



Kankaankuja talvella 2011

## Padasjoen maapoliittinen ohjelma

Khall. 19.3.2012 § 47

Khall. 4.2.2013 § 17

Kvalt. 4.3.2013 § 26

Khall. 19.11.2013 § 161

Kvalt. 25.11.2013 § 52

**Sisällys**

Lainsäädännölliset seikat .....	2
Tavoitteet .....	2
Maapoliittisen ohjelman lähtökohdat.....	3
Väestökehitys .....	3
Verotulot.....	5
Kunnan maaomaisuus .....	5
Rakentamattomat tontit.....	5
Asuinrakennuspaikkojen kysyntä ja kaupungat.....	6
Tonttituotannon kustannukset.....	6
Maapoliittiset toimet tavoitteiden saavuttamiseksi.....	6
1. Ensisijaisesti kaavoitettava maa.....	6
2. Lunastus.....	7
4. Yksityisen maan kaavoituskustannukset.....	7
5. Maankäytösopimukset .....	7
6. Maankäytösopimukset keskeisillä muutosalueilla .....	8
7. Maankäytösopimukset uusilla asemakaava-alueilla .....	8
8. Yleiset alueet .....	8
Kunnan luovuttamat tontit.....	10
10. Tonttikoko.....	10
11. Myynti ja vuokraus.....	10
12. Rakentamisvelvoite .....	11

**Lainsäädännölliset seikat**

Varsinaisiin lainsäädännön mukaisiin selostuksiin ei tässä yhteydessä ole puututtu. Kuntaliiton www-sivuilla on seikkaperäinen selvitys maapoliittisesta lainsäädännöstä. Monien kuntien maapoliittiset ohjelmat sisältävät yleisesityksen maapolitiikan keinoista. Tällaisia ovat esimerkiksi lähikuntien Iitin ja Nastolan maapoliittiset ohjelmat.

**Tavoitteet**

Maapolitiikan tavoitteena on saada kuntaan lisää asukkaita ja yrityksiä kunnan voimavarat huomioiden.

Palvelut kunnan asukaslukuun suhteutettuina ja alhainen veroprosentti ovat parhaat keinot asukkaiden saamiseksi kunnassa olevien työpaikkojen lisäksi. Padasjoki on tällä hetkellä yksi Päijät-Hämeen edullisimmista kunnista kunnallisveron ja kiinteistöveron suhteen. Vuonna 2014 kiinteistöveroprosentit nousevat huomattavasti.

Maapoliittisin keinoin pyritään kunta pitämään edelleen edullisena vaihtoehtona sijaintipaikkaa et-siville yrityksille ja asukkaille.

Tavoitteena on hallittu kasvu, joka ei lisää paineita veroprosentin ja taksojen nousuun.

#### Tavoitteena

on, että uusien asukkaiden ja yritysten hankkimisesta aiheutuvat tonttituotannon kustannukset ka-tetaan kohtuullisilla maksuilla ja taksoilla sekä lisääntyvillä verotuloilla. Verotulojen lisääntyminen pyritään huomioimaan tässä mielessä 5...10 vuoden tähtäyksellä. Olettamana voidaan pitää, että eläkeläisperheen (2 hlöä) maksamat kunnallisverot viiden vuoden aikana ovat keskimäärin yhteen-sä 25.000 euroa. Peruserheen (2+2) puolestaan n. 40.000 euroa (Lähde: verohallinnon tilastot). Tonttituotannon, yhdyskuntarakentamisen (MRL 91 c §) ja uusien asukkaiden ja yritysten palvelui-den tuottamisen lisäkustannusten tulisi pysyä näissä rajoissa.

Maapoliitikkaa hoidetaan maanomistajia yhdenvertaisesti kohdellen.

### **Maapoliittisen ohjelman lähtökohdat**

Asuntopoliitikalla on läheinen yhteys maapoliitikkaan. Padasjoella ei ole erillistä asuntopoliittista ohjelmaa.

Seuraavassa on eräitä keskeisiä lukuja asukkaista, asunnoista ja verotuloista, joiden merkitys maapoliittisiin tavoitteisiin ovat keskeisiä.

