

# Maapoliittiset toimintatavat ja kuntatalous – tietoa kuntapäätäjille



Kuntaliiton  
VERKKOJULKAISU

Kannen kuva: Kuvatoimisto Comma

1. painos

© Suomen Kuntaliitto

Helsinki 2009

ISBN 978-952-213-474-5 (pdf)

ISBN 978-952-213-478-3 (painettu)

Suomen Kuntaliitto  
Toinen linja 14  
PL 200  
00101 Helsinki  
Puh. (09) 7711  
Faksi (09) 771 2291  
[www.kunnat.net](http://www.kunnat.net)

# Maapoliittiset toimintatavat ja kuntatalous – tietoa kuntapäätäjille

## Maankäytön ratkaisut ja kuntatalous

Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta alueellaan. Kunnan tehtäviin kuuluu myös maapolitiikan harjoittaminen alueellaan. Maapolitiikka käsittää maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet.

Kunnan kaavoituksen ja maapolitiikan ratkaisut vaikuttavat merkittävästi kunnan talouteen. Kaavoituksella vaikutetaan yhdyskuntarakenteen ja kunnan palvelujen kustannustehokkuuteen. Maapolitiikan ratkaisuilla vaikutetaan yhdyskuntarakentamisesta kunnalle aiheutuviin nettokustannuksiin



Maankäytön sekä asunto-, elinkeino- ja ympäristöpolitiikan strategiat ja niiden toteuttaminen ovat tiivis kokonaisuus. Maapoliittisessa ohjelmassa linjataan kunnan maapolitiikan toimintaperiaatteet.

## Maapolitiikan, kaavoituksen ja hajarakentamisen ohjauksen yhteispeli

Kunnan maankäytön ohjaus koostuu maankäytön strategisista linjauksista, kaavoituksesta ja maapolitiikan toimenpiteistä sekä hajarakentamista ohjaavista päätöksistä.

Kaikkien maankäytön ohjauksen toimenpiteiden tulee vaikuttaa samaan suuntaan, jotta maankäytölle asetetut toiminnalliset, laadulliset ja taloudelliset tavoitteet voivat toteutua.

Kunnan maankäytön päätavoitteena on varmistaa kysyntää vastaava tonttitarjonta eheässä yhdyskuntarakenteessa, jossa kunnan ja yksityisten toimijoiden on mahdollista järjestää asukkaiden ja yritysten tarvitsemat toimivat, laadukkaat ja kustannustehokkaat lähipalvelut.

### Maapoliittinen ohjelma

Kunnan maapoliittisen ohjelman laatimisen tavoitteena on luoda pitkäjänteiset linjaukset maapolitiikan harjoittamiseen. Kuntalaisten näkökulmasta tärkeitä tavoitteita ovat kunnan toiminnan ennustettavuus sekä kuntalaisten tasapuolinen ja oikeudenmukainen kohtelu maapolitiikan toimissa.

Maapoliittisessa ohjelmassa kunta päättää maapolitiikan strategiset tavoitteensa, toimintaperiaatteensa sekä tarpeen mukaan käytettävät maapolitiikan keinot. Maapoliittisen ohjelman valmistelussa pyritään varmistamaan virkamiesten ja päättäjien yhteinen sitoutuminen ohjelman tavoitteisiin ja toteuttamiseen.

### Maapoliittiset toimintatavat

Perinteisessä maapolitiikassa kunta hankkii ostamalla tai lunastamalla omistukseensa maan ennen asemakaavoitusta. Luovuttaessaan maan kaavoitettuihin tontteihin kunta voi luovutushinnalla kattaa paitsi maan hankintakulut myös merkittävän osan kaavan toteuttamisesta koituvista kustannuksista.

Maankäyttösopimuksia käytetään kaavoitettaessa muuta kuin kunnan omistamaa maata. Tällöin kaavan toteuttamisen kustannuksia katetaan ainakin osittain kaavan tuomalla arvonnousulla.

Tämän esitteen tavoitteena on tehdä selkoa edellä mainittujen maapoliittisten toimintatapojen taloudellisista vaikutuksista kunnan kannalta.

