

Tekl. 16.12.2020 §67

KH 1.3.2021 §37

KV 12.4.2021 §5

KH 14.6.2021 §195

KV 21.6.2021 §57



2021

MAAPOLIITTINEN OHJELMA



Maapolitiikalla ohjataan kaupungin kestävästä kasvusta ja edistetään prosessien läpinäkyvyyttä

Työryhmä:

- kaupunkikehitysjohtaja Setälä
- kiinteistöpäällikkö Jokela
- paikkatietoinsinööri Hallenberg
- kaavoituspäällikkö Vuorenpää
- yhdyskuntatekniikan päällikkö Vuolukka
- vesihuoltopäällikkö Oravala
- johtava rakennustarkastaja Iivari
- Ivi-tarkastaja Rautiainen

Tekninen lautakunta 19.11.2020

Kaavoituksen ohjausryhmä 12.10., 25.11.2020

Raportti ja fasilitointi: kaavoituspäällikkö Mariitta Vuorenpää

Tonttivarantoeselvitys ja kartat: paikkatietoinsinööri Jani Hallenberg

SISÄLLYSLUETTELO

MAAPOTLIITTINEN OHJELMA	4
OSA I – MAAPOLITIIKAN VÄLINEET	
Maapolitiikan keinovalikoima, käyttö ja tavoitteet Karkkilassa	6
OSA II - KAUPUNKIRAKENNE JA MAANHANKINTA	
Tonttivaranto	15
Osayleiskaavan ajantasaisuus ja toteuttaminen	18
Kaupungin maanomistus ja maanhankinta	20

Kantatilamitoitus on erotettu maapoliittisesta ohjelmasta erilliseksi asiakirjaksi.

LIITTEET **21**

1. Tonttivarantolaskelmat 2020 ja paikannuskartta
2. Asemakaavoitettujen tonttien tonttivarantolaskelma 2020

ERILLINEN LIITE

Karkkilan tonttivaranto 2020: Ongelmat ja tavoitteet kaupunginosittain

LÄHTEET:

- *Maapolitiikkaa Uudellamaalla – keinovalikoima aasta ööhön, UL E174-2017*

MAAPOLIITTINEN OHJELMA

MAAPOLITIIKAN TARVE JA HYÖDYT

Maapolitiikka vaikuttaa suoraan siihen, miten laadukasta tai edullista asumista ja yrittämistä kaupunki kykenee tarjoamaan.

Siksi maapolitiikan harjoittaminen on osoitettu kunnan lakisääteiseksi tehtäväksi 1.4.2015. Uusilla säädöksillä MRL §5a ja §20 halutaan edistää kasvualueiden tonttitarjontaa ja kaupan kilpailukykyä.

MRL 5a§ Kunnan maapolitiikka

- Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankinnan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiselle.

MRL 20§ Kunnan tehtävät

- Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta.
- Kunnalla tulee olla käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus.

Maapolitiikan tavoitteet:

- kaupunkirakenteen kestävä kehitys
- kilpailukykyinen tonttitarjonta
- maanomistajien yhdenvertaisuusperiaatteen toteutuminen.

Onnistunut maapolitiikka turvaa kohtuuhintaisen asumisen, työvoiman saannin, liikkumisen tarkoituksenmukaisuuden sekä yhdyskuntarakenteen kestävyden. Kiteytetysti maapoliittinen ohjelma on kaupungin kilpailukyvyyn kivijalka hyvän asumisen ja yrittämisen kaupunkina.

Kehityksestä jälkeen jäänyt maapolitiikka näkyy tonttipulana, isona kunnallisteknisenä velkana ja yhdyskuntarakenteen hajautumisena. Tällöin asumisen hinta nousee, yritykset eivät löydä sopivia tontteja ja arkielämän matkat pidentyvät.

Maapolitiikalla ohjataan siis monia niistä ratkaisuksista, jotka vaikuttavat myös kaupungin eri toimijoiden tuottamaan hiilijalanjälkeen ja kestäväen kehityksen ratkaisujen toteutumismahdollisuuksiin. Maapoliittisessa ohjelmassa tuotetaan se raami, jossa Kestävä Karkkila ohjelman toimenpiteet ja vaikutukset syntyvät.

Yleiskaavoitus on kiinteä osa maapolitiikkaa, koska kaupunki näyttää yleiskaavalla mihin suuntaan yhdyskuntarakennetta halutaan kehittää. Lisäksi yleiskaavoissa määritellään ne kohteet, joihin maanhankintaa ja asemakaavoitusta kohdistetaan seuraavien vuosikymmenten aikana.

Maapoliittisen ohjelman yhteydessä tarkastetaan kaupungin yleiskaavan ajantasaisuus sekä asemakaavojen riittävyys ja tarkoituksenmukaisuus. Tulosten pohjalta määritellään kaavojen toteuttamiseksi tarvittavien maapoliittisten keinojen käyttö, sekä viedään havaitut kaavoitustarpeet kaavoitusohjelmaan.

Maapoliittisesta ohjelmasta tulisi järjestää ”iltakoulu” aina valtuuston vaihtuessa niin, että samalla voidaan tarkastaa maapoliittisen ohjelman ajantasaisuus ja päivitystarpeet.

Maapoliittinen ohjelma tulisi tarkastaa myös kuntastrategian, asunto- ja elinkeinopoliittisten linjausten tai yleiskaavoituksen niin vaatiessa.

Karkkilassa maapoliittisen ohjelman päivitykseen on akuutti tarve:

1. Teollisuustonttitarjonta on loppunut ja osayleiskaavassa vt2:n varteen osoitettu teollisuusaluevaraus on käynyt pieneksi. Uusien teollisuustonttien kaavoittamisella on kiire.
2. Asuntoalueiden osalta täytyy priorisoida, miten jo kunnallistekniikan piirissä oleva tonttivaranto saadaan liikkeelle, mitkä vanhat asemakaavat vaativat päivitystä, sekä mille alueille rakennetaan seuraavaksi kunnallistekniikkaa.
3. Haja-asumisen osalta kylien rakennuspaikat ovat loppuneet, eikä haja-asumiskysyntää voida ohjata niihin. Kantatilamitoitus on näin ollen olennainen yhdyskuntarakennetta ohjaava tekijä ja sen uudistustarve käsitellään maapoliittisessa ohjelmassa, eikä osana rakennusjärjestystä.

Päätöksenteko

Maapoliittisen ohjelman hyväksyy kaupunginvaltuusto.



MAAPOLIITTISET KEINOT	KUVAUS – YLEISET TAVOITTEET	TILANNE KARKKILASSA	PÄÄTETTÄVÄT TAVOITTEET
MAAPOLIITTINEN OHJELMA <i>Edistää uusien alueiden käyttöönottoa ja tonttivarantoa</i>	Johdonmukaiset toimintaperiaatteet Kaikille selkeät linjaukset Päätäjien sitoutuminen tärkeää Avoimuus, tasapuolisuus, luotettavuus eri osapuolten välillä	Käytössä olevat linjaukset: 1. merkittävä asemakaava vain kaupungin omistamalle maalle. 2. merkittävä asemakaava maankäyttösopimuksella myös yksityisen maalle.	Linjauksia jatketaan, koska ne 1. mahdollistavat suunnitelmallisen kaupunkikehityksen, koska kaupunki voi itse edistää kaavojen toteutumista aktiivisesti, ja 2. ovat edellytys taloudellisesti kannattavana ja edullisen tonttitarjonnan ylläpidossa.
ENNAKOIVA MAANHANKINTA <i>Maan arvonnousu käytetään kaavan toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin</i> <i>Vuosibudjetti raakamaan hankintaa varten</i>	Tukee yhdyskuntarakenteen kehittymistä haluttuun suuntaan Lisää maanomistajien tasapuolista kohtelua Mahdollistaa ”I asemakaava kaupunginmaalle” periaatteen toteutumisen	Hankinta keskittynyt yleiskaavan potentiaalisille alueille. Vuosittaiset maanhankintamäärärahat ovat täysin riittämättömät ennakoivan maanhankinnan tarpeisiin.	Budjetoidaan maanhankintaan käytettävät määrärahat vuosittain suunnitellun hankintatarpeen tasolle.
Vapaaehtoinen kauppa <i>Vaihtomaareservi</i> <i>Delegointi hallitukselle tai viranhaltijoille tekee sujuvaa</i>	Ensisijainen maanhankintakeino Maanomistajalle varmempi ja nopeampi tulolähde kuin maankäyttösopimus	Vapaaehtoinen kauppa on aktiivinen työkalu Vaihtomaareserviä tarvittaisiin enemmän taajaman läheisten puisto- ja virkistysalueiden vaihtoon Yksityisten pientalotonttivarantoa ei kannata kasvattaa, koska tonttitarjontaa on kysyntään nähden liikaa.	Nopeutetaan maanhankintaprosesseja erilaisin keinoin. Varmistetaan, että myyjä on tietoinen mahdollisuudesta hyödyntää myös luovutusvoiton verohuojennusta (TVL §49 https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535#O3L2P49)
Raakamaan hinnoittelu ja jo kaavoitettujen alueiden hankinta	Kalliit kaupat nostavat raakamaan hintaodotuksia ja hiljentävät kauppaa	Kauppahinnat pysyneet viime vuosina maltillisina vähäisen kysynnän takia.	Tonttivarantoseelvitys tuo realismia maan hintaodotuksiin, joita on kohtuullistettava vastaamaan paremmin markkinatilannetta.

