



Kangasalan kaupungin maapoliittinen ohjelma 2021



Kangasala

Sisällysluettelo

1. Lähtökohdat
2. Kaupunkistrategia 2025
3. Maankäytön suunnittelu
4. Maan hankinta
5. Maankäyttösopimukset
6. Sopimuskorvausten poikkeustapaukset
7. Hankekehitys
8. Kehittämiskorvaus
9. Kehittämisalumenettely
10. Etuosto-oikeus
11. Lunastus
12. Maan luovutus - lähtökohdat
13. Maan luovutustavat
14. Tonttien hinnoittelu
15. Laatutavoitteet
16. Rakentamisen seuranta

1. Lähtökohdat



Tampereen kaupunkiseudun maapoliittiset linjaukset

Kaupunkiseudun yhteistyönä valmistellut maapoliittiset linjaukset ohjaavat kuntien omien maapoliittisten ohjelmien laadintaa. Maapolitiikalla pyritään tukemaan seudun maankäytön rakennemallin toteutumista. Seudun rakennesuunnitelman toteuttamista edistäviä maapoliittisia tavoitteita ovat:

- Mahdollistetaan seudun väestönkasvu.
- Edistetään täydennysrakentamista, keskustojen kehittymistä sekä yhdyskuntarakenteen kestävyyttä ja taloudellisuutta.
- Luodaan edellytyksiä elinvoimaa vahvistavalle yritys- ja toimitilarakentamiselle.
- Lisätään seudun maankäytön monipuolisuutta.
- Vahvistetaan seudun vetovoimaa ja houkuttelevuutta.

Tavoitteet saavuttaakseen kaupunkiseudulla on tarpeen korostaa maapolitiikassa

rakentamisen laadunohjausta ja laadukasta elinympäristöä, maan hintatason pitämistä vakaana, riittävää ja houkuttelevaa asuntorakentamista sekä hallintamuodoiltaan monipuolista asuntotuotantoa. Elinkeinojen vahvistamiseen ja yritysalueiden edistämiseen on tarve kiinnittää huomiota aiempaa enemmän. Työpaikkojen lisääntymiseksi kaupunkiseutu tarjoaa erilaisista vahvuuksista kokonaisuu- den ja varmistaa, että tarjolla on kohtuuhintaan sekä asuntoja että toimitiloja. Elinvoimaa vahvistavaa maapolitiikkaa leimaa pitkäjänteisyys, prosessien saumattomuus ja yhteistyö.

Maapolitiikan pääperiaatteena pidetään täydennysrakentamista. Täydennysrakentaminen mahdollistaa olemassa olevan kunnallistekniikan ja palveluiden hyödyntämisen täysimääräisesti. Pitkän tähtäimen kasvun hallinnassa on kuitenkin huolehdittava myös uusien alueiden toteuttamisen ennakoinnista. Käytännössä tämä tarkoittaa, että raaka- maat tulee pyrkiä hankkimaan viimeistään 10 vuotta ennen ensimmäistä asemakaavaa ja alueen rakentamista.

2. Kaupunki-strategia 2025

Kaupunkistrategiassa määritellään kaupungin kehittämisen linjaukset. Maankäytön strategisia kehittämissuuntia ovat:

- Elinvoimainen kaupunkikeskusta
- Tiivistyvä taajama
- Mahdollisuuksien maaseutu
- Uudet asuntoalueet ja Lamminrahkan kaupunginosa
- Elinkeinoelämän kärkihankkeet: Lamminrahka, Saarenmaa ja Tarastejärvi
- Olevan ympäristön ylläpito

3. Maankäytön suunnittelu

Maankäytön suunnittelun keskeiset tavoitteet ovat keskustan kehittäminen, olevan kaupunkirakenteen tiivistäminen, Lamminrahkan kehittäminen, elinvoimainen maaseutu, nauhataajaman väestöpohjan turvaaminen ja kaupungin kasvun edellyttämien uusien alueiden varaaminen asuntotuotannon sekä erityisesti elinkeinoelämän tarpeisiin. Kaikessa suunnittelussa huomioidaan ekologinen ja taloudellinen toimintatapa.

Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen

Yhdyskuntarakennetta tiivistetään ottamalla käyttöön asuntoalueiden välisiä alueita, laajentamalla olevia asuntoalueita sekä ottamalla käyttöön vajaakäytössä olevia alueita tai alueita, joiden käyttötarkoitus on muuttunut. Rakennetta tiivistetään myös yleiskaavassa rakentamiseen varatuilla alueilla asemakaavallisen tarkastelun perusteella.

Elinkeinoelämän alueet

Uusia yritystoiminnan ja elinkeinoelämän alueita mahdollistetaan aktiivisesti yleiskaavoituksen ja asemakaavoituksen keinoin. Erityisesti kaupungin omistamaa maata pyritään kaavoittamaan yritys- ja elinkeinoelämän tarpeisiin kaikissa kasvusuunnissa ja nykyisessä yhdyskuntarakenteessa.

4. Maan hankinta

Maata hankitaan jatkuvasti ja systemaattisesti strategisesti keskeisiltä alueilta yhdyskuntarakentamiseen ja virkistykseen. Pääasiallisesti raakamaa pyritään hankkimaan kaupungin omistukseen ennen ensimmäistä yleiskaavaa, mutta maata voidaan ostaa myös strategisesti keskeisiltä yleis- ja asema-kaava-alueilta. Maata voidaan hankkia myös vaihtomaiksi.

Maa hankitaan ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupoin. Maksuvälineenä käytetään rahaa tai vaihtomaita. Raakamaata hankitaan niin, että se tyydyttää asuntotuotannon, elinkeinotoiminnan ja palvelujen aluetarpeet. Maata hankittaessa pyritään raakamaan hinta kaupungissa ja seudulla pitämään vakana. Vakaa maan hinta ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu on edellytys myös vapaaehtoisten kauppojen syntymiselle.

5. Maankäyttö-sopimukset

Maankäyttösopimuksia ei käytetä uudisalueiden kaavoituksessa.

Maankäyttösopimus on erityisestä syystä mahdollinen vanhojen taajamien ensiasemakaavoissa, kun maanomistajan alueen koko on alle kaksi hehtaaria, eikä sille kaikkiaan kaavoiteta omakotitontteja kahdeksaa enempää tai asuin- ja yritysrakentamisen rakennusoikeutta 2000 kerrosneliömetriä enempää. Sopimuksia ei ketjuteta samalla alueella. Muuhun kuin asuinpientalotarkoituksiin ei maankäyttösopimuksiin perustuvia ensiasemakaavoja laadita muutoin kuin poikkeuksellisista, perustelluista syistä.

Maankäyttösopimukset soveltuvat käytettäviksi asemakaavoitettujen tonttien käyttötarkoituksen tai rakennusoikeuden muutostilanteissa. Ne ovat tarpeen erityisesti, jos alueella on ympäristöriskejä tai arvokkaita rakennetun tai luonnonympäristön alueita tai kohteita.

Maankäyttösopimuksia tehtäessä on sovittava alueiden toteutusaikataulusta. Sopimuksella varmistetaan, että kaupunki saa lain salliman korvauksen alueen kehittämisestä ja yhdyskuntatekniikan rakentamisesta. Maankäyttösopimuksen käyttömahdollisuus tulee selvittää aina, kun asemakaavan muutos koskee yksityistä rakennusmaata.

Sopimuksissa kaupungille peritään yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 50 prosenttia asemakaavasta aiheutuvasta maan arvonnoususta. Tonteille määrätään rakentamisaika- ja määrävelvollisuus. Korvaus voidaan periä joko rahana, rakennusoikeutena tai muulla kaupungin kannalta järkevällä tavalla, esimerkiksi markkinahintaisina auto-paikkoina, tai markkinahintaisena kunnallistekniikan rakentamisena.

Vanhoissa taajamissa ja yhdyskuntarakenteen sisällä sijaitsevilla asemakaavattomaan rakennuspaikkaan verrattavissa olevissa kohteissa, kuten nykyisissä tai vanhoissa teollisuus- ja asuinkiinteistöissä, maankäyttösopimuksen arvonnousun korvauksen laskennan lähtötasona sopimuksen kohde arvioidaan enintään 50 % arvoiseksi verrattuna vastaavaan asemakaavan mukaiseen rakennuspaikkaan. Kohteita ei katsota arvottomiksi.

6. Sopimuskorvausten poikkeustapaukset

Täydennysrakentamisessa täyden korvauksen periminen voi estää hankkeen toteutumisen, mikäli siihen sisältyy esim. laajaa purkamista, laajaa infra- ja aluerakentamista, rakenteellisen paikoituksen järjestämistä, arvokennusten suojelua tai pilaantuneen maan puhdistamista. Perusteina korvausmäärän alentamiselle voidaan pitää mm. seuraavia:

- Useamman tontin tai korttelin hanketta suunnitellaan kokonaisuutena
- Lisärakentaminen vaatii erittäin vähän infran rakentamista
- Omakotitontin jakamisessa saadaan aikaiseksi kaupunkipientalotontteja tai paritalotontteja
- Nykyistä rakennusta korotetaan
- Rakennuksen sisällä muutetaan käyttötarkoitusta asuntojen rakentamiseksi
- Lisärakentaminen edellyttää laitospysäköintiä tontin tai korttelin sisällä
- Hankkeella edistetään monipuolisia toimintoja korttelissa (esim. kivijalkatilat ja yhteistilat)
- Hanke edellyttää rakennussuojelua tontilla





- Hanke edellyttää (ei suojelullista arvoa olevien) rakennusten purkua
- Rakentaminen edellyttää pilaantuneen maan puhdistamista
- Hanke ja samalla mahdollisesti toteutettava peruskorjaus edistävät merkittävästi energiatehokkuutta
- Hankkeen yhteydessä rakennukseen toteutetaan hissi tai edistetään muutoin esteettömyyttä

Yksittäiset poikkeamat voivat pienentää korvauksia yleensä noin 10-20 %, monien perusteiden sattuessa kuitenkin enintään 60 %. Sopimuskorvauksesta poikkeaminen katsotaan aina erityistapaukseksi.

Omakotitontteja jaettaessa tiiviimmiksi omakotitalojen rakennuspaikoiksi, maankäyttö- ja sopimuskorvausta ei käytetä, mikäli rakennusoikeuden lisäys tontille on alle 500 kerrosneliömetriä. Kaavamuutoksesta ja kuulutuksesta peritään erillinen taksa.

Poikkeustilanteissa, pirstaloituneen maanomistuksen tapauksessa, maankäyttö- ja sopimuskorvausta ei laadita, mikäli ensimmäisessä asemakaavassa asuinrakennuspaikan pihapiiriin osoitetaan rakennuspaikkoja kaksi tai vähemmän, ja asemakaavoittaminen liittyy muista lähtökohdista käynnistyneeseen isoon

asemakaavahankkeeseen, sitä täydentäen. Kaavamuutoksesta peritään erillinen taksa.

7. Hankekehitys

Mikäli kaupungin omistama maa-alue sijoittuu luontevasti asemakaavalla kehitettävän alueen yhteyteen, kaupunki lähetohtaisesti myy tai vuokraa tontinosan täyteen markkinahintaan maanomistajalle, kehittäjälle tai kehittäjän kumppanille. Osa rakennusoikeudesta voi jäädä myös kaupungille. Hankkeen yhteydessä solmitaan normaali maankäyttö- ja sopimus, mikäli asemakaavan tuoma arvonnousu sen vaatii. Hankekehittäjän kanssa tulee sopia rakentamisvelvoitteesta.

Yritys- ja asuinalueiden kehittämisessä kaupunki voi tilanteen niin vaatiessa toteuttaa aluekehittämistä yhteistyössä kehittäjän kanssa. Alueelle syntyvää kaupungin omistamaa rakennusoikeutta

voidaan vaihtaa esimerkiksi yhteisesti suunniteltavaan markkinahintaiseen kunnallistekniikan rakentamiseen tai markkinahintaiseen tonttien tasaamiseen.

8. Kehittämiskorvaus

Kehittämiskorvauksen käyttöä asemakaavotuksessa pyritään välttämään.

Mikäli menettelyä kuitenkin käytetään, kehittämisskorvaus peritään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

9. Kehittämialuemenettely

Suurten, monen omistajan hallinnassa olevien alueiden maankäyttömuotoa muutettaessa saattaa olla tarpeen käyttää kehittämissalueeksi määrittelyä.

10. Etuosto-oikeus

Etuosto-oikeutta käytetään muuta maankäyttöä täydentävänä maanhankintamuotona maakuntakaavan tai yleiskaavan yhdyskuntarakentamiseen tarkoitetuilla alueilla, virkistysalueilla, suojelualueilla ja muutoin strategisesti tärkeillä alueilla.

Etuosto-oikeuden käytön perusteena voi olla myös yksityisten välisen maakaupan huomattava alihintaisuus, esimerkiksi metsämaan tai peltomaan kaupoissa, vaikka kohde ei sijoittuisikaan edellä mainituille alueille.

11. Lunastus

Lunastusmenettelyyn voidaan turvautua erikseen niin päätettäessä strategisilla maanhankinta alueilla, mikäli muut maanhankintakeinot eivät ole tuottaneet tulosta.

Raakamaan lunastusmenettelyyn voidaan lähtökohtaisesti edetä, mikäli tarjouksia raakamaan hankinnasta on annettu kolme kappaletta, eikä muita vaihtoehtoja ole käytettävissä maapolitiikan sopimusperiaatteiden perusteella.



12. Maan luovutus - lähtökohdat

Kaupungilla pitää olla ensisijainen rooli tontinluovuttajana, jotta yhdyskuntarakenteen kehittymistä voidaan ohjata. Riittävällä ja riittävän monipuolisella tonttitarjonnalla voidaan turvata tiivis ja taloudellinen, asumiskustannuksiltaan edullinen yhdyskuntarakenne, joka luo edellytykset myös laadukkaille palveluille ja asuinympäristölle.

Luovutuksen yhteydessä sovitaan rakentamisaikataulusta. Tavoitteena on varmistaa nopea toteuttaminen.

Maanluovutuksessa pyritään edistämään joukkoliikenteen käyttöä niin asuntorakentamisen kuin palvelutuotannon sijoituksenkin osalta.

Puurakentamista edistetään tontinluovutuksen keinoin, huomioiden puurakentamisen taloudelliset ja laadulliset reunaehdot.



13. Maan luovutustavat

Omakoti- ja kaupunkipientalotontit lähtökohtaisesti vuokrataan. Tontti on ostettavissa heti tai 3 vuoden kuluessa. Tontteja luovutettaessa tonteista 30 %:lle jätetään oikeus tontin ostamiseen kolmen (3) vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen alkamisajankohdasta laskettuna. Tontin ostohinta kirjataan maanvuokrasopimukseen. Rivi- ja kerrostalotontit vuokrataan ilman osto-oikeutta.

Erityistilanteessa, esimerkiksi rantatontin tai vastaavan poikkeuksellisen hyvän tontin kohdalla, harkitaan myös myyntiä tai huutokauppaa.

Liiketonttien, teollisuustonttien ja asunto-rahaston rahoittamaan asuntotuotantoon tarkoitettujen tonttien pääasiallinen luovutusmuoto tulee olla vuokraus. Erityistilanteessa, hankkeen niin vaatiessa, myynti on mahdollista. Tontin varaamisesta peritään aina varausmaksu, jota ei palauteta tai hyvitetä.

14. Tonttien hinnoittelu

Tonttien luovutushintaan vaikuttavat sijainti, suhde yksityisiin tonttimarkkinoihin, taloustilanne, tontin pinta-ala ja rakennusoikeus ja tontin erityiset ominaisuudet. Kaupungin omien omakotitonttien hieman markkinahintaa alhaisemmalla hinnoittelulla pyritään hillitsemään myös yksityisomisteisten omakotitonttien hintojen nousua.

Yritystoimintaan suunnatut tontit luovutetaan markkinahintaisesti.

15. Laatutavoitteet

Yhtiömuotoisia kerros- ja pientalotontteja luovuttaessa käytetään laatuun perustuvaa pisteytystä. Tämä mahdollistaa hyvän, tarkoituksen mukaisen hankkeen lisäksi myös sen, että hakuprosessi ja valinta on toimijoille tasapuolinen.

Omakoti- ja yritystontteja luovutettaessa rakentamisen laatua ohjataan rakentamistapaohjeilla. Rakentamistapaohjeilla voidaan tarvittaessa ohjata myös rivitalo- ja kerrostalorakentamista.

Kaupunki huolehtii tontteja luovuttaessaan siitä, että seudun asunotostrategian tavoitteet asuntotuotannon tarjonnan monipuolisuuden, sijoittumisen ja koon osalta voidaan toteuttaa.



16. Rakentamisen seuranta

Kaupunki seuraa yksityisten omistamien rakentamattomien asemakaavatonttien määrää ja sijaintia. Mikäli asemakaava ei ole kohtuullisessa ajassa toteutunut, kaupunki harkitsee rakentamiskehotuksen antamista. Rakentamiskehotuksia annetaan alueittain siten, että palvelujen järjestäminen ei sen vuoksi vaikeudu.

Kaupungin luovuttamien tonttien rakentamisvelvollisuuden toteutumista valvotaan ja maankäyttösopimusten toteutumista seurataan systemaattisesti ja jatkuvasti. Rakentamattomien tonttien kiinteistövero voidaan tarvittaessa asettaa maksimiarvoon.