

Sipoon maa- ja asuntopoliittiset linjaukset



Maankäyttöjaosto
Kunnanhallitus
Kunnanvaltuusto



Sisällys

Esipuhe	3
Katsaus Sipoon kasvuun ja asuntorakentamiseen	6
Katsaus kunnan maapoliittisiin avainlukuihin vuosina 2015-2022.....	10
Maa- ja asuntopoliitikkaa ohjaavat seudulliset linjaukset ja kunnan strategiset tavoitteet.....	14
Maa- ja asuntopoliittiset visiot, tavoitteet ja toimenpiteet	16
VISIO 1. Sipoon maa- ja asuntopoliitikka on pitkäjänteistä, yhdenvertaista ja taloudellisesti kestävää.....	23
VISIO 2. Sipoo varautuu kasvuun tarjoten mahdollisuuksia monipuoliseen ja laadukkaaseen asumiseen.....	31
VISIO 3. Sipoo tarjoaa mahdollisuuksia menestyksekkääseen yrittämiseen	40
Linjausten seuranta ja raportointi	42

Esipuhe

Sipoon tavoitteena on laadukas, hallittu ja kestävä kasvu, jonka tuloksena on viihtyisiä ja toimivia elinympäristö. Ajatuksena on tarjota monipuolisia mahdollisuuksia asumiseen ja yrittämiseen. Näiden tavoitteiden saavuttamiseksi keskeisessä roolissa on kunnan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset ja niitä edistävät toimenpiteet. Maa- ja asuntopoliittiset linjauksissa on konkretisoitu kuntastrategian tavoitteita kunnan elinvoimaisuuden parantamisen, kehittämisen ja toivotunlaisen kasvun mahdollistamisen näkökulmasta sekä esitetty, millä toimenpiteillä näihin tavoitteisiin vastataan.

Maapolitiikalla luodaan edellytyksiä kunnan tahtotilan mukaiseen kasvuun sekä asunto- ja työpaikkarakentamiseen. Maapolitiikalla tarkoitetaan kaikkia niitä keinoja, joilla toteutetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten kaavojen maankäyttöratkaisuja. Näitä keinoja ovat muun muassa maanhankinta (vapaaehtoiset kaupat, lunastukset, etuosto-oikeus, ym.), tonttien luovutus, toimenpiteet yksityisessä omistuksessa olevan maan kaavoittamiseen ja asemakaavojen toteutumisen edistäminen.

Asuntopoliitiikalla tarkoitetaan tiivistetysti niitä tavoitteita ja toimenpiteitä, joilla vaikutetaan asuntorakentamisen määrään ja laatuun sekä asumisolojen kehittämiseen. Asuntopoliitiikka ohjaa näin kunnan asumisen olosuhteiden kehittämistä. Asuntopoliitiikalla on heijastusvaikutuksia myös asumisviihtyvyyteen, elinkeinoelämän ja kunnan kehitykseen sekä kunnan talouteen. Asuntopoliitiikan toteuttamiselle luodaan edellytyksiä mm. maapoliittisten toimenpiteiden, kaavoituksen ja rakentamisen luvituksen avulla.

Kunnan maa- ja asuntopoliittisissa linjauksissa määritellään kunnan tavoitteet ja toimenpiteet maankäytön ja asumisen kehittämiseksi. Linjauksilla luodaan kunnalle mahdollisuus maankäytön, rakentamisen ja tonttimarkkinoiden hallintaan sekä osaltaan kunnan talouden tasapainottamiseen. Erityisesti Sipoon kaltaisessa tilanteessa, jossa kunta kasvaa voimakkaasti, tehtyjen linjausten merkitys korostuu toivotun lopputuloksen saamiseksi. Linjaukset edistävät kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista, kirkastaen kunnan maankäytön ja asumisen kehittämiseen liittyvää tahtotilaa ja periaatteita sekä toimien käytännön työn, virkamiesvalmistelun ja luottamushenkilöiden päätöksenteon selkänäjana.

Lähtökohtana kunnan maa- ja asuntopoliitiikassa on avoimuus, tasapuolisuus ja johdonmukaisuus sekä maanhankinnassa että tontinluovutuksessa. Maa- ja asuntopoliittisten linjaukset viestivät avoimesti kunnan sidosryhmille ja yhteistyökumppaneille asumiseen ja maapolitiikan hoitoon liittyvistä tavoitteista ja käytännöistä.

