

Tuusulan kunnan

MAAPOLIITTINEN OHJELMA 2030

Kkl 15.1.2020 § 3

Khall 20.1.2020 § 28

Valtuusto 9.3.2020 § 11

Sisällys

1.	Johdanto.....	3
2.	Tuusulan maapolitiikan strategiset tavoitteet.....	3
2.1.	Asemakaavan toteutumisen edistäminen.....	3
2.2.	Maapoliittisen ohjelman yleiset tavoitteet.....	4
2.3.	Tuusulan kunnan maapolitiikan keinovalikoima.....	4
3.	Maapoliittiset keinot.....	5
3.1.	Maanhankinta.....	5
3.2.	Kauppa.....	5
3.3.	Vaihto.....	5
3.4.	Etuosto-oikeus.....	5
3.5.	Katualueiden haltuunotto.....	5
3.6.	Puistot ja muiden yleisten alueiden hankinta.....	5
4.	Yksityisen maan kaavoittaminen ja maankäyttö sopimukset.....	6
4.1.	Yleiset periaatteet.....	6
4.2.	Käynnistämisen- ja/tai kumppanuuskaavoitus sopimukset.....	6
4.3.	Asuinalueet.....	6
4.3.1.	Ensimmäisen asemakaavan alueet.....	6
4.3.2.	Kaavamuutosalueet.....	7
4.4.	Työpaikka-alueet.....	7
4.5.	Maankäyttö sopimuksissa noudatettavia periaatteita.....	8
4.5.1.	Hinnat/arviot vyöhykehinnat.....	8
4.5.2.	Rakentamisvelvoitteet.....	8
4.5.3.	Sopimussakot.....	8
4.5.4.	Vakuudet.....	8
4.5.5.	Purkukustannusten ja pilaantuneen maan huomioiminen maankäyttö sopimuksissa.....	9
4.6.	Vaikutuksiltaan vähäinen kaavamuutos maanomistajan aloitteesta (XS- asemakaava).....	9
4.6.1.	XS-kaavamuutosten sopimusvaihtoehdot.....	9
4.6.2.	XS-hinnasto.....	10
5.	Tontinluovutus.....	10
5.1.	Tontin varaaminen.....	10
5.2.	Asuinpientalotonttien luovuttaminen (AO).....	10
5.3.	Tuottajamuotoisten tonttien luovuttaminen (A, AP, AR- ja AK-tontit).....	10
5.4.	Työpaikkatonttien luovuttaminen.....	11
5.5.	Y-rakennusoikeuden ja yleishyödyllisten tonttien/alueiden luovuttaminen (Y, YU, VU, jne.).....	11
5.6.	Muut alueet.....	11
5.7.	Asemakaavan toteutumisen edistäminen / tonttivarannon aktivointi.....	11

6. Valmistelu ja päätöksenteko	12
7. Voimaantulo	12

1. Johdanto

Kunnalle kuuluu maapolitiikan harjoittaminen alueellaan. Maapolitiikalla tarkoitetaan kunnan maanhankintaa ja luovutusta sekä maankäytön kehittämistä. Maankäytön ja kaavoituksen yhteinen tavoite on maankäyttöpoliittikallaan 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 13.6.2011 § 67 maapoliittisista tavoitteista ja keinoista Tuusulan kunnassa. Maapoliittinen ohjelma 2020 on koettu pääsääntöisesti hyväksi ja toimivaksi. Tuusulan kunta on ensimmäisessä pormestariohjelmassaan kirjannut, että maapolitiikka on Tuusulassa linjakasta ja jatkamme samalla maapoliittisella ohjelmalla tavoitteet päivittämällä koko vaalikauden.

Kaikki nämä tavoitteet elävät Tuusulan kunnan maapoliittisessa ohjelmassa 2030, jonka yhtenä tavoitteena on luoda pohja kunnan kasvulle. Kuten edellinenkin maapoliittinen ohjelma oli, on päivitetyn ohjelman tavoitteena olla pitkäjänteisesti voimassa. Pitkäjänteisyydellä kuntalaisten luottamus Tuusulan tasapuoliseen ja linjakkaaseen maapolitiikkaan vahvistuu ja kuntaa voidaan pitää luotettavana ja johdonmukaisena neuvottelukumppanina. Tarvittaessa maapoliittiseen ohjelmaan voidaan vaalikausittain tehdä välitarkasteluja, esim. lakimuutosten vuoksi.

