



Nurmijärvi



Kaavoituksen kehittämisen työryhmä

LOPPURAPORTTI 15.3.2021



Nurmijärvi

1. JOHDANTO

Työryhmän tehtävänanto ja tavoitteet

Kunnanhallitus on asettanut työryhmän kokouksessaan 13.5.2019 ja määrittänyt sen tavoitteiksi:

- *strategian mukaisen maankäytön suunnittelun kehittäminen ja monipuolisten asumisvaihtoehtojen turvaaminen*
- *kerätä ja tuoda ideoita maankäytön kehittämiseksi ja toimia keskustelufoorumina*
- *tuoda luottamushenkilöille mahdollisuus olla aikaisessa vaiheessa mukana ja ottaa kantaa maankäytön toimintatapojen kehittämiseen.*

Edelleen kunnanhallitus on määrittänyt, että erityisiä kaavoituksen kehittämissuunnitelmassa käsiteltäviä kysymyksiä ovat:

- *kyläalueiden kaavoitus ja tähän liittyen rakentamismahdollisuuksien määrittämisperiaatteet*
- *taajamien asuntotonttitarjonnan lisääminen*
- *maapolitiikan erilaisten linjausten vaikutus kunnan tuloihin.*

Työryhmä on jakanut tehtävänannon kolmeen pääryhmään:

1. *asemakaavoitus sisältäen monipuolisen tonttitarjonnan*
2. *asemakaava-alueiden ulkopuolisten alueiden yleiskaavoitus sisältäen kyläkaavat ja rakentamismahdollisuuksien määrittämisperiaatteet*
3. *maapoliittisten linjausten vaikutukset.*

Työryhmä ja sen työskentely

Työryhmään ovat kuuluneet seuraavat luottamushenkilöt (suluissa varahenkilö):

- Arto Hägg, puheenjohtaja (Markku Jalava), KOK
- Tarja Salonen, varapuheenjohtaja (Sirpa Rantala), KESK
- Johannes Haapalainen (Johanna Tervonen), KD
- Kimmo Kakko (Tero Arteli), SMP
- Tiina Koivalo (Pirkko Vertti), VAS
- Juha Peltonen (Alpo Sailio), SDP
- Joona Suomi (Jari Vainio), KOK
- Maiju Tapiolinna (Jouni Maijala), PS
- Kallepekka Toivonen (Juhani Viljakainen), KESK
- Sami Virtanen (Leni Pispala), VIHR

Työryhmä aloitti työnsä 6.6.2019 ja se on kokoontunut 22 kertaa. Jäsenten osallistuminen on ollut kiitettävän aktiivista. PS:n osallistumisesta on vastannut varahenkilö Jouni Maijala. Varsinaisten kokousten lisäksi puheenjohtajisto on pitänyt valmistelupalavereita viranhaltijoiden kanssa.

Viranhaltijoista työryhmän kokouksiin ovat osallistuneet säännöllisesti Jouko Lehtonen, Anita Piha ja Arja Junttila. Työryhmä on lisäksi kuullut asiantuntijoina vs. asemakaavapäällikkö Hannes Häkkistä, rakennustarkastaja Mikael Kangasniemeä ja maankäyttöpäällikkö Hannu Kujalaa.

Ulkopuolisina asiantuntijoina on kuultu emeritusprofessori Vesa Majamaata ja Ympäristöministeriön lainsäädäntöneuvos Maija Nevaa.



2. OSA I: ASEMAKAAVOITUS SISÄLTÄEN MONIPUOLISEN TONTTITARJONNAN

Työryhmä esittää seuraavia toimenpiteitä asemakaavoitukseen liittyen jaoteltuna seuraavasti:

- Taajamien asuntotonttitarjonnan lisääminen
- Päätöksenteko kaavaprosessissa (liite)
- Kaava- ja rakentamistapamääräykset
- Asemakaavoituksen ja muun tonttutuotantoprosessin yhteensovittaminen