Yksi Sipoon kaltaisen kasvukunnan tärkeimmistä maankäytön haasteista on mahdollistaa monipuolisen asuntotuotannon riittävä määrä. Maapolitiikan hoito ja kaavoitus antavat yhdessä työkalut kunnan maankäytön ja asumisen kehittämiseen tavoitteiden mukaisesti: Onnistuneella maapolitiikalla ja kaavoituksella luodaan edellytykset monipuoliselle asunto-, palvelu- ja työpaikkarakentamiselle sekä tavoitteiden mukaiselle kasvulle.

Asuntopoliittiset tavoitteet tulee olla tiedossa maankäytön eri vaiheissa ja maapolitiikan eri keinoja käytettäessä. Maapolitiikalla on merkittävä rooli riittävän, monipuolisen ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumisessa sekä alueiden tasapainoisessa kehittämisessä. Kokonaisvaltaisen hyödyn saavuttamiseksi ja yhteisten tavoitteiden asettamiseksi Sipoossa on katsottu toimivaksi ratkaisuksi yhdistää maa- ja asuntopoliitiikkaa koskevat linjaukset yhdeksi, toisiaan tukevaksi kokonaisuudeksi.

Maa- ja asuntopoliittisia linjauksia on valmisteltu osittain samaan aikaan kunnan uuden strategiatyön kanssa. Kuntastrategia ohjaa kunnan eri tasoilla tehtäviä valintoja ja päätöksiä. Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset ovat yksi keskeisistä kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista tukevista ohjelmista. Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset tukevat Sipoon kehittämisen tahtotilaa olla *”pääkaupunkiseudun kumpeen viherkeidas, jossa on mahdollisuus yhteisölliseen asumiseen ja vapaa-aikaan sekä menestykselliseen yrittämiseen”*.

Sipoon kunnan edellinen maapoliittinen ohjelma on hyväksytty kunnanvaltuustossa 14.12.2015. Kunnan asuntopoliitiikkaa on linjattu viimeksi kymmenen vuotta sitten, valtuuston hyväksyessään kunnan asuntopoliittisen ohjelman 2012-2015 kokouksessaan 18.6.2012 (§ 64). Osittain muuttunut toimintaympäristö sekä kunnan strategiset tavoitteet ovat tehneet ajankohtaiseksi maa- ja asuntopoliittisten linjausten päivittämisen. Uudet maa- ja asuntopoliittiset linjaukset on laadittu käytän-

nön tarpeisiin selkeyttämään ja tekemään entistä läpinäkyvämmäksi maa- ja asuntopolitiikan hoitamisen toimintamallia ja tavoitteita Sipoossa.

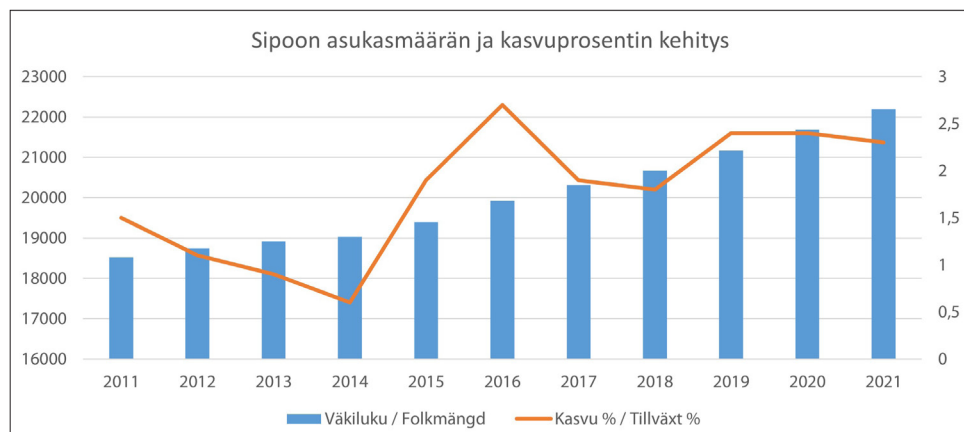
Tässä maa- ja asuntopoliittiset linjaukset -raportissa on aluksi taustoitettu ja avattu kunnan maa- ja asuntopolitiikkaan vaikuttavia tekijöitä sekä esitetty maa- ja asuntopolitiikkaan liittyviä tilastoja ja avainlukuja. Sen jälkeen esitellään maa- ja asuntopolitiikkaan liittyvät tavoitteet, joissa on määritelty yhdyskuntakehittämisen näkökulmasta hyvin käytännön läheisesti kunnan tahtotilaa maapolitiikan hoidon ja asumisen kehittämisen suhteen sekä niitä toimenpiteitä, joilla nämä asetetut tavoitteet saavutetaan. Tavoitteissa ja toimenpiteissä on huomioitu sellaiset kunnan kehittämistyön kannalta tarkempaa linjausta vaativat asiat, joihin ei ole ollut käytössä yksiselitteistä linjausta, vaikka sellaista olisi kaivattu.