2. Tuusulan maapolitiikan strategiset tavoitteet

Tuusulan kunnan vision kolme päämäärää ovat: Sujuva Tuusula, Hyvinvoiva Tuusula ja Vireä Tuusula.

Kunnan maapolitiikan tavoitteena on tukea strategiaan valittuja päämääriä. Maapolitiikan hyvällä hoitamisella voidaan saavuttaa sujuva tonttituotanto. Onnistuessaan maapolitiikka tukee mm. yritysten ja kuntalaisten hyvinvointia. Vireä kunta saavutetaan mm. luomalla maankäyttöpoliittikan avulla hyvät edellytykset yhdyskunnan hallitulle rakentumiselle.

Kunnan tavoite on keskittää uusien työpaikka- ja asuntoalueiden ensimmäisen asemakaavan laatiminen ensisijaisesti kunnan omistamalle maalle. Mahdollisuus käyttää kaikkia maapoliittisia keinoja on edellytyksenä sille, että kunnan hallintaan saadaan kasvutavoitteiden edellyttämä raakamaavaranto asunto- ja työpaikkatonttituotantoa varten. Työpaikka-alueiden osalta voidaan edetä myös tekemällä maankäyttösopimuksia. Kasvutavoitteet edellyttävät panostusta raakamaan hankintaan. Kunnalla on oltava tarjottavanaan riittävä, monipuolinen ja kohtuuhintainen tonttitarjonta. Asukkaiden keskeiset lähipalvelut järjestetään kustannustehokkaasti ja asukkaiden tarpeita vastaavasti. Kunnallistekniset verkostot toteutetaan ja otetaan käyttöön kustannustehokkaasti.

2.1. Asemakaavan toteutumisen edistäminen

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, vesihuollon, katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden rakentamisen sekä kunnalle kuuluvan palvelutarjonnan toimintaedellytysten

varmistamisen. Nämä yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset tulee riittävällä tasolla kattaa liittymismaksuin, kunnalle tontinmyynnistä saatavilla tuloilla sekä maankäyttösopimusmaksuilla. Em. maksujen lisäksi asemakaavojen toteutumisen myötä uusien asukkaiden ja yritysten maksamat verotulot kattavat pitkällä aikavälillä kunnan panostukset alueiden rakentamiseen ja palveluverkon ylläpitämiseen. Kunnan maapolitiikalla taataan edellytykset tonttituotantoprosessin toimivuudelle, oikea-aikaisuudelle ja kustannustehokkuudelle.

2.2. Maapoliittisen ohjelman yleiset tavoitteet

- o Luoda edellytykset ja työkalut pitkäjänteiselle ja kuntastrategian mukaiselle maapolitiikalle
- o Mahdollisimman taloudellisen ja toimivan yhdyskuntarakenteen syntyminen
- o Hyvän ympäristön tuottaminen kestävästä kehityksestä periaatetta noudattamalla
- o Kaavoituksen ja sen toteuttamisen edistäminen
- o Tehostaa raakamaan hankintaa
- o Maan hintatason pitäminen kohtuullisena
- o Yhdenvertaisuusperiaatteen toteuttaminen
- o Kunnan toimenpitein aikaansaadun arvonnousun leikkaaminen kunnalle MRL:n mukaisesti
- o Toimia työkaluna, jolla kunta toteuttaa pitkäjänteistä ja suunnitelmallista maapolitiikkaa
- o Tukea kulloinkin voimassa olevaa MAL-sopimusta

2.3. Tuusulan kunnan maapolitiikan keinovalikoima

1. Maan hankkiminen

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

2. Maan luovuttaminen

- Tontin myynti
- Tontin vuokraus
- Vaihto

3. Maankäytön kehittäminen

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

4. Tonttivarannon aktivointi

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

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

3. Maapoliittiset keinot

3.1. Maanhankinta

Kunnan tavoitteena on pitää yllä yhdyskuntarakenteen kehittymiseen riittävää raakamaavarantoa. Kunnan kehittämisen kannalta olisi tärkeä hankkia vuosittain vähintään noin 30 ha yleiskaavan osoittamilta kehitysalueilta. Raakamaata hankitaan ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupoin. Lisäksi maata voidaan hankkia mm. vaihtamalla, tilusvaihdolla tai tilusjärjestelyin, käyttämällä etuosto-oikeutta sekä lunastamalla. Kunnan kehittämisen kannalta tärkeillä alueilla voidaan käyttää lunastuslupa perustuvaa maan lunastusta, mikäli vapaaehtoisin kauppoihin ei päästä kohtuullisessa ajassa. Kunta voi myös luovuttaa tontteja tai rakennusoikeutta osana raakamaan kauppahintaa.