## Kunnan maanhankinta – miksi kunnan kannattaa hankkia raakamaata?

Kunnan raakamaan hankinnalla saavutetaan käytännössä seuraavia etuja:

Raakamaan hankinta kunnan yleiskaavan mukaisilta kasvusuunnilta auttaa kehittämään kunnan yhdyskuntarakennetta toivottuun suuntaan. Kunnan hankkiman maan kaavoitus ja tonttien rakentamiskelpoisiksi saattaminen sujuvat joutuisasti.

Hankkimalla kaavoitettava maa kunnan omistukseen voidaan maanomistajia kohdella tasapuolisesti riippumatta tulevasta kaavaratkaisusta.

Asemakaavoituksen synnyttämä maan arvonnousu voidaan käyttää kaavan toteuttamisesta kunnalle aiheutuviin kustannuksiin. Kunnan riittävä tonttivaranto ja tonttien luovutus antavat mahdollisuuden vaikuttaa tonttien sekä asumisen ja yrittämisen hintatasoon kunnassa.

Kunnalla on paremmat mahdollisuudet varmistaa kaavan oikein ajoitettu ja taloudellinen toteuttaminen.

Kunnan raakamaan hankinnalla voidaan varmistaa laajojen, riittävien ja oikein sijoituneiden virkistysalueiden toteuttaminen.

**Vuoreskeskus** Ohessa on esitelty Vuoreskeskuksen aloituskortteleiden rakennussuunnitelmia

Vuoreskeskuksen toiminnallisen ytimen muodostaa Vuoreskeskus, johon sijoittuvat kaupungin keskeiset julkiset ja kaupalliset palvelut. Keskuksen luonne perustuu pädäkaupunkimaiseen miiööseen sekä asumis-, palvelu-, harrastus- ja työpaikatoimintojen sekoittuneeseen kaupunkirakenteeseen, jolla luodaan edellytyksiä eiiivän kaupunkikeskustan syntyämiselle.

Vuoreskeskukseen rakennetaan kerrostaloja, rivitaloja ja muita kytkeäjä kaupunkimaisista pientaloja. Vuoreskeskuksen asukasuku tulee olemaan noin 2100.

**Kortteli 7623** pohjoinen  
Hattala Oy  
www.hattala.fi

**Kortteli 7623** etelä  
Rakennuslaitos Pohja Oy  
www.pohjatrak.fi

**Kortteli 7624** pohjoinen  
Viura Oy  
www.viura.fi

**Kortteli 7624** etelä  
SRV Yhtiö Oy  
www.srv.fi











**Palvelut**

- Liikekeskus
- Kirkko- ja kulttuuripalvelut
- Sosiaali- ja terveysasema
- Koulukeskus
  - Päiväkot
  - Esikoulu
  - Yhteinen peruskoulu
  - Terveydenhoitajat

**Kortteli 7622**  
YIT Rakennus Oy  
www.yti.fi

**Kortteli 7620**  
Pihl-Sekon Oy  
www.pihlsekon.fi

**Kortteli 7619**  
VO Rakennuttaja Oy  
www.vo.fi



**Vuores**

© Tampereen kaupunki

### Vuoreskeskuksen uusi kaupunginosa

Vuoreskeskuksen alue on pääosin kunnan omistamalle maalle toteutettava laaja uusi asuinalue Tampereen ja Lempäälän kuntien alueella. Alueen järjestelmällisen toteuttamisen lähtökohdaksi on kuntien pitkäjänteinen maanhankinta ja maanomistus alueella.

## Raakamaan hankinnan järjestäminen kunnassa

Kunnan maapoliittiseen ohjelmaan kirjataan kunnan maanhankinnassa noudatettavat periaatteet. Maanhankinnan onnistumista tukee se, että kunnassa hyödynnetään tarvittaessa koko maapoliittista keinovalikoimaa ns. lievemmän keinon periaatetta noudattaen, ensisijaisesti vapaaehtoisia keinoja käyttäen.

