

Vastaus valtuustoaloitteeseen 12/2021, kunnan maanhankinnan tehostaminen, Kv
Kunnanhallitus 18.12.2023 § 441
503/10.00.01/2021

Valmistelija	Maankäyttöinsinööri Aija Aunio Kunnangeodetti Otso Kärkkäinen Elinkeino- ja markkinointikoordinaattori Katja Harri, etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihe)
Päätösehdotus	Kunnanjohtaja Sailas Virpi Kunnanhallitus päättää antaa selostusosan mukaisen vastauksen valtuustoaloitteeseen 12/2021: Kunnan maanhankinnan tehostaminen, ja esittää kunnanvaltuustolle, että valtuusto pitää vastausta riittävänä ja aloitetta loppuun käsiteltynä.
Käsittely	Yhdyskuntatekniikan johtaja Anna-Kaisa Kauppinen ja maankäyttöinsinööri Aija Aunio olivat paikalla tämän pykälän aikana. Maankäyttöinsinööri Aija Aunio poistui kokouksesta tämän pykälän jälkeen klo 20.07.
Päätös	Kunnanhallitus päätti yksimielisesti ehdotuksen mukaisesti.
Selostus	Vihreä valtuustoryhmä jätti kunnanvaltuuston kokouksessa 19.4.2021 seuraavan aloitteen:

Valtuustoaloite kunnan maanhankinnan tehostamiseksi Tarkoituksenmukainen ja oikea-aikainen maanhankinta on keskeinen keino kestävän, viihtyisän ja taloudellisen yhdyskuntarakenteen kehittämisessä. Maanhankintojen avulla kunta voi varmistaa, että asuntorakentaminen on monipuolista, tonttitarjontaa on riittävästi ja asukkaille on tarjolla virkistysmahdollisuuksia lähiympäristössä. Kirkkonummen kunnan maanomistukset ovat vähäisiä verrattuna moneen muuhun kuntaan. Erityisesti tästä syystä Kirkkonummen on tehtävä aktiivista maanhankintaa alueilta, joilla on strategista merkitystä Kirkkonummen kestävän kehittämisen kannalta. Kunnan maanhankinnan aktivoiminen on kirjattu myös toimenpiteenä elinvoimaohjelmaan 2018-2021.

Me allekirjoittaneet valtuutetut edellytämme, että Kirkkonummi tehostaa suunnitelmallista maanhankintaa.

Aloitteen ovat allekirjoittaneet valtuutetut Reetta Hyvärinen ja Saara Huhmarniemi, Tony Björk, Minna Hakapää ja Irja Bergholm.

Vastaus valtuustoaloitteeseen

Mitä kunnan maanhankinnalla tavoitellaan

Kunnan maapolitiikan keskeinen tavoite on hankkia raakamaata yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin.

Raakamaalla tarkoitetaan pääasiassa rakentamatonta aluetta, jolla ei ole vielä asemakaavaa, mutta joka lähitulevaisuudessa on tarkoitus kaavoittaa

yhdyskuntarakentamiseen. Raakamaan hankinta kunnan yleiskaavan mukaisilta kasvusuunnilta auttaa kehittämään kunnan yhdyskuntarakennetta hallitusti toivottuun suuntaan.

Kunnan riittävä tonttivaranto antaa mahdollisuuden vaikuttaa tonttien hintatasoon ja siten asumisen ja yrittämisen kohtuulliseen hintatasoon ja monipuoliseen asuntotuotantoon kunnassa.

Kunnan kannattaa hankkia maareserviä kunnan kasvusuunnilta käyttäen johdonmukaista hinnoittelua ja aktiivisesti hyödyntää hankkimaansa raakamaata yhdyskuntakehitykseen. Kunnan vahva maanomistus parantaa mahdollisuuksia kehittää infraverkostoa taloudellisesti ja ajallisesti hallitusti toteuttamalla asemakaavoja oikea-aikaisesti. Lisäksi maaomistus mahdollistaa ennakkoinnin ja valmiuden luomisen suurille työpaikkainvestoinneille suurten yritysten sijoittumiseksi kuntaan.

Kunnan raakamaan hankinnalla voidaan myös varmistaa laajojen, riittävien ja oikein sijoittuneiden virkistysalueiden toteuttaminen.