3.2. Kauppa

Tuusulan kunta pyrkii hankkimaan maata ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupoin.

3.3. Vaihto

Maa-alueita voidaan vaihtaa yksityisen maanomistajan ja kunnan kesken, mikäli sen avulla päästään kunnan näkökulmasta taloudellisempaan tai tarkoituksenmukaisempaan lopputulokseen ja se on kunnan kannalta perusteltua. Tilusjärjestelyä voidaan käyttää alueilla, joilla ei ole asemakaavahanketta vireillä tai asemakaava-alueilla muodostetaan esim. tilusvaihdoin arvoltaan saman veroisia kokonaisuuksia. Maankäyttösopimusten yhteydessä vaihdot tehdään vaihtokauppana.

3.4. Etuosto-oikeus

Kunnalla on etuosto-oikeus alueellaan tehtyyn yli 5000 m²:n kiinteistökauppaan. Etuosto-oikeutta käyttämällä kunta voi hankkia itselleen kiinteistön tulella kiinteistökaupassa ostajan tilalle. Kauppa solmitaan tällöin samoilla kauppaehtoilla ja hinnalla kuin ostaja ja myyjä ovat kaupan alun perin solmineet. Etuosto-oikeus ei koske sukulaistuovutuksia, eikä niitä alueita, joille kunnalla ei ole maankäyttösuunnitelmia. Kunnan on ilmaistava 3kk kuluessa tahtotilansa etuoston käyttämiseen.

Tuusulan kunnassa etuosto-oikeutta käytetään, kun kauppahinta ja kaupan ehdot ovat kunnan kannalta kohtuulliset ja kaupan kohde sijaitsee maankäytön suunnittelun kannalta tärkeällä alueella.

3.5. Katualueiden haltuunotto

Kunta saa ensimmäisen asemakaavan mukaiset katualueet omistukseensa yleisen alueen lohkomistoimituksella. Katualueen korvaamisesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 104 §:ssä. Ilmaisluovutusvelvollisuus huomioidaan kaupoissa, haltuunotoissa ja sopimuksissa.

3.6. Puistot ja muiden yleisten alueiden hankinta

Yksityisen maanomistajan omistuksessa olevat yleiset alueet ja kunnalle osoitetut yleisten rakennusten korttelialueet pyritään hankkimaan kunnan omistukseen vapaaehtoisin kaupoin. Mikäli vapaaehtoisin kauppoihin ei yleisten alueiden hankinnassa päästä, kunta voi käyttää maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukaista kunnan lunastusoikeutta asemakaava-alueella.

4. Yksityisen maan kaavoittaminen ja maankäyttösopimukset

4.1. Yleiset periaatteet

Kunta voi tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisia maankäyttösopimuksia.

Maankäyttösopimuksia tehdään silloin, kun kaavoitetaan jonkun muun kuin kunnan omistamaa maata.

Maankäyttösopimusneuvotteluita käydään samanaikaisesti kaavoitusprosessin kanssa, mutta sopimus voidaan tehdä vasta, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Sopimuksen toteutumisen ehtona on kaavan voimaantulo. Maankäyttösopimuksissa ei voida sitovasti sopia kaavan sisällöstä.

Maankäyttösopimuksissa sovitaan muun muassa kunnallistekniikan rakentamisaikataulusta, yleisten alueiden luovutuksesta, mahdollisista maakaupoista, rakentamisvelvoitteista ja –aikataulusta. Lisäksi voidaan sopia alueella tarvittavista asuntopoliittisista tavoitteista. Kappaleessa 4.5. on listattu joitain sovittavia asioita yksityiskohtaisemmin.