Maata on hyvä hankkia tarvetta ennakoiden oikeasta paikasta, oikeaan aikaan ja oikeaan hintaan.

Käytännössä tämä tarkoittaa, että maata hankitaan yleiskaavan mukaisilta kasvusuunnilta hyvissä ajoin ennen alueiden asemakaavoitusta ja että kaupoissa noudatetaan kohtuullista, perusteiltaan yhtenäistä ja vakaata hintatasoa. Vapaaehtoisten kauppojen perusteella määräytyy maan käypä hintataso myös mahdollisissa lunastustilanteissa.

Kunnan johdonmukaisilla toimilla pidetään yllä maanomistajien luottamus kunnan asemaan luotettavana ja tasapuolisena neuvottelukumppanina.

Maanhankintaan on tarpeen varata riittävät taloudelliset ja henkilöresurssit. Erityisesti taloudellisen laskusuhdanteen aikana kunnan kannattaa hankkia maata aktiivisesti.



© Kari Jämsen

### Kuopion Saaristokaupunki

Kaupunki hankki asemakaavoitettavat alueet omistukseensa lähes kokonaan vapaaehtoisin kaupoin. Vain kahden tilan osalta jouduttiin turvautumaan maan lunastamiseen. Näiden alueiden kaavoituksesta ei valitettu.

## Lainsäädäntö tukee kunnan maanhankintaa

Lainsäädäntö tukee kuntien pitkäjänteistä maanhankintaa verohelpotuksilla, etuosto-oikeudella ja monipuolisilla lunastusmahdollisuuksilla.

Etuostolaki antaa kunnalle mahdollisuuden väliintuloon sellaisten alueiden kaupoissa, jotka ovat tarpeen kunnan yhdyskuntarakentamista varten. Kunnan on mahdollisuutta käyttäessään syytä varmistaa, ettei maasta makseta ylihintaa. Ylihintatilanteessa kunta voi harkita lunastuksen käyttöä etuoston sijaan.

Vapaaehtoisen kaupan syntymisen esteenä on lähes aina erimielisyys maan hinnasta. Lunastuksessa raakamaasta maksetaan puolueettoman lunastustoimikunnan määräämä käypä hinta, joka perustuu alueella tehtyihin vertailukelpoisiin maakauppoihin. Oikein ajoitettuna lunastus ei viivytä alueiden käyttöönottoa. Jo kunnan valmius käyttää lunastusta johtaa usein vapaaehtoiseen kauppaan.



© Espoon kaupunki

### Espoon vuoden 2006 asuntomessualue

Alue saatiin hankittua vapaaehtoisin kaupoin messujen toteuttamisen vaatimassa aikataulussa sen johdosta, että kaupunki päätti hakea lunastusta alueen saamiseksi suunniteltuun käyttöön.

Asemakaavan mukaisia katualueita, yleisten rakennusten tontteja ja muita yleisiä alueita kunnat lunastavat usein. Tonttipula ja kohonneet raakamaan hintaodotukset ovat lisänneet tarvetta myös raakamaan lunastuksen käyttämiseen. Lunastus joudutaan yleensä kohdentamaan vain pieneen osaan hankittavista alueista. Lunastuksen käytön tavoitteena on kunnan näkökulmasta paitsi varmistaa alueen saaminen yhdyskuntarakentamiseen, myös säilyttää luottamus maaomistajien tasapuoliseen kohteluun. Korvauksen määrääminen perustuu alueen käypään arvoon.

Raakamaan lunastusta ovat 1990-luvun alun jälkeen käyttäneet ainakin Oulu, Haukipudas, Tampere, Pirkkala, Ylöjärvi, Pattijoki, Raisio, Pori, Kempele, Kaarina, Kuusankoski, Joensuu, Tuusula, Kuopio, Järvenpää, Mäntsälä, Sipoo ja Jämsänkoski.