### **Väestökehitys**

Padasjoella asuu keskimäärin 6,4 asukasta neliökilometrillä. Vertailun vuoksi esimerkiksi Lahdessa asuu 758 asukasta nelikilometrillä.

Taulukko: Asukasluvun ja ikäryhmien muutokset 1980-2011(Lähde: Tilastokeskus)

IKÄ	1980	2000	2011	Muutosprosentti	
				1980–2011	2000–2011
0-6	340	245	164	-52 %	-33 %
<b>0-14</b>	<b>822</b>	<b>626</b>	<b>427</b>	<b>-48 %</b>	<b>-32 %</b>
<b>15-64</b>	<b>3037</b>	<b>2364</b>	<b>1925</b>	<b>-37 %</b>	<b>-19 %</b>
<b>&gt;64</b>	<b>754</b>	<b>889</b>	<b>1017</b>	<b>35 %</b>	<b>14 %</b>

Kunnan asukasluku on ollut suurimmillaan v. 1950, jolloin asukkaita on ollut 6440. Lasku vuoteen 2012 (kesäkuun loppu) on ollut 3089 asukasta eli lähes 50 %. Lasten (0-6 v.) lukumäärän lasku, 52 %, on ollut dramaattinen vuodesta 1980. Samaan aikaan työikäisten määrä on vähentynyt 37 % ja eläkeikäisten lukumäärä kasvanut 35 %. Muutostrendi on ollut kiihtyvää. Vastaavankaltainen muutos on tapahtunut lähes poikkeuksetta kaikissa maamme pienissä kunnissa, eikä käännettä toiseen suuntaa ole näköpiirissä. Padasjoen väestöennuste vuonna 2040 on 3049 asukasta. Lasku on ennusteen mukaan voimakkain Päijät Hämeen kunnista (Lähde:Tilastokeskus).

Myös muissa Päijät-Hämeen pienissä kunnissa on väestön väheneminen ollut jatkuvaa 1950-luvulta lähtien (suuri maaltamuutto alkoi). Ainoa kunta, jossa kasvua on ollut koko ajan, on Lahti. Heinolan kasvu taittui vasta 1990-luvun alussa.

Hollola, Orimattila ja Nastola ovat olleet kasvukuntia. Asikkala on ollut väestömuutoksiltaan neutraali ja Heinola laskeva vuodesta 1991 lähtien.

Vertailu Päijät-Hämeen kuntiin antaa pohjaa maapoliittisten päätösten teolle.

### Asuntotilanne (Lähde: tilastokeskus)

Padasjokelaiset asuvat omistusasunnoissa. Omistusasuntojen lukumäärä on laskenut vain 0,7 % vuodesta 2005 vuoteen 2010, jolloin omistusasuntoja oli 1229 kappaletta.

Vuokra-asuntojen lukumäärä on laskenut samassa ajassa 9,1 %. Vuokra-asuntoja oli 370 kappaletta vuonna 2010.

Omistusasunnoissa asuvien määrä on laskenut 4,4 % vuodesta 2005.

Vuokra-asunnoista on hävinnyt samassa ajassa 14 % asukkaista.

Vuokra-asunnoissa asui v. 2010 enää 582 asukasta (1,7 asukasta per asunto) kun omistusasunnoissa asui 2686 asukasta (2,2 asukasta per asunto).

On todennäköistä, että maapoliittisin toimin ei ole tarvetta pyrkiä lisäämään kunnassa olevien vuokra-asuntojen kokonaismäärää, mutta suuria vuokra-asuntoja tarvitaan lisää markkinoille..

Taulukko: Asuntokunnat omistusasunnoissa ja vuokra-asunnoissa sekä henkilöt omistusasunnoissa ja vuokra-asunnoissa Taulukossa ei ole tunnistamattomien henkilöiden ja asuntojen lukuja (Lähde: Tilastokeskus)

Asuntokuntia	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Muutos 2010–2005
Yhteensä	1 708	1 705	1 686	1 678	1 657	1 665	-2,50 %
Omistusasunto	1 238	1 269	1 242	1 251	1 229	1 229	-0,70 %
Vuokra-asunto	407	393	391	376	368	370	-9,10 %
<b>Henkilöitä</b>							
Yhteensä	3 594	3 545	3 471	3 455	3 394	3 366	-6,30 %
Omistusasunto	2 810	2 833	2 761	2 774	2 722	2 686	-4,40 %
Vuokra-asunto	677	640	619	603	579	582	-14,00 %

Tilaston perusteella voitaneen vetää sellainen johtopäätös, että omistusasunnot, jotka ovat omakotitai rivitaloasuntoja, jäävät hiljalleen omistajapariskunnan asunnoiksi lasten muuttaessa pois.