Taajamien asuntotonttitarjonnan lisääminen

1. Mahdollistetaan yhteistyötoimintasopimusten käyttö ja kehittäminen asemakaavahankkeissa, mikäli tällaiseen ilmenee halukkuutta maanomistajien puolelta. Ajatuksena on, että sopimuksellisesti vastuutetaan kumppanit ja maanomistajat konsultteineen omalla kustannuksellaan kaavasuunnittelun ja sen edellyttämien selvitysten tekemiseen. Kunta kuitenkin edelleen asettaisi kaavoituksen tavoitteet ja ohjaisi sekä valvoisi kaavoitustyön. Yhteistoimintasopimuksissa maanomistajat voisivat myös sopia keskenään oman osuutensa arvonnousun jakautumisesta tasapuolisesti.
2. 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.
3. Elvytetään ja tehostetaan Klaukkalassa ja Kirkonkylällä ns. tonttiprojektia. Etsitään aktiivisesti yksittäisiä pieniäkin maa-alueita, joita voidaan asemakaavamuutoksella osoittaa asuinpientalojen 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.
4. Tehdään selvitys kunnan omistamien maa-alueiden kaavoittamisesta asuntotarkoituksiin ja laaditaan niille asemakaava.
5. Lunastusmenettelyä käytetään tarvittaessa, jos yhdyskuntarakenteen kehitys muutoin esyy ja on tarve lisätä tonttitarjontaa.
6. Asemakaavojen kaavamääräysten tarkistaminen täydennysrakentamisen edistämiseksi: Esimerkiksi kaavamääräyksiä tarkistamalla voitaisiin sallia kahden erillisen asunnon rakentaminen paritalon sijaan.
7. Selvitetään täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja viestitään asiasta kuntalaisille ja maanomistajille.



Nurmijärvi

8. Asemakaavojen M-alueiden (maa- ja metsätalousalue) kaavamuutoksiin suhtaudutaan myönteisesti, jos kaavamuutosalue liittyy olemassa olevaan infraan, eikä kaavamuutoksella vaikeuteta oleellisesti mahdollista muuta kaavamuutostarvetta.

Päätöksenteko kaavaprosessissa

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.
10. Määritellään selkeästi vaikutuksiltaan ei-merkittävät kaavat. Määrittely on tärkeää, jotta tiedetään, mitä on delegoitu.
11. Yritystoiminnan edistämiseksi pyritään yritystoimintaan osoitettujen kaavamuutosten sujuvaan laadintaprosessiin.

Kaava- ja rakentamistapamääräykset

12. Asemakaavamääräyksiensä osalta tavoitteena on kaavamerkintöjen väljentäminen esimerkiksi materiaalien, värien, kattokaltevuuksien ym. vastaavien seikkojen osalta ottaen kuitenkin huomioon, että asuinalueista tulee riittävän yhtenäisiä ja viihtyisiä. Sallitaan erilaisuuden rikkaus.

Lisäksi asuinpienaloja koskevien kaavamääräysten osalta tavoitellaan joustavuutta asuntojen lukumäärän suhteen.

13. Puurakentamisen mahdollisuuksien hyödyntäminen.

Asemakaavoituksen ja muun tontintuotantoprosessin yhteensovittaminen – MATA

14. Maankäytön tavoiteohjelmassa eli MATA:ssa todetaan maankäytön kehityskuvan 2040 vanhentuneisuus. Lisäksi varmistetaan tonttutuotantoketjun sujuva toiminta.



3. OSA II: ASEMAKAAVA-ALUEIDEN ULKOPUOLISTEN ALUEIDEN YLEISKAAVOITUS SISÄLTÄEN KYLÄKAAVAT JA RAKENTAMISMAHDOLLISUUKSIEN MÄÄRITTÄMISPERIAATTEET

Työryhmä esittää seuraavia toimenpiteitä asemakaava-alueiden ulkopuolisen alueen yleiskaavoitukseen sisältäen kyläkaavat ja rakentamismahdollisuuksien määrittämisperiaatteet.

Työryhmä täsmensi tavoitteenasetantaa omassa työssään seuraavasti:

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.

Asemakaava-alueiden ulkopuolisen alueen rakentamisen ohjaus

Työryhmä kuuli asiassa seuraavia asiantuntijoita ja sai näiltä myös lausunnot liittyen suoraan lain nojalla määräytyviin suunnittelutarvealueisiin:

- Vesa Majamaa, OTT, emeritusprofessori
- Maija Neva, lainsäädäntöneuvos, Ympäristöministeriö

Työryhmä lähti hakemaan rohkeasti uusia aiemmista käytännöistä poikkeavia ideoita ja ratkaisuja annetun tehtävän mukaisesti.

