



NOKIANKAUPUNKI

MAAPOLIITTINEN OHJELMA 2016

Hyväksytty valtuustossa 7/11. 2016
Muutokset hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2018 § 52

1. Lähtökohdat

1.1 Tampereen kaupunkiseudun kunnissa keväällä 2015 hyväksytty rakennesuunnitelma 2040 on maakuntakaavan ohella koko kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen kehitystä osoittava strateginen suunnitelma. Rakennesuunnitelma näyttää kuntien yhteisen tavoitteen alueen kasvun ja elinvoiman ylläpitämiseksi, ja siinä tarkastellaan seudun taajamarakennetta taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestäväenä sekä arjen sujuvuutta edistävänä kokonaisuutena. Tärkeitä osia ovat esimerkiksi raideliikennettä ja palveluverkkoa koskevat seudulliset ratkaisut sekä monipuolinen asuntotuotanto.

Rakennesuunnitelman perustavoitteet:

- Varaudutaan väestön kasvuun
- Tiivistetään yhdyskuntarakennetta
- Kehitetään keskustoja ja keskuksia
- Parannetaan asuinympäristön laatua ja monipuolisuutta
- Vahvistetaan elinkeinoelämän kasvua
- Uudistetaan liikkumisen tapoja
- Parannetaan palvelujen saavutettavuutta
- Edistetään seudullisesti merkittävien hankkeiden toteutusta
- Parannetaan suunnitelman sitovuutta ja toteuttamisen ohjelmointia

Koko seudulla varaudutaan hieman yli 4 000 asukkaan vuotuiseseen kasvuun. Nokialla väestönkasvu pyritään ohjaamaan pääasiassa kahdelle tärkeimmälle kasvualueelle, eli keskustaan ja Harjuniittyyn. Näin säästeetään kunnallistekniikan investointikustannuksia ja tuetaan joukkoliikenteen, erityisesti paikallisjunaliikenteen, kehittymisedellytyksiä. Nokialla laskennalliset väestönkasvuluvut, joissa varaudutaan väestön kasvun lisäksi asumisväljyyden kehitykseen ja vanhojen asuntojen poistumaan, ovat Harjuniityssä 5 000, keskustassa 6 000, Sammallistossa ja Tervasuolla 1 000 sekä Kohmalassa 1 000. Luvut tarkoittavat kasvua vuodesta 2013 vuoteen 2040. Toteutusohjelman mukaan keskustan ja Harjuniityn kasvu jakautuisi tasaisesti koko kaudelle, Sammaliston ja Tervasuon alueet toteutuisivat vuoteen 2030 mennessä ja Kohmala 2030-luvulla.

Työpaikkojen lisäys suuntautuu Nokialla pääosin keskustaan, Kolmenkulmaan ja Pitkäniemeen.

Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksella vuonna 2015 säädettiin, että kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi. Samalla säädettiin, että kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueel-

laan sekä maapolitiikan harjoittamisesta. Kunnalla tulee olla käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus. Maapolitiikan merkitys on kasvanut ennen kaikkea kunnan elinvoima- ja kasvutekijänä.

Valtion ja Tampereen kaupunkiseudun kuntien välisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksessa (MAL-sopimus) on sovittu, että kunnat ajantasaistavat maapoliittiset periaatteet rakennesuunnitelman toteuttamiseksi. Tätä tukemaan on seutuyhtymässä vuonna 2016 laadittu suunnitelma kuntien yhteisistä maapoliittisista toimintatavoista. Kunnat soveltavat niitä tarvittavilta osin päivittäessään omia maapoliittisia periaatteitaan.

Rakennesuunnitelman toteuttamisessa painottuu maankäytön tehostaminen. Se merkitsee sitä, että toteutetaan ensisijaisesti yhdyskuntarakennetta täydentäviä alueita, hankitaan tarpeen mukaan maata keskeisiltä sijainneilta asemakaava-alueelta, luodaan kannustimia yksityisten alueiden täydennysrakentamiseen, hyödynnetään olemassa olevaa infrastruktuuria ja realisoidaan laadukkuutta parantava maankäyttöllinen potentiaali.

Alueen kehittäminen edellyttää usein omistajan ja toteuttajan kanssa sovittua laatuaan ja palveluihin liittyvää kumppanuutta. Pitkän tähtäimen kasvun hallinnassa on kuitenkin huolehdittava myös uusien alueiden toteuttamisen ennakointi maapolitiikalla. Etenkin elinkeinoelämän muutokset ja usein nopeasti ilmenevät tilatarpeet edellyttävät, että seudulla on tarjolla monipuolisesti yritysalueita.

Maapoliittisten prosessien kriittisin asia on toteutustapojen löytäminen ja siten toteuttamisen varmistaminen. Kuntien talouden ja elinympäristön laadun kannalta on tärkeää, että yhdyskuntarakenteessa olevat rakentamattomat korttelialueet rakentuvat riittävän nopeasti. Siksi kuntien ei tule rajata soveltamisen ulkopuolelle mitään täydennysrakentamista edistävää maapoliittista välinettä.

Vuonna 2016 tehty valtion ja Tampereen kaupunkiseudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2016 - 2019 (MAL-sopimus) on jatkoa aikaisemmille MAL-aiesopimuksille. Lähtökohtana ovat rakennesuunnitelma 2040 ja sen toteutusohjelma. Sopimuksella edesautetaan lähivuosien keskeisten maankäyttö- ja liikennehankkeiden toteutumista. Edellä mainittujen asiakirjojen tavoitteet on otettu huomioon Nokian maapoliittisten periaatteiden uusimisessa. Kaupungin edellinen maapoliittinen ohjelma oli vuodelta 2005.

Tavoitteet edellyttävät pitkäjänteistä ja ennakoivaa maapolitiikkaa, jolla turvataan kaupungin kehityksen mahdollisuudet.

1.2 Maapolitiikan sisällöllisiä tavoitteita määritellään kaupunginvaltuuston hyväksymissä yleiskaavoissa. Yleiskaavoilla pyritään edistämään maakuntakaavan sekä seudun rakennesuunnitelman tavoitteiden mukaista maankäyttöä.

2. Kaavoitus

2.1 Kaupungin kehitystä ja yhdyskuntarakennetta ohjataan ensisijaisesti kaavoituksella. Nokian maankäytön tarkoituksenmukaiseksi ohjaamiseksi tullaan laatimaan koko kuntaa koskeva strateginen yleiskaava tai vielä osayleiskaavattomalle alueelle osayleiskaava.

Ympäristön ja rakentamisen riittävän korkea laatu varmistetaan kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä, joiden toteuttamisesta vastaa osaltaan kaupunkikehityslautakunta ja valvonnasta rakennus- ja ympäristölautakunta. Yksittäisten rakennusten soveltuvuus rakennettuun ympäristöön ja maisemaan varmistetaan riittävän yksityiskohtaisin kaavamääräyksiin ja tai rakennustapaohjein.

2.2 Yhdyskuntarakennetta eheytetään ohjaamalla asumista, työpaikkoja ja palveluja nykyiseen rakentamiseen erityisesti keskustaan ja sen läheisyyteen ja joukkoliikenneyöhykkeille.

Uusilla omakotialueilla on pyritty reiluun tonttikokoon. Tarkoituksenmukaisemman maankäytön edistämiseksi ja kaupunkirakenteen eheyttämiseksi myös erityisen pienille omakotitaloille sekä erityisen tiiviille omakoti-asutukselle voidaan asemakaavoittaa tai muodostaa tontteja.

2.3 Asemakaavoissa käytettäviä pysäköinnin normeja uudistetaan esimerkiksi kaupungin pysäköintopolitiikan laatimisen yhteydessä. Normeissa sovelletaan eri yhdyskuntarakenteet huomioivaa lähestymistapaa ja huomioidaan normien kevennysmahdollisuudet mm. kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen osalta.

2.4 Uusien alueiden asemakaavoitus kohdistetaan lähtökohtaisesti kaupungin omistamille maa-alueille, koska silloin voidaan hallita alueiden rakentamisaikataulua ja rahoittaa tontinluovutustuloilla alueen toteuttamisesta kaupungille aiheutuvia kuluja. Kaupungilla tulee olla elinkeinotoiminnan ja asumisen tarpeisiin asemakaavoitettua tonttivarantoa vähintään kolmen vuoden suunniteltua tontinluovutusta vastaava määrä.

1.3 Maapoliittiset periaatteet ovat tärkeä apuväline johdonmukaisen maapolitiikan toteuttamisessa. Sillä ohjataan maanhankintaa, kaavoitusta, tontinluovutusta, kunnallistekniikan rakentamista ja asuntotuotantoa sellaisin tavoittein, joihin on yhteisesti sitouduttu.

1.4 Maapolitiikalla pyritään hallittuun väestönkasvuun, työpaikkojen lisääntymiseen, toimivaan ja taloudelliseen yhdyskuntarakenteeseen, kunnallistekniikka- ja palveluinvestointien oikeaan ajoitukseen sekä viihtyisän ympäristön syntymiseen.

2.5 Pääperiaatteena on, että kaupunki hankkii raakamaan omistukseensa ennen alueen asemakaavoitusta, eikä yksityisten raakamaita kaavoiteta. Sopimuksia tehdään yleensä vain asemakaavamuutosten yhteydessä.

2.6 Tavoitteena on luoda kehitystavoitteiden edellyttämät aluevaraukset vetovoimaisille ja kehityskykyisille asunto- ja työpaikka-alueille sekä varata asukkaille riittävät virkistysalueet. Suojelualueita kaavoitetaan luonnonsuojelulain mukaisin perustein.

2.7 Maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n mukaan 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. Asemakaavojen ajanmukaisuutta seurataan aktiivisesti ja uudistetaan vanhentuneet asemakaavat ajoissa.

Keskustaajaman alueella on voimassa huomattava määrä, yli 100 kpl, asemakaavoja, jotka on laadittu ennen rakennuslain voimaan tuloa ja joiden keski-ikä on yli 65 vuotta. Vanhat asemakaavat on syytä uusiksi merkinnöiltään voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiksi.

2.8 Asemakaavojen laadintavaiheessa pyritään arvioimaan niiden edellyttämän yhdyskuntarakenteen toteuttamisen kustannukset.

2.9 Kaupunki asemakaavoittaa ensisijaisesti vain pilaantumattomia maita. Jos kaupunki maankäytön kehittämisen takia kaavoittaa maita, joissa on ollut pilaantuneisuutta, niin kaavoituksessa tulee määrätä että ne ennen rakentamista puhdistetaan alle valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisen alemman ohjearvon.

3. Maanhankinta

3.1 Kaupunki hankkii maa-alueita omistukseensa raakamaana ennen asemakaavoitusta yhdyskuntarakentamisen ja virkistykseen tarpeisiin. Maanhankinta kohdennetaan erityisesti seudun rakennesuunnitelman toteuttamisohjelman mukaisille alueille. Tavoitteena on, että raakamaavarantoja tulisi olla vähintään 10 vuoden kaavoitustarvetta vastaavasti. Kaupunki huolehtii siitä, että talousarviossa ja -suunnitelmassa asetettuja tontinluovutus- ja kaavoitustavoitetta varten tarvittava maavaranto on käytettävissä.

3.2 Ensisijainen maanhankintakeino kaavoittamattomilla alueilla on raakamaan osto vapaaehtoisin kaupoin.

3.3 Etuosto-oikeutta käytetään tilanteissa, joissa se on kaupungin kannalta katsoen tarkoituksenmukaista.

3.4 Mikäli raakamaata ei onnistuta vapaaehtoisin kaupoin hankkimaan kohtuullisessa ajassa tai kohtuullisin ehdoin, ollaan kaupungin edun niin vaatiessa valmiita käyttämään lunastusmenettelyä. Tarvittaessa tehdään kaavanlaatumispäätöksiä, joita seuraa rakennuskielto ja lunastusmahdollisuus. Lunastusta haetaan, kun neuvotteluista huolimatta ei päästä molempia osapuolia tyydyttävään ratkaisuun vapaaehtoisesta kaupasta. Edellytyksenä on, että maanomistajalle on annettu kaupungilta kirjallinen ostotarjous, ja että puolen vuoden kuluttua tarjouksen antamisesta ei maakaupassa ole päästy ratkaisuun.

4. Maankäyttösopimukset

4.1 Sopimusmenettelyä käytetään kaavoitettaessa yksityisten omistamia maita. Sopimuksin tehdään yleensä vain asemakaavamuutoksia. Jos kaavamuutoksesta johtuva maan arvonnousu on vähäinen, ei sopimusmenettelyä käytetä. Yksityisten raakamaita kaavoitetaan pääsääntöisesti vain silloin, kun ne luontevasti liittyvät kaupungin maiden kaavoitushankkeisiin tai maankäytön tarkoituksenmukaiseen ohjaamiseen, eikä niiden ostaminen tai lunastaminen kaupungin omistukseen ennen kaavoitustyön aloittamista ole tarkoituksenmukaista, eikä alueiden jättäminen kaavoittamatta ole perusteltua.

4.2 Sopimuskorvaus suhteutetaan kaavan toteuttamisen seurauksena aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja maanomistajan asemakaavoituksesta saamaan taloudelliseen hyötyyn. Maanomistajan tulee osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin 50 %:lla maanarvonnousua vastaavasta määrästä. Lisäksi sopimuskorvauksen on vastattava arvol-

3.5 Kaupungin raakamaaostoissa käytetään vakiintunutta hintatasoa, jota tarvittaessa tarkistetaan yleisen hintakehityksen mukaisesti. Näin saadaan hillittyä raakamaan hinnan nousua, ja pystytään hankkimaan maata vapaaehtoisilla kaupoilla. Kohteiden erityisominaisuudet ja käytöstä johtuvat seikat otetaan huomioon kohteiden hinnoittelussa. Maksuvälineinä käytetään rahaa, vaihtomaita ja tarvittaessa myös rakennus-oikeutta tai tontteja.

3.6 Aktiivista ja pitkäjänteistä maanhankintaa varten varataan vuosittain vähintään nykyisen tasoiset määrärahat. Kaupungin tulee olla varautunut nopeasti tekemään myös suunniteltua suurempia maanhankintapäätöksiä, kun on kyse kaupungin edun ja kehityksen kannalta merkittävistä alueista.

3.7 Kaupungin omistamia maita hyödynnetään myös vaihtomaita. Siksi kaupunki voi ostaa maata myös sellaisilta alueilta, jotka eivät ole tulossa kaavoituksen piiriin.

3.8 Kaupunki vastaanottaa vaihtamalla, ostamalla tai muulla tavalla ensisijaisesti vain pilaantumattomia maita. Jos kaupunki maankäytön kehittämisen takia vastaanottaa maita, joissa on ollut pilaantuneisuutta, niin ne tulee olla puhdistettu alle valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisen alemman ohjearvon. Kaupunki ei ota vastaan nuhraantuneita eikä puhdistamattomia maita eikä maita joiden haitta-aineiden pitoisuus ylittää em. alemman ohjearvon.

taan vähintään kaavan edellyttämän yhdyskuntarakentamisen arvioituja kustannuksia. Sopimuksissa maanarvonnousua arvioitaessa käytetään kaupungin omissa maakaupoissaan soveltamaa raakamaa- ja tonttihinnoittelua, jossa huomioidaan tonttien sijainti kaupunkirakenteessa ja ranta-alueella. Vaikka myöhemmin kohdassa 7.10 todetaan, että muuhun käyttötarkoitukseen kuin valtion tukemaan erityisryhmien asuntotuotantoon käytettävien yleisten rakennusten tonttien hinta on ollut puolet kaupunginhallituksen päättämistä saman alueen omakotitonttihinnasta, lasketaan rakennusoikeutta nostettaessa tällaistenkin tonttien maankäyttösopimuskorvaus arvioidun arvonnousun perusteella.

Jotta pitkittyvissäkin kaavaprosesseissa sovellettaisiin käypää hintatasoa, kaavoituksen käynnistämissopimuksessa käytetään sen laadinta-ajankohdan hinnoittelua, ja lopullisessa maankäyttö- ja luovutussopimuk-

nessa puolestaan sen laadinta-ajankohdan hinnoittelua.

Kaupunki kehittää maankäyttösopimuskäytäntöjä ja kannustimia täydennysrakentamisen edistämiseksi. Erytistilanteissa (keskitetty laitospysäköinti, energiatehokkuus yms.) kaupungilla on mahdollisuus kohtuullistaa sopimuskorvausta.

4.3 Sopimuskorvauksena käytetään ensisijaisesti maa-alueuuvutusta. Toissijaisesti tai maa-alueuuvutuksen täydennyksenä voidaan käyttää rahakorvausta. Korvauksista sovittaessa maanomistajia kohdellaan tasavertaisesti. Raakamaata asemakaavoitettaessa alueuuvutuksen tulee sisältää kaavalla yleisiksi alueiksi muodostuvat maat sekä korttelialueilta noin puolet kaavalla muodostuvasta rakennusoikeudesta. Kortteliluovutuksen sijasta maanomistaja voi sen arvoa vastaavasti maksaa kaavoituksen edellyttämän kunnallistekniikan ja kaavalla muodostuvien virkistysalueiden rakentamiskustannuksia.

4.4 Raakamaan hankintahinnoittelu ja sopimuskorvaukset on suhteutettava toisiinsa niin, että varmistetaan raakamaan hankintamahdollisuudet vapaaehtoisin kaupoin myös tulevaisuudessa. Maankäyttösopimuksen tekeminen ei saisi olla maanomistajalle taloudellisesti edullisempi vaihtoehto kuin raakamaakauppa.

4.5 Maankäyttösopimus tulee voimaan, kun sitä vastaava kaava tulee voimaan. Rahana sovittu sopi-

muskorvaus peritään heti sopimuksen tultua voimaan, ellei toisin ole sovittu esimerkiksi alueen vaiheittaisen rakentamisen vuoksi. Kaupungille tulevien suoritusten vakuudeksi toisen sopijaosapuolen tulee antaa kaupungin hyväksymä vakuus. Vakuutta ei vaadita, kun toisena osapuolena on valtio, kunta tai sellainen seurakunta, jolla on veronkanto-oikeus.

4.6 Maankäyttösopimukset tehdään yksityisoikeudellisina sopimuksina kaupungin ja maanomistajan välillä, ja niistä tiedotetaan lain edellyttämällä tavalla kaavoituskatsauksissa ja kaavoituksen yhteydessä.

4.7 Kun maankäyttösopimus laaditaan sellaisen maanomistajan kanssa, jolle asemakaavalla muodostuu enemmän kuin yksi uusi rakentamaton tontti, tulee maankäyttösopimukseen sisältyä ehto rakentamisaikataulusta ja tämän veloitteen rikkomisesta johtuvasta seuraamuksesta.

4.8 Uudelleen kaavoitettaessa aluetta jonka asemakaava on todettu vanhentuneeksi, maan arvo harkitaan tapauskohtaisesti mutta kuitenkin niin, että sen lähtöhinta on enintään puolet vanhentuneeksi todetun asemakaavan mukaisesta maan arvosta.

4.9 Maankäyttösopimuksen hyväksyjä määritellään hallintosäännössä. Sopimuksen tulee olla allekirjoitettu ennen sen hyväksymistä.

5. Kehittämiskorvaus

5.1 Jos yksityisen omistaman maan kaavoittaminen katsotaan tarkoituksenmukaiseksi siitä huolimatta, että maanomistajan kanssa ei ole syntynyt maankäyttösopimusta hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, kaupunki voi periä maanomistajalta asemakaavan mukaiselle tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, raken-

nusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksen aiheuttamaan tontin arvonnousuun suhteutetun osuuden kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioiduista kustannuksista maankäyttö- ja rakennuslaissa mainituin perustein kehittämiskorvauksena.

6. Rakentamiskehotus ja korotettu kiinteistövero

6.1 Kaupunki voi käyttää rakentamiskehotusmenetelyä rakentamattomien, yksityisten omistamien tonttien saamiseksi rakentamiseen, mikäli markkinatilanne ja yhdyskuntarakenteen kehittämistavoitteiden toteuttaminen sitä edellyttää. Kehotukset kohdennetaan

tarkoituksenmukaisesti rajatuille alueille, joiden kunnallistekniikka on rakennettu.

6.2 Rakentamattomilla tonteilla käytetään korotettua kiinteistöveroa.

7. Tonttien luovutus

7.1 Tonttien luovutuspolitiikalla tähdätään tasapainoiseen kaupunkirakenteeseen, sosiaalisesti monipuolisiin asuntoalueisiin, julkisten palvelujen tehokkaaseen hyödyntämiseen, elinkeinoelämän kehittymiseen ja

kilpailukykyyn Tampereen kaupunkiseudulla. Pitämällä pientalotonttitarjonta kysyntää vastaavalla tasolla voidaan hillitä asemakaava-alueen ulkopuolelle suuntautuvaa rakentamista.

7.2 Maan luovutuksen pääperiaate on että kaupunki myy tai vuokraa maata vain asemakaavoitettuihin infravalmiina tontteina. Kaavoitukseen suunniteltua raakamaata tai yleiskaavoitettua maata myydään tai vuokrataan vain poikkeustapauksissa kunnan edun kannalta perustellusta syystä.

7.3 Kaupungin rivi- ja kerrostalotonttien luovutuksessa käytetään pääsääntöisesti hinnoittelua, mikä perustuu asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päättämiin, valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettaviin enimmäistonttihintoihin. Vapaa-rahoitteisten rakennushankkeiden tonttien hinnoittelussa käytetään kiinteää hintaa määriteltäessä edellä mainittuun hintaan verrattuna kerrointa 1,25, ja otetaan huomioon elinkustannusindeksin vaikutus. Samoja hinnoitteluperusteita käytetään erityisryhmien asuntojen rakentamista varten luovutettavilla yleisten rakennusten korttelialueilla. Vapaa-rahoitteisten rakennushankkeiden tonttien hinnat voidaan ratkaista myös tarjouskilpailun avulla.

7.4 Yhtiömuotoiseen asuntotuotantoon tarkoitetut asuntotontit, muut kuin omakotitontit, luovutetaan yleensä kaupunginhallituksen etukäteen päättämin luovutusehdoin myymällä tai vuokraamalla elinkustannusindeksiin sidotulla kiinteällä hinnalla. Erityiskohdeissa tapauskohtaisesti voidaan kuitenkin päättää tonttien luovuttamisesta myymällä tarjouskilpailun perusteella. Tonttien rakennusoikeudesta edellytetään käytettäväksi vähintään 75 %. Valtion tukemassa asuntotuotannossa edellytetään tonttien rakennusoikeudesta käytettäväksi vähintään 90 %.

7.5 Omakotitonttien luovuttaminen tapahtuu ensisijaisesti kaupunginhallituksen etukäteen päättämin, elinkustannusindeksiin sidotuin kiintein hinnoin haku- ja arvontamenettelyllä joko vuokraamalla tai myymällä. Ilmoitettujen haku- ja arvonta-ajankohtien jälkeen vapaaksi jäävät tontit ovat vapaasti luovutettavissa hakemusten saapumisjärjestyksessä. Erikseen päätettävillä alueilla tontit tai osa tonteista voidaan luovuttaa myymällä tarjouskilpailun perusteella niin, että alin hyväksyttävä hinta on kaupunginhallituksen päättämä myyntihinta tai sitä olosuhteiltaan lähinnä vastaava hinta.

7.6 Tapauskohtaisesti voidaan tonttien luovutuksessa käyttää myös erilaisia aluerakentamissopimuksia. Menettelyä voidaan soveltaa sekä asunto- että työpaikka-alueilla.

7.7 Rakennettuja, vuokrattuja tontteja voidaan myydä vuokralaisille sopimusten mukaisesti. Kaupungille tarpeettomia, rakennettuja kiinteistöjä luovutetaan pääsääntöisesti tarjousmenettelyllä.

7.8 Kohteissa, joissa tontin luovuttaminen edellyttää asemakaavallista jatkosuunnittelua, tehdään alueesta varauspäätös suunnittelua varten. Jos kaupunki hyväksyy laaditut suunnitelmat, tontti luovutetaan varauksen saajalle kaupungin päättämin ehdoin. Suunnitteluvarauksista päättää asianomainen lautakunta.

7.9 Kaupunki luovuttaa yritystontit vuokraamalla pitkäaikaisin maanvuokrasopimuksin tai myymällä.

7.10 Yritystontteja luovutettaessa kaupunki toimii siten, että tonttien luovutushinnat pysyvät vakaina ja noudattavat alueittain yhdenmukaista käytäntöä ja seudullisesti kilpailukykyistä tasoa. Ellei erityisistä syistä ole perusteltua käyttää alhaisempaa rakennusvelvoitetta, tontit edellytetään rakennettavaksi vähintään tehokkuudella 0,15. Erityisenä syynä voi olla esimerkiksi toiminnan luonne, joka edellyttää suurta tonttipinta-alaa mutta vähäistä rakentamistarvetta. Rakentamisvelvoite on täytettävä niin, että rakennus on käyttövalmis kahden vuoden kuluessa tontin luovutuksesta, ellei erityisestä syystä hakemuksen perusteella myönnetä jatkoaikaa velvoitteen täyttämiseen.

Muuhun käyttötarkoitukseen kuin valtion tukemaan erityisryhmien asuntotuotantoon käytettävien yleisten rakennusten tonttien hinnat päättää kaupunginhallitus. Tällä hetkellä se on ollut puolet kaupunginhallituksen päättämästä saman alueen omakotitonttihinnasta tai sitä olosuhteiltaan lähinnä vastaavasta hinnasta.

7.11 Kaikkien tonttien luovutusasiakirjoihin on sisällytettävä maininta rakentamisvelvoitteen rikkomisesta aiheutuvasta seuraamuksesta.

7.12 Maanvuokrasopimuksia uudistettaessa perusvuokra määrätään maanhintakehityksessä tapahtuneen muutoksen mukaisesti soveltaen kaupungin vastaavien tonttien senhetkistä käypää hintatasoa.

7.13 Tonttien perusvuokra on 6 % luovutusvuonna voimassa olevasta myyntihinnasta tai kaupunginhallituksen tapauskohtaisesti erillispäätöksellä määritteleminen taso. Sen jälkeen vuokran määrää tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin muutoksen mukaisesti. Pitkien vuokrasopimusten enimmäisaika on asuntotontteilla 60 vuotta ja muilla tonteilla 50 vuotta. Myyntihintaa ja siihen perustuvaa vuokran määrää tarkistetaan 10 vuoden välein vastaamaan tonttien sen hetkistä käypää hintatasoa.

7.14 Talousarviossa osoitetaan vuosittain uuden kunnallistekniikan rakentamiseen rahaa sen mukaisesti, että tavoitteeksi asetettu määrä rakennuskelpoisia tontteja voidaan luovuttaa.

7.15 Kaupunginvaltuusto, kaupunginhallitus ja kaupunkikehityslautakunta päättävät kiinteistöjen ostoista, myynneistä tai vaihdoista hallintosäännössä määrätyn toimivaltansa mukaisesti. Lautakunta voi siirtää päätösvaltaansa viranhaltijalle.

7.16 Asemakaavamuutosten yhteydessä tontinosiksi muuttuvien yleisten alueiden hintana sovelletaan sen hetkiseen hintatasoon indeksitarkistettuna sitä hintaa, joka kaupunginhallituksen hyväksymänä on voimassa kohdealuetta olosuhteiltaan lähinnä vastaavalla, kaupungin omistamalla tontilla. Jos tontin laajennuksen yhteydessä rakennusoikeus ei nouse, voidaan perustellusti käyttää alemmaa neliöhintaa.

7.17 Tonttien hintoja tarkistetaan tarvittaessa niin, että hintataso on sopivassa suhteessa yksityisiin hintoihin ja Tampereen kaupunkiseudun muiden kuntien hintoihin verrattuna. Asuntoalueilla hinnoittelun lähtökohtana on, että tonttien myyntihinnan tulee vähintään kattaa alueen yhdyskuntarakentamisen kustannukset. Jos tontilla on omaa rantaa tai jos tontti on rannan tuntumassa tai ranta-alueelle se voidaan huomioida tonttihintoja määriteltäessä. Omakotitonttien hinnoittelussa perusteena voidaan käyttää tontin pinta-alaa ja rakennusoikeutta.

7.18 Tonttikauppaa ja vuokrausta yksinkertaistetaan siten että tontin varaaja sitoutuu varauksen peruuntuessa maksamaan peruutusmaksun, joka peritään peruutumisen yhteydessä. Tontin vuokra ja myyntihinta

asetetaan sellaiselle tasolle että se kattaa mahdolliset lohkomis-, kaupanvahvistus, tai muut kulut ettei niitä tarvitse erikseen periä.

7.19 Kaupunki voi käyttää tontinluovutuksessa myös laatuohjausta ja laatukilpailua. Rakennettaessa ympäristökuvan kannalta merkittäville paikoille kaupunki edellyttää tontinluovutukseensa liittyen erityisen hyvää rakennussuunnittelun tasoa.

Jos tavoitteena on asemakaavan muuttaminen, tontinluovutuskilpailu järjestetään asemakaavoituksen alkuvaiheessa, jolloin kilpailulla ja hankesuunnittelulla voidaan vaikuttaa asemakaavaehdotuksen sisältöön.

7.20 Alueille, joille energian tehokkaan ja kestävä käytön, tavoiteltavan ilmanlaadun taikka asemakaavan muiden tavoitteiden kannalta on tarpeen rakentaa aluelämpö, kaupunki voi asemakaavamääräyksiin velvoittaa alueelle rakentavan liittymään kaukolämpöön. Määräystä sovelletaan rakennukseen, jonka rakennuslupaa haettaessa kaukolämpöverkko on toteutettu siten, että siihen liittyminen on mahdollista rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä. Poikkeukset liittymisvelvoitteesta on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 57 a §:ssä.

7.21 Kaupunki kannustaa uusille asuntoalueille mahdollisesti laadittavissa rakentamistapaohjeissa energiatehokkaaseen rakentamiseen.

8. Asemakaava-alueen ulkopuolinen rakentaminen

8.1 Maankäyttö- ja rakennuslaissa määrätään, että vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Säännös koskee myös ranta-aluetta, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi. Pääosalla asemakaavan ulkopuolisista rantavyöhykkeistä on Nokiella voimassa edellä mainitun sisältöinen yleiskaava. Sellaisia rantavyöhykkeitä, joilla ei ole kumpakaan laissa edellytettyä kaavaa, rakentamisen mahdollisuus ratkaistaan poikkeamislupamenettelyllä hankekohtaisesti.

8.2 Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymän seutuhallitus hyväksyi vuonna 2013 asemakaavan ulkopuolisen rakentamisen seudulliset, ohjeelliset periaatteet, joiden lähtökohtana on kaupunkiseudun kestävä kasvu, kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja asemakaavan lievealueiden rakentamisen hillintä. Eheyttämisen tavoitteena on ohjata rakentamista siten, että uusille asukkailla voidaan tarjo-

ta jo olevia yksityisiä ja julkisia palveluja, kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksiä sekä virkistysmahdollisuuksia, ja että kunnalle aiheutuvat investoinnit voidaan tuottaa suunnitelmallisesti ja tehokkaasti. Asemakaavan ulkopuolisesta asutuksesta voi aiheutua kaupungille suunnittele mattomia ja vaikeasti ennakoitavia palveluvelvoitteita jos sen annetaan toteutua niin että se aiheuttaa haitallista yhdyskuntakehitystä.

Asemakaavan ulkopuolelle hakeutuva uusi asuinrakentaminen ohjataan olemassa olevan asutuksen yhteyteen suosien sellaisia kyläalueita, joissa on jo edellytykset palvelujen ylläpitämiseksi (esim. koulu ja vesihuolto) kohtuullisin kustannuksin. Koska kylistä etäälle rakentaminen voi vaikeuttaa kylien nykyistenkin palvelujen ylläpitoa, on uuden asuinrakennuspaikan sijoitettava olemassa olevan asumiseen käytetyn tien varteen riittävän lähelle peruskoulun alaluokkien koulua tai nykyistä koulukuljetus- tai linja-autoreittiä.

Uusi asuminen pyritään ohjaamaan muualle kuin laajoille metsä- ja peltoalueille ellei se johda kiinteistön kannalta selvästi kohtuuttomaan tilanteeseen. Uutta

asumista ei sallita ympäristöhäiriöiden takia asumiseen soveltumattomille alueille.

Maaseutumaisen alueen rakentamisen ohjaamiseen esitetään erilliset maapolitiikan mukaiseen vyöhykejakkoon perustuvat mitoitusperiaatteet. Lisäksi rakennuspaikan vähimmäispinta-ala määrätään rakennusjärjestyksessä, jossa rakentamisen ohjaamiseksi kyliin voidaan erityyppisille vyöhykkeille osoittaa erilaisia rakennuspaikan pinta-alavaatimuksia.

8.3 Kylien kehittämistä on mahdollista tukea yleiskaavoilla, jotka mahdollistavat yleiskaavan käyttämisen rakennusluvan myöntämisen perusteena sellaisilla kyläalueilla, joilla maankäytön ohjaustarve ei edellytä asemakaavan laatimista. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella.

Myös kylissä, joissa yleiskaavan käyttäminen rakennusluvan myöntämisen perusteena ei ole mahdollista, on kehittämistä kuitenkin mahdollista ohjata yleiskaavoilla, vaikka rakennushankkeet edellyttävätkin hankekohtaista suunnittelutarveharkintaa.

8.4 Kiinteistöjen tasapuolinen kohtelu rakennuspaikkojen muodostamismahdollisuuksia arvioitaessa turvataan emätilatarkastelulla. Vertailuajankohtana on 1.7.1959 vallinnut tilanne, koska silloin rakennuslain tullessa voimaan alkoi asemakaavan ulkopuolisen rakentamisen sääntely. Uusia rakennuspaikkoja muodos-

ettaessa kaikista emätiloista sallitaan muodostettavan tasapuolisesti rakennuspaikkoja vakiintuneen lupakäytännön mukaisesti. Asemakaavattomalla alueella ei voida sallia yhtä tiivistä rakentamista kuin asemakaava-alueella. Rakennuspaikan muodostamismahdollisuutta ei kuitenkaan ratkaista pelkästään emätilatarkastelulla, vaan lisäksi on otettava huomioon mm. rakennusjärjestyksen määräykset sekä maankäyttö- ja rakennuslaissa määrätyt edellytykset suunnittelutarvealueelle rakentettaessa.

8.5 Pääperiaatteena on, että asemakaava-alueiden läheisyydessä oleville niin sanotuille lievealueille ei sallita uusien rakennuspaikkojen muodostamista ellei se johda selvästi kohtuuttomaan tilanteeseen, koska uudet rakennuspaikat aiheuttaisivat haittaa mahdolliselle yleiskaavoitukselle, asemakaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle ja vaikeuttaisivat virkistystarpeiden turvaamista, kaupungin maanhankintaa sekä julkisten palvelujen, yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien suunnittelua ja toteutusta. Lievealueiden laajuutta on mahdollista täsmentää määrittelemällä rakennusjärjestyksessä suunnittelutarvealueita.

8.6 Maaseutumaisilla alueilla on tarpeen turvata maaseutuelinkeinojen kehittämisen edellytykset. Vakaata ja ennustettava toimintaympäristö on tärkeää elinvoimaisen yritystoiminnan kannalta. Uusi asutus tulee sijoittaa niin, että se ei rajoita maaseudun yritysten toimintaa ja kehittämistä.

9. Muita maapoliittisia näkökohtia

9.1 Loma-asuntojen muuttamiseen vakituiseksi asunnoiksi suhtaudutaan myönteisesti, jos rakennuksen ja rakennuspaikan on mahdollista täyttää kaikki ympärivuotiselle asumiselle asetettavat vaatimukset, eikä hanke poikkea oleellisesti lähialueen maankäytöstä. Asia ratkaistaan selvitysten perusteella tapauskohtaisesti. Maatilojen talouskeskusten yhteyteen sallittu toinen asuinrakennus voidaan sallia erotettavaksi esimerkiksi talouskeskuksen elinkeinorakenteen muututtua.

Kaupunkirakenteen tiivistämiseksi ja rakennettujen verkostojen tehokkaamman käytön edistämiseksi kantakaupungin alueella suhtaudutaan myönteisesti suurten asuin kiinteistöjen jakamiseen pienemmiksi kiinteistöjaolla kunhan muodostettavien rakennuspaikkojen rakennusoikeus ja kiinteistön pinta-ala ovat asumistoiminnoille riittävät. Samoin suhtaudutaan myönteisesti siihen että suuremmissa asuin kiinteistöissä voidaan sallia useampi kuin kaksiasuntoisia asuinrakennuksia edellyttäen että naapureille ei koidu siitä merkittävää haittaa. Alhaisen rakentamistehokkuuden omakotikiinteistöissä voidaan sallia vähäinen rakennusoikeuden ylitys poikkeamisluvalla.

9.2 Sen lisäksi, että asemakaavoissa annetaan rakentamista koskevia määräyksiä, voidaan rakentajia tarvittaessa ohjata varsinkin uusilla asuntoalueilla esimerkiksi tontin käytössä, maanpinnan muotoilussa, kasvillisuuden säilyttämisessä ja sijoittamisessa, postilaatikoiden sijoittamisessa, ajoneuvoliittymien sijoittamisessa, sadevesien johtamisessa, rakennusten rakentamistavassa, energiatehokkaassa rakentamisessa ja tontin aitaamisessa erillisillä rakentamistapaohjeilla, jotka hyväksyy rakennus- ja ympäristölautakunta.

9.3 Keskustaajaman rantoja ja metsiä voidaan asemakaavoituksessa osoittaa muuhunkin kuin virkistyskäyttöön, mikäli se on maankäytöllisesti tai alueiden hoidettavuuden kannalta tarkoituksenmukaista. Omantaisia tontteja voidaan kaavoittaa silloin kuin alueelle voidaan osoittaa riittävät varaukset yleisiä tarpeita varten.

9.4 Seutuyhteistyössä naapurikuntien kanssa pyritään sopimaan kuntarajojen läheisyydessä kehitettävien alueiden tavoitteet sekä palveluja ja kunnallistekniikkaa koskevat toteutusaikataulut. Tarvittaessa kun-

nat laativat raja-alueelle yhteisen yleiskaavan. Raja-alueita, erityisesti työpaikka-alueita, kehitetään ja markkinoidaan yhdessä.

Kunnat voivat yhteistyössä valita seudullisesti tärkeiden yritysalueiden toteutuksen mallit. Vaihtoehtoisia malleja voivat olla esimerkiksi kuntien yhteiset kehitysyhtiöt ja osittaiset kuntarajojen siirrot.