## **Verotulot**

### **Palkka- ja eläketulot** (Lähde: Verohallinnon julkiset tilastot)

Vuonna 2007 kunnassa oli 1563 palkansaajaa, joiden palkkatulot olivat 30,3 M€ (n. 19.000 €/hlö) Eläketulojen saajia oli 1465 ja eläketulojen summa oli 18,1 M€ (n. 12.000 €/hlö). Lähde: Verohallinnon tilastot.

Vuonna 2011 palkansaajia oli enää 1481 (-5,3 %). Näiden palkkatulot olivat yhteensä 31,1 M€ (21.000 €/hlö)

Eläkeläisiä puolestaan oli 1485 (+1,4 %) ja eläketulot 20,3 M€ (13.670 €/hlö)

Palkansaajien tulot (ei vähennyksiä) kasvoivat viidessä vuodessa 2394 euroa per henkilö, kun eläkeläisten tulot kasvoivat vain 1350 euroa per henkilö.

Eläkeläisten lukumäärää kasvaa jatkossakin ja palkansaajien lukumäärä laskee. Samalla myös koko kunnan asukasluku laskee.

## **Yhteisövero**

Yhteisöverotuloja Padasjoki saa suuruusluokaltaan noin 0,9 miljoona euroa. Yhtä työllistä kohden verotulo on noin 620 €/hlö. Yhteisöverotulojen osuus kunnan verotuloista on vaihdellut 10 %:n molemmin puolin. Kunnan mahdollisuudet yhteisöverotulojen kasvattamiseen liittyvät kunnan elinkeinopolitiikan hoitoon.

## **Kiinteistöverotulot**

Kiinteistöverojen osuus kunnan verotuloista ovat kasvaneet vuoden 2006 6,2 %:sta tilinpäätöksen 2012 9,5 %:iin (858.000 €).

## **Maapoliittinen toimintaympäristö**

### **Kunnan maaomaisuus**

Kunnan maaomaisuuden arvo tilinpäätöksen 2012 mukaan on 5,8 milj. euroa. Pääosa maaomaisuudesta on talousmetsää. Kunta omistaa rakentamatonta rakennusmaata asemakaava-alueella n. 19,7 ha 51 kiinteistössä (Lähde: kiinteistöluettelo).

### **Rakentamattomat tontit<sup>1</sup>**

Asemakaava-alueilla on rakentamattomia tontteja 56 kpl (karttatarkastelu 2011). Osa asemakaavan mukaisista rakentamattomista tonteista kuuluu osana suurehkoihin kiinteistöihin, joilla jo on asuinrakennus. Tällaisten kiinteistöjen täydennysrakentamiseen tulisi pyrkiä neuvotteluteitse.

---

<sup>1</sup> Jäljempänä käytetään rakennuspaikasta yleiskielen mukaista nimitystä "tontti", vaikka virallisesti tontteja ovat vain sitovan tonttijaon alueella olevat kiinteistörekisteriin merkityt kiinteistöt. Padasjoella on ainoastaan ohjeellisen tonttijaon mukaisia rakennuspaikkoja.

## Asuinrakennuspaikkojen kysyntä ja kaupat

Kunta on myynyt rakentamattomia asuntotontteja kaava-alueella vuosina 2007–2012 vain kahdeksan kappaletta). Yksityiset ovat myyneet vain yhden rakennuspaikan. (Lähde: maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteri)

Toteutuneiden kauppojen mukaan pientalorakennuspaikan keskihintana voidaan pitää n. 2,50 €/m<sup>2</sup> pinta-alasta riippumatta. Rakennuspaikan pinta-ala on vaihdellut runsaasta 800 m<sup>2</sup>:stä 2500 m<sup>2</sup>:iin ja kauppahinta sen mukaisesti 2200 euron ja 6000 euron välillä.

