



Maapoliittisten linjausten täydennykset ja tarkennukset kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskien / LM-H

KA/4298/10.00.00.00/2012

J-VN/LM-H/AV-P

Kaupunginvaltuusto on 17.12.2012 hyväksynyt Vantaan maapoliittiset linjaukset kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskien.

Maapoliittiset linjaukset valmisteltiin vuonna 2012 **talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman** linjausten mukaisesti. Tehtävän vastuutahona oli MATO/Yrityspalvelut. **Maapoliittinen työryhmä** määritteli Vantaan kaupungin strategisten tavoitteiden mukaiset maapoliittiset linjaukset. Luottamushenkilöistä koostuva **Maapoliittisten linjausten ohjausryhmä** linjasi ja seurasi maapoliittisen työryhmän työtä ja hyväksyi osaltaan maapoliittiset linjaukset. Maapoliittiset linjaukset ovat ohjanneet merkittävästi työntekoa toimialalla vuosien 2013 ja 2014 aikana.

Maapoliittiset linjaukset on määritelty mm. seuraavien maapoliittisten keinojen osalta:

- Maankäytön toteuttamisen ohjelmointi
- Kaavoitus
- Hajarakentamisen ohjaaminen
- Maan hankinta
- Maan luovutus
- Maaomaisuuden hallinta
- Asemakaavoihin liittyvät sopimukset
- Asemakaavojen toteutumisen edistäminen
- Rahasto
- Seudullinen yhteistyö

Maapoliittisia linjauksia esitetään täydennettäväksi ja tarkennettavaksi vuoden 2014 strategisten linjausten sekä vuosien 2013 ja 2014 kaavahankkeissa havaittujen haasteiden pohjalta erityisesti täydennysrakentamisen edistämiseksi.

Maankäytön strategisten tavoitteiden mukaisesti Vantaalla priorisoidaan kaavoitusta ja täydennysrakentamista erityisesti keskustoissa ja joukkoliikennevyöhykkeillä. Myös sopimuskäytäntöjen tulee tukea täydennysrakentamista. Täydennysrakentamisessa kaupungin tarvitsee investoida uuteen kuntatekniikkaan ja palveluihin vain murto-osa verrattuna uusiin asuntoalueisiin, koska täydennysrakentamisessa voidaan hyödyntää täysimääräisesti olevaan infrastruktuuriin ja palveluverkkoon jo aiemmin tehdyt investoinnit. Mikäli uusia investointeja mahdollisen asukasluvun kasvun myötä tarvitaan, kohdentuvat ne alueille, joiden sijainti ja saavutettavuus ovat myös tulevaisuudessa hyviä. Koska kaupunki käytännössä säästää merkittävästi investointikustannuksissa, on perusteltua että osa tästä hyödystä suunnataan täydennysrakentamisen hankkeiden tukemiseen. Tämän vuoksi kaupungin perimiä maankäytön sopimuskorvausperusteita on muokattu siten, että täydennysrakentamisesta tulisi taloudellisesti kannattavaa ja se vilkastuisi entisestään.

MAPOa esitetään täydennettäväksi seuraavasti "asemakaavoihin liittyvien sopimuskäytäntöjen" osalta: Nykyinen linjaus:

- Asuntotonttien osalta peritään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.

Täydennysesitys:

- Poikkeuksena edelliseen: asunto-osakeyhtiön omistamien tonttien osalta peritään vain 35 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Tällöin asuntotontin jo kaavoitetusta rakennusoikeudesta tulee olla käytetty yli 50 %, ja asunto-osakeyhtiön osakkaina tulee pääsääntöisesti olla talon asukkaat.



- Sisäisen kunnallistekniikan rakentamisen aiheuttamat kustannukset voidaan aina periä maanomistajalta. Sopimuksen kokonaiskustannus ei saa ylittää 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.
- Arvonnousua laskettaessa arvoa vähentävinä tekijöinä huomioidaan purkukulut, maanpuhdistuskuluja sekä asumisen täydennysrakentamiskohteiden osalta olemassa olevien autopaikkojen korvaaminen rakenteellisilla autopaikoilla säilytettävien asuinrakennusten osalta.

MAPOn mukaan tontit, niin asunto-kuin yritystontitkin luovutetaan aina käypään hintaan, lukuun ottamatta valtion tukeman asuntotuotannon tontteja, jotka myydään ARA:n hyväksymällä tonttihinalla.

MAPOn nykylinjausten mukaan vapaarahoitteiseen vuokra-asunto- tai muuhun vastaavaan asuntotuotantoon tontit myydään ARA:n hyväksymällä tonttihinalla, jota korotetaan 10 – 20 %:lla. Koska ei ole tarpeen määritellä vapaarahoitteisille vuokratonteille erityishintaa, niin ehdotetaan, että kyseinen kohta MAPOsta tarpeettomana poistetaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 20

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskevien maapoliittiset linjausten täydennykset ja tarkennukset.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

Maapoliittiset linjaukset 2014 täydennyksin ja tarkennuksin kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskien

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

apulaiskaupunginjohtaja Juha-Veikko Nikulainen, puh. 0500 430 017