

## Keskusta AK maankäyttösopimukset

Khall 19.05.2026 § 120

### Selostus

Keskusta AK, asemakaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyä ennen kunnanhallitus päättää kaava-alueen yksityisten maanomistajien maankäyttösopimuksista.

Maankäyttösopimusluonnokset on valmisteltu kaikille merkittävää hyötyä saaville 23 kiinteistönomistajille, joista 18 on myös allekirjoittanut vuoden 2024 kaavoituksen käynnistämissopimuksen.

Merkittäväksi hyödyksi katsotaan lisärakennusoikeus. Joidenkin kiinteistöjen kaavamerkintä muuttuu asuinrakennuksesta liikerakentamiseen soveltuvaksi ja tämän tavanomaisesti katsotaan olevan merkittävää hyötyä. Hailuodossa kukaan yksityisistä maanomistajista ei kuitenkaan suoranaisesti ole itse toivonut kaavamerkinnän muuttamista, vaan muutokset ovat tulleet kaavanlaatijan esityksestä.

Kunnan kaavoitussopimusehto (2024):

”Ne maanomistajat, jotka saavat omistamilleen maa-alueille lisärakennusoikeutta, sitoutuvat maksamaan Kunnalle asemakaavan valmistelun kunnalle aiheuttamat kustannukset omistamansa kiinteistön osalta saadun hyödyn suhteessa (=lisärakennusoikeus).

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 (mm. suunnittelukustannukset, pohjakartan laatimis- ja hyväksymiskustannukset, kuulutus- ja kuulemiskulut, luonto- ym. selvitykset, kunnalle kaavoituksen käsittelystä aiheutuvat kulut, matkakulut, päivärahat sekä ilmoitus- ja kopiointikulut).”

Kunta on 10.2.2026 mennessä maksanut Hailuodon kunnan keskustan asemakaavan laatimiseen liittyviä kuluja yhteensä 81 346,07 euroa (0 % alv). Kaavanlaatijalta Merja Isteriltä on saatu 10.2.2026 kustannusarvio vuoden 2026 kuluista 6980 euroa (0 % alv). Sopimuksen mukaisesti kulut voidaan laskuttaa vasta, kun kunnanhallitus on hyväksynyt kaavan valtuuston käsiteltäväksi. Hyväksytty kaava kuulutetaan, josta aiheutuu kustannuksia noin 900 euroa (0 % alv).

### Rakennusoikeuden lisääminen kaava-alueelle

Lisäykset	AO	AT	AP-1	C-1	C-2
Kunnan rakennusoikeus	4860	2080	2537	1949	
Yksityisten	5429	1640		2893	311
Yhteensä	10289	3720		4842	311
	4,114755				

Keskusta AK asemakaavan alueelle on lisätty rakennusoikeutta (k-m<sup>2</sup>) eri kaavamääräyksille yllä olevan kaavion mukaisesti.

Kaavoitussopimusten yhteydessä yksityisille maanomistajille on annettu kuluarvioksi 5–10 €/k- m<sup>2</sup>.

Rakennuskaava-alueella edellytetään tietty määrä myös AL- merkintöjä eli liikerakentamiseen soveltuvia kiinteistöjä. Osalle maanomistajista on näin ollen vaihdettu alkuperäinen rakennuskaavamerkintä AL-merkinnäksi, jolloin tontin arvon oletetaan nousevan, vaikka lisärakennusoikeutta ei tule.

Uudet viher- ja katualueet hyvitetään kiinteistönomistajille myöhemmin lunastusoikeutta käyttämällä.

Kunnalla on MRL 96 § perustuva lunastusoikeus koskien mm. katualueita. Lunastustoimikunta ratkaisee lunastusoikeuden, määrää korvaukset ja tekee kaikki muutkin päätökset lunastustoimituksessa.

