi</b>		<b>Lyhenne</b>
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus		ARA
Kunnanhallitus		Khall
Kunnanvaltuusto		Kvalt
Tekninen lautakunta		Tekla

<b>Nimi</b>	<b>Säädösnumero</b>	<b>Lyhenne</b>
Arvonlisäverolaki	1501/1993	
Arava-asetus	1587/1993	
Etuostolaki	608/1977	
Kiinteistönmuodostamislaki	554/1995	KML
Kiinteistöverolaki	654/1992	
Kilpailulaki	948/2011	
Laki varojen arvostamisesta verotuksessa	1142/2005	
Laki ympäristövaikutusten arviointimenettelystä		YVAL
Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (Lunastuslaki)	603/1977	(LunL)
Maankäyttö- ja rakennuslaki	132/1999	MRL
Maanvuokralaki	258/1966	
Valtiovarainministeriön asetus rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista	1295/2010	

## Käypä arvo

Käypä arvo on todennäköinen kohteen luovutushinta vapailla markkinoilla. Määritellään usein kauppahintatietojen perusteella.

## Käypä hinta

Kohteesta paikkakunnalla todennäköisesti maksettava hinta.

## Kiinteistö

Kiinteistörekisteriin merkitty maa- tai vesialueen omistuksen yksikkö mukaan lukien siihen kuuluvat rakennukset, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet.

## Tontti

Rakentamiseen tarkoitukset korttelit jaetaan tontteihin. Taipalsaarella on asemakaava-alueella ohjeellinen tonttijako.

## Raakamaa

Raakamaana pidetään asemakaavoittamatonta maata, jolla on odotusarvoa alueen käyttötarkoituksen tulevan muutoksen johdosta. Raakamaan hintaan sisältyy yleensä peruspuusto.

## Sisällysluettelo

<b>1. Lyhenteet ja määritelmät .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Johdanto .....</b>	<b>1</b>
2.1 Kuvaus Taipalsaaren kunnan nykytilasta .....	1
2.2 Maapolitiikka osana kuntastrategiaa .....	2
2.3 Maapolitiikan keskeiset tavoitteet Taipalsaarella .....	2
2.4 Maapoliittisen toiminnan talousvaikutukset .....	4
2.5 Maapoliittisen ohjelman lähtötietoja .....	4
2.5.1 Väestötilanne .....	4
2.5.2 Maaomaisuus .....	5
2.5.3 Kaavavaranto .....	5
2.5.4 Kiinteistövero .....	5
<b>3. Maankäyttöpolitiikka .....</b>	<b>6</b>
3.1 Maankäytön suunnittelu ja ohjaus .....	6
3.1.1 Kaavoitus .....	6
3.1.2 Kaavojen valmistelu ja hyväksyminen .....	6
3.1.3 Yleiskaavat .....	6
3.1.4 Asemakaavat .....	8
3.1.5 Suunnittelutarvealueet .....	8
3.1.6 Tonttijako .....	9
3.1.7 Rakentamistapaohjeet .....	9
3.1.8 Rakennusjärjestys .....	9
3.1.9 Kehittämisalue .....	9
3.1.10 Taipalsaaren kuntastrategia .....	10
3.2 Kaavojen toteutumista edistävät keinot .....	10
3.2.1 Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero .....	10
3.2.2 Rakentamiskehotus .....	10
3.2.3 Tontinosan lunastus .....	10
3.2.4 Yleisten alueiden luovuttaminen kunnalle .....	10
3.2.5 Katualueen ilmaislouutusvelvollisuus .....	11
3.3 Erityiset maapolitiikan keinot .....	11
3.3.1 Maankäyttösopimukset .....	11
3.3.1 Kehittämiskorvaus .....	11
3.4 Maanhankinta .....	12
3.4.1 Vapaaehtoiset kaupat ja maanvaihto .....	12

3.4.2	Etuosto-oikeus .....	12
3.4.3	Lunastuslupaan perustuvat lunastukset .....	13
<b>4.</b>	<b>Tonttien luovutus .....</b>	<b>13</b>
4.1	Asuintonttien hinnoittelu ja myynti.....	13
4.1.1	Asuintontin hakeminen .....	14
4.1.2	Asuintontin luovutuskriteerit .....	14
4.1.3	Asuintontin varaaminen.....	14
4.1.4	Varauksen peruminen .....	14
4.1.5	Vuokraus .....	14
4.1.6	Vuokratontin myynti.....	14
4.1.7	Asuintontin rakentamisvelvollisuus ja rakentamattoman tontin edelleen luovutuskielto .....	15
4.2	Yritystonttien luovutus.....	15
4.2.1	Yritystontin luovutuksen kriteerit.....	15
4.2.2	Yritys-, työpaikka- ja teollisuustontin rakentamisvelvollisuus .....	15
4.3	Esikauppakirja .....	16
4.4	Vuokra-aika .....	16
4.5	Vuokrasopimuksen purkaminen ja irtisanominen.....	16
4.6	Suosituksset vuokraus- ja käyttöluvan myöntämiselle.....	16
4.7	Kauppanvahvistajan veloitteet kaupoissa .....	17
<b>5.</b>	<b>Hinnoitteluperiaatteet .....</b>	<b>17</b>
5.1	Myyntihinnoittelu rakennuspaikat ja tontit .....	17
5.2	Tontin lohkomiskulujen perintä vuokralaiselta .....	17
5.3	Hintojen indeksisidonnaisuus .....	17
5.4	Maanvuokran suuruus .....	17
5.5	Vuokrien ja maankäyttölupien ALV .....	17
5.6	Vuokran tarkistus kesken sopimuskauden.....	18
5.7	Vuokra-alueen muutoksen vaikutus vuokrahintaan .....	18
5.8	Vuokraoikeuden kirjaus .....	18
5.9	Rasitekorvaukset .....	18
5.10	Puuston arvon huomioiminen .....	18
<b>6.</b>	<b>Poikkeukselliset luovutusehdot.....</b>	<b>19</b>
6.1	(ARA) Valtion tukema asuntotuotanto.....	19
6.2	Kaavan vastaisten rakennuspaikkojen vuokraaminen .....	19
6.3	Mastot.....	19
6.4	Mainospaikat.....	19
6.5	Metsästysalueet.....	20

6.6	Peltoalueet .....	20
6.7	Pysäköintipaikat .....	20
6.8	Lisämaan hinnoittelu .....	20
6.9	Vapaa-ajan asunnot ja ranta-alueet .....	20
6.10	Yhteisalueosuudet .....	20
6.11	Valtiontukisäännökset .....	21
<b>7.</b>	<b>Voimaantulo .....</b>	<b>21</b>



## 2. Johdanto

### 2.1 Kuvaus Taipalsaaren kunnan nykytilasta

Taipalsaaren kunta on perustettu vuonna 1571. Asukasluku on noin 4 700 henkilöä (vuonna 2020). Kunnan taajamissa asukkaista asuu noin 60 %.

Kunnan pinta 761,94 km<sup>2</sup> ja yli puolet siitä on vesistöä (417,10 km<sup>2</sup>). Kunnan asukastiheys on 14 as/km<sup>2</sup>. Perheitä Taipalsaarella on noin 1 400 kpl. Kunnan työpaikkaomavaraisuus on melko alhainen, n. 40 % ja sen takia pendelöinti pääasiassa Lappeenrannan suuntaan on hyvin voimasta (pendelöintiprosentti 70). Työvoima kunnassa on 2 000 henkilöä. Kunnan oman alueen työpaikkoja on noin 780 kpl.

Työpaikat jakautuvat seuraavasti: alkutuotanto 9,5 %, jalostus 15,5 % ja palvelut 70,6 %.



Nykyinen maapoliittinen ohjelma loppuu vuonna 2020. Uuden ohjelma-kauden on tarkoitus kestää vuoden 2027 loppuun saakka.

Taipalsaari on yksi Suomen vesistörikkaimmista saaristokunnista. Vesistöistä johtuen kunnassa asuminen on jakautunut useisiin taajamiin (mm. Saimaanharjun, Konstun, Kuivaketveleen ja Vehkataipaleen alueisiin). Asutus sijoittuu lähinnä kahden tieverkon varrelle (Taipalsaarentie ja Vehkataipaleentie).