© Porin kaupunki

### Porin Tuorsniemi

Raakamaan lunastamisella kaupunki voi täydentää vapaaehtoisein kauppoihin perustuvaa maanhankintaa ja varmistaa eheä ja taloudellinen yhdyskuntakehitys. Mahdollisuus maankäytösopimuksen tekemiseen ei rajoita kunnan mahdollisuutta käyttää lunastusta maanhankintaan (KHO 2005:12). (Karttapiirros: Porin kaupunki)

Oulun kaupunki ja sen pohjoinen naapuri Haukipudas ovat laajojen raakamaa-alueiden hankinnan yhteydessä käyttäneet lunastamista yksittäisten kohteiden hankkimiseen. Maapoliittisten keinojen määrätietoinen ja tehokas käyttö on näissä kunnissa osaltaan mahdollistanut suunnitelmallisen asuntoalueiden käyttöönoton sekä satojen omakotitonttien luovuttamisen vuosittain rakentajille.



© Oulun kaupunki

### **Oulun Kaakkuri**

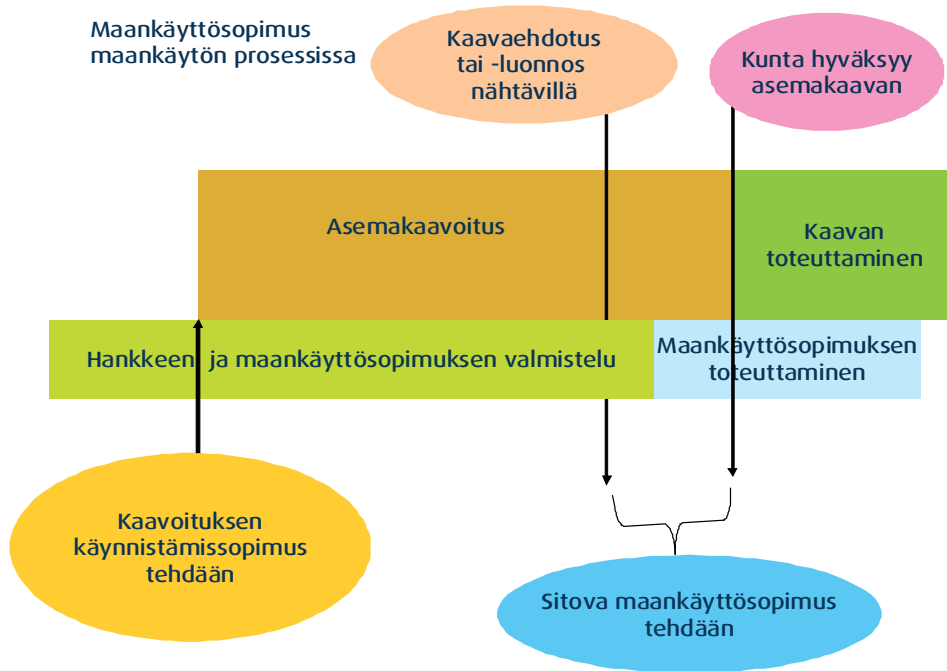
Hankkimalla kaavoitettava maa kaupungin omistukseen voitiin maanomistajia kohdella tasapuolisesti riippumatta rakennusoikeuksien kohdentumisesta alueelle. Karttapiirroksista käy ilmi kuinka rakennuskorttelit sijoittuivat alkuperäiseen kiinteistöjaotukseen nähden. Asemakaavaa ei ole mahdollista laatia siten, että rakennusoikeus jakautuisi tasaisesti eri maanomistajien kesken. (Kartta: Oulun kaupunki)

## **Maankäyttösopimuksen ja kehittämiskorvauksen pelisäännöt**

Kaavoitettavan alueen omistaja on maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyin edellytyksin velvollinen osallistumaan kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maankäyttösopimuksella maanomistajan kanssa.

Velvollisuuden täyttämässä maanomistajia on kohdeltava yhdenvertaisesti. Kaavoitettaessa yksityistä maata ilman sopimusta maanomistaja saa hyväksyä kaavan aikaansaaman taloudellisen hyödyn kaavan toteuttamiskustannusten jäädessä kunnan vastattaviksi.