Vuosina 2007–2012 on kaava-alueen ulkopuolella myyty kuusi (6) asuinrakennuspaikkaa. Yhtä lukuun ottamatta kaupat on tehty Maakesken alueella.

## Tonttituotannon kustannukset

Tonttituotannon kustannukset vaihtelevat erittäin voimakkaasti kunnan koon ja yhdyskuntarakenteen perusteella.

Yleinen kustannustaso uusien rakentamiskelpoisten tonttien tuottamiseksi vaihtelee kunnissa 10.000 – 30.000 euron välillä tonttia kohden. Kustannukset koostuvat maanhankinnasta, kaavoituksesta, kiinteistönmuodostamisesta, kunnallistekniikasta ja markkinointikuluista. Nämä kustannukset kunnan tulisi periä tonttien luovutushinnoilla. Maan alhaisella hinnalla tämä ei kuitenkaan ole mahdollista, vaan kunnan on laitettava paino lisääntyville verotuloille.

Tonttien tuotantokustannusten lisäksi kunnalle tulee uusista tonteista ja asukkaista erilaisia yhdyskuntarakentamisen kustannuksia (koulut, päiväkodit, liikennejärjestelyt jne.). Näiden kustannusten kattamiseksi voidaan maanomistajien kanssa tarvittaessa tehdä maankäyttösopimuksia (MRL 91 b §)

## Maapoliittiset toimet tavoitteiden saavuttamiseksi

Väestökehityksen ja kunnan taloudellisten resurssien perusteella Padasjoen maapoliittista ohjelmaa toteutetaan seuraavasti:

### 1. Ensisijaisesti kaavoitettava maa

Ensisijaisesti kaavoitetaan vain kunnan omistuksessa olevaa maata.

Kaavoitettavan maan tulee olla sijainniltaan houkutteleva ja valtakunnallisten alueiden kehittämisaikaväestövaatimusten mukaista<sup>2</sup>.

Kunta hankkii kaavoitettavan maan olemassa olevaan asemakaava-alueeseen rajoittuen tai kaava-alueen sisältä.

---

<sup>2</sup> Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden keskeinen tavoite.

Kaavoituksen yhteydessä on varmistettava, että vesihuoltolaitoksen toiminta-alueita voidaan laajentaa kaavoitettavalle alueelle siten, että laitos voi huolehtia vesihuollosta taloudellisesti ja asianmukaisesti (VHL 8 §)

## **2. Lunastus**

Yksityistä maata asemakaavoitettavaksi lunastetaan vain poikkeuksellisissa tapauksissa. Tämä vaihtoehto on kuitenkin pidettävä esillä, sillä kysymys on pohjimmiltaan kunnan selviytymisestä itsenäisenä.

Mikäli kuntaliitoksia tulee, joudutaan todennäköisesti siihen tilanteeseen, että uusi kunta ei missään tapauksessa laajenna asemaakaavoitettuja alueita. Tätä taustaa vasten maanomistajien kannattaa harkita maan myyntiä kunnalle raakamaan hinnalla.

Mikäli yleisen alueen hankkiminen (katu, puisto, tori) ei onnistu vapaaehtoisella kaupalla käyvästä hinnasta, tulisi käyttää lunastusmenettelyä (MRL 95 § ja 96 §). Lunastusmenettely on tasapuolisin tapa hoitaa maa-asioita maanomistajiin päin. Tällöin maan arvon määrittelee lunastustoimikunta viranomaistyönä pääsääntöisesti kauppa-arvomenetelmällä. Paikallistuntemusta arviointitilanteeseen tuovat uskotut miehet.

## **3. Etuosto**

Etuosto-oikeutta voidaan käyttää kun myyty alue sijaitsee asemakaava-alueen sisällä tai liittyy kaava-alueeseen ja alue on kunnalle tarpeen yhdyskuntarakentamista varten.