Parhaillaan käynnissä on merkittäviä kaavaprojekteja mm. Konstunrannan asemakaava, taajamayleiskaava, Ketveleen yrityspuiston asemakaava ja Kattelussaari/Jänkäsalo yleiskaavan ajantasaistus. Kutilan kanavahanke on myös vihdoin käynnistynyt. Taipalsaaren ja Lappeenrannan sitoutuminen hankkeeseen on jo varmistunut. Kanavan rakentamista ja suunnittelua varten on perustettu yhtiö.

Saimaanharjusta voidaan puhua keskeisenä taajamana vaikka hallinnollinen keskus sijaitsee edelleen Kirkonkylällä. Saimaanharju on perinteisesti ollut nuorten lapsiperheiden suosiossa hyvien palveluiden ja Lappeenrannan läheisyyden ansioista. Tällä hetkellä Saimaanharjulla toimii yläkoulu. Aloitteita alakoulun rankentamisesta on tehty.

Pappilanniemi on viimeksi valmistunut kunnan uusista asuinalueista. Alu-

een tonttimyynti on edennyt vaihtelevasti ja edelleen alueella on myymättä 33 pientalotonttia. Taipalsaaren kunta osti Lappeenrannan kaupungilta vanhan sairaala-alueen Konstusta vuonna 2016. Aluetta voidaan kehittää asumis- ja työpaikka-alueena. Kunnalla on puutetta hyvistä pienteollisuusalueista. Ketveleen yrityspuistokaavoituksella ja tulevilla yleiskaavoituksella pyritään löytämään ratkaisuja näihin ongelmiin.

## 2.2 Maapolitiikka osana kuntastrategiaa

Maapolitiikalla tarkoitetaan niitä toimenpiteitä ja tavoitteita joiden tarkoituksena on luoda edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi (MRL 5 a §). Kunnan harjoittaman maapolitiikan osia ovat muun muassa maa-alueiden hankinta ja luovutus sekä kaavojen toteuttamiseen liittyvät toimenpiteet kuten korotettu kiinteistövero tai lunastus. Maapolitiikka yhdessä kaavoituksen ja etenkin yleiskaavoituksen kanssa muodostavat kunnan maankäyttöpölytiikan, jonka avulla suunnitellaan ja toteutetaan kunnan eri toimintojen tarvitsemat maankäyttöratkaisut.

Kunnan harjoittaman maapolitiikan toteuttamisen keinot			
Maanhankinta	Maanluovutus	Kaavojen toteuttaminen	Muut toimenpiteet
-Vapaaehtoiset kaupat ja maanvaihdot -Lunastukset -Etuosto-oikeus - Lahjat ja perinnöt	-Asuintonttien ja yritystonttien vuokraus ja myynti -Hinnoitteluperiaatteet	-Maankäyttösopimukset ja kehittämiskorvaukset -Kiinteistövero -Rakentamiskehoitus -Tontinosan lunastus	-Yleishyödylliset hankkeet ja niiden tukeminen

Kunnan strategia ohjaa maapoliittisia ratkaisuja.

*”Taipalsaari on vuonna 2025 Etelä-Karjalan kaunein kunta, joka on taloudellisesti itsenäinen ja haluttu asuin- ja vapaa-ajan paikkakunta.*

1. Taloudellisesti itsenäinen. 2. Yhteisöllinen. 3. Elinvoimainen

## 2.3 Maapolitiikan keskeiset tavoitteet Taipalsaarella

### Hallittu asukasmäärän kasvu ja riittävä tonttitarjonta

Strateginen tavoite: *Taipalsaari on tulevaisuudessa asukasystävällinen ja haluttu asuinpaikkakunta*

Tätä toteutetaan seuraavasti:

- pidetään yllä 4-6 vuoden raakamaareserviä
- monipuolisia ja erityyppisiä asuintontteja pidetään tarjolla jatkuvasti kohtuulliseen hintaan
- haja-asutusalueella pyritään mahdollistamaan vapaa-



ajanasunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi niillä alueilla, joissa se teknisesti on mahdollista

- kunta pyrkii turvaamaan riittävät edellytykset haja-asutustyyppiselle asuinrakentamiselle myös tulevaisuudessa
- palvelutarjontaa kehitetään ja riittävät julkiset palvelut turvataan
- palvelutarjontaa kehitetään ja riittävät julkiset palvelut turvataan
- taajama-alueilla kunta toimittaa asukkaille puhdasta vettä ja hoitaa jätevedet hallitusti verkostoon. Myös kaukolämpöä toimitetaan asukkaille verkoston toiminta-alueilla.

### **Turvallinen ja viihtyisä ympäristö sekä luonto**

- Puhtaan luonnon säilyttäminen ja kauniiden luotoarvojen vaaliminen on ensisijaisen tärkeää
- Tarjolla on monipuoliset ja esteettömät asuinmahdollisuudet
- Uusiutuvan energian hyödyntämistä edistetään esim. aurinkoenergia ja maalämpöratkaisut pohjavesialueiden ulkopuolella
- Kestävän kehityksen ratkaisumalleja tuetaan
- Toimiva infrastruktuuri huomioidaan kunnan budjetoinneissa

### **Houkutteleva yritys ympäristö**

*Visio: Taipalsaari tarjoaa erilaisille yrityksille kilpailukykyisiä toimintaympäristöjä. Kunta reagoi yritysten tarpeisiin tarjoamalla yritysneuvontaa sekä nopeita internetyhteyksiä*

Keinot:

- Nopea reagointi- ja päätöksentekokyky
- Tarjolla hyviä yritystontteja ja toimitiloja hyviltä paikoilta
- Yritysneuvonnan tarjoaminen
- Matkailun kehittäminen mm. ranta-asemakaavoituksen keinoin

### **Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja tiivistäminen; ekologisuus**

- Ydintaajamien tiivistäminen ja täydennysrakentaminen
- Riittävien viheralueiden varaaminen ulkoiluun
- Autoilutarpeen vähentäminen, toimiva joukkoliikenne
- Kunnan omissa toiminnoissa vaalitaan kestävän kehityksen periaatteita ja suositaan uusiutuvia energiamuotoja

### **Kuntatalouden tasapainottaminen**

- Edellä mainitut tavoitteet toteutuessaan tuovat säästöjä, verotuloja ja uutta yritystoimintaa
- Maapolitiikka maksaa itse itsensä

**Kuntastrategian toteuttaminen >>> pyritään toteuttamaan aktiivisesti kaikin keinoin ja toteutumista myös seurataan.**

## 2.4 Maapoliittisen toiminnan talousvaikutukset

Kunnan maapoliittisilla ratkaisulla ja kaavoituksella sekä niiden tehostamisella on merkittävä vaikutus kunnan talouteen. Pitkjänteisen maapoliittikan lopputuotteena syntyy tarjous- ja myyntitontteja. Maanvuokra-, tonttien myynti- ja kiinteistöverotulot sekä maankäyttösopimuskorvaukset luovat yhdessä vakaan ja ennustettavissa olevan tuloperustan kunnan taloudenhoidolle.