Kunnan nykyinen maanomistus ja maanhankinnan keinot

Kunnan maanomistus on esitetty oheisaineiston kartoissa 1-4. Kunta omistaa maata yhteensä noin 3 360 ha (33,6 k-m²), noin 8,5 % kunnan maapinta-alasta. Tästä asemakaavoittua aluetta on noin 1 250 ha. Kunnan asemakaava-alueista yli puolet (727 ha) on puistoaluetta. Tonttimaata kunta omistaa noin 180 ha.

Raakamaaksi luokiteltavia, yleiskaavoissa asemakaavoitettavaksi osoitettuja alueita kunta omistaa pääosin Jolkbyn, Vuohimäen ja Inkilän alueilla sekä Myllykylässä.

Raakamaan hankinnassa vapaaehtoinen kauppa on ensisijainen toimintatapa. Kunta neuvottelee maanomistajien kanssa joko kunnan tai maanomistajan aloitteesta. Lainsäädäntö mahdollistaa myös raakamaan lunastuksen (ympäristöministeriön luvalla).

Kunnan etuosto-oikeuden käyttäminen on sattumanvarainen maanhankintakeino. Etuosto-oikeutta voidaan käyttää kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.

Yleisten alueiden hankintaa tehdään asemakaavojen toteuttamiseksi maankäyttösopimuksin tai asemakaavan voimaantultua vapaaehtoisin kaupun ja maankäyttö- ja rakennuslain nojalla lunastamalla. Lisäksi lainsäädäntö mahdollistaa muita keinoja tonttien rakentamisen edistämiseksi.

Kunnan maanhankinnasta (toimeenpanosta) vastaa tonttiyksikkö. Maanhankintaan on varattava riittävät resurssit.

Raakamaan hinta

Merkittävä haaste kauppojen toteutumiselle on kunnan ja maanomistajien poikkeavat käsitykset maan arvosta.

Raakamaan arvo määräytyy käyttömuodon odotusten perusteella.

Odotukset rakentuvat tulevan asemakaavan ja sen mukaisen yhdyskuntarakenteen varaan. Raakamaan myyjät ja ostajat diskonttaavat mielessään tulevaisuuden tontinmyyntituloja. Ostaja katsoo asemakaavoituksen todennäköisyyttä jollain aikajänteellä ja riskiä maan tai ainakin osan siitä tulevan asemakaavoituksessa muuhun kuin yksityiseen rakennustoimintaan.

Raakamaan hintaan vaikuttavia tekijöitä ovat kunnallistekniikan kytchentäetäisyys, asuntotonttien hintataso, asuntojen hintakehitys, rakentamisodotukset (mm. yleiskaavavaraus) ja myydyn alueen pinta-ala. Tekijöiden vaikutus ei ole kaikkialla sama, vaan riippuu pääosin asuntojen paikallisesta hintatasosta.

Mikäli riittävän tuoreita raakamaakauppoja on kunnasta löydettävissä, suositellaan raakamaan arviointi tehtäväksi ensisijaisesti vertailukauppamenetelmää hyödyntäen. Tällöin arvioitavalle kohteelle etsitään vertailuun parhaiten sopivat raakamaakaupat, joiden kauppahinnat vakioidaan arvioitavaa kohdetta vastaaviksi niiden poikkeavien ominaisuuksien suhteen.

Arviointia voidaan tukea myös hintasuhdemenetelmää hyödyntäen, missä raakamaan arvoa lähestytään asuntotonttien hintaennusteesta lähtien.

Veroetu

Luovutusvoiton verotuksessa luonnollisen henkilön tai kuolinpesän luovuttaessa kiinteää omaisuutta kunnalle lasketaan luovutusvoiton veronalainen määrä vähentämällä luovutushinnasta vähintään 80 prosenttia.

Maanhankinnan painopistealueet

MAL 2023 -suunnitelma

Helsingin seudun 14 kuntaa kattava maankäytön (M), asumisen (A) ja liikenteen (L) suunnitelma, MAL 2023 -suunnitelma, hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 13.11.2023 § 92. se esittää kuntien yhteisen tavoitetilän seudun kehityksestä vuoteen 2040 ja hahmottelee kehitystä aina vuoteen 2060. Suunnitelman visiona on, että Helsingin seutu on vuonna 2040 Euroopan kestävimmin kasvava ja ihmisläheisin metropolialue. Helsingin seutua kehitetään yhdyskuntarakenteeltaan monikeskuksisena metropolina, jossa merkittävin osa kasvusta ohjataan joukkoliikenteellä hyvin saavutettaville alueille, erityisesti raideliikenteeseen, asemiin ja joukkoliikenteen solmukohtiin tukeutuen. Kasvun ohjaamisessa hyödynnetään maankäytön ensisijaista kehittämisvyöhykettä.

Kirkkonummella ensisijaiset maankäytön kehittämisvyöhykkeet sijoittuvat suunnitelmassa radan muodostamaan kehityskäytävään, Sundsberg-Sarvvik-alueelle sekä Kantvikin taajama-alueelle. Kunnan yleiskaavoitus tukee osoitettuja kasvusuuntia. Uusiin joukkoliikenneinvestointeihin kytkeytyviä pitkän aikavälin kasvusuunaksi on osoitettu keskustan länsipuolelle Överbyn, Vuohimäen ja Pikkalan alueille.

Asuinrakentamisen painopistealueet

Raakamaahankinnan painopistealueet asuinrakentamisen tarpeisiin sijoittuvat yleiskaavan 2020 ja osayleiskaavojen mukaisesti seuraavasti:

Kuntakeskuksen alueella asemakaavoituksella kehitettävät alueet sijoittuvat Kuntakeskus 1. vaiheen ja Kuntakeskus 2. vaiheen osayleiskaavojen alueille. Jolkbyssä 1. vaiheen osayleiskaavaan alueeseen sisältyvän nk. Louhosrinteen alueelta on kunta hankkinut raakamaata vuosina 2017-2020 yhteensä noin 119 ha. Yhdyskuntarakenteen ja joukkoliikenteen kannalta edullisella vyöhykkeellä sijaitsevia alueita on edelleen yksityisessä omistuksessa.

Yhdyskuntarakenteen ja joukkoliikenteen kannalta edullisella vyöhykkeellä sijaitsevat myös 2. vaiheen OYK:n eteläosan rakentamattomat AP-alueet.

Kantvikin osayleiskaavaluonnoksessa on osoitettu asemakaavalla kehitettäviä, pääosin rakentamattomia asuinalueita Upinniementiehen sekä nykyisiin Sepänkannaksen kaava-alueisiin tukeutuen.

Pikkalassa on perusteltua keskittyä ensisijaisesti yritystoiminnan mahdollisuuksien parantamiseen.

Masalan alueella osayleiskaavassa varatun ns. kehätieyhteyden vyöhyke on osoitettu asemakaavoitettavaan pientalorakentamiseen. Alue on pääosin rakentamatonta.

Veikkolassa kiinnostavia yritysalueiksi kehitettäviä maa-alueita on mm. maantien ja moottoritien välissä. Asumiseen soveltuvia alueita löytyy mm. Perälänjärven luoteispuolelta.

Elinkeinoelämän tarpeita kunnan maanhankinnan näkökulmasta

Kirkkonummi sijaitsee strategisesti pääkaupunkiseudun läheisyydessä, vain puolen tunnin matkan päässä Helsingistä ja Helsinki-Vantaan lentokentältä. Tämä tarjoaa yrityksille helpon pääsyn liike-elämän keskuksiin ja kansainvälisiin lentoyhteyksiin. Olemme kasvava kunta, ja alueella on tilaa yrityksille laajentua ja kehittyä. Esimerkiksi Microsoftin datakeskushanke ja Prysmianin kaapelinvalmistustorni osoittavat alueen houkuttelevuutta investointien ja liiketoiminnan kasvun kannalta. Kirkkonummi on Kuntaliiton elinvoimaindikaattorissa Uudenmaan kunnista ja kaupungeista sijalla 4. (tilastotieto vuodelta 2021), mikä kertoo siitä, että Kirkkonummen elinvoima on kehittynyt paremmin kuin koko maassa keskimäärin.

Espoon kaupunki painottaa asumisen ja maankäytön periaatteissaan vahvasti asuntorakentamista ja on muuttanut yritysalueitaan asumiskäyttöön, minkä vuoksi yrityksillä on painetta siirtyä Kirkkonummen suuntaan. Espoon kaupunki omistaa vajaan kolmanneksen Espoon maapinta-alasta ja yritystonttien osalta kaupunki pääsääntöisesti vuokraa tontit pitkäaikaisella kiinnityskelpoisella maanvuokrasopimuksella.