Maankäyttösopimuksen yhteydessä voidaan sopia 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 ilmaisluovutusvelvollisuuden ylittävältä osalta.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Merkittävä hyöty arvioidaan kaavakohtaisesti. Sopimuskorvauksen määrän on oltava lähellä kustannuksia, jotka yhdyskuntarakentamisesta on kunnalle aiheutunut tai aiheutuu. Liittymis- tai käyttömaksuun katettavia yhdyskuntatekniikan kustannuksia ei lasketa mukaan sopimuskorvauksen määrää arvioitaessa.

4.2. Käynnistämisen- ja/tai kumppanuuskaavoitussopimukset

Asemakaavoituksen käynnistämisen- ja/tai kumppanuuskaavoitussopimuksia laaditaan tarvittaessa. Jos kunnan kannalta on perusteltua ja aikataulusyistä tarkoituksenmukaista, voidaan asemakaavoituksen käynnistämissopimus myös jättää tekemättä ja laatia suoraan maankäyttösopimus.

Käynnistämissopimuksissa sovitaan kaavoitustyön tavoitteista sekä voidaan tarvittaessa sopia tarkempia ehtoja koskien raakamaan hinnoittelua, muodostuvien tonttien luovutusta jne. Käynnistämissopimuksille asetetaan voimassaoloaika, joka voi olla kaavahankkeen koosta riippuen 5-10 vuotta. Mikäli asemakaavahanke ei ole edennyt ja sopimuksen voimassaoloaika on umpeutunut, päättyy sopimus. Sopimus voidaan neuvotella uudelleen, jos kaavahanke on edelleen kunnan tavoitteena.

4.3. Asuinalueet

4.3.1. Ensimmäisen asemakaavan alueet

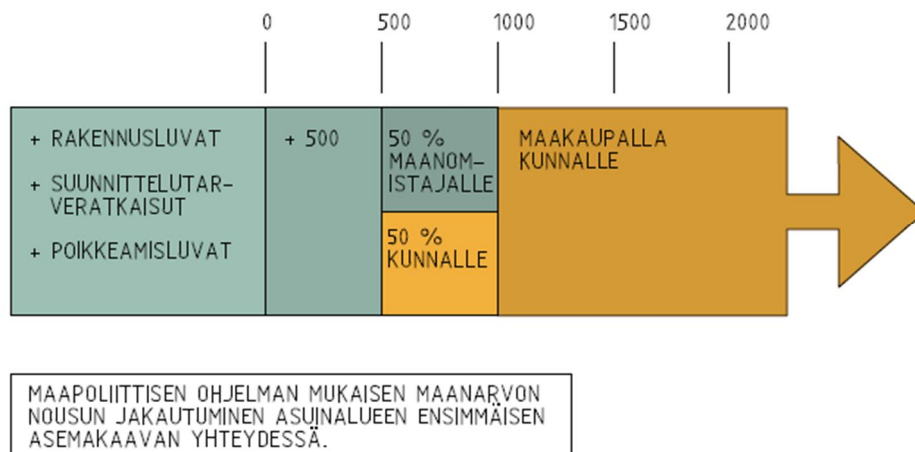
Rakentamattomilla ensimmäisen asemakaavan alueilla asemakaavoitusta ei käynnistetä ennen kuin kaavoitettavat alueet on hankittu pääosin kunnan omistukseen.

Ensimmäisen asemakaavan alueilla kunnan ja yksityisen maanomistajan välillä voidaan kuitenkin tehdä maankäyttösopimus niissä tapauksissa, kun

- Kyseessä on kunnan omistamaan maahan rajoittuva, jo rakennettu hajarakennuspaikka
- Kyseessä on aiemmin rakennettu taaja-asutusalue

- Kyseessä on kunnan omistamaan maahan rajoittuva, yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta perusteltu, pienehkö alue

Ensimmäisen asemakaavan alueilla maanomistaja saa olemassa olevan rakennetun luparakennuksen tai lainvoimaisen, voimassaolevan suunnittelutarveratkaisun taikka poikkeamisluvan mukaisen rakentamisen määrän lisäksi 500 k-m². Tämän ylittävältä osuudelta 1000 k-m² asti jaetaan arvonnousu puoliksi ja loppuosan, kaavoitettavan alueen kiinteistöstä, maanomistaja luovuttaa raakamaahinnalla kunnalle.



