

# Maankäytön tavoiteohjelman (MATA) päivitys

Elinvoimalautakunta 12.09.2024 § 53  
1116/10.00.00.00/2024

Kunnanhallitus hyväksyi kokouksessaan 15.6.2020 §140 Nurmijärven kunnan [Maankäytön tavoiteohjelman](#) eli MATA:n ensimmäisen version. Maankäytön tavoiteohjelma korvasi Maankäytön toteutusohjelman sekä Maankäytön kehityskuvan 2040.

Maankäytön tavoiteohjelmaa laajennettiin kokonaisuuteen kuuluvalla [Asumisen ohjelmalla](#), jonka hallitus hyväksyi kokouksessaan 4.6.2023 § 90. Kyseessä on asumisen ohjelman ensimmäinen versio, joka keskittyy yhtiömuotoisen uudistuotannon laadulliseen ohjaamiseen.

## Maankäytön tavoiteohjelman päivitystä ohjaavat päätökset

Maankäytön tavoiteohjelman laadintaa ohjaa [Nurmijärven kuntastrategia 2022–2030](#). Strategian mukaisesti Nurmijärvi tavoittelee hallittua väestönkasvua siten, että huomioidaan palveluverkon kestävyys. Investointeja sekä asunto- ja palvelutuotantoa kehitetään ja suunnitellaan tasapainoisesti, hallitusti ja ennakoivasti. Strategiassa tavoitellaan keskimäärin 1,5 prosentin väestönkasvua. Lisäksi asioita tarkastellaan kokonaisvaltaisesti ja päätökset ovat aikaa kestäviä ja kunnan kokonaisedun mukaisia. Resurssiviisas toimiminen ja kunnan talouden tasapainoon saattaminen ovat myös tapa toimia.

Strategian mukaisesti asuntotuotannossa lisätään pientalotuotannon osuutta uudisrakentamisessa huolehtimalla uusien pientaloalueiden kaavoittamisesta. Lisäksi lisätään rakentamismahdollisuuksia haja-asutusalueelle painottaen kyliin ja näiden läheisyyteen rakentamista.

[Nurmijärven kestävä kasvu -ohjelman \(NUUKA\)](#) päivittämisen yhteydessä kunnanvaltuusto (21.6.2023 §40) täsmensi strategian mukaista kasvatavoitetta. Valtuusto päätti, että taajamien rakentamista ja kasvua arvioidaan osana MATA:a (Maankäytön tavoiteohjelma) suhteessa kunnan investointiohjelmaan ja palveluverkkoon sekä talouden kantokykyyn. Lisäksi taajamissa tavoiteltu väestönkasvu voi olla pienempi kuin strategiassa linjattu, mikäli tavoitteen toteutuminen vaatisi merkittäviä lisäinvestointeja. Taajamien välillä kasvu voi vaihdella suurestikin. Lisäksi linjattiin kunnan väestönkasvun mahdollistaminen olemassa oleviin palveluverkon tiloihin.

## Maankäytön tavoiteohjelman rooli ja tavoite

Maankäytön tavoiteohjelman tarkoituksena on ohjata ja aikatauluttaa strategisella tasolla Nurmijärven maankäytön kehittämistä pitkällä aikavälillä. Ohjelmassa esitetään uusien asuinalueiden keskinäinen tavoitteellinen suunnittelu- ja toteutusjärjestys. Tavoitteellinen suunnittelu- ja toteutusjärjestys perustuu kuntatalouden kokonaiskestävyyteen, jossa huomioidaan

- palveluverkossa olevan korjausvelan hoitaminen
  - o Uusia alueita avataan korjausvelan hoitamisen sallimissa aikatauluissa turvaten nykyisten ja uusien asukkaiden osalta palveluverkon toimivuus kapasiteetin ja tilojen asianmukaisuuden osalta.
- palveluverkon paikallisten pisteiden kapasiteettien kestävyys uusia asumisen alueita avattaessa.
- uusien alueiden avaamiseen liittyvät kynnyskustannukset sekä näiden toteuttamisen järjestys ja alustavat aikataulut.

Maankäytön tavoiteohjelma keskittyy asuin- ja yritysalueiden rakentamisen sekä täydennysrakentamisen edistämiseen. Ohjelman pääpaino on kuitenkin asuntorakentamisen edellytysten luomisessa ja tätä kautta siinä, miten kunta luo mahdollisuuksia väestönkasvulle asuntotuotannon keinoin huomioiden kuntatalouden kokonaiskestävyys. Yritysten sijoittuminen ja uudet yritysalueet pidetään jatkossakin asemakaavoituksen keinoin prioriteettilistan kärjessä.

Maankäytön tavoiteohjelman tavoitteena on luoda kunnan kehittämiseen pitkäjänteisyyttä, ennakoitavuutta, poukkoilemattomuutta ja läpinäkyvyyttä niin maanhankintaan, uusien alueiden kaavoituksen etenemiseen kuin myös kunnallistekniikan rakentamiseen sekä tonttien luovutukseen. Kunnan pitkän aikavälin maankäytön kehittämisen ennakoitavuudella voidaan puolestaan paremmin ennakoida ja varautua palveluverkon ja palvelukysynnän muutoksiin ja huomioida paremmin palveluverkon paikallisten pisteiden kapasiteettien riittävyys.

Maankäytön kehittämisellä on taloudellisia vaikutuksia niin kustannus- kuin tulopuoolellakin sekä käyttö- että investointitalouden osalta. Osana kunnan kestävä kasvun NUUKA-ohjelman päivittämistä arvioitiin ja taloudellisesti mallinnettiin HTT Eero Laesterän toimesta, miten kasvu vaikuttaa kunnan talouden tasapainoon kuluvan vuosikymmenen aikana. Maankäytön tavoiteohjelmaan liitetään oheisaineistona NUUKA:n yhteydessä tehtyyn [aineistoon](#) perustuva tarkastelu strategian mukaisesta 1,5 % vuotuisesta kasvusta sekä tämän edellytyksistä.

Asemakaavojen laatimisen yhteydessä tehdään kaavatalouden laskelmat, jotka antavat mm. alustavaa tietoa katujen ja vesihuollon toteuttamisen kustannuksista.

### **Maankäytön tavoiteohjelman päivitys – kaksiosainen päätöksenteko**

Maankäytön tavoiteohjelman päivitystä on valmisteltu poikkihallinnollisena yhteistyönä kunnan toimialojen kesken.

Maankäytön tavoiteohjelman päivitys on vaiheistettu kahteen osaan siten, että ensimmäinen vaihe käsittää Maankäytön tavoiteohjelman laadintaa määrittävät raamit ja toinen vaihe raamien perusteella laaditun uusien asuinalueiden keskinäisen tavoitteellisen suunnittelu- ja toteutusjärjestyksen.

Maankäytön tavoiteohjelman päivitystä ja tähän liittyviä aiheita on käsitelty raamivaiheessa luottamushenkilöiden kanssa valtuuston, hallituksen ja kaikkien lautakuntien yhteisessä MATA-pajassa 13.8.2024. Lisäksi Maankäytön tavoiteohjelmaa on käsitelty erikseen elinvoimalautakunnan ja kunnanhallituksen yhteisessä iltakoulussa 2.9.2024. Tilaisuuksien tulokset ovat toimineet Maankäytön tavoiteohjelman raamin valmistelun pohjalla yhdessä kuntastrategian sekä aiempien NUUKA-päätösten kanssa.

Maankäytön tavoiteohjelman sisältö laaditaan raamipäätöksen mukaisena. Maankäytön tavoiteohjelman sisällön laadinnan aikana käydään tiivistä vuoropuhelua niin elinvoimalautakunnan, kunnanhallituksen kuin valtuuston kanssa. Maankäytön tavoiteohjelman sisältö muodostuu sen toteuttamisen eri näkökulmien vaikutusten perusteella.

### **Esittelijä**

Tekninen johtaja

### **Esitys**

Elinvoimalautakunta päättää esittää hallitukselle ja edelleen valtuustolle, että

1. Maankäytön tavoiteohjelma keskittyy asuin- ja yritysalueiden rakentamisen sekä täydennysrakentamisen edistämiseen.

2. Maankäytön tavoiteohjelmassa esitetään asuinalueiden
  - a. keskinäinen tavoitteellinen suunnittelu- ja toteutusjärjestys.
  - b. tavoitteellinen suunnittelu- ja toteutusjärjestys perustuu kuntatalouden kokonaiskestävyyteen
    - i. uusia alueita avataan korjausvelan hoitamisen sallimissa sekä kynnyskustannusten edellyttämässä aikatauluissa huomioiden kaavanlaatumisedellytysten luominen sekä
    - ii. palveluverkon ja -kapasiteetin kestävyys

#### Valmistelija

kunnanjohtaja Outi Mäkelä [outi.makela@nurmijarvi.fi](mailto:outi.makela@nurmijarvi.fi)  
tekninen johtaja Juha Oksanen [juha.oksanen@nurmijarvi.fi](mailto:juha.oksanen@nurmijarvi.fi)  
hallintojohtaja Katja Vuorinen [katja.vuorinen@nurmijarvi.fi](mailto:katja.vuorinen@nurmijarvi.fi)  
sivistysjohtaja Tiina Hirvonen [tiina.hirvonen@nurmijarvi.fi](mailto:tiina.hirvonen@nurmijarvi.fi)  
yleiskaavapäällikkö Anita Pihala [anita.pihala@nurmijarvi.fi](mailto:anita.pihala@nurmijarvi.fi)  
erikoissuunnittelija Katriina Ahokas [katriina.ahokas@nurmijarvi.fi](mailto:katriina.ahokas@nurmijarvi.fi)

#### Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Suomi teki Flinckin, Pirkkalan, Takalo-Eskolan ja Rantalan kannattamana seuraavan muutosesityksen:

Elinvoimalautakunta päättää esittää hallitukselle ja edelleen valtuustolle, että maankäytön tavoiteohjelman sisältö on seuraava:

1. Strategia
2. Väestökasvun kokonaistavoite
  - a. Tästä johdetaan vuotuinen asuntotuotannon tavoite.
  - b. Asetetaan tavoitteet eri asuntotyypeille, (pientalot, rivitalot, kerrostalot, MAL).
3. Kunnan osa-alueiden kasvutavoite (taajamien ja kylien osat, oppilasalueet)
  - a. Asuntomäärät ja -tyypit.
  - b. Palveluverkko huomioiden -> mikä on esim. maksimikasvu kapasiteetin puitteissa.
4. Osa-alueiden suunnitelma
  - a. Konkreettinen aikataulu miten jokaisella osa-alueella päästään tavoitteeseen.
  - b. Lasketaan ympäristötoimialan kustannukset (maanhankinta, maankäyttösopimukset, kaavoitus, kunnallistekniikan rakentaminen jne).
  - c. Lasketaan ympin tulot (tontinmyynti, lupamaksut, liittymismaksut).
  - d. Lasketaan väestömuutoksen talousvaikutus (verotulojen ennuste, sivistystoimen kulut, muut mahdolliset kulut).
5. Elinkeinoelämän tarpeet
  - a. Tavoitteina esim. työpaikkaomavaraisuuden kasvattaminen, miten konkreettisesti tavoitteeseen päästään.
6. Maankäytön toteutuksen seuranta ja päätökset
  - a. Esim. neljännesvuosittain todetaan missä vaiheessa tavoitetta ollaan suunnitellun kaavoituksen, tontinmyynnin, valmistuneiden asuntojen ja väestömuutosten osalta.
  - b. Budjetissa päätetään lopullisesti, jos joltain osin osa-alueiden suunnitelmia ei toteuteta.

Koska oli tehty kannatettu muutosesitys, josta lautakunta ei voinut olla yksimielinen, puheenjohtaja määräsi pidettäväksi nimenhuutoäänestyksen siten, että

JAA = esittelijän pohjaesitys

EI = Suomen muutosesitys

Äänestyksen tulos

JAA 4 (Luoma, Santala, Stormbom, Vuorisalo)

Ei 7 (Brandt, Flinck, Lompolo, Pirkkala, Rantala, Takalo-Eskola, Suomi)

Elinvoimalautakunta päätti äänin 4 JAA – 7 Ei hyväksyä Suomen muutosesityksen.

Asian käsittelyn aikana kokouksessa pidettiin tauko klo 20.36–20.46.

### **Päätös**

Elinvoimalautakunta päätti esittää hallitukselle ja edelleen valtuustolle, että maankäytön tavoiteohjelman sisältö on seuraava:

1. Strategia
2. Väestökasvun kokonaistavoite
  - a. Tästä johdetaan vuotuinen asuntotuotannon tavoite.
  - b. Asetetaan tavoitteet eri asuntotyypeille, (pientalot, rivitalot, kerrostalot, MAL).
3. Kunnan osa-alueiden kasvutavoite (taajamien ja kylien osat, oppilasalueet)
  - a. Asuntomäärät ja -tyypit.
  - b. Palveluverkko huomioiden -> mikä on esim. maksimikasvu kapasiteetin puitteissa.
4. Osa-alueiden suunnitelma
  - a. Konkreettinen aikataulu miten jokaisella osa-alueella päästään tavoitteeseen.
  - b. Lasketaan ympäristötoimialan kustannukset (maanhankinta, maankäyttösopimukset, kaavoitus, kunnallistekniikan rakentaminen jne).
  - c. Lasketaan ympin tulot (tontinmyynti, lupamaksut, liittymismaksut).
  - d. Lasketaan väestömuutoksen talousvaikutus (verotulojen ennuste, sivistystoimen kulut, muut mahdolliset kulut).
5. Elinkeinoelämän tarpeet
  - a. Tavoitteina esim. työpaikkaomavaraisuuden kasvattaminen, miten konkreettisesti tavoitteeseen päästään.
6. Maankäytön toteutuksen seuranta ja päätökset
  - a. Esim. neljännesvuosittain todetaan missä vaiheessa tavoitetta ollaan suunnitellun kaavoituksen, tontinmyynnin, valmistuneiden asuntojen ja väestömuutosten osalta.
  - b. Budjetissa päätetään lopullisesti, jos joltain osin osa-alueiden suunnitelmia ei toteuteta.

Vuorisalo jätti eriävän mielipiteen seuraavin perustein: Pohjaesitys on selkeä, hyvin laadittu ja se luo hyvän pohjan jatkovalmisteluun. Yksityiskohtaisempi toimenpidesuunnitelma kuuluu jatkovalmisteluun.

Myös Santala ja Stormbom jättivät päätökseen eriävän mielipiteen.