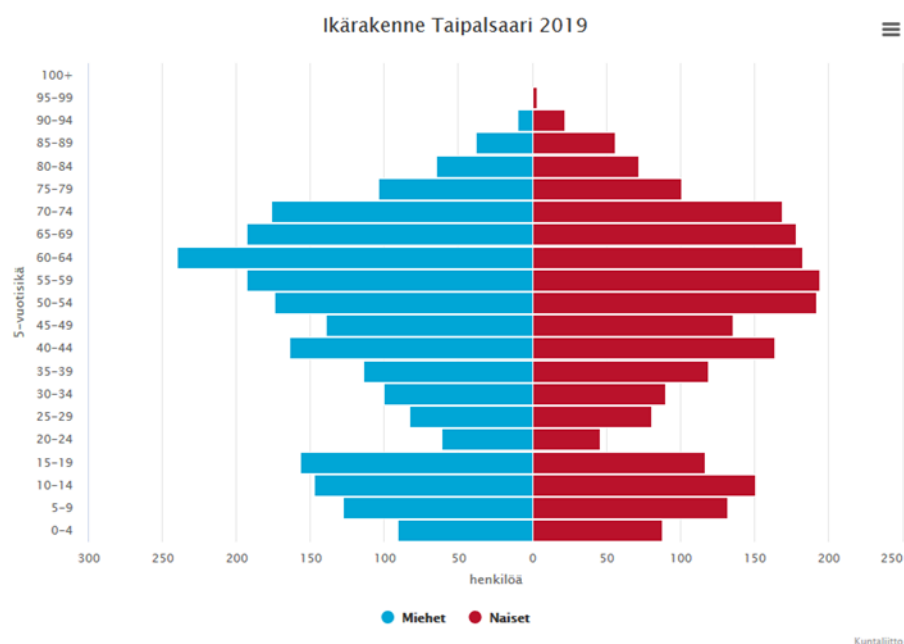
## 2.5 Maapoliittisen ohjelman lähtötietoja

### 2.5.1 Väestötilanne

Kunnan asukasluku on kehittynyt 40 vuoden aikana seuraavasti:



Tilastokeskuksen ennusteen mukaan Taipalsaarella on vuonna 2040 **14 %** vähemmän asukkaita kuin vuonna 2018. Kunnan ikärakenne ilmenee alla olevasta kuvaajasta.



### 2.5.2 Maaomaisuus

Vuokratontteja on noin 37 kpl. Taipalsaaren kunnalla ei ole maanomistusta muissa kunnissa.

Kunnan omistaman maaomaisuuden tasearvo oli vuonna 2020 noin 4,5 milj. euroa. Maa-alueiden vuotuinen vuokratulo on noin 18 800 euroa. Maanmyyntitulot ovat vuosittain vaihdelleet 30 000 -150 000 euron välillä. Vuonna 2019 korotetun kiinteistöveron piirissä oli 25 rakennuspaikkaa.

Kunnan kaavoittaman pientalotonttien käyttöönottokustannukset ovat noin 25 000 €/tontti. Tämä summa pitää sisällään mm. maanhankinnan, kaavoituskulut ja katujen ja muun infran rakentamisen.

### 2.5.3 Kaavavaranto

Taipalsaaren yleiskaavojen pinta-ala on noin 497 km<sup>2</sup>. Yleiskaavat on tehty pääosin rantarakentamista ohjaavaksi. Kunta on aloittanut taajamayleiskaavan laatimisen 2019. Se kattaa kaikki kunnan taajama-alueet sekä niiden lievealueet.

Asemakaavoitettu alue käsittää taajamamaisesti rakennetut alueet, joita on Taipalsaarella noin 5,05 km<sup>2</sup>. Lisäksi kunnan alueella on voimassa 18 ranta-asemakaavaa, joiden pinta-ala on yhteensä noin 3,6 km<sup>2</sup>.

Tällä hetkellä asemakaavoitettua asuintonttien varantoa on käytännössä ainoastaan Pappilanniemen alueella.

### 2.5.4 Kiinteistövero

Kunnanvaltuusto päättää kiinteistöverosta vuosittain. Kiinteistövero on maapohjan ja rakennusten arvoon perustuva vero, jonka Verohallinto tilittää kiinteistön sijaintikunnalle. Yleistä kiinteistöveroprosenttia käytetään silloin kun kiinteistötyypille ei ole vahvistettu omaa veroprosenttia. Kiinteistön verotusarvo perustuu lakiin varojen arvostamisesta verotuksessa, valtiovarainministeriön asetukseen rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista sekä Verohallinnon vuosittain vahvistamiin laskentaperusteisiin. Taipalsaarella on käytössä rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero eli korotettu kiinteistövero.

Kunta on käynnistänyt oman kiinteistöveroprojektin 2017. Projektissa kartoitetaan kylittäin rakennuskanta ja rekisteritiedot ajantasaistetaan. Kiinteistön omistajat ilmoittavat ilmoituslomakkeella jokaiselta tilaltaan olevan rakennuskannan. Tietoja verrataan verottajan tietoihin ja Maanmittauslaitoksen kartta-aineistoon. Tämän jälkeen tehdään maastokartoitukset, jotka tehdään pääasiassa kevät-, kesä- ja syysaikaan. Kartoituksessa mitataan rakennusten pinta-alat (ulkopuolelta) ja otetaan rakennusten sijaintikoordinaatit. Projekti on päättymässä 2021

Kiinteistöverokertymä oli vuonna 2018 noin 1,7 milj. euroa.

Vuodelle 2021 on vahvistettu seuraavat kiinteistöveroprosentit:

- yleinen kiinteistöveroprosentti 1,40 %
- vakituisen asuinrakennuksen veroprosentti 0,55 %
- muu kuin vakituinen asuinrakennus 1,30 %
- rakentamaton rakennuspaikka 3,50 %
- yleishyödyllisen yhteisön kiinteistövero 0,00 %

## 3. Maankäyttöpolitiikka

### 3.1 Maankäytön suunnittelu ja ohjaus

#### 3.1.1 Kaavoitus

Kunnan kaikkea maankäyttöä ja rakentamista ohjataan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella kaavoituksella. Kaavoitusta maakunnissa ja kunnissa ohjaavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valtakunnallisten tavoitteiden lisäksi maankäytön suunnittelujärjestelmään kuuluvat maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava.

Kunnan tulee huolehtia siitä, että sillä on aina ajan tasalla oleva yleiskaava, joka osoittaa kuntarakenteen yleiset kehittämissuunnitelmat. Kunnan strategian kannalta merkittävimmät ja yhdyskuntakustannusten kannalta pitkävaikutteisimmat ja taloudelliset ratkaisut tehdään yleiskaavatasolla. Kunnan tulee seurata myös asemakaavojen ajanmukaisuutta ja ryhtyä tarvittaessa toimiin niiden muuttamiseksi.

Kaavoituksen ohjauksesta ja kehittämisestä vastaa valtion ympäristöhallinto johon kuuluvat ympäristöministeriö sekä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset. ELY-keskukset edistävät ja ohjaavat kuntien alueidenkäytön suunnittelua. ELY-keskusten rooli on muuttunut aikaisempaa selvemmin konsultoivaksi samalla, kun niiden toimivaltaa on rajattu uusimpien maankäyttö- ja rakennuslain muutosten myötä.

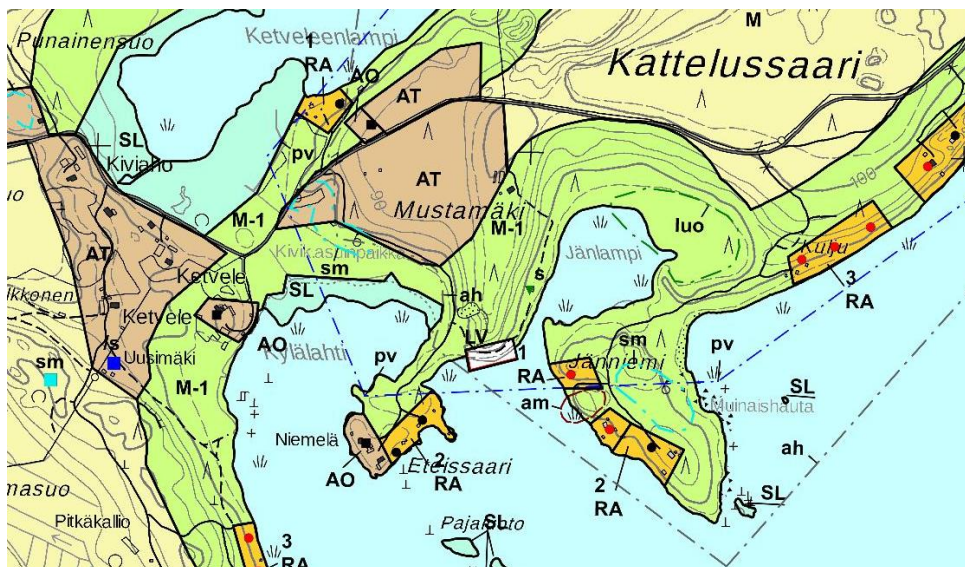
Muita kaavoitusta ohjaavia viranomaisia ovat mm. Väylävirasto, Puolustusvoimat, Etelä-Karjan liitto, ympäristö- ja pelastustoimi sekä museotoimi.

