

Kaavoituksen kehittämistyöryhmän loppuraporttiin perustuva alustava etenemissuunnitelma toimenpideohjelmaksi

17.6.2021

| | Työryhmän esitys | Nykytilanne | Toimenpide | Aikataulu |
|--------------|---|---|---|-------------------|
| I osa | Asemakaavoituksen sujuvoittaminen | | | |
| 1. | <p>Mahdollistetaan yhteistyötoimintasopimusten käyttö ja kehittäminen asemakaava-hankkeissa, mikäli tällaiseen ilmenee halukkuutta maanomistajien puolelta. Ajatuksena on, että sopimuksellisesti vastuutetaan kumppanit ja maanomistajat konsultteineen omalla kustannuksellaan kaava-suunnittelun ja sen edellyttämien selvitysten tekemiseen. Kunta kuitenkin edelleen asettaisi kaavoituksen tavoitteet ja ohjaisi sekä valvoisi kaavoitustyön.</p> <p>Yhteistoimintasopimuksissa maanomistajat voisivat myös sopia keskenään oman osuutensa arvonnousun jakautumisesta tasapuolisesti.</p> | <p>Kaavanlaatimissopimuksia on laadittu yksityisten maanomistajien kanssa joko niin että kunta on laatinut kaavan tai maanomistaja on palkannut konsultin laatimaan kaavan. Pääsääntöisesti maanomistaja on maksanut kaavan laatimisen kannalta tarpeelliset selvitykset lukuun ottamatta kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa. Kunta on ohjannut kaavan laatimista. Kaavan laatimissopimus laaditaan kunkin maanomistajan kanssa. Maankäyttöso-pimukset laaditaan kunkin maanomistajan kanssa arvonnousun jakamisesta. Maankäyttöso-pimukset laaditaan erikseen vasta, kun tiedetään kaavaratkaisu. Kaavan laatimisesta sovittaessa ei voida vielä tietää kaavaratkaisua ja kaavan kullekin maanomistajalle tuottamaa arvonnousua. Näin ollen maanomistajien on vaikea osaltaan arvioida arvonnousun määrää ja sen jakamisen taloudellista merkitystä kaavan laatimiseen ryhdyttäessä.</p> | <p>Näin toimitaan jo nykyisin ottaen huomioon maapoliittisen ohjelman linjaukset.</p> <p>Ei edellytä päätöksiä. Nykyisten linjausten ja ohjeiden mukaisesti ok.</p> | |
| 2. | <p>Asemakaavoja tulee teettää konsulteilla määrärahojen puitteissa, mikäli omat henkilöstöresurssit eivät riitä. Asiantuntijamäärärahojen tulee mahdollistaa tarvittaessa konsulttien käyttö. Tarpeen mukaan konsulttina voidaan käyttää toista kuntaa. Kunnan tulee ohjata ja valvoa konsulttien työskentelyä kunnan tavoitteiden ja edun mukaisesti.</p> | <p>Asemakaavoja on jo nyt teetetty konsulteilla kuten Ilvesvuori pohjoinen ja Viirinlaakso II. Asemakaavoituksessa asiantuntijamäärärahoja käytetään pääasiassa asemakaavoitusprosessissa tarvittaviin selvityksiin.</p> <p>Kunta on ohjannut ja ohjaa sekä valvoo konsulttien työskentelyä. Ohjaus ja valvonta edellyttävät myös merkittävää kunnan kaavoittajien työpanosta.</p> | <p>Asemakaavasunnittelun puitesopimus syksyllä 2021. Konsulttien käyttö asemakaavasunnittelussa nykyistä enemmän edellyttää asiantuntijamäärärahojen nostamista nykyisestä tasosta.</p> | syksy 2021 |
| 3. | <p>Elvytetään ja tehostetaan Klaukkalassa ja Kirkonkylällä ns. tonttiprojektia. Etsitään</p> | | <p>Selvitys Y-tonteista on työn alla. NUUKA-</p> | Y-tonttien osalta |

