

Tuusulan kunnan
MAAPOLIITTINEN OHJELMA 2020
(Valtuusto 13.6.2011 § 67)
(Tekninen korjaus kohdan 4.3. kappaleeseen 8 20.2.2013)

SISÄLLYSLUETTELO

1. Johdanto.....	3
2. Lähtökohdat.....	3
2.1. Kuntastrategia.....	3
2.2. Tonttituotantoprosessi ja yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset.....	4
3. Maapoliittiset tavoitteet.....	4
3.1. Yleiset tavoitteet.....	4
3.2. Erityiset tavoitteet ja tehtävät.....	4
3.2.1. Keskusta-alueet.....	4
3.2.2. Asuntoalueet.....	5
3.2.3. Työpaikka-alueet.....	5
3.2.4. Rakentamiselta vapaaksi jäävät alueet ja liikenteelle varattavat alueet.....	6
4. Maapoliittiset keinot.....	6
4.1. Raakamaan hankinta.....	6
4.2. Asemakaavoitettujen alueiden hankinta.....	7
4.3. Maankäytön kehittäminen maankäyttösopimuksilla.....	7
4.4. Keinojen käyttäminen tavoitteissa nimetyillä alueilla.....	8
4.4.1. Keskusta-alueet.....	8
4.4.2. Asuntoalueet.....	8
4.4.3. Työpaikka-alueet.....	9
4.5. Maan luovuttaminen.....	9
4.5.1. Tavoitteet ja aikataulu.....	9
4.5.2. Erillispientalotonttien luovuttaminen.....	9
4.5.3. Tuottajamuotoisten tonttien luovuttaminen.....	10
4.5.4. Työpaikkatonttien luovuttaminen.....	10
4.6. Asemakaavojen toteutumisen edistäminen.....	10
5. Valmistelu ja päätöksenteko.....	10
6. Maapoliittisen ohjelman seuranta.....	11
LIITTEET.....	11

1. Johdanto

Kunnalle kuuluu maapolitiikan harjoittaminen alueellaan. Maapolitiikalla tarkoitetaan kunnan maanhankintaa ja luovutusta sekä maankäytön kehittämistä. Maapolitiikan ja kaavoituksen yhteinen tavoite on ohjata yhdyskuntarakenteen kehitystä toivottuun suuntaan sekä huolehtia siitä, että maata on oikeana ajankohtana saatavissa kohtuuhintaan sopivilta paikoilta eri käyttötarkoituksia varten.

Tuusulan kunnanvaltuusto on edellisen kerran päättänyt 10.12.2007 § 166 maapoliittisista tavoitteista ja keinoista Tuusulan kunnassa. Kunnan maapoliittisia tavoitteita ja keinoja on sovittu tarkistettavan valtuustokauden puolen välin jälkeen vuonna 2011. Kunta on tarkistanut kuntastrategiaa ja siihen sisältyvää visiotaan vuoden 2010 talousarvion laadinnan yhteydessä, jolloin on perusteltua, että myös maapoliittista ohjelmaa täydennetään kuntastrategian toteutumista tukevaksi.

Maapoliittinen ohjelma on työkalu kuntastrategian toteuttamiseksi, joten kytkennät strategiaan on nyt perusteltua tuoda aiempaa selkeämmin esille. Lisäksi on syytä esittää reunaehdot maapoliittisten toimenpiteiden käyttämiseksi, jotta strategian mukaiset tavoitteet saavutetaan.

2. Lähtökohdat

2.1. Kuntastrategia

Maapoliittinen ohjelma määrittää ne keinot, joita tarvitaan kuntastrategian toteuttamiseen. Kuntastrategiassa kunta määrittää toiminnalleen vision, määrittelee kriittiset menestystekijät sekä asettaa tavoitteet toiminnalleen. Tuusulan kuntastrategian mukaan Tuusulan visio 2020 on seuraava:

- Tuusula on hallitusti kasvava, viihtyisä, perheitä tukeva ja turvallinen kunta Helsingin seudulla. Tuusulan kuntamaisema vesistöineen perustuu kehittyvien keskusten ja vireän maaseudun vuorovaikutukseen.
- Tuusulan ylivoimatekijöitä ovat kulttuuri, erinomainen sijainti ja toimiva liikenneverkko, pientalovaltaisuus, laadukas ympäristö, hyvät palvelut, seudullinen yhteistyö, elinkeinoelämän toimintaedellytykset ja vahva talous.