#### 3.1.2 Kaavojen valmistelu ja hyväksyminen

Asema- ja yleiskaavat valmistellaan teknisellä osastolla. Kaavojen luonnos- ja ehdotusvaiheet hoitaa tekninen lautakunta. Asemakaavat hyväksyy lopullisesti kunnanvaltuusto, poikkeuksena vaikutukseltaan vähäinen asemakaava, jonka hyväksyy tekninen lautakunta. Yleiskaavat hyväksyy aina kunnanvaltuusto. (MRL 37§)

#### 3.1.3 Yleiskaavat

Yleiskaavan (MRL 5 luku) tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaava voi olla luonteeltaan strateginen, aluevaraustyyppinen tai suoraan rakentamista ohjaava. Suoraan rakentamista ohjaavia yleiskaavoja ovat kylä-, ranta- ja tuulivoimayleiskaavat.



Kuva 1 Ote Kattelussaaren yleiskaavasta

Yleiskaavat laaditaan ensisijaisesti **oikeusvaikutteisina**, jolloin niiden tärkein vaikutus kohdistuu asemakaavoituksen ohjaamiseen ja suoraan rakennusluvitukseen ranta-alueilla sekä kyläalueilla. Toinen tärkeä vaikutus kohdistuu kaikkiin viranomaisiin, joiden on katsottava, etteivät ne toiminnassaan vaikeuta yleiskaavan toteutumista.

Kunta voi myös päättää, että yleiskaava laaditaan ja hyväksytään oikeusvaikutuksettomana. Tällöin yleiskaavaan vetoaminen ei ole tehokkaasti mahdollista esimerkiksi asemakaavoja laadittaessa tai niitä koskevassa muutoksenhaussa. Ainoana oikeusvaikutuksena em. yleiskaavaan perustuen voidaan hakea lunastuslupaa. Oikeusvaikutuseton kaava voi edesauttaa suunnittelutarveratkaisuja ja poikkeamislupia.

Jos rantayleiskaava laaditaan pääasiallisesti loma-asutuksen järjestämiseksi, voidaan enintään puolet kaavan laatimiskustannuksista periä maanomistajilta heidän kaavasta saamansa hyödyn suhteessa. (MRL 76§)

Oikeusvaikutteisia osayleiskaavoja, joilla yleiskaavan mukaiset rakennusluvut voidaan myöntää ilman poikkeamis- ja suunnittelutarvemenettelyä, ovat Suur-Saimaan osayleiskaava, Pien-Saimaan osayleiskaava, Vehkataipaleen osayleiskaava ja Kattelussaari – Jänkäsalon osayleiskaava.

Taipalsaaren koko kunnan alueen kattavaa yleiskaavaa ei ole olemassa, eikä sitä liene tarpeen laatia.

Taipalsaaren keskeisten taajamien alueille ollaan laatimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kaavan lievealueilla yleiskaava tulee olemaan suoraan rakennusluvan perusta rakentamiselle.



### 3.1.4 Asemakaavat

Asemakaava (MRL 7 luku) laaditaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten. Näistä asemakaava on kunnan laatima ja ranta-asemakaava laaditaan maanomistajan aloitteesta ja toimesta.



Kuva 1 Ote ajantasa-asemakaavakartasta

Yleiskaavoihin perustuvat asemakaavat uusilla rakentamisalueilla pyritään laatimaan siten, että ne ovat lainvoimaisia vähintään puoli vuotta ennen tonttien varaamista ja 1-2 vuotta ennen rakentamista.

Asemakaavojen laadinta pyritään ennakoimaan vuotuisessa kaavoituskatsauksessa. Asemakaavan muutoksia (hankekaavoja) laaditaan jatkuvasti yleiseen tarpeeseen ja maanomistajien pyyntöihin liittyen. Asemakaavamuutosten laatimis-, kuulutus- ja hallintokustannukset peritään tällöin kaavamuutoksen hakijalta erillisen palkkiotaksan perusteella, jonka hyväksyy tekninen lautakunta. Asemakaavan laatimiskustannukset määräytyvät kaavan vireille tulohetkellä voimassa olevan hinnaston mukaisesti. Merkittävistä asemakaavahankkeista tehdään erillinen kaavoituksen käynnistämissopimus, jossa kunta ja maanomistaja sopivat asemakaavoituksen käynnistämisestä maanomistajan omistamalla alueella sekä siihen liittyvistä ehdoista. Sopimus tehdään ennen kuin varsinainen kaavoitusprosessi alkaa. Sopimukseen kirjataan kunnan ja maanomistajan tavoitteet alueen kaavoitukselle sekä mahdolliset yleiskaavalliset ja muut lähtökohdat. Sopimuksella sovitaan tehtävien kaavoitustöiden ja sitä varten tarvittavien selvitysten kustannusjaosta. Sopimuksessa esitetään myös mahdollisen maankäyttösopimuksen pääperiaatteet. Lisäksi laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus tarvittaessa.

### 3.1.5 Suunnittelutarvealueet

Suunnittelutarvealueella (MRL 16 §) tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Suunnittelutarvealueiden tarkoituksena on saada suunnittelun piiriin sellainen maankäyttö, joka suunnittelemana aiheuttaisi taloudellisesti, yhdyskuntarakenteellisesti tai ympäristöllisesti haitallista kehitystä.

Lain nojalla suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutustensa merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista laajempaa harkintaa.

Taipalsaaren suunnittelutarvealueet määritellään kunnan rakennusjärjestyksessä ja niitä ovat mm. jotkin maanteiden lähialueet ja puolustusvoimien harjoitusalueen vaikutusalue.

### 3.1.6 Tonttijako

Taipalsaaren kunnalla ei ole käytössä sitovaa tonttijakoa vaan tonttijako on ohjeellinen. Maanmittauslaitos hoitaa myös kunnan asemakaava-alueiden mukaiset kiinteistönmuodostukset kuten rakennuskorttelien rakennuspaikkojen lohkomiset. Lohkomisessa rakennuspaikaksi muodostuva kiinteistömuoto on tila. Ohjeellinen tonttijako antaa hieman väljyyttä lohkomisen toteuttamiseen, mutta silti lohkomista ei voi suorittaa siten, että kaavan toteuttaminen vaarantuu.

### 3.1.7 Rakentamistapaohjeet

Asemakaavoja täydennetään tarvittaessa rakentamishojeilla, jotka voivat sisältää ohjeita ja suosituksia muun muassa tontin jäsentelystä, rakennusten sijoittelusta, massoittelemasta, materiaaleista ja väriykestä. Rakentamishojeet voidaan liittää myös asemakaavamääräyksiin, jolloin ne ovat sisällöltään velvoittavia. Velvoittavuus voidaan sitoa myös kaupakirjalla.

### 3.1.8 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksellä (MRL 14 §) kunta voi antaa suunnitelmallisen rakentamisen kannalta tarpeellisia määräyksiä. Se on osa maankäytön ohjausjärjestelmää.

Rakennusjärjestyksellä ohjataan esimerkiksi rakentamista asemakaava-alueen ulkopuolella. Rakennusjärjestyksellä voidaan antaa myös asemakaavaa täydentäviä määräyksiä.

### 3.1.9 Kehittämisalue

Kehittämisalueeksi (MRL 110 §) voidaan nimetä rakennettu alue, jonka uudistamista, suojelemista, elinympäristön parantamista, käyttötarkoituksen muuttamista tai muuta yleistä tarvetta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi erityiset kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteet ovat tarpeen. Kehittämisalueeksi voidaan tietyin edellytyksin nimetä myös rakentamaton alue. Kehittämisaluemenettely soveltuu rakennettujen alueiden, kuten entisten teollisuus- ja laitosalueiden sekä lähiöiden uudistamiseen.