Etuosto-oikeuden käyttämistä karsastetaan yleisesti. Asiaa pitää tarkastella sitä taustaa vasten, että maanomistaja (myyjä) haluaa myydä ja ostaja ostaa. Ostaja ei kuitenkaan saa omistajan asemaa ennen kuin kunta on tehnyt päätöksen etuosto-oikeuden käyttämisestä. Jos etuosto-oikeutta käytetään, tulee kunta ostajan tilalle. Alkuperäinen ostaja ei menetä mitään ja myyjä saa maastaan sen hinnan, mitä pyytääkin. Poikkeuksellisia tilanteita ovat ne, jolloin maata myydään ylihintaan. Tällaisia tapauksia tuskin esiintyy Padasjoella.

## **4. Yksityisen maan kaavoituskustannukset**

Mikäli yksityistä maata kaavoitetaan, on asemakaavan laatimisesta tehtävä kaavoitusso-pimus (eri asia kuin maankäytösopimus), jolla kaavan laatimisen kustannukset peritään maanomistajalta, vaikka asemakaava ei nostaisikaan alueen arvoa siten, että arvonnou-sua leikattaisiin kunnalle (MRL 59 §).

## **5. Maankäytösopimukset**

Mikäli yksityistä maata otetaan kaavoituksen piiriin, voidaan tarvittaessa tehdä maankäyt-tösopimus (MRL 91 b §), jolla leikataan ns. ansiotonta arvonnousua yhteiskunnalle.

Kunnat käyttävät leikkausperusteena yleisesti 50-60 % arvonnoususta.

Ansioton arvonnousu perustuu siihen, että kenenkään maalla ei lähtökohtaisesti ole muuta arvoa kuin mitä maa tuottaa tavanomaisessa maa- ja metsätalouskäytössä. Maan tätä suu-rempi arvo johtuu ympäristöstä ja muiden asukkaiden ja yritysten tuomasta kysynnästä. Ar-

vonnousun leikkauksella kunta tasaa arvonnousua kaava-alueen ulkopuolisten maanomistajien hyväksi sekä rahoittaa yhdyskuntarakentamisen kustannuksia (koulut, päiväkodit, liikennejärjestelyt yms.), joiden rahoittamiseen kaikki veronmaksajat osallistuvat.

Arvonleikkauksen tulee perustua maan käypään arvoon ennen asemakaavaa tai asemakaavan muutosta ja asemakaavan laatimisen jälkeen. Tarvittaessa käyvän arvon määrittäminen annetaan ulkopuolisen arvioitsijan tehtäväksi.

Hyväksyessään maapoliittisen ohjelman kunnanvaltuusto hyväksyy samalla leikkausprosentin.

Maankäyttösopimuksella voidaan sopia korvauksesta varsin laajasti, mutta maanomistajia yhdenvertaisesti kohdellen.

Vesihuoltoverkoston rakentamista ei tule lukea kunnan menoihin, joita maankäyttösopimuksilla rahoitetaan. Vesihuoltolaitoksen tulee omilla maksuillaan olla kohtuullista tuottoa antava laitos (Vesihuoltolaki 18 §).

## **6. Maankäyttösopimukset keskeisillä muutosalueilla**

Yksityisen edun vaatimuksesta tehtävien asemakaavojen muutoksilla pyritään yleensä lisäämään rakennusoikeutta.

Rakennusoikeuden lisäys keskeisillä alueilla tukee kunnan tavoitteita asukasluvun ja yritysten lisäämiseksi, eikä sanottavasti lisää kunnallisteknisiä ja muitakaan kustannuksia.

## **7. Maankäyttösopimukset uusilla asemakaava-alueilla**

Mikäli asemakaava tai sen muutos tehdään keskeisen alueen ulkopuolella, on sopimuksella pyrittävä kattamaan lisääntyneet yhdyskuntarakentamisen kustannukset.

Arvonnousun leikkauksena peritään tällöin 50 % asemakaavan tuomasta maan arvonnoususta. Korvausta ei peritä, mikäli arvonnousu alueella on vähemmän kuin 30.000 euroa.

## **8. Yleiset alueet**

Uusien kaava-alueiden yleiset alueet tulisi aina saada yhteiskunnalle maankäyttösopimuksella korvauksetta.