<p><i>Hinnoittelu vaikuttaa koko seudun hintatasoon</i></p>	<p>Keskeisten alueiden liian alhainen hintataso jarruttaa yhdyskuntarakenteen kehitystä</p> <p>Hillitsee ylimitoitettuja hintaodotuksia, kun rakennetuilla kiinteistöillä rakennetut ja rakentamattomat osat hinnoitellaan erikseen.</p> <p>Valtion tarjoamaa tuloverolain 49§:n veroetu on tehty yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin niin, että kaupungille myymisestä tulee maanomistajalle edullista ilman maan hintatason nousua.</p>	<p>1900-luvun hintatasot ovat nostaneet raakamaan hintaodotuksia Karkkilassa. Tonttien myyntihinnat eivät ole kattaneet kunnallisteknisiä kuluja ja tonttimaasta maksettua hintaa.</p> <p>Erittäin vanhojen mutta toteutumattomien asemakaavojen alueilla myyjien odotukset eivät ole realistisia. Vanhentunut asemakaava on käytännössä raakamaata.</p>	<p>Kaupungille myyminen ei saa tuottaa yksityiselle maanomistajalle suurempaa voittoa kuin yksityiselle myyminen tai oma kiinteistönjalostus.</p> <p>Otetaan tuloverolain 49§:n mahdollisuus aktiiviseen käyttöön: myyntihinnan luovutusvoitosta maksettava vero putoaa 30% > 8%, kun maata myydään kaavojen toteutuksessa sellaiseen tarkoitukseen, jossa kaupungilla on lunastusoikeus yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin.</p>
<p>Etuosto-oikeus</p> <p><i>Koskee lain mukaan yhdyskuntarakentamiseen, virkistykseen ja suojeluun tarkoitettua maanhankintaa yli 0,5 ha:n kokonaisuuksissa</i></p>	<p>Olennaista kiinteistön keskeinen sijainti ja kohtuullinen hinta</p> <p>Korkea hinta lisää raakamaan hinnannousupaineita ja haittaa tulevia kaupunjoja</p>	<p>Aktiivinen ja toimivaksi havaittu työkalu.</p> <p>Käytetty 6 kertaa viimeisen 10 vuoden aikana.</p> <p>Raakamaan nettoarvo on ollut 1-1,5€/m²</p>	<p>Jatketaan nykyistä linjaa, koska se edistää yhdyskuntakehityksen suuntaamista halutusti.</p>
<p>MAAPOLIITTISET KEINOT</p>	<p>KUVAUS – YLEISET TAVOITTEET</p>	<p>TILANNE KARKKILASSA</p>	<p>PÄÄTETTÄVÄT TAVOITTEET</p>
<p>YKSITYISEN MAAN KAAVOITAMINEN</p> <p><i>Yleistymässä</i></p>	<p>Edellyttää hyvin laadittuja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia maankäyttösopimuksia niin, että kustannukset ei siirry veronmaksajille</p>	<p>Maankäyttösopimusta käytetty Nauhion pientaloalueen asemakaavassa. Pientalotonttivarannossa on paljon yksityisen maan kaavoitettuja alueita ilman maankäyttösopimusta, joten kaupungin kunnallistekninen velka on suuri, ja voi johtaa</p>	<p>Nauhion pientalokaavan toteutumista ja siitä saatuja kokemuksia seurataan.</p> <p>Yksityisen maan kaavoitus on kaupungin edun mukaista silloin, kun tonttitarjonta ei kilpaile muiden tonttien kanssa esimerkiksi kaavamuu- toskohteissa.</p>

		hallitsemattomaan kustannuskehitykseen.	
Yksityisen maan kaavoittamisen kriteerit	<p>Kriteerit on syytä päättää maapoliittisessa ohjelmassa niin, että voidaan kohdella maanomistajia tasapuolisesti.</p> <p>Kriteerit tuottavat neuvotteluille selkeät raamit.</p>	Kriteerit on syytä tuoda esille ja päätettäväksi.	<p>Karkkilan kriteerit yksityisen maan kaavoittamiseen</p> <p>Kaavahanke:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ei saa tuottaa ylimääräistä kaavavarantoa, jolle ei ole kysyntää 2. ei saa kilpailla kaupungin tonttitarjonnan tai muiden yksityisten tonttitarjonnan kanssa 3. tuottaa tarkoituksenmukaisia, laadukkaita tontteja ja ympäristöä
<p>Maankäyttösopimukset</p> <p><i>Kunta ja maanomistaja sopivat kaavan toteuttamiskustannusten jakautumisesta silloin, kun maanomistaja saa kaavan laatimisesta merkittävää hyötyä</i></p> <p><i>Olennaista sopia toteutusohjelmasta ja aikataulusta</i></p> <p><i>Käytännöt ja lainsäädäntö ovat kehittymässä</i></p> <p><i>Haasteena kaupunkiin kohdistuvien kustannuksien tunnistaminen ja hinnoittelu</i></p>	<p>Kaupungin arvioima merkittävän hyödyn raja on yleensä 500k-m² tai rakennusoikeuden laadun muuttuminen</p> <p>Kaavoituksen käynnistämissopimuksella varmistetaan osapuolten yhtenevät käsitykset, tavoitteet ja hankkeiden kannattavuus</p> <p>Maankäyttösopimuksissa tehdyllä kustannusjaolla on olennaisia kuntataloudellisia vaikutuksia. Myös laajemman alueen pitkän aikavälin kustannukset arvioidaan ja otetaan mukaan. Yleinen ongelma on, että näitä kustannuksia ei joko tunnisteta tai osata laskea.</p> <p>Hyvä väline asemakaavamuutoksissa jos maan hankkiminen kunnalle ei ole tarkoituksenmukaista. Vauhdittaa täydennysrakentamista.</p>	<p>Hyvä ja toimivaksi todettu väline</p> <p>Käytetty kehittämiskorvauksen sijaan, koska joustavampi.</p> <p>Tasaa kaupungin pääoman rahoitusta.</p> <p>Alueen toteutusaikataulu ja ehdot sovittava tarkasti.</p>	<p>Jatketaan käyttöä ja ehtojen kehittämistä kokemusten pohjalta.</p>