Yksi tai useampi rajattu alue voidaan määrätä kehittämisalueeksi enintään kymmeneksi vuodeksi. Näillä alueilla kunta voi käyttää etuosto-oikeutta pinta-alasta riippumatta. Kehittämistoimenpiteistä kunta voi periä maanomistajalta kohtuullisen ja hyötyyn suhteutetun kehittämismaksun.

### **3.1.10 Taipalsaaren kuntastrategia**

Kaavoituksen lisäksi maankäyttöön vaikutetaan myös erilaisilla seutu- ja kuntastrategioilla. Taipalsaaren kuntastrategia 2025 linjaa, että Taipalsaari on Etelä-Karjalan kaunein, saaristostaan tunnettu kunta, joka on taloudellisesti itsenäinen ja haluttu asuin- ja vapaa-ajanpaikkakunta.

## **3.2 Kaavojen toteutumista edistävä keinot**

### **3.2.1 Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero**

Rakentamattomien asuntotarkoituksiin kaavoitettujen kunnallistekniikan piirissä olevien tonttien käyttöön saamiseksi kunnanvaltuusto voi määrätä koko kunnan aluetta koskevan rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin, joka on vähintään 2,00 prosenttia ja enintään 6,00 prosenttia kiinteistön verotusarvosta (Kiinteistöverolaki 12 a §).

Kunta ilmoittaa vuosittain rakentamattomat rakennuspaikat verottajalle.

### **3.2.2 Rakentamiskehotus**

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

Taipalsaaren kunta ei ole toistaiseksi käyttänyt rakentamiskehotusmenettelyä.

### **3.2.3 Tontinosan lunastus**

Tontinosan lunastusta (KML 62 §) voidaan käyttää silloin kun tontin osia on eri omistajatahojen omistuksessa eikä vapaaehtoisin kaupoin saada alueen omistusta yhtenäiseksi. Tontinosan lunastus ei vaadi erillistä lunastuslupaa ja sitä voivat hakea myös yksityiset maanomistajat. Tontinosan lunastus haetaan Maanmittauslaitokselta. Yksityisen lunastajan ollessa kyseessä, kunnan tekninen toimi antaa lausunnon lunastuksen tarpeellisuudesta.

### **3.2.4 Yleisten alueiden luovuttaminen kunnalle**

Yleisiä alueita ovat mm. kadut, torit, puistot ja virkistysalueet. Yleisen alueen käyttötarkoitus määrätään asemakaavassa. Ennen kuin kunnan käyttöön osoitettuja yleisiä alueita lähdetään toteuttamaan, tulee kunnan saada alueet omistukseensa.

Kunta saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan laitokselle tai kunnan muihin tarpeisiin (MRL 96 §).

Korvauskysymykset, joista asianosaiset eivät ole sopineet, ratkaistaan



ns. lunastuslain (Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta) mukaisessa lunastustoimituksessa.

### 3.2.5 Katualueen ilmaislouvutusvelvollisuus

Korvauksetta luovutettava ensimmäisen asemakaavan mukaisen katualueen enimmäispinta-ala on enintään 20 % maanomistajan kaava-alueella olevasta maasta tai enintään maanomistajalle tuleva rakennusoikeuden määrä (MRL 104 §). Poikkeuksena on rakennuslain nojalla voimaan tullut rakennuskaava, joka on voimassa asemakaavana. Näiden kaavojen osalta ilmaislouvutusvelvollisuus on 10 % (MRL 213 §). Ilmaislouvutusalueen enimmäispinta-alan ylittävistä määrät suoritetään täysi korvaus. Ilmaiseksi luovutettavan katualueen arvo luetaan maanomistajan osasuorituksiksi maankäyttö sopimuksessa tai kehittämiskorvauksessa. Jos asemakaavan mukainen katualue on kiinteistörekisteriin merkittyä yksityistiealuetta, tältä osalta ei makseta korvausta yksityistien leveys huomioiden.

## 3.3 Erityiset maapolitiikan keinot

### 3.3.1 Maankäyttö sopimukset

Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä käyttötarkoituksen muutoksen tai rakennusoikeuden lisäyksen johdosta, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin (MRL 91 a §). Korvauksesta sovitaan ensisijaisesti maanomistajan ja kunnan välisellä maankäyttö sopimuksella. Maankäyttö sopimuksella ei voida sitovasti sopia kaavan sisällöstä (MRL 91 b §).

Maankäyttö sopimuksesta neuvotellaan tapauskohtaisesti kaavoituksen käynnistymisen jälkeen. Varsinainen sopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Sopimus allekirjoitetaan ja mahdollinen vakuus korvaussummasta vastaanotetaan ennen kaavan hyväksymistä. Kaavan hyväksymiskäsittely voidaan tehdä sen jälkeen, kun maankäyttö sopimus on lainvoimainen ja allekirjoitettu. Perittävällä korvauksella maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisesta kunnalle aiheutuneisiin kustannuksiin. Rahana maksettavan korvauksen lisäksi kunnalle tuleva vastike voi muodostua maanluovutuksista. Maankäyttö sopimuksen tulee olla kunnalle taloudellisesti perusteltu. Maankäyttö sopimukset hyväksyy hallintosäännön perusteella Taipalsaaren tekninen lautakunta.

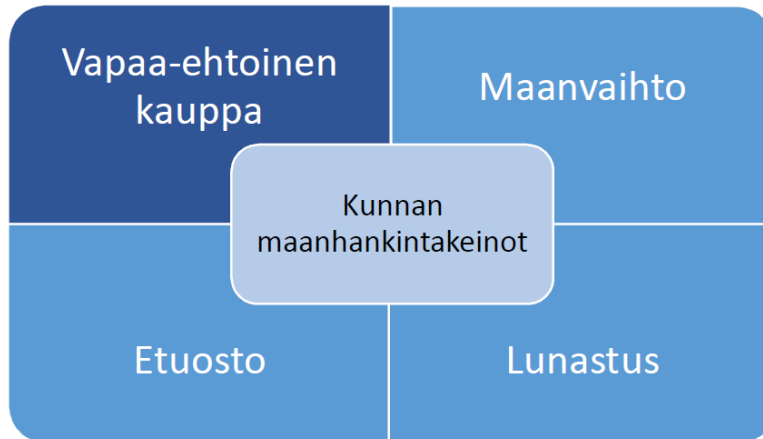
### 3.3.1 Kehittämiskorvaus

Mikäli maanomistajan kanssa ei saada tehtyä maankäyttö sopimusta neuvotteluista huolimatta, käytetään kehittämiskorvausmenettelyä (MRL 91 c §).

Kehittämiskorvausta ei voi määrätä maanomistajalle, jonka omistamille alueille osoitetaan asemakaavassa rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen eikä rakennusoikeuden tai rakennusoikeuden lisäyksen määrä

ylitä 500 kerrosneliometriä.

### 3.4 Maanhankinta



#### 3.4.1 Vapaaehtoiset kaupat ja maanvaihto

Kunnan maanhankinnassa pyritään ensisijaisesti vapaaehtoiseen kauppaan. Kaupat pyritään neuvottelemaan riittävän varhaisessa vaiheessa vähintään 3-7 vuotta ennen asemakaavoituksen käynnistämistä, kuitenkin viimeistään ennen asemakaavoitusta. Tämä siksi, että muiden maanhankinnan keinojen käyttö tarvittaessa on edelleen aikataulullisesti mahdollista. Kauppojen tulee perustua kohtuulliseen ja johdonmukaiseen hintatasoon. Maanhankintaprosessi kestää neuvottelujen alkamisesta keskimäärin 0,5 - 1,5 vuotta, erikoistapauksissa jopa vuosikymmeniä.

Kunnan maareserviä voidaan hyödyntää myös vaihtomaina. Maanhankinnassa kysytään usein sopivia vaihtokohteita, kun maanomistajille on tärkeitä saada vastikkeeksi maata elinkeinon harjoittamiseksi. Siksi kunnalla on maareservissään pelto- ja metsämaata.