Maankäyttösopimus voidaan tehdä vasta kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Ennen kaavoituksen aloittamista voidaan kuitenkin tehdä sopimus kaavoituksen käynnistämisestä. Siinä voidaan sopia suoranaisen kaavoitustyön kustannusjaosta ja kirjata alustavia maankäyttötavoitteita, jotka eivät kuitenkaan ole sopimusosapuolia sitovia asemakaavaa laadittaessa.



**Kaavoituksen käynnistämissopimuksen ja maankäyttösopimuksen ajoitus kaavoituksen suhteen**

Mikäli kunnan ja maanomistajan välille ei synny sopimusta, kunta voi määrätä maanomistajan maksettavaksi lakisääteisen kehittämiskorvauksen tai hakea alueen lunastuslupaa ympäristöministeriöltä.

Kehittämiskorvausta määrättäessä voidaan ottaa huomioon katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden hankinta-, suunnittelu- ja rakentamiskustannukset, yleisten rakennusten maanhankintakustannukset, eräät maanpuhdistus- ja meluntorjuntakustannukset samoin kuin kaavoituskustannukset.

Kehittämiskorvaus ositellaan tonteille niiden arvonnousun mukaisessa suhteessa. Korvauksen enimmäismääränä voi olla enintään 60 % tontin arvonnoususta.

Kehittämiskorvausta koskevien säännösten estämättä voidaan maankäyttösopimuksella laajemminkin sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Osapuolet voivat näin ollen tietyin sopimusoikeudellisin edellytyksin sopia myös esimerkiksi maanomistajan osallistumisesta koulu-, päiväkotij- ja muiden vastaavien palvelutilojen rakentamiseen.

## Maankäyttösopimus asemakaavaa muutettaessa

Asemakaavan muutoksesta, jolla alueen käyttötarkoitusta tai rakennusoikeutta muutetaan, kunnalle aiheutuvat kustannukset ovat yleensä selvästi alhaisemmat kuin aluetta ensimmäistä kertaa kaavoitettaessa. Usein kaavanmuutosalueilla kadut ja kunnallistekniikan runkoverkosto on jo rakennettu. Kunnalle voi kuitenkin aiheutua kustannuksia kunnallistekniikan uudistamisesta, johtosiirroista, pysäköintiratkaisusta sekä uusien asukkaiden ja yritysten tarvitsemien lähipalvelujen rakentamisesta.

Rakennetun kaavanmuutosalueen hankkiminen kunnan omistukseen on vain harvoin tarkoituksenmukaista. Kaavanmuutosalueilla yksityisen maan kaavoittaminen maankäyttösopimuksia käyttäen on kunnan kannalta yleensä toimiva yhteistyön muoto.

## Maankäyttösopimus ensimmäistä asemakaavaa laadittaessa

Asemakaavan toteuttamisesta ensi kertaa kaavoitettavilla alueilla kunnalle aiheutuu suuret kustannukset kaavan toteuttamisesta, jos toteuttaminen vaatii suuria investointeja palveluihin ja kunnallistekniikan runkoverkkoihin.

Maankäyttösopimusten kautta kuntien saamat korvaukset ovat yleensä 40–60 % kaavoituksen aiheuttamasta maan arvonnoususta. Korvaukset maksetaan yleensä rahana tai luovuttamalla kunnalle maa-alueita.

Maankäyttösopimusten mukaiset korvaukset eivät yleensä riitä kattamaan kaikkia kaavan toteuttamisesta kunnalle aiheutuvia kunnallistekniikan ja lähipalvelujen rakentamiskustannuksia. Korvaukset kattavat kustannukset vain pienillä alueilla, joilla kunnalliset palvelut ovat valmiina ja jotka sijaitsevat valmiin ja riittävän kapasiteetin omaavan kunnallistekniikan runkoverkoston piirissä.

## Esimerkkilaskelmia maankäyttöhankkeiden taloudellisista vaikutuksista kuntatalouteen

Tutkitut esimerkkihankkeet sijoituivat Järvenpään, Siilinjärvelle ja Tampereelle. Laskelmissa on kuvattu teoreettista tilannetta, jossa kunta olisi laatinut kyseisissä hankkeissa maankäyttösopimuksen, jolla puolet alueen arvonnoususta olisi ohjattu maanomistajalle. Saamatta jääneitä maanmyyntituloja on suhteutettu kuntien vuoden 2009 talousarvioissa esitettyihin verotuloihin ja investointeihin.

