

Kempeleen kunta, Tekniset palvelut vastaus 15.2.2024

Valtuuston kokous 9.10.2023 § 89, Kunnanhallituksen kokous 30.10.2023 § 365

## 244Dno-2023-546, Valtuustoaloite / Asuntorakentamisen tiivistämisen selvittämiseksi vanhoilla kaava-alueilla / Kauko Karhumaa

### Valtuustoaloite

”Selvitetään mahdollisuudet rakennuskehoituksen antamisesta rakentamattomille (yksityisten omistamille) 1960 - 2013 luvulla kaavoitetuille asemakaava- alueille alueille. Tällaisia alueita olisivat mm. Honkanen, Haapamaa I ja Haapamaa II, Ristisuo, Ollila, Sarkkiranta, keskustan alue jne. Rakennuskehoitus annettaisiin kolmen vuoden (3) määräaikaisena. Kehoitus annettaisiin kaille niille tontin omistajille, joilla on ollut omistuksessaan rakentamaton asemakaavatontti yli 10 vuotta. Kehoitusta ei annettaisi niille tonteille, jotka tontin muodon tai kaavamerkinnän takia eivät ole mielekkäitä rakennettavaksi. Rakennuskehoituksen päätyttyä ( 3) kolmen vuoden kuluttua kunnalla on yksi vuosi aikaan harkita lunastusoikeuden käyttämistä edelleen rakentamatta oleviin tontteihin.

Tällaisten jo vuosikymmeniä rakentamattomina olleiden tonttien käyttöönotto on monella tavalla järkevää, koska alueilla on jo tiet ja kunnallistekniikka valmiina. Tällä tavalla toimien ei tarvittaisi kunnan varoja raakamaan oston, kaavoitukseen ja infran rakentamiseen, jolloin säästetään paljon euroja muuhun käyttöön.

Samalla taajamakuva paranee kun asuttujen talojen välissä olevat pajukkoiset tai metsäiset tontit tulevat asuntokäyttöön.

Em. menettelyllä kukaan ei häviä. Jos omistaja ei voi tai halua rakentaa tuon 3 vuoden aikana hänellä on mahdollisuus myydä tontti eteenpäin Kempeleessä vakiintuneella hintatasolla 40- 70 000 euroa. Lisäksi on käytettävissä kunnan kotisivuilla tonttipörssi, johon halukas tontin myyjä voi ilmoittaa myytävän kohteensa ja yhteystietonsa.

Esim. Honkasen alueella kunnan tontit maksoivat 1970 luvun alkupuoluelella 3- 5 mk/m<sup>2</sup>, joten se kunnan kaavoittama tontti on hyvin säilyttänyt realiarvonsa vuosikymmenien saatossa. Etenkin kun kunta silloin ei ole perinyt kaavoitusmaksuja vaan tontti tuli kaavaan ikäänkuin lahjana .

Kempeleessä näiden rakentamattomien tonttien määrä asiantuntevien lähteiden mukaan on noin 100 kpl. Jos niistä saadaan käyttöön 3 - 5 vuodessa edes 60%, määrä vastaa kooltaan lähes Tähtälän kaava- alueen rakentamismäärää, ja ilman kaavoitus prosessia.

Em. menettelyn edut kunnan ja kuntalaisten näkökulmasta ovat: Ettei tarvita raakamaan ostoa ja kaavoitusprosessia kaikkine kiemuroineen. Mutta suurin etu mielestäni on, että em. menettely kohdistaa tulevat rakentajat " tasapuolisesta" eri puolille kuntaa, jolloin myös varhaiskasvatuksen yksiköt ja koulut kuormittuvat monelle alueelle, eikä synny epäsymmetristä painetta jollekin uudelle alueelle.Em. tonttireservin purkaminen voisi osaltaan antaa kunnalle 3 vuoden "peliajan" metsärinteen lisäkaavoitukseen ? ja Ketolanperän koulun ympäristön asemakaavoitukseen pääosin kunnan omistuksessa oleville maille. Samalla toimenpide olisi osaltaan vastaus kunnan strategiaan asutuksen tiivistämisestä.

Pyydän, että tämä valtuustoaloite otetaan asiantuntevaan käsittelyyn kunnassa.”

## Tärkeä avaus

Aloite nostaa esille tärkeän aiheen: taajamarakenteen tiivistämisen. Kempeleen kuntastrategian yhtenä kantavana ajatuksena on kestävä kasvu. Oulun seudun kunnat ovat kehityskuvatyössään sitoutuneet kestävän ja houkuttelevan yhdyskuntarakenteen sekä kestävän liikkumisen edistämiseen. Tiivistämis- ja täydennysrakentamishankkeet toteuttavat tätä tavoitetta. Myös MRL 97 § mukaan kunnan on mahdollista antaa rakentamiskehoitus asemakaavan mukaisen rakentamattoman tontin omistajalle ja haltijalle, *jos tontin sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta tai asemakaavan mukaista tonttia ei sillä olevien rakennusten käyttötarkoitus, sijainti, rakentamistapa ja muut seikat huomioon ottaen ole rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti.*

## Tekniset palvelut seuraavat vuosittain maankäytön toteutumista

Aloite kehottaa selvittämään mahdollisuudet rakennuskehotuksen antamiseen rakentamattomille (yksityisten omistamille) 1960-2013 luvulla kaavoitetuille asemakaavatonteille. Tekniset palvelut suunnittelee ja seuraa vuosittain maankäytön toteutumista maankäytön toteutusohjelmaan ja talousarvioseurantaan liittyen. Valtuustoaloitteen johdosta kaavoitus on tehnyt alustavia tarkasteluja Kempeleen asemakaavan rakentamattomista tonteista. Apuna on käytetty kunnasta verottajalle vuoden alussa verottajalle lähetettävää listausta korkeamman kiinteistöveron piiriin kuuluvista rakentamattomista asumisen asemakaavatonteista. Lisäksi tekniset palvelut ovat tutustuneet Oulun kaupungin menettelytapoihin asuintonttien rakentamiskehotusasiassa.

Kempeleen kunnan asemakaava-alueen rakentamattomille tonteille on kohdistettu rakennettua korkeampaa kiinteistöveroa. Kunnan ylläpitämään Tonttipörssi-palveluun on yksityinen maanomistaja voinut ilmoittaa oman tonttinsa myyntiin. Kunta on joillakin asemakaava-alueilla voinut edistää tiivistämiskehitystä myöntämällä poikkeamispäätöksiä ja tonttijaonmuutoksia. Periaatteet alueille on tutkittu kunnanhallituksen 15.5.2023 § 190 hyväksymässä Täydentämis- ja tiivistämiskeräytämissopissa. Toimenpiteet lienevät vaikuttaneet, sillä rakentamattomien tonttien määrä on vuoden 2010 lukumäärästä 149 kpl pudonnut lukuun 80 kpl (31.12.2023), vaikka asemakaava-alue on laajentunut. Tässä listassa ei ole kunnan eikä yksityisten maanomistajien sellaisia tontteja, jotka sijaitsevat vasta valmistuneilla tai vireillä olevien asemakaavojen alueilla.

## Mahdolliset kehotettavat tontit

Aloitteen mukaan kehoitus annettaisiin kaikille niille tontin omistajille, joilla on ollut omistuksessaan rakentamaton asemakaavatontti yli 10 vuotta. Tämä on järkevää, koska tontin viereen tuotu kunnallistekniikka on jäänyt käyttämättä tai vajaakäytölle. Tällaisia tontteja on Kempeleen asemakaava-alueella noin 70 kpl. Rakennuspaikan on oltava saman omistajan omistuksessa. Rakennuspaikalle on oltava käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen. Rakennuspaikan tulee olla liitettävissä yleiseen vesijohtoon ja viemäriin. Nämä edellytykset puuttuvat noin kymmeneltä tontilta.

Aloitteen mukaan kehoitusta ei annettaisi niille tonteille, jotka tontin muodon tai kaavamerkinnän takia eivät ole mielekkäitä rakennettavaksi. Toisaalta yli 13 vuotta vanhat asemakaavat voivat maankäyttö- ja rakennuslain 60 § perusteella vaatia ajantasaistamista: *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. Tontin toteutumattomuus voi kertoa toimimattomasta asemakaavasta, joka saattaa MRL 60 § mukaan vaatia uudistamista tai esimerkiksi tonttijaonmuutosta. Rakentamiskehotusta ei kannata antaa vanhentuneen kaavan alueille tai esimerkiksi tonteille, joihin kohdistuu ympäristöhäiriöitä melua, tärinää tms. Rakennuskehotusta ei voi antaa rakennuskiellon alaisilla alueilla. Myöskään myynnissä olevia tai vireillä olevan kaavan piirissä oleville tonteille ei ole mielekästä antaa kehotuksia. Tällaisia tontteja on Kempeleen asemakaava-alueella noin 30 kpl, joten mahdollisia kehotettavia tontteja jää jäljelle noin 30 kpl.*

### Käytäntöjen vertailua

Oulun kaupunki luokittelee rakennuspaikat neljään kategoriaan: Luokka 1 sisältää täysin rakentamattomat tontit, Luokka 2 vieressä asuvalle maanomistajalle kuuluvat tontit, Luokka 3 viereisen rakennuspaikan pihapiiriin kuuluvat tontit ja Luokka 4 loma-asunnot tai muun rakennuksen sisältävät tontit. Oulu antaa rakentamiskehotuksia rakentamiskehotussuunnitelman mukaisesti etupäässä luokkaan 1 kuuluville tonteille, joilla on kunnallistekniikka valmiina ja alueilla, joilla on tonttikysyntää. Kehotuksia ei anneta sellaisilla alueilla, joissa kaupunki on huomattava tontinluovuttaja.

Kuntaliitto suosittelee ensin kuulemaan maanomistajia (1 vuosi) ennen rakentamiskehotuksen antamista. Rakentamiskehotuksen jälkeen tontin omistajalla on 3 vuotta aikaa ennen lunastustoimitusta aloittaa rakentaminen, neuvotella rakentamissopimus kaupungin kanssa tai myydä tontti yksityiselle (omistajavaihdos ei vaikuta kehotukseen) tai kaupungille (joka laittaa tontin myyntiin tai vuokrattavaksi).

Jos tonttia ei ole rakennettu kolmen vuoden kuluessa rakentamiskehotuspäätöksen tiedoksiantamispäivästä, kunnalla on oikeus lunastaa tontti ilman erityistä lupaa (MRL 97.3 §). Päätöksen lunastamiseen ryhtymisestä tekisi Kempeleessä kunnanhallitus hallintosäännön 8.luvun, 2. pykälän ja 21. kohdan mukaan. Lunastustoimitusta haetaan suoraan maanmittaustoimistosta. Hakijana on kunnanhallitus, ellei toimituksen hakemista ole delegoitu lautakunnalle tai viranhaltijalle. Lunastusta on haettava 1 vuoden kuluessa rakentamiseen varatun määräajan päättymisestä.

Oulussa noin puolet kehotuksen saaneista lunastetaan.

### Kuntaliiton ohjeistusta

Kuntaliitto hahmottelee rakentamiskehotuksen perusteita, edellytyksiä ja menettelyjä ohjeissaan ja suosittelee kuntia määrittelemään rakennuskehotuspolitiikkansa maapoliittisessa ohjelmassaan: <https://www.kuntaliitto.fi/julkaisut/maapoliitiikan-opas/maapoliitiikan-keinit/rakentamiskehotus>

*Kehotusten ja uusien asukkaiden määrät on suhteutettava kunnan investointiohjelmaan ja talouteen, ts. tehtävä oikein sijoittuvalle ja oikealle määrälle tontteja kerrallaan. Kunnan on myös varauduttava tonttien lunastuskorvauksiin ao. vuosien talousarvioissa. Mikäli kehotuksia ei ole aiemmin annettu, tulee periaatekeskustelulle ja kuntalaisten mielipiteen kuuntelemiselle varata riittävästi aikaa.*

*Kehotuspäätökset on annettava kokonaistarkastelun pohjalta suunnitelmallisesti yhtenäisin perustein. Kunnan on asetettava päätöksille tavoiteaikataulu ja saatettava jokainen kehotushanke johdonmukaisesti loppuun jokaisen kehotustontin osalta. Kehotuspolitiikan on oltava osa perusteltua kokonaisuutta ja oikeassa*

*suhteessa rakentamattomien tonttien kiinteistöveron korotuspolitiikkaan. Kehotuksesta on syytä luopua vain kaavallisista tai muista maankäytöllisistä perusteista johtuen, ei tontinomistajan henkilökohtaisista syistä. Joustaminen kehoitusprosessin sisällä on mahdollista, mutta jokainen poikkeamisesitys on perusteltua viedä luottamusmiesten päätettäväksi.*

## Yhteenveto

Rakentamiskehoitusmenettely on yksi tapa ja maapolitiikan keino edistää asemakaavan toteutumista ja lisätä rakentamattomien ja muulla tavoin vajaakäyttöisten tonttien ja rakennuspaikkojen rakentamista.

Menettely vaatii maapoliittisen ohjelman päivittämistä ja kokonaisvaltaista rakentamiskehoitus suunnitelmaa. Menettely vaatii aikaa ja resursseja inventointiin ja suunnitteluun, tiedottamiseen ja asianosaisten kuulemiseen, päätöksentekoon ja muutoksenhakuun, rakentamiskehoitusluettelon ylläpitämiseen, tonttien lunastustoimituksiin ja -korvauksiin sekä rakentamissopimusneuvotteluihin maanomistajien kanssa.

Alustavan tarkastelun perusteella potentiaalisia kehotettavia tontteja Kempeleessä voisi tällä hetkellä olla noin 30 kpl luokkaa, kunnan yhden vuoden tontinluovutuksen verran. Määrä ei ole Kempeleessä suuri, vaikka rakentamattomien rakennuspaikkojen määrä muuttuu ja vaihtelee vuosittain kaavoitusten, poikkeamisten, tonttijaonmuutosten ja muun vähittäisen rakentumisen kautta.

Rakentamiskehoitusmenettelyyn siirtyminen edellyttää kokonaisuuden tarkastelua ja periaatekeskustelua ennen uuden prosessin perustamista.