<https://www.kuntaliitto.fi/julkaisut/maapolitiikan-opas/maapolitiikan-keinot/lunastaminen/yleisen-alueen-lunastus>

Maanomistajan osallistumisesta kunnalle aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin sovitaan ensisijaisesti maankäyttösopimuksin. Yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin osallistumisvastuun toteuttaminen voi tapahtua joko sopimuksella tai perimällä maanomistajalta kehittämiskorvaukseksi kutsuttu maksu (MRL 91 c §).

Suurin osa kuntien laatimista maankäyttösopimuksista on ollut sellaisia, jotka koskevat vain alueiden kaavoitusta ilman, että yhdyskuntatekniikan rakentamisvelvoitteita siirretään kunnalta maanomistajalle. Sopimukset on tällöin laadittu ns. suppean sisällön pohjalta.

Sen sijaan tehtäessä maankäyttösopimuksia rakennusliikkeiden tai muiden merkittävien kiinteistönomistajien kanssa, kaavan sisällöstä neuvoteltaessa saattaa tulla esille myös maanomistajan toimesta tapahtuva kunnallistekniikan ym. rakentaminen (laaja sisältö).

Vaikka katujen, puistojen ja vesihuollon rakentaminen on perinteisesti ollut kuntien tehtävänä lakiin perustuen, kunnilla on kuitenkin mahdollisuus sopimusteitse siirtää nämä tehtävät käytännössä rakennusliikkeiden tai muiden toimijoiden suoritettavaksi. Toimeksiantotehtävän antaminen yrityksille ei merkitse kunnalle kuuluvan perusvastuun vähenemistä.

<https://www.kuntaliitto.fi/julkaisut/maapolitiikan-opas/maapolitiikan-keinot/maankayttosopimukset>.

Kunta voi, niin halutessaan periaatepäätöksessään linjata myös kehittämiskorvauksen käyttöä tilanteissa, joissa maankäyttösopimukseen ei päästä. Jos kunta katsoo asemakaavan laatimisen yksityisen omistamalle maalle maankäytöllisesti ja mm. kunnan talouden näkökulmasta tarkoituksenmukaiseksi ja maankäyttösopimukseen ei päästä, kunta voi ilman ao. periaatepäätöstäkin soveltaa maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun kehittämiskorvausta koskevia säännöksiä.

Maankäyttösopimusten perusteet ja sopimusluonnokset on käsitelty kunnanhallituksen iltakoulussa 15.4.2025. Viimeistellyt ehdotukset maankäyttösopimuksiksi on lähetetty kunnanhallitukselle kokouksen oheismateriaalina.

Valmistelija	Maankäytönsuunnittelija Saunaluoma, palveluasiantuntija Pirttikoski, kunnanjohtaja Alikoski, 040 6836522
Esittelijä	Kunnanjohtaja Alikoski Maarit
Päätösehdotus	<p>Kunnanhallitus päättää hyväksyä valmistelijoiden esityksen maankäyttösopimusten k-m2 hinnoiksi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- asuin- ja talousrakennukset k-m2 5,30 euroa / k-m2</li><li>- liikerakennusten C1-C2 k-m2 lisäkerrosneliöiden hintakerroin 1,2 / k-m2.</li></ul>
Päätös	<p>Merkittiin, että</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- varapuheenjohtaja Vähämetsä ja jäsen Luoma-aho poistuivat esteellisinä (intressijääviys) kokoushuoneesta asiasta käytävän keskustelun ja päätöksenteon ajaksi.</li><li>- Valtuuston puheenjohtaja Siekkinen poistui kokoushuoneesta asiasta käytävän keskustelun ja päätöksenteon ajaksi.</li></ul> <p>Asiakohdan pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Katri Ronkainen ja Keijo Mild.</p> <p>Kunnanjohtaja Alikoski esitteli asian.</p> <p>Kunnanhallitus kävi keskustelun asiasta.</p> <p>Päätösehdotus hyväksyttiin.</p>