Kuva 1. Sopimuskynnykset ensimmäisen asemakaavan asuinrakentamisalueilla

Sopimuskorvausta voidaan periä myös sellaisissa tilanteissa, joissa kaavassa osoitettu rakennusoikeuden lisäys on vähemmän kuin 500 k-m². Sopimuskorvauksen periminen on perusteltua, mikäli kunnalle aiheutuu alueen toteuttamisesta kustannuksia ja kaava on laadittu maanomistajan aloitteesta.

4.3.2. Kaavamuutosalueet

Asemakaavan muutosalueilla korvauksen perusteena on asemakaavoituksesta syntyvä arvon muutos. Maanomistaja on velvollinen korvaamaan kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista pääsääntöisesti puolet saamastaan lisärakennusoikeuden tai käyttötarkoituksen muutoksen arvosta. Pientalojen muutoskaava-alueilla arvonnousu lasketaan kerrosneliömetrien lisääntymisestä yli vähäisen arvonnousun kynnyksen 100 k-m² tai tehokkuusluvun noustessa AO-alueella max. $e = +0,1$. Sopimuskorvauksen määrän on oltava lähellä kustannuksia, jotka yhdyskuntarakentamisesta kunnalle on aiheutunut tai aiheutuu. Liittymis- tai käyttömaksuun katettavia yhdyskuntatekniikan kustannuksia ei lasketa mukaan sopimuskorvauksen määrää arvioitaessa.

Asemakaavoittaessa kunnan aloitteesta kunnan maita voidaan samalla ottaa jo kaavoitetun alueen vajaatehoista korttelialuetta samaan asemakaava-alueeseen. Kunta voi nostaa näiden pientaloalueiden rakentamistehokkuutta maltillisesti (100 k-m² asti/ $e = +0,1$) ilman sopimuksia ja ilman, että yksityiselle tulee sopimuskorvausta maksettavaksi.

4.4. Työpaikka-alueet

Kunta hankkii ensimmäisen asemakaavan mukaisen työpaikka-alueen kaavoittamiseksi ensisijaisesti maan omistukseensa. Kunnan kannalta perustelluissa tapauksissa voidaan työpaikka-alueilla tehdä maankäyttösopimuksia.

Maanomistaja on velvollinen korvaamaan kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista pääsääntöisesti puolet saamastaan lisärakennusoikeuden tai käyttötarkoituksen muutoksen arvosta. Aivan kuten kunnan omissa hankkeissa, yhdyskuntarakentamisen kustannukset on riittävällä tarkkuudella selvitettävä jo kaavoitusvaiheessa. Sopimuskorvauksen määrän on oltava lähellä kustannuksia, jotka yhdyskuntarakentamisesta on kunnalle aiheutunut tai aiheutuu. Liittymis- tai käyttömaksuin katettavia yhdyskuntatekniikan kustannuksia ei lasketa mukaan sopimuskorvauksen määrää arvioitaessa.

4.5. Maankäyttösopimuksissa noudatettavia periaatteita

4.5.1. Hinnat/arviot vyöhykehinnat

Kunnan tulee hinnoittelussaan käyttää markkina-arvoa luovuttaessaan alueita, jottei kunta julkisena toimijana vääristä kilpailua sisämarkkinoilla. Valtiontukisäännöksiä on sovellettava myös maankäyttösopimuksissa.

1. Kunta voi alueita hinnoitellessaan käyttää ulkopuolisten arvioitsijoiden arvioita. Tapauskohtaisesti arvioita voi olla 1-3 kpl/arvioitava kohde. Hinnoittelussa käytetään niiden keskiarvoa ja/tai hintahaarukkaa (yleensä +/-15 %) määritettäessä sopimuskohteille markkina-arvoa.
2. Kunta voi asemakaava-alueita hinnoitellessaan käyttää vyöhykehinnoittelua, jolla saadaan kunnan alueelle laajemmin määriteltyä markkinahintoja.
3. Kunta voi luovuttaa alueita myös tarjouskilpailulla, markkinahinnan varmistukseksi, mutta maankäyttösopimuksissa ko. keinoa ei käytetä.

Maankäyttösopimuskorvaus voidaan maksaa rahana tai maan luovutuksena. Merkittävät rahana maksettavat sopimuskorvaukset tai kauppahinnat on mahdollista jaksottaa maksueriin. Maata luovutettaessa sen arvonmäärityksessä käytetään vyöhykehintoja tai ulkopuolisen arvioitsijan määrittämää markkinahintaa.

