



Maapoliittiset periaatteet päivitys (2025)

keskeiset muutokset/tarkennukset punaisella

linjaukset valmisteluun maapoliittisen ohjelman päivittämiseksi
kuntakehityslautakunta 11.6.2025

Maapolitiikan periaatteet päivitys (2025)

- maapoliittiset periaatteet / maankäytösopimuksissa noudatettavat periaatteet päätös 2005 (kh 22.8.2005 § 226)
- joitakin tarkennustarpeita näihin on tarpeen tehdä mm. lainsäädännön muutosten ja tarkennusten takia
- kunnanvaltuusto hyväksyy periaatteet
- 2005 periaatteet keskeisimmät:
 - Merkittävin kunnan maanhankintaa ja asemakaavoitusta ohjaava periaate on ensimmäisen asemakaavan laatiminen kunnan omistuksessa oleville alueille. Periaate edellyttää kunnalla aktiivista raakamaan hankintaa.
 - Asemakaavamuutoksia voidaan tehdä yksityisten maille maankäytösopimuksilla tapauskohtaisesti perustelluista syistä.

Miksi kuntien hyvä maapolitiikka on tärkeää (mukaillen prof. Pekka V. Virtasen julkaisuja)



- **Yhteiskunnan kokonaisedun turvaaminen**
Maapolitiikan tulee palvella koko yhteiskuntaa, ei yksittäisten maanomistajien etuja. **Kunnan aktiivinen rooli mahdollistaa tasapuolisen ja hallitun yhdyskuntarakenteen kehittämisen**
- **Kaavoituksen ja infrastruktuurin hallinta**
Kun kunta omistaa maata, se voi suunnitella ja toteuttaa kaavoitusta, liikenneverkkoja ja palveluita tehokkaasti ja johdonmukaisesti. Tämä estää hajanaista rakentamista ja tukee kestävästä kehitystä

Miksi kuntien hyvä maapolitiikka on tärkeää (mukaillen prof. Pekka V. Virtasen julkaisuja)



- **Hintakehityksen hallinta**

Kunnan omistama maa mahdollistaa kohtuuhintaisen tonttitarjonnan ja hillitsee spekulatiivista hintakehitystä

- **Tonttitarjonnan varmistaminen**

Raakamaan osto mahdollistaa sen, että kunnalla on riittävästi tontteja tarjottavaksi asuntorakentamiseen, yritystoimintaan ja julkisiin palveluihin. Tämä tukee kunnan elinvoimaa ja houkuttelevuutta.

- **Pitkäjänteinen suunnittelu**

Hyvä maapolitiikka ei ole reaktiivista, vaan ennakoivaa. Raakamaata ostamalla kunta voi varautua tuleviin tarpeisiin ja ohjata kehitystä strategisesti.

Maapoliittiset periaatteet päivitys / maanhankinta

- **Raakamaiden hankinta:** I-asemakaavan mukaiset alueet hankitaan raakamaana kunnalle ennen asemakaavoitusta.
 - Yleiskaavat ovat keskeisin Mäntsälän kunnan raakamaan hankintaa ohjaava suunnitelma. Maanhankinta keskittyy ensisijaisesti yleiskaavassa asemakaavoitettaviksi osoitetuille alueille tai muuhun yhdyskuntarakentamisen tai virkistyksen tarpeisiin. Maanhankintaa tehdään ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupoin.
 - Etuostolain tai lunastuslain edellytysten täyttyessä kunta voi tarpeen vaatiessa tehdä erillisen päätöksen etuostosta tai lunastuksesta

Nykytila: Mäntsälän kunnan maanomistus keskittyy asemakaavoitetuille alueille sekä niiden ympäristöön. Asemakaava-alueella kunnan omistuksessa on pääasiassa katu- ja virkistysalueita, julkisten rakennusten alueita, sekä rakentamattomia tontteja. Asemakaava-alueiden ulkopuolella kunta omistaa enimmäkseen alueita, joille on tarkoitus laatia tulevaisuudessa asemakaava, tai joilla on virkistyskäytön kannalta erityistä merkitystä. Mäntsälän kunnan omistamien maa-alueiden pinta-ala yhteensä 31.12.2023 oli noin 17,7 km². Koko kunnan maapinta-ala on 596 km². Mäntsälän kunnan suorassa omistuksessa olevat alueet ovat siten noin 3 % kokonaispinta-alasta.