Kuntastrategiassa määritetty 9. kriittinen menestystekijä on kunnan kehitystä tukeva maapolitiikka ja yhdyskuntasuunnittelu. Väestön ja työpaikkamäärien sekä liikenteen kasvun hallinta ja toisaalta hyvän ympäristön rakentamisen ja säilyttämisen tavoitteet asettavat erityisiä vaatimuksia maankäytön suunnittelulle. Kytkennät kuntatalouden kehitykseen ovat niin ikään kiinteät. Maanhankinnan, kaavoituksen ja rakentamisen kokonaisprosessien hallinta varmistaa edellytykset hyvän ja kokonaistaloudellisesti toimivan yhdyskuntarakenteen syntyminen ja säilymiseen.

Maapoliittisessa ohjelmassa tulee konkretisoida keinot, joiden avulla Tuusulan kunnanvaltuuston asettamat tavoitteet mm. väestönkasvua ja työpaikkaomavaraisuutta koskien voidaan saavuttaa. Asetetut kasvutavoitteet edellyttävät lisääntyvää panostusta raakamaan hankintaan ja maankäytösopimusperiaatteiden selkeyttämiseen. Toisaalta maapoliittisen ohjelman tarkastuksen tulee myös sisältää keinot, joilla useat keskeytyneet kaavahankkeet saadaan vietyä päätökseen.

Maapolitiikan tulee olla linjakasta, maanomistajia tasapuolisesti kohtelevaa sekä pitkäjänteistä. Tavoitteellisen maapolitiikan hoitaminen edellyttää sovittujen maapoliittisten periaatteiden sisäistämistä ja noudattamista koko kuntaorganisaatiossa.

2.2. Tonttituotantoprosessi ja yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset

Maapolitiikka, kaavoitus ja kaavojen toteuttamistoimet muodostavat yhteisen kokonaisuuden. Kyse on tonttituotantoprosessista. Kaavoituksella tarkoitetaan maa-alueiden käytön suunnittelua. Kaavojen toteuttamisella tarkoitetaan edellytysten luomista kaavoitetun maa-alueen käyttöönottamiseksi. Edellytysten luominen käsittää kiinteistönmuodostuksen, yleisten alueiden hankinnan ja käyttööntokuntoon saattamisen, vesihuollon, katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden rakentamisen sekä kunnalle kuuluvan palvelutarjonnan toimintaedellytysten varmistamisen, kuten kunnalle osoitettujen yleisten rakennusten tonttien hankinnan ja rakentamisen. Nämä yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset tulee pystyä kattamaan liittymismaksuin, kunnalle tontinmyynnistä saatavilla tuloilla sekä maankäyttösopimusmaksuilla. Lisäksi kaavojen toteuttamistoimina pidetään kaavojen toteutumisen varmistamiseen ja edistämiseen tähtäviä toimenpiteitä. Kunnan maapolitiikalla taataan edellytykset tonttituotantoprosessin toimivuudelle, oikea-aikaisuudelle ja kustannustehokkuudelle.

3. Maapoliittiset tavoitteet

3.1. Yleiset tavoitteet

Maapoliittisen ohjelman tavoitteena on:

- Mahdollisimman taloudellisen ja toimivan yhdyskuntarakenteen syntyminen
- Hyvän ympäristön tuottaminen kestävän kehityksen periaatetta noudattamalla
- Kaavoituksen ja sen toteuttamisen edistäminen
- Maan hintatason pitäminen kohtuullisena
- Yhdenvertaisuusperiaatteen toteuttaminen
- Kunnan toimenpitein aikaansaadun arvonnousun leikkaaminen kunnalle asemakaavoituksesta ja sen toteuttamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamiseksi
- Toimia työkaluna, jolla kuntavetoisesti toteutetaan pitkäjänteistä ja suunnitelmallista maapolitiikkaa

3.2. Erityiset tavoitteet ja tehtävät

3.2.1. Keskusta-alueet

Keskusta-alueilla tarkoitetaan Hyrylän, Riihikallion, Jokelan ja Kellokosken ydinkeskustoja.