4.5.2. Rakentamisveloitteet

Maankäyttösopimuksissa maanomistajat veloitetaan rakentamaan omistukseensa jäävät kaavan mukaiset tontit. Rakentamisveloitetta ei kuitenkaan aseteta maanomistajan asuintalon pihapiiriin kaavoitettuihin uusiin tontteihin. Jos uudet muodostettavat tontit sijaitsevat pihapiirin ulkopuolella asetetaan tonteille rakentamisveloite, joka yleensä on 5 vuotta kunnallistekniikan rakentumisesta.

Velvoite sanktioidaan sopimussakoin. Rakentamisveloite voi vaihdella 10-70% asemakaavalla maanomistajalle tulevasta rakennusoikeuden määrästä. Asuntoalueilla rakentamisveloitteen määrä on vähintään 50% ja työpaikka-alueilla rakentamisveloite voi olla vähemmänkin.

4.5.3. Sopimussakot

Sopimussakko on oltava vähintään sen vahingon määrä mitä kunnalle sopimusveloitteen laiminlyönnistä arvioidaan aiheutuvan. Rakentamisveloitteen noudattamisen sopimussakko voidaan porrastaa vähenemään asemakaavan voimaantulon jälkeen edenneen rakentamisen määrän mukaan.

4.5.4. Vakuudet

Maksamattoman sopimuskorvauksen tai kauppahinnan vakuudeksi kunta vaatii pankkitakauksen tai parhaalla etusijalla olevan kiinteistöpanntauksen.

4.5.5. Purkukustannusten ja pilaantuneen maan huomioiminen maankäyttösopimuksissa
Rakennusten purkukustannuksia voidaan huomioida maankäyttösopimuksissa arvonnousua alentavana tekijänä, mikäli uuden asemakaavan toteuttaminen vaatii olemassa olevien rakennusten purkamisen. Purkukustannuksia ei huomioida ulkorakennusten tms. vähäisten rakennusten osalta tai mikäli rakennus on niin huonokuntoinen, että maanomistajan olisi jo pitänyt purkaa se tai se olisi purettava joka tapauksessa.

Pilaantuneen maaperän puhdistaminen kuuluu aina pilaantumisen aiheuttajalle eikä sitä oteta huomioon arvonnousua vähentävänä tekijänä.

4.6. Vaikutuksiltaan vähäinen kaavamuutos maanomistajan aloitteesta (XS-asemakaava)

Kaavoitetun yksityisessä omistuksessa olevan maan lisärakentamistarve voi johtaa tapauksiin, joissa nk. XS-kaavaprosessilla voidaan muuttaa asemakaavaa maanomistajan tarpeita vastaavaksi. Tärkeää on, että kunta voi ketterästi vastata sopimustarpeeseen ko. kohteissa.

Maanomistaja hakee kiinteistölleen pientä asemakaavan muutosta, eikä kaavahanke ole kunnan kannalta merkittävä, on maanomistajalla mahdollisuus hakea XS-kaavamuutosprosessia. Maanomistajan maalla rakennusoikeuden lisäys määritellään XS-hinnastossa ja työpaikka-alueiden osalta käytetään ulkopuolista arviota. Kunnan myydessä omistamaansa maata näiden sopimusten yhteydessä, käytetään samaa hinnoittelua kuin tontinluovutuksissa.

4.6.1. XS-kaavamuutosten sopimusvaihtoehdot

- a) Jos kaavamuutos tulee kunnan omistamalle alueelle, jonka tarkoitus tulla lisämaaksi kaavamuutoksen hakijalle ja maanomistajan omistamalla alueella rakennusoikeus ei kasva.
 - alustavien kaavakuvien jälkeen tehdään esisopimus
 - esisopimuksessa hinnanmääräytymisperuste ja noin pinta-ala
 - voimassaoloaika 5 vuotta, mainittava sopimuksessa
 - lopullinen kauppa, kun kaava lainvoimainen tai sopimuksen purku, mikäli kaava ei valmistu määräajassa tai lainkaan.