Maa- ja asuntopoliittisten linjausten laadinnasta ovat vastanneet tonttipäällikkö Anna-Leena Rouhiainen ja yleissuunnittelupäällikkö Suvi Kaski. Näitä linjauksia laadittaessa on kuultu laajaa asiantuntijajoukkoa kehitys- ja kaavoituskeskuksesta sekä tekniikka- ja ympäristöosastolta.



Katsaus Sipoon kasvuun ja asuntorakentamiseen

Sipoo on ollut viime vuosina yksi Suomen suhteellisesti voimakkaimmin kasvavista kunnista. Kunta on kasvanut vuosina 2011–2021 keskimäärin 1,8 % vuodessa. 2010-luvun loppupuolelta alkaen kasvu on ollut voimakkainta, kasvun ollen useampana vuonna yli 2 % (kuva 1).



Kuva 1. Sipoon väestönkasvu vuosina 2011-2021.

Kunnan asukasluvun kasvu on viimeisen vuosikymmenen aikana perustunut pääosin kotimaan muuttovoittoon. Kunnan nettomuuttoliike on vuosina 2016-2021 ollut keskimäärin noin 400 asukasta vuodessa. Perinteisesti Sipoon kaltaiset suurten kaupunkien kehyskunnat ovat olleet lapsiperheiden suosiossa. Sipooseen ovat muuttaneet erityisesti lapsiperheet Helsingistä ja Vantaalta. Sipoo on saanut paljon tulomuuttoa myös Keravalta, Porvoosta ja Espoosta.

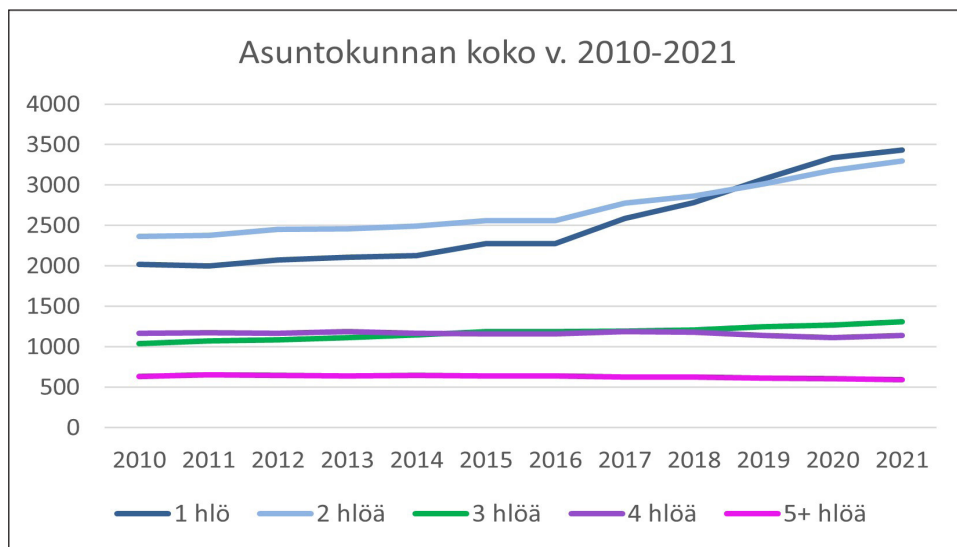
Ikäryhmittäin tarkasteltuna kunta on saanut muuttovoittoa erityisesti 25-44-vuotiaista sekä 0-14-vuotiaista lapsista. Myös yli 75-vuotiaita on muuttanut kuntaan enemmän kuin kunnasta pois. Eniten muuttotappiota Sipoo on kärsinyt 15-24-vuotiaista opiskeluaikaisista nuorista. Lisäksi Sipoo on kärsinyt hieman muuttotappiota 55-74-vuotiaista.