Yksityiselle taholle maanmyynti kunnalle on verotuksellisesti edullista, koska myyntivoittovero on huomattavasti pienempi kuin yksityisten välisissä kaupoissa.

#### 3.4.2 Etuosto-oikeus

Etuosto tarkoittaa kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta. Kunta voi käyttää etuosto-oikeutta pinta-alaltaan yli 5 000 m<sup>2</sup>:n kauppoihin. Etuosto-oikeuden käyttöä voidaan pitää kunnan maapolitiikassa lunastuslain tarkoittamaa lunastusta lievempänä toimenpiteenä. Kunta tulee kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan siinä mainituilla ehdoilla. Etuostolain 1§:n mukaan kunnalla on rajoitettu etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. Etuosto-oikeutta voidaan käyttää vain maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.

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

Kunta seuraa aktiivisesti alueellaan tehtyjä kiinteistökauppoja ja käyttää tarvittaessa etuosto-oikeuttaan. Etuostolain hyöty tulee esiin siten, että maanomistajalla on tarve selvittää kunnan etuosto-oikeus ennen aikomaansa maanmyyntiä. Tällöin kunnalle tulee mahdollisuus neuvotella maanostosta ennen muita. Etuosto-oikeuden käyttämättä jättämispäätöksen tekee hallintosäännön perusteella delegoitu viranhaltija. Etuoston käyttämispäätöksen tekee kunnanhallitus.

Etuostolain 5 §:ssä on mainittu luovutukset, joissa kunta ei voi käyttää tätä oikeutta.

### 3.4.3 Lunastuslupa perustuvat lunastukset

Mikäli vapaaehtoisin kaupun ei saada riittävän ajoissa hankituksi yhdyskuntakehityksen vaatimia alueita kunnalle, voidaan käyttää lunastusta (MRL 99 §). Kunnalla on oltava valmius lunastuksen käyttöön silloin kun kauppaneuvottelut eivät johda tuloksiin ja alue on ehdottoman tärkeä hankkia kunnan omistukseen. Lunastuksessa maksetaan maanomistajalle täysi käyvän hinnan mukainen korvaus lunastettavista alueista. Hintataso määräytyy lunastuslain mukaisessa lunastustoimituksessa, jonka suorittaa Maanmittauslaitos. Lunastusta voidaan käyttää yhdyskuntarakenteen tiivistämiseksi.

Asemakaavan ulkopuolista maata kunta voi lunastaa ympäristöministeriön antaessa tähän luvan. Tietoisuus kunnan mahdollisuudesta tarvittaessa lunastaa maata voi edesauttaa vapaaehtoisten kauppojen syntymiseen. Lunastushakemuksessa kunnan on osoitettava pyrkineensä vapaaehtoiseen ratkaisuun ennen lunastustoimituksen käynnistämistä (LunL 4.1 §)

## 4. Tonttien luovutus

### 4.1 Asuintonttien hinnoittelu ja myynti

Kunnan uuden asuinalueasemakaavan valmistuessa ja alueinfran ollessa valmis, kunnanvaltuusto hinnoittelee tontit joko kiinteään hintaan tai neliöhintaan. Tonteilla täytyy olla täysi rakentamisvalmius liittyä kunnallisteknisiin verkostoihin, sähköverkkoon ja rakennettuun katuun.

Tontit myydään pääsääntöisesti valmiiksi lohkottuina. Lohkomiskulut sisällytetään tontin hintaan. Vesi- ja viemärlaitoksen liittymismaksut eivät kuulu hintaan.

Ns. ensimmäinen myyntikierrros järjestetään riittävän laajalla hakuajalla useita markkinointikanavia käyttäen. Tontin myynti tapahtuu viranhaltijapäätöksellä.

Ns. ensimmäisen hakukierroksen jälkeen myymättä jäävät tontit myydään jatkuvan haun perusteella ensimmäiselle hakijalle, mikäli hän täyttää ostajalle asetetut arviointikriteerit.

#### 4.1.1 Asuintontin hakeminen

Hakija voi hakea samalla kerralla useita haluamia tontteja laittaen tontit paremmuusjärjestykseen. Usean tontin hakeminen parantaa tontin saantimahdollisuutta ja helpottaa tontin saajan valintaa. Hakijan asettama tonttijärjestys ei sido kuntaa, mutta otetaan huomioon mahdollisuuksien mukaan.

#### 4.1.2 Asuintontin luovutuskriteerit

Silloin, kun ensimmäisellä hakukierroksella samaa tonttia hakee useampi hakija, käytetään seuraavia valintakriteereitä:

- Hakijan asunnontarve
- Työpaikkojen ja lasten koulujen sijainti
- Perheen koko, nykyisen asunnon ahtaus, laatu ja kunto
- Kunnan elinkeinopoliittiset perusteet
- Kunnan taloudellisen pohjan turvaaminen sekä asukasluvun pysyttäminen ja lisääminen

Suurta mielenkiintoa jo ennakolta herättäneen alueen tontit voidaan luovuttaa arpomalla hakijoiden kesken. Omarantaisten tonttien myynnissä voidaan käyttää myös huutokauppaa riittävän pitkällä myyntiajalla.

#### 4.1.3 Asuintontin varaaminen

Tontin hakija voi varata yli kahden vuoden ajan myynnissä olleen tontin. Kunta ei peri varausmaksua ja varausaika on max 3 kk. Varausjakson voi uusia perustellusta syystä yhden kerran. Yksi hakija voi varata ainoastaan yhden tontin kerrallaan.

#### 4.1.4 Varauksen peruminen

Varauksen peruminen tulee ilmoittaa kirjallisesti kunnalle.

#### 4.1.5 Vuokraus

Kunnanvaltuusto voi päättää, että joiltain tietyiltä alueilta voidaan tontteja myös vuokrata pitkäaikaisella vuokrasopimuksella myynnin sijaan. Vuosivuokra on 6 % vuokraushetken myyntihinnasta. Vuosivuokran suuruus sidotaan kuluttajahintaindeksiin.

#### 4.1.6 Vuokratontin myynti

Vuokratontti voidaan myydä sen jälkeen, kun vuokralainen on täyttänyt vuokrasopimuksessa määritellyn rakentamisvelvoitteen.

Tontti voidaan myydä ainoastaan voimassa olevalle vuokralaiselle.

Uusissa vuokrasopimuksissa kunnan tulee kirjata hinnan määräytymisperuste kaupalle. Muissa tapauksissa hinnoittelu perustuu valtuuston määrittelemään myyntihintaan.

#### 4.1.7 Asuintontin rakentamisvelvollisuus ja rakentamattoman tontin edelleen luovutuskielto

Ostaja sitoutuu rakentamaan tontille kulloinkin voimassaolevien asemakaavan ja rakennusjärjestyksen sekä hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen siten, että rakennustyöt aloitetaan yhden (1) vuoden kuluessa kaupantekopäivästä.

Uudisrakennus tulee saattaa asuttavaan kuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa kaupantekopäivästä siten, että kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa ostajan pyynnöstä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen loppukatselmuksen, jolla rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Kunta voi halutessaan pidentää sanottuja määräaikoja erityisen painavasta syystä.

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen rakentamattomia tontteja muulle kuin sille, jonka myyjä on kirjallisesta hakemuksesta päätöksellään etukäteen hyväksynyt. Kauppahinta ei saa olla kauppakirjassa sovittua korkeampi.

## 4.2 Yritystonttien luovutus

Teollisuus- ja liiketontteja luovutetaan hakijoiden tarpeen mukaan. Tontit ja rakennuspaikat yritystoimintaa varten vuokrataan maanvuokralain 5 luvun mukaisena "Muuna maanvuokrana".

Yritystontteja luovutetaan varaamismenettelyllä siten, että varaaja ratkaisee ostaako vai vuokraako tontin.