Työryhmä ehdottaa asemakaava-alueiden ulkopuolisen alueen rakentamisen ohjaamista jatkossa seuraavasti:

- A. Osayleiskaavoitus, jossa noudatetaan uusia mitoitusperiaatteita rakentamisen määrän ja sijoittamisen osalta
 - i. Kyläkeskuksissa voidaan hyödyntää ns. kyläyleiskaavoitusta, mikä mahdollistaa suoraan rakentamisen osayleiskaavan perusteella (MRL 44 §).

Alueet, joilla ei ole vielä osayleiskaavaa:

- B. Suunnittelutarveratkaisut suoraan lain nojalla suunnittelutarvealueiksi määräytyvillä alueilla (MRL 16.1 §).
 - i. Asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla, jotka eivät suoraan lain nojalla määräydy tai joita kunta ei erikseen osoita suunnittelutarvealueiksi, edetään MRL 116 §:n, MRL 117 §:n, MRA:n ja rakennusjärjestyksen mukaisesti.



Nurmijärvi

- C. Suunnittelutarveratkaisut alueilla, jotka kunta osoittaa erikseen suunnittelutarvealueeksi (MRL 16.3 §).

Tällä hetkellä voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan toimitaan kohdan C mukaisesti, koska rakennusjärjestyksessä on määritelty asemakaavoitettujen alueiden ulkopuoliset alueet suunnittelutarvealueiksi lukuun ottamatta ranta-alueita.

Rakennusjärjestyksen määräys on voimassa 30.6.2023 asti, ellei rakennusjärjestystä muuteta sitä ennen. Muutosprosessi kestää yli vuoden. Maankäyttö- ja rakennuslakia ollaan uudistamassa ja uuden lain voimaantulo aiheuttaa todennäköisesti rakennusjärjestyksen muutostarpeen. Uusi laki voinee tulla voimaan aikaisintaan 2023 tai 2024.

Osayleiskaavoissa käytettävät rakentamisen määrä ja sijoittumista ohjaavat kriteerit

Rakentamisen kokonaismäärä määritetään osayleiskaavan laadinta-ajankohtana voimassa olevien strategian ja väestönkasvutavoitteiden pohjalta. Väestönkasvutavoitteissa huomioidaan alueen olemassa olevien palveluiden esimerkiksi koulujen kapasiteetti. Työryhmä on pitänyt lähtökohdiana ja tavoitteena rakennuspaikkojen määrän lisäämisen osayleiskaavoissa.

Rakentamismahdollisuuksien määrittämisen ja sijoituksen kriteerit määritellään erikseen kuhunkin osayleiskaavaan kyseisten osayleiskaava-alueiden ominaisuuksien perusteella. Kriteeristö perustuu kuitenkin **edullisuusvyöhykemalliin**, joka on koko kunnassa perusrakenteeltaan sama ja seuraavanlainen:

- **1-edullisuusvyöhyke:** edullisin alue, joka tuottaa eniten rakennusmahdollisuuksia. Vyöhyke sijaitsee alle 3 km etäisyydellä kylän keskipisteestä tai koulusta ja alle 0,5 km maantiestä tai merkittävästä yksityistiestä. Merkittävin osuus uudesta rakentamisesta ohjataan tälle vyöhykkeelle
- **2-edullisuusvyöhyke:** alue, joka tuottaa rakennusmahdollisuuksia vähemmän kuin vyöhykkeellä 1 sijaitseva tila. Vyöhyke sijaitsee 3-5 km etäisyydellä kylän keskipisteestä tai koulusta ja alle 0,3 - 0,5 km maantiestä tai merkittävästä yksityistiestä,
- **3-edullisuusvyöhyke:** alue, joka tuottaa rakennusmahdollisuuksia vähemmän kuin 1 ja 2 vyöhykkeillä. Muut alueet ja alueet, joilla on sellaisia valtakunnallisia maisema-arvoja, jotka rajoittavat rakentamisen määrää ja sijoittautumista, tai vastaavia alueita.
- **0-edullisuusvyöhyke:** epäedullisin alue, joka ei tuota rakentamismahdollisuuksia. Rakentamiseen soveltumaton alue esim. maa-aineksen ottoalue, suo tai tulva-alue.