Tavoite:

Keskustojen kehittäminen on Tuusulan kuntastrategian 3. kriittinen menestystekijä. Kehittämällä keskusten ydinkeskustoja niiden omista lähtökohdista voidaan vaikuttaa kaupallisten palvelujen kehittämisedellytyksiin, kunnan sisäisen ja ulospäin suuntautuvan liikenteen sujuvuuteen sekä keskusta-alueiden ja sen myötä taajamien toimivuuteen ja viihtyvyyteen.

Tehtävät:

- 1) Varmistaa maankäytön kehittäminen yleissuunnitelmien ja osayleiskaavojen pohjalta kuntastrategian tavoitteen mukaisesti.
- 2) Varmistaa, että asemakaavojen mukaiset yleiset alueet ja tarpeellisten yleisten rakennusten tontit on hankittu kunnan omistukseen.

3.2.2. Asuntoalueet

Asuntoalueet ovat ydinkeskusta-alueiden ulkopuolisia, pääasiassa asumiseen tarkoitettuja alueita.

Tavoite:

Laadukas ja monipuolinen asuminen on Tuusulan kuntastrategian 2. kriittinen menestystekijä. Tuusulan asunto-ohjelman perusteella asuntorakentamisen määrä pysyy jatkossakin korkealla tasolla.

Tehtävät:

- 1) Keskittää uusien asuntoalueiden ensimmäisen asemakaavan laatiminen ensisijaisesti kunnan omistamalle maalle. Mahdollisuus käyttää kaikkia maapoliittisia keinoja on edellytyksenä sille, että kunnan hallintaan saadaan kasvutavoitteiden edellyttämä raakamaavaranto. Yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta perustelluilla paikoilla voidaan kunnan omistaman maan yhteydessä kaavoittaa yksityisen omistamaa maata maapoliittisen ohjelman kohdassa 4.4.2. esitetyllä tavalla. Vuotuinen raakamaan tarve pientaloasumiseen on noin 15 - 20 hehtaaria. Kunnalla on tällöin tarjottavanaan riittävä ja kohtuuhintainen tonttitarjonta, joka vastaa kunnan kasvutavoitteisiin perustuvan asuntorakentamisen tarpeita. Asukkaiden keskeiset lähipalvelut järjestetään kustannustehokkaasti ja asiakkaiden tarpeita vastaavasti. Kunnallistekniset verkostot toteutetaan ja otetaan käyttöön kustannustehokkaasti.
- 2) Kehittää asemakaavan muutoksilla olemassa olevia alueita, jotka eivät ole toteutuneet voimassa olevan asemakaavan mukaisesti tai joiden asemakaava on vanhentunut, taikka asemakaavan muuttaminen perustuu yleiskaavaan. Maankäyttö on tehokasta eikä maata tuhlaata. Aiemmin tehdyt toteutumattomat kaavaratkaisut voidaan korjata ja toteuttaa.
- 3) Tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta siten, että olemassa oleva kaavoittamattomien taaja-asutusalueiden asutus saadaan kunnallisteknisten verkostojen piiriin ja että kunnallistekniikka voidaan rakentaa kustannustehokkaasti. Pirstoutunut yhdyskuntarakenne eheytyy ja kestävä kehityksen tavoitteet toteutuvat.

3.2.3. Työpaikka-alueet

Työpaikka-alueella tarkoitetaan keskusta-alueiden ulkopuolisia, pääasiassa työntekoon tarkoitettuja alueita.

Tavoite:

Työpaikkaomavaraisuuden nostaminen on Tuusulan kuntastrategian 6. kriittinen menestystekijä. Kunnan strategisena tavoitteena on vähintään 100 %:n työpaikkaomavaraisuus. Tavoitetilanteessa vuonna 2025 kunnassa on 51 000 asukasta ja 26 000 työpaikkaa.