| | Työryhmän esitys | Nykytilanne | Toimenpide | Aikataulu |
|----|---|---|--|---|
| | aktiivisesti yksittäisiä pieniäkin maa-alueita, joita voidaan asemakaavamuutoksella osoittaa asuinpienalojen tai kerrostalojen (AP, AO, AK) korttelialueiksi. Tällaisia alueita voisivat olla mm. Y-tontit ja V-alueet, joiden osalta nykyinen kaavamerkintä ei ole tarkoituksenmukainen, eikä kunnalla ole niille tiedossa olevaa tarvetta nykyisen kaavamerkinnän mukaiseen käyttöön. | | toimenpidesuunnitelman kohdan 96 mukaisesti ja selvitetään viheralue- ja viherverkkokokonaisuus, minkä vetovastuu on teknisellä keskuksella. Tämän selvityksen perusteella voidaan arvioida alueet, jotka voitaisiin jatkossa osoittaa asuinrakentamiseen. | selvitys ja johtopäätökset toimenpiteistä syksy 2021. |
| 4. | Tehdään selvitys kunnan omistamien maa-alueiden kaavoittamisesta asuntotarkoitukseen ja laaditaan niille asemakaava. | | Kunnan maaomaisuuden hyödyntämismahdollisuuksien kartoittaminen ja johtopäätökset. | 2021/2022 |
| 5. | Lunastusmenettelyä käytetään tarvittaessa, jos yhdyskuntarakenteen kehitys muutoin estyy ja on tarve lisätä tonttitarjontaa. | Lunastus on maapoliittisen ohjelman periaatteiden mukaista. | Lunastusta voidaan käyttää tarvittaessa, jos neuvotteluissa maanomistajan kanssa ei päästä neuvottelutulokseen. | |
| 6. | Asemakaavojen kaavamääräysten tarkistaminen täydennysrakentamisen edistämiseksi: Esimerkiksi kaavamääräyksiä tarkistamalla voitaisiin sallia kahden erillisen asunnon rakentaminen paritalon sijaan. | | Edistetään resurssien puitteissa kaavamuutoksia. Kahden erillisen asuinrakennuksen rakentaminen paritalon sijaan voidaan mahdollistaa joissain tapauksissa poikkeamispäätöksellä. | |
| 7. | Selvitetään täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja viestitään asiasta kuntalaisille ja maanomistajille. | | Edistetään resurssien puitteissa kaavamuutoksia ja kaavamuutosten yhteydessä panostetaan viestintään. | |

| | Työryhmän esitys | Nykytilanne | Toimenpide | Aikataulu |
|-----|--|--------------------|---|------------------|
| 8. | Asemakaavojen M-alueiden (maa- ja metsätalousalue) kaavamuutoksiin suhtaudutaan myönteisesti, jos kaavamuutosalue liittyy olemassa olevaan infraan, eikä kaavamuutoksella vaikeuteta oleellisesti mahdollista muuta kaavamuutostarvetta. | | Harkinnan ja voimassa olevien yleiskaavojen mukaan voidaan laatia kaavamuutoksia M-alueille. | |
| 9. | Valmisteluvaiheessa kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta vaikutuksiltaan ei-merkittävien kaavojen osalta tehdään viranhaltijapäätös. Ennen viranhaltijapäätöksen tekemistä kaavaluonnosta esitellään asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalle kehitys- ja keskusteluasioissa. Lautakunnalla on otto-oikeus viranhaltijapäätökseen. | | Sisältyy kunnanhallituksen hyväksymään hallintosääntöön. | Kesäkuu 2021 |
| 10. | Määritellään selkeästi vaikutuksiltaan ei-merkittävät kaavat. Määrittely on tärkeää, jotta tiedetään, mitä on delegoitu. | | Ei ole täysin yksiselitteisesti määriteltävissä, koska laissa ei ole esitetty yksiselitteistä määrittelyä vaikutuksiltaan erilaisille asemakaavoille. Vaikutuksiltaan merkittäviä asemakaavoja voidaan tarkastella jo laadittujen kaavojen perusteella. Näkökulmia vaikuttavuuden arviointiin esitetään kaavoitusohjelman yhteydessä. | |
| 11. | Yritystoiminnan edistämiseksi pyritään yritystoimintaan osoitettujen kaavamuutosten sujuvaan laadintaprosessiin. | | Laadintaprosessi on sama riippumatta kaavaratkaisussa esitetyistä käyttötarkoituksista. Yritysten asemakaavamuutoksia | |

| | Työryhmän esitys | Nykytilanne | Toimenpide | Aikataulu |
|-----|--|-------------|---|------------------------|
| | | | voidaan aikataulullisesti priorisoida ottaen huomioon, että se vaikuttaa muiden kaavojen etene- miseen hidastavasti. Esi- merkiksi Toreeninkulman, Viirinlaakso I:n ja Ilves- vuori pohjoisen asema- kaavamuutoksien laatimi- set toimivat esimerkki täl- laisista tapauksista. | |
| 12. | Asemakaavamääräyksi- en osalta tavoit- teena on kaavamerkintö- jen väljentäminen esimerkiksi materiaalien, värien, kattokalte- vuuksien ym. vastaavien seikkojen osalta ottaen kuitenkin huomioon, että asuinalueista tulee riittävän yhtenäisiä ja viihtyisiä. Sallitaan erilaisuuden rikkaus. Lisäksi asuin- pientaloja koskevien kaavamääräysten osalta tavoitellaan joustavuutta asuntojen lukumäärän suhteen. | | Tämä on jo käytössä ja asemakaavoitus- ja raken- nuslautakunta voi omalta osaltaan vaikuttaa tähän. | |
| 13. | Puurakentamisen mahdollisuuksien hyö- dyntäminen. | | Asemakaavoituksessa puurakentamisen edistä- minen tarkentuu, kun saadaan uusi asemakaa- vapäällikkö syksyllä 2021. Kunta voi omissa hank- keissaan suosia puuraken- tamista. | Alustavasti kevät 2022 |
| 14. | Maankäytön tavoiteohjelmassa eli MATA:ssa todetaan maankäytön kehitysku- van 2040 vanhentuneisuus. Lisäksi | | Kesäkuussa 2020 hyväk- syttäessä maankäytön ta- voiteohjelmaa todettiin Maankäytön | |

| | Työryhmän esitys | Nykytilanne | Toimenpide | Aikataulu |
|---------------|---|--------------------|---|------------------|
| | varmistetaan tonttutuotantoketjun sujuva toiminta. | | kehityskuvan 2040 vanhentuneisuus. Tontintuotantoketjun sujuvan toiminnan kehittäminen on jatkuvaa. Lisäresurssointiin on ensisijainen tarve maankäytön yksikössä maanhankinnan tehostamiseksi. | |
| II osa | Asemakaavan ulkopuoliset alueet | | | |
| | <p>Työryhmä täsmensi tavoitteenasetantaa omassa työssään seuraavasti:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Rakennusmahdollisuuksien lisääminen haja-asutusalueella: erityisesti alueilla, joihin rakennusmahdollisuuksia halutaan ohjata yhdyskuntarakenteen kannalta. 2. Rakennuslupaprosessin keventäminen ja nopeuttaminen. 3. Kuntalaisten tasapuolisen ja yhdenvertaisen kohtelun varmistaminen. 4. Lainmukaisuuden huomioiminen ja varmistaminen. 5. Varmistaa, että uutta taaja-asutusta ei kuitenkaan synny hallitsemattomasti. | | Osan II kokonaisuuden toimenpiteiden lainmukaisuuden varmistaminen sekä työryhmän esittämien toimenpiteiden vertaaminen työryhmän itselleen asettamiin täsmennettyihin tavoitteisiin. Kaikki esitetyt toimenpiteet liittyvät merkittävässä määrin toisiinsa. Tämä osion perusteella tehtävät toimenpiteet tulee pohtia sekä yleiskaavojen laatimisen ja yleiskaavan sisältövaatimusten kannalta. Lisäksi tulee pohtia, miten toimitaan nykyisin voimassa olevien osayleiskaavojen kanssa. Alueilla, joilla ei ole voimassa olevaa osayleiskaavaa, uusien menettelytapojen | Syky 2021 |

| | Työryhmän esitys | Nykytilanne | Toimenpide | Aikataulu |
|----|---|-------------|---|-----------|
| | | | <p>käyttöönnoton vaihe tulee pohtia suhteessa jo osayleiskaavoitettujen alueiden menettelytapoihin sekä uusien menettelytapojen mukaisesti laadittaviin osayleiskaavoihin.</p> <p>Rakennusjärjestyksen uusiminen tulee ajankoh- taiseksi maankäyttö- ja rakennuslain uudistami- sen perusteella. Uusi laki tulee voimaan joko 2023 tai 2024. Uuden maan- käyttö- ja rakennuslain määräykset vaikuttavat tähän asiaan.</p> | |
| 1. | Rakentamisen kokonaismäärä määritetään osayleiskaavan laadinta-ajankohtana voi- massa olevien strategian ja väestönkasvu- tavoitteiden pohjalta. Väestönkasvutavoit- teissa huomioidaan alueen olemassa ole- vien palveluiden esimerkiksi koulujen kapa- siteetti. Työryhmä on pitänyt lähtökohtana ja tavoitteena rakennuspaikkojen määrän lisäämisen osayleiskaavoissa. | | Ks. II osan alussa oleva kokonaisuuden toimenpi- dekohta | |
| 2. | Rakentamismahdollisuuksien määrittämi- sen ja sijoituksen kriteerit määritellään erikseen kuhunkin osayleiskaavaan kysei- ten osayleiskaava-alueiden ominaisuuksien perusteella. Kriteeristö perustuu kuitenkin | | Ks. II osan alussa oleva kokonaisuuden toimenpi- dekohta | |

| | Työryhmän esitys | Nykytilanne | Toimenpide | Aikataulu |
|----|---|--------------------|--|------------------|
| | edullisuusvyöhykemalliin , joka on koko kunnassa perusrakenteeltaan sama ja seuraavanlainen: | | | |
| 3. | Kiinteistön koko vaikuttaa rakentamismahdollisuuksien määrään siten, että edullisuusvyöhykkeen sisällä jokaiselle kiinteistölle määräytyy yhtä monta rakentamismahdollisuutta pinta-alojensa suhteen osayleiskaavan kokonaisrakentamismahdollisuuksien määrästä. | | Ks. II osan alussa oleva kokonaisuuden toimenpidekohta | |
| 4. | Lisätarkastelulla eli tapauskohtaisella harkinnalla varmistetaan ja mahdollistetaan tarvittaessa rakentamismahdollisuuksia edullisten vyöhykkeiden tiloille mahdollisten kohtuuttomien tilanteiden korjaamiseksi. Kriteerit kohtuuttomien tilanteiden osalta luodaan kaavakohtaisesti räätälöitynä kunkin alueen lähtökohtien perusteella. Kohtuullisuuden arviointi perustuu tilan kokoon, sijaintiin yhdyskuntarakenteessa ja tilan rakentamistilanteeseen, mikäli rakentamismahdollisuuksien arviointi ei tuota rakentamismahdollisuuksia. | | Ks. II osan alussa oleva kokonaisuuden toimenpidekohta | |
| 5. | Kriteereitä hyödynnetään soveltuvin osin myös suunnittelutarveratkaisuissa. Osayleiskaavattomilla alueilla rakentamisen määrä on vähäisempi kuin osayleiskaava-alueilla, koska osayleiskaavassa on rakentamisen määrän taustalla suunnitelma. | | Ks. II osan alussa oleva kokonaisuuden toimenpidekohta | |

| | Työryhmän esitys | Nykytilanne | Toimenpide | Aikataulu |
|----|--|--------------------|--|------------------|
| 6. | Ns. kyläyleiskaavoituksen mahdollistava suora rakennuslupa edellyttää rakennuspaikkojen tarkkaa sijoittamista. Työryhmä on päätenyt esittämään, että ns. kyläyleiskaavaa (MRL 44§) voidaan käyttää kyläkeskuksissa. Myös muissa osayleiskaavoissa kuin ns. kyläkaavoissa voidaan määrittellä vuorovaikutuksessa maanomistajien kanssa rakentamisen sitovat paikat perustelluissa tapauksissa. | | Ks. II osan alussa oleva kokonaisuuden toimenpidokohta | |
| 7. | Työryhmän esitys lähtee siitä, että koko kuntaa ei jatkossa määritetä suunnittelutarvealueeksi. Kunta voi kuitenkin osoittaa erikseen suunnittelutarvealueita. Perusteita tällaisille erikseen määrättäville suunnittelutarvealueille voisi olla esim. päätaajamien mahdolliset laajenemisalueet, kulttuuriperintöalueet, olemassa olevien pääliikenneväylien melualueet ja uusien liikenneyhteystarpeiden huomioiminen, mikäli näitä ei ole maankäytön suunnitelmissa huomioitu. | | Ks. II osan alussa oleva kokonaisuuden toimenpidokohta | |
| 8. | Työryhmä esittää emätilatarkastelusta luopumista koko kunnan alueella. Työryhmän esittämä malli tarkoittaa siirtymistä kaavan vireilletuloajankohtaan, jossa rakennusmahdollisuuksiin ei vaikuta kiinteistön tilajaotushistoria. Olemassa olevalla rakennuskannalla voi kuitenkin olla merkitystä, jos esimerkiksi rakennuspaikka on aiemmin niin täyteen rakennettu, että uuden | | Ks. II osan alussa oleva kokonaisuuden toimenpidokohta | |

| | Työryhmän esitys | Nykytilanne | Toimenpide | Aikataulu |
|-----|--|--------------------|--|------------------|
| | rakennuspaikan osoittaminen ei ole tarkoituksenmukaista. | | | |
| 9. | MRL 116 § Rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset, 117 § Rakentamiselle asetettavat vaatimukset ja 136 § Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella tarjoavat lähtökohdat ja mahdollisuudet vaikuttaa rakentamiseen ohjaamiseen asemakaava-alueiden ja suunnittelutarvealueiden ulkopuolella, joskin vähäisemmin kuin osayleiskaavoituksella ja suunnittelutarveratkaisumenettelyllä. | | Ks. II osan alussa oleva kokonaisuuden toimenpidekohta | |
| 10. | Vaikka työryhmän tavoitteena on selkeästi asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla rakennusmahdollisuuksien lisääminen, tulee kunnan lain edellyttämällä tavalla varmistaa ja ohjata alueiden suunnittelua, rakentamista, käyttöä ja yhdyskuntasuunnittelua. Työryhmä näkee mahdolliseksi ongelmaksi, jos rakentamista ohjautuu asemakaava-alueiden ulkopuolisille alueille yhdyskuntarakenteen kannalta edullisemmilta alueilta vähemmän edullisille alueille. Asia voidaan ratkaista osayleiskaava-alueilla edellä mainitun kriteeristön ja edullisuusvyöhykkeiden avulla. Jos epäedullisille alueille syntyy rakentamista toivottua enemmän, voidaan ottaa tarkasteluun keinoja rakentamisen ohjaamiseksi yhdyskuntarakenteessa edullisille alueille. | | Ks. II osan alussa oleva kokonaisuuden toimenpidekohta | |

| | Työryhmän esitys | Nykytilanne | Toimenpide | Aikataulu |
|----------------|--|--------------------|---|------------------|
| 11. | Työryhmän esitys aiheuttaa tarpeen uusia rakennusjärjestys. | | Ks. II osan alussa oleva kokonaisuuden toimenpidekohta | |
| | | | | |
| III osa | Maapolitikka | | | |
| 1. | Maanhankinta pitäisi toteuttaa vähintään 5-10 vuotta ennen kaavoituksen käynnistämistä. Maata ei yleensä myydä kunnalle, jos tiedetään, että kaavoitus on käynnistymässä tai että kunta tekee maankäyttöo- pimuksia. Mikäli osa uudesta alueesta saadaan hankittua raakamaana, niin se vähentää sopimusten määrää ja lisää kunnan maanmyynnin luovutusvoittoja. | | Resurssien lisääminen maanhankintaan, jotta voidaan aktiivisemmin suuntautua ostoneuvotteluihin maan hankkimiseksi. Tuottaa pitkällä aikavälillä taloudellista hyötyä kunnalle. Sekä nopeuttaa uusien alueiden kaavoitusta. | |
| 2. | Korotetun kiinteistöveron vaikutusta tonttien myyntiin ja rakentamiseen ei ole selvitetty Nurmijärven osalta. | | Selvityksen laatiminen ja johtopäätökset selvityksen perusteella. | 2021/2022 |
| 3. | Rakentamiskehotuksen käyttömahdollisuudet - edellytykset ja jatkotoimenpiteet sekä taloudelliset vaikutukset - tulee selvittää. | | Lainsäädännön edellytykset ja prosessi vaikutuksi- neen tulee tarkastella. Uuden lain määräykset asiasta tulee ottaa huomioon mahdollisuuksien mukaan. | 2021/2022 |
| 4. | Maankäyttöo- pimuksiin liittyen on selvitettävä, onko mahdollista ja miten olisi mahdollista asettaa maankäyttöo- pimuksiin veloitteeksi määräaika tonttien rakentamiselle. Lisäksi tulisi selvittää mahdollisen sopimussakon lisääminen sopimuksiin. | | Sopimusjuridiikan selvittäminen maankäyttöo- pimuksissa. | 2021/2022 |
| 5. | Maan luovutuksen periaatteita on noudatettu maapoliittisen ohjelman mukaisesti. | | Edellyttää maapoliittisen ohjelman tarkistamista. | |

| | Työryhmän esitys | Nykytilanne | Toimenpide | Aikataulu |
|----|--|--------------------|--|------------------|
| | Yhtiömuotoisten asuntonttien, yritystonttien ja liikerakennusten tonttien osalta tulisi kuitenkin maapoliittiseen ohjelmaan lisätä varausmaksu, joka todettaisiin tonttien luovutuspäätöksissä. Lisäksi päätöksiin tulisi lisätä myös sopimussakko kiinteistön luovutukseen liittyvän esisopimuksen osalta. | | Tarkistaminen saattaa joka tapauksessa tulla ajankohtaiseksi, kun uusi maankäyttö- ja rakennuslaki on hyväksytty. Täydennyksiä voidaan tehdä kuitenkin lisäksi nykyiseen maapoliittiseen ohjelmaan nopeammalla aikataululla. | |
| 6. | Asemakaavojen RH-alueiden muuttamisesta vakituiseen asumiseen tulee luoda periaatteet maapoliittisen ohjelman maankäytösopimuksia koskeviin soveltamisohjeisiin. | | Maapoliittisen ohjelman täydentäminen tältä osin tarkastellaan, kun ohjelma päivitetään uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. | |
| 7. | Asemakaavoituksen yhteydessä tehtäviä kaavataloudellisia tarkasteluja tulisi kehittää. Jatkossa tulisi selvittää, onko asemakaavoituksen yhteydessä tehtäviin kaavataloudellisiin selvityksiin mahdollista sisällyttää verotuottoja ja kuntalaisen aiheuttamia kustannuksia. Onko em. laskelmat edes tehtävissä asemakaavakohtaisesti? Vai olisiko em. laskelmat perusteltua tehdä muussa yhteydessä? Samaten erilaisten muuttajien vaikutukset kunnan talouteen voisi olla tarkoituksenmukaisempaa selvittää muualla kuin asemakaavoituksen yhteydessä. | | Kaavataloudellisten vaikutusten arvioinnin kehittäminen on työn alla. Tulee kuitenkin erottaa kaavan laatimisen yhteydessä tehtävät laskelmat ja laajemmin laskelmia voidaan sisällyttää maankäytön tavoiteohjelmaan mm. palvelukapasiteetin näkökulmasta. | |