

YLÖJÄRVEN KAUPUNKI

MAAPOLIITTINEN OHJELMA

<u>1</u>	<u>VALTAKUNNALLISIA MAAPOLIITTISIA LINJAUKSIA</u>	3
	1.1. Hallitusohjelman (Vanhasen hallitus) kohta 8. Asuminen <u>Otteita:</u>	3
<u>2</u>	<u>MAAPOLITIIKAN YLEISET TAVOITTEET</u>	4
	2.1 <u>Maapolitiikan visio</u>	4
	2.2 <u>Maapolitiikan yleiset tavoitteet</u>	4
<u>3</u>	<u>MAAPOLITIIKAN KEINOT</u>	5
	3.1 <u>Maapolitiikka ja kaavoitus</u>	5
	3.2 <u>Maanhankinta</u>	5
	3.3 <u>Maanluovutus</u>	5
	3.4 <u>Maapoliittisten keinojen käytön ajankohta</u>	6
<u>4</u>	<u>LÄHTÖKOHDAT</u>	6
	4.1. <u>Maapolitiikka käytännössä osana kaupunkistrategian toteuttamista</u>	6
<u>5</u>	<u>MAANHANKINTA JA SEN PERIAATTEET</u>	7
	5.1. <u>Raakamaan hankinnan periaatteet</u>	7
	<u>5.1.2 Raakamaan hankinta</u>	8
	<u>5.1.3 Maankäytösopimukset ja yksityisen maan kaavoittaminen</u>	8
	<u>Sopimusmenettely</u>	9
	<u>Sopimuksen muu sisältö</u>	10
<u>6</u>	<u>KEHITTÄMISKORVAUS</u>	10
<u>7</u>	<u>YKSITYISEN TONTTIMAAN KÄYTTÖÖN SAANNIN EDISTÄMINEN</u>	10
<u>8</u>	<u>MAAN LUOVUTUKSEN PERIAATTEET</u>	10
	<u>Omakotitontit</u>	11
	<u>Muut asuntotontit</u>	11
	<u>Yritystontit</u>	11
	<u>Kaikki tontit</u>	12
<u>9</u>	<u>ALUEKOHTAINEN TILANNEKATSAUS JA LÄHIAJAN LINJAUKSET</u>	12
	9.1. <u>Tilannekatsaus</u>	12
	9.2. <u>Maapoliittiset linjaukset vuoteen 2010</u>	13
	<u>9.2.1. Kaupunkikeskusta (Kirkonseutu, Soppeenmäki ja Elovainio)</u>	13
	<u>Toimenpiteet</u>	13
	<u>9.2.2. Siivikkala ja sen ympäristö</u>	14
	<u>Toimenpiteet</u>	14
	<u>Toimenpiteet</u>	14
<u>10</u>	<u>ORGANISAATIO</u>	15
<u>11</u>	<u>MAAPOLIITTISEN OHJELMAN TOTEUTUMISEN SEURANTA</u>	15

JOHDANTO

Kaupungin strategiassa ja talousarviossa vuodelle 2006 on tavoitteena maapoliittisen ohjelman hyväksyminen. Työn taustaksi kaupunginhallitus piti maapoliittisen seminaarin syksyllä 2004, 10.10.2005, 21.11.2005, 16.1.2006 ja tutustumiskäynnin 23.1.2006. Valmistelua jatkettiin 20.2.2006.

Tämä maapoliittinen ohjelma perustuu kaupunginvaltuuston 10.11.2005 hyväksymään Ylöjärven kaupunkistrategiaan 2006 – 2015 sekä talousarvion yhteydessä hyväksytyihin väestösuunnitteisiin. Kaupungin voimakas väestö- ja työpaikkakasvu jatkuu edelleen. Kasvu asettaa maapolitiikan hoidolle haasteellisia vaatimuksia, jotta asunto-, työpaikka- ja palvelutontteja sekä virkistys- ja yleisiä alueita on siinä määrin tarjolla kuin kaupungin strategiassa, taloussuunnittelussa ja talousarviossa asettamat tavoitteet edellyttävät.

Kaupungin kehittymistä ja kasvamista on voitu edistää monipuolisella ja riittävällä tonttitarjonnalla. Tämä on ollut mahdollista kaupungin määrätietoisesta ja vuosikymmeniä jatkuneesta aktiivisesta maapoliittisesta toiminnasta. Kaupungin maapoliittikka on perustunut valtuuston vuosina 1987 ja 1991 määrittelemiin linjauksiin. Päätösten henki on ollut ylläpitää aktiivista maapoliittista otetta. Keskeinen periaate on ollut ohjata asemakaavoitus kaupungin omistamalle maalle. Kaupunki on käyttänyt maanhankinnassa monipuolisesti kaikkia keinoja. Maan luovutuksen tavoitteena on ollut riittävä ja kohtuuhintainen tonttitarjonta kaupungin tavoitteiden saavuttamiseksi.

Maapoliittinen ohjelma antaa edellytykset hoitaa kaupungin maapolitiikkaa pitkäjänteisesti. Maapoliittisten välineiden valikoima on nykyisellään laaja. Maapoliittisen ohjelman laatiminen on toimiva tapa valmistautua uusien ja entisten maapoliittisten välineiden käyttöön kaupungin talouden kannalta tehokkaasti ja tarkoituksenmukaisesti sekä maanomistajien kannalta tasapuolisesti. Kaupungin päätöksentekijöiden tahdosta on viime kädessä kiinni maapolitiikan välineistön hyödyntäminen riittävän tonttitarjonnan ja asemakaavojen toteutumisen varmistamiseksi.

1 VALTAKUNNALLISIA MAAPOLIITTISIA LINJAUKSIA

1.1. Hallitusohjelman (Vanhasen hallitus) kohta 8. Asuminen **Otteita:**

Kuntia rohkaistaan käyttämään täysimääräisesti kaavoitus- ja maapolitiikan välineitä riittävän, kohtuuhintaisen ja laadukkaan asuntotuotannon turvaamiseksi. Tehdään selvitys uusista mahdollisuuksista rakentamattoman, sekä kaavoitetun että kaavoitamattoman, maan rakennuskäyttöön saamiseksi.