Tehtävät:

Tavoitteeseen pääsemiseksi tarvitaan vähintään 300 hehtaaria uutta työpaikkatonttimaata työpaikka-alueilta. Tämän lisäksi keskusta- ja asuntoalueiden kaavoituksessa on osoitettava riittävät liike- ja palvelurakennusten varaukset. Vaihtoehtoisten ratkaisujen tarjoamiseksi todellinen kaavoitustarve on näin huomattavasti laskennallista tarvetta suurempi. Kaavoitettavien työpaikka-alueiden tarve on vuositasolla noin 20 - 30 hehtaaria.

3.2.4. Rakentamiselta vapaaksi jäävät alueet ja liikenteelle varattavat alueet

Rakentamiselta vapaaksi jäävillä alueilla tarkoitetaan mm. pelto- ja metsäalueita, suojeltavia luontoalueita sekä virkistys- ja liikunta-alueita. Liikenteelle varattavilla alueilla tarkoitetaan liikenneväyliä ja niiden suojavyöhykkeitä.

Tavoite:

Ympäristö ja liikenne on Tuusulan kuntastrategian 4. kriittinen menestystekijä. Maankäytön suunnittelu on hyvän ympäristön säilyttämisen ja kehittämisen peruslähtökohta. Ympäristöllä viitataan sekä luonnon- että kulttuuriympäristöön. Maapolitiikan tulee omalta osaltaan tukea maankäytön suunnittelua siten, että vision 2020 mukaisesti Tuusulan kuntamaisema vesistöineen perustuu kehittyvien keskustojen ja vireän maaseudun vuorovaikutukseen ja että kestävä kehityksen periaatteita noudatetaan.

Tehtävät:

Maapolitiikan tulee

- 1) varmistaa riittävät yhtenäiset rakentamiselta vapaat alueet maaseutumaisuuden ja suojeltavien luontokohteiden säilyttämiseksi sekä asukkaiden virkistys- ja liikunta-alueiksi viheraluestrategiaa tukien
- 2) mahdollistaa liikenneratkaisut kestävä kehityksen periaatteita tukeviksi.

4. Maapoliittiset keinot

4.1. Raakamaan hankinta

Kunnan tavoitteena on pitää yllä raakamaavarantoa, joka vastaa alueittain kymmenen vuoden kaavoitustarvetta. Raakamaata hankitaan ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupoin. Lisäksi maata voidaan hankkia vaihtamalla, käyttämällä etuosto-oikeutta sekä lunastamalla. Kunnan maanhankinta priorisoidaan maanhankintasuunnitelmassa, joka sisältää periaatteet alueiden hinnoittelusta. Maanhankintasuunnitelmaa tarkistetaan vuosittain kaavoitussuunnitelmaan liittyen. Kunnan kehittämisen kannalta tärkeillä alueilla voidaan käyttää lunastuslupaan perustuvaa maan lunastusta, mikäli vapaaehtoisin kauppoihin ei päästä maanhankintasuunnitelman mukaisessa aikataulussa. Kunta voi luovuttaa tontteja tai rakennusoikeutta osana raakamaan kauppahintaa.

Kunnan asettamien, omakoti- ja yritystonttien tuotantoon liittyvien, kasvutavoitteiden saavuttamisen edellytyksenä on, että kunta saa vuosittain hankittua raakamaata noin 25 – 35 hehtaaria. Mainittuihin käyttötarkoituksiin raakamaata on vuosina 2005 – 2010 saatu hankittua keskimäärin n. 27 hehtaaria vuodessa. Osa hankitusta raakamaasta on saatavissa asemakaavoituksen piiriin vasta usean vuoden kuluttua. Kunnan kasvutavoitteet edellyttävät siten aiempaa tehokkaampaa raakamaan hankintaa.