Asianomaisella toimielimellä on mahdollisuus asettaa erityisestä syystä, kuten ennalta yleistä mielenkiintoa herättäneitä tontteja, myytäväksi tarjouskilpailun perusteella. Tarjouskilpailun voittaneen hakijan kanssa tehdään tontista kauppakirja päätöksen laillistumisen jälkeen viimeistään kuukauden kuluttua. Tarjouskilpailussa ei voi asettaa vapaata kilpailua rajoittavia ehtoja, jotta se täyttää valtiosääntöedellytykset.

### 4.2.1 Yritystontin luovutuksen kriteerit

- Kunnan elinkeinopohjan monipuolistaminen ja uusien työpaikkojen, yritysten ja toimialojen sijoittuminen Taipalsaarelle
- Edistetään yritysten välistä tervettä kilpailua mahdollistamalla eri ketjujen tai niihin kuulumattomien yritysten sijoittautuminen Taipalsaa- relle
- Olemassa olevien yritysten toimintamahdollisuuksien parantaminen ja niiden vahvistaminen Taipalsaa-arella
- Erilaisten palveluiden sijoittuminen kunnan eri alueille

### 4.2.2 Yritys-, työpaikka- ja teollisuustontin rakentamisvelvollisuus

Tontin rakennusoikeudesta on rakennettava viiden (5) ensimmäisen vuoden aikana 40 %. Jollei rakentamisvelvollisuutta ole täytetty määrä-

ajassa, nousee maksettava vuokra seuraavana vuokravuonna kaksinkertaiseksi siihen saakka kunnes rakentamisvelvollisuus täytetään. Erityisesti syystä rakentamisvelvollisuuden määrää tai aikaa voidaan sovittaa tarpeiden mukaisesti.

### 4.3 Esikauppakirja

Esikauppakirjamenettelyä käytetään silloin, kun varaaja on ostamassa tonttia, jonka toteutuminen on epävarma esim. keskeneräisen kaavoituksen johdosta. Mikäli varsinainen kauppa tehdään noudattaen esikauppakirjassa mainittuja ehtoja, ei kunnan tarvitse enää tehdä erillistä päätöstä myynnistä. Esikauppakirjalla voidaan sopia myös alueen vuokrasta allekirjoituspäivän ja varsinaisen kaupan toteutumisen väliselle ajalle.

### 4.4 Vuokra-aika

Asuin- ja yritystonttien vuokra-aika on lähtökohtaisesti noin 50 vuotta kuitenkin vähintään 30 vuotta. Muu kuin asumiseen tarkoitettu kiinteistö tai sen osa voidaan vuokrata toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella.

### 4.5 Vuokrasopimuksen purkaminen ja irtisanominen

Maanvuokrasopimukset voidaan purkaa tai irtisanoa maanvuokralain mukaisessa järjestyksessä.

Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus voidaan irtisanoa. Irtisanomisaika on 3 kuukautta, ellei pidemmästä irtisanomisajasta ole sovittu tai lainsäädännöstä ei muuta johdu. Vuokrasopimuksen päättyessä irtisanomisella raukeaa mahdollinen laitoskiinnitys.

Vuokrasuhde voidaan perustellusta syystä sopia purettavaksi kesken sopimuskauden.

### 4.6 Suositukset vuokraus- ja käyttöluvan myöntämiselle

Kunta voi luovuttaa omistamiaan alueita lyhytaikaiseen käyttöön esimerkiksi markkinoita tai sirkustapahtumaa varten. Alueen luovutuksessa noudatetaan seuraavanlaisia yleisperiaatteita ja hallintosäännön mukaista päätöksentekoa:

- Alue on vapaa kunnan muusta omasta käytöstä
- Alueen käyttäjä on hoitanut aikaisemmat maksunsa ja veloitteensa kuntaa kohtaan niin yksityishenkilönä kuin yhtiön tai osuuskunnan tms. osakkaana
- Alueet, joiden vuokraamiselle tai käyttöön luovutukselle ei aseteta erityistä hakuaikaa, varataan hakemisjärjestyksessä

Tilaisuuksien tai tapahtumien järjestäjät ovat velvollisia kustannuksellaan hankkimaan tarvittavat luvat. Loppusiivouksen toteuttamiseksi voidaan

tapahtumajärjestäjältä vaatia tapahtumaan laajuuteen nähden riittävä vakuusmaksu tai pankkitakaus, joka tulee suorittaa ennen sopimuksen voimaantulon tuloa.

#### **4.7 Kaupanvahvistajan velvoitteet kaupoissa**

Taipalsaaren kunnalla ei toistaiseksi ole mahdollisuuksia sähköisen kiinteistökaupan laadintaan. Kunta käyttää kaupanvahvistajaa kaikissa kiinteistökaupoissa, jossa se on osapuolena.

Kunnan ollessa myyjänä, kaupanvahvistajan velvollisuuksiin kirjataan lainhuutohakemuksen jättäminen luovutuksen saajan puolesta ellei ostajan pankki tätä ole nimenomaan kieltänyt.

Tämä tuli teknisesti mahdolliseksi 11.6.2020 alkaen.

Tällä varmistetaan, että lainhuutohakemus tulee vireille määräajassa.

Kaupanvahvistajan palkkion maksaa luovutuksen saaja.

### **5. Hinnoitteluperiaatteet**

#### **5.1 Myyntihinnoittelu rakennuspaikat ja tontit**

Kunnanvaltuusto määrittelee myyntihinnat ja muut myyntiperusteet. Hinnoitteluperustelu voi olla kiinteähintainen tai yksikköhintainen (€/m<sup>2</sup>).

#### **5.2 Tontin lohkomiskulujen perintä vuokralaiselta**

Ensimmäistä tontinvuokrasopimusta tehtäessä, vuokralainen maksaa kiinteistön muodostamisesta ja rekisteröinnistä tai maastoon merkitsemisestä kulloinkin vuokrasopimusta allekirjoitettaessa voimassa olevan maksun.

#### **5.3 Hintojen indeksisidonnaisuus**

**Vuokra-indeksi**

Vuokrat tarkistetaan vuokrasopimuksen allekirjoittamista edeltävän vuoden joulukuun kuluttajahintaindeksi pistelukuun.

**Vuokran tarkistusindeksi**

Tarkistusindeksinä vuotuista vuokraa kulloinkin määrättäessä käytetään vuokravuotta edeltävän vuoden joulukuun pistelukua.

#### **5.4 Maanvuokran suuruus**

Vuokran suuruus määräytyy tontin tai muun maa-alueen myyntihinnan perusteella ja on 6 % alueen voimassa olevasta myyntihinnasta.

#### **5.5 Vuokrien ja maankäyttölupien ALV**

Alle kuuden kuukauden pituisiin maa-alueiden vuokrasopimuksiin tai maanvuokrasopimuksiin verrattaviin maankäyttölupiin lisätään arvonlisävero (24 %) siten, kuin sen perimisestä annetut verohallinnon ohjeet kulloinkin edellyttävät (Arvonlisäverolaki).



## 5.6 Vuokran tarkistus kesken sopimuskauden

Mikäli vuokra-aikaa jatketaan kesken sopimuskauden, tarkistetaan vuokran hintataso lähtökohtaisesti voimassa olevan hinnoittelun mukaiseksi.

Yritystoimintaan vuokrattujen tonttien vuokrat tarkistetaan 10 vuoden välein vastaamaan yleistä hintatasoa.

## 5.7 Vuokra-alueen muutoksen vaikutus vuokrahintaan

Kun tontin pinta-ala pienenee tontin vuokralaisesta riippumattomasta syystä, pienennetään voimassa olevaa vuosivuokraa pinta-alan muutosta vastaavasti

Kun tontin pinta-ala pienenee tontin vuokralaisesta johtuvasta syystä, pienennetään vuosivuokraa voimassa olevan hinnoittelun mukaan laske-  
tuksi vuokraksi.

Kun tontin pinta-ala suurenee, mutta tontin käyttötarkoitus ei muutu ja rakennusoikeuden määrä ei kasva, korotetaan vuosivuokraa lisääntyneen maapohjan vuokraa vastaavalla, voimassa olevan hinnoittelun mukaisella määrällä.