Järvenpään ja Siilinjärven tapauksissa tiedot raakamaan hankintamenoista ja tontinmyyntituloista on saatu kunnilta ja ne perustuvat hankkeiden yhteydessä tehtyihin suunnitelmiin ja arvioihin. Tampereen tapauksessa kehitettävän alueen (noin 700 ha) raakamaan hankintamenot on laskettu raakamaan yksikkökustannuksella 3,0 euroa/m<sup>2</sup> ja tontinmyyntitulot yksikköhinnalla 135 €/k-m<sup>2</sup> (Tampereen kaupungin arvio keväällä 2009).

## Järvenpään tiiviit pientaloalueet

### Lepola

(yhdyskuntarakennetta täydentävä omakoti- ja rivitaloalue, jonkin verran pienkerrostaloja)

Raakamaan hankintamenot/kunta ostaa:

- Noin 23 ha
- Menot yhteensä 0,9 milj. euroa

Tontinmyyntitulot/kunta myy:

- Noin 46 200 k-m<sup>2</sup>
- Tulot tontinmyynnistä 14,8 milj. euroa

Kaavan tuoma nettotulo: 13,9 milj. euroa

- Maankäyttösopimuksilla kunnalta jäisi saamatta n. 50 % = n. 7 milj. euroa

—> Maankäyttösopimuksilla kunta olisi voinut kattaa alueen kunnallistekniikan rakentamiskustannukset (5,9 milj. euroa) ja osan (1,1 milj. euroa) alueen muun palvelurakentamisen kustannuksista.

—> Kunnalta olisi kuitenkin jäänyt saamatta n. 7 milj. euron maanmyyntitulot, jotka olisi voitu käyttää alueen rakentamiseen.

### Terhola

(yhdyskuntarakennetta täydentävä omakoti- ja rivitaloalue, jonkin verran pienkerrostaloja)

Raakamaan hankintamenot/kunta ostaa:

- Noin 5 ha
- Menot yhteensä 0,2 milj. euroa

Tontinmyyntitulot/kunta myy:

- Noin 10 400 k-m<sup>2</sup>
- Tulot tontinmyynnistä 3,1 milj. euroa

Kaavan tuoma nettotulo: 2,9 milj. euroa

- Maankäyttösopimuksilla kunnalta jäisi saamatta n. 50 % = n. 1,5 milj. euroa

—> Maankäyttösopimuksilla kunta olisi voinut kattaa alueen kunnallistekniikan rakentamiskustannukset (0,7 milj. euroa) ja osan (0,8 milj. euroa) alueen muun palvelurakentamisen kustannuksista.

—> Kunnalta olisi kuitenkin jäänyt saamatta n. 1,5 milj. euron maanmyyntitulot, jotka olisi voitu käyttää alueen rakentamiseen.

### Maankäyttösopimuksia käytettäessä kunnalta jäisi saamatta yhteensä 8,5 miljoonaa euroa tontinmyyntituloja

Järvenpään talousarvio v. 2009

- Kunnallisverotulot 130,3 milj. euroa
- Asukasluku 38 395
- Tuloveroprosentti 19 %
- Kunnallisvero/asukas 3 392 euroa
- Keskimääräinen verotettava tulo/asukas 17 854 euroa

Jos 8,5 miljoonaa euroa kerättäisiin verotuloina yhden vuoden (2009) aikana

- Kunnallisverotulot 138,8 milj. euroa

- Järvenpäässä saamatta jääneiden tontinmyyntitulojen kerääminen verotuloina vuoden 2009 aikana tarkoittaisi tuloveroprosentin nostoa **1,25 prosenttiyksiköllä** (19 % → 20,25 %).
- Järvenpään kaupungin vuoden 2009 investointiohjelman perusteella maankäyttösopimuksia käytettäessä menetetty tulo **8,5 milj. euroa** vastaisi ko. vuonna rakennusten käytettävyyden parantamiseen, toiminnallisiin muutoksiin sekä korvus- ja uusinvestointeihin varattua määrärahaa (yht. 8,5 milj. euroa). Korvus- ja uusinvestoinnit sisältävät mm. Saunakallion koulua koskevan uudisrakentamisen ja peruskorjauksen (5,8 milj. euroa) sekä Anttilan koulun laajennuksen (0,3 milj. euroa).