4.2. Asemakaavoitettujen alueiden hankinta

Ensimmäisessä asemakaavassa yleiseksi osoitetut alueet ja kunnan tarkoituksiin varatut yleisten rakennusten korttelialueet pyritään ensisijaisesti hankkimaan kunnan omistukseen vapaaehtoisin kaupoin. Ensimmäisen asemakaavan mukaiset katualueet hankitaan kunnan omistukseen katualueen lohkomisella, mikäli vapaaehtoisiin kauppoihin ei päästä taikka alueiden hankkiminen lohkomalla on tarkoituksenmukaista. Ensimmäisen asemakaavan mukaisten katualueiden osalta huomioidaan maankäyttö- ja rakennuslain 104 ja 213 §:ien mukainen ilmaislouutusvelvollisuus niin vapaaehtoisissa kaupoissa kuin katualuekorvaustakin määrättäessä.

Muut yksityisen maanomistajan omistuksessa olevat yleiset alueet ja kunnalle osoitetut yleisten rakennusten korttelialueet pyritään hankkimaan kunnan omistukseen vapaaehtoisin kaupoin.

Mikäli vapaaehtoisiin kauppoihin ei yleisten alueiden hankinnassa päästä, kunta voi käyttää maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukaista kunnan lunastusoikeutta asemakaava-alueella.

4.3. Maankäytön kehittäminen maankäyttösopimuksilla

Kunta voi tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisia maankäyttösopimuksia. Maankäyttösopimuksissa noudatetaan kaavatyön salliessa periaatetta, jonka mukaan ensin kunnanhallitus hyväksyy kaavoituksen käynnistämissopimuksen, jossa sovitaan kaavoitustyön tavoitteista ja aikataulusta, jotka sovitaan kunnan kasvutavoitteisiin.

Käynnistämissopimuksessa sovitaan ne keskeiset periaatteet, joilla sitova maankäyttösopimus kaavaehdotusvaiheessa tullaan laatimaan. Tällaisia periaatteita voivat olla mm. sopimusalueeseen sisältyvän raakamaaosuuden tai rakennusoikeuden hinnoittelu.

Varsinainen osapuolia sitova maankäyttösopimus tulee kunnanhallituksen hyväksyttäväksi sen jälkeen, kun kaavaluonnos on ollut nähtävillä ja palaute on lautakunnassa käsitelty. Kaavaehdotus asetetaan nähtäville vasta, kun sopimus on hyväksytty.

Maankäyttösopimuksessa tulee sopia kaavan aiheuttaman yhdyskuntarakentamisen kustannuksista, niiden jaosta ja toteutusaikataulusta. Sopimuksen kannattavuus kunnan kannalta tulee perustella ottaen huomioon edellä kuvatut kannattavuuteen vaikuttavat osatekijät. Maankäyttösopimuksen yhteydessä sovitaan raakamaa-alueiden hankkimisesta kunnalle. Maankäyttösopimuksessa korvausten yhtenä osana on, että yleiset alueet luovutetaan pääsääntöisesti korvauksetta kunnalle vapaana kiinnityksistä ja vastaavista rasituksista. Mikäli korvaamista on pidettävä kohtuullisena yleisten alueiden pinta-alaan taikka sopimukseen nähden, voidaan alueista maksaa korvaus maankäyttö- ja rakennuslain 104 §:n mukaisen ilmaislouutusvelvollisuuden ylittävältä osalta. Rakennusoikeuden laatu ja määrä sekä mahdollisesti asuntotuotantomuoto sovitaan siten, että ne tukevat kunnan asunto- ja elinkeinostrategian toteutumista. Kunnallistekniikan rakentaminen ja alueen toteutus aikataulutetaan. Kunnallistekniikan rakentamisesta vastaa kunta. Liittymismaksut peritään rakentamisen yhteydessä.

Korvauksena kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista maanomistaja on velvollinen korvaamaan pääsääntöisesti puolet saamastaan lisärakennusoikeuden tai käyttötarkoituksen muutoksen arvosta, kuitenkin vähintään ne kustannukset, jotka kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuu.

Asemakaavan muutosalueilla korvauksen perusteena on ko. asemakaavoituksesta syntyvä arvon muutos.