Maapoliittiset periaatteet päivitys / kaavoitus (1/2)

- **Kaavamuutokset yksityisille maille:** Asemakaavan muutoksia voidaan tehdä yksityisten maille maankäytösopimuksilla **perustelluista syistä olemassa olevalla asemakaava-alueilla.**
 - Aiemman rakennuskaavan aikaiset M (maatalous) -alueet eivät ole rakentamisen mahdollistavia asemakaavoja ja ko. alueet ovat ns. raakamaa-alueita
 - Lähtökohtaisesti tässä tarkoitettun asemakaavan muutoksen laadinnasta vastaa kaavakonsultti maanomistajien toimeksiannosta. Kunta hyväksyy kaavakonsultin.
 - Kaavamuutoksen käynnistämiseksi tehdään erillinen sopimus asemakaavan muutoksen laatimiseksi ja kustannusten jakamiseksi silloin kun kaavamuutoksen käynnistämiseksi on edellytykset kunnan maapoliittisten periaatteiden puolesta.

Maapoliittiset periaatteet päivitys / kaavoitus (2/3)

- **Uusiutuvan energiantuotannon vaatimaa hanketta varten** asemakaava tai rakentamisen mahdollistava oikeusvaikutteinen yleiskaava voidaan laatia yksityisten maille edellyttäen, että kunnalle ei tule asemakaavasta tai yleiskaavasta palvelujen tai yleisten alueiden toteuttamisvelvoitteita. Lisäksi maapoliittisessa ohjelmassa voidaan linjata pinta-alarajoja miten laajat hankkeet edellyttävät lähtökohtaisesti kaavoitusta, alueidenkäyttölaki ja sen mahdolliset muutokset huomioiden.
- **Väylähankkeen (esim. maantie, katu, muu tekninen infrahanke) edellyttämä** asemakaava voidaan laatia yksityisten maille yleisen tarpeen vaatiessa
- **Alueidenkäyttölain 74 §:n mukainen ranta-asemakaava** voidaan laatia yksityisten maille maanomistajien aloitteesta edellyttäen, että kunnalle ei tule ranta-asemakaavasta palvelujen tai yleisten alueiden toteuttamisvelvoitteita
- **Kaivoslain 47 §:n tarkoittama asemakaava tai oikeusvaikutteinen yleiskaava** voidaan laatia yksityisten maille edellyttäen, että kunnalle ei tule asemakaavasta tai yleiskaavasta palvelujen tai yleisten alueiden toteuttamisvelvoitteita
- Lähtökohtaisesti hankkeita tässä tarkoitettuja yksittäisiä hankkeita varten tehtävän asemakaavan tai rakentamisen mahdollistavan oikeusvaikutteisen yleiskaavan laadinnasta vastaa kaavakonsultti maanomistajien toimeksiannosta. Kunta hyväksyy kaavakonsultin. Kaavan käynnistämiseksi tehdään erillinen sopimus asemakaavan muutoksen laatimiseksi ja kustannusten jakamiseksi silloin kun kaavan käynnistämiseksi on edellytykset kunnan maapoliittisten periaatteiden puolesta.
- Tässä tarkoitettut yksittäiset hankkeet voidaan ratkaista myös muilla alueidenkäyttölain tai rakentamislain mahdollistamilla lupakäsittelyillä, esimerkiksi rakentamislupa (RakL 42, 43 §), sijoittamislupa (RakL 62 §) tai puhtaan siirtymän sijoittamislupa (RakL 43 a§)

Maapoliittiset periaatteet päivitys / kaavoitus (3/3)

- Mäntsälän kunnan asuinrakentamiseen, yritystoimintaan ja muihin palveluihin tarkoitettuja asemakaava-alueita ovat Kirkonkylän ja Hyökännummen asemakaava-alueet
- Muille alueille ei ole lähtökohtaisesti ole tarkoitus laatia tulevaisuudessa asemakaavoja pl. edellä mainitut yksittäiset hankkeet jotka edellyttävät asemakaavaa, mutta eivät aiheuta kunnalle palvelujen tai yleisten alueiden toteuttamisvelvoitteita.
- Haja-asutusalueiden maankäyttö ratkaistaan yleiskaavoituksen tai rakentamislain mukaisin lupamenettelyin.
- Koko kunnan strategisen yleiskaavassa esitetään kyläalueet, joilla halutaan tukea kyläalueiden elinvoimaisuutta ja palvelujen säilymistä.

Maapolitiikan periaatteet päivitys / maankäyttösopimukset (1/2)

-Kaavoituksen käynnistäminen ja siihen liittyvä kaavatyösopimuksen hyväksyntä **kuntakehityslautakunnan** toimintasäännön mukaisesti

Asemakaavan muutoksen hyväksymiskäsittely **alueidenkäyttölain** sekä kunnan hallintosäännön mukaisesti

Maankäyttösopimuksen hyväksyntä: Varsinainen osapuolia sitova sopimus hyväksytään kunnanhallituksessa sen jälkeen, kun kaava on ollut ehdotuksena nähtävillä, ja sopimus tulee olla hyväksyttynä ja allekirjoitettuna ennen kaavan hyväksyntää.