## Siilinjärven uudet asuinalueet

### Vuorela

(yhdyskuntarakennetta täydentävä kerrostaloalue)

Raakamaan hankintamenot/kunta ostaa:

- Noin 8 ha
- Menot yhteensä 0,3 milj. euroa

Tontinmyyntitulot/kunta myy:

- Noin 30 900 k-m<sup>2</sup>
- Tulot tontinmyynnistä 2,6 milj. euroa

Kaavan tuoma nettotulo: 2,3 milj. euroa

- Maankäyttösopimuksilla kunnalta jäisi saamatta n. 50 % = n. 1,2 milj. euroa

—> Maankäyttösopimuksilla kunta olisi voinut kattaa alueen kunnallistekniikan rakentamiskustannukset (0,7 milj. euroa) ja osan (0,5 milj. euroa) alueen muun palvelurakentamisen kustannuksista.

—> Kunnalta olisi kuitenkin jäänyt saamatta n. 1,2 milj. euron maanmyyntitulot, jotka olisi voitu käyttää alueen rakentamiseen.

### Harjamäki

(yhdyskuntarakennetta täydentävä omakotitaloalue)

Raakamaan hankintamenot/kunta ostaa:

- Noin 40 ha
- Menot yhteensä 0,5 milj. euroa

Tontinmyyntitulot/kunta myy:

- Noin 20 600 k-m<sup>2</sup>
- Tulot tontinmyynnistä 1,6 milj. euroa

Kaavan tuoma nettotulo: 1,1 milj. euroa

- Maankäyttösopimuksilla kunnalta jäisi saamatta n. 50 % = n. 0,6 milj. euroa

—> Maankäyttösopimuksilla kunta ei olisi voinut kattaa kuin alle puolet alueen kunnallistekniikan rakentamiskustannuksista (1,3 milj. euroa) eikä lainkaan alueen muita palvelurakentamisen kustannuksia.

—> Kunnalta olisi jäänyt saamatta n. 0,6 milj. euron maanmyyntitulot, jotka olisi voitu käyttää alueen rakentamiseen.

### Maankäyttösopimuksia käytettäessä kunnalta jäisi saamatta yhteensä 1,8 miljoonaa euroa tontinmyyntituloja

Siilinjärven talousarvio v. 2009

- Kunnallisverotulot 55,9 milj. euroa
- Asukasluku 21 033
- Tuloveroprosentti 18,75 %
- Kunnallisvero/asukas 2 658 euroa
- Keskimääräinen verotettava tulo/as. 14 175 euroa

Jos 1,8 miljoonaa euroa kerättäisiin verotuloina yhden vuoden (2009) aikana

- Kunnallisverotulot 57,7 milj. euroa

- Siilinjärvellä saamatta jääneiden tontinmyyntitulojen kerääminen verotuloina vuoden 2009 aikana tarkoittaisi tuloveroprosentin nostoa **0,75 prosenttiyksiköllä** (18,75 % → 19,5 %).
- Siilinjärven kunnan vuoden 2009 investointiohjelman perusteella maankäyttösopimuksia käytettäessä menetetty tulo **1,8 milj. euroa** vastaisi suuruusluokaltaan ko. vuonna Vuorelan koulun peruskorjaukseen varattua määrärahaa (1,5 milj. euroa). Vuorelan koulun peruskorjaus on määrä toteuttaa vuosina 2009–2010 ja hankkeen kokonaiskustannusarvio on 2,2 milj. euroa.