Ensimmäisen asemakaavan alueilla korvauksen perusteena oleva lisärakennusoikeus lasketaan siten, että asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä vähennetään 500 k-m² sekä olemassa olevan rakennetun luparakennuksen tai lainvoimaisen, voimassaolevan suunnittelutarveratkaisun taikka poikkeamisluvan mukainen rakentamisen määrä.

Lisärakennusoikeuden arvo määritetään kulloinkin voimassa olevaan ARA-hintaan sitoen siten, että se on 1,5 x ARA-hinta ja ydinkeskusta-alueella hintaa korotetaan 15 % eli hinta on 1,725 x ARA-hinta. Korvaus suoritetaan rakennusoikeuden luovutuksena. Mikäli korvausta ei maankäytöllisistä tai muista perustelluista syistä ole mahdollista suorittaa rakennusoikeuden luovutuksena, korvaus voidaan suorittaa rahana.

Mikäli kaava on vaikutuksiltaan vähäinen ja rakennusoikeuden lisäys ei ylitä 500 k-m² eikä muutoksesta aiheutu kaavasta aiheutuvaa arvonnousua peritään vain kaavamutoksen tekemisestä aiheutuvat välittömät kustannukset. Sopimuskorvausta voidaan periä myös sellaisissa tilanteissa, joissa kaavassa osoitettu rakennusoikeuden lisäys on vähemmän kuin 500 k-m². Sopimuskorvauksen periminen on perusteltua, mikäli kunnalle syntyy alueen toteuttamiseen liittyviä velvoitteita ja kaava on laadittu pääasiassa maanomistajan aloitteesta.

Ennen tämän maapoliittisen ohjelman hyväksymistä muodostetuilla, asuinpientalokäyttöön tarkoitetuilla, määräaloilla asemakaavoituksen mukanaan tuoma hyöty jaetaan kokonaisuudessaan puoliksi kunnan ja maanomistajan kesken.

Ennen nyt kyseessä olevan maapoliittisen ohjelman hyväksymistä käynnistyneissä kaavahankkeissa voidaan soveltaa jo laadittujen sopimusten periaatteita tai niitä maapoliittisia periaatteita, jotka ovat olleet hankkeita käynnistettäessä voimassa. Edellä mainitun kaltaisissa kaavahankkeissa voidaan myös soveltaa nyt kyseessä olevan maapoliittisen ohjelman mukaisia uusia sopimusperiaatteita, mikäli ratkaisu edesauttaa kaavahankkeen etenemistä ja on kunnan edun kannalta perusteltavissa.

4.4. Keinojen käyttäminen tavoitteissa nimetyillä alueilla

4.4.1. Keskusta-alueet

- 1) Keskusta-alueilla kyse on asemakaavan muuttamisesta, jolloin yksityisten maanomistajien kanssa tehdään pääsääntöisesti kaavoituksen käynnistämissopimukset sekä kaavoituksen edetessä maankäyttösopimukset. Kunnan omistamaa maata kehitetään samoista lähtökohdista.
- 2) Yleiset alueet ja tarpeelliset yleisten rakennusten korttelialueet hankintaan kunnan omistukseen.

4.4.2. Asuntoalueet

- 1a) Rakentamattomilla ensimmäisen asemakaavan alueilla asemakaavoitusta ei käynnistetä ennen kuin kaavoitettavat alueet on hankittu pääosin kunnan omistukseen.

1b) Ensimmäisen asemakaavan alueilla kunnan ja yksityisen maanomistajan välillä voidaan tehdä maankäyttösopimus siten, että sopimuksen kohteena olevan alueen rakennusoikeus on korkeintaan 1000 k-m² (+ olemassa olevan rakennetun luparakennuksen tai lainvoimaisen, voimassaolevan suunnittelutarveratkaisun taikka poikkeamisluvan mukainen rakentamisen määrä) jos:

- I. Kyseessä on kunnan omistamaan maahan rajoittuva, yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta perusteltu pienehkö alue;
- II. Kyseessä on kunnan omistamaan maahan rajoittuva, rakennettu hajarakennuspaikka;
- III. Kyseessä on vanha, rakennettu taaja-asutusalue.