Hallitus huolehtii siitä, että valtio maanomistajana tukee asuntopolitiikan yleisiä tavoitteita niin, että valtionmaat ovat käytettävissä kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

Asunto- ja yhdyskuntarakentamisen tehostamiseksi valtio on valmis osallistumaan myös uudentyypisiin kehittämishankkeisiin. Osana seutuhallinnon kehittämistä Helsingin seudulla selvitetään myös kaavoitus-, maa- ja asuntopolitiikan tehostamismahdollisuudet. Vastaava yhteistoimintamalli voidaan ottaa käyttöön myös muissa

kasvukeskuksissa. Lisäksi selvitetään, miten rakennuskustannusten muuta maata nopeampaa nousua voitaisiin hillitä Helsingin seudulla.

Valtion asuntorahaston kunnallistekniikan perustamisrahoitukseen myönnettävillä avustuksilla edistetään pääkaupunkiseudun kuntien ja muiden kasvavien alueiden asuntotuotantoa ja uusien asuntoalueiden toteuttamista. Avustusten myöntäminen kytketään kuntien maanhankintaan ja alueisiin, joille rakennetaan valtion tukemaa asuntotuotantoa.

Tonttien luovuttamista kaupunkimaisten pientaloalueiden rakentamiseksi niin vuokra- kuin omistusasunnoiksi edistetään yhteistoiminnassa kuntien kanssa muun muassa kaavoitusta uudistamalla. Edistetään täydennysrakentamista.

Oikeussuojajärjestelmän toimivuus maankäyttö- ja rakennusasioissa arvioidaan sekä selvitetään mahdollisuudet lainmuutoksien ja muihin keinoin vähentää tarvetta valituksiin ja nopeuttaa valitusten käsittelyä.

2 MAAPOLITIIKAN YLEISET TAVOITTEET

1 Maapolitiikan visio

Ylöjärven kaupungin rakennettu ympäristö kehittyy puutarhakaupungiksi, joka tarjoaa asukkailleen monipuoliset ja viihtyisät asumisvaihtoehdot. Kaupunki turvaa elinkeinoelämän **hyvät toimintaedellytykset** ja kilpailukyvyn. Kehittymiselle ja kasvulle luo perustan aktiivinen maa- ja kaavoituspolitiikka.

Taloussuunnitelman 2006 – 2008 mukaan Ylöjärven asukasluennuste vuoteen 2010 mennessä on 26.050 asukasta. Tästä johtuen kaupungin **palvelurakenteessa** ja **–tiloissa** vuosina 2006 – 2008 **varaudutaan** noin 600 asukkaan vuosikasvuun. Viljakkalan kunta **liittyy** Ylöjärven kaupunkiin 1.1.2007 alkaen.

2.2 Maapolitiikan yleiset tavoitteet

Kaupungilla on oltava selkeä käsitys tavoitteistaan ja strategiastaan maapolitiikan pohjaksi.

Maapolitiikan yleiset tavoitteet:

1. Maapolitiikan tehtävänä on edistää yleiskaavojen mukaisen yhdyskuntarakenteen kehitystä.
2. Kaupunki kehittää yhdyskuntarakennetta eri kriteerien mukaan edulliseen suuntaan hankkimalla maata oikeasta paikasta oikeaan aikaan.
3. Onnistuneella maapolitiikalla edistetään kaupungin talouden tasapainottamista.
4. Onnistuneella maapolitiikalla kaupunki pitää yllä riittävää asuntorakentamisen ja yritystoiminnan sekä palvelujen tarvitsemää tonttitarjontaa.

5. Kaupunki eheyttää pirstoutunutta yhdyskuntarakennetta maapoliittisin keinoin.
6. Kaupunki varmistaa että kaavoitetut tontit sekä rakennettu kunnallistekniikka ja katuverkosto tulevat ajallaan käyttöön.
7. Kaupunki pitää tonttien hinnat kohtuullisella tasolla.

3 MAAPOLITIIKAN KEINOT

3.1 Maapolitiikka ja kaavoitus

Kaupungin maapolitiikalla ymmärretään kaupungin maanhankintaan ja –luovutukseen, yksityisen maan kaavoittamiseen sekä yksityisessä omistuksessa olevien rakentamiskelpoisten tonttien rakentamisen edistämiseen liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä.

Kaupungin maapolitiikka voidaan määritellä työväliseksi, jolla varmistetaan ja luodaan edellytykset suunnitella ja toteuttaa pitkäjänteisesti kaupungin maankäyttöä, rakentamista sekä muuta toimintaa. Maapolitiikalla varmistetaan yleis- ja asema-kaavojen tarkoituksenmukainen toteutuminen, maanomistajien yhdenvertainen kohdelu, kaupungille aiheutuvien investointien kannattavuus sekä kustannusten optimointi. Maapolitiikalla luodaan toimintaedellytyksiä tarpeelliselle asuntotuotannolle ja elinkeinotoiminnalle.

3.2 Maanhankinta

Kaupungin maanhankinnan tärkein tehtävä on maan hankkiminen yhdyskuntarakentamisen tuleviin tarpeisiin. Sen avulla turvataan tarpeellisen maan saaminen yhdyskunnan käyttöön oikea-aikaisesti oikealta paikalta kohtuuhintaan.

Maanhankintakeinoja ovat: vapaaehtoinen kauppa, ilmaislouutusvelvollisuus, etuosto-oikeus, lunastus ja maankäytösopimukset.

Kaavan toteuttamista edistäviä toimenpiteitä ovat rakentamiskehoitus, maankäytösopimukset, kehittämiskorvausjärjestelmä ja kehittämisalumenettely sekä korotettu kiinteistövero.

Liitteessä 1 on tarkemmin selvennetty edellä esitettyjä keinoja.

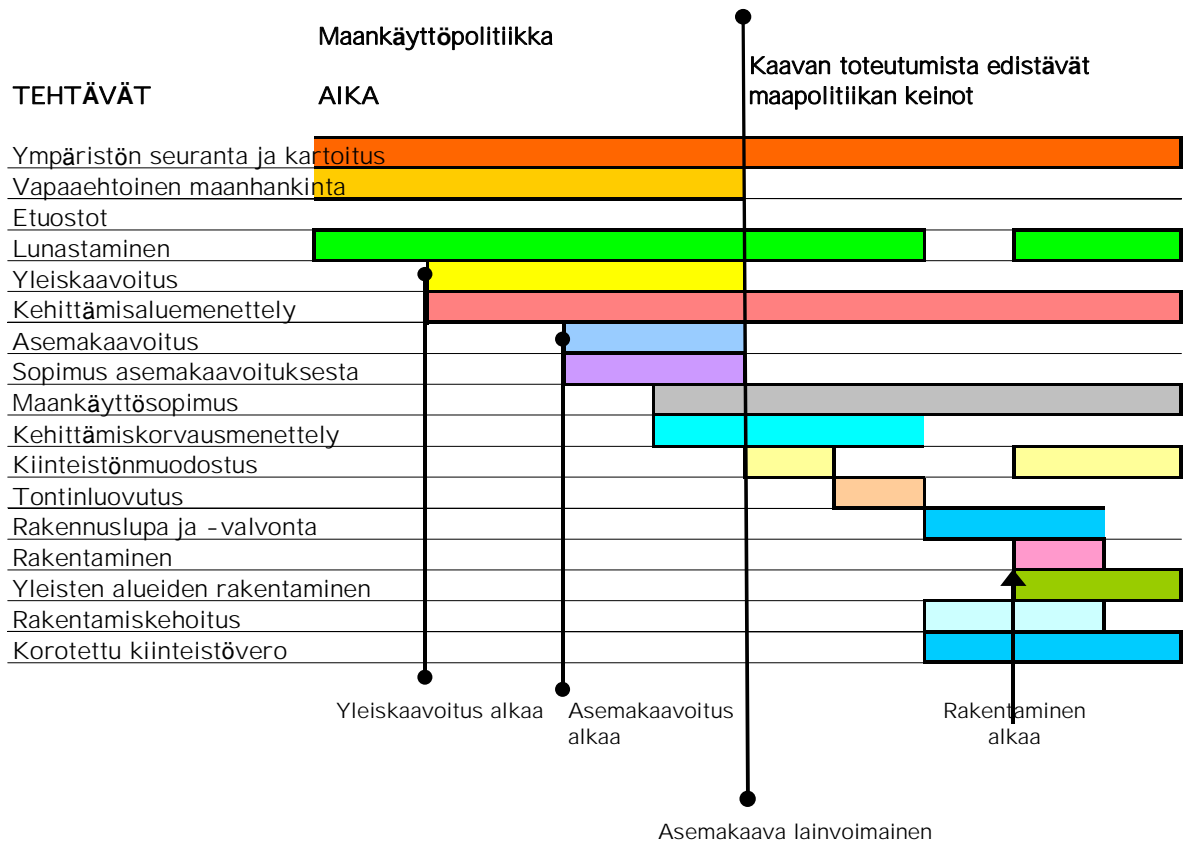
3.3 Maanluovutus

Maanluovutuksen päämääränä on turvata riittävä, oikea-aikainen sekä kohtuuhintainen tonttitarjonta kaavoissa esitettyjen tavoitteiden saavuttamiseksi.

Riittävä, oikein ajoittunut ja kohdistunut sekä kohtuuhintainen tonttien tarjonta saavutetaan maanhankinnan, kaavoituksen ja kunnallisteknisen rakentamisen yhteisin keinoin. Maanluovutus voi tapahtua joko hallintaoikeudella (maanvuokraus) taikka omistusoikeudella (maanmyynti).

3.4 Maapoliittisten keinojen käytön ajankohta

Maapoliittiset keinot voidaan luokitella yhtäältä maankäytön suunnitteluun ja ohjaukseen liittyviin keinoihin sekä toisaalta kaavan toteuttamiseen liittyviin keinoihin. Tätä jaottelua on havainnollistettu kuvassa 1, jonka mukaisesti osa maapoliittisten keinojen käyttöönotosta ajoittuu ennen asemakaavan lainvoimaiseksi tuloa ja osa asemakaavan lainvoimaiseksi tulon jälkeen.



Maapoliitiikka yhdyskuntarakenteen suunnittelussa ja toteuttamisessa. (Lähde: Matti Holopainen, Suomen kuntaliitto)

4 LÄHTÖKOHDAT

4.1. Maapoliitiikka käytännössä osana kaupunkistrategian toteuttamista

Maapoliittinen ohjelma on osa kaupungin kokonaisvaltaista suunnittelua. Maapoliittikan toimenpiteet sovitetaan yhteen kaupungin palvelurakentamisen ja kunnallistekniikan toteuttamismahdollisuuksien sekä väestö- ja työpaikkakasvun kanssa.

Maapoliittinen ohjelma, kaavoitusohjelma, asuntopoliittinen suunnittelu (asunto-ohjelma), elinkeinostrategia, palvelujen toteuttaminen ja kunnallistekniikan rakentamisohjelma muodostavat yhdessä maankäyttöä ohjaavan rungon. Ohjelmien yhteensovittamisella saadaan aikaan kokonaisuus, joka ohjaa kaupungin toimintaa tarkoituk-

senmukaisella tavalla johtaen oikea-aikaiseen maanhankintaan, tonttien luovutukseen ja alueiden rakentamiseen.

Kaupungin tulee organisaationa toimia tiiviissä yhteistyössä niin, että koko prosessi johtaa suunnitelmallisesti raakamaan hankinnasta kaavoituksen, palvelurakentamisen, kunnallistekniikan rakentamisen ja tonttien luovutuksen kautta yhdiskunnan kannalta mahdollisimman hyvään ja taloudelliseen lopputulokseen.

Maanhankinnassa, samoin kuin kaavoituksessakin, tulee entistä enemmän tarkastella kustannusvaikutuksia. Maankäyttöprosessin alussa, maanhankinnassa ja kaavoituksessa, vaikutetaan ratkaisevasti prosessin loppuun sijoittuvan palvelurakentamisen ja kunnallistekniikan toteuttamismahdollisuuksiin, kustannuksiin sekä kaupungin tuottaman palvelurakenteen sisältöön ja kustannusrakenteeseen.

Ylöjärven kaupungissa ei ole aikaisemmin hyväksytty maapoliittista ohjelmaa. Maapoliittiset linjaukset on hyväksytty valtuustossa 21.11.1991 ja sitä ennen 19.11.1987.

Ylöjärvellä on käytetty erilaisia maapoliittisia keinoja, jotka ovat turvanneet kaupungin tonttitarjonnan. Helmikuussa 2006 lainvoimaisissa asemakaavoissa on vähintään kolmen vuoden tontinluovutusreservi asuntotuotantoon. Kun otetaan huomioon tänä vuonna 2006 vireillä olevat asemakaavat niin kaupungilla on viiden vuoden tontinluovutusreservi vuosina 2006 – 2010. Lisäksi asuntotuotannolle asemakaavoitettavaksi sopivaa raakamaata on kaupungin omistuksessa vuoden 2006 alussa usean vuoden reservi eli noin 370 ha. Tämä mahdollistaa asemakaavojen laatimisen kaupungin omistamalle maalle monen vuoden ajan.

Liiketonteille on asemakaavassa tontteja ja kaupungilla on omistuksessaan vielä jonkin verran raakamaata, joka sopii liike- ja myymälätoiminnalle. Teollisuustontteja on asemakaavoissa noin kahden vuoden tarve, mutta raakamaata, joka sopii asemakaavoitettavaksi teollisuudelle on kaupungin omistuksessa liian vähän.

Erilaisten asuntotonttien kysyntä on Tampereen kaupunkiseudulla ja Ylöjärvellä tällä hetkellä erityisen suurta. Kaupunki ei ole voinut luovuttaa tontteja siinä määrin kuin kysyntää on ollut. Yritystonttien (liike ja teollisuus) osalta kysyntään on pääosin pystytty vastaamaan.

5 MAANHANKINTA JA SEN PERIAATTEET

5.1. Raakamaan hankinnan periaatteet

1 Lähtökohdat

Raakamaan hankinnan tulee pääsääntöisesti perustua hyväksytyihin tai ajan tasalla oleviin yleiskaavoihin. Maapoliittisten toimenpiteiden edellytyksenä tulee olla yhteisesti hyväksytty näkemys siitä, minkälainen on koko kaupungin tuleva kehityskuva. Taajamien osayleiskaava, joka on vanhemmilta osiltaan hyväksytty jo v. 1982, on vanhentunut Soppeenmäen, Vuorentaustan ja Siivikkalan alueilla. Metsäkylän alueelta puuttuu osayleiskaava kokonaan. Vaasantien pohjoispuolella Kirkonseudulla ja Elovainiolla on riittävän ajantasaiset osayleiskaavat, mutta jo v. 2006 on syytä ryhtyä **ohjelmoimaan koko kaupungin kehityskuvan ja taajamien osayleiskaavan tarkistuksen ajoitusta** kaupungin keskusta-alueilla. **Tässä yhteydessä pohditaan mm.** uusia kasvusuuntia Asuntilan ja Kortteen – Siltatien alueiden lisäksi.

5.1.2 Raakamaan hankinta

Aktiivinen maanhankinta perustuu lähivuosina voimassa olevien ja lähiaikana laadittavien osayleiskaavojen aluevarauksiin ja Metsäkylän alueella asemakaavan viereisiin alueisiin. Kaupunki turvaa keinonsa ohjata ja hallinta kasvuaan osaksi sillä, että se hankkii riittävästi raakamaata voidakseen tarjota tontteja kaupungin haluamassa laajuudessa sopiviksi katsomiltaan alueilta sekä asumis-, yritystoiminnan että palvelutarkoituksiin. Kaupungilla tulee olla raakamaata (asemakaavoittamaton maa-alue) eri tarpeisiin 5 – 10 vuoden reservi. Maanhankinnan painopistealueet ilmenevät liitteestä 2.

Raakamaata hankitaan ensisijassa *vapaaehtoisella kaupalla*. Raakamaata kaavoitettaessa kaupungin kannalta edullisin vaihtoehto on maan hankkiminen kaupungin omistukseen ennen asemakaavoitusta. Asemakaavoituksen tuoma maanarvonnousu korvaa tällöin osaltaan kaavan toteuttamisesta kaupungille aiheutuvia kustannuksia kuten julkiset palvelut (koulut, päiväkodit ym.), kadut, puistot, kevyenliikenteen väylät, ulkoilureitit ja muut ulkoilualueet sekä kunnallistekniikka (vesi- ja viemäriverkosto). Kaupungin raakamaaostossa käytetään vakiintunutta hintatasoa, jota tarkistetaan yleisen hintakehityksen mukaisesti. Kohteiden erityisominaisuudet ja **käyttötarkoitus** otetaan huomioon kohteiden hinnoittelussa.

Kaupungin maita hyödynnetään myös *vaihtomaina*. Siksi kaupunki voi ostaa maata myös sellaiselta alueelta, jotka eivät ole tulossa kaavoituksen piiriin.

Etuosto voidaan käyttää maanhankinnassa, jos hinta on kohtuullinen ja etuoisto edistää kohteena olevan alueen toteuttamista.

Raakamaan hankinnassa muita keinoja täydentävä ohjauskeino on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen lunastus. MRL 99.1 §:n mukaan asianomainen ministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten (lunastuslupa perustuva maan lunastaminen).

Lunastuksella voidaan ohjata yhdyskuntarakenteen oikea-aikaista toteutumista oikeasta paikasta ja sen kautta saadaan selville raakamaan hintataso, joka voi helpottaa maaneuvotteluja jatkossa. Ylöjävällä lunastusta voidaan käyttää raakamaan hankintaan, mikäli

- raakamaa on sijaintinsa tai muun syyn vuoksi luokiteltavissa strategisesti tärkeäksi alueeksi ja se täyttää näin lain edellytykset,
- muilla maapoliittisilla keinoilla ei ole mahdollista saada aluetta kaupungin omistukseen.

Kyseiset lainmukaiset maanhankinnan keinot edellyttävät aina kaupunginvaltuuston erillistä päätöstä.

5.1.3 Maankäytösopimukset ja yksityisen maan kaavoittaminen

Yksityisen omistamaa maata voidaan asemakaavoittaa elinkeinoelämän tarpeisiin raakamaan oston sijasta, mikäli on mahdollista tehdä molempia osapuolia tyydyttä-

vä maankäyttösopimus. Ensisijainen vaihtoehto on kuitenkin maan hankkiminen kaupungille vapaaehtoisella kaupalla.

Asuinrakentamiseen yksityisen omistaman maan asemakaavoitus voi tulla kyseeseen lähinnä sellaisissa tilanteissa, joissa asemakaavoitettujen alueiden keskelle on jäänyt pienempi asemakaavoittamaton alue. Näillä pienemmillä asemakaavoittamattomilla alueilla tarkoitetaan noin 0,5 – 2 ha:n suuruisia maa-alueita. Näillä alueille maankäyttösopimuksen periaatteet ovat seuraavat:

- Maanomistajalle asemakaavoitetaan olemassa olevan asuinrakennuksen ja pihapiirin ympäristöön suurehko omakotitontti (1500 m² – 2500 m²) ja osana kauppahintaa 1 – 2 uutta omakotitonttia. Nämä tontit ovat kooltaan vastaavia kuin muut tällä alueella olevat tontit.
- Loppuosan maa-alueesta maanomistaja myy kaupungille raakamaahintaan. Lisäksi puusto korvataan täyden arvon mukaan.
- Kaupunki rakentaa kadut ja muun kunnallistekniikan sekä palvelut.

Maankäyttösopimuksia voidaan tehdä myös osana suurehkoa raakamaakauppaa, esim. varattaessa tontteja myyjän lapsille tai perikunnan jäsenille.

Sopimusmenettely

Maankäyttösopimus voidaan tehdä, mikäli alueen 1. asemakaavassa osoitetaan vähintään noin 500 k-m² asuntorakennusoikeuden arvoa vastaava rakennusoikeus tai asemakaavan muutoksessa rakennusoikeus lisääntyy siten, että se merkitsee kiinteistön arvon selvää nousua. Asemakaavan tai sen muutoksen yhteydessä tehdään sopimus maanomistajan kanssa kaavoituksen käynnistämisestä. Maanomistaja maksaa asemakaavoituksen ja muun suunnittelun kustannukset. Mikäli sopimukseen liittyvää asemakaavaa ei vahvisteta, sopimus raukeaa ja aiheutuneet kustannukset jäävät maanomistajan maksettavaksi.

MRL 91 a §:n mukaan asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kaupungille yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Maankäyttösopimuksen perusteella perittävä maankäyttösopimuskorvaus suhteutetaan kaavan toteuttamisesta aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja maanomistajan kaavoituksesta saamaan taloudelliseen hyötyyn.

Elinkeinoelämän tarpeisiin tehtävissä maankäyttösopimuksissa käytetään hyödyn jakoa siten, että kaupungille tuleva osuus asemakaavoituksen tuomasta hyödystä on 50 % kuitenkin niin, että kaupungille tulevan hyödyn tulee kattaa vähintään **yhdyskuntarakentamisen** kustannukset (**kuten** kadut, johdot, kevyen liikenteen väylät, **muut liikennejärjestelyt ja liittymät** ym.). Asemakaavoituksen ja yhdyskuntarakentamisen tuomalla hyödyllä tarkoitetaan maanomistajille tulevia hyötyjä kuten maan arvonnousua ja muita vastaavia seikkoja. Kaupungille tuleva osuus asemakaavoituksen tuomasta hyödystä korvataan ensisijaisesti luovuttamalla kaupungille rakennusoikeutta ja tonttimaata sekä yleiset alueet kuten puistot, kadut ja yleisten

rakennusten tontit. Toissijaisena on rahakorvaus. Korvauksista sovittaessa maanomistajia kohdellaan tasavertaisesti.

Raakamaahinnoittelu ja sopimuskorvaukset on suhteutettava toisiinsa niin, että varmistetaan raakamaan hankintamahdollisuudet vapaaehtoisin kaupoin myös tulevaisuudessa.

Edellä esitetystä maanomistajan ja kaupungin hyödyn jakosuhteesta voidaan poiketa erikoistapauksissa silloin, kun on kyse merkittävistä elinkeinopoliittisista hankkeista.

Sopimuksen muu sisältö

Maankäyttösopimuksessa tulee lisäksi sopia mm. seuraavista alueen toteuttamiseen liittyvistä seikoista: Rakentamisaikataulu, kaupungin oikeus hankkia / saada omistukseensa rakentamattomat tontit, ellei niitä ole rakennettu määräajassa, **yhdyskuntatekniikan** rakentaminen, yleisten ja virkistysalueiden luovuttaminen kaupungille, vaikutukset kaupungin palvelutuotantoon, kaavoitus- ja suunnittelukustannusten (kunnallistekniikka, kadut, puistot, ym.) jako, ympäristö- ja kaupunkikuva, vaakuudet ja sopimussakko.

6 KEHITTÄMISKORVAUS

Kehittämiskorvaus on maankäyttö- ja rakennuslain 91 a – 91 p §:ien mukainen toimintatapa.

Laadittaessa asemakaavaa yksityisen maanomistajan maalle, on ensisijaisesti pyrittävä solmimaan maankäyttösopimus asemakaavan toteuttamisvastuusta.

Jos maanomistajan kanssa ei ole syntynyt sopimusta hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, niin tällöin on mahdollisuus käyttää kehittämiskorvausmenettelyä. Tarkemmin kehittämiskorvausasiaa on esitetty liitteessä 1.

Ylöjärvellä yksityistä maata kaavoitettaessa peritään maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun säännösten tarkoittamalla tavalla kehittämiskorvauksena enintään 50 % asemakaavan kullekin maanomistajalle tulevasta maanarvon noususta.

7 YKSITYISEN TONTTIMAAN KÄYTTÖÖN SAANNIN EDISTÄMINEN

Kaupunki voi käyttää rakentamiskehotusta, korotettua kiinteistöveroä edellä esiteltyä kehittämiskorvausmenettelyä tai kehittämisalueen menettelyä, mikäli toimenpiteet katsotaan kaavan toteuttamisen kannalta tarkoituksen mukaisiksi. Em. lainkohtien käyttö edellyttää aina erillistä kaupunginvaltuuston päätöstä.

Ylöjärvellä on käytössä asemakaava-alueiden rakentamattomilla tonteilla korotettu kiinteistövero (2 % v. 2006). Korotettua kiinteistöveroä voidaan käyttää alueella, joissa kunnallistekniikka on rakennettu ja tonteille on tie- / katuyhteys.

Maan luovutuksessa käytetään myyntiä, vuokrausta tai vaihtoa.

Omakotitontit

- Omakotitontteja luovutettaessa käytetään ensisijaisesti myyntiä. Pienehkö osa tonteista (esim. 5 %) voidaan vuokrata..
- Tonttien hintoja tarkistetaan niin, että hintataso on sopivassa suhteessa yksityisiin hintoihin ja Tampereen kaupunkiseudun muiden kuntien hintoihin verrattuna. Vuosivuokra on nyt 6 % myyntihinnasta.
- Tonttien luovuttaminen tapahtuu haku- ja arvontamenettelyllä. Hakumenettelyssä voidaan käyttää pisteytysjärjestelmää.
- Sijainniltaan hyvällä paikalla olevien tonttien kohdalla voidaan käyttää tapauskohtaisesti tarjousmenettelyä.

Muut asuntotontit

- Valtion tukemaan asuntotuotantoon luovutettavissa tonteissa käytetään valtion asuntorahaston vuosittain vahvistamaa enimmäistonttihintaa. Vuosivuokra on nyt 5 % tontin enimmäishinnasta.
- Muut asuntotontit myydään.
- Yhtiömuotoiseen asuntotuotantoon tarkoitetut asuntotontit luovutetaan yleensä valtuuston etukäteen päättämin hinnoin. Tapauskohtaisesti voidaan päättää tonttien luovuttamisesta tarjouskilpailun perusteella.
- Sijainniltaan erityisen hyvällä tai keskeisellä paikalla olevista tonteista voidaan järjestää laatukilpailu tai hinta- ja laatukilpailu tapauskohtaisesti harkiten.
- Erityistapauksissa tontti voidaan luovuttaa myymällä tai vuokraamalla myös suoraan hankintamenettelyllä ilman tarjouskilpailua tai hakumenettelyä.
- Tonttien hintataso määritetään siten, että se on sopivassa suhteessa yksityisen hintoihin ja Tampereen kaupunkiseudun muiden kuntien hintoihin verrattuna.
- Mahdollisuuksien mukaan samalta alueelta pari-, rivi- ja kerrostalotontteja luovutetaan useammalle eri rakentajille siten, että asuntotarjonnassa saadaan aikaan kilpailutilanne.
- Tonttien luovutuksessa varmistetaan nopea rakentuminen.
- Tontinsaajien kanssa tehdään varaussopimus ja peritään varausmaksu, joka on 10 % myyntihinnasta. Poikkeustapauksissa voidaan käyttää korkeampaa prosenttia.

Yritystontit

- Liike-, palvelu- ja teollisuustonttien luovutuksesta, joka tapahtuu pääsääntöisesti myymällä, päätetään tonttikohtaisesti. Pääsääntöisesti tontti on rakennettava noin vuoden kuluessa myyntipäätöksestä.
- Tontinsaajan kanssa solmitaan varaussopimus ja varausmaksu on 10 % myyntihinnasta. Poikkeustapauksissa voidaan käyttää korkeampaa prosenttia.

Kaikki tontit

- Kaupungin tavoitteena tontinluovuttajana on onnistua valitsemaan tonteille toteuttajat, jotka sitoutuvat asetettuihin tavoitteisiin myös laadun osalta.
- Laatusopimusmenettelyn käyttöönottoa **tutkitaan**.
- Asuntotonttien osalta laaditaan 3-vuotinen luovutusohjelma. Tällöin rakentajilla ja rakennusliikkeillä on selkeä tieto pitemmällä tähtäimellä rakentamismahdollisuuksista Ylöjärvellä.
- Vuosien 2006 – 2008 noin 600 asukkaan väestökasvu edellyttää 260 – 280 asunnon rakentamista vuosittain. Vuosina 2000 – 2005 valmistui vuosittain keskimäärin 243 asuntoa. V. 2005 myönnettiin rakennusluvut 349 asunnolle. Vuonna 2006 arvioidaan valmistuvan 280-300 asuntoa.
- Vuosittainen asuntotuotanto voisi jakautua seuraavasti:
 - kaupungin luovuttamat omakotitontit: 40 - 50 asuntoa
 - yksityisen omistamat asemakaavatontit: 30 – 40 asuntoa
 - maaseutualueelle rakennettavat omakotitontit: 45 - 50 asuntoa
 - Tiuranniemi: 25 – 35 asuntoa
 - Mäkkylänrinne: 20 - 25 asuntoa
 - kaupungin luovuttamat rivi- ja kerrostalotontit: 100– 120 asuntoa

Yhteensä 260 – 320 asuntoa

Kaupungin hyvän asuntotonttireservin johdosta kaupunki voi tontinluovutuksella ohjata asuntotuotannon määrää asemakaava-alueilla.

9 ALUEKOHTAINEN TILANNEKATSAUS JA LÄHIAJAN LINJAUKSET

9.1. Tilannekatsaus

Ylöjärvellä tilanne on eri taajamissa erilainen. Kirkonseutu on kasvanut ja laajentunut välittömästi jo asemakaavoitettuun taajamaan liittyvinä laajennuksina kaupungin hankkimille raakamaille. Kaupungin omistamien asuintonttien määrä on Kirkonseudulla kaupungin taajamista paras. Myös Metsäkylässä on kaupungin omistamien asuintonttien tarjonta ollut hyvä. Siivikkalasta ja Vuorentaustasta kaupunki ei ole viime vuosina luovuttanut asuintontteja.

Asemakaavoitettujen taajamien ulkopuolelle eri tyyppisille maaseutualueille on rakennettu vuosina 2003 – 2005 keskimäärin 47 asuntoa / vuosi. Rakennuslupia asun-

noille on vastaavana ajankohtana myönnetty keskimäärin 55 kpl/vuosi. Ne ovat lähes kokonaan omakotitaloja. Em. määrä on suunnilleen samansuuruinen kuin kaupungin luovuttamien omakotitonttien lukumäärä.

Liike-, palvelu- ja teollisuustontit ovat pääsääntöisesti olleet kaupungin myymiä. Eri-laista yritystoimintaa on sijoittunut kaupungin myymille tonteille erityisesti Soppeenmäessä, Elovainiolla, harjun teollisuusalueella ja Teivon alueella.

Yksityisten omistamien asuntotonttien rakentamista on nopeutettu aikaisemmin rakentamiskehotuksella ja nyttemmin korotetulla kiinteistöverolla.

9.2. Maapoliittiset linjaukset vuoteen 2010

9.2.1. Kaupunkikeskusta (Kirkonseutu, Soppeenmäki ja Elovainio)

Kaupunkikeskustan Kirkonseudun osa-alueella kaupungilla on omistuksessaan suuri raakamaareservi asuntotuotantoon (vuoden 2006 alussa noin 200 ha). Asemakaavoissa on valmiita tontteja asuntotuotantoon vähintään 3 vuoden reservi. Rakentamattomista omakotitonteista lähes kaikki ovat kaupungin omistuksessa. Rivi- ja paritalotontteja kaupungilla on Asuntilassa, Haavistolla ja Siltatien alueella sekä kerrostalotontteja Keihäsniementien varrella ja Mäkkylänrinteellä. Yksityisten omistamia kerrostalotontteja on Tiuranniemessä sekä rivi- ja paritalotontteja Mäkkylänrinteellä ja Tiuranniemen alueella.

Soppeenmäessä ei kaupungilla ole tontti- tai raakamaareserviä.

Yritystoiminnan tarvitsemat liike- ja teollisuustontit ovat pääosin kaupungin omistuksessa ja ne sijoittuvat Elovainion, Kolsopin ja harjun alueelle.

Toimenpiteet

- Asuinalueiden laajentamiseen ja tiivistämiseen tarvittava raakamaa hankitaan vapaaehtoisin kaupoin.
- Kirkonseudulla raakamaahankinta kohdistetaan Asuntilan ja Siltatien alueille. Pitemmällä tähtäimellä maata hankitaan kaupunkikeskustan taajamien osayleiskaavan tarkistamisen perusteella Asuntilan ja Kortteen – Siltatien alueiden jälkeiseltä kasvusuunnalta.
- Kaupungilla on runsaasti omistuksessaan raakamaa-alueita, jotka voidaan asemakaavoittaa asumiskäyttöön. Pieniä yksityisen omistamia alueita voidaan asemakaavoittaa edellä esitetyn periaattein silloin, kun ne ovat jääneet asemakaavoitettujen alueiden keskelle.
- Kaupunkikeskustan osayleiskaavan uudistamisen 1. vaiheena käynnistetään kaikkien taajama-alueiden kehityskuvan laatiminen.
- Yrityselämän tarpeisiin hankitaan maata tai solmitaan maankäyttösopimukset seuraavilla alueilla: Vaasantien varsi, läntisen kehätien eli Nokiantien varsi, Elovainion pohjoispuolella Uusi-Kuruntien varrella sekä Kolsopin teollisuusalueen ja Metsäkylän taajaman välissä. Em. alueilta pyritään hankkimaan

raakamaata erityisesti teollisuuden tontteja varten.

- Elovainion osayleiskaavaa laajennetaan pohjoiseen Uusi-Kuruntien ympäristöön.
- Vaasantien varren osayleiskaava tarkistetaan.

9.2.2. Siivikkala ja sen ympäristö

Siivikkalassa ja sen lähiympäristössä on vireillä osayleiskaavan merkittävä laajennus. Siivikkalan asemakaava-alueen läheisyydessä kaupunki omistaa asuntotuotantoon sopivia raakamaa-alueita v:n 2006 alussa noin 55 ha. Lisäksi kaupungin omistuksessa on kolme rivitalotonttia. Siivikkalan, Mettistön ja Vihattulan alueilla on yksityisillä omistuksessa rakentamattomia omakotitontteja noin 50 kpl (marraskuu 2005). Siivikkalassa kaupunki ei ole asemakaavoittanut uusia omakotialueita eikä ole luovuttanut pientalotontteja useaan vuoteen.

Toimenpiteet

- Maanhankinta pientaloasumisen tarpeisiin suunnataan vireillä olevan osayleiskaavan aluevarauksien mukaisesti.
- Erityisesti Mettistön mutta myös Siivikkalan ja Vihattulan rakentamattomat omakotitontit tulisi saada rakennettua.

9.2.3. Vuorentausta

Vuorentaustassa ei ole ollut useaan vuoteen uusien asuinalueiden kaavoituskohteita eikä kaupunki ole luovuttanut sieltä asuintontteja. Vuorentaustassa kaupungilla ei ole omistuksessaan yhtään asuintonttia. Vuorentaustan taajaman lounaispuolella kaupungilla on omistuksessaan raakamaata v:n 2006 alussa noin 35 ha, mutta se on maaperän johdosta vaikeasti käyttöönottettavissa.

Yksityisten omistamia rakentamattomia omakotitontteja on Vuorentaustassa noin 15 kpl (marraskuussa 2005).

Toimenpiteet

- Taajamien osayleiskaavan uudistamisen yhteydessä myös Vuorentaustan osayleiskaava tarkistetaan.
- Maanhankintaa suoritetaan vasta sen jälkeen, kun osayleiskaava on saatettu ajantasalle vuosina 2008 – 2010. Tällöin hankinta kohdistunee Vuorentaustan taajaman länsi- ja lounaispuolelle.

9.2.4. Metsäkylä

Metsäkylässä kaupungilla on ollut viime vuosina omistuksessaan asemakaavoitettuja tontteja. Metsäkylä on ollut Asuntilan lisäksi toinen merkittävä pientalotonttien luovutuskohde. Metsäkylässä kaupungilla on hyvä raakamaareservi pientaloasumisen tarpeisiin (v:n 2006 alussa noin 80 ha). Ongelmallista on, että Metsäkylän alueelta

puuttuu osayleiskaava. Kangasniemen alueen 1. asemakaavan valmistuttua on kaupungilla mahdollisuus luovuttaa pientalotontteja syksystä 2007 alkaen useamman vuoden ajan.

Yksityisten omistamia rakentamattomia omakotitontteja on Metsäkylässä noin 30 kpl (marraskuussa 2005).

Toimenpiteet

- Maanhankinta kohdistetaan asemakaava-alueen viereen, erityisesti länsi- ja pohjoispuolelle.
- Kangasniemen alueen 1. asemakaava laaditaan valmiiksi v. 2006. Kangasniemen alueelta riittää luovutettavaksi kaupungin omistamia pientalotontteja usean vuoden ajan.
- Metsäkylän alueen osayleiskaavan laadinta käynnistetään vv. **2008 – 2009**.
- Yksityisten omistamat omakotitontit tulisi saada rakentamisen piiriin.

10 ORGANISAATIO

11 MAAPOLIITTISEN OHJELMAN TOTEUTUMISEN SEURANTA

Maapoliittisen ohjelman tarkistamiseen liittyen tehdään maapoliittinen analyysi kunkin valtuuston **toisen** työskentelyvuoden aikana. Maapoliittisen analyysin käsittelee kaupunginhallitus ja edelleen kaupunginvaltuusto. Tarvittaessa pyydetään eri hallintokuntien lausunnot.

NYKYISEN LAINSÄÄDÄNNÖN MAHDOLLISTAMAT KEINOT

Vapaaehtoinen kauppa

Pääasiallinen maanhankintakeino on vapaaehtoinen kiinteistökauppa. Asetetut tavoitteet saavutetaan luotettavimmin, kun maanhankinnat tehdään riittävän ajoissa, ja kun raakamaan ostotoiminta on aktiivista. Tarvittavat maa-alueet pyritään ensisijaisesti hankkimaan kaupungille ennen asemakaavoitusta, jotta maaomaisuuden hankintahinnat säilyisivät kohtuullisina. Tavoitteena on, että kaupunki voi saada kaavoituksen tuoman arvonnousun korvaamaan osaltaan kaavan toteuttamisesta aiheutuvia kustannuksia. Erityisesti laajojen, kaavoittamattomien raakamaa-alueiden hankkimista kaupungin omistukseen ennen asemakaavan laatimista voitaneen pitää maapoliittisesti suotavimpana keinona yhdyskuntarakenteen toteuttamisessa.

Ilmaislouvutusvelvollisuus

Ensimmäisen asemakaavan mukaiseen katualueeseen liittyy ns. ilmaislouvutusvelvollisuus, millä tarkoitetaan kaupungin oikeutta saada maanomistajalta haltuunsa ja käyttöön korvauksetta katualue tietyin reunaehdoin. Ilmaislouvutusvelvollisuudesta on täsmällisemmin säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 104-105 §:ssä.

Etuosto-oikeus

Kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa, millä tarkoitetaan kunnan oikeutta saada myyty kiinteistö omistukseensa myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta. Tällöin kunta asettuu ostajan tilalle hänelle määrättyine ehtoineen.

Etuosto-oikeus koskee yli 5000 m²:n suuruisia alueita. Etuosto-oikeusjärjestelmästä on tarkemmin säädetty etuostolaissa (608/77).

Lunastus

Kunnalla on mahdollisuus käyttää lunastusta maanhankintakeinona yleisen tarpeen niin vaatiessa. Lunastusluvan perusteista on täsmällisemmin säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 99-100 §:ssä.

Kaupungilla voi olla lunastusoikeus myös asemakaavan perusteella kuten maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:ssä säädetään. Lain 101 §:n perusteella kaupungille voi syntyä myös velvollisuus alueen lunastamiseen. Lisäksi kaupungilla on tontin osan omistajana samanlaisia lunastusoikeuksia kuin yksityisellä maanomistajalla. Lunastusmenettelyssä noudatetaan lunastuslain (603/77) säädöksiä.

Rakentamiskehotus

Rakentamiskehotuksella edistetään asemakaavan tarkoituksenmukaista toteutumista. Tavoitteena on tällöin lisätä rakentamattomien tai muutoin vajaakäyttöisten tonttien rakentamista. Rakentamiskehotus perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 97 §:ään. Tämän mukaisesti kaupunki voi antaa asemakaavan mu-

kaisen kaavatontin omistajalle ja haltijalle rakentamiskehotuksen sen jälkeen, kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta. Jollei asemakaavan mukaista tonttia ole rakennettu kolmen vuoden kuluessa rakentamiskehotuksen tiedoksiannosta, kaupungilla on oikeus lunastaa kyseinen tontti.

Maankäyttösopimukset

Maanhankinta kaupungin omistukseen ei ole aina mahdollista tai edes perusteltua, varsinkaan rakennettuja maa-alueita uudelleen kaavoitettaessa.

Maanomistajien ja kaupungin välisiä yksityisoikeudellisia sopimuksia, jotka käsittelevät asemakaavojen toteuttamisen vastuunjakoa, oikeuksia ja velvoitteita sekä kustannusten jakamista, kutsutaan yleensä maankäyttösopimuksiksi. Maankäyttösopimuksilla voidaan edistää yksityisten maiden käyttöönottoa. Tällöin keskeisenä tavoitteena on kaavan toteuttamiskustannusten oikeudenmukainen kohdentaminen yksityisen tahon ja kaupungin kesken. Maankäyttösopimuksia sovelletaan vapaaehtoista hankintaa täydentävänä tai korvaavana keinona.

Kehittämiskorvaus

Kehittämiskorvaus on maankäyttö- ja rakennuslain 91 a – 91 p §:ien mukainen toimintatapa.

Kehittämiskorvauksen periaate:

Laadittaessa asemakaavaa yksityisen maanomistajan maalle, on ensisijaisesti pyrittävä solmimaan maankäyttösopimus asemakaavan toteuttamisvastuusta. Maankäyttösopimuksilla voidaan kehittämiskorvausta koskevien säännösten rajoittamatta, laajemmin sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Jos maanomistajan kanssa ei ole syntynyt sopimusta hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, kaupunki voi periä maanomistajalta asemakaavan mukaiselle tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksen aiheuttaman tontin arvonnousuun suhteutetun osuuden kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioiduista kustannuksista (kehittämiskorvaus).

Kehittämiskorvauksen perimisen edellytyksenä on, että maanomistajien saama rakennusoikeus (tai lisäys) on vähintään 500 k-m². Lisäksi maanomistajien kaavasta saaman hyödyn on oltava merkittävä.

Kehittämiskorvausta voidaan periä sellaisesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksista, joiden lain mukainen toteuttamisvastuu kuuluu kunnalle. Näistä on tarkemmin säädetty em. lakipykälissä.

Kehittämiskorvauksen määrä:

Kehittämiskorvaus lasketaan (ja maksetaan) tonteittain, mikä edellyttää sitovaa tonttijakoa jo kaavaehdotusvaiheessa. Kehittämiskorvaus tulee maksettavaksi kun tontille myönnetään rakennuslupa tai tontti luovutetaan vastikkeellisesti eteenpäin. Kehittämiskorvaus saa olla enintään 60 % asemakaavan kullekin maanomistajalle tulevasta arvonnoususta. Arvonnousun arvioi kaupungin hakemuksesta maanmittaustoimiston toimitusinsinööri. Kehittämiskorvauksen

määrä voi olla eri suuruinen eri asemakaava-alueilla. Kaupunki voi myös päättää olla perimättä kehittämiskorvausta.

Kehittämisalumenettely

Kehittämisalumenettelyn perustavoitteena on mahdollistaa täsmennettyjen erityisjärjestelyjen käyttö rajattujen alueiden keskitetyksi kehittämiseksi. Kaupunki voi maankäyttö- ja rakennuslain 110 §:n mukaisesti määrääjäksi, kuitenkin enintään 10 vuodeksi, nimetä yhden tai useamman rajatun alueen kaupungin kehittämisalueeksi.

Korotettu kiinteistövero

Kaupungilla on mahdollisuus kiinteistöverolain 12a §:n mukaan asettaa erityinen rakentamattoman tontin korotettu veroprosentti.