- b) Jos kaavamuutos tulee kunnan omistamalle alueelle, jonka tarkoitus tulla lisämaaksi kaavamuutoksen hakijalle ja myös maanomistajan omistamalle alueelle tulee lisärakennusoikeutta.
 - kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tehdään esisopimus
 - esisopimuksessa hinnanmääräytymisperuste ja noin pinta-ala + sitoumus XS-hinnaston mukaisen mahdollisen lisärakennusoikeuden maksuun
 - voimassaoloaika 5 vuotta, mainittava sopimuksessa
 - lopullinen kauppa, kun kaava lainvoimainen tai sopimuksen purku, mikäli kaava ei valmistu määräajassa tai lainkaan.

- c) Jos kaavamuutos tulee maanomistajan omistamalle alueelle ja lisärakennusoikeutta tulee 50-100 k-m²
 - kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tehdään XS-maankäyttösopimus
 - XS-hinnaston mukainen lisärakennusoikeuden maksu
 - maksu kaavan lainvoimaistumisen jälkeen.

- d) Jos kaavamuutoksen tuoma arvonnousu on maanomistajan maalla alle 50 k-m²
 - sopimuksia ei laadita lainkaan

- maanomistaja maksaa vain mahdollisen palveluhinnaston mukaisen kaavoitusmaksun
- e) Jos kaavamuutos aiheuttaa merkittävää arvonnousua
- XS-sopimusprosessia ei käytetä, vaan laaditaan normaali maankäyttösojimus

4.6.2. XS-hinnasto

Hinnat päivitetään aina tarvittaessa vyöhykehinnaston tai muun hinnoittelupäätöksen mukana.

5. Tontinluovutus

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. Vuosittain luovutetaan tontteja kaikilta myytävissä olevilta kunnan kaavoitetuilta alueilta. Luovutuksia suunnitellessa huomioidaan kaavatilanteen lisäksi kunnan asuntotuotantotavoitteet, kunnallistekniikan aikataulut ja käytettävissä olevat resurssit. Vuosittain tonttien luovutusehtoja päätettäessä vahvistetaan tonttien markkinointi- ja luovutussuunnitelma.

5.1. Tontin varaaminen

Asemakaavan mukainen tontti on mahdollista varata. Varausmaksu on 5 % kyseisen tontin myyntihinnasta. Varausaika on noin vuosi, jonka aikana tontti on ostettava tai vuokrattava. Poikkeuksena on ARA-tuotantoon suunnatut hankkeet, joiden varausaika kestää kuukauden siitä, kun päätös hankkeen kustannuksista on hyväksytty ARA:ssa. Näissäkään tapauksissa varausaika ei kuitenkaan voi olla kahta vuotta pidempi. Ellei tonttia osteta/vuokrata määräajassa varausmaksu jää kunnalle.

5.2. Asuinpientalotonttien luovuttaminen (AO)

Luovutettavien asuinpientalotonttien (AO-tontit) hinnoittelu perustuu valtuuston vuosittain talousarvion laadinnan yhteydessä vahvistamiin luovutushintoihin. Hinnanmuodostus perustuu alueiden markkinahintatilastoihin. Kunnan on mahdollista luovuttaa tontteja myös vapaalla tarjouskilpailulla tai asettamalla tarjouskilpailussa pohjahinta.

Vuokraamalla luovutettavien tonttien vuosivuokra määräytyy valtuuston päättämän vuokrausprosentin mukaisesti laskemalla se valtuuston hyväksymästä luovutushinnasta. Vuokra sidotaan vuokrasopimuksen allekirjoittamispäivänä tiedossa olevaan elinkustannusindeksiin.

5.3. Tuottajamuotoisten tonttien luovuttaminen (A, AP, AR- ja AK-tontit)

Luovutettavien vapaarahoitteisten tuottajamuotoisten tonttien (A-, AP-, AR- ja AK-tontit) hinnoittelu perustuu valtuuston vahvistamiin luovutushintoihin, jotka on sidottu kulloinkin voimassa oleviin vyöhykehintoihin. Vyöhykehinnat perustuvat ulkopuolisen arvioitsijan arvioon sekä markkinahinnoista tehtyihin analyyseihin. Vuokraamalla luovutettavien vapaarahoitteisten tonttien vuosivuokra on 5 prosenttia luovutushinnasta sidottuna vuokrasopimuksen allekirjoittamispäivänä tiedossa olevaan elinkustannusindeksiin.