Kun tontin käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus kasvaa, tehdään tontista kokonaan uusi vuokrasopimus voimassa olevin ehdoin, ellei muutos ole ilmeisen vähäinen.

Edellä esitetyjä ehtoja voidaan soveltaa myös muihin maa-alueisiin.

## 5.8 Vuokraoikeuden kirjaus

Vuokralaisen tulee kirjauttaa vuokraoikeutensa maanmittauslaitoksen rekisteriin, mikäli vuokra-aika on yli 10 vuotta ja vuokrasopimuksen perusteella alueelle on tarkoitus rakentaa rakennuksia tai rakenteita.

## 5.9 Rasitekorvaukset

Maaomistajalla on mahdollisuus hakea tietyin edellytyksin kunnan omistamalle maa-alueelle tarpeellisia rasitteita. Korvauksista sovitaan erillis-  
menettelyssä tai maamittaustoimituksissa. Venepaikkarasitteet pitää pyrkiä ohjaamaan sellaisille kaava-alueille, jotka ovat nimenomaan tähän käyttötarkoitukseen varattuja (LV-alueet).

## 5.10 Puuston arvon huomioiminen

Vähäarvoinen tai säilytettäväksi tarkoitettu puusto sisältyy tontin myynti-  
tai vuokrahintaan. Muussa tapauksessa puustosta peritään puuston myyntiarvon mukainen korvaus.



## 6. Poikkeukselliset luovutusehdot

### 6.1 (ARA) Valtion tukema asuntotuotanto

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) valvoo rakennushankkeiden rahoituspäätösten yhteydessä myös asuntotonttien hinnoittelua sekä vahvistaa vuosittain hinnoittelun.

ARA:n rahoittamissa kohteissa noudatetaan sen ehtoja. Tontit myydään kaupantekohetkellä voimassa olevan ARA- hinnoittelun mukaisesti. ARA-kohteiden luovutushintaa ei tarkisteta indeksikorotuksella.

Kun rakennukselle haetaan rakennuslupaa tai rakennushanketta varten on myönnetty Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) rahoituspäätös, voidaan tontti vuokrata tai myydä. Tontit ja rakennuspaikat asumista varten vuokrataan maanvuokralain 3 luvun mukaisena "muuna asuntoalueen vuokrana".

Arava asetuksen 8 §:n mukaiset maanvuokrasopimusehdot, jotka koskevat mm. vuokra-oikeuden siirtämistä, vuokra-oikeuden irtisanomista sekä vuokra-aikaa, tulee sisällyttää vuokrasopimukseen.

### 6.2 Kaavan vastaisten rakennuspaikkojen vuokraaminen

Olemassa olevien rakennuspaikkojen vuokrasopimuksia, jotka eivät muodosta kaavan mukaista rakennuspaikkaa, jatketaan tapauskohtaisesti joko määräaikaisena tai toistaiseksi. Kyseiset alueet ovat yleensä voimassa olevia vuokraoikeuksia, joita jatketaan mikäli rakennuksen kunto ja rakennuksen lähiympäristö sekä alueen kaavatilanne huomioon ottaen se on tarkoituksenmukaista.

### 6.3 Mastot

Mastojen maavuokra on pääsääntöisesti 1 300 € vuodessa (kuluttajahintaindeksiin sidottuna), ellei maston tarvitsema alue ole erityisen laaja.

### 6.4 Mainospaikat

Mainospaikkojen vuokrasopimukset tehdään toistaiseksi voimassa olevina

- Valaisintolppiin kiinnitettävät mainoslaitteet hinnoitellaan tapauskohtaisesti
- Pienehköt mainostaulut, leveys alle 2 m: 700 € vuodessa
- Keskikokoiset mainostaulut, leveys 2 m - 5 m: 800 € vuodessa
- Suurtaulut, leveys yli 5 m: 1 600 € vuodessa
- Liikkeiden pienistä ns. A-taulupaikoista ja urheiluseurojen ilmoitustaulupaikoista ei peritä erillistä maksua

## 6.5 Metsästysalueet

Metsästykseseen sopivista alueista ei peritä vuokraa metsästysseuroilta.

## 6.6 Peltoalueet

Peltoalueet vuokrataan yleensä viljelykäyttöön enintään 5 vuoden sopimuskausiksi. Salaojitetun pellon vuosivuokra on 150 €/ha ja salaojittamattoman pellon vuosivuokra on 100 €/ha. Vuokraa ei sidota indeksiin.

## 6.7 Pysäköintipaikat

Pysäköintipaikat hinnoitellaan lähtökohtaisesti alueen maapohjan tonttihinnoittelun mukaisesti. Valmiiden rakennelmien käypäarvo lisätään hintaan.

## 6.8 Lisämaan hinnoittelu

Omarantaisiin rakennuspaikkoihin tai tontteihin liittyvä lisämaa hinnoitellaan 10 €/m<sup>2</sup>. Ei omarantaisilla rakennuspaikoilla ja asemakaavatonteilla lisämaa hinnoitellaan 6,5 €/m. Lisäksi ostajan tulee sitoutua lohkomiskuluihin ja kaavamuutoksen korvaamiseen. Kunnalla on oikeus kieltäytyä myymästä lisämaata, mikäli voidaan katsoa sen olevan kaavan vastainen eikä kaavamuutoksella katsota olevan edellytyksiä toteutua. Puistoja tai virkistysalueita ei myydä tonttien lisämaaksi ilman merkittäviä perusteluita.

Lisämaan myynti tulee olla tasapuolista eikä se saa vaikeuttaa naapuri-kiinteistöjen maankäyttöä tai rakentamista. Lisämaita ei vuokrata.

## 6.9 Vapaa-ajan asunnot ja ranta-alueet

Vapaa-ajan asuntojen rakentamaton rakennuspaikka myydään tarjouskilpailulla, jonka lähtöhinta määräytyy käyvän arvon perusteella. Käypä arvo selvitetään vertailukauppojen perusteella ja hinnan päättää asianomainen toimielin tapauskohtaisesti. Yleisessä virkistyskäytössä olevia ranta-alueita ei myydä. Vuokrattaessa vuosivuokra on 6 % käyvästä arvosta.

Erytisarvoja, kuten rantaa, sisältävien tontinosien myynnistä päättää asianomainen toimielin soveltaen käypää, kuten tarjouskilpailussa syntynyttä, tapauskohtaista hintatasoa.

## 6.10 Yhteisalueosuudet

Kunta ei luovuta kiinteistön määräalan kaupan yhteydessä osuuksia yhteisiin alueisiin tai erityisiin etuuksiin, ellei erityisestä syystä tähän ole tarvetta.

## 6.11 Valtiontukisäännökset

Kuntalain (410/2015) 130 §:ään on sisällytetty menettelysäännökset, jotka tulee ottaa huomioon kunnan omistaman kiinteistön luovutuksessa kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle taholle. Säännösten taustalla on EU:n valtiontukisääntely, joita kuntien on tosin tullut noudattaa jo aiemmin.

Menettelytapoja noudattamalla voidaan varmistua, että kiinteistön luovutukset näissä tilanteissa ovat markkinaehtoisia ja että luovutukseen ei sisälly kiellettyä valtiontukea. Jos kunta ei luovuta kiinteistöä markkinaehtoisella hinnalla, tulee kunnan ottaa huomioon valtiontukisäännöt.

Kunnan on valtiontukiviranomaisena huolehdittava valtiontukea koskevien säännösten noudattamisesta (KHO 2009:89). Kunnan tulee joko varmuudella pystyä ennen kiinteistön luovutusta tai ostamista taikka muuta järjestelyä koskevaa päätöksentekoa asianmukaisesti sulkemaan pois valtiontukisäännösten soveltuminen tai ottaa valtiontukisäännökset päätöksenteossa huomioon.

## 7. Voimaantulo

Maapoliittinen Ohjelma 2021 - 2027 tulee voimaan 1.1.2021.

Tämä ohjelma korvaa aiemman maapoliittisen ohjelman 2014 – 2020.

Päätöksenteossa noudatetaan voimassa olevaa hallintosääntöä ja toimintasääntöä.