## Tampereen Vuores – uusi kaupunginosa

Tampereen osalta tarkastelu on puhtaasti teoreettinen. Alueen raakamaan hankintamenojen laskenta perustuu kaupungin arvioon raakamaan yksikkökustannuksesta (n. 3 €/m<sup>2</sup>) nykytilanteessa. Koko alueen (n. 700 ha) raakamaan hinnaksi muodostuisi näin ollen 21 miljoonaa euroa. Todellisuudessa Tampereen kaupunki on hankkinut maata Vuoreksen alueelta pitkäjänteisesti useilla maakaupoilla ainakin 1970-luvulta lähtien. Kaupungin arvio rakennusoikeuden keskimääräisestä hinnasta Vuoreksen alueella on noin 135 €/k-m<sup>2</sup>.

Tarkastelu perustuu lisäksi olettamukseen, että kaikki tontinmyyntitulot/saamatta jäävien tulojen vaikutus kohdistuisi vain yhteen vuoteen (2009). Todellisuudessa tonttien myynti ja siitä aiheutuvat taloudelliset vaikutukset jakautuisivat useammalle vuodelle.

### Vuores

(yhdyskuntarakenteesta irrallaan sijaitseva uusi kaupunginosa)

Raakamaan hankintamenot/kunta ostaa:

- Noin 700 ha
- Menot yhteensä 21 milj. euroa

Tontinmyyntitulot/kunta myy:

- Noin 661 600 k-m<sup>2</sup>
- Tulot tontinmyynnistä 89 milj. euroa

Kaavan tuoma nettotulo: 68 milj. euroa

- Maankäyttösopimuksilla kunnalta jäisi saamatta n. 50 % = n. 34 milj. euroa

—> Maankäyttösopimuksilla kunta ei olisi voinut kattaa kuin alle puolet alueen kunnallistekniikan rakentamiskustannuksista (82 milj. euroa) eikä lainkaan alueen muita palvelurakentamisen kustannuksia.

—> Kunnalta olisi jäänyt saamatta n. 34 milj. euron maanmyyntitulot, jotka olisi voitu käyttää alueen rakentamiseen.

### Maankäyttösopimuksia käytettäessä kunnalta jäisi saamatta yhteensä 34 miljoonaa euroa tontinmyyntituloja

Tampereen talousarvio v. 2009

- Kunnallisverotulot 625 milj. euroa
- Asukasluku 211 000
- Tuloveroprosentti 18 %
- Kunnallisvero/asukas 2 961 euroa
- Keskimääräinen verotettava tulo/as. 16 450 euroa

Jos 34 miljoonaa euroa kerätään verotuloina yhden vuoden (2009) aikana

- Kunnallisverotulot 659 milj. euroa

- Tampereella saamatta jääneiden tontinmyyntitulojen kerääminen verotuloina vuoden 2009 aikana tarkoittaisi tuloveroprosentin nostoa **1 prosenttiyksiköllä** (18 % → 19 %).
- Tampereen kaupungin vuoden 2009 investointiohjelman perusteella maankäytösopimuksia käytettäessä menetetty tulo **34 milj. euroa** vastaisi suuruusluokaltaan yhteenlaskettuna kaupungin Tilakeskuksen ko. vuoden talonrakennusinvestointeja (39,2 milj. euroa). Tilakeskuksen rakennushankkeista merkittävimpiä ovat Hatanpään kantasairaalan, Tampereen kauppaoppilaitoksen sekä Hatanpään koulun/lukion ja Pohjois-Hervannan koulun peruskorjaukset.

Esite on laadittu Helsingin, Espoon, Turun, Oulun, Hyvinkään ja Järvenpään kaupunkien sekä ympäristöministeriön ja Suomen Kuntaliiton yhteistyönä.



**Suomen Kuntaliitto**  
Toinen linja 14  
00530 Helsinki  
PL 200, 00101 Helsinki

Puhelin (09) 7711  
Telefax (09) 771 2291  
[www.kunnat.net](http://www.kunnat.net)

Helsinki 2009



**YMPÄRISTÖMINISTERIÖ**  
MILJÖ MINISTERIET  
MINISTRY OF THE ENVIRONMENT