

Kaavoituksen kehittämistyöryhmän loppuraporttiin perustuva alustava etenemissuunnitelma toimenpideohjelmaksi

KH 9.8.2021

	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>Kaavanlaatomissopimuksia 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 laatomissopimus 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> <p>Kunta on aktiivinen maanomistajiin päin yhteistoimintasopimusten mahdollisuuksien esille tuomisessa.</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
			Kunta on aktiivinen ja tuo julki mahdollisuuksia maanomistajille täydentämiskäytöksiin.	
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. Kunta suhtautuu myönteisesti näihin asemakaavojen M-alueiden kaavamuutoksiin. Kieltäytymiseen tulee olla erityinen perusteltu syy.	
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.	

	Työryhmän esitys	Nykytilanne	Toimenpide	Aikataulu
			Näkökulmia vaikuttavuuden arviointiin esitetään kaavoitusohjelman yhteydessä. Määritetään mahdollisuuksien mukaan vaikutukseltaan erilaiset asemakaavat.	
11.	Yritystoiminnan edistämiseksi pyritään yritystoimintaan osoitettujen kaavamuutosten sujuvaan laadintaprosessiin.		Laadintaprosessi on sama riippumatta kaavaratkaisussa esitetyistä käyttötarkoituksista. Yritysten asemakaavamuutoksia voidaan aikataulullisesti priorisoida ottaen huomioon, että se vaikuttaa muiden kaavojen etene-miseen hidastavasti. Esimerkiksi Toreninkulman, Viirinlaakso I:n ja Ilvesvuori pohjoisen asema-kaavamuutoksien laatimiset toimivat esimerkki tällaisista tapauksista.	
12.	Asemakaavamääräyksien 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 asuin-pientaloja koskevien kaavamääräysten osalta tavoitellaan joustavuutta asuntojen lukumäärän suhteen.		Tämä on jo käytössä ja asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta voi omalta osaltaan vaikuttaa tähän.	

	Työryhmän esitys	Nykytilanne	Toimenpide	Aikataulu
13.	Puurakentamisen mahdollisuuksien hyödyntäminen.		Asemakaavoituksessa puurakentamisen edistäminen tarkentuu, kun saadaan uusi asemakaavapäällikkö syksyllä 2021. Kunta voi omissa hankkeissaan suosia puurakentamista.	Alustavasti kevät 2022
14.	Maankäytön tavoiteohjelmassa eli MATA:ssa todetaan maankäytön kehityskuvan 2040 vanhentuneisuus. Lisäksi varmistetaan tonttutuotantoketjun sujuva toiminta.		Kesäkuussa 2020 hyväksyttävässä maankäytön tavoiteohjelmaa todettiin Maankäytön 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. 		Osan II kokonaisuuden toimenpiteiden lainmuokkauksen varmistaminen sekä työryhmän esittämien toimenpiteiden vertaaminen työryhmän itselleen asettamiin täsmennettyihin tavoitteisiin. Kaikki esitetyt toimenpiteet liittyvät merkittävässä määrin	Syksy 2021

	Työryhmän esitys	Nykytilanne	Toimenpide	Aikataulu
	<p>3. Kuntalaisten tasapuolisen ja yhdenvertaisen kohtelun varmistaminen.</p> <p>4. Lainmukaisuuden huomioiminen ja varmistaminen.</p> <p>5. Varmistaa, että uutta taaja-asutusta ei kuitenkaan synny hallitsemattomasti.</p>		<p>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 käyttöönoton vaihe tulee pohtia suhteessa jo osayleiskaavoitettujen alueiden menettelytapoihin sekä uusien menettelytapojen mukaisesti laadittaviin osayleiskaavoihin.</p> <p>Rakennusjärjestyksen uusiminen tulee ajankoh- taiseksi maankäyttö- ja rakennuslain uudistamisen perusteella. Uusi laki tulee voimaan joko 2023 tai 2024. Uuden maankäyttö- ja rakennuslain määräykset vaikuttavat tähän asiaan.</p>	

	Työryhmän esitys	Nykytilanne	Toimenpide	Aikataulu
1.	Rakentamisen kokonaismäärä määritetään osayleiskaavan laadinta-ajankohtana voimassa olevien strategian ja väestönkasvutavoitteiden pohjalta. Väestönkasvutavoitteissa huomioidaan alueen olemassa olevien palveluiden esimerkiksi koulujen kapasiteetti. Työryhmä on pitänyt lähtökohtana ja tavoitteena rakennuspaikkojen määrän lisäämisen osayleiskaavoissa.		Ks. II osan alussa oleva kokonaisuuden toimenpidekohta	
2.	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:		Ks. II osan alussa oleva kokonaisuuden toimenpidekohta	
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		Ks. II osan alussa oleva kokonaisuuden toimenpidekohta	

	Työryhmän esitys	Nykytilanne	Toimenpide	Aikataulu
	räätälöitynä kunkin alueen lähtökohtien perusteella. Kohtuullisuuden arviointi perustuu tilan kokoon, sijaintiin yhdyskuntarakenteessa ja tilan rakentamistilanteeseen, mikäli rakentamismahdollisuuksien arviointi ei tuota rakentamismahdollisuuksia.			
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	
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 toimenpidekohta	
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		Ks. II osan alussa oleva kokonaisuuden toimenpidekohta	

	Työryhmän esitys	Nykytilanne	Toimenpide	Aikataulu
	liikenneyhteystarpeiden huomioiminen, mikäli näitä ei ole maankäytön suunnitelmissa huomioitu.			
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 rakennuspaikan osoittaminen ei ole tarkoituksenmukaista.		Ks. II osan alussa oleva kokonaisuuden toimenpidekohta	
9.	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.		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		Ks. II osan alussa oleva kokonaisuuden toimenpidekohta	

	Työryhmän esitys	Nykytilanne	Toimenpide	Aikataulu
	<p>ongelmaksi, jos rakentamista ohjautuu asemakaava-alueiden ulkopuolisille alueille yhdyskuntarakenteen kannalta edullisemmilta alueilta vähemmän edullisille alueille.</p> <p>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.</p>			
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 maankäyttösuunnitelmia. Mikäli osa uudesta alueesta saadaan hankittua raakamaana, niin se vähentää sopimusten määrää ja lisää kunnan maanmyynnin luovutusvoittoja.		Henkilöresurssien 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 vaikutuksiin tulee tarkastella.	2021/2022

	Työryhmän esitys	Nykytilanne	Toimenpide	Aikataulu
			Uuden lain määräykset asiasta tulee ottaa huomioon mahdollisuuksien mukaan.	
4.	Maankäyttösopimukseen liittyen on selvitetävää, onko mahdollista ja miten olisi mahdollista asettaa maankäyttösopimukseen veloitteeksi määräaika tonttien rakentamiselle. Lisäksi tulisi selvittää mahdollisen sopimussakon lisääminen sopimukseen.		Sopimusjuridiikan selvittäminen maankäyttösopimuksissa.	2021/2022
5.	Maan luovutuksen periaatteita on noudatettu maapoliittisen ohjelman mukaisesti. Yhtiömuotoisten asuntotonttien, 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.		Edellyttää maapoliittisen ohjelman tarkistamista. 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 maankäyttösopimuksia 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		Kaavataloudellisten vaikutusten arvioinnin kehittäminen on työn alla. Tullee kuitenkin erottaa kaavan laatimisen	

	Työryhmän esitys	Nykytilanne	Toimenpide	Aikataulu
	sisällyttää verotuottoja ja kuntalaisen aiheuttamia kustannuksia. Onko em. laskelmat edes tehtävissä asemakaavakohtaisesti? Vai olisiko em. laskelmat perusteltua tehdä muussa yhteydessä? Samaten erilaisien muuttajien vaikutukset kunnan talouteen voisi olla tarkoituksenmukaisempaa selvittää muualla kuin asemakaavoituksen yhteydessä.		yhteydessä tehtävät laskelmat ja laajemmin laskelmia voidaan sisällyttää maankäytön tavoiteohjelmaan mm. palvelukapasiteetin näkökulmasta.	