Rakennetuilla alueilla, olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta eheyttävissä kaavahankkeissa, tulee hanketta arvioida teknis-taloudellisen kannattavuustarkastelun perusteella. Tällaisissa hankkeissa sopimuskorvausten tulee kattaa vähintään ne kustannukset, jotka kunnalle syntyvät kaava-alueen palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannuksista.

2) Asemakaavan muutosalueilla yksityisten maanomistajien kanssa tehdään kaavoituksen käynnistämissopimukset sekä kaavoituksen edetessä maankäyttösopimukset.

4.4.3. Työpaikka-alueet

Työpaikka-alueiden kaavoittamiseksi voidaan hankkia maata taikka tehdä maankäyttösopimuksia. Maankäyttösopimusten tulee perustua riittäviin selvityksiin kunnallistekniikan kustannuksista. Sopimuskorvauksen tulee kattaa vähintään ko. asemakaavoituksesta aiheutuvat kunnallistekniikan kustannukset, sisältäen vesihuollon rakentamisen.

4.5. Maan luovuttaminen

4.5.1. Tavoitteet ja aikataulu

Tavoitteena on, että kunnalla on hallitun kasvun periaatetta noudattamalla vuosittain tarjottavanaan kuntastrategiaa ja talous- ja toimintasuunnitelmaa vastaavat määrät tontteja ja rakennuspaikkoja luovutettavaksi asunto- ja työpaikkarakentamiseen kaikissa keskuksissa palvelujen kannalta tarkoituksenmukaisilla ja taloudellisesti edullisilla paikoilla. Luovutusaikataulussa otetaan huomioon kaavan lainvoimaisuus, kunnallistekniikan rakentamis-aikataulu, valtuuston hyväksymä asunto-ohjelma sekä kulloinkin käytettävissä olevat resurssit. Luovutusaikataulu esitetään erillisessä tontinluovutussuunnitelmassa.

4.5.2. Erillispientalotonttien luovuttaminen

Kunnanhallitus määrittelee erillispientalotonttien luovutuskriteerit.

Luovutettavien vapaarahoitteisten erillispientalotonttien (AO-tontit) hinnoittelu perustuu valtuuston vuosittain talousarvion laadinnan yhteydessä vahvistamiin luovutushintoihin. Vuokraamalla luovutettavien tonttien vuosivuokra on 8 prosenttia luovutushinnasta sidottuna vuokrasopimuksen allekirjoittamispäivänä tiedossa olevaan elinkustannusindeksin pistelukuun.

4.5.3. Tuottajamuotoisten tonttien luovuttaminen

Rakennetun ympäristön laatua pidetään tärkeänä tavoitteena. Siksi tonttien luovutuskriteeriksi on hintakilpailun sijasta asetettu suunnittelun ja rakentamisen taso sekä vaatimus lopputuloksen korkeasta laadusta. Sen varmistamiseksi tontin varaajalta edellytetään alustavaa suunnitelmaa tontin rakentamiseksi ja selvitystä toteuttamisaikataulusta. Luovutusvalmiit tontit ilmoitetaan myytäväksi kunnan www-sivuilla.

Luovutettavien vapaarahoitteisten tuottajamuotoisten tonttien (A-, AP-, AR- ja AK-tontit) hinnoittelu perustuu valtuuston vahvistamiin luovutushintoihin, jotka on sidottu kulloinkin voimassa oleviin ARA-hintoihin. Tämän lisäksi voidaan hintoihin lisätä keskeisestä sijainnista johtuva 0-15 prosentin korotus. Vuokraamalla luovutettavien vapaarahoitteisten tonttien vuosivuokra on 8 prosenttia luovutushinnasta sidottuna vuokrasopimuksen allekirjoittamispäivänä tiedossa olevaan elinkustannusindeksin pistelukuun.

