



Kunnanhallitus, § 251, 24.11.2025
Kunnanvaltuusto, § 74, 01.12.2025

§ 74

Maankäyttösopimusehdot

MUODno-2025-398

Kunnanhallitus, 24.11.2025, § 251

Valmistelijat / lisätiedot:

Aatu Harmaala, aatu.harmaala@muonio.fi

Maapolitiikan kehittäminen on tunnistettu yhdeksi keskeiseksi kehittämisen kohteista. Osana tätä työtä laadittiin ensimmäistä kertaa maa- ja asuntopoliittinen ohjelma, joka toimii pohjana maapolitiikan toteuttamiselle ja pitkäjänteiselle kehittämiselle. Ohjelmassa asetettiin tavoitteeksi ja strategiseksi linjauksesi maankäyttösopimuskäytännön kehittäminen kuntaan.

Alueidenkäyttölain (AKL) 91 a §:n mukaan kunnan ja maanomistajan välinen maankäyttösopimus on ensisijainen keino sopia asemakaavan tai ranta-asemakaavan toteuttamiseen liittyvistä kustannuksista ja velvoitteista. Sopimus tehdään ennen kaavan hyväksymistä (91 b §), ja sen tarkoituksena on varmistaa, että kaavoituksen tuoma hyöty ja kustannukset jakautuvat oikeudenmukaisesti.

Maankäyttösopimusten solmimiseksi on valmisteltu sopimusehdot. Niihin sisältyy maksu/korvaus, jonka perusteella maanomistaja osallistuu kaavoituksen ja alueen kehittämisestä kunnalle aiheutuviin kustannuksiin. Menettelyä ei sovelleta, mikäli maanomistajalle osoitetaan asemakaavassa rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen ja jos rakennusoikeuden tai sen lisäyksen määrä ei ylitä 500 kerrosneliometriä.

Maksuperusteelle on luotu kolme luokkaa:

1. Yleiskaavan loma- ja matkailualueet (R), loma-asuntoalueet (RA), matkailupalvelujen alueet (RM) tai maa- ja asuntopoliittisessa ohjelmassa tunnistetut olemassa olevat matkailukeskittymät tai matkailun ja loma-asumisen laajentumisalueet
 - Maankäyttömaksu on 50 % asemakaavan laatimisen tai muuttamisen tuomasta arvonnoususta korvauksen ollessa kuitenkin vähintään 60 euroa / kaavoitettava rakennusoikeus k-m².
 - arvonnousun määrittää auktorisoidun kiinteistönarvioijan (AKA) tekemä arvio asemakaavan laatimisen tuomasta arvonnoususta.
 - maksu voidaan puolittaa, mikäli maanomistaja tai hankkeeseen ryhtyvä vastaa tieverkoston ja kunnallistekniikan rakentamisesta alueelle.
2. Muut alueet
 - Maankäyttömaksu on 20 euroa / kaavoitettava rakennusoikeus k-m²
 - maksu voidaan puolittaa, mikäli maanomistaja tai hankkeeseen ryhtyvä rakentaa alueelle tieverkon ja kunnallistekniikan.
3. Teollisuuskäyttöön kaavoitettavat alueet
 - Maankäyttömaksu on 10 euroa / kaavoitettava rakennusoikeus k-m²



-
- maksu voidaan puolittaa, mikäli maanomistaja tai hankkeeseen ryhtyvä rakentaa alueelle tieverkon ja kunnallistekniikan.

Ehdotus

Esittelijä: Laura Enbuska-Mäki, kunnanjohtaja

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että se hyväksyy em. maankäyttösopimusehdot ja että sopimusehdot astuvat voimaan 1.1.2026.

Tämän päätöksen osalta pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.

Kokouskäsittely

Maankäyttöinsinööri esitteli maankäyttösopimusten valmistelua ja poistui kokouksesta ennen päätöksentekoa.

Päätös

Hallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

Kunnanvaltuusto, 01.12.2025, § 74

Kunnanhallitus käsitteli asiaa 24.11.2025 § 251.

Ehdotus

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että se hyväksyy maankäyttösopimusehdot ja että sopimusehdot astuvat voimaan 1.1.2026.

Päätös

Valtuusto hyväksyi hallituksen esityksen ja totesi, että maankäyttösopimusehtoja sovelletaan myös jo käynnissä oleviin hankkeisiin.

Tiedoksi

elinvoimapalvelut



Kunnallisvalitus

§74

Kunnallisvalitusohje

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle

Postiosoite PL 189, 90101 Oulu

Käyntiosoite Torikatu 34-40, Oulu

Sähköpostiosoite pohjois-suomi.hao@oikeus.fi



Faksinumero 029 564 2841
Puhelinnumero 029 564 2800

Hallinto-oikeuden kirjaamon aukioloaika on 8–16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

1. päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
3. vaatimusten perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä

1. valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
2. selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
3. asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Muonion kunnan kirjaamosta.



Postiosoite Muonion kunta, PL 3, 99301 Muonio
Käyntiosoite Puthaanrannantie 15 a, Muonio
Sähköpostiosoite kirjaamo@muonio.fi
Puhelinnumero 0400 686 211

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 8.30–15.30.