

Karkkilan kaupunki  
Maapoliittinen ohjelma  
14.01.2008



## Sisällysluettelo

<b>1. JOHDANTO</b>	<b>3</b>
<b>2. LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>3</b>
2.1 Seudulliset lähtökohdat	3
2.2 Taloudelliset lähtökohdat	4
2.3 Muut maapolitiikkaan liittyvät lähtökohdat	5
2.3.1 Kaupungin strategia	5
2.3.2 Kaupungin maanomistus	6
2.3.3 Henkilöstöresurssit	8
2.3.4 Hajarakentaminen	8
2.4 Kaavoitustilanne	10
<b>3. TAVOITTEET</b>	<b>11</b>
3.1 Kaupungin strategiset tavoitteet	12
3.2 Kaupungin maankäyttöön liittyvät tavoitteet	12
<b>4. MAAPOLIITTISET KEINOT</b>	<b>13</b>
4.1 Raakamaan hankinta	14
4.1.1 Vapaaehtoinen kauppa	15
4.1.2 Lunastaminen	15
4.1.3 Etuosto-oikeuden käyttö	15
4.2 Maankäytösopimukset	16
4.2.1 Yksityisen maan kaavoittaminen	16
4.2.2 Asemakaavoituksen käynnistämissopimus ja maankäytösopimus	17
4.2.3 Kehittämiskorvaus	19
4.2.4 Maksu kaavamuutoksen laatimisesta	19
4.2.5 Kaavoitettujen alueiden hankinta	20
4.3 Kaupungin maaomaisuuden hallinta	20
4.3.1 Vuokratonttien hallinta	20
4.3.2 Yleisten alueiden hallinta	20
4.4 Tontin luovutus	21
4.4.1 Asuintonttien luovutus	21
4.4.2 Elinkeinotonttien luovutus	21
4.5 Asemakaavojen toteutus	22
4.5.1 Rakentamisvelvoite	22
4.5.2 Rakentamiskehotus	22
4.5.3 Korotettu kiinteistövero	22
4.5.4 Yksityisten tonttien välitys ja markkinointiyhteistyö	22
4.5.5 Asemakaavojen ajantasaisuuden arvioiminen	23

4.6 Kaavoituksen ja maapolitiikan yhteensovittaminen	23
4.6.1 Maapolitiikka ja yleiskaavoitus	23
4.6.2 Maapolitiikka ja asemakaavoitus	23
4.7 Seudullinen maankäytön yhteistyö	24
4.8 Hajarakentamisen ohjaaminen	24
4.8.1 Rakennusjärjestys	24
4.8.2 Kantatilaperiaate	24
LIITTEET	25

## 1. JOHDANTO

Uusimaa kasvaa ja kehittyy. Alueesta on muotoutumassa yksi työ- ja asuntomarkkina-alue. Kasvu aiheuttaa merkittäviä haasteita kuntien maapolitiikalle, jonka tulee olla johdonmukaista, taloudellisesti kannattavaa sekä tukea suunnitelmallista yhdyskuntarakenteen kehitystä.

Maapolitiikalla tarkoitetaan niitä kaupungin toimia, jotka liittyvät maa-alueiden hankintaan, maan luovutukseen sekä näihin johtavien sopimusten laatimiseen. Maapoliittisessa ohjelmassa päätetään myös kaupungin tonttien luovutusehtoihin sekä tonttien rakentamisen edistämiseen liittyvistä toimenpiteistä.

Maapolitiikka on kaavoituksen ohella osa sitä kuntasuunnittelun kokonaisuutta, jota kutsutaan maankäyttöpolitiikaksi.

Maankäyttöpolitiikka luo edellytykset kaupungin menestykselliselle asunto- ja elinkeinopolitiikalle ja sillä on suuri merkitys kaupungin strategian toteuttamisessa.

Maapoliittisella ohjelmalla luodaan edellytykset pitkäjänteiselle ja kestäväälle maapolitiikalle ja kaavojen toteutukselle sekä luodaan linjaukset maapoliittisten välineiden käytölle.

Tämän ohjelman tarkoituksena on kirjata ne periaatteet, joita Karkkilan kaupunki noudattaa hoitaessaan maapolitiikkaansa. Maapoliittinen ohjelma on tarkistettava valtuustokausittain.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Seudulliset lähtökohdat

#### **Länsi-Uudenmaan kehityskuva:**

Karkkilan kaupungin sijainti Läntisen Uudenmaan pohjoisreunassa sekä kaupungin pitkä historia teollisuuspaikkakuntana ja kehittyvänä teknologiateollisuuden alueena, asettaa haasteet kaupungin kehittämiseksi.

Kaupungilla ei tällä hetkellä ole maankäytöllistä kosketuspintaa rajakuntiin muuten, kuin liikenneväylien kautta. Kaupungilla on yksi asemakaavoitettu, kohtuullisen tiiviisti asutettu keskus, jossa asuu n. 85 % väestöstä.

Alueelle ei ole laadittu seudullisesti yhteisiä maapoliittisiä tavoitteita tai ohjelmointia. Länsi-Uudenmaan MAL-suunnitelmassa on asetettu tavoitteeksi yhteisvastuullinen asuntopolitiikka, tavoitteena vuosille 2008 ... 2015 on laatia seudullinen maankäyttöstrategia sekä

asuntopoliittinen ja maapoliittinen strategia. Seudulliselle edunvalvonnalle ja yhteisille strategioille asettaa omat haasteensa maantieteelliset faktat sekä MAL-suunnitelmien yhteensovittaminen.

## 2.2 Taloudelliset lähtökohdat

Karkkilan kaupungilla ei ole ollut käytössä maapoliittista ohjelmaa sen varsinaisessa merkityksessä ainakaan lähimpään viiteentoista vuoteen. Maanhankintaan ei ole talousarvioon varattu resursseja, maaomaisuuden tuottoa ei ole analysoitu eikä maanhankintaan ole rahastoitu varoja pitkällä tähtäimellä. Vasta vuosina 2006 ... 2007 on talousarvioon varattu määrärahaa maanhankintaan. Ennen tätä ei maapolitiikan hoitoon ole ollut mahdollista suunnata voimavaroja.

Kaupungissa on runsaasti kaavoitettua, yksityisessä omistuksessa olevaa maata, jonka toteuttamista kuntatalouden kannalta järkevällä tavalla on vaikea hallita.

Kaupunki budjetoit vuosittain varoja kunnallisteknisiin kustannuksiin, joita ei pystyistä kattamaan maanmyyntituloilla.

Kunnallistekniikan rakentamiseen budjetoidut määrärahat

Vuosi	kuntatekn. menot	uudisrakentaminen	
2007	848 800 €	383 500 €	
2008	1 009 000 €	420 000 €	
2009	1 000 000 €	375 000 €	
2010	1 000 000 €	400 000 €	

Mikäli uudisrakentamiseen varatut budjettivarat kohdistuisivat suoraan uusiin kaupungin luovutettaviin tontteihin, olisivat ne riittävät. Summat pitävät kuitenkin sisällään jo kaavoitettuja tontteja varten rakennettavat uudiskohteet, joista ei ole odotettavissa tuottoa. Uusia kaavoitettavia tontteja varten rakennettavaa kunnallistekniikkaa ja katuja varten tulee talousarvioon varata n. 14 000 € tonttia kohden.

## 2.3 Muut maapolitiikkaan liittyvät lähtökohdat

### 2.3.1 Kaupungin strategia

Karkkilan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin strategian 11.09.2006, jossa on runsaasti suoraan maapolitiikkaan liittyviä yhtymäkohtia. Strategia tähtää vuoteen 2030.

#### Missio

Karkkilan kaupunki luo toiminnallaan edellytykset asukkaiden hyvälle elämälle ja menestykselle yritystoiminnalle.

#### Visio 2030

Karkkila on aito perinteitä arvostava itsenäinen pikkukaupunki, jossa asuu hyvinvoivia ja aktiivisia asukkaita. Karkkila tarjoaa turvallisen ja luonnonläheisen kasvu- ja elinympäristön hyvien liikenneyhteyksien varrella Etelä-Suomen metropolialueella.

Karkkila tunnetaan vahvasta teknologiateollisuudesta, monipuolisesta elinkeinotoiminnasta, kansainvälisyydestä sekä aloitteellisesta toiminnasta eri verkostoissa. Kaupungin talous on tasapainossa ja palvelut toimivat.

#### Visiota täydentävät strategiset päämäärät

Karkkilan kaupunki

- on vetovoimainen ja hallitusti kasvuhakuinen 12.000 asukkaan kaupunki.
- hyödyntää teollista perinnettä ja yhdyskuntarakennetta aktiivisessa kehittämisessä.
- kehittää palvelurakennetta eri-ikäisten asukkaiden muuttuvista tarpeista lähtien omatoimisuutta tukien.
- kehittää kaupunkilaisten osallistumismuotoja ja luo edellytyksiä kolmannen sektorin toiminnalle.
- hyödyntää ja huolehtii monimuotoisesta luonnostaan.
- tarjoaa monipuolisia asumisvaihtoehtoja.
- luo edellytyksiä osaavan työvoiman saamiselle ja menestyvälle elinkeinotoiminnalle.
- kehittää kaupunkikeskustaansa vetovoimaiseksi.
- kehittää seudullisia yhteistyömuotoja ja palveluratkaisuja.
- on vetovoimainen kuntatyönantaja.

## Arvot

Asukas-, asiakaslähtöisyys  
Yhteistyö  
Jatkuva parantaminen

## Kriittiset menestystekijät 2010

### *Vaikuttavuus*

1. Positiivinen maine
2. Ennakoiva ja pitkäjänteinen maapolitiikka
3. Asukasluvun hallittu kasvu
4. Kustannustehokkaat ja toimivat palvelut

### *Resurssit*

5. Tasapainoinen talous
6. Kiinteistöjen ja kaluston tehokas käyttö

### *Osaaminen ja uudistaminen*

7. Työssä jaksaminen ja henkilöstön kehittäminen
8. Tasapuolinen ja kannustava henkilöstöpolitiikka
9. Ammattitaitoinen johtaminen ja esimiestyö

### *Prosessit*

10. Sujuvat ja joustava palveluprosessit
11. Tehokas ja tavoitteellinen edunvalvonta
12. Johdonmukainen ja jatkuva strateginen suunnittelu, toteutus ja seuranta
13. Nopea reagointikyky ja johdonmukainen päätöksenteko

## 2.3.2 Kaupungin maanomistus

### **Kaupungin asuintonttivaranto ja sen riittävyys**

Väestökehitys ja ennuste:  
LIITE 1

Kaupungin tavoitteena on n. 1,3 % vuotuinen väestönkasvu. Jos oletetaan, että osa uusista asukkaista ostaa tontin yksityisiltä markkinoilta, edellyttää se, että kaupunki pystyy tarjoamaan myyntiin vuosittain n. 20 AO-tonttia. Tämä tarkoittaisi n. 8 - 10 ha raakamaan hankintaa vuosittain.

Riittäväällä raakamaareservillä kaavoitus, kaavan toteuttaminen ja kunnallisteknisten kustannusten hallinta tulee taloudellisesti mahdolliseksi.

Riittäväällä tonttivarannolla kaupunki pystyy aidosti ja hallitusti ohjaamaan asukaskehitystä parhaaksi katsomillaan tonttihinnoilla.

Kaupungin tulee voida vaikuttaa maapoliittisin keinoin myös yksityisessä omistuksessa olevan kaavoitetun maan toteuttamiseen.

### Luovutetut tontit 2001 ... 2007:

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<b>AO</b>	1 + 3	4 + 1	5 + 2	9 + 3	10 + 7	11 + 1	9 + 9
<b>AP</b>							
<b>AR</b>		1	1				1
<b>AK</b>			1	1			2 + 1
<b>AL</b>							
<b>muu</b>	3(EH) + 1(TY)	5(TY)	1(TY)	2(TY)	2 + 1(TY)	1 + 2(TY)	

Jälkimmäinen luku kuvaa vuokrattua tonttia.

**17.12.2007** kaupungin omistuksessa on asemakaavan mukaisia omakotitontteja 105 kpl (Haapala 95, Tuorila 4, Santatie 6), joiden lisäksi tulee Keski-Tuorilan alueelta 29 kpl asemakaavamuutoksen vahvistuttua. AR –tontteja on 10 kpl (Haapala 8, Tuorila 2. AK-tontteja on 3 kpl Asemanrannan alueella. Kaikki tontit eivät ole kunnallistekniikan piirissä.

Vuokratontteja on myyty (lunastettu) 2001 – 2007 yhteensä 29 kpl.

Yksityisten luovuttamat tontit:

Yksityisillä markkinoilla on vuosina 2001 ... 2007 toteutunut tonttikauppoja pääasiassa A-/AP- pientalotonteilla:

1/2001 – 11/2007, < 3000 m<sup>2</sup> (asemakaava)

- rakentamattomia tontteja yhteensä 32 kpl

- määräaloja yhteensä 34 kpl

- kiinteistökauppoja yhteensä 248 kpl.

Kaupungin raakamaavaranto asuintonttien kaavoittamiseksi sijaitsee lähinnä asemanrannan alueella, jossa on käynnissä maaperäselvitys kaavoitustyön käynnistämiseksi. Toinen potentiaali alue sijaitsee Käpylän kentän ympäristössä. Kaupungin tulee turvata riittävä raakamaavaranto pitkällä tähtäimellä asuintarpeisiin.



## Kaupungin elinkeinotonttivaranto ja sen riittävyys

### Luovutetut tontit 2001 ... 2007

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
T	2 0,94 ha	6 2,06 ha	1 0,17 ha	2 0,51 ha	1 0,16	1+2 11,7 ha	1 0,24
KL	-	-	-	1 0,58 (Lidl)	-	-	-

**17.12.2007** kaupungin omistuksessa on asemakaavan mukaisia elinkeinotontteja 8 kpl, yhteensä 7,3 ha. Liiketontteja ei ole luovutettavissa.

Kaupungin raakamaavaranto elinkeinotonttien kaavoittamiseksi on lähes käytetty. Kaupungin tulisi ryhtyä välittömästi toimenpiteisiin riittävän raakamaavarannon turvaamiseksi. Välitön raakamaan tarve suhteessa tavoiteltavaan työpaikkaomavaraisuuteen on esitetty liitteessä 2.

#### 2.3.3 Henkilöstöressit

Karkkilan kaupungin hallintosäännön mukaan maapolitiikasta vastaa kaupunginjohtaja.

Valmistelusta vastaa tekninen johtaja sekä mittaus- ja kiinteistöpäällikkö.

Maankäytön suunnittelu on teknisen johtajan vastuulla.

Kaavoitushenkilöstöä ei kaupungilla ole.

#### 2.3.4 Hajarakentaminen

Karkkilan kaupungilla on rakennusjärjestyksessä määritellyt suunnittelutarvealueet, joita on keskustan osayleiskaavan alue sekä vt 2:n vaikutusalue keskustasta Vihdin rajalle.

Suunnittelutarvealueita on voimassaolevan rakennusjärjestyksen mukaan n. 33,6 km<sup>2</sup>, joka on 13,4 % kaupungin pinta-alasta. Rakennusjärjestyksen on hyväksynyt kaupunginvaltuusto 28.01.2002. Rakennusjärjestyksen päivitystyö on käynnissä.

Rakennuslupatilasto 1997 – 2007  
myönnettyt luvat / vertailu:

	Asuin- rakennus		Liike-, tuotanto- tai maa- ja metsä- talousrakennus		Rivitalo	Kerros- talo	Vapaa- ajan rakennus
	Asemakaava-alueella	Haja-asutusalueella	Asemakaava-alueella	Haja-asutusalueella	Asemakaava-alueella	Asemakaava-alueella	Haja-asutusalueella
<b>1997</b>	5	5	5	1			13
<b>1998</b>	7	7	4	2			7
<b>1999</b>	18	6	4	1	1		7
<b>2000</b>	5	10	5	5		1	5
<b>2001</b>	10	5	1	1			6
<b>2002</b>	20	8	4	5		1	7
<b>2003</b>	28	9	3	3		4	8
<b>2004</b>	27	15	3	4			9
<b>2005</b>	37	13	2	1		1	10
<b>2006</b>	23	13	3	3	3	3	11

Myönnettyt rakennusluvut asuinrakennuksille 1997 - 2007, vertailu

	Asuinrakennus asemakaava-alueella		Asuinrakennus haja-asutusalueella		Asuinrakennukset Karkkilassa
	määrä	%-määrä kaikista asuinrakennuksista	määrä	%-määrä kaikista asuinrakennuksista	yhteensä
1997	5	50 %	5	50 %	10
1998	7	50 %	7	50 %	14
1999	18	75 %	6	25 %	24
2000	5	33 %	10	66 %	15
2001	10	66 %	5	33 %	15
2002	20	71 %	8	29 %	28
2003	28	76 %	9	24 %	37
2004	27	64 %	15	36 %	42
2005	37	74 %	13	26 %	50
2006	23	64 %	13	36 %	36

Hजारakentamista koskevassa lupamenettelyssä on rakennusoikeuden perustana käytetty ns kantatilaperiaatetta. Ks 4.8.1, kantatilaperiaate

## 2.4 Kaavoitustilanne

### Maakuntakaava

Uudenmaan alueella on lainvoimainen maakuntakaava. Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 08.11.2006.

### Yleiskaavatilanne

Karkkilan kaupunkiin ei ole laadittu erillistä maankäytön kehityskuvaa, lainvoimainen keskustan osayleiskaava tähtää vuoteen 2015 ja sen päivitystyö on käynnistynyt. Kaavoitettavaan alueeseen lisätään vt 2:n vaikutusalue Vihdin rajalle asti. Yleiskaava tulee omalta osaltaan ohjaamaan maapolitiikkaa.

Karkkilassa on lisäksi kaksi oikeusvaikutteista osayleiskaavaa: Asemanrannan yleiskaava sekä Kaakkoisen teollisuusalueen yleiskaava. Nämä kaavat tulevat päivittämään meneillään olevan yleiskaavatyön yhteydessä.

Hajarakentamista ohjaavaa yleiskaavaa koko kaupungin alueelle ei ole laadittu eikä hajarakentamisen periaatteista ole valtuustotasolla päätetty.

Näistä periaatteista päättäminen on osa tätä maapoliittista ohjelmaa.

### **Asemakaavatilanne**

Asemakaavojen ajantasaisuus:

Asemakaavoja on uusittu resurssien puitteissa. Keskustan alueen kaavoista suuri osa on saneerattu, mutta alueella on vielä vanhentuneita ensimmäisen asteen asemakaavoja. Kaavoitusta on näiltä osin hidastanut maanomistussuhteet ja maanomistajien haluttomuus maankäytösopimuksiin.

Yksityisillä maanomistajilla on runsaasti rakentamatonta tonttivarantoa. Rakentamattomia, asemakaavoitettuja tontteja v. 2007 oli n. 120 kpl.

Kaavoitettuja alueita on n. 970 ha  
Toteutumisaste on n. 95 %, mikä kertoo siitä, että Karkkilan kaupungin tonttivaranto on käymässä vähiin.

### **3. TAVOITTEET**

Maapolitiikalle asetettavat tavoitteet perustuvat maankäyttö- ja rakennuslain kaupungille antamiin oikeuksiin ja velvollisuuksiin sekä maankäyttö- ja rakennuslaissa muussa lainsäädännössä kirjattuihin kansalaisten yhdenvertaisuuteen liittyviin vaatimuksiin.

Maapolitiikalla tuetaan toimivan, viihtyisän ja taloudellisen yhdyskuntarakenteen kehittämistä.

Maapoliittisen ohjelman tulee myös tukea ja toteuttaa kaupungin strategisia tavoitteita.

### 3.1 Kaupungin strategiset tavoitteet,

joita voidaan maapolitiikalla edistää

#### **Karkkilan kaupunki :**

##### **on vetovoimainen ja hallitusti kasvuhakuinen kaupunki**

maapoliittiset keinot:

- raakamaan hankinta
- kaupungin kannalta tarkoituksenmukaiset maankäyttösopimukset,
- asemakaavojen toteutumisen edistäminen.
- hajarakentamisen ohjaaminen

##### **hyödyntää teollista perinnettä ja yhdyskuntarakennetta aktiivisessa kehittämisessä**

maapoliittiset keinot:

- raakamaan hankinta
- kaupungin kannalta tarkoituksenmukaiset maankäyttösopimukset,

##### **kehittää palvelurakennetta eri ikäisten asukkaiden muuttuvista tarpeista lähtien omatoimisuutta tukien.**

maapoliittiset keinot:

- elinkeinotonttien luovutus tavoitteita tukevin ehdoin
- markkinointiyhteistyö yksityisten maanomistajien kanssa

##### **luo edellytyksiä osaavan työvoiman saamiselle ja menestyvälle elinkeinotoiminnalle.**

maapoliittiset keinot:

- raakamaan hankinta
- elinkeinotonttien luovutus tavoitteita tukevin ehdoin

### 3.2 Kaupungin maankäyttöön liittyvät tavoitteet,

#### **riittävän raakamaavarannon varmistaminen**

tavoitteena 5 – 10 vuoden tarve (40 – 80 ha)

#### **turvallinen ja luonnonläheinen kasvu- ja elinympäristö, hyvät liikenneyhteydet**

maapoliittiset keinot:

- raakamaan hankinta
- puistoalueiden hankinta
- hajarakentamisen ohjaaminen

### eheän yhdyskuntarakenteen turvaaminen

maapoliittiset keinot:

- raakamaan hankinta
- asemakaavojen toteuttamisen edistäminen
- hajarakentamisen ohjaaminen

### monipuolisen asuntokannan turvaaminen

maapoliittiset keinot:

- raakamaan hankinta
- asuintonttien luovutus tavoitetta tukevalla tavalla

### maanomistajien tasapuolinen kohtelu

maapoliittiset keinot:

- raakamaan hankinta tavoitetta tukevin ehdoin

### riittävän ja kohtuuhintaisen tonttitarjonnan varmistaminen

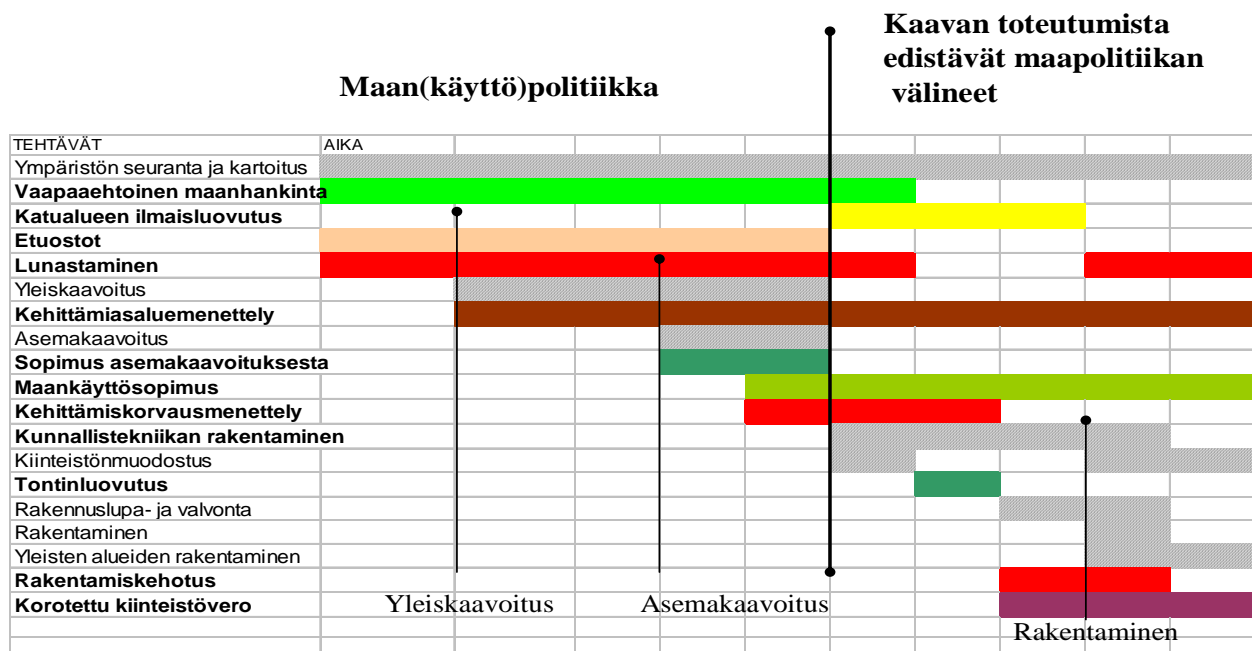
maapoliittiset keinot:

- raakamaan hankinta kaikin käytettävissä olevin maapoliittisin keinoin
- tonttien luovutus tavoitetta tukevin ehdoin
- markkinointiyhteistyö yksityisten maanomistajien kanssa

### Taloudellinen ja tasapuolinen kaavojen toteutus

## 4. Maapoliittiset keinot

### *Maapolitiikka yhdyskuntarakenteen suunnittelussa ja toteuttamisessa*



(Matti Holopainen, Suomen kuntaliito)

## 4.1 Raakamaan hankinta

**Karkkilan kaupunki laatii ensimmäisen asemakaavan omistamalleen maalle.**

**Raakamaan hankintaan tulee olla riittävät resurssit ja varaukset talousarviossa.**

Raakamaan hankinta edellyttää seuraavia selvityksiä:

- Maaperän pilaantumisriski. Alueita, joilla on syytä epäillä maaperän pilaantuneen, on syytä välttää.
- Rakennettavuus. Mikäli ostettava maa-alue sijaitsee maaperäkarttojen mukaan hyvin heikosti kantavalla maalla, on teetettävä tarkentavat maaperäselvitykset ennen kaupan tekoa.
- Puusto. Selvitys puuston arvosta, tarvittaessa riippumaton arvio.
- Rakennukset. Purkukustannusten arviointi

### Hinta

Raakamaan hinta määritellään lähtökohtaisesti käyvän arvon mukaan. Raakamaan arvon määrittämisessä käytetään perusteena MML:n ylläpitämää kauppahintarekisteriä. Kauppahintarekisterin vertailukelpoisista kohteista haetaan vastaavalla käyttötarkoituksella myytyjen maa-alueiden keskihinta €/ha, jota korjataan yleiskaavassa asuinkäyttöön varatuilla alueilla arviomiehen harkintaan perustuvalla odotusarvolisällä. Arviointiteknisesti raakamaan arvo määritetään hankintatilanteessa nykyarvon mukaan. Pinta-alan lisäksi raakamaan hankinta-arvoon vaikuttaa mm. etäisyys palvelukeskuksesta ja alueen yleiskaavan mukaisen käyttötarkoituksen tuoma odotusarvo. Kohdealueen puuston arvo määräytyy joko metsäsuunnitelman tai Mhy:n tekemän metsäarvion mukaisilla hintatiedoilla. Näin saadaan eri arvo-osista muodostuva summa-arvo, joka on kohteen käypä hinta. Kauppahinnassa huomioidaan kaikki objektiivisesti arvioitavat kohteen arvoon liittyvät ja vaikuttavat osatekijät.

Karkkilan kaupungin strategia tähtää n. 1,3 %:n vuotuisen väestönkasvuun. Tämän perusteella luovutettavia tontteja tulee olla kaupungilla tarjota n. 20 kpl/a, jolloin raakamaan tarve olisi n. 8 – 10 ha jolloin talousarvioon tulisi varata määrärahaa yksinomaan raakamaan hankintaan n. 170 000 €/a.

#### 4.1.1 Vapaaehtoinen kauppa

Kaupungin ensisijaisena tavoitteena raakamaan hankinnassa on vapaaehtoinen kauppa. Lähtökohtana neuvottelulle on edellä esitetty raakamaan hinnan määrittelymenetelmä.

Kaupunki hankkii asemakaavoitettua maata omistukseensa vain erityistapauksissa. Näitä voivat olla mm:

- asemakaava-alueen puistot ja muut viheralueet
- yleisten rakennusten korttelialueet
- muut mahdolliset erityistapaukset

Vapaaehtoiseen kiinteistökauppaan perustuvan maanhankinnan tulee olla Karkkilan kaupungin taholta aktiivista toimintaa. Viranhaltijoiden tehtävänä on neuvotella maanomistajien kanssa kaupungin suunnitelmallisen kehittämisen kannalta tärkeiden maa-alueiden ostamisesta.

#### 4.1.2 Lunastaminen

Mikäli neuvottelut kaupungin kannalta ratkaisevan tärkeän alueen hankkimiseksi (esimerkiksi elinkeinoalueet, yleiskaavan mukaiset uudet asuinalueet) kaupungin omistukseen eivät tuota tulosta tai myyjän hintavaatimukseen suostuminen johtaisi maanomistajien epätasapuoliseen kohteluun, hakee kaupunki lunastuslupaa ympäristöministeriöltä (MRL 99 ja 100 §).

Lunastuslupahakemuksessa on perusteltava "yleinen tarve", eli, että lunastaminen on tarpeellista kaupungin suunnitelmalliseksi kehittämiseksi. Yleisen tarpeen on pääsääntöisesti perustuttava lainvoimaiseen yleiskaavaan.

**Asemakaavan toteuttamiseen perustuva lunastusoikeus** (MRL 96 §)

Karkkilan kaupunki voi ilman erityistä lupaa lunastaa asemakaavassa yleiseksi alueeksi osoitetun alueen tai yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, joka asemakaavassa on tarkoitettu kaupungin tai kaupungin laitoksen tarpeisiin.

#### 4.1.3 Etuosto-oikeuden käyttäminen

Kaupungilla on mahdollisuus etuostolain määrittelemissä puitteissa käyttää etuosto-oikeutta. Etuosto-oikeutta voidaan käyttää vastikkeellisissa kiinteistökaupoissa, joissa kohteen pinta-ala on yli 5 000 m<sup>2</sup> ja kaupan osapuolena ei ole valtio tai sen laitos eikä kyseessä ole lain tarkoittama sukulaisluovutus tai



pakkohuutokauppa.

Etuosto-oikeutta voi lain mukaan käyttää ainoastaan maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.

Karkkilan kaupungissa etuosto-oikeutta käytetään harkinnan mukaisesti seuraavissa kiinteistökaupoissa:

- alue on tärkeä tulevan yhdyskuntarakentamisen kannalta ja tukee kaupungin suunnitelmallista kehittämistä (yleiskaava).
- alue on merkittävä kaupungin tonttitarjonnan turvaamiseksi (asemakaava).
- etuosto-oikeuden käyttäminen parantaa kiinteistöomistuksen pirstoutuneisuutta tulevilla suunnittelualueilla.
- alue on keskeinen kaupunkilaisten virkistysalue.
- kun etuosto-oikeuden käyttäminen ei ole ilmeisen kohtuutonta (EoL 6 §).

## 4.2 Maankäyttösopimukset

**Karkkilan kaupunki voi tehdä kaavoituksen toteutumisen ja maapoliittisten tavoitteiden edistämiseksi maankäyttösopimuksia.**

Karkkilan kaupunki hankkii raakamaata omistukseensa kaavoitusta varten. Yksityisen omistuksessa olevaa maata voidaan kuitenkin poikkeustapauksessa kaavoittaa.

### 4.2.1 Yksityisen maan kaavoittaminen

**Kaupunki voi kaavoittaa yksityisiä maita:**

- a. vähäisissä kaavamuutoksissa, joissa maanomistajan kaavoituksella saama hyöty ei ole merkittävä ja joista maanomistajaa laskutetaan kiinteiden taksojen mukaisesti
- b. kaavamuutostilanteissa, joissa täydennysrakentamisen tyyppinen rakentaminen kasvattaa aikaisemmin tehtyjen kaupungin investointien käyttöastetta.
- c. Poikkeustapauksissa ensimmäisen asemakaavan laatimiseksi kaupungin omistamiin alueisiin luontevasti liittyvillä, pinta-alaltaan pienillä alueilla.
- d. Poikkeustapauksissa ensimmäisen asemakaavan laatimiseksi kaupungin kehittämisen kannalta vähämerkityksillä alueilla.

#### 4.2.2 Asemakaavoituksen käynnistyssopimus ja maankäyttösopimus

##### Sopimuskyynnys

Kohdan 4.21 / b-d mukaisissa tapauksissa maanomistajan ja kaupungin välillä on tehtävä maankäyttösopimus, mikäli jokin seuraavista ehdoista toteutuu ja maanomistajalle syntyvää hyötyä voidaan pitää merkittävänä:

1. alueen ensimmäisessä asemakaavassa osoitetaan vähintään 500 k-m<sup>2</sup> asuntorakennusoikeutta tai 1000 k-m<sup>2</sup> muuta rakennusoikeutta.
2. asemakaavan muutoksessa asuntorakennusoikeus lisääntyy
3. muualla, kuin asuinalueella rakennusoikeuden määrä kaksinkertaistuu.
4. asemakaavan muutos merkitsee kiinteistön arvon huomattavaa muutosta, kuten esim. tontin jakamisella syntyvää uutta rakennusoikeutta.

Maankäyttösopimus on tehtävä myös niissä kaavamuutostilanteissa, joissa kaupungilla on tarve ohjata ja aikatauluttaa kaavan toteutumista.

Asemakaavoituksen käynnistämissopimuksella kaupunki ja maanomistaja sopivat asemakaavoituksen käynnistämisestä maanomistajan omistamalla alueella sekä siihen liittyvistä ehdoista Käynnistämissopimus tehdään ennen kuin varsinainen kaavoitusprosessi alkaa. Käynnistyssopimukseen kirjataan kaupungin, ja maanomistajan tavoitteet alueen kaavoitukselle sekä mahdolliset yleiskaavalliset ja muut lähtökohdat. Sopimuksella sovitaan tehtävien kaavoitustöiden ja sitä varten tarvittavien selvitysten kustannusjaosta asemakaavan luonnokseen asti.

Kaavamuutoksen oltua virallisesti nähtävillä ja kaavamuutoksen jatkamiselle on yhteisen näkemyksen mukaan edellytykset, laaditaan maankäyttösopimus kaupungin ja maanomistajan välillä. Kaavoitusprosessia ei jatketa, ellei maankäyttösopimuksesta päästä yhteisymmärrykseen.

Maankäyttösopimuksen lainsäädännöllinen perusta on maankäyttö- ja rakennuslain 91a §, jonka mukaan asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

### **Maankäyttösopimuksessa sovittavia asioita ovat kaavoituskohteesta riippuen mm.:**

- miten maanomistaja osallistuu yhdyskunta- ja palvelurakentamisen kustannuksiin eli rahallinen sopimuskorvaus ja/tai maa-alueiden luovutus ja/tai kunnallistekniikan rakentamiseen osallistuminen.
- kaavoituksen, kunnallistekniikan ja tontinluovutuksen aikataulu.
- kunnallisten palveluiden rakentaminen ja rakentamisen aikataulu.
- rakentamistapa
- maanomistajalle asetettava rakentamisvelvoite.
- maanomistajan olemassa olevan käyttämättömän rakennusoikeuden käyttöönotto.

### **Sopimuskorvaus**

Sopimuskorvaus on maanomistajan osallistumista yhdyskunta- ja palvelurakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei rajaa sopimuskorvauksen suuruutta.

Sopimuskorvauksen suuruus voidaan sopimuksessa esittää prosenttiosuutena asemakaavoituksella aikaansaadusta arvonnoususta.

Samassa kaavahankkeessa on maanomistajia kohdeltava tasapuolisesti.

Karkkilan kaupungissa kaavamuutosten yhteydessä kaavoituksen kautta lisääntyvästä rakennusoikeuden arvosta perittävä korvaus on vähintään 50 %. Prosenttiosuutta nostavana tekijänä voidaan pitää esim. tavanomaista suurempia yhdyskuntarakentamisen kustannuksia, tavanomaista laajempia selvityksiä, tai jos maanomistajan saama hyöty kaavoitushankkeessa on erittäin merkittävä. Poikkeustapauksissa tähän voidaan lisätä osuus laajemman alueen yhdyskuntarakentamisen tai kaava-alueen palvelurakentamisen kustannuksista.

Vanhoja toteutumattomia ja epärealistisen tehokkaita kaavoja saneerattaessa sopimuskorvauksen perusteet määritellään erikseen.

Maankäyttösopimuksissa sopimuskorvaus voi olla joko rahakorvaus, maa-alueiden luovutus tai näiden yhdistelmä. Pääsääntöisesti ainakin kadut ja muut yleiset alueet luovutetaan kunnalle maa-alueina osana sopimuskorvausta huomioiden MRL 104 §:n mukainen ilmaisluovutusvelvollisuus. Ilmaisluovutusvelvollisuutta sovelletaan myös ennen 2000 vahvistetuissa kaavoissa.

Sopimuskorvauksena kaupungille tulevien katujen, puistojen ja mahdollisesti muiden yleisten alueiden ja tonttien kauppakirja laaditaan ennen kuin asemakaava on hyväksyttävänä kaupunginvaltuustossa. Alueiden omistus siirtyy vasta, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

#### **4.2.3 Kehittämiskorvaus**

Maankäyttö- ja rakennuslain 91 c §:n mukaan, "jos maanomistajan kanssa ei ole syntynyt sopimusta hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, kunta 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..."

Kaupungilla on siis velvollisuus kaavamuutostilanteissa pyrkiä aina ensisijaisesti maankäytösopimukseen maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kehittämiskorvausta käytetään toissijaisena keinona.

Mikäli kaupunki ja maanomistaja eivät pääse sopimukseen hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuneisiin kustannuksiin, perii kaupunki maanomistajalta kehittämiskorvausta. Kehittämiskorvauksen suuruus on 60 % asemakaavan muutoksesta aiheutuneesta maan arvon noususta. Kehittämiskorvausta ei kuitenkaan peritä, jos maanomistajan maalle osoitetaan rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen eikä rakennusoikeuden lisäyksen määrä ylitä 500 kem<sup>2</sup>.

Kehittämiskorvauksen käyttö edellyttää, että asemakaavassa on osoitettu sitova tonttijako.

#### **4.2.4 Maksu kaavamuutoksen laatimisesta**

Mikäli asemakaavan muutos on yksityisen edun vaatima eikä sopimuskyynnys ylity, peritään asemakaavamuutoksen hakijalta kaavamuutoksen aiheuttamat todelliset kustannukset. Kustannukset muodostuvat kaavan laatimiskustannuksista, yleiskustannuksista mahdollisista selvityksistä sekä kuulutus-kustannuksista.

## 4.2.5 Kaavoitettujen alueiden hankinta

### **Katualueiden hankinta**

Ensimmäisen asemakaavan alueella katualueet, joita kaupunki ei omista, se saa hallintaansa haltuunotolla. Ilmaisluovutuksen ylittävistä korvauksista maanomistajalle sovitaan haltuunottosopimuksella. Varsinainen omistuksen siirtyminen edellyttää kiinteistömuodostuslain mukaista kiinteistötoimitusta tai kiinteistökauppaa.

### **Asuin- ja elinkeinotonttien hankinta**

Kaupunki voi poikkeustapauksissa hankkia myös jo kaavoitettuja alueita haltuunsa. Näistä tapauksista neuvotellaan aina erikseen arvioiden tonttimaan tarve sekä kunnallistekniset edellytykset ja aikataulu.

### **Yleisten rakennusten tonttien hankinta**

Kaupunki pyrkii yleisten rakennusten tonttien hankinnassa ensisijaisesti vapaaehtoiisiin kaappoihin, mutta voi tarvittaessa käyttää kaupungin lunastusoikeutta.

## 4.3 Kaupungin maaomaisuuden hallinta

### 4.3.1 Vuokratonttien hallinta

Kaupungilla on vuokratontteja n. 230 kpl. Omaisuutta hallinnoi mittaus- ja kiinteistöpalvelut.

### 4.3.2 Yleisten alueiden hallinta

Kaupunki ei myy eikä vuokraa yleisiä alueita yksityisille maanomistajille. Maanomistaja voi tehdä aloitteen maaomaisuuden siirrosta (esim. puistomaan liittämistä tontin osaksi). Mahdollisuudet maaomaisuuden siirrolle selvitetään kaavoituksen kautta. Kaavoituskustannuksista vastaa se, jonka intresseissä kaavamuuotos on. Päätöksen kaavoituksen aloittamisesta tekee aina erikseen kaupunginhallitus. Kaavamuuotoksen myötä siirtyvän maaomaisuuden hinnoittelusta vastaa kaupunginvaltuusto tonttintahinnoittelulla.

## 4.4 Tontin luovutus

Kaupungilla tulee olla riittävä määrä tontteja asuntorakentamisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin.

Tonttipolitiikan keinoilla voi kaupunki houkutella uusia asukkaita tai pyrkiä rajoittamaan väestönkasvua. Tonttipolitiikka antaa myös mahdollisuuksia ohjata väestönkasvua ja väestön sijoittumista.

### 4.4.1 Asuintonttien luovutus

#### **Määrä**

Strategian mukaiseen tavoitteeseen pääsemiseksi kaupungin on voitava luovuttaa 15 – 20 tonttia vuosittain.

#### **Aikataulu**

Tontinluovutus sidotaan kunnallistekniikan rakentamisaikatauluihin. Kun maapolitiikkaa käytetään ja kehitetään Karkkilassa tämän ohjelman pohjalta, tulee kaupungille mahdolliseksi ohjata rakentamista ja kunnallisteknisten investointien tehokasta käyttöä.

#### **Myyntitapa, valinta**

Karkkilan kaupunki luovuttaa tontteja ensisijaisesti itselleen rakentaville.

Etusija on ensimmäistä tonttia hakevilla.

Kun elinkeinotoiminnan harjoittaja toimii perustajaurakoitsijana luovutetaan tällöin asuinkäyttöön tarkoitettuja tontteja kohde kerrallaan edellisen kohteen valmistumisen jälkeen.

Tontin hinta määräytyy valtuuston hyväksymien tontinluovutusperusteiden mukaisesti.

Avointa tarjouskilpailua voidaan käyttää täydentävänä luovutusmenettelynä arvokohteissa ja yksittäisissä tapauksissa

#### **Aluerakentamiskohteet**

Asemakaavan toteuttamiseksi aluekokonaisuuksina ja rakentamisen ja miljöön muodostuksen ohjaamiseksi voi kaupunki tehdä aluerakentamissopimuksia, joista päätetään erikseen.

Alueet luovutetaan rakentamiselle tarjouskilpailun kautta.

### 4.4.2 Elinkeinotontin luovutus

Elinkeinotontteja luovutetaan hakujärjestyksessä. Tontin luovutusehdot ja rakentamisvelvoitteet määritellään kauppakirjassa. Tontin hinnan määrittelee kaupunginvaltuusto.

## 4.5 Asemakaavojen toteutus

Tonttitarjonnan varmistamiseksi ja kunnallistekniikan rakentamisen ja tehokkaan käytön edistämiseksi on tärkeää varmistaa kaavojen toteutuminen

### 4.5.1 Rakentamisvelvoite

Kaupungin tontin luovutukseen liittyy kauppakirjan ehtona tontin rakentamisvelvoite. Rakentamisvelvoite on kirjattava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Sopimukseen on kirjattava myös sanktiot, ellei rakentamisvelvoite toteudu.

### 4.5.2 Rakentamiskehoitus

Rakentamispaineiden ja tonttikysynnän kasvaessa, tilanteessa jossa yksityisillä maanomistajilla on runsaasti rakentamattomia tontteja, voidaan antaa rakentamiskehoitus. Rakentamiskehoutuksen antamisesta päättää kaupunginhallitus. Rakentamiskehoutuksista ja siihen perustuvasta lunastuksesta on säädetty MRL 97 §:ssä.

Mikäli kaupunki käyttää rakentamiskehoutuksia on ennen kehotuksen antamista selvitettävä alueellinen markkinatilanne sekä kunnallistekninen valmius ja asemakaavan ajantasaisuus. Tavoitteena ei ole kaikkien kaupungin alueella olevien tonttien saattaminen samanaikaisesti markkinoille. Kehotusta ei tule antaa, jos kaavan toteutukselle ei ole markkinoilla edellytyksiä. Kaupungin on myös selvitettävä resurssit lunastuksen käyttöön ennen rakentamiskehoutuksen antamista.

### 4.5.3 Korotettu kiinteistövero

Asemakaavan toteutumisen edistämiseksi on kaupungilla mahdollisuus kiinteistöverolain mukaisesti määrätä rakentamattomalle ja kunnallistekniikan piirissä olevalle kiinteistölle korotettu kiinteistövero. Kiinteistöveron suuruudesta päättää kaupunginvaltuusto vuosittain. Korotettu kiinteistövero voi olla korkeintaan 3 %.

### 4.5.4 Yksityisten tonttien välitys ja markkinointiyhteistyö

Karkkilassa on runsaasti kaavoitettua ja yksityisessä omistuksessa olevaa tonttivarantoa. Kaupunki kehittää yhteistyötä yksityisten maanomistajien kanssa tonttimarkkinoinnin edistämiseksi tavoitteena tiivis ja toimiva yhdyskuntarakenne sekä kunnallistekniikan tehokas käyttö.

#### 4.5.5 Asemakaavojen ajantasaisuuden arvioiminen

Kaupunki huolehtii asemakaavojen arvioinnista ja tarpeellisesta saneerauksesta vastaamaan ajan vaatimuksia.

### 4.6 Kaavoituksen ja maapolitiikan yhteensovittaminen

#### 4.6.1 Maapolitiikka ja yleiskaavoitus

Kaupungin kasvupaineet kohdentuvat tällä hetkellä keskustan alueelle, Ahmoon alueelle sekä haja-asutusalueelle kaupungin eteläisiin osiin vt 2:n vaikutusalueella. Käynnissä on keskustan ja eteläisten osien yleiskaavoitus, joka aikataulun mukaan tulee valmistumaan vuoden 2009 aikana. Kaupungin raakamaan hankinnassa tulee huomioida yleiskaavassa esitetyt tavoitteet maankäytölle.

Koko kaupunkia koskevan yleiskaavan laatiminen olisi tarpeen ja tulisi laadittavaksi v. 2009 ...2012

#### **Rakennuskielto yleiskaavan laatimiseksi**

Kun yleiskaavan laatimistyö aloitetaan, on alue syytä määrätä rakennuskieltoon. Tämä helpottaa maapoliittisten keinojen käyttöä, etenkin maanhankintaa. Samalla voidaan varmistaa, ettei hajarakentaminen haittaa tulevaa asemakaavoitusta.

#### **Maanhankinta**

Raakamaan hankinnassa tulee painopisteen olla yleiskaavan mukaisilla laajentumisalueilla.

#### 4.6.2 Maapolitiikka ja asemakaavoitus

#### **Kaavoitusohjelma ja kaavoituskatsaus**

Kaavoitusohjelmassa ja/tai -katsauksessa ei pidä esittää asemakaavahankkeita, joiden osalta maanhankinta tai sopimusneuvottelut ovat vielä kesken.

#### **Yksityisen maan asemakaavoittaminen ja sopimukset**

Yksityisen maan kaavoitustyö voidaan käynnistää vasta, kun siitä on tehty sopimus, ks 4.2.2

#### **Rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi**

Asemakaava-alueelle voidaan asettaa rakennuskielto kaavoitustyön turvaamiseksi. Rakennuskiellosta päätetään aina erikseen.



## 4.7 Seudullinen maankäytön yhteistyö

Karkkilan kaupungilla ei ole tällä hetkellä maankäytöllistä kosketuspintaa rajanaapureiden kanssa. Kaupunki on ollut mukana Länsi-Uudenmaan kehityskuvan laadinnassa sekä Länsi-Uudenmaan MAL-yhteistyössä. MAL-yhteistyötä jatketaan MAL- selvityksen pohjalta yhteisellä työohjelmalla.

## 4.8 Hajarakentamisen ohjaaminen

### 4.8.1 Rakennusjärjestys

Hajarakentamisen ohjaamisessa keskeinen työkalu on rakennusjärjestys, jossa määritellään suunnittelutarvealueet. Näillä alueilla rakennusluvan edellytykset arvioidaan ns. laajennetulla lupamenettelyllä.

### 4.8.2 Kantatilaperiaate:

Lupamenettelyssä varmistetaan myös maanomistajien tasapuolinen kohtelu ns kantatilaperiaatteen avulla. Alueilla, joissa ei ole rakentamista ohjaavaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, arvioidaan rantavyöhykkeen ulkopuolinen "hajarakennusoikeus" kantatilatarkastelulla ensimmäisestä rakennuslain voimaantulosta 01.07.1959 alkaen siten, että mitoituksen lähtökohtana on lain voimaan tullessa ollut kantatilan koko siten, että:

1. rakennuspaikka / 1 ha\*
2. rakennuspaikka / 4 ha
3. rakennuspaikka / 9 ha
4. rakennuspaikka / 10 ha
5. + rakennuspaikka / 20 ha, + 20 ha ...

\* Poikkeuksen voi muodostaa ennen ensimmäisen rakennuslain voimaantuloa rakennuspaikaksi lohkottu alle 1,0 ha:n ja yli 0,5 ha suuruinen alue edellytyksellä, että se täyttää muut rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset.

Mitoituksen lähtökohtana on arvioitavissa oleva rakennuskelpoinen maa-alue, jolloin mitoituksen perustana olevan kantatilan maa-alueesta vähennetään mm. suoalueet ja muu rakentamiskelvoton maa.

Laskennallisen tarkastelun lisäksi rakennuspaikan tulee täyttää myös muut rakentamisen edellytykset.

**Liitteet:**

<b>Liite 1</b>	<b>Karkkilan kaupungin väestökehitys</b>
<b>Liite 2</b>	<b>Elinkeinotonttien tarve /laskentakaava</b>
<b>Liite 3</b>	<b>Maapolitiikan keinot/ maapolitiikkaan liittyvä lainsäädäntö</b>
<b>Liite 4</b>	<b>Tontinmyyntihinnoittelun periaatteet</b>
<b>Liite 5</b>	<b>Kauppakirja- ja vuokrasopimusmallit</b>

**Maapoliittisen ohjelman valmisteluprosessi:**

Tiedottaminen maapolitiikan haasteista, tehtävistä, tavoitteista ja keinoista (ymla, kh, tark.ltk)  
Maapoliittinen iltakoulu 5.6.2006, periaatteet, vaikutukset, keinot  
Valtuustoseminaari 20. – 21.04.2007, ohjelmarunko, aikataulu  
kh 17.12.2007  
kh 14.01.2007, kh hyväksynyt  
kvalt 28.01.2008

# Elinkeino\_maantarve 2005-2030 tarkistettu2007.xls

	1999	2003	2004	2005	2010	2015	2020	2025
<b>KOKO KUNTA</b>	<b>2400</b>	<b>2379</b>	<b>2455</b>	<b>2505</b>	<b>2728</b>	<b>3041</b>	<b>3538</b>	<b>4118</b>
<b>S1 KIRKONKYLÄ</b>	<b>584</b>	<b>611</b>	<b>606</b>	<b>612</b>	<b>656</b>	<b>729</b>	<b>846</b>	<b>984</b>
T 11 KIRKONMÄKI	298	324	323	330	383	435	512	599
T 12 PÄÄKSLAHTI - METSÄKYLÄ	49	54	52	52	52	57	66	76
T 13 OINASJOKI	48	47	44	46	52	67	84	106
T 14 OLKKALA	99	89	90	90	84	85	92	101
T 15 JOKIKUNTA/VANJÄRVI	90	97	97	94	85	85	92	102
<b>S 2 NUMMELA</b>	<b>1209</b>	<b>1162</b>	<b>1228</b>	<b>1271</b>	<b>1406</b>	<b>1546</b>	<b>1783</b>	<b>2071</b>
T 21 NUMMELAN KESKUS	615	553	610	653	781	874	1020	1189
T 22 LEMMETTI	246	232	223	223	217	210	216	232
T 23 HIIDENRANTA	215	213	226	223	214	219	240	270
T 24 TORHOLA	4	6	7	9	32	65	98	132
T 25 VESIKANSA/MYLLYLAMPI	62	75	72	73	70	70	76	86
T 26 PALOJÄRVI	67	83	90	90	92	108	133	162
<b>S 3 OJAKKALA</b>	<b>259</b>	<b>249</b>	<b>257</b>	<b>254</b>	<b>260</b>	<b>292</b>	<b>345</b>	<b>401</b>
T 31 OJAKKALA	114	146	147	142	139	160	195	232
T 32 PYÖLI/METSÄKULMA	37	29	29	29	28	28	30	32
T 33 HIIDENSILTA	31	18	19	19	21	23	25	29
T 34 TERVALAMPI	77	56	62	64	72	81	95	108
<b>S 4 KAAKKOINEN SUURALUE</b>	<b>203</b>	<b>204</b>	<b>211</b>	<b>213</b>	<b>256</b>	<b>319</b>	<b>396</b>	<b>478</b>
T 41 OTALAMPI	46	60	62	63	102	149	201	255
T 42 SIIPPOO	63	54	57	58	65	74	87	101
T 43 HÄRKÄLÄ/VAAKKOI	94	90	92	92	89	96	108	122
<b>S 5 KOILLINEN SUURALUE</b>	<b>145</b>	<b>142</b>	<b>138</b>	<b>139</b>	<b>136</b>	<b>146</b>	<b>162</b>	<b>180</b>
T 51 VIHTIJÄRVI	30	42	41	42	43	49	56	64
T 52 HAIMOO	86	69	68	70	71	74	81	89
T 53 SELKI	29	31	29	27	22	23	25	27
				1,32 %	1,78 %	2,29 %	3,27 %	3,28 %

## Elinkeino\_maantarve 2005-2030 tarkistettu2007.xls

224 KARKKILA	2006	2010	2015	2020	2025	2030	Lisäys 2006-2030
<b>KOKO KUNTA</b>	<b>8 920</b>	<b>9 414</b>	<b>10 040</b>	<b>10 710</b>	<b>11 425</b>	<b>12 026</b>	3 106 34,8 % %
<b>Kasvuprosentti vuodessa</b>		1,36 %	1,30 %	1,30 %	1,30 %	1,03 %	
25-64 vuotiaita	<b>4 835</b>	<b>5 159</b>	<b>5 452</b>	<b>5 816</b>	<b>6 204</b>	<b>6 530</b>	
Työssä käyviä v. <b>2005</b>	<b>4 060</b>	4 334	4 583	4 892	5 222	5 500	
Osuus työikäisistä	83,97 %	84,02 %	84,07 %	84,12 %	84,17 %	84,22 %	muutos kaudella <b>0,05 %</b>
Osuus koko väestöstä	45,52 %	46,04 %	45,65 %	45,68 %	45,70 %	45,73 %	
<b>85 %</b> työpaikkaomavaraisuus *	<b>3 474</b>	3 684	3 896	4 158	4 439	4 675	
uusia työpaikkoja yhteensä		210	422	684	965	1 201	
niitä varten toimitilaa (50 kem <sup>2</sup> /tp)		10 505	21 091	34 214	48 226	60 039	
tonttimaata ha (e=0,3)		4	7	11	16	20	
ja raakamaata ha		7	14	23	32	40	
<b>75 %</b> työpaikkaomavaraisuus	3 045	3 251	3 437	3 669	3 916	4 125	
uusia työpaikkoja	-429	-223	-37	195	442	651	
niitä varten toimitilaa (50 k-m <sup>2</sup> /tp)	-21 450	-11 167	-1 826	9 753	22 117	32 540	
niille tonttimaata yhteensä ha (e=0,3)	-7	-4	-1	3	7	11	133,8 9 054
ja raakamaata yhteensä ha	-14	-7	-1	7	15	22	

Mustalla esitetyt luvut ovat todellista tilastotietoa.

Sinisellä esitetyt luvut ovat ennusteita.

Vuoden 2005 työpaikkaomavaraisuus 85,57 %

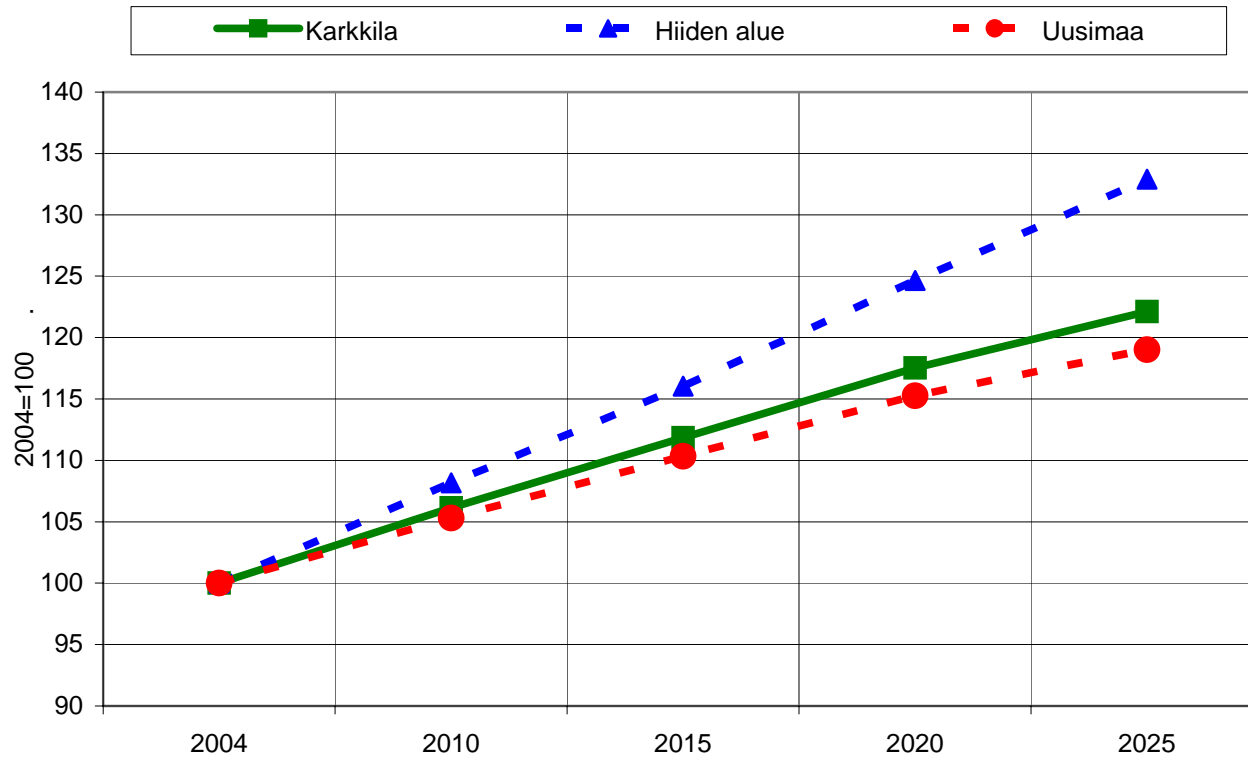
**-työpaikkaomavaraisuus on laskettu työllisistä, ei sisällä työttömiä 345**

**-jos työpaikkaomavaraisuus lasketaan työttömät mukaan lukien = 4405, omavaraisuus on 79%**

# Väestökehitys

## Karkkila

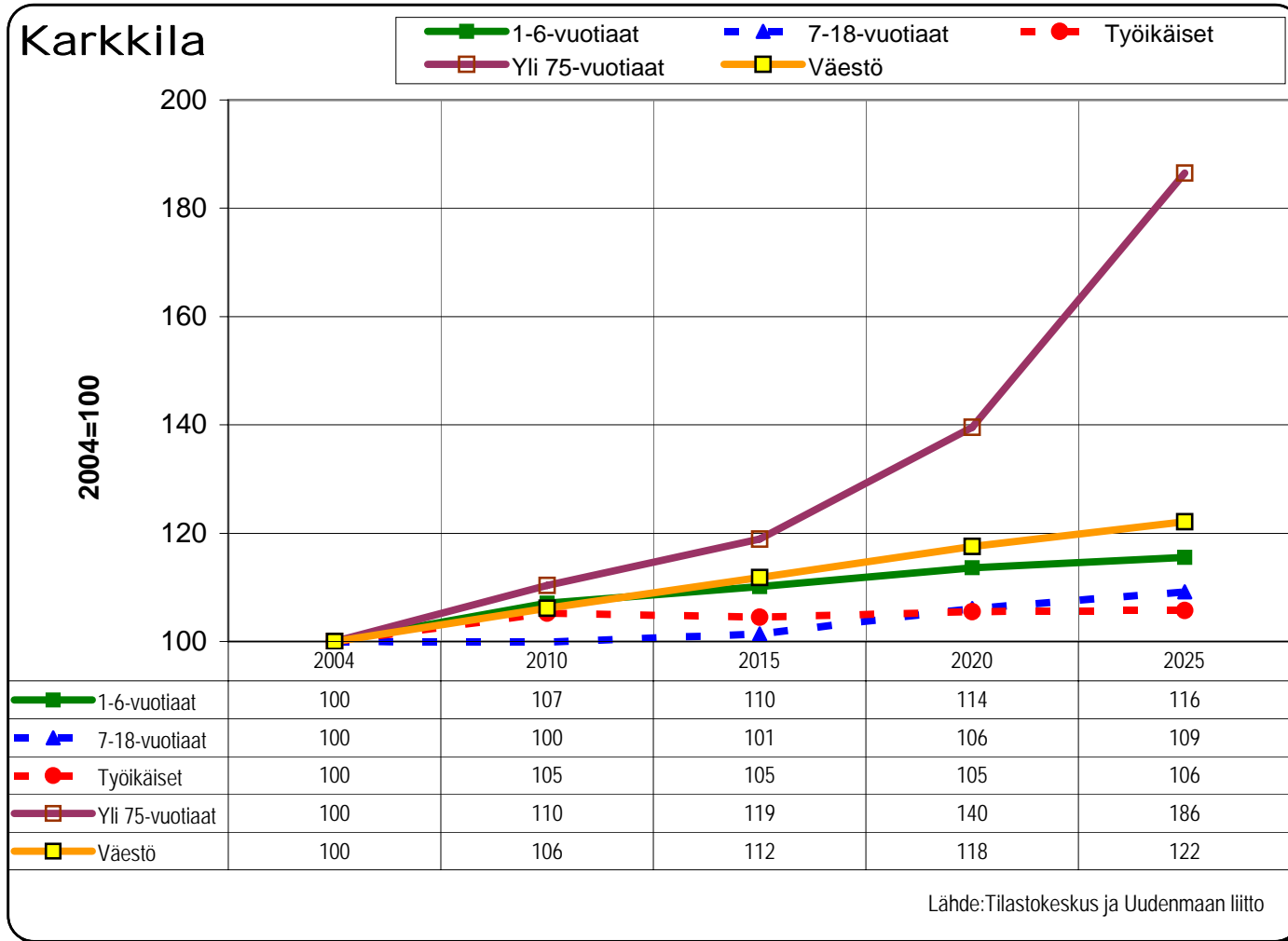
## Koko väestö



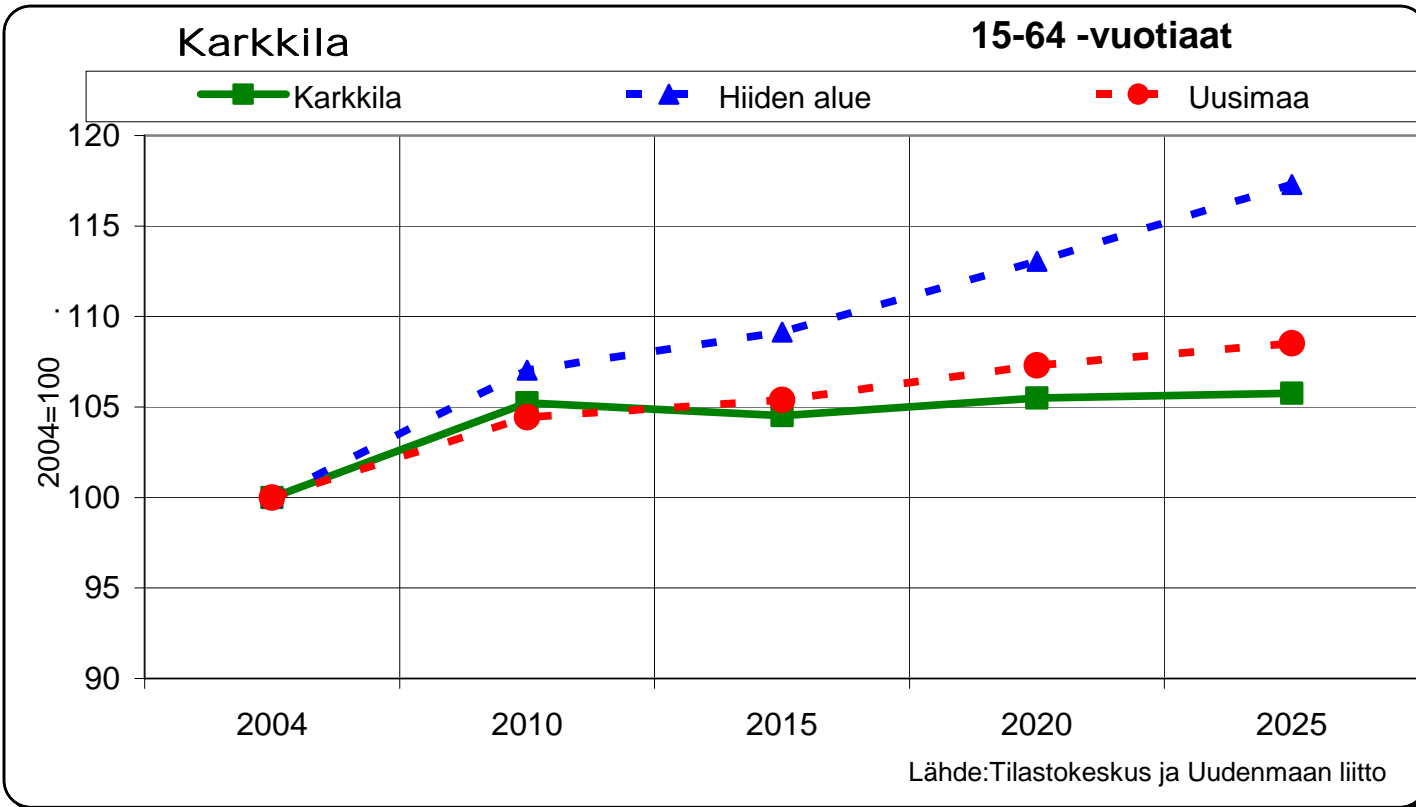
Lähde: Tilastokeskus ja Uudenmaan liitto

		2004	2010	2015	2020	2025
Karkkila	Asukkaita	8 763	9 300	9 800	10 300	10 700
	2004=100	100	106	112	118	122
Hiiden alue	Asukkaita	59 031	63 850	68 500	73 580	78 450
	2004=100	100	108	116	125	133
Uusimaa	Asukkaita	1 349 577	1 421 050	1 488 900	1 555 680	1 606 150
	2004=100	100	105	110	115	119

# Väestökehitys ikäluokittain

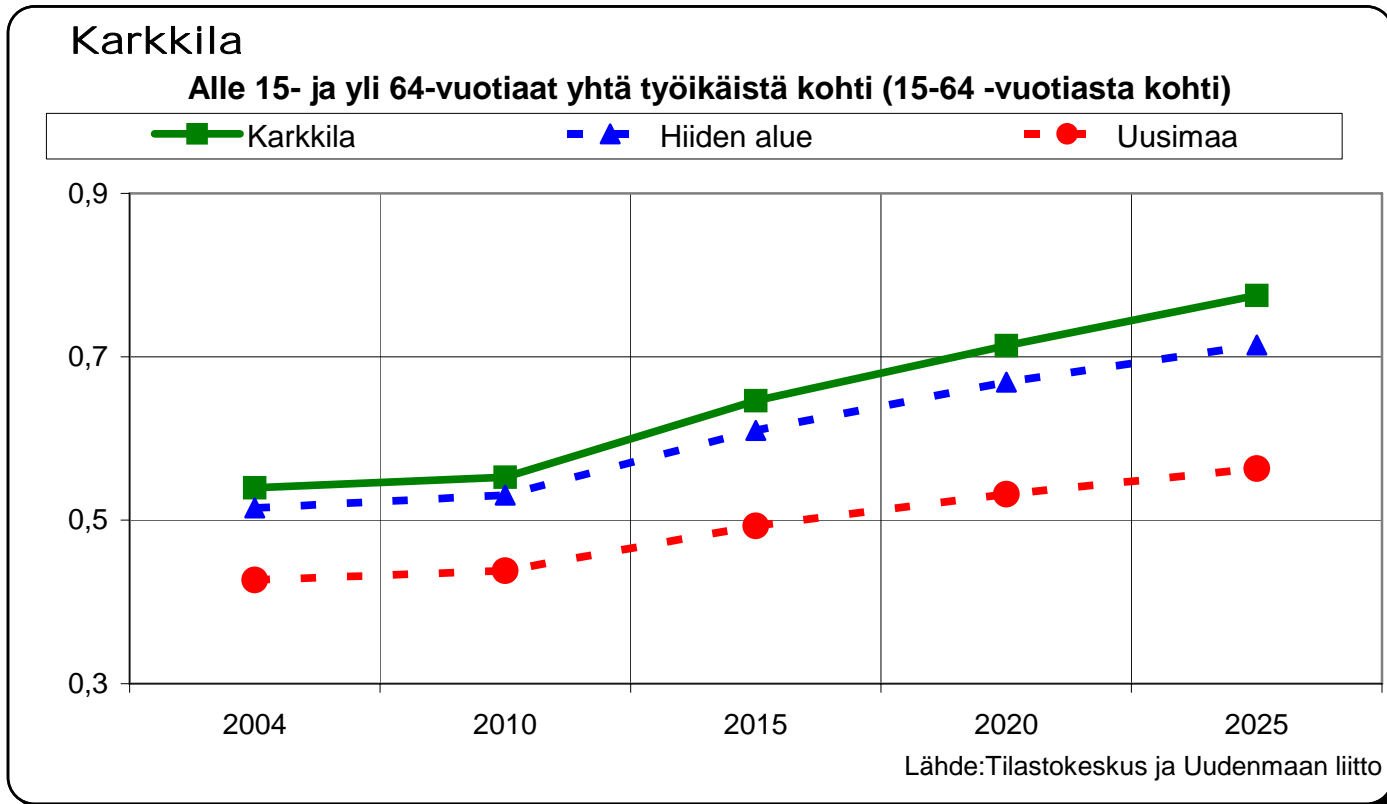


## Työikäiset



		2004	2010	2015	2020	2025
Karkkila	15-64 -vuotiaat	5 682	5 979	5 939	5 994	6 009
	2004=100	100	105	105	105	106
Hiiden alue	15-64 -vuotiaat	38 903	41 638	42 456	43 977	45 631
	2004=100	100	107	109	113	117
Uusimaa	15-64 -vuotiaat	944 912	986 841	995 791	1 013 918	1 025 411
	2004=100	100	104	105	107	109

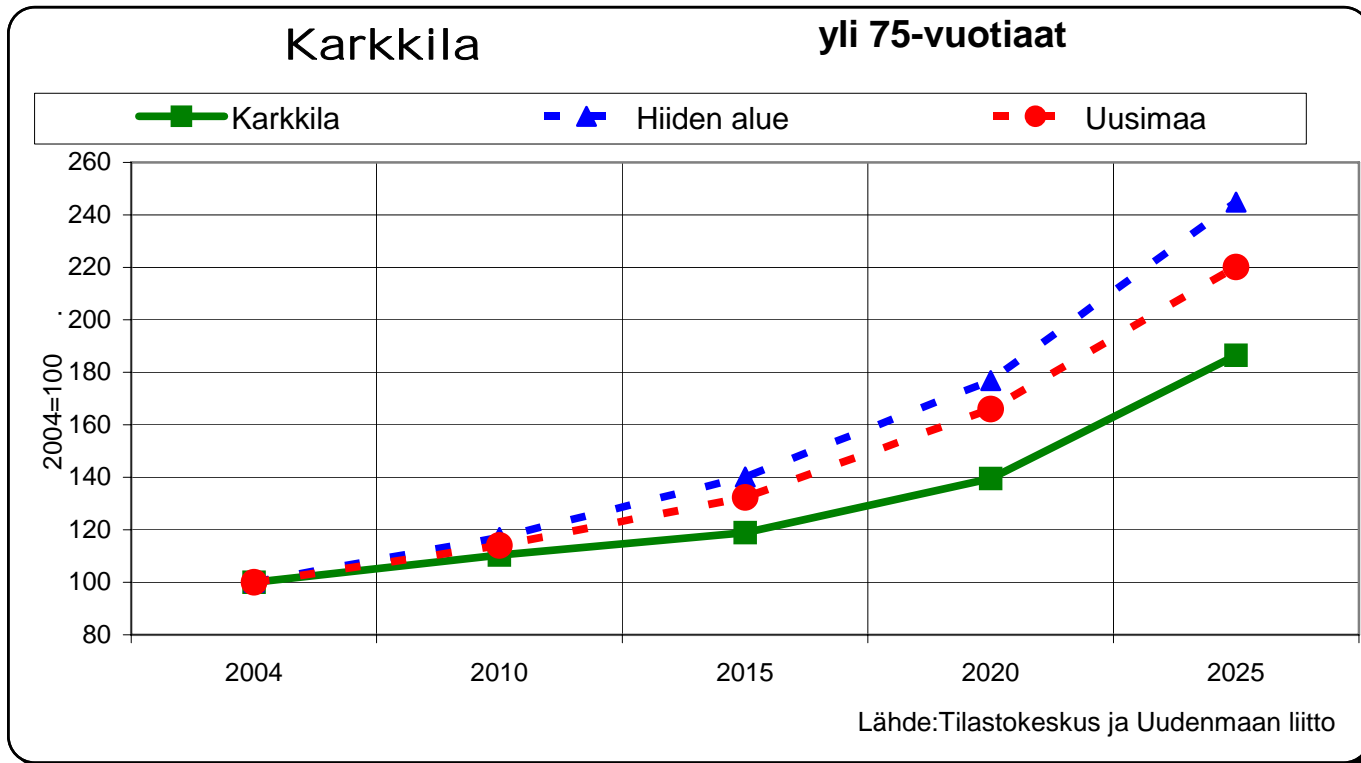
# Demografinen huoltosuhde



		2004	2010	2015	2020	2025
Karkkila	Huoltosuhde	0,54	0,56	0,65	0,72	0,78
	2004=100	100	102	120	132	144
Hiiden alue	Huoltosuhde	0,52	0,53	0,61	0,67	0,72
	2004=100	100	103	119	130	139
Uusimaa	Huoltosuhde	0,43	0,44	0,50	0,53	0,57
	2004=100	100	103	116	125	132

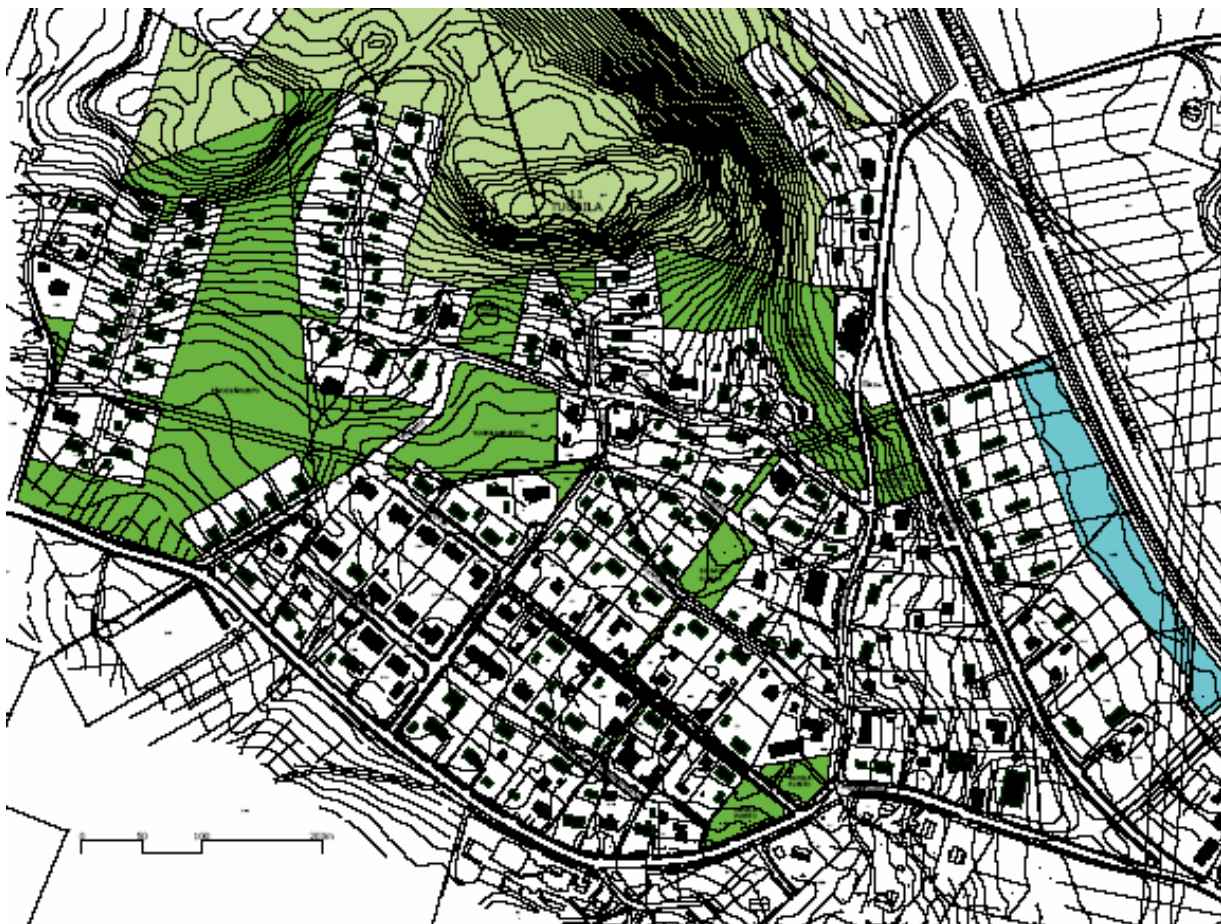


# Vanhusväestö



		2004	2010	2015	2020	2025
Karkkila	yli 75-vuotiaat	794	876	944	1 108	1 481
	2004=100	100	110	119	140	186
Hiiden alue	yli 75-vuotiaat	3 872	4 534	5 427	6 847	9 482
	2004=100	100	117	140	177	245
Uusimaa	yli 75-vuotiaat	70 521	80 401	93 318	117 076	155 275
	2004=100	100	114	132	166	220

## Karkkilan kaupunki Omakotitonttien hinnoitteluperusteet 2008 ...



## **Omakotitonttien hinnoittelun perusteet Karkkilan kaupungissa**

Aikaisemmin Karkkilan kaupunki on käyttänyt tonttien hinnoittelussa vyöhykejakoja, joka on määräytynyt suoraan tonttien keskustaetäisyyden mukaan. Vyöhykejako poistettiin v. 2006, jolloin ainoana muuttujana on omakotitontin pinta-ala sekä rivi- ja kerrostalotonttien osalta kerrosala. Tällaisella hinnoittelulla laadukkaat tontit ovat suhteellisesti huomattavasti edullisempia, kuin ominaisuuksiltaan vaatimattomammat tontit. Nykyisessä tilanteessa ongelmaksi on muodostunut, että tonttien kasvavan kysynnän vuoksi uusien kaava-alueiden laadukkaimmat tontit käyvät nopeasti kaupaksi ja vastaavasti vaatimattomammat tontit pysyvät pitkäänkin kaupungin tonttivarannossa. Rakennettua infraa ei pystytä täysimääräisesti ja tehokkaasti hyödyntämään.

Tilanteen korjaamiseksi on laadittu uudet tonttien hinnoitteluperiaatteet, jossa tonttien luovutushintaa korjataan kertoimilla tonttien eri ominaisuuksien mukaisesti. Hinnoittelun lähtökohtana on alueen kunnallistekniikan rakentamiskustannukset ja muut mahdolliset kustannustekijät.

Lopullinen luovutushinta määräytyy seuraavien tekijöiden perusteella:

**TP**, omakotitontin tonttipinta-ala tonttinelämetreinä (m<sup>2</sup>) painotettuna  
asuinrakennusoikeus < = 200 kem<sup>2</sup>, kerroin 1,0  
asuinrakennusoikeus > 200 kem<sup>2</sup>, kerroin 1,2  
asuinrakennusoikeus > = 250 kem<sup>2</sup>, kerroin 1,4

### **Omakotitonttien tonttikohtaisiin ominaisuuskertoimiin vaikuttavia tekijöitä ovat mm.**

**A**, sisäiseen korjauskertoimeen vaikuttavat tekijät:

- A 1** Tontin piha-alueen avautumisilmansuunta
- A 2** Tontin rakennettavuus
- A 3** Tontin rajoittuminen viereisiin kiinteistöihin ja virkistysalueisiin
- A 4** Liikennevirrat tonttiin rajoittuvalla kadulla tai kaduilla
- A 5** Muut tekijät

#### **A 1 Oleskelupiha-alueen avautumisilmansuunnan oletama (havinnepiirros)-**

Itä-etelä; kerroin 1  
Etelä-länsi; kerroin 1.3  
Länsi-pohjoinen; kerroin 1.2  
Pohjois-itä; 0.9

#### **A 2 Tontin rakennettavuus**

Hiekka- tai sora-ainespohja; kerroin 1.3  
Moreeniainespohja; kerroin 1

Savi- tai silttimaa-ainespohja; kerroin 0,9  
Pintakallio rakennusalalla; kerroin 0.8 (silmin havaittavaa)

### **A 3 Tontin rajoittuminen viereisiin kiinteistöihin, tontteihin tai katuihin**

Tontti muodostaa yksin rakennuskorttelin ja rajoittuu virkistysalueisiin tai vast; kerroin 1.3

Tontti rajoittuu muihin tontteihin yhdeltä rajalta, muutoin virkistysalueeseen tai vast; kerroin 1.2

Tontti rajoittuu muihin tontteihin kahdelta rajalta, muutoin virkistysalueeseen tai vast; kerroin 1.1

Tontti rajoittuu muihin tontteihin kahdelta rajalta,; kerroin 1

Tontti rajoittuu muihin tontteihin kolmelta rajalta tai kahdelta sivulta tontteihin ja kahdelta katuun; kerroin 0.9

Tontti rajoittuu muihin tontteihin yhdeltä rajalta ja muilta osin katuun; kerroin 0,8

### **A 4 Liikennevirrat tonttiin rajoittuvalla kadulla**

- Kadun tai ”kirveenvarren” pääty; kerroin 1.3

- Päätyvän kadun ”Pistokadun” tai varrella; kerroin 1.2

- Päävirran (alueen sisäisen liikenteen) välittömässä vaikutuspiirissä; kerroin 1

- Kulmatontti, liikenne tontin kahdella sivulla; kerroin 0.8

- 3 kadun kulmatontti, liikenne tontin kolmella sivulla; kerroin 0.7

### **B Kustannusvastaavuuden kautta määritelty alueellinen perusneliöhinta**

Neliöhinnan muodostumiseen vaikuttavat kiinteät kustannukset, kuten kunnallistekniikan ja katujen rakentaminen, maan hankintahinta, kaavoitus ym.

### **C, Taajaman palvelukeskuksen etäisyys**

Keskustasta (torin-/kirkonalue) mitattuna ensiksi alittuvan vyöhykkeen etäisyys on määräävä.

**Vyöhyke 1:n alueelle** luetaan sijainti alle **1 km** etäisyydellä taajaman palvelukeskuksesta, kerroin 1.2

**Vyöhyke 2:n alueelle** luetaan sijainti alle **2 km** etäisyydellä taajaman palvelukeskuksesta, kerroin 1

**Vyöhyke 3:n alueelle** luetaan sijainti alle **3 km** etäisyydellä taajaman palvelukeskuksesta, kerroin 0.8

### **Muut tekijät**

Erityisistä syistä, kuten tavanomaista korkeammista kunnallistekniikan toteuttamiskustannuksista/ kaavatontti aiheutuvat menot, maisema-arvoista tai ympäristön haittatekijöistä (immissiohaitat) johtuvista syistä, voivat harkinnanvaraisesti korottaa tai laskea enimmillään 20 % tontin ominaisuuskertoimilla määritettyä myyntihintaa.

Laskentakaava tontin hinnalle on siis:

**Tontin hinta = TP x A x B x C**, kun

**TP** = tontin pinta-ala, painotettuna rakennusoikeuden määrällä

**A** = sisäisten korjauskertoimien keskiarvo \*

**B** = kustannusvastaavuuden kautta määritetty alueellinen perusneliöhinta €/m<sup>2</sup>\*

**C** = ulkoinen tekijä, palvelukeskuksen etäisyyskerroin, joka vaikuttaa suoraan matkan mukaisena kertoimena hintaan.

### **Muutokset/ lisäykset tonttien perusmyyntihintoihin**

Rivitalotonttien AP/AR perusmyyntihinta 105 €/k-m<sup>2</sup> ja AK- tonttien perusmyyntihinnaksi määrätään 115 €/k-m<sup>2</sup>.

Mikäli muodostuu tilanne, että kaava-alueen valmiiksi rakentaminen viivästyy syystä, että alueella jäljellä olevat tontit eivät käy kaupaksi, mutta kaava-alue on rakennettu vähintään 80%:sti, on kaupunginhallituksella tällöin mahdollisuus harkinnanvaraisesti alentaa jäljellä olevien tonttien myyntihintaa enimmillään 30%.

Kaupunginhallitus voi poikkeustapauksissa asettaa yksittäisille tonteille valtuuston määrittelemiä tontinmyyntihintojen perusteita korkeamman vähimmäishinnan ja myymään tontin julkisella myynnillä vahvistettuun korkeampaan luovutushintaan, mikäli kyseessä on ominaisuuksiltaan arvokas tontti. Kaupunginhallitus pidättää itsellään oikeuden hyväksyä tai hylätä jätetyt tarjoukset.

Uusien asuntoalueiden tonttien varaamisessa pidetään 7 päivän yleinen varausaika, jonka jälkeen mahdolliset päällekkäiset varaukset arvotaan ja jätetyt varaukset vahvistetaan. Tonttien varaamismahdollisuudesta tiedotetaan ennakkoon. Näin mahdollistetaan aidosti tasavertainen mahdollisuus uuden asuntoalueen markkinointitilanteessa ko. tonttien varaamiseen.

Tämä tontinluovutuksen hinnoittelumalli soveltuu käytettäväksi vuoden 2008 aikana luovutuksen piiriin tulevien asuinalueiden omakotitonttien hinnoittelussa ja alueilla missä on alkamassa uusien osa-alueiden luovutus esim. Polarin – ja Köyliönpolun asuinalueet. Muilla asuntoalueilla on perusteltua säilyttää nykyiset kiinteät luovutushinnat niin kauan kuin julkisessa myynnissä olevia omakotitontteja on ko. asuntoalueilla tarjolla.

Asuntoaluekohtaisen hinnoittelun siirtymävaiheessa on jo rakennetuilla ja myyntiin avatuilla alueilla (vanhat alueet) voimassa yleinen myyntihinta 16 €/m<sup>2</sup>, jota voidaan tarkistaa vuosittain.