Valtion lainoittamaan asuntotuotantoon varatut tontit luovutetaan vuosittain vahvistettavilla ARA-hinnoilla mahdolliset lisäehdot huomioiden. Vuokraamalla valtion lainoittamaan asuntotuotantoon luovutettavien tonttien vuosivuokra on 5 prosenttia luovutushinnasta sidottuna vuokrasopimuksen allekirjoittamispäivänä tiedossa olevaan elinkustannusindeksin pistelukuun.

LPA-tontit/tontin osat, jotka on asemakaavassa osoitettu myytävää/vuokrattavaa tonttia varten, luovutetaan vastikkeetta.

4.5.4. Työpaikkatonttien luovuttaminen

Työpaikkatonttien hinnat määräytyvät sijainnin, rakennettavuuden ja toiminnan laadun mukaan. Vuokraamalla luovutettavien tonttien vuosivuokra on 8 prosenttia luovutushinnasta sidottuna vuokrasopimuksen allekirjoittamispäivänä tiedossa olevaan elinkustannusindeksin pistelukuun.

4.6. Asemakaavojen toteutumisen edistäminen

Kunnallistekniikan piirissä olevien, kaavoitettujen, vajaasti rakennettujen tonttien ja rakennuspaikkojen omistajia aktivoidaan rakentamaan ja myymään tonttejaan. Tarvittaessa kunta voi käynnistää rakentamiskehutusmenettelyn. Tontinluovutusten ja maankäyttösopimusten yhtenä osana on rakentamisvelvollisuuksista sopiminen.

5. Valmistelu ja päätöksenteko

Maapoliittisessa ohjelmassa esitettyjen keinojen käyttämisen, lukuun ottamatta työpaikkatonttien luovutusta, valmistelee maankäyttö- ja karttapalvelut. Työpaikkatonttien luovutukset valmistelee yritys- ja kehittämisspalvelut yhdessä maankäyttö- ja karttapalveluiden kanssa. Maanhankintasuunnitelman ja tontinluovutussuunnitelman valmistelee maankäyttö- ja karttapalvelut. Toimenpiteet ja suunnitelmat käsitellään kuntakehitysryhmässä.

Valtuuston päätösvaltaa delegoidaan seuraavasti:

Kunnanhallitus päättää:

- maapoliittisen ohjelman mukaisen kaavoituksen käynnistämissopimuksen ja maankäyttösopimuksen hyväksymisestä

- kiinteän omaisuuden hankkimisesta yksittäisessä kaupassa vuosittain talousarvion yhteydessä määriteltävien toimivaltuuksien mukaisesti
- kiinteän omaisuuden myyntiä/luovutusta yksittäisessä kaupassa vuosittain talous-arvion yhteydessä määriteltävien toimivaltuuksien mukaisesti
- pitkäaikaisesta (> 5 vuotta) maanvuokrauksesta

Kunnanjohtajan ja kiinteistöinsinöörin päätösvalta on määritelty hallintosäännössä.

6. Maapoliittisen ohjelman seuranta

Kuntakehitys seuraa ja raportoi maapoliittisen ohjelman toimivuutta osavuosisikatsausten ja tilinpäätösten yhteydessä.

LIITTEET

Liite 1. Kunnan maapolitiikan keinovalikoima

LIITE 1

KUNNAN MAAPOLITIIKAN KEINOVALIKOIMA

1. Maan hankkiminen

- Vapaaehtoinen maanhankinta kiinteistökaupalla tai vaihdolla
- Kunnan etuosto-oikeus
- Katualueen ilmaisluovutus
- Kunnan lunastusoikeus
- Kunnan lunastusvelvollisuus

2. Maan luovuttaminen

- Tontin myynti
- Tontin vuokraus

3. Maankäytön kehittäminen

- Maankäyttösopimus
- Kehittämiskorvaus
- Kehittämisalumenettely
- Rakennusmaan järjestely
- Haja-asutusalueen maankäytön ohjaus taaja-asutuksen läheisyydessä

4. Tonttivarannon aktivointi

- Rakentamiskehotus
- Rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero
- Rakentamisvelvollisuudet sopimusten ja tontinluovutuksen yhteydessä