Kehittämiskorvaus <i>Kaavan toteuttamiskustannusten perintätapa ilman maankäyttö Sopimusta silloin, kun maanomistaja saa merkittävää hyötyä</i>	<p>Kehittämiskorvaus voi olla enintään 60% tonttikohtaisesta arvonnoususta. Vähän käytetty väline, koska kustannuslaskelmat ovat monimutkaisia, aikaa vieviä, eivätkä määräytymisperusteet ole vakiintuneet.</p> <p>Tärkeä maapoliittinen väline, jos maankäyttö Sopimusneuvottelut eivät edisty.</p>	<p>Tästä "perälauta" työkalusta ei ole Karkkilassa kokemusta.</p>	<p>Seurataan lainsäädännön kehitystä ja ympäristö kuntien kokemuksia.</p>
Kehittämisalumenettely <i>Kehittämisalueesta päätehtään alueella tarvittavia erityisjärjestelyjä varten enintään 10 vuodeksi</i> <i>Lähes käyttämätön maapoliitiikan väline</i>	<p>Soveltuu parhaiten rakennettujen alueiden uudistamiseen kuten käytöstä poistuvan teollisuusalueen käyttötarkoituksen muuttamiseen.</p> <p>Käyttökelpoinen rakentamattomilla alueilla, jos maanomistus on hajaista.</p>	<p>Ei ole käytetty, koska maanhankintatilanne ei ole sitä edellyttänyt.</p>	<p>Käytetään, jos ilmenee tarvetta.</p>
MAAPOLIITTISET KEINOT	KUVAUS – YLEISET TAVOITTEET	TILANNE KARKKILASSA	PÄÄTETTÄVÄT TAVOITTEET
TONTTIPOLIITTIKKA Tärkeä osa asunto- ja elinkeinopoliittista ohjausta	<p>Tonttien rakentamisen varmistaminen on tärkeää, koska vajaasti toteutuneet alueet ovat kalliita kaupungille.</p>	<p>Iso omakotitonttivaranto, josta vain puolet on kunnallistekniikan piirissä, kertoo tonttipoliittisen suunnittelun puutteesta, joka on johtanut suureen kunnallistekniikan velkaan.</p>	<p>Lisätään markkinointia ja markkinointiyhteistyötä myös yksityisten maanomistajien kanssa.</p>
Tontinluovutusperiaatteet	<p>Myyminen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Vapaa haku, tarjouskilpailu tai arvonta, laatukilpailu (harvinaisen) <input type="checkbox"/> Yleensä samalle hakijalle ei luovuteta toista tonttia 10 vuoden sisällä 	<p>Alussa tiedotetaan 1-4 viikon yleinen haku aika</p> <p>Varausmaksu 500€</p> <p>Toisen tontin on voinut varata vasta, kun edellinen tontti on</p>	<p>Jatketaan vakiintunutta, objektiivista käytäntöä.</p>

	<input type="checkbox"/> Yhtiömuotoiseen rakentamiseen myyminen: <input type="checkbox"/> Yleensä vapaasti haettavissa <input type="checkbox"/> Varausmaksu n. 1v. Suunnitteluvarausmenettely määräajaksi: <input type="checkbox"/> kumppani osallistuu mm. asemakaavaprosessiin Hakumenettely: <input type="checkbox"/> luovutus ammattimaiseen rakentamiseen hankekokonaisuuksittain	<p>saanut rakennusluvan ja tonttia on rakennettu 3kk.</p> <p>Suunnitteluvarausmenettelyä ja hakumenettelyä ei ole käytetty.</p>	
Maankäyttö Sopimusten toteutusehdot	Sopimukseen voidaan laittaa toteutusaikatauluun liittyviä ehtoja, sekä kaupungin mahdollisuus lunastaa tontteja tietyin ehdoin, jos alue ei ole toteutunut.	Kaupungin osto-optiosta on sovittu, mutta ei käytetty vielä.	Seurataan.
Kiinteistövero Todettu ohjausvaikutukseltaan heikoksi	Korotettu kiinteistövero on yksi keino edistää rakentamattomien tonttien rakentamista.	Ei ole osoittautunut tehokkaaksi keinoksi. Karkkila kohotti rakentamattomien tonttien kiinteistöveroä 1% 2021 alusta.	Keinoa ei tule käyttää vähäisen kysynnän ja suuren tonttivarannon alueilla.
Rakentamiskehotus	Kaupungin kehityksen kannalta olennaisiin kohteisiin kohdistettu kehotus, joka mahdollistaa tontin lunastuksen.	Ei aktiivisessa käytössä. Käyttö voi aiheuttaa kaupungille lunastusvelvollisuuden.	Keinoa ei tulisi käyttää vähäisen kysynnän ja suuren tonttivarannon alueilla. Voidaan kohdentaa kaupungin kehityksen kannalta olennaiseen kohteeseen, jonka kaupunki on valmis lunastamaan.

MAAPOLIITTISET KEINOT	KUVAUS – YLEISET TAVOITTEET	TILANNE KARKKILASSA	PÄÄTETTÄVÄT TAVOITTEET
HAJARAKENTAMISEN OHJAJAUS <i>Estää kaupungin kasvusuuntien tukkeutumista ja hillitsee yhdyskuntakustannuksia</i>	Asemakaava-alueen ulkopuolelle rakentamista ohjataan pääasiassa oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla, mutta kaavoittamattomilla alueilla maanomistajien rakennusoikeuden tasapuolisuus toteutuu MRL:n vaatimusten, kantatilamitoituksen ja rakennusjärjestyksen keinoin.	Hajarakentaminen on ollut mallittista. Kantatilojen rakennuspaikat ovat laajalti ja parhailla paikoilla loppuneet.	OYK2014 tavoitteet tuodaan paremmin esiin haja-asutuksen ohjaamisessa. Kylien kehittämiseen suuntautuva hajarakentaminen on voimavara, jota edistetään suoraan rakennuslupien myöntämiseen oikeuttavien kyläosayleiskaavojen laatimisella.
Kantatilamitoitus <i>Tavoitteena maanomistajien tasapuolinen kohtelu</i> <i>Useita malleja käytössä</i>	Jokaisella kiinteistöllä on kantatila josta se on aikanaan lohkottu. Haja-asutusalueella rakentamismahdollisuudet on mitoitettu tälle kantatilalle. Kantatilamitoituksessa kaupunki on päättänyt, kuinka monta rakennuspaikkaa kantatilalla on suhteessa sen kokoon. Kantatilan määrittelyvuodella on suuri merkitys.	Käytössä 1.7.1959 kantatilarakastelu. Koetaan epäoikeuden mukaisena rakennusoikeuden ja kautumisena, koska 60-vuoderakastetun kantatilan vaikutusta nykypäivään on vaikea ymmärtää, varsinkin hyvillä rakennuspaikoilla. Näivettä kyliä ja estää niiden asukasrakenteen uudistumisen.	Kantatilamitoitusta uudistetaan toteuttamaan OYK2014 tavoitteet. Kantatilamitoitusta uudistetaan kylien elinvoiman näkökulmasta.
Ranta-alueet	Ranta-alueiden ensisijainen ohjaus tapahtuu ranta-asemakaavalla tai oikeusvaikutteisella rantaosayleiskaavalla, jossa erityismääräys käytöstä rakennusluvassa myöntämisen perusteena. Jos rantakaavaa ei ole, rantarakennuspaikka arvioidaan hajarakennusoikeuteen perustuvan kantatila- ja rantaviiva-analyysin perusteella rantapoisluovassa.	Ensisijaisena tavoitteena ranta-asemakaavojen laatiminen niin että tarvittava infrastruktuuri voidaan varmistaa. Rantapoisluovaa joudutaan käyttämään vanhojen ja yksittäisten rakennushankkeiden yhteydessä.	Vanhoilla rakennuspaikoilla rantapoisluovamenettelyssä keskitytään merkittävään muutokseen ja rakentamiseen.

<p>Rakennusjärjestyksen rakennuspaikkakriteerit <i>Rakennuspaikan sijainti, koko, ominaisuudet ja rakentamisen määrä</i></p>	<p>Rakennusjärjestyksessä annettu rakennuspaikan minimikoko, sekä rakennusoikeus ja rakennusten määrää ohjaavat rakennuspaikan sijoittumista ja rakentamisen volyymia.</p> <p>Rannalla määritellään myös rantaviivan minimipituus, puuston säilytysvyöhyke ja rakenteiden etäisyydet rantaviivasta. Yhdellä rantarakennuspaikalla voi olla vain yksi loma-asunto rakennus (keittiökriteeri).</p>	<p>Määritellään etäisyydet ja korkeudet keskivedenpinnasta.</p> <p>Rakentamista ohjaavia, oikeusvaikuttavia rantaoyk:ta ei ole Karkkilassa. Välinettä voitaisiin kokeilla.</p> <p>Rantaoyk:n alueella voitaisiin määritellä rakennuspaikan minimikooksi 0,2ha, jos keskitetty vesihuolto.</p>	<p>Käynnistetään rantaosayleiskaavan kokeilu, jos-sain merkittävässä kohteessa.</p>
---	--	---	---

<p>MRL:N KESKEISET MAAPOLITIIKAN KEINOPYKÄLÄT</p>	
<p>MRL:n käynnissä oleva uudistus vaikuttaa myös maapolitiikan keinovalikoimaan Kun MRL on vahvistettu aikaisintaan 2024, maapoliittisen ohjelman ne kohdat, joihin lainsäädännön muutoksella on vaikutusta, päivitetään ja katsotaan edellyttävätkö muutokset uutta päätöksentekoa.</p>	
<p>Yleisten alueiden hankinta ja ilmaislouutusvelvollisuus <i>MRL:n uudistuksessa on selvitetty ilmaislouutusvelvollisuuden poistamista.</i></p>	<p>Yleisiä alueita voi olla yhdeksää eri käyttötarkoitusta: katu, tori, puisto, urheilualue, retkeily- tai loma-alue, vaara-alue, erityisalue (esim. muuntamot) ja vesialue. Yleisen alueen käyttötarkoitus määrätään asemakaavassa. Yleisen alueen pitää olla kaupungin omistuksessa ja kiinnityksistä vapaa sen rekisteröintiä varten.</p> <p>Muut kuin katualueet hankitaan aina joko vapaaehtoisilla kaupoilla tai lunastamalla.</p> <p>Katualueita koskee ensimmäisen asemakaavan mukainen ilmaislouutusvelvollisuus, joka tarkoittaa, että maanomistaja joutuu antamaan maata ilmaiseksi katuun enintään 20% asemakaava-alueella omistamastaan maasta tai enintään saamansa rakennus-keuden verran. Tämän ylimenevästä osasta on kaupunki korvausvelvollinen. MRL§93.</p>

<p>Tuloverolain §49 edistää kaupungin maanhankintaa tekemällä maan myymisestä kaupungille verotuksellisesti kannattavaa</p>	<p>Kiinteää omaisuutta valtiolle, maakunnalle, kunnalle tai kuntayhtymälle luovutettaessa luovutusvoiton veronalaista määrää laskettaessa luovutushinnasta vähennetään vähintään 80 prosenttia. TVL §49</p> <p>Tämä koskee yleiseen käyttötarkoitukseen varattuja alueita kuten puistoja ja retkeily- tai loma-alueita, mutta myös asuminen tai elinkeinotoimintaan tarkoitettuja alueita, jos maanomistaja ei ole toteuttanut kohdetta rakentamiskehotuksesta huolimatta.</p>
<p>Rakennuslupaa ei saa myöntää niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista</p>	<p>MRL §43 Rakentamis- ja toimenpiderajoitukset</p> <p><i>Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsoettava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (ehdollinen rakentamisrajoitus) Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa yleiskaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty yleiskaavan toteuttamista varten.</i></p> <p><i>Yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (rakentamisrajoitus). Tällöin ei sovelleta, mitä 1 momentissa säädetään. Yleiskaavassa voidaan myös määrätä, ettei maisemaa muuttava toimenpidettä saa suorittaa ilman 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (toimenpiderajoitus).</i></p> <p><i>Yleiskaavassa voidaan erityisellä määräyksellä kieltää käyttämästä rakennustoimintaan tarkoitettua aluetta enintään viiden vuoden aikana muuhun rakentamiseen kuin maatalouden ja muiden siihen verrattavien elinkeinojen tarpeita varten.</i></p> <p><i>Tässä pykälässä säädetyistä rajoituksista johtuvasta lunastus- ja korvausvelvollisuudesta säädetään 101 ja 140 §:ssä.</i></p>
<p>Kaavan ajanmukaisuuden arviointivelvollisuus ja KH:n päätös asemakaavan toteutamisesta vanhentuneeksi aktivoi rakennuskiellon</p>	<p>60 § Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi</p> <p><i>Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.</i></p> <p><i>Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden.</i></p> <p>61 § Ajanmukaisuuden arvioinnin vaikutukset</p> <p><i>Jos asemakaava arvioinnissa todetaan vanhentuneeksi, rakennuslupaa ei voida myöntää ennen asemakaavan muuttamista. Kunnan päätöksestä, jolla asemakaava todetaan vanhentuneeksi, tulee voimaan 53 §:n 1 momentissa tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten.</i></p>
<p>Yhdyskuntarakentamiseen ja kaavojen toteuttamiseen on raakamaan</p>	<p>MRL 99§ Lunastuslupa perustuva lunastaminen</p> <p><i>Ympäristöministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten. Asianomainen ministeriö voi lisäksi myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään</i></p>

<p>lunastusmahdollisuus ja -velvollisuus</p>	<p><i>yhdyksuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen, sekä alueen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualueita.</i></p> <p><i>Käytetään vasta, jos vapaaehtoinen kauppa ei ole onnistunut. Käypä hinta määritellään puolueettomassa lunastustoimituksessa.</i></p> <p>MRL 100 § Kaavan toteuttamista helpottava lunastus</p> <p><i>Asianomainen ministeriö voi myöntää kunnalle luvan lunastaa rakennuskorttelin tai asemakaavaan sisältyvän muun alueen, jos sen lunastaminen on kaavan toteuttamisen kannalta perusteltua ja yleinen tarve sitä vaatii.</i></p> <p>MRL 101 § Lunastus- tai korvausvelvollisuus</p> <p><i>Jos maa asemakaavassa tai 43 §:n 2 momentissa tarkoitetun määräyksen nojalla yleiskaavassa on osoitettu käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin yksityiseen rakennustoimintaan eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan, kunta tai, jos alue on kaavassa tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, tämä on velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan haitasta korvauksen. Kohtuullista hyötyä arvioitaessa otetaan huomioon yleiskaavasta tai ranta-asemakaavasta maanomistajalle johtuva hyöty.</i></p>
<p>Virkistysalueiden hakkuuluvat eivät saa vaikeuttaa alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen, eikä turmella kaupunki- tai maisemakuvaa</p>	<p>MRL 140 § Maisematyöluvan edellytykset</p> <p><i>Alueella, jolla on voimassa asemakaava tai yleiskaava, maisematyö lupa on myönnettävä, jollei toimenpide vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa. ... Jos lupa muuhun toimenpiteeseen (kuin kaivamiseen tai louhimiseen) mainituilla alueilla evätään eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen maataan, hänellä on oikeus saada kunnalta tai, jos alue on tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, tältä korvaus vahingosta, joka hänelle siitä aiheutuu.</i></p>

OSA II – Kaupunkirakenne ja maanhankinta

TONTTIVARANTO

Maapoliittista ohjelmaa varten selvitetiin voimassaolevien asemakaavojen rakentamattomien tonttien varanto. Selvitys ja aluekohtaiset toimenpide-ehdotukset on tämän Maapoliittisen ohjelman liite.

Tonttivarantoseelvitystä pidetään jatkossa ajantasaisena eli se päivitetään vuosittain.

Omakotitontteja 100 vuodeksi!

Tonttivarantoseelvityksestä kävi ilmi, että Karkkilan omakotitonttivaranto on huomattava, yhteensä 484 rakentamatonta asuinpientalotonttia (AO/AP). Nykyisellä noin 5 rakennuslupaa vuodessa vauhdilla tonttivaranto riittäisi 100 vuodeksi ja siihen mahtuisi yli 3000 uutta asukasta. Omakotitonttivarannosta noin puolet on kaupungin maalla ja puolet yksityisomistuksessa. (Tonttivarantolaskelma liitteenä.)

Kaikki asemakaavoitetut tontit eivät kuitenkaan ole hyvissä paikoissa, eikä kunnallistekniikan piirissä ole kuin 40% omakotitonttivarannosta. Kaupungin omakotitonttivarannosta 23%:lla on kunnallistekniikka ja yksityisten 65%:lla.

Rivi- ja kerrostalotonttipotentiaalia asemakaavoista löytyi yli 30 tontin verran, josta kaupungin maalla on noin 40%. Kerrostalotonteista 7 on kaupungin maalla. Kunnallistekninen valmius on yli puolessa tonteista ja varantoon mahtuisi lähes 400 uutta asukasta. Varanto on kohtuullinen, eikä aiheuta ongelmia.

Liiketila- ja yleisten alueiden tontteja ei ole merkittävästi ja niiden tarve tai tarkoituksenmukaisuus tulevat esille keskustaan kohdistuvissa kaavaprojekteissa.

OMAKOTI-TONTIT	TYHJIÄ KPL	asemak. tontteja	kuntek. valmius	yksityisen maalla	kuntek. valmius	kaupungin maalla	kuntek. valmius
VATTOLA II	AO/AP	65	48	52	43	13	5
muu VATTOLA	AO/AP	16	16	16	16	0	0
TUORILA	AO/AP	132	42	87	37	45	5
NAHKIO+PM.	AO/AP	32	21	29	19	3	2
HAAPALA	AO/AP	103	25	6	5	97	20
AHMOO	AO/AP	77	32	15	14	62	18
	AO/AP	30	9	20	8	10	1
		455	193	225	142	230	51
			42 %	49 %	63 %	51 %	22 %

Kuva: Karkkilan omakotitonttivarannon keskeiset alueet 2020. Koko laskelma liitteenä.

TEOLLISUUSKYLÄ JA METSÄMAA						
TYHJIÄ KPL	asemak. tontteja	kuntek. valmius	yksityisen maalla	kaupungin maalla	rak.oik. k-m2	YHT k-m2
TY	1	1	0	1	4307	
TYK	1		1	0	2784	
TYK	1		1	0	5900	
TYK	1	1	0	1	3451	
TYK	1	1	1	0	1968	
TYK	1	1	0	1	1088	
TYK	1		0	1	1708	
TYK	1		0	1	1518	
TYK	1		0	1	1380	
KTY	1	1	1	0	1369	
TV	1	1	1	0	1020	
T	1	1	1	0	1429	
T	1	1	1	0	11680	
T-1	1		0	1		40000
T-3	1		0	1		250
	15	8	7	8	39 602	79 602

Kuva: Teollisuustonttivaranto 2020.

Teollisuustontit loppuneet!

Teollisuuden tarpeisiin asemakaavoitettuja tontteja löytyi 15, joista 8 on kaupungin maalla. Puolelta tonteista puuttuu kunnallistekniikka ja osa on teollisuusalueen viimeisiä ns. huonon rakennettavuuden tontteja. Tonttivarantoa ei siis käytännössä ole.

Tarvittavat toimenpiteet

Pientalotonttivarannon liikkeelleaamiseksi ja uusien kaavoitustarpeiden tunnistamiseksi alueiden ongelmat ja vahvuudet käytiin läpi kaupunginosittain ja niille määriteltiin toimenpiteet neljässä eri kiireellisyysluokassa.

Toimenpiteitä ovat:

1. tonttimarkkinointi yhdessä yksityisten tontinomistajien kanssa
2. kunnallistekniikan jatkaminen
3. maanomistajaneuvottelut tonttien toteutuksen ajoittamiseksi tai asemakaavan päivittämiseksi
4. tärkeimmät asemakaavamuutoskohteet:
 - tonttien vähentäminen
 - yli 50-vuotta vanhat kaavat
 - kaava-alueen jatkaminen
 - yleiskaavan vastaisuus (esim. tulevavaara-alueella sijaitsevat tontit)
5. maanhankinta.

Teollisuustonttitarjonnan lisäämiseksi on käynnistettävä ennakoiva maanhankinta, osoitettava tarpeelliset maanhankintamäärärahat, käynnistettävä kaavahankkeet ja mahdollisesti käytettävä vapaaehtoisen kaupan tai maavaihdon lisäksi elinkeinopoliittista lunastusta.

Pientalotonttialueiden jalostaminen

Suuri pientalotonttivaranto antaa mahdollisuuden kehittää alueita kaavamuutoksilla vastaamaan paremmin potentiaalisten asukkaiden asumispreferenssiin ja energiaviisaan rakentamisen tavoitteisiin.

Asemakaavamuutosten tonttiperiaatteet:

1. Kaupunkirakenteen kehittäminen ns. 15minuutin kaupunkina.
2. Keskustan ja vesistöjen lähellä pienempiä tontteja.
3. Kaupunkirakenteen reuna-alueilla ja vt2:n itäpuolella isompia tontteja.

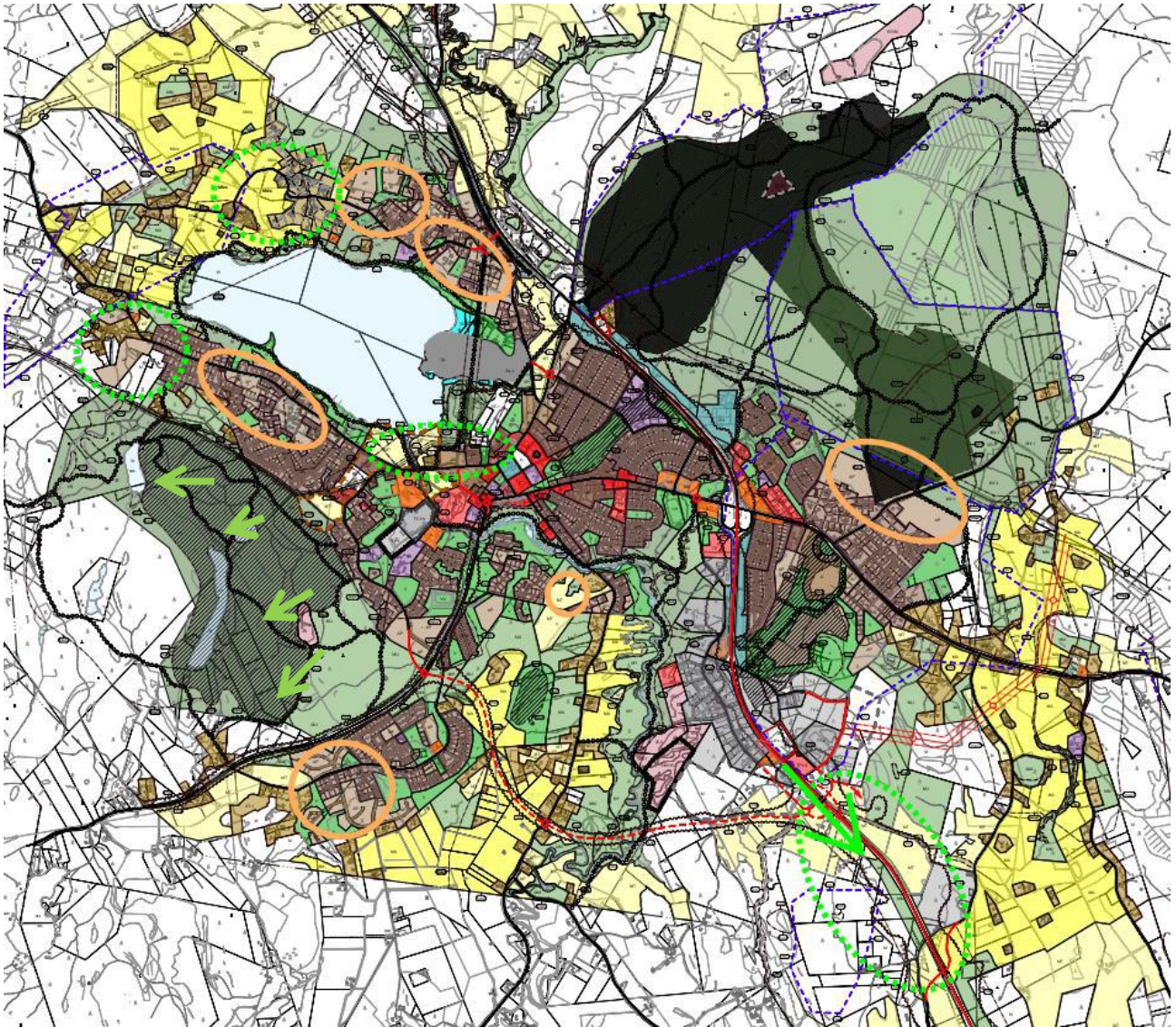
Tonttivarannon jalostamiseksi käynnistettävillä asemakaavamuutoksilla voidaan myös houkuttaa uusia toimijoita ja tarjota nykyisille asukkaille uusia palveluja ja asumisvaihtoehtoja. Alla tunnistettuja tarpeita ja ideoita asemakaavojen päivitystavoitteiksi.

Ideoita asemakaavamuutoksilla tuotettaviksi alueiksi, joille voisi löytyä uutta kysyntää:

- isojen tonttien omakotialue
- minitaloalue
- siirrettäville hirsitaloloille teema-alue
- karavaanarialue
- viljelypalsta-alue
- siirtolapuutarha-alue
- kokeellisten kaavamääräysten alue.



KESKUSTAAJAMAN JA KAAKKOISOSAN OSAYLEISKAAVAN 2014 AJANTASAIJUUS JA TO- TEUTTAMINEN



Kuva: Johtopäätös - OYK2014 riittää vielä pitkälle tulevaisuuteen.



Olellaiset
tonttivaranto-
alueet



Laajat kaavoitus-
kokonaisuudet:

- I. Vt2 -teollisuusalueen laajennus
- II. Asemanrannan kaavarunko
- III. Taka-Vattolan asemakaava
- IV. Järvenpään kylä?

Kylät

Kyläosayleiskaavat: Vaskijärvi jne.



Aktiivisen
maanhankinnan
suunta

Asumisvaraukset riittävät pitkään

Voimassa oleva OYK2014 antaa hyvän lähtökohdan Karkkilan rakentumiselle puutarhakaupunkiperinteen mukaisesti tiiviinä mutta luonnonläheisenä 15-minuutin kaupungina. 15-minuutin kaupungissa keskeiset palvelut voidaan saavuttaa 15 minuutissa kävellen tai pyöriillen. 15-minuutin kaupunki mahdollistaa asukkaiden ja yrittäjien energiaviisaat valinnat.

Asumisen ja liiketilojen näkökulmasta OYK2014 varaukset riittävät vielä pitkään, eikä asumiseen osoitettua kaupunkirakennetta ole syytä lähteä laajentamaan käyttökelpoisen ja pitkälle tulevaisuuteen riittävän tonttivarannon takia.

Kaupunkirakenteen reunoilla rakentamiskysyntää

Asumiseen varatut alueet, jotka vilkastuneen rakentamiskysynnän takia edellyttävät asemakaavoitusta, ovat asemakaavoitettuun alueeseen suoraan liittyvät Taka-Vattolan jatke ja Järvenpään kylä. Alueiden tarkoituksenmukaista kehitystä on vaikea ohjata suunnittelutarveratkaisuin.

Vt2 ja teollisuus tarvitsee uutta kaavaa

Valtatie 2:n varren teollisuusaluevarausten loppuminen voidaan ratkaista käynnistämällä teollisuusalueen osayleiskaava yhdessä vt2:n Nummela-Karkkila välin aluevaraussuunnitelman kanssa. Yleiskaavan rinnalla voidaan käynnistää myös tarvittavia asemakaavoja.

Osayleiskaava ei suojele retkeily- ja virkistyskokonaisuuksia

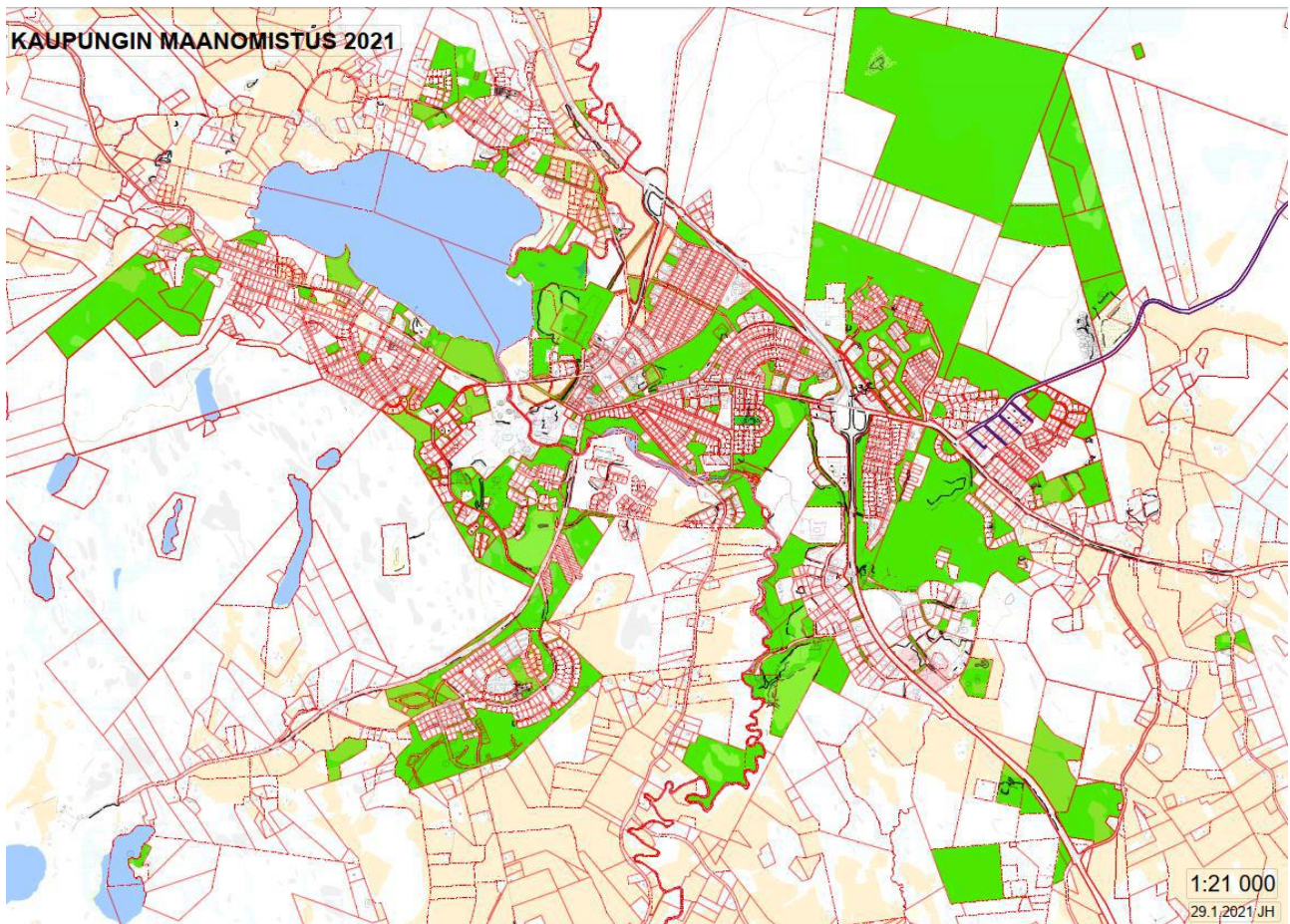
Keskustaajaman olennaiset virkistys- ja retkeilykokonaisuudet on hyvin määritelty ja kaavaa varten tehdyt luonto- ja kulttuurihistoriaselvitykset osoittavat kohteet, joissa on asemakaavatasolla ja lupaharkinnassa syytä tehdä lisäselvityksiä.

Karkkilan kaupunkirakenteen ympärillä olevien arvokkaiden luonnonmaisema- ja retkeilyalueiden säilyminen on osa osayleiskaavan toteuttamista. Ne ovat tärkeä osa asumisen laatua ja tarjolla olevien tonttien houkuttelevuutta. Niissä harjoitetulla metsätaloudella on suora vaikutus Karkkilan mahdollisuuteen markkinoida asuntokohteissaan tarjolla olevia luontoelämyksiä. Lisäksi virkistysalueiden avohakkuut voiva vaikuttaa jopa viereisten asuntoalueiden tonttien hintaan.

Viime vuosina on koko Suomessa oikeusvaikutteisten yleiskaavojen ohjauksivaikutusta metsätalousalueilla heikennetty, joten paras keino taajamaan liittyvien retkeily- ja virkistyskokonaisuuksien säilyttämiseen on maanhankinta joko vapaaehtoisin kaupoin tai maavaihdoin. Alueilla jo nyt harjoitettu metsätalous on ratkaisevasti vähentänyt niiden arvoa esim. METSO-suojeluohjelman kautta rauhoitettavina kokonaisuuksina. Alueet ovat haaste myös Karkkilan omien metsien hoitopolitiikalle.



KAUPUNGIN MAANOMISTUS JA MAANHANKINTA



Kuva: Kaupungin maanomistus 2020 / Mittaus- ja kiinteistötoimiala, Jani Hallenberg

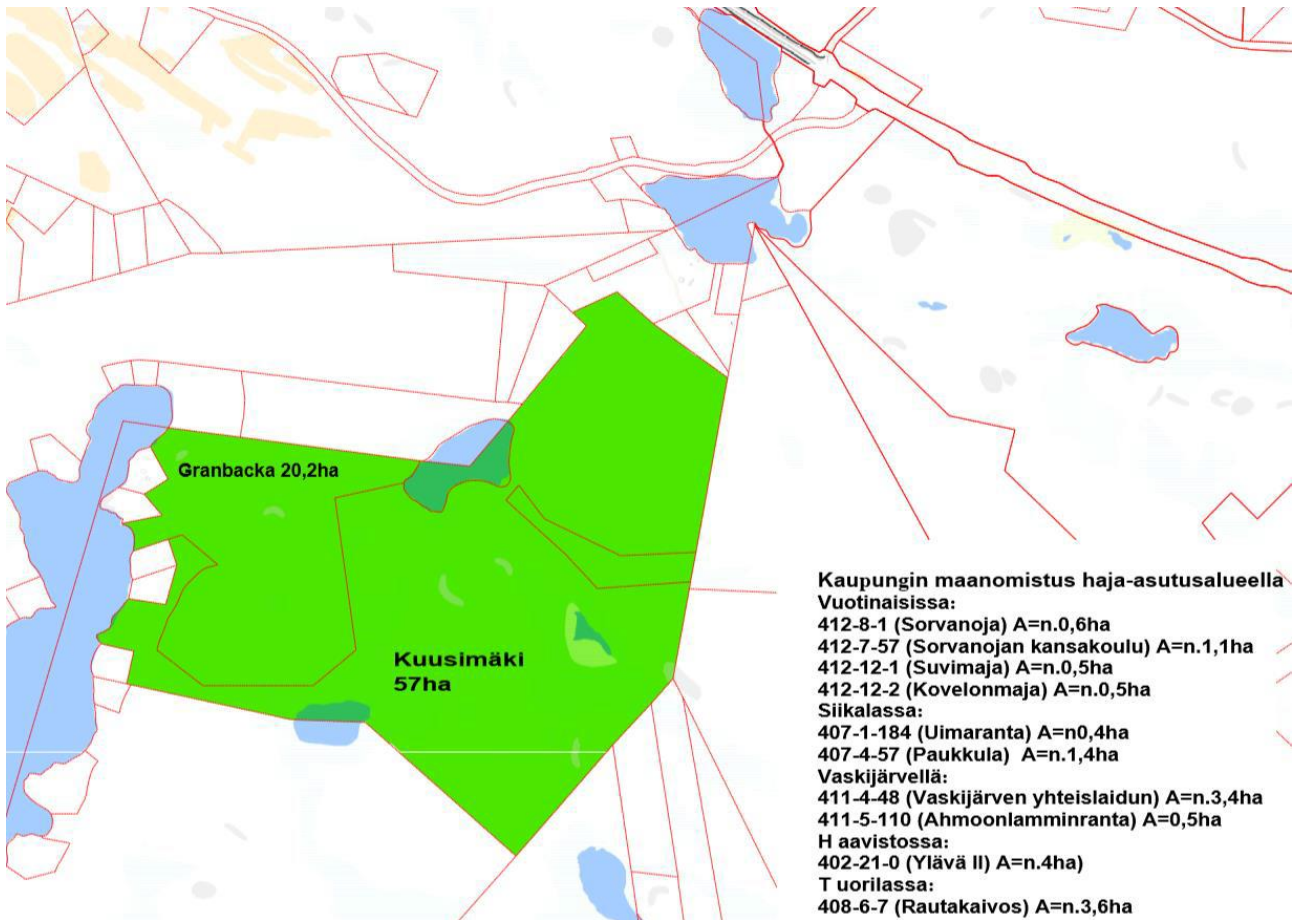
Maanhankintaa lisäävä

Karkkilan kaupungin maanomistus on riittämätöntä ja siihen tulee panostaa aktiivisesti tulevaisuudessa. Polttavin tarve lisätä maanomistusta on vt2:n varren teollisuusvyöhyke.

Omakotitonttivaranto on niin suuri, että uusia laajenemissuuntia ja maanhankintaa ei omakotitontteille tarvita, ellei Karkkila halua kehittää myös Järvenpään kylässä isotonttista kyläasumista.

Maanhankinnan linjaukset lähivuosille:

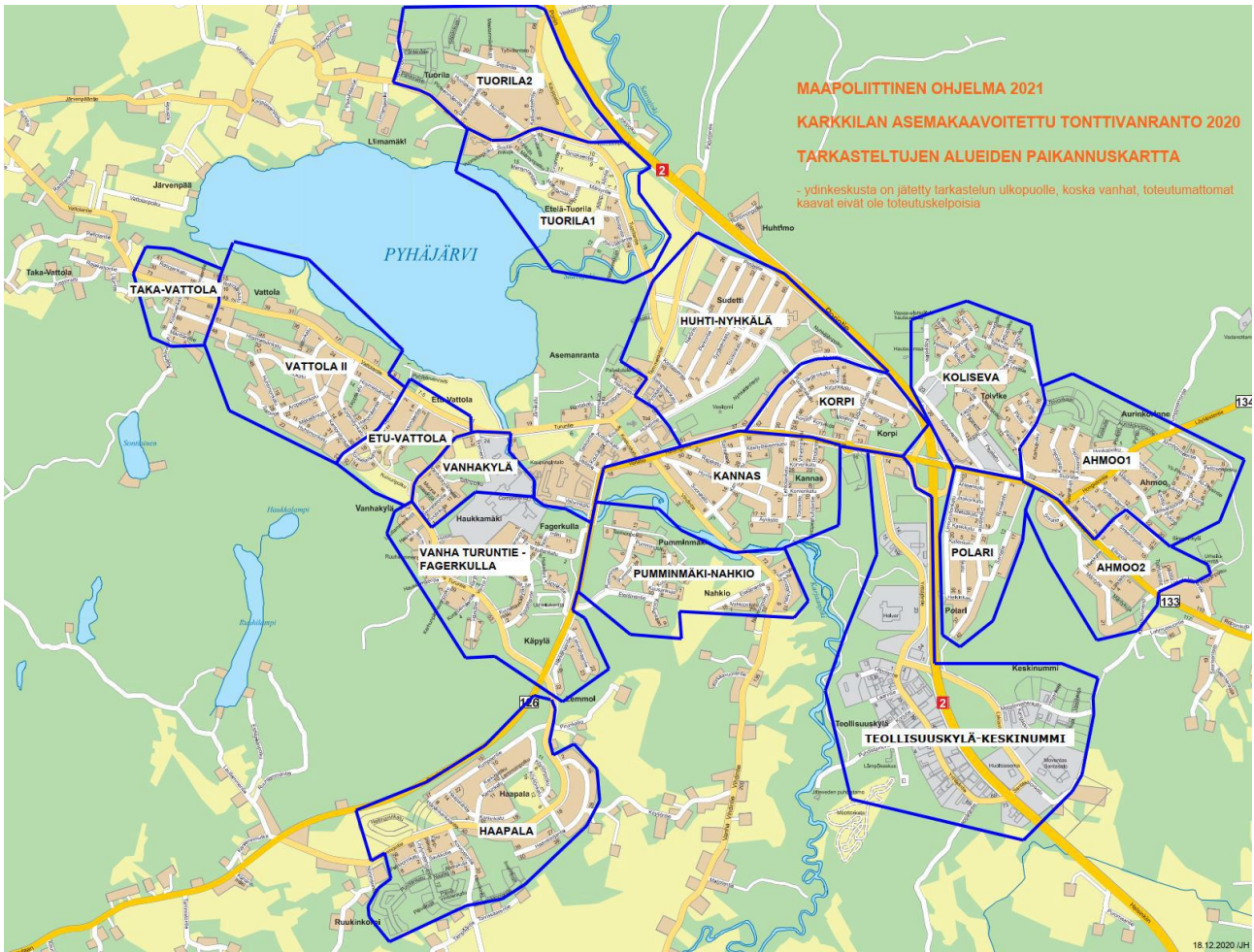
1. Maanhankinta asumistarkoituksiin suunnataan keskustaa tukeviin kerrostalotontteihin ja erikoiskohteisiin (2021: Hiirenmetsä ja Helsingintien kerrostalotontti)
2. Teollisuusalueen jatkeen tarvitsema maanhankinta aktivoidaan tarvittaessa elinkeinopoliittisin lunastuksin. Ensisijaisena tavoitteena ovat maanvaihdot ja vapaaehtoiset kaupat.
3. Karkkilalle tärkeitä VR ja VL alueita hankitaan kaupungille maanvaihdoin ja muin keinoin. Alueiden säilyminen metsätalouden ulkopuolella on niiden virkistys-, retkeily- ja matkailuarvon kannalta tärkeää. Alueiden säilyminen vaikuttaa näin ollen myös asuntotonttien houkuttelevuuteen Karkkilassa.
4. Laajojen VR-alueiden virkistysreitit yksityisten mailla toteutetaan reittitoimituksin, koska nykyisiä sopimuksia pitää uusia 10 vuoden välein.



Kuva: Kaupungin maanomistus haja-asutusalueella 2021 / Jani Hallenberg

Haja-asutusalueen maaomaisuudesta merkittävää osa on Vuotinaisissa sijaitsevat Granbackan ja Kuusimäen perintötilat. Aluetta kehitetään virkistyskäyttöön. Osa alueesta on hyvää vaihtomaareserviä.

LIITE: TONTTIVARANTOLASKELMAT 2020 JA PAIKANNUSKARTTA



KARKKILA ASEMAKAAVOITETTUIJEN TONTTIEN VARANTO								25.11.2020		SYKSY 2020				
OMAKOTI-TONTIT	TYHJIÄ KPL	asemak. tontteja	kuntek. valmius	yksityiser kuntek. maalla valmius	kaupungin kutek. maalla valmius	tonttien rakennusoikeus k-m2		100	150	200	250	300	YHT k-m2	huom.
VATTOLA II	AO/AP	65	48	52	43	13	5	8	12	13	16	16	14 000	
muu VATTOLA	AO/AP	16	16	16	16	0	0	0	4	3	7	2	3 550	
TUORILA	AO/AP	132	42	87	37	45	5	1	0	27	93	11	32 050	
NAHKIO+PM.	AO/AP	32	21	29	19	3	2	0	4	14	6	8	7 300	
HAAPALA	AO/AP	103	25	6	5	97	20	0	10	59	31	3	21 950	
AHMOO	AO/AP	77	32	15	14	62	18	0	0	5	25	47	21 350	
	AO/AP	30	9	20	8	10	1	0	4	13	8	5	6 700	
		455	193	225	142	230	51	9	34	134	186	92	106 900	
			42 %	49 %	63 %	51 %	22 %							
Nyhkälä/Korpi	AO/AP	4	4	2	2	2	2	0	0	0	2	0	500	
Massak./Kann	AO/AP	2	2	2	2	0	0	0	0	0	2	0	500	
Koliseva_Pola	AO/AP	9	9	7	7	2	2	0	1	0	0	8	2 550	
Huhti/Sudetti	AO/AP	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	
Fagerk.+Hauk.	AO/AP	13	8	11	8	2	0	0	2	3	5	3	3 050	
		29	24	23	20	6	4	0	3	3	9	11	6 600	
YHTEENSÄ		484	217	248	162	236	55	9	37	137	195	103	227 000	k-m2/fas
			45 %	51 %	65 %	49 %	23 %						3 243	as.

RIVI- JA KERROSTALOT.	TYHIJÄ KPL	asemak. tontteja	kuntek. valmius	yksityisen maalla	kaupungin maalla	kutek. valmius	tonttien rakennusoikeus k-m2				YHT k-m2	huom.	
VATTOLA II	AP-1	1	1	1	0						2600	2 600	ryhmär.
	AP-1	1	1	1	0						1500	1 500	ryhmär.
	A-1	1	1	1	0						1700	1 700	ryhmär.
muu VATTOLA	AR	1	1	1	0						250	250	lisäksi tr
TUORILA	AR	2	0	2	0						300	600	
NAHKIO+PM.	AR	1	0	1	0						1570	1 570	
	AR	1	0	1	0						2970	2 970	
	AR	1	1	1	0						1600	1 600	
	AR	1	1	1	0						1600	1 600	
HAAPALA	AR	6	0	0	6	6	1	2	3		1600	1 600	
AHMOO	AR	1	1	1	0						1330	1 330	
	AR	1	1	1	0						2050	2 050	k-m2fas
		18	8	12	6							19 370	60
			44 %	67 %	33 %							323	as.
Massak./Kann	AK-2	2	2	2	0						1200	1 200	rak.AP
	AK-1	1	1	1	0						1450	1 450	rak.AP
	A-2	1	1	0	1	1					700	700	
Koliseva_Pola	AK	1	1	1	0						1200	1 200	
Huhti/Sudetti	AK	1	0	1	0						6600	6 600	
	AK	1	1	0	1	1					1500	1 500	
	AK	1	1	0	1	1					1100	1 100	
	ALK	1	1		1							0	?
	AR	1	1	1	0						2790	2 790	
Fagerk.+Hauk.	AR	1	0	0	1						1460	1 460	
	AR	1	1	0	1	1					560	560	
	AK	1	0	0	1						4570	4 570	k-m2fas
		13	10	6	7							23 130	60
			77 %	46 %	54 %							386	as.
YHTEENSÄ		31	18	18	13							42 500	
			58 %	58 %	42 %							708	as.
YHTEENSÄ ASUMISTA	tontteja	515	235	266	249							269 500	k-m2
			46 %	52 %	48 %							3 951	as.

LIIKETILA-TONTIT	TYHIJÄ KPL	asemak. tontteja	kuntek. valmius	yksityisen maalla	kaupungin maalla	kutek. valmius	tonttien rakennusoikeus k-m2				YHT k-m2	huom.	
VATTOLA II													
muu VATTOLA	AL	1	1	1	0						600	600	
TUORILA	AL	1	0	1	0						550	550	
NAHKIO+PM.												0	
HAAPALA												0	
AHMOO	YO										2160	2 160	
Nyhkälä/Korpi	AL	3	1	3	0							0	
Massak./Kannas												0	
Koliseva_Pola	YOS	1	1	0	1	1					2428	2 428	
	TY	1	1	1	0						967	967	
Huhti/Sudetti	AL	1	1	1	0						800	800	
	AL	1	1	1	0						3050	3 050	
Fagerk.+Hauk.	LPA/TV	1	?	1	0						3500	3 500	
	K(A)	1	1	1	0						800	800	
YHTEENSÄ		11	7	10	1							14 855	
			64 %	91 %	9 %								

TEOLLISUUSKYLÄ JA METSÄMAA

TYHJIÄ KPL	asemak. tontteja	kuntek. valmuis	yksityisen maalla	kaupungin maalla	rak.oik. k-m2	YHT k-m2
TY	1	1	0	1	4307	
TYK	1		1	0	2784	
TYK	1		1	0	5900	
TYK	1	1	0	1	3451	
TYK	1	1	1	0	1968	
TYK	1	1	0	1	1088	
TYK	1		0	1	1708	
TYK	1		0	1	1518	
TYK	1		0	1	1380	
KTY	1	1	1	0	1369	
TV	1	1	1	0	1020	
T	1	1	1	0	1429	
T	1	1	1	0	11680	
T-1	1		0	1		40000
T-3	1		0	1		250
	15	8	7	8	39 602	79 602