Tarvittaessa voidaan käyttää myös lunastusta (MRL 96 §). Mikäli alueen saaminen kunnan omistukseen ei ole välttämätöntä, voidaan yleinen alue jättää toistaiseksi yksityisomistukseen (esimerkiksi puisto, jota ei ole tarkoitus rakentaa lähiaikoina).

## **9. Kiinteistövero**



Yleinen kiinteistövero on vain 0,60 %, kun maakunnan keskiarvo on 0,95 % (Padasjoella 58,3 % pienempi). Vuonna 2014 yleinen kiinteistövero nousee 0,75 %:iin.

Vakituisten asuntojen kiinteistöveroprosentti on 0,32 % ja maakunnan keskiarvo 0,44 % (Padasjoella 37,5 % pienempi). Vuonna 2014 tämä nousee 0,60 %:iin.

Muiden kuin vakituisten asuntojen (vapaa-ajan rakennusten) kiinteistöveroprosentti on 0,92 % ja maakunnan keskiarvo 1,00 %. (Padasjoella 8,7 % pienempi). Vuonna 2014 tämä vero-% nousee 1,20:een.

Kiinteistöveroa Padasjoella perittiin 0,85 miljoonaa euroa (0,81 miljoonaa euroa v. 2010). Rakennusten osuus kiinteistöverotulosta on n. 0,6 miljoonaa euroa.

Pienistä Päijät-Hämeen kunnista Hämeenkoski (2144 as.) ja Kärkölä (4882 as.) ovat ottaneet rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveron käyttöön<sup>3</sup>.

Veropohjan tarkastuksella voidaan erityisesti vapaa-ajan asuntojen maksamaa kiinteistöveroa kasvattaa kymmenillä prosenteilla. On oletettavaa, että Padasjoen verotustiedot ovat samalla tasolla kuin kunnissa yleisesti, joissa kiinteistöveropohjassa on havaittu puutteita mm. vapaa-ajan rakennusten laaduissa (sähkö, vesi, kuisti jne.), kerrosaloissa ja talousrakennusten määrissä. Kiinteistöveroluettelon mukaan kunnassa on 2083 pientaloa ja 3009 vapaa-ajan asuntoa. Talousrakennuksia (autotalleja, varastoja, erillisiä saunoja ym.) on vain 3524 kappaletta. Talousrakennuksia yms. saattaa puuttua verokannasta jopa parituhatta kappaletta (kasvattaisivat verotuloja jopa 50.000 eurolla).

Tarkastamalla veropohja rakennuspaikkojen todellisuutta vastaavaksi, saatetaan maanomistajat yhdenvertaiseen asemaan (maapoliittinen tavoite).

Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero voisi jonkin verran vaikuttaa alueiden käyttöön ottoon. Kunnan saamia verotuloja rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero ei sanottavasti lisää.

Rakennuksien kiinteistöverokertymä 2012: Maakunnan keskimääräisillä veroprosenteilla verokertymä kasvaisi n. 160.000 euroa

Käyttötarkoitus	verotusarvo yht	vero-%	Rakennuksista kiinteistöveroa	Maakunnan keskimääräisillä veroprosenteilla
1 = muu rakennus, yl.kiint.v-%	13 108 437	0,60 %	78 651	124 530
2= vakinainen asuinrakennus	56 765 857	0,32 %	181 651	249 770
3 = muu asuinrakennus	37 117 377	0,92 %	341 480	386 021
Ytai 6 = yleishyödyllinen rakennus	896 319	0,00 %	0	
	107 887 990		601 781	760 321

<sup>3</sup> Asuntotarkoitukseen kaavoitetulle rakentamattomalle rakennuspaikalle kunnanvaltuusto voi määrätä erillisen, muita kiinteistöveroprosentteja korkeamman veroprosentin. Veroprosentin on oltava vähintään 1,00 ja enintään 3,00. Korkeampi kiinteistöveroprosentti ei koske loma-asutusta varten kaavoitettuja rakennuspaikkoja.

## Maapohja

Kiinteistöverotietojen mukaan Padasjoella on 2051 kpl RA-tontteja (vapaa-ajantontteja), joiden maapohjien verotusarvo on yhteensä 29,3 miljoonaa euroa. Kiinteistöverotulot näistä ovat 175.000 euroa.