Maankäyttösopimuksissa otetaan huomioon seuraavat seikat:

- Kiinteistönomistajien tasapuolinen kohtelu
- Kaava-alueen oikea-aikaisen toteuttamisen varmistaminen
- Kiinteistönomistajien osallistuminen kunnallistekniikan ja palvelujen toteuttamiskustannuksiin kaavasta tulevan hyödyn perusteella
- Kaava-alueen toteuttaminen kunnan toiminnallisten tavoitteiden mukaisesti

Maapolitiikan periaatteet päivitys / maankäyttösopimukset (1/2)

Maankäyttösopimuksen sisältö:

- **Yhdyskuntarakentamisen kustannukset:** Maankäyttösopimuksissa sovitaan kaavan aiheuttaman yhdyskuntarakentamisen kustannuksista, niiden jaosta ja toteutusaikataulusta.
- **Yleisten alueiden luovutus:** Yleiset alueet, tiet ja puistot luovutetaan sopimuksessa kunnalle vapaana kiinnityksistä ja rasituksista.
- **Kunnallistekniikan rakentaminen:** Kunnallistekniikan rakentaminen ja alueen toteutus aikataulutetaan.
- **Liittymismaksut:** Liittymismaksut peritään rakentamisen yhteydessä.
- **Korvaukset lisärakennusoikeudesta:** Maanomistaja on velvollinen korvaamaan puolet saamastaan **voimassaolevan kaavan mukaisen rakennusoikeuden arvon muutoksesta sekä puolet saamastaan** lisärakennusoikeuden arvosta. Sopimuskorvauksessa otetaan huomioon, että **yleisten alueiden osalta katualueet luovutetaan aina korvauksetta kunnalle. Muiden yleisten alueiden luovutus otetaan huomioon korvauksessa yleisen alueen käyvän arvon mukaan.**
- **Korvauksen suorittaminen:** Korvaus suoritetaan pääsääntöisesti rakennusoikeuden luovutuksena, **muina alueluovutuksina** tai rahana kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun kaava on lainvoimaistunut.

Korotettu kiinteistövero

- Mäntsälässä on käytetty vuodesta 2005 lähtien korotettua (+3%) kiinteistöveroa omakoti- ja rivitalotonteille, jotka olisivat välittömästi liitettävissä kunnallistekniikkaan kiinteistöverolain 12 a§:n määräyksen mukaisesti.
- 1.1.2024 tällaisia yksityisten omistamia tontteja oli 180 kpl
- Kiinteistöverolaki 12 b§ määrää asiasta:
 - Poiketen siitä, mitä 12 a §:n 1 momentissa säädetään, Espoon, Helsingin, Hyvinkään, Järvenpään, Kauniaisten, Keravan, Kirkkonummen, **Mäntsälän**, Nurmijärven, Pornaisten, Sipoon, Tuusulan, Vantaan ja Vihdin kunnanvaltuustojen on määrättävä rakentamattomalle rakennuspaikalle veroprosentti, joka **on vähintään 3,00 prosenttiyksikköä** kunnanvaltuuston määräämää maapohjan yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampi. Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentiksi voidaan määrätä **kuitenkin enintään 6,00**.
 - yleinen kiinteistövero on vuodelle 2025 kunnanvaltuuston päättämänä 1,40 %, joten rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero on 4,40 % (+3 % yleistä korkeampi)

Tonttien luovutusperiaatteet

- Erilliset kunnanvaltuuston hyväksymät kiinteän omaisuuden luovutuksen periaatteet (viimeisin kunnanvaltuusto 2022).
- Päivitetään uusien kaava-alueiden myyntilaiton yhteydessä
- Tontit voidaan joko myydä tai vuokrata

Maapoliittisen ohjelman laatiminen

- Esitys kkltk 11.6.2025:
Kuntakehityslautakunta hyväksyy tässä olevat linjaukset lähtökohdaksi maapoliittisen ohjelman valmisteluun
- Maapoliittinen ohjelma valmistellaan ja päätetään syksyn 2025 aikana seuraavan tavoiteaikataulun mukaisesti:

kuntakehityslautakunta 17.9.2025 ->

kunnanhallitus 6.10.2025 ->

kunnanvaltuusto 20.10.2025