

# **MAANHANKINTASUUNNITELMA**

**(3.1.2012)**

## 1. KOHTEIDEN PRIORISOINNISTA

### 1.1 Yleistä

Kohdissa 1.2, 1.3 ja 1.4 on esitetty ja priorisoitu raakamaanhankintakohteet. Kohteiden priorisointi perustuu kunnan asettamiin tonttituotantotavoitteisiin, tavoitteeseen 100 %:n työpaikkaomavaraisuudesta sekä kunnan nykyiseen maanomistukseen. Suunnitelman taustana ovat myös lainvoimaiset sekä parhaillaan laadittavat yleis- ja osayleiskaavat, yleissuunnitelmat sekä arviot taajamien todennäköisistä laajenemissuunnista.

Kohteiden rajaukset ovat likimääräisiä ja suuntaa-antavia, yksityiskohtaisempi maanhankinta tulee perustumaan alueille laadittuihin kaavoihin ja suunnitelmiin. Rajattujen kohteiden lisäksi kunnalla on tarpeen hankkia myös yksittäisiä erilliskohteita, mutta nyt esitetyssä maanhankintasuunnitelmassa on osoitettu pääsääntöisesti vain laajempia kokonaisuuksia.

**Jokelan** osalta asuintonttituotanto on turvattu useaksi vuodeksi kun parhaillaan laadittavina olevat asemakaavat saadaan lainvoimaisiksi. Läntiselle alueelle on valmisteilla työpaikka-alueen asemakaava, joten akuuttia raakamaantarvetta Jokelassa ei ole. **Kellokoskella** kunnan maanomistus uusien omakotitaloalueiden osalta on vähäistä, joten raakamaanhankintaa tarvitaan näiltä osin. Uusien yritysalueiden osalta kunnalla on Kellokoskella kohtuullisesti raakamaata. **Etelä-Tuusulassa** kunnan maanomistus uusien yritysalueiden osalta on vähäistä, joten maanhankintaa tulisi ohjata tällaisille alueille. Myös uusien asuinpienaloalueiden osalta raakamaata tarvitaan lisää, vaikkei tilanne näiltä osin olekaan yhtä heikko kuin yritysalueiden osalta.

Kohteet on suunnitelmassa osoitettu prioriteetteihin A, B ja C. Prioriteetilla A on osoitettu alueita, joita voidaan katsoa tarvittavan kunnan akuutimpaan raakamaantarpeeseen ja maanhankinnan resurssit suunnataan ensisijaisesti näille alueille. Tosin näidenkin alueiden hankinta kunnalle kestää useampia vuosia. Prioriteetilla B on osoitettu alueita, joiden hankintaan on luontevaa siirtyä, kun prioriteetilla A osoitetuttujen alueiden kehittämisen kannalta keskeisimmät kiinteistöt on hankittu kunnalle. Osa prioriteettiin B osoitetuista alueista olisi tarpeen hankkia kunnalle lähes samalla aikataululla kuin prioriteettiin A osoitetut alueet. Prioriteetilla C on osoitettu kohteita, joista kunnan olisi myöskin hyvä saada hankittua maata, mutta näiden alueiden hankkiminen aikataulullisesti voi ulottua jopa useamman vuosikymmenen päähän. Raakamaata voidaan hankkia esitetystä priorisoinnista poiketenkin, mikäli maanomistaja tarjoaa raakamaata kunnan ostettavaksi tai jos se muusta syystä katsotaan tarpeelliseksi.

Suunnitelmassa esitettyjen alueiden sekä yksittäisten erilliskohteiden lisäksi kunta voi hankkia myös muitakin alueita, esimerkiksi vaihtomaaksi.

Taulukossa 1. on osoitettu alueiden priorisointi ja pääasiallinen käyttötarkoitus, alueelta hankittavan raakamaan pinta-ala karkealla tasolla sekä karkea arvio alueella sijaitsevien kiinteistöjen lukumäärästä.

Taulukko 1:

| Kohdenumero | Taajama       | Nimi                              | Prioriteetti | Käyttötarkoitus | Yht. ha | Kiinteistöjen lukumäärä |
|-------------|---------------|-----------------------------------|--------------|-----------------|---------|-------------------------|
| 1           | Etelä-Tuusula | Focus                             | A            | T               | 100-200 | 10-30                   |
| 2           | Etelä-Tuusula | Kulomäentien eteläpuoli           | A            | T               | alle 10 | alle 10                 |
| 3           | Etelä-Tuusula | Sula                              | B            | T               | 10-30   | 10-30                   |
| 4           | Etelä-Tuusula | Vantaan Vallinojan länsipuoli     | C            | A               | 10-30   | alle 10                 |
| 5           | Etelä-Tuusula | Rykmentinpuiston itäpuoli         | B            | A/T             | 30-50   | 50-100                  |
| 6           | Etelä-Tuusula | Sikokallio                        | A            | A               | 50-100  | alle 10                 |
| 7           | Etelä-Tuusula | Koillis-Hyrylä                    | B            | A               | 50-100  | 30-50                   |
| 8           | Etelä-Tuusula | Lahela                            | A            | A               | 10-30   | 10-30                   |
| 9           | Etelä-Tuusula | Ketunlinna                        | B            | A               | 50-100  | 30-50                   |
| 10          | Etelä-Tuusula | Paijala                           | C            | A               | 30-50   | alle 10                 |
| 11          | Etelä-Tuusula | Tuomala III                       | C            | A               | 100-200 | 50-100                  |
| 12          | Etelä-Tuusula | Tuomala II                        | A            | T               | 50-100  | 30-50                   |
| 13          | Jokela        | Jokela/Perttu                     | B            | A               | 10-30   | alle 10                 |
| 14          | Jokela        | Keskustien länsipää               | C            | A               | alle 10 | alle 10                 |
| 15          | Jokela        | Peltokaaren pohjoisosa            | C            | A               | 10-30   | alle 10                 |
| 16          | Jokela        | Vanhatien ja Ridasjärventien väli | C            | A               | 10-30   | alle 10                 |
| 17          | Kellokoski    | Halkiantie                        | C            | A               | alle 10 | alle 10                 |
| 18          | Kellokoski    | Kittiläntie                       | C            | A               | 10-30   | alle 10                 |
| 19          | Kellokoski    | Hiekkatie                         | C            | A               | 10-30   | alle 10                 |
| 20          | Kellokoski    | Rajalinnan työpaikka-alue         | B            | T               | 10-30   | alle 10                 |
| 21          | Kellokoski    | Hitsajaan eteläpuoli              | B            | A               | 10-30   | alle 10                 |
| 22          | Kellokoski    | Hitsaaja                          | C            | A               | 30-50   | 10-30                   |
| 23          | Kellokoski    | Kellokosken pohjoisosa            | A            | A               | 10-30   | alle 10                 |

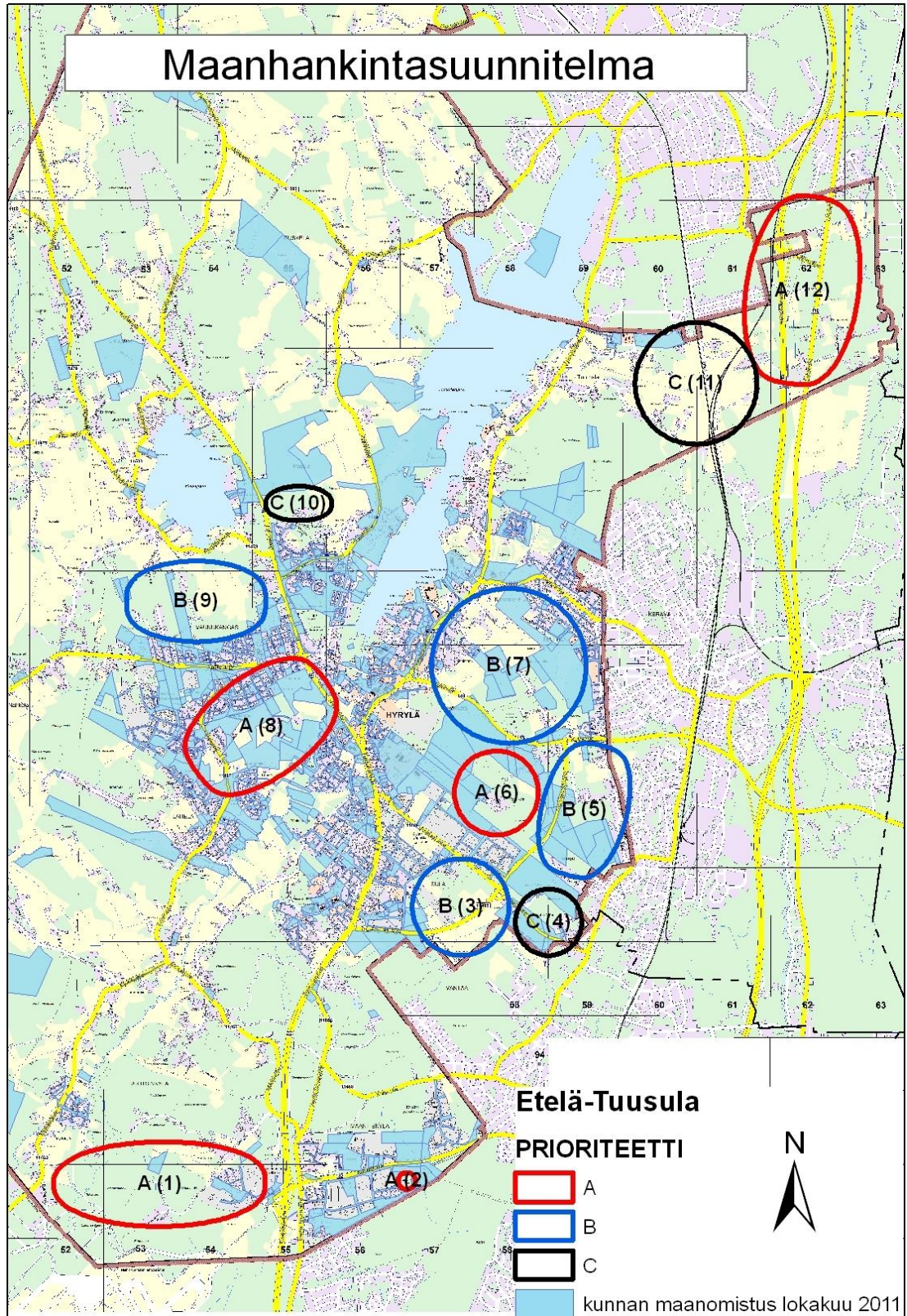
**Prioriteetti A:** yhteensä noin 100 kiinteistöä, hankittavien alueiden yhteispinta-ala n. 280 hehtaaria.

**Prioriteetti B:** yhteensä noin 190 kiinteistöä, hankittavien alueiden yhteispinta-ala n. 240 hehtaaria.

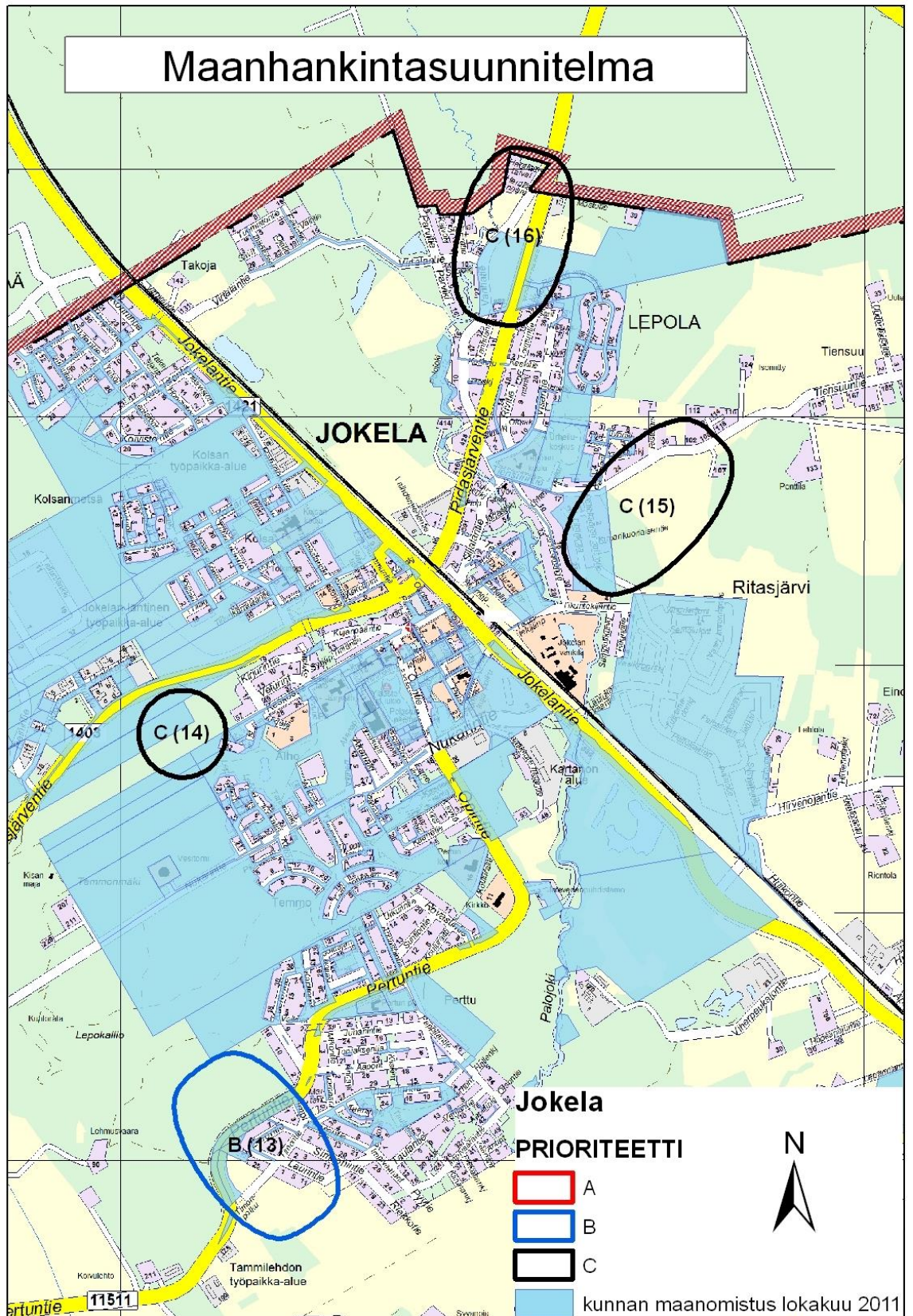
**Prioriteetti C:** yhteensä noin 140 kiinteistöä, hankittavien alueiden yhteispinta-ala n. 320 hehtaaria.