RA-tonttien keskikoko (mediaani) on 3100 m<sup>2</sup>.

AO- ja AP-tontteja on 2083 kpl. Näiden verotusarvo on yhteensä 5,5 miljoonaa euroa. Pientalotontit maksavat maapohjasta kiinteistöveroä 33.000 euroa.

Pientalotonttien keskikoko on (mediaani) 2000 m<sup>2</sup>.

Padasjoen kunta omistaa 21 kpl AO-tontteja, pa keskimäärin 2880 m<sup>2</sup>. Näistä 15 on asemakaava-alueella

## Kunnan luovuttamat tontit

### 10. Tonttikoko

Keskeisillä (keskusta) alueilla rakennuspaikkojen koon tulisi olla enintään 1000 m<sup>2</sup> kunnallisteknisten kustannusten optimoimiseksi.

Kysyntää tällaisille tonteille ei kuitenkaan ole. Padasjoelle muuttavat haluavat tontteja, joiden koko on noin 2000 m<sup>2</sup> ja jopa tätäkin suurempia.

Ylisuurilla pientalotonteilla voidaan kilpailla asukkaista. Kunnan tulisi kuitenkin osoittaa ylisuuria tontteja vain erillisille alueille siten, että tonttikoosta huolimatta kunnallistekniikan aiheuttamat kustannukset saadaan katettua.

Uudet rakennuspaikat tulisi kaavoittaa olemassa olevaan kunnallistekniikkaan tukeutuen ja kustannus-hyötyanalyysin perusteella.

### 11. Myynti ja vuokraus

Maan hintatason ollessa alhainen, ei rakentajalle ole yleensä taloudellisesti merkityksellistä, ostaako vai vuokraako hän tontin.

Rakentamisen toteuttamisen ja luovutusehtojen valvonnan kannalta on suositeltavaa, että tontti aluksi vuokrataan ja että vuokrasopimuksessa oikeutetaan vuokralainen ostaman tontti omakseen rakentamisvelvoitteen täytyttyä. Tällä menettelyllä voidaan varmistaa se, että tontit tulevat rakennetuiksi ja että rakentamattomaksi jäävät tontit saadaan kiertoon vähin kustannuksin. Erityisesti ylisuurten tonttien osalta tämä menettely on suotava.

Tontit hinnoitellaan niiden myyntiarvon perusteella, josta vuotuinen vuokra on 5 %.

Vuokramiehellä on osto-oikeus, kun rakentaminen on aloitettu<sup>4</sup>. Kauppahinta on edellisen vuoden vuotuinen vuokra kaksikymmenkertaisena.

Vuokrasopimukseen tulee ottaa myös ehto, että rakentamattoman rakennuspaikan vuokraoikeutta ei saa siirtää ilman kunnan lupaa..

## **12. Rakentamisvelvoite**

Jos rakennuspaikka myydään, on kauppakirjaan lisättävä vallintarajoitus, jolla rakennuspaikan elelleenmyynti rakentamattomana kielletään (Maakaari 2. luku 2 §). Vallintarajoitus on voimassa viisi vuotta.

Vuokrasopimukseen puolestaan tulisi laittaa määräys siitä, että tontti on rakennettava tietyn ajan kuluessa (3 vuotta) uhall, että vuokrasopimus voidaan muuten purkaa (MVL 3. luku 54 §).

Asemakaavan mukaisesti rakennettu vuokratontti myydään vuokramiehelle maan edellisen vuosivuokra pääomitetusta arvosta. Pääomitus esimerkiksi 5 %:n mukaan

Rakentamisvelvoitteeksi tulee luovutussopimukseen (kauppa tai vuokraus) asettaa 3 vuotta. Tämän jälkeen vuokrasopimus voidaan irtisanoa tai kauppa purkaa.

Vaihtoehtona sopimusten purkamisille on määrätä luovutuskirjassa sopimussakko rakentamattomuudesta. Sakko voi olla vuotuisen vuokran kymmenkertainen määrä tai kauppahinnan suuruinen.

---

<sup>4</sup> Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun on ryhdytty perustuksen valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen.