

Ylöjärven maapoliittinen ohjelma 2023

Kaupunginhallitus 20.2.2023
Kaupunginvaltuusto 13.3.2023



Sisälllys

Johdanto	1
Maapolitiikan ja maapoliittisen ohjelman määrittely	1
Maapolitiikka ja strategiat	1
Tampereen seudun maapoliittiset pääperiaatteet	1
Ylöjärven kaupungin strategia.....	2
MAPSTO-asiakirja	2
Maapoliittiset linjaukset	2
Maanhankinta	2
Maakauppa.....	2
Maiden vaihtaminen	2
Etuosto-oikeus.....	2
Lunastus	2
Maankäytösopimukset	3
Kehittämiskorvaus.....	3
Maanluovutus	3
Yleiset tontinluovutuksen periaatteet	3
Tonttien hinnoitteluperusteet	4
Täydennysrakentaminen	5
Kaavan toteutumista edistävät muut toimet	6
Korotettu kiinteistövero.....	6
Rakentamiskehotus.....	6
Asemakaavan toteuttamiseksi tehtäviä toimia	6
Tasapainoisen kaupunkirakenteen kehittäminen.....	6

Johdanto

Ylöjärven kaupungin maapolitiikkaa on toteutettu ja kehitetty määrätietoisesti jo 1980-luvulta lähtien. Ylöjärven kaupungin voimassaoleva maapoliittinen ohjelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.6.2006. Maapoliittisen ohjelman ansiosta kaupungin kehittymistä ja kasvamista on voitu edistää monipuolisella ja riittävällä tonttitarjonnalla. Keskeinen periaate on ollut toteuttaa asemakaavoitusta kaupungin omistamalle maalle.

Ylöjärven kaupunki on onnistunut harjoittamallaan maapolitiikalla pitämään tonttien ja raakamaan hintatason kohtuullisella tasolla, turvaamaan riittävän tonttutuotannon niin asumisen kuin yrityselämänkin tarpeisiin ja hankkimaan riittävän raakamaavarannon tulevaa kaavoitusta varten. Kaupungin harjoittaman määrätietoisen maapolitiikan toimivuudesta on osoituksena toteutuneiden maakauppojen määrä, toimiva tonttitarjonta sekä talouden tunnusluvut useiden vuosien ajalta.

Nyt uudistettavalla maapoliittisella ohjelmalla ei ole tarkoitus muuttaa olennaisesti Ylöjärven kaupungin maapoliittisia linjauksia, vaan tarkentaa, yksinkertaistaa ja ajantasaistaa maapoliittisen ohjelman sisältö nykykäytäntöjä ja toimintaympäristöä vastaavaksi. Päätöksentekoon liittyvät toimivaltakysymykset on määritelty Ylöjärven kaupungin hallintosäännössä.

Maapolitiikan ja maapoliittisen ohjelman määrittely

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi. Maapolitiikka on määritelty kuntien lakisäätteisiin tehtäviin.

Ajantasaisella maapoliittisella ohjelmalla luodaan omalta osaltaan edellytyksiä yleis- ja asemakaavojen toteutumiselle, maanomistajien yhdenvertaiselle kohtelulle, kaupungin investointien kannattavuudelle sekä elinvoimaisuuden kehittämiseksi.

Maapolitiikan onnistumista voidaan tarkastella mm. asunto- ja tonttutuotannon, sekä kuntatalouden ja elinkeinoelämän toimintaedellytysten näkökulmista. Maapolitiikan merkitys kaupungin hyvinvoinnille on kasvanut yleisen taloudellisen tilanteen muuttuessa.

Maapolitiikka ja strategiat

Tampereen seudun maapoliittiset pääperiaatteet

Ylöjärven kaupunginhallitus päätti 24.10.2016 hyväksyä Tampereen seudun maapoliittisten toimintatapojen pääperiaatteet. Seudun maapoliittisilla periaatteilla tuetaan kuntien omien periaatteiden päivitystä ja toimeenpanoa.

Seudun yhteisenä periaatteena on pidetty täydennysrakentamista tukevaa maapolitiikkaa. Täydennysrakentamisen ja raakamaan hankinnan keinoin täydennetään yhdyskuntarakennetta hankkimalla maata keskeisiltä alueilta, luomalla kannustimia alueiden täydennysrakentamiseen, hyödyntämällä olemassa olevaa infrastruktuuria ja realisoimalla laadukkuutta parantava maankäytöllinen potentiaali. Kumppanuushankkeissa kiinnitetään huomiota myös laatuun ja palveluihin. Elinkeinoelämän muutokset huomioidaan tarjoamalla yritysalueita myös yhdyskuntarakenteen laajenemisalueilta. Raakamaata hankitaan tuleviin tarpeisiin noin 10 vuotta ennen asemakaavaa ja sen toteuttamista.

Ylöjärven kaupungin strategia

Ylöjärven kaupungilla on kaupunkistrategia, joka on otettu huomioon maapoliittisen ohjelman valmistelussa.

MAPSTO-asiakirja

Maankäytön ja palvelujen suunnittelu- ja toteutusohjelma MAPSTO on asiakirja, jossa on kuvattu palveluverkko, investointisuunnitelma, kaavoitus- ja tontinluovutusohjelmat.

Maapoliittiset linjaukset

Maanhankinta

Kaupungin maanhankinnan tärkein tehtävä on maan hankkiminen kaupunkirakenteen kehittämisen tuleviin tarpeisiin. Sen avulla turvataan tarpeellisen maan saaminen kunnan käyttöön oikea-aikaisesti, oikealta paikalta ja kohtuuhintaan. Aktiivinen maanhankinta perustuu pääasiassa voimassa olevien osayleiskaavojen aluevarauksiin ja asemakaavojen viereisiin alueisiin.

Kaupunki turvaa keinonsa ohjata ja hallinta kasvuaan muun muassa hankkimalla riittävästi raakamaata (asemakaavoittamaton maa-alue). Kaupunki tarvitsee raakamaata voidakseen tarjota tontteja haluamassaan laajuudessa sopiviksi katsomiltaan alueilta mm. asumisen -, yritystoiminnan - ja palvelujen tarkoituksiin. Kaupungilla tulee olla raakamaata eri tarpeisiin noin 10 vuoden reservi. Maanhankintakeinoja ovat vapaaehtoinen kauppa tai vaihto, etuosto-oikeus, lunastus ja maankäyttösopimukset.

Maakauppa

Raakamaata hankitaan ensisijaisesti vapaaehtoisilla maakaupoilla. Kaupungin kannalta edullisin vaihtoehto on maan hankkiminen kaupungin omistukseen hyvissä ajoin ennen asemakaavoitusta. Asemakaavoituksen tuoma arvonnousu korvaa tällöin osaltaan kaavan toteuttamisesta kaupungille aiheutuvia kustannuksia. Kaupungin raakamaaostoissa käytetään alueellisesti vakiintuneita hintatasoja. Raakamaan hintaa tarkistetaan tarvittaessa vertaamalla sitä yleiseen hintatasoon. Raakamaakaupan yhteydessä voidaan sopia lähtökohtaisesti 1 - 2 tontin luovuttamisesta aiemmin asemakaavoitetuilta alueilta osana kauppahintaa, jos se edesauttaa kaupan toteutumista. Puuston korvauksesta sovitaan erikseen.

Maiden vaihtaminen

Ylöjärven kaupunki voi käyttää omistamiaan maa-alueita soveltuvilta osin vaihtomaina.

Etuosto-oikeus

Etuosto-oikeutta käytetään, jos hinta on kohtuullinen ja etuosto on tarpeen kohteena olevan alueen maankäytöllisten tavoitteiden saavuttamiseksi.

Lunastus

Raakamaan hankinnassa muita maanhankinnan keinoja täydentää maankäyttö- ja rakennuslain mukainen lunastus. Lunastaminen mahdollistaa yhdyskuntarakenteen toteutumisen kaupungin tavoitteiden mukaisella tavalla tilanteissa, joissa ei ole enää käytettävissä muita maanhankinnan keinoja.

Maankäyttösopimukset

Maankäyttösopimuksessa kunta ja maanomistaja sopivat keskenään maanomistajan omistaman alueen asemakaavoittamisen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä sopimusosapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Maankäyttösopimus laaditaan aina, kun maanomistajalle koituu asemakaavasta tai asemakaavan muutoksesta merkittävää hyötyä. Kaavojen sisällöstä ei voida maankäyttösopimuksessa sopia. Maankäyttösopimus voidaan tehdä sitovasti sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Maankäyttösopimuksia ei pääsääntöisesti tehdä kuntien keskeisillä raakamaanhankinta-alueilla.

Kaupunki laatii maankäyttösopimuksia pääsääntöisesti asemakaavamuutosten yhteydessä. Uusille ja rakentamattomille asemakaavoitettaville alueille maankäyttösopimuksia voidaan laatia, mikäli siihen on jokin erityinen peruste. Perusteena voidaan käyttää sitä, että kaavoitettavan alue tai alueen ympäristö on jo suurelta osin rakennettu ja maanomistusolosuhteet ovat pienimuotoiset. Alueet liittyvät luontevasti kunnan maiden kaavoitushankkeisiin, rajoittuvat asemakaavoitettuun alueeseen tai sijoittuvat asemakaavoitettujen alueiden sisälle, eikä niiden hankkiminen kunnalle tai jättäminen siinä yhteydessä kaavoittamatta ole tarkoituksenmukaista. Yksityisten maiden kaavoittaminen tulee olla kaavataloudellisesti järkevää ja yhdyskuntarakenteeseen sopivaa. Kaavoituksen tulee eheyttää kaupunkikuvaa ja sen tulee olla kaupungin strategian mukainen sekä tukea MAPSTO-ohjelmaa (mm. aikataulun ja toteutuskustannusten osalta).

Sopimuskorvauksena kaupungille peritään yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 50 prosenttia asemakaavasta johtuvasta maan arvonnoususta. Sopimuksissa määrätään tonttien rakentamisaika- ja määrävelvollisuus. Sopimuskorvaus peritään rahana, rakennusoikeutena tai muulla kaupungin osalta järkevällä tavalla. Sopimuskorvausta alentavina tekijöinä voidaan ottaa harkinnan mukaan huomioon asemakaavalla suojeltavaksi tulevat alueet ja rakennukset sekä muut mahdolliset tontin ja rakennusoikeuden käyttöönoton liittyvät poikkeukselliset tekijät, kuten purkukustannukset. Alentavien tekijöiden yhteisvaikutus voi olla enintään 50 % maankäyttökorvauksen suuruudesta. Asemakaavassa osoitetut katualueet luovutetaan korvauksetta kaupungille. Asemakaavan mukaiset tori-, puisto- ja virkistysalueet ja yleisten rakennusten tontit luovutetaan kaupungille osana sopimuskorvausta.

Kehittämiskorvaus

Jos asemakaavoitettavan alueen maanomistajan kanssa ei ole päästy sopimukseen hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, perii Ylöjärven kaupunki maankäyttö- ja rakennuslain sallimissa rajoissa olevan kohtuullisen kehittämiskorvauksen.

Maanluovutus

Maanluovutus voi tapahtua joko hallintaoikeudella (maanvuokraus) tai omistusoikeudella (maanmyynti). Oikea-aikaisella ja riittävällä, kohtuuhintaisten tonttien luovutuksella pyritään varmistamaan kaavojen toteutuminen.

Yleiset tontinluovutuksen periaatteet

MAPSTO asiakirjassa esitetään tontinluovutus- ja kaavoitusohjelmat, joilla pyritään ohjaamaan rakentamisen painopistealueet tarkoituksenmukaisille alueille.

Tontit luovutetaan vuokraamalla tai myymällä. Tontin saaja saa pääsääntöisesti itse valita, vuokraako vai ostaako tontin. Vuokratontteja myytäessä käytetään tarkasteluhetkellä voi-

massa olevia myyntihintoja ja -periaatteita. Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja lisäksi vuokran määrä tarkistetaan 10 vuoden välein vastaamaan samalla alueella olevien tonttien sen hetkistä vuokrahintatasoa.

Tontin saaja veloitetaan toteuttamaan rakennushanke kahden vuoden kuluessa rakennusluvan myöntämisestä lukien.

Tontin luovuttamisen yhteydessä peritään varausmaksu, jolla katetaan mm. rakentamattomana olevan ajan kustannuksia ja pyritään edistämään tonttien nopeaa käyttöönottoa. Kaupunginhallitus voi perustellusta syystä myöntää varausajalle jatkoa korkeintaan vuoden kerrallaan.

ARA-tuotannon tontteja ainoastaan vuokrataan, ellei ole erityistä syytä myyntiin.

Tonttien hinnoitteluperusteet

Omakoti- ja teollisuustonttien hinnat määritellään pääsääntöisesti maapohjan pinta-alan mukaan. Rivi- ja kerrostalotonttien sekä liike- ja toimistorakennustonttien hinnat määritellään pääsääntöisesti tontin kerrosalan perusteella.

Tonttien hintoja tarkistetaan niin, että hintataso on sopivassa suhteessa yksityisiin ja Tampereen kaupunkiseudun muiden kuntien hintoihin verrattuna.

Tonttien hinnat voidaan vahvistaa aluekohtaisesti. Hinnoittelussa otetaan huomioon mm. tonttien yleiset arvotekijät (esim. keskustaetäisyys ja muut sijaintitekijät) sekä markkinahintojen kehitys. Erityistapauksissa voidaan tonttien hinnat määrätä myös tapauskohtaisesti (esim. ranta-alueet tai muut erityiskohteet).

Luovutettaessa tontteja valtion lainoittamaan tai tukemaan asuntotuotantoon sovelletaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymiä enimmäishintoja.

Vuokra-aikojen enimmäispituus tonteilla on 50 vuotta.

Omakoti- ja paritalotontit

Omakoti- ja paritalotonttien luovutuksessa noudatetaan seuraavia periaatteita:

- Tontit luovutetaan julkisella hakumenettelyllä, kaupungin etukäteen määräämään hintaan tai erityisarvoa (esim. sijainti, tontin ominaisuudet) omaavilla tonteilla tarjousmenettelyllä.
- Tontin hinta voidaan päättää alueellisesti pinta-alaperusteisena ja osoittaa kartalla.
- Tontin saaja valitaan useammasta ko. tontin hakijasta arvalla.
- Luovutettavista tonteista peritään varausmaksu, jonka suuruus on 3% myyntihinnasta/vuosi.
- Varausaika on enintään 2 vuotta.
- Ensimmäisen vuoden varausmaksu palautetaan kyseistä tonttia koskevan kaupan tai vuokrauksen yhteydessä.
- Tontin vuosivuokra on 6% myyntihinnasta.
- Yleisille rakennuksille varatuilla tonteilla noudatetaan pääosin omakotitonttien hinnoittelua.

Yhtiömuotoiset asuintontit

Yhtiömuotoisten asuintonttien luovutuksessa noudatetaan seuraavia periaatteita:

- Tontit luovutetaan julkisella hakumenettelyllä, kaupungin etukäteen määräämään hintaan tai erityisarvoa (esim. sijainti, tontin ominaisuudet) omaavilla tonteilla tarjousmenettelyllä.
- Erityistapauksissa tontti voidaan luovuttaa myymällä tai vuokraamalla ilman tarjouskilpailua tai hakumenettelyä.
- Tontinluovutuksessa huomioidaan kaupungin asunto- ja elinkeinopoliittiset tavoitteet sekä suunnitelmien laatu.
- Tontinluovutusehdoilla varmistetaan tonttien nopea rakentuminen.
- Luovutettavista tonteista peritään varausmaksu, jonka suuruus on 5% myyntihinnasta/vuosi.
- Varausaika on enintään 2 vuotta.
- Ensimmäisen vuoden varausmaksu palautetaan kyseistä tonttia koskevan kaupan tai vuokrauksen yhteydessä.
- Tontin vuosivuokra on 6% myyntihinnasta.
- Valtion tukemaan asuntotuotantoon luovutettavissa tonteissa käytetään valtion asuntorahaston (ARA) vuosittain vahvistamaa enimmäistonttintahintaa. Vuosivuokra on tarkasteluhetkellä 5 % tontin myyntihinnasta.

Yritystontit

Yritystonttien luovutuksessa noudatetaan seuraavia periaatteita:

- Yritys-, teollisuus- ja liiketonttien luovutuksesta päätetään tonttikohtaisesti.
- Tontit jaetaan pääosin neuvottelumenettelyllä ottaen huomioon kaupungin elinkeinopoliittiset tavoitteet.
- Tontit voidaan jakaa myös julkisen hinta- tai laatukilpailun perusteella.
- Tontinluovutusehdoilla varmistetaan tonttien nopea rakentuminen.

Myytäessä

- Tontista peritään varausmaksu, joka on 10% myyntihinnasta.
- Varausmaksu palautetaan kyseistä tonttia koskevan kaupan yhteydessä.
- Varausaika on enintään 2 vuotta.

Vuokrattaessa

- Tontista peritään varausmaksu, joka on 10% kauppahinnasta.
- Varausmaksu palautetaan kyseistä tonttia koskevan vuokrauksen yhteydessä.
- Varausaika on enintään 2 vuotta.
- Tontin vuosivuokra on 5% myyntihinnasta.

Täydennysrakentaminen

Täydennysrakentamista edistetään kaavoituksen ja maapoliittisten keinojen avulla. Kaupunki suhtautuu myönteisesti täydennysrakentamishankkeisiin, joilla edistetään kaupunkirakenteen tasapainoista kehittymistä ja uudistumista. Kaupungin maapoliittisten toimenpiteiden ei tarvitse olla kaupungille kustannusvaikutuksiltaan aina suoraan taloudellisesti kannattavia, mutta niiden tulee kuitenkin johtaa kokonaisuuden kannalta kannattavaan lopputulokseen.

Kaavan toteutumista edistävät muut toimet

Korotettu kiinteistövero

Ylöjärven kaupunki käyttää rakentamattoman rakennuspaikan korotettua kiinteistöveroa edistääkseen asemakaavojen toteutumista.

Rakentamiskehotus

Rakentamiskehotus mahdollistaa kaavojen toteutumisen edistämisen ja sen tavoitteena on lisätä rakentamattomien tai muuten vajaakäytöllä olevien tonttien toteutumista. Ylöjärven kaupunki päättää rakentamiskehotuksen käytöstä erikseen, jos sen käytölle ilmenee tarvetta.

Asemakaavan toteuttamiseksi tehtäviä toimia

Asemakaavan toteuttamiseksi tehtäviä muita maanhankintakeinoja ovat tontin osan lunastus ja yleisen alueen mittaus. Nämä toimet ovat yleensä välttämättömiä kadun tai tontin toteuttamiseksi asemakaavan edellyttämällä tavalla.

Tasapainoisen kaupunkirakenteen kehittäminen

Ylöjärven kaupunki pyrkii edistämään asuin- ja elinympäristöjen tasapainoista kehittymistä, sekä elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä keskusta-, kylä- ja haja-asutusalueille luontevista lähtökohdista käsin. Kehittämisessä huomioidaan yhdyskuntatekniset kustannukset, alueelliset erityispiirteet ja elinvoimaisuuden edistäminen.