*Kunnan keskimääräinen raakamaan tarve on noin 35 – 40 hehtaaria vuodessa.*

1.2 Etelä-Tuusula

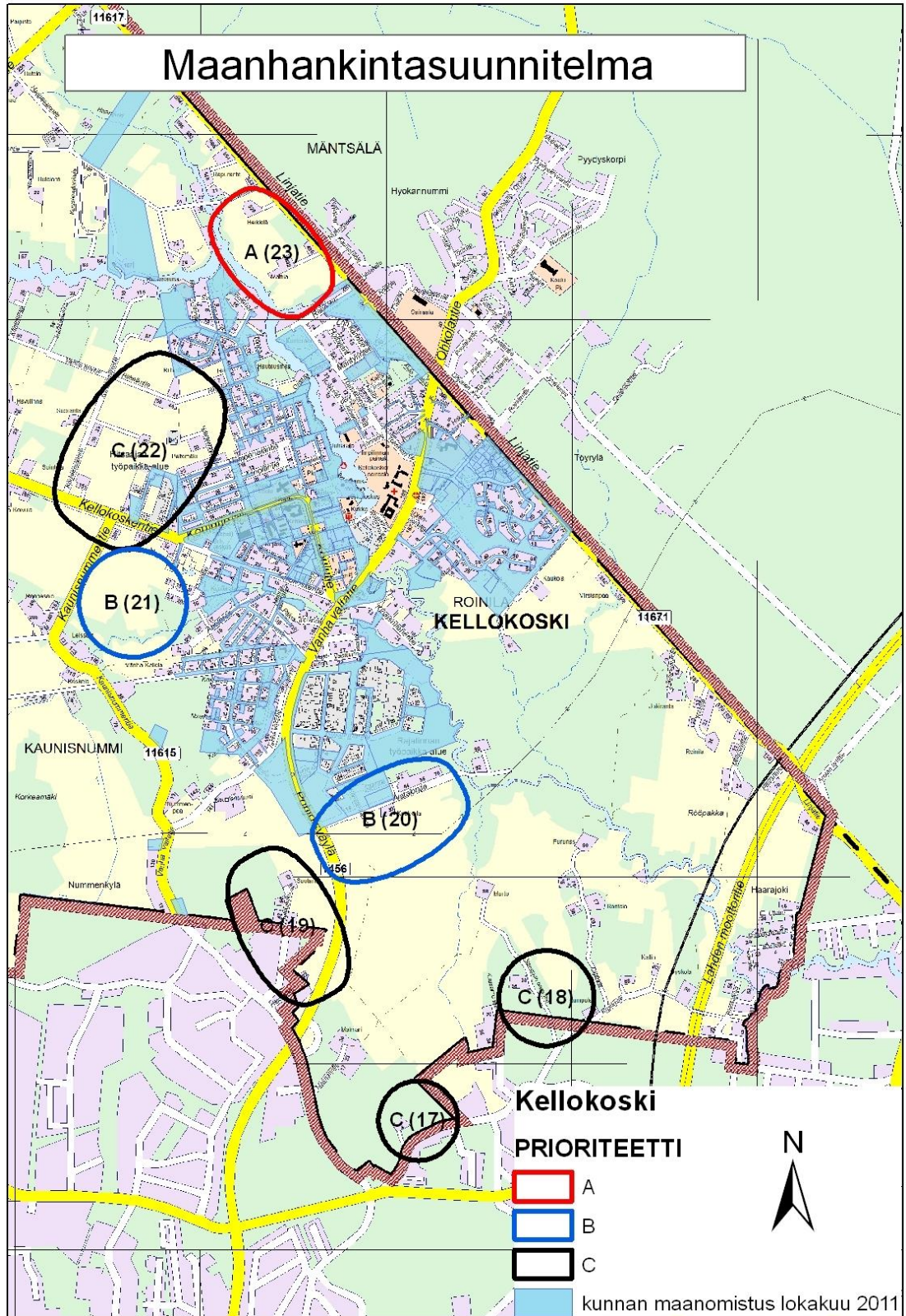




**1.3 Jokela**




1.4 Kellokoski



## 2. MENETTELYTAVOISTA

Vapaaehtoiset kaupat ovat aina kunnan ensisijainen tavoite.

Maanomistajan kanssa neuvotellaan avoimesti ja käydään lävitse kunnan tavoitteet neuvoteltavaan kohteeseen liittyen.

Maanomistajille kerrotaan avoimesti kunnan hinnoitteluperiaatteet.

Maanomistajalle tehdään kirjallinen ostotarjous ja annetaan vastaamiselle riittävä, vähintään kuukauden pituinen, määräaika. Määräaika voi olla lyhyempikin, mikäli kunta ja maanomistaja niin sopivat.

Mikäli kohde on kunnan kehityksen tai kaavahankkeen toteutumisen kannalta keskeinen, eikä neuvottelemalla saada kauppoja syntymään, voidaan tutkia muita maapoliittisia keinoja alueiden saamiseksi kunnan omistukseen. Tällaisia tilanteita voi syntyä lähinnä prioriteetilla A osoitettuihin kohteisiin liittyen, eli sellaisilla alueilla, joilla kunta pyrkii aktiivisesti maata hankkimaan.