Rakennetun ympäristön laatua pidetään Tuusulassa tärkeänä tavoitteena. Tuottajamuotoisten tonttien luovutuskriteeriksi asetetaan suunnittelun ja rakentamisen taso ja vaatimus lopputuloksen korkeasta laadusta.

Tuottajamuotoista tonttia varatessa, varaajalta edellytetään alustavaa suunnitelmaa tontin rakentamisesta ja toteuttamisaikataulusta.

Valtion tukemaan asuntotuotantoon tarkoitettut tontit luovutetaan ARA:n vuosittain vahvistamalla enimmäistonttihinnoilla ja ehdoilla. Vuokratessa vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

LPA-tontit/tontin osat, jotka on asemakaavassa osoitettu myytävää/vuokrattavaa tonttia varten ja joille ei ole osoitettu merkittävää rakennusoikeutta, luovutetaan vastikkeetta. LPA-tontit, joilla merkittävä rakennusoikeus ylittyy, hinnoitellaan erikseen.

5.4. Työpaikkatonttien luovuttaminen

Työpaikkatoimintaan tarkoitetuista tonteista neuvotellaan usein yritysten kanssa suoraan ja neuvotteluiden jatkona luovutetaan tontti valitulle yritykselle. Kunnan on oltava erityisen tarkka luovutushintaa määrittäessään, ettei yrityksille anneta kiellettyä valtiontukea (KunL 130§). Tämän vuoksi työpaikkatonttien hintojen tulee perustua tontista teetettyyn puolueettomaan arvioon, joita tarvittaessa teetetään useampi. Työpaikkatontteja on mahdollista luovuttaa myös kilpailuttamalla niitä avoimella tarjouskilpailulla.

Vuokraamalla luovutettavien tonttien vuosivuokra määräytyy valtuuston päättämän vuokrausprosentin mukaisesti laskemalla se valtuuston hyväksymästä luovutushinnasta. Vuokra sidotaan vuokrasopimuksen allekirjoittamispäivänä tiedossa olevaan elinkustannusindeksiin.

Luovutuskirjojen ehdot on kirjattava selkeästi ja ehtojen, kuten esim. rakentamisvelvoitteen, toteutumista on seurattava.

5.5. Y-rakennusoikeuden ja yleishyödyllisten tonttien/alueiden luovuttaminen (Y, YU, VU, jne.)

Yleisten rakennusten toteuttajille luovutetaan Y- rakennusoikeutta, kun suunnitellun toiminnan tarve on kunnan toimijoiden sisällä kartoitettu. Tontit luovutetaan arvion mukaisella hinnalla.

Urheiluseuroille ja yleishyödyllisille toimijoille alueet pääsääntöisesti vuokrataan. Mikäli alueelle ei tule rakentamista, toiminta tukee kunnan palvelutuotantoa ja kuntalaisten maksuttomia harrastusmahdollisuuksia voidaan alueita vuokrata myös ilman rahallista vastiketta.

5.6. Muut alueet

Viljelyalueet vuokrataan aktiiviviljelijöille 5-6 vuoden jaksoissa (mahdollisuus 1-2 vuoden jatkoikaan) ja metsäalueet metsästyseuroille 5 vuoden jaksoissa, kunnes kunta tarvitsee alueita rakentamistarpeisiinsa.

5.7. Asemakaavan toteutumisen edistäminen / tonttivarannon aktivointi

Kaavoitettujen, kunnallistekniikan piirissä olevien ja vajaasti rakennettujen tonttien sekä rakennuspaikkojen omistajia pyritään aktivoimaan toteuttamaan tonttejaan käyttämällä korotettua kiinteistöveroä. Kunnalla on myös mahdollisuus käynnistää rakentamiskehotusmenettely ja tontinluovutusten sekä maankäyttösopimusten yhtenä osana on rakentamisvelvollisuuksista sopiminen.

6. Valmistelu ja päätöksenteko

Maapoliittisen ohjelman mukaisten asioiden valmisteluvastuut ja päätöksentekijät on määritelty Tuusulan kunnan hallintosäännössä.

7. Voimaantulo

Tuusulan maapoliittinen ohjelma 2030 tulee voimaan heti valtuuston hyväksymispäätöksen jälkeen ja on voimassa toistaiseksi.