Söderkullan ja Nikkilän viime vuosien voimakas kerrostalotuotanto selittää suurelta osin viime vuosien voimakasta väestökasvua, ja se muuttanut hieman kunnan väestökasvun ikäjakaamaa, kun asuntoja on ollut enemmän tarjolla mm. itsenäistyvien aikuisten ikäryhmälle (19-24-vuotiaat). Tästä syystä nuorten aikuisten osuus on kasvanut kunnassa hieman verrattuna vielä esimerkiksi 2010-luvun alun tilanteeseen. Myös ikääntyvien osuus kunnan väestöstä on kasvanut, osin luonnollisesta väestön ikääntymisestä johtuen, mutta osin myös kunnan taajamissa ikääntyville tarjolla olevien asuntotarjonnan parantumisesta johtuen. Vastaavasti 0-15-vuotiaiden ja työikäisten (25-64-vuotiaat) osuus on hieman pienentynyt koko kunnan väkilukuun suhteutettuna vuosien 2010-2020 välillä.

Sipoon väestön kehityksessä on ollut nähtävissä muutamia koko maantasolta tuttuja kehitystrendejä: Ikääntyneiden osuus väestöstä on kasvanut, kun taas työikäisten ja lasten määrä on vähentynyt. Alle kouluikäisten osuuden vähenemistä on selittänyt koko maan tasolla laskenut syntyvyys/kokonaishedelmällisyys (=laskennallinen naisten elinaikanaan synnyttämien lasten määrä). Erityisesti kasvukeskuksissa ja niiden kehysalueilla alle kouluikäisten määrän vähenemistä on osaltaan selittänyt myös kerrostalorakentamisen määrän kasvu suhteessa pientalotuotantoon. Kerrostalojen asuntokuntajakauma eroaa pientalojen asuntokuntajakaumasta siten, että pientaloissa lapsiperheiden osuus on selvästi suurempi.

Sipoon väestönkasvun ennustetaan jatkuvan vilkkaana myös tulevat vuodet. Tähän kunta tähtää myös aktiivisesti omilla toimillaan. Kunnan väestösuunnitteen mukaisesti väestö kasvaa tulevana vuosikymmenenä kaikissa ikäluokissa, mutta suhteellisesti kasvua on erityisesti yli 65-vuotiaissa. Työikäisten määrän suhteellisen osuuden ennustetaan vähentyvän. Myös kouluikäisten (7-15-vuotiaiden) suhteellisen määrän arvioidaan hieman laskevan vuodesta 2020 vuoteen 2030 mennessä. Sen sijaan päiväkotikäisten (0-6-vuotiaat) määrän vähenemisen ennustetaan kunnan pientalorakentamisen lisääntymisen myötä taittuvan ja ikäryhmän suhteellisen osuuden jopa hieman kasvavan lähivuosikymmenen aikana.

Kokonaisuudessaan luonnollisen väestönlisäyksen osuus väestönkasvusta on pienenevässä, ja väestökasvun ennakoidaan Helsingin seudulla perustuvan jatkossa muuttoliikkeeseen. 2000-luvulla on vallinnut kehityssuunta, jossa nuorten



Kuva 2. Asuntokuntien koon kehitys vuosina 2010-2020.

ikäluokkien osuus väestöstä vähenee ja ikääntyneiden osuus kasvaa, jatkuu myös tulevaisuudessa sekä näkyy myös Sipoossa. Nämä muutokset väestörakenteessa, erityisesti väestön ikääntyminen ja sen myötä asumisväljyyden kasvu, vaikuttavat asuntorakentamisen tarpeeseen.