Vyöhykkeiden rajaukset määräytyvät kunkin yleiskaavaprosessin aikana.

Kiinteistön koko vaikuttaa rakentamismahdollisuuksien määrään siten, että edullisuusvyöhykkeen sisällä jokaiselle kiinteistölle määräytyy yhtä monta rakentamismahdollisuutta pinta-alojensa suhteen osayleiskaavan kokonaisrakentamismahdollisuuksien määrästä.

Lisätarkastelulla eli tapauskohtaisella harkinnalla varmistetaan ja mahdollistetaan tarvittaessa rakentamismahdollisuuksia edullisten vyöhykkeiden tiloille mahdollisten kohtuuttomien tilanteiden



Nurmijärvi

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.

Kriteereitä hyödynnetään soveltuvin osin myös suunnittelutarveratkaisuissa. Osayleiskaavattomilla alueilla rakentamisen määrä on vähäisempi kuin osayleiskaava-alueilla, koska osayleiskaavassa on rakentamisen määrän taustalla suunnitelma.

Jatkovalmistelussa ja päätöksenteossa huomioon otettavaksi:

Ns. kyläyleiskaavoituksen mahdollistava suora rakennuslupa edellyttää rakennuspaikkojen tarkkaa sijoittamista. Työryhmä on päättänyt 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.

MRL 16 § Suunnittelutarvealue:

”Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.” (MRL16.1 §)

”Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.” (MRL 16.2 §)

”Kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelu edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.” (MRL 16.3 §)

Suoraan lain nojalla suunnittelutarvealueiksi määräytyvistä alueista **Majamaa** toteaa mm. ” MRL 16 §:n suunnittelutarvealuetta koskeva säännös on aivan uusi ja uudennainen säännös, jolla korvattiin taaja-asutuksen ja haja-asutuksen käsitteet.” ja edelleen ”Rakennuslain aikaisella oikeuskäytännöllä on enintään viitteellinen merkitys eikä sille pitäisi antaa mainittavaa merkitystä tulkittaessa MRL:n uusia säännöksiä. Asiat tulee ratkaista olemassa olevien säännösten pohjalta.”

Suoraan lain nojalla suunnittelutarvealueiksi määräytyvistä alueista **Neva** toteaa mm., että asia on hieman erilainen silloin, kun rajausta määrittäen rakennusjärjestyksessä tai yleiskaavassa, sen sijaan, että se määräytyy suoraan lain nojalla, jolloin tarkkaa rajausta on vaikea tehdä. Edelleen Neva korostaa, että tapauskohtainen harkinta määrittää asian, eikä päätöksenteossa tule yksittäistä ratkaisua perustella jollakin ohjeella.



Nurmijärvi

Työryhmä toteaa, että MRL 16.1 §:n tulkinta eri asiantuntijoiden esittämien kannanottojen perusteella ei ole yksiselitteistä. Yksiselitteisten tulkintaohjeiden antaminen ei ole mahdollista ja oikeuskäytäntöä on syntynyt aiempien ja nykyisten säädösten voimassa ollessa.

Työryhmän esitys lähtee siitä, että koko kuntaa ei jatkossa määritetä suunnittelutarvealueeksi. Kunta voi kuitenkin osoittaa erikseen suunnittelutarvealueita. Perusteita tällaisille erikseen määrittäville suunnittelutarvealueille voisi olla esim. päätaajamien mahdolliset laajenemisalueet, kulttuuriperintöalueet, olemassa olevien pääliikenneväylien melualueet ja uusien liikenneyhteystarpeiden huomioiminen, mikäli näitä ei ole maankäytön suunnitelmissa huomioitu.

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 rakennuspaikan osoittaminen ei ole tarkoituksenmukaista.

MRL 116 § Rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset, 117 § Rakentamiselle asetettavat vaatimukset ja 136 § Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella tarjoavat lähtökohdat ja mahdollisuudet vaikuttaa rakentamisen ohjaamiseen asemakaava-alueiden ja suunnittelutarvealueiden ulkopuolella, joskin vähäisemmin kuin osayleiskaavoituksella ja suunnittelutarveratkaisumenettelyllä.

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.

Rakennusjärjestyksellä ei ole mahdollista ohjata rakentamisen sijoittumista, kuten osayleiskaavoilla ja suunnittelutarvealueella/suunnittelutarveratkaisuilla, koska ei voida luoda uusia kriteereitä rakennusluvan edellytyksiin kuin mitä maankäyttö- ja rakennuslaissa on esitetty.

Työryhmän esitys aiheuttaa tarpeen uusien rakennusjärjestysten.



4. OSA III: MAAPOLITIIKAN ERILAISTEN LINJAUSTEN VAIKUTUS KUNNAN TULOIHIN

Johdanto

Maapoliittisessa ohjelmassa kunta päättää maapolitiikan strategiset tavoitteensa, toimintaperiaatteensa sekä tarpeen mukaan käytettävät maapolitiikan keinot. Maapoliittinen ohjelma linjaa ja sitouttaa valmistelijat ja päättäjät yhteisiin tavoitteisiin ja niiden toteuttamiseen.

Maapolitiikka lainsäädännössä

Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi (MRL 5 a§).

Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta. Kunnalla tulee olla käytettävissä tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus (MRL 20.1 § 1).

Maapoliittinen ohjelma

Maapoliittinen ohjelma 2016 hyväksyttiin valtuustossa 22.6.2016 § 60. Ohjelma sisältää kaikki keinot maanhankinnan toteuttamiseksi sekä maankäyttösopimusten ja maanluovutuksen periaatteet.

Maapolitiikan nykyiset linjaukset perustuvat pitkälti 2004 hyväksytyyn ensimmäiseen maapoliittiseen ohjelmaan. Vuoden 2016 ohjelmassa pyrittiin selkeyttämään asemakaavamuutosten ja täydennysrakentamisen suhdetta maankäyttösopimukseen. Ohjelmaan lisättiin myös maankäyttösopimusten soveltamisohjeet.

Maapoliittisen ohjelman kolme keskeistä teemaa ovat

- maanhankinta,
- yksityisen maan kaavoittaminen - maankäyttösopimukset ja
- maanluovutuksen periaatteet.

A. Maanhankinta

1. Vapaaehtoinen kiinteistökauppa ja maanvaihto käsittävät etupäässä raakamaan hankintaa kaavoittamista varten. Raakamaalla tarkoitetaan sellaista asemakaavoittamatonta aluetta, jolla on tuleviin rakentamismahdollisuuksiin perustuvaa maa- ja metsätalousmaan ylittävää odotusarvoa. Raakamaan hinta vaihtelee taajamittain noin 2-4 €/m² välillä.

Maanhankinta voi kohdistua myös kaavoitettuun alueeseen tai virkistys- ja suoja-alueeseen. Tällöin hinnoittelussa noudatetaan alueen käypää hintatasoa.

2. Maankäyttösopimukseen sisältyvä alueiden luovutus käsittää sopimuskorvauksen maksamisen maan luovutuksena, mikäli se on mahdollista. Muutoin sopimuskorvaus maksetaan rahana.



Nurmijärvi

Luovutettavan alueen arvo perustuu asemakaavan käyttötarkoituksen mukaiseen käypään hintaan.

3. Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Kunnalla on etuosto-oikeus sellaisessa kiinteistön kaupassa, jossa kaupan kohteen pinta-ala on yli 5 000 m², eikä kaupan osapuolten lähisukulaisuus tai muu lain mukainen seikka ole esteenä etuosto-oikeuden käyttämiselle.
4. Lunastamista voidaan käyttää maan hankkimiseksi eri tarpeita varten, jos vapaaehtoinen maanhankinta ei ole onnistunut.

Lunastamisen eri vaihtoehdot ja edellytykset:

- lunastuslupa perustuva maan lunastaminen yhdyskuntarakentamiseen
- asemakaava-alueella kunta voi ilman erityistä lupaa lunastaa yleisen alueen (kadut ja virkistysalueet) ja yleisen rakennuksen tontin
- tontinosan lunastus.

B. Yksityisen maan kaavoittaminen – maankäyttösopimukset

MRL 91 a-b §:ssä säädetään maanomistajan velvollisuudesta osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa. Maanomistajia on kohdeltava yhdenvertaisesti.

Maankäyttösopimuksissa ei voida kuitenkaan sitovasti sopia kaavojen sisällöstä. Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kunta perii sopimuskorvauksena 55-60 % maa-alueen arvonnoususta laskettuna. Sopimuskorvaus maksetaan kunnalle rahana tai maa-alueen luovutuksella.

C. Maanluovutuksen periaatteet - tonttien luovutusperiaatteet

Asuntotontit myydään tai vuokrataan, jolloin omakotitonttien osalta käytetään kiinteää hintaa ja kerrostalo- ja rivitalotonttien hinta määräytyy tarjouskilpailun perusteella. Asuntotonttien vuokra-prosentti on 6 % kauppahinnasta laskettuna, poikkeuksena ARA-tuotanto, jossa vuokra lasketaan 5 % mukaan.

Yritystontit myydään tai vuokrataan. Aluekohtainen hinnoittelu perustuu ulkopuolisen arvioitsijan laatimaan arviolausuntoon. Vuokra-prosentti on 8 % kauppahinnasta. Liikerakennusten ja palvelurakennusten tonttien hinta perustuu ulkopuolisen arvioitsijan arvioon.

Tontin luovutusmenettelyn erot ja vaikutus talouteen

Myynti on selkeämpi tapa, joka parantaa kyseisen vuoden myyntituottoja, mutta vuokrausmahdollisuus lisää kunnan tonttien kysyntää, sillä yksityinen ei yleensä vuokraa tontteja. Lisäksi vuokraus tuo pitkällä aikavälillä myyntiä enemmän tuottoja.



Nurmijärvi

Vuokratontin voi ostaa, kun rakentamisvelvollisuus on täyttynyt. Hinta määräytyy käyvän hinnan mukaan aluekohtaisesti, poikkeuksena vanhat vuokrasopimukset, joissa kauppahinta on jo määritetty.

Toimintatapojen käytännön ongelmia

Maanomistaja ei välttämättä kaavaprosessin kuluessa riittävässä määrin tutustu kaavaratkaisuun. Tällöin maankäyttösopimuksesta neuvoteltaessa maanomistaja usein haluaa vielä neuvotella kaavaratkaisusta, vaikka kaavaratkaisusta olisi tullut neuvotella asemakaavoittajan kanssa ennen maankäyttösopimuksesta käytävää neuvottelua.

Maankäyttösopimusten perusteella luovutetuista maa-alueista peritään luovutusvoiton veroa, jotka ovat usein taloudellisesti ongelmallisia maanomistajalle. Maanomistajalla olisi hyvä olla sopimuksesta neuvoteltaessa asiantuntija-apua esimerkiksi rakentamisesta huolehtiva sopimus-kumppani.

Maanhankintakeinojen vaikutukset kuntatalouteen

Kaavan mukaisten tonttien myyntiä vertailtaessa kunnalle on luovutusvoiton osalta parempi raakamaana hankittu alue kuin maankäyttösopimuksella saatu tonttivaranto.

Maankäyttösopimuksia tehtäessä katujen rakentamisen todelliset rakentamiskustannukset eivät ole vielä tiedossa. Näin ollen maankäyttösopimuksen maa-alueina luovutettavan sopimuskorvauksen kunnalle tuottama lopullinen luovutusvoitto ei ole vielä tässä vaiheessa tiedossa.

Alla on tarkasteltu ja vertailtu neljän eri kaava-alueen osalta raakamaana hankitun ja kaavoitetun alueen tonttien myyntituottoa kokonaan tai osittain maankäyttösopimuksin saatuun tonttien myyntituottoon. Raakamaan sekä tonttien hinta perustuu ulkopuoliseen hinta-arvioon. Kunkin kohteen euromäärä osoittaa eri maanhankintapojen taloudellisen vaikutuksen.

Vanhan-Klaukan alueen osalta kunnan tulot olisivat olleet noin 9,5 M € suuremmat, jos olisi kaavoitettu kunnan omaa maata verrattuna osittain maankäyttösopimuksin kaavoitettuun alueeseen.

Vastaavat luvut:

- Ali-Tilkan alueen osalta noin 4,7 M€
- Krannilan alueen osalta noin 3,3 M€
- Järvimaan alueen osalta noin 2 M€

Laskelma on teoreettinen, sillä kunta ei ole saanut kyseisiä maita omistukseensa ns. raakamaan hinnalla.



Nurmijärvi

Johtopäätökset

Raakamaan hankinta

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 maankäyttösopimuksia. Mikäli osa uudesta alueesta saadaan hankittua raakamaana, niin se vähentää sopimusten määrää ja lisää kunnan maanmyynnin luovutusvoittoja.

Kunnalle maata myytessä myyntivoitto on osittain verovapaata. Ajoittain voimassa ollut täydellinen verovapaus myyntivoitosta on vauhdittanut kiinteistökauppojen toteutumisia.

Nykyinen maapoliittinen ohjelma sisältää käytettävissä olevan keinovalikoiman kunnan maanhankintaa varten. Kunta on myös käyttänyt vapaaehtoisen kiinteistökaupan ja maankäyttösopimukseen liittyvän maa-alueen luovutuksen lisäksi etuosto-oikeutta sekä lunastuslupaan ja yleisen alueen lunastukseen liittyviä keinoja. Näiden keinojen käyttämisen osalta ei ole muutostarvetta.

Yksityisen maan kaavoittamisen yhteydessä laaditaan maankäyttösopimuksia, jolloin sopimuskorvaus kattaa kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksia ja ehkä muita mahdollisia palvelurakentamisen kustannuksia. Kunnallistekniikan osalta saadaan yleissuunnitelmaan pohjautuvat kustannukset, mutta palvelurakentamisen kustannuksia ei ole selvitetty, eikä näin ollen tiedetä suurten sopimusalueiden osalta kaikkia kunnalle syntyviä kustannuksia.

Yksityisen omistamien tonttien rakentamisen edistäminen

Rakentamattomien tonttien osalta kunnan vesilaitokselta jää saamatta vesihuollon liittymissopimuksen mukaisia tuloja. Näitä tontteja on useilla sopimuksin kaavoitetuilla alueilla. Rakentamista pyritään edistämään korotetulla kiinteistöverolla, jonka enimmäismäärä laissa on 6 % kiinteistön arvosta. Vuoden 2020 korotettu kiinteistövero Nurmijärvellä oli 4,3 % ja verokertymä oli 415 000 euroa. Enimmäismäärän mukaan laskettuna verokertymä olisi ollut 580 000 euroa, jolloin erotuksen suuruus on 165 000 euroa.

Korotetun kiinteistöveron tarkoituksena on lisätä kaavoitetun rakentamiskelpoisen maan tarjontaa kohdistamalla rakentamattomaan rakennuspaikkaan yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampi kiinteistövero. Korotetun kiinteistöveron vaikutusta tonttien myyntiin ja rakentamiseen ei ole selvitetty Nurmijärven osalta.

Rakentamiskehotuksen käyttömahdollisuudet - edellytykset ja jatkotoimenpiteet sekä taloudelliset vaikutukset - tulee selvittää. Yksityisten omistuksessa on myös pitkään rakentamattomina olleita tontteja.

Maankäyttösopimukseen liittyen on selvitettävä, onko mahdollista ja miten olisi mahdollista asettaa maankäyttösopimukseen veloitteeksi määräaika tonttien rakentamiselle. Lisäksi tulisi selvittää mahdollisen sopimussakon lisääminen sopimukseen.



Nurmijärvi

Tonttien luovuttaminen

Maan luovutuksen periaatteita on noudatettu maapoliittisen ohjelman mukaisesti. Yhtiömuotoisten asuntonttien, yritystonttien ja liikerakennusten tonttien osalta tulisi kuitenkin maapoliittiseen ohjelmaan lisätä varausmaksu, joka todettaisiin tonttien luovutus päätöksissä. Lisäksi päätöksiin tulisi lisätä myös sopimussakko kiinteistön luovutukseen liittyvän esisopimuksen osalta.

Muuta

Asemakaavojen RH-alueiden muuttamisesta vakituiseen asumiseen tulee luoda periaatteet maapoliittisen ohjelman maankäyttösopimuksia koskeviin soveltamisohjeisiin.

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.

Maanhankinnan toimintatavat naapurikunnissa

Espoo, Hyvinkää, Kerava, Tuusula, Vantaa ja Vihti - liitteenä

Vihdin kunta

- 1. asemakaava pyritään laatimaan kunnan omistamalle maalle.
- Maanhankinta perustuu vapaaehtoiisiin kauppoihin.
- Tarvittaessa käytetään maankäyttösopimusmenettelyä.
- Maankäyttösopimuskorvaus on 50 % arvonnoususta.
- Erityisesti maaperän kantavuuden ollessa heikko, kunnan saama maanmyyntitulon tai maankäyttösopimuskorvauksen suuruus on merkittävä tekijä.

Espoon kaupunki

- Maankäyttösopimusmenettely on pääasiassa käytetty tapa.
- Maanhankinta perustuu vapaaehtoiisiin kauppoihin, kaupungin omistukseen hankintaan katu- ja puistoalueet.
- Maankäyttösopimuskorvaus on 50 % arvonnoususta.
- Maankäyttösopimusten sopimuskorvaukset eivät kata kaavan toteuttamisesta aiheutuvien kustannuksia.
- Maankäyttösopimusten käyttö asettaa maanomistajat epätasa-arvoiseen asemaan.

Vantaan kaupunki

- 1. asemakaava laaditaan kaupungin omistamalle maalle.
- Tarvittaessa voidaan harkita yritysten kanssa yhteistyösopimusta tilanteessa, jossa voidaan turvata kaupungin strategiset tavoitteet. Sopimuskorvauksena on mm. otettu osa sopimuskorvauksesta maana raakamaan hinnalla.
- Raakamaan hankinta perustuu vapaaehtoiisiin kauppoihin, tarvittaessa käytetään lunastusta. Raakamaan hinnoittelu perustuu toteutuneisiin kauppoihin. Raakamaan hinta vaihtelee 1-10 €/m² välillä, jossa yläraja kuvaa rakennuspaikan omaavan ns. haja-asutuksen asuinrakennuspaikan hintaa.

Keravan kaupunki

- 1. asemakaava laaditaan kaupungin omistamalle maalle.
- Maanhankinta perustuu vapaaehtoiisiin kauppoihin.
- Lunastus on mainittu yhtenä maapoliittisen ohjelman keinona.
- Kaupungin maaomaisuus pyritään pitämään riittävänä suurena.
- Maankäyttösopimuskorvaus on 50 % arvonnoususta.
- Maankäyttösopimusta tehdään, kun kohde on rakennettu ja pinta-alaltaan pieni.

Hyvinkään kaupunki

- 1. asemakaava laaditaan kaupungin omistamalle maalle.
- 1. asemakaavaa ei ole tehty yksityisen omistamalle maalle.
- Maanhankinta perustuu vapaaehtoiisiin kauppoihin.
- Lunastusta on käytetty valtion omistuksessa olleen maa-alueen hankinnassa
- Kaupungin maaomaisuus pyritään pitämään riittävänä suurena, tavoitteena omistaa 5 vuoden asemakaavoitusta varten tarvittava alue
- Maankäyttösopimuskorvaus on 50 % arvonnoususta.
- Maankäyttösopimusta tehdään, kun kohde on rakennettu ja pinta-alaltaan pieni.

Tuusulan kunta

- 1. asemakaava laaditaan pääsääntöisesti kunnan omistamalle maalle.
- Raakamaan hankinta perustuu vapaaehtoiisiin kauppoihin, tarvittaessa käytetään lunastusta.
- Tarvittaessa voidaan käyttää pienissä kohteissa maankäyttösopimusmenettelyä, esimerkkinä työpaikka-alueen läheisyydessä oleva 0,5-1,0 ha:n alue.
- Maankäyttösopimuskorvaus on 1. asemakaavan alueella 250 kem ja loppu korvauksesta raakamaana hinnoiteltavaa maa-aluetta, muuten sopimuskorvaus on pääsääntöisesti 50 % arvonnoususta.