

Tekninen lautakunta	§ 54	19.11.2020
Tekninen lautakunta	§ 67	16.12.2020
Kaupunginhallitus	§ 37	01.03.2021

## **Maapoliittinen ohjelma ja kantatilamitoitus 2021**

Tekninen lautakunta 19.11.2020 § 54

Esittelijä: kaupunkikehitysjohtaja Kari Setälä

Valmistelija / lisätietojen antaja: kaavoituspäällikkö Mariitta Vuorenpää ja kiinteistöpäällikkö Tapio Jokela, puh 044 4675 458, tai sähköposti "etunimi.sukunimi@karkkila.fi"

Asiantuntijana kokouksessa:  
Mariitta Vuorenpää ja Tapio Jokela

Karkkilan voimassaoleva maapoliittinen ohjelma on vuodelta 2008. Sen ohjausvaikutus on todettu jo pitkään riittämättömäksi. Maapoliittisen ohjelman uudistaminen käynnistyi vuonna 2019 lähtötietojen keräyksellä sekä niiden ongelmien ja tavoitteiden tunnistamisella, joita maapolitiikalla erityisesti Karkkilassa tulisi ratkaista ja ohjata.

Maapoliittisen ohjelman uudistamistarve kiteytyy kolmeen pääkohtaan:

- 1: tonttivarantoon ja sen liikkeellesaamisen tarvitsemiin toimenpiteisiin,
- 2: osayleiskaavan aluevarausten riittävyyteen, kaavoitustarpeisiin ja maanhankinnan prioriteetteihin,
- 3: haja-asumisen ohjaamiseen ja kantatilamitokseen.

Tarvittavien maapoliittisten keinojen tunnistamiseksi on tehty kantatilamitoituksen uudistamisselvitys, tonttivarannon inventointi ja priorisointi sekä kaupungin maaomaisuusselvitys.

Esittelemme tekniselle lautakunnalle näiden selvitysten tulokset ja jaamme ne perehtymistä ja kommentointia varten vielä luottamuksellisina paperiversioina kokouksessa.

Selvitysten tuottamat kysymykset ja kommentit voi lähettää sähköpostilla kaavoituspäällikölle.

Seuraavassa teknisen lautakunnan kokouksessa esittelemme ehdotuksen Maapoliittiseksi ohjelmaksi 2021.

Taloudelliset vaikutukset

- Oikein kohdistetut ja ajoitetut maapolitiikan keinot ovat kaupungin elinvoiman, houkuttelevuuden ja yhdyskuntarkenteen kustannustehokkaan kehittämisen kivijalka.

Kaupunkikehitysjohtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta merkitsee maapoliittisen ohjelman selvitykset tiedoksi.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano: Kaupunkikehityksen toimiala

Tekninen lautakunta 16.12.2020 § 67

Esittelijä: kaupunkikehitysjohtaja Kari Setälä

Asiantuntijana kokouksessa:

Kaavoituspäällikkö Mariitta Vuorenpää ja kiinteistöpäällikkö Tapio Jokela

Karkkilan maapoliittisessa ohjelmassa 2021 päätetään maapoliittisten välineiden käytöstä, pientalotonttivarannon pienentämisen tavoitteista, teollisuustonttien kaavoitustavoitteesta, maanhankinnan linjauksista ja haja-asutusalueiden kantatilamitoituksesta.

Maapoliittisen ohjelmaa varten tehtyjen selvitysten perusteella Karkkilan omakotitonttivaranto on 484 tonttia ja riittäisi nykyisellä rakentamisvauhdilla noin 100 vuodeksi. Uusia asukkaita varantoon mahtuisi yli 3000. Maapoliittisessa ohjelmassa on tutkittu tonttivarantoalueiden ongelmat ja vahvuudet sekä osoitettu alueiden kehittämisen ja tonttivarannon liikkeellesaamisen tarvitsemat toimenpiteet.

Tonttivarantonselvityksen mukaan Karkkilan teollisuustonttivaranto on niukka, eikä keskeisiä tontteja saada käyttöön puuttuvien tieyhteyksien takia. Teollisuustonttien kaavoittamiseksi aktivoidaan tekostettu maanhankinta vt2:n varrella ja käynnistetään teollisuusalueen osayleiskaavan laadinta yhdessä vt2:n aluevaraus suunnittelun kanssa.

Karkkilan maaomaisuus ei ole kaupunkirakenteen kehittämisen näkökulmasta tarkoituksenmukaista ja erityisesti teollisuusalueen laajennus ja keskeisten virkistys- ja retkeilyalueiden rauhoittaminen metsätaloudelta tarvitsevat aktiivista raakamaan hankintaa, johon tarvitaan riittävä resurssi budjetoimalla käytettävä määräraha vuosittain suunnitellun hankintatarpeen tasolle. Maanhankintaprosesseja nopeutetaan delegoimalla hankintapäätökset toimialajohtajalle (KV:n otto-oikeus säilyy).

Yksityisen maan kaavoituksen lisäämistavoite on ollut esillä viimeaikoina. Kaupungin suunnitelmallinen rakentaminen ja alueiden toteuttaminen varmistuu parhaiten, kun kaupunki kaavoittaa 1. merkittävän asemakaavan omalle maalleen. Toinen asemakaava voidaan tehdä yksityisen maalle maankäyttösopimuksella. Yksityiset kaavahankkeet eivät kuitenkaan saa tuottaa ylimääräistä kaavavarantoa, kilpailla olevan tonttitarjonnan kanssa, ja toteutuksen tulee olla laadukas.

Hजारakentamista ohjaava kantatilamitoitus uudistetaan rakennuspaikkojen

tuottamiseksi ja ohjaamiseksi kyliin, sekä paremmin Keskustan ja kaakkoisosan osayleiskaavan tavoitteita toteuttavaksi. Isoin muutos on kantatilalaskelman poikkileikkausvuoden tuominen lähemmäksi nykyhetkeä Maankäyttö- ja rakennuslain voimaantulon ajankohtaan 1.1.2020. Lisäksi sekä osayleiskaavan kylille että maaseutukylille ehdotetaan muuta haja-asutusaluetta enemmän rakennuspaikkoja ja vastaavasti osayleiskaavan peltoaukeille, retkeilyalueille ja kaupunkirakenteen kasvusuuntiin vähemmän rakennuspaikkoja.

Osayleiskaava-alueen ulkopuolisiin maaseutukyliin laaditaan oikeusvaikutteiset, rakennuslupien myöntämiseen perustuvat kyläosayleiskaavat noin kylä kahdessa vuodessa vauhdilla. Ensimmäinen kylä on Vaskijärvi ja kaavahanke käynnistyy ensi vuonna.

### **Yhteenveto**

Maapoliittisessa ohjelmassa 2021 olennaiset muutokset nykyiseen käytäntöön ovat:

1. omakotitonttimarkkinointiyhteistyön käynnistäminen yksityisten tontinomistajien kanssa,
2. maanhankinnan tehostaminen maanhankintamäärärahojen tarveperusteisen budjetoinnin avulla ja päätöksenteon delegointi toimialajohtajalle,
3. maanhankinnassa voidaan käyttää myös elinkeinopoliittista lunastusta,
4. maanhankinnan painopiste teollisuusalueen laajennukseen ja keskeisten retkeilyaluekokonaisuuksien vaihtamiseen kaupungille,
5. toteutumattomien, huonosti sijoittuvien tonttivarantokohteiden ottaminen asemakaavamuutoskohteiksi,
6. haja-asutusalueiden kantatilamitoituksen perustuminen osayleiskaavaa toteuttaviin mitoitusalueisiin ja laskentavuoden tuominen lähemmäksi, vuoteen 2000,
7. maaseutukyliin suoraan rakennuspaikkojen myöntämiseen oikeuttavien kyläosayleiskaavojen laadintatavoite.

### Taloudelliset vaikutukset

- Maapoliitiikan taloudelliset vaikutukset näkyvät ensin kaupungin infrastruktuurikustannuksissa sitten kaupungin kyvyssä houkuttaa uusia investointeja ja lopuksi verotuloissa.

### Esityslistan liite

- Maapoliittinen ohjelma 2021, Luonnos 9.12.2020

- Maapoliittisen ohjelman 2021 liite: Karkkilan tonttivaranto 2020, Ongelmat ja tavoitteet kaupunginosittain

Kaupunkikehitysjohtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta on tutustunut Maapoliittisen ohjelman keinoihin, linjauksiin ja kantatilamitoitukseen ja esittää kaupunginhallitukselle Karkkilan Maapoliittisen ohjelman 2021 lähettämistä kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano: kaupunginhallitus/-valtuusto

Kaupunginhallitus 01.03.2021 § 37

Esittelijä: kaupunginjohtaja Tuija Telén

Asiantuntijana kokouksessa: kaavoituspäällikkö Mariitta Vuorenpää

Karkkilan voimassaoleva maapoliittinen ohjelma on vuodelta 2008. Sen päivittäminen on ollut jo kauan ajankohtaista. Tekninen lautakunta on käsitellyt Maapoliittisen ohjelman 2021 luonnosta ja esittää kaupunginhallitukselle ohjelman lähettämistä hyväksyttäväksi.

Teknisen lautakunnan keskustelun pohjalta kaupungin maanomistuskarttaa täydennettiin ja tonttivarantoeselvitykseen lisättiin tonttien paikannusta helpottava indeksikartta.

Teknisen lautakunnan käsittelyn jälkeen saatiin ELY-keskuksen lausunto (liitteenä), jonka pohjalta ohjelmaa on kehitetty perustelujen osalta seuraavasti. Ohjaavaan sisältöön ei ole tehty muutoksia.

1) Kantatilamitoitus on erotettu omaksi kokonaisuudeksi ja asiakirjan nimeksi muutettu Maapoliittinen ohjelma ja kantatilamitoitus 2021.

2) Kantatilamitoituksen alkuun on tehty johdanto-osa, jossa käsitellään kantatilamitoituksen uudistamistarvetta ja haja-asutusrakennuspaikkojen myöntämistä Karkkilassa 2000-luvulla.

Maapoliittisen ohjelman uudistamiseksi tehty Karkkilan tonttivarantoeselvitys 2020 toi esille, että maanhankinta ja kaavoitus tulee suunnata teollisuusalueiden laajentamiseen, koska teollisuustontit ovat käytännössä loppuneet. Valtavan omakotitonttivarannon (480 omakotitonttia) takia uutta omakotitonttimaata ja sen kaavoitusta ei juurikaan tarvita. Sen sijaan houkuttevien kerrostalokohteiden maanhankintaa ja kaavoitusta on syytä jatkaa.

Tulevaisuudessa Karkkilan asemakaavoitetun tonttivarannon ajantasallapito otetaan osaksi vuotuista Kaavoituskatsausta ja kaavoitusohjelmaa.

Yhteenvedon maapoliittisen ohjelman tavoitteista ja perusteluista voi

tutustua teknisen lautakunnan listatekstissä.

**Maapoliittisessa ohjelmassa 2021 esitetyt olennaiset muutokset nykyiseen käytäntöön ovat:**

1.omakotitonttimarkkinointiyhteistyön käynnistäminen yksityisten tontinomistajien kanssa,

2.maanhankinnan tehostaminen maanhankintamäärärahojen tarveperusteisen budjetoinnin avulla ja päätöksenteon delegointi toimialajohtajalle,

3.maanhankinnassa voidaan käyttää myös elinkeinopoliittista lunastusta,

4.maanhankinnan painopiste teollisuusalueen laajennukseen ja keskeisten retkeilyaluekokonaisuuksien vaihtamiseen kaupungille,

5.toteutumattomien, huonosti sijoittuvien tonttivarantokohteiden ottaminen asemakaavamuutoskohteiksi,

**Kantatilamitoituksen 2021 keskeiset muutokset ovat:**

1. Kantatilamitoituksen laskentavuoden tuominen lähemmäksi: 1.1.2000.

2. Kantatilamitoituksen liittäminen osayleiskaavaa toteuttaviin mitoitusalueisiin ja kylien edullisuusvyöhykkeeseen.

3. AT-1 alueilla sallittu pienempi kantatilan koko, jos liitettävissä vesi- ja viemäriverkkoon.

Lisäksi tavoitteena on edistää maaseutukylissä rakennuspaikkojen suoraan myöntämiseen perustuvien osayleiskaavojen laadintaa.

**Taloudelliset vaikutukset**

- Maapolitiikan taloudelliset vaikutukset näkyvät ensin kaupungin infrastruktuurikustannuksissa sitten kaupungin kyvyssä houkutella uusia investointeja ja lopuksi verotuloissa.

**Esityslistan liite**

- Maapoliittinen ohjelma ja kantatilamitoitus 2021, 9.12.2020, täydennetty 22.2.2021

- Karkkilan asemakaavoitettu tonttivaranto 2020

- ELY-keskuksen lausunto

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

esittää valtuustolle täydennetyn Maapoliittiseen ohjelman ja kantatilamitoituksen 2021 hyväksymistä.

Päätös: Kaupunginhallitus päätti ehdotuksen mukaan yksimielisesti.

Täytäntöönpano: Kaupunkikehityksen toimiala