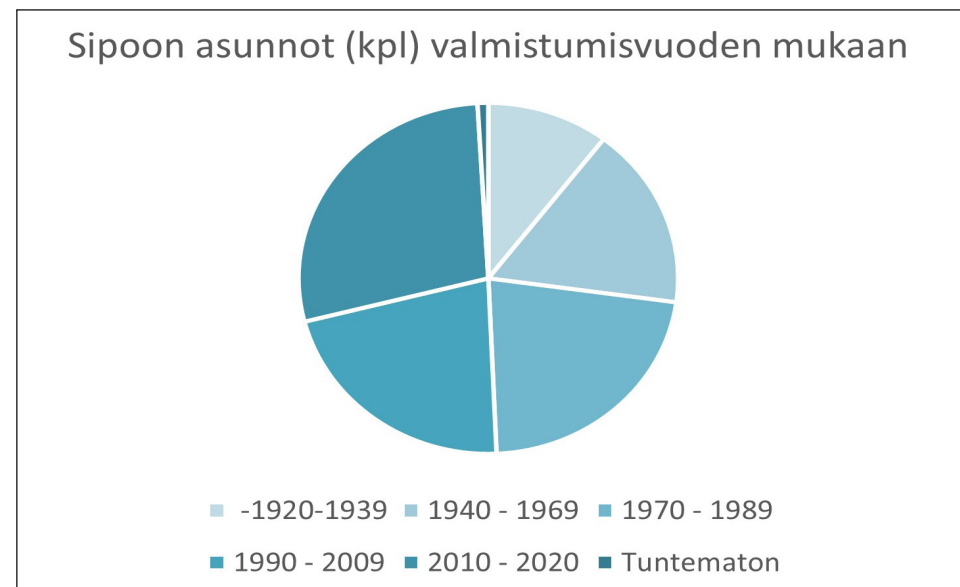
Asumisen kannalta edellä mainitut väestörakenteen muutokset, erityisesti ikääntyvän väestön osuuden kasvu tarkoittavat, että kuntaan tarvitaan jatkossakin esteettömiä asuntoja hyvien palveluiden ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle. Esteettömistä asunnoista hyötyvät ikääntyneiden lisäksi myös monet erityisryhmät.

Sipoossa asuntokuntien koko on yleisen trendin mukaisesti pienentynyt vuosien 2010 ja 2020 välillä: Yhden ja kahden henkilön talouksien määrä on kasvanut voimakkaasti 2010-luvun lopussa, kun kuntaan on rakentunut paljon kerrostaloasuntoja. Vastaavasti isojen asuntokuntien määrä on vähentynyt (kuva 2). Vuonna 2020 asuntokunnista oli yhden tai kahden henkilön talouksia noin 70 %. Yksinelävien ja pienten kotitalouksien määrä kasvaa todennäköisesti edelleen tulevaisuudessa myös Sipoossa väestön ikääntyessä ja perhekuntien koon yhä pienentyessä. Lapsiperheiden suosiossa olevana kehyskuntana, Sipoossa riittää kuitenkin myös tule-

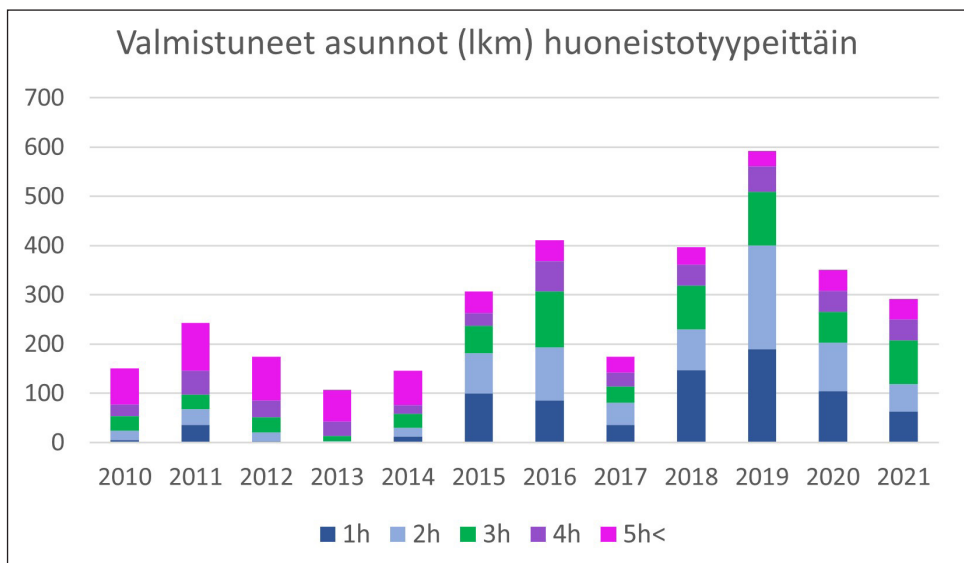
vaisuudessa lapsiperheitä, joiden asumisen tarpeisiin ja kysyntään kunnan täytyy pystyä vastaamaan niin asuntotarjonnassa kuin palveluissa.