Kirkkonummen kunnan vähäinen maanomistus ja yksityisen maanomistuksen pirstaleisuus rajoittaa mahdollisuuksia suurten yritysten tarvitsemien laajojen tilojen rakentamiseen ja luo haasteita suurten kokonaisuuksien hankkimisessa, mikä voi vaikuttaa merkittävästi suurten yritysten investointipäätöksiin. Yritykset saattavat joutua neuvottelemaan useiden yksityisten maanomistajien kanssa, mikä voi viivästyttää ja monimutkaistaa suurten liiketilojen hankintaprosesseja. Yhteistyön kehittäminen edellyttää tehokasta kommunikaatiota ja neuvottelutaitoja sekä mahdollista maankäytön suunnitelmien sovittamista eri omistajien intressien kanssa.

Yritysalueiden muodostaminen vaatii myös pitkäjänteistä logistiikan ja infran suunnittelua ja huomioimista, jotta suunnitellun alueen kuntatekniikan rakentaminen ei muodostu alueen kehittämisen esteeksi. Liiketoiminnan kasvaessa ja muuttuessa on voitava sopeutua uusiin vaatimuksiin ilman merkittäviä rajoituksia.

Lopuksi

Kunta on hankkinut raakamaata vuodesta 2019 lähtien yhteensä noin 160 ha, joista suurimmat yhtenäiset alueet sijaitsevat Killinmäessä (Gillobacka), Jolkbyssä ja Inkilässä. Kunnan omistamat Killinmäen ja Jolkbyn alueet on osayleiskaavassa osoitettu ensisijaisesti asumiselle ja Inkilän alue työpaikkarakentamiselle. Killinmäessä asemakaavoitusta käynnistellään parhaillaan.

Kunnan nykyisen raakamaavarannon voidaan olevan kohtuullinen asuinalueiden asemakaavoituksen tarpeisiin nähden, erityisesti ottaen huomioon kunnan maille laadittujen asemakaavojen osuus viime vuosina kaikista kaavahankkeista. Yritystonttutuotantoon soveltuvan maavarannon osalta tilanne ei ole yhtä hyvä. Maapoliittisen ohjelma päivitys on käynnissä ja se tuodaan päätöksentekoon alkukevällä 2024. Ohjelman päivityksen yhteydessä annetaan tarkempi selvitys mm. kunnan nykyisestä maanomistuksesta sekä maanhankinnan mahdollisista kehittämistarpeista ja resurssoinnista.

Oheisaineisto: Kunnan maanomistus, kartat 1-4

Päätöshistoria

Kunnanvaltuusto 19.04.2021 § 31

Vihreä valtuustoryhmä jätti kunnanvaltuuston kokouksessa 19.4.2021 seuraavan aloitteen:

Tarkoituksenmukainen ja oikea-aikainen maanhankinta on keskeinen keino kestävän, viihtyisän ja taloudellisen yhdyskuntarakenteen kehittämisessä. Maanhankintojen avulla kunta voi varmistaa, että asuntorakentaminen on monipuolista, tonttitarjontaa on riittävästi ja asukkaille on tarjolla virkistysmahdollisuuksia lähiympäristössä.

Kirkkonummen kunnan maanomistukset ovat vähäisiä verrattuna moneen muuhun kuntaan. Erityisesti tästä syystä Kirkkonummen on tehtävä aktiivista maanhankintaa alueilta, joilla on strategista merkitystä Kirkkonummen kestävän kehittämisen kannalta.

Kunnan maanhankinnan aktivoiminen on kirjattu myös toimenpiteenä elinvoimaohjelmaan 2018-2021.

Me allekirjoittaneet valtuutetut edellytämme, että Kirkkonummi tehostaa suunnitelmallista maanhankintaa.

Reetta Hyvärinen
Saara Huhmarniemi
Vihreä valtuustoryhmä

Aloitteen allekirjoittivat Vihreän valtuustoryhmän lisäksi seuraavat valtuutetut: Tony Björk, Minna Hakapää ja Irja Bergholm

Päätös

Kunnanvaltuusto lähettää aloitteen kunnanhallitukselle valmisteltavaksi.