Sipoossa oli vuonna 2020 yhteensä noin 10 500 asuntoa. Noin puolet asunnoista (noin 5 200 asuntoa) on rakennettu viimeisen 30 vuoden aikana (1990-2020) (kuva 3). Asunnoista valtaosa, eli 61 %, sijaitsee omakoti- ja paritaloissa. Kerrostaloissa sijaitsee 31 % asunnoista.

Yleisimpänä huoneistotyyppinä Sipoossa oli vielä vuonna 2020 neljän huoneen tai sitä suuremmat asunnot, joita oli 50 % kunnan asuntokannasta. Toiseksi yleisin oli kolmen huoneen huoneistotyyppi, joita oli asuntokannasta 19 prosenttia. 2010-luvun lopulla pääosa valmistuneista asunnoista on ollut yksiöitä, kaksioita tai kolmioita (kuva 4), joten Sipoon asuntojakauma on huoneistotyyppin mukaan monipuolistunut. Sipoon asuntorakentamisessa uudistuotanto on painottunutkin pääkaupunkiseudun yleisen trendin mukaisesti pieniin kerrostaloasuntoihin: Vuonna 2019 oli peräti 68 % valmistuneista asunnoista yksiöitä tai kaksioita. Myös vuosina 2018 ja 2020 oli yksiöiden ja kaksioiden osuus asuntotuotannosta 58 %.



Kuva 3. Sipoon asuntojakauma valmistumisvuoden mukaan.



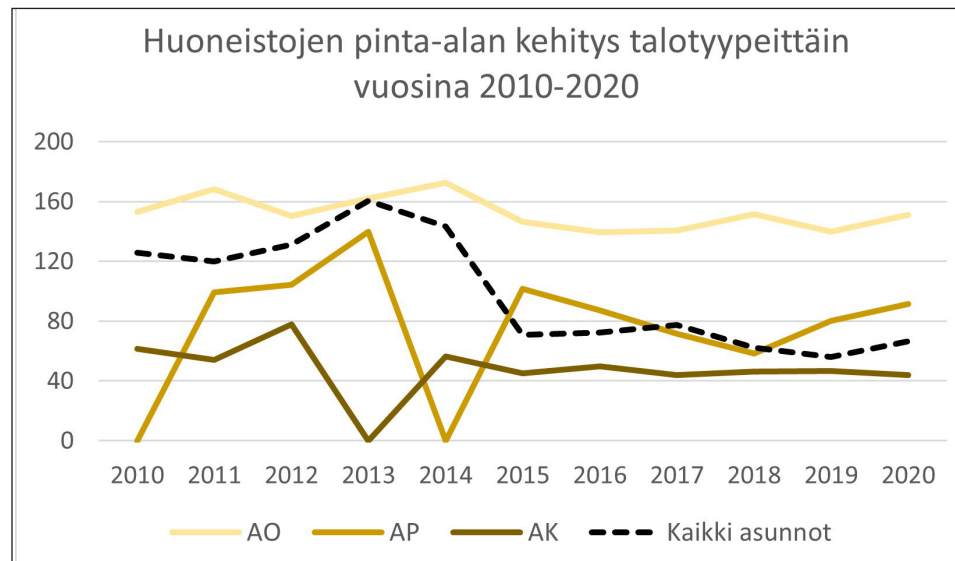
Kuva 4. Valmistuneet asunnot huoneistotyypeittäin.

Uusien asuntojen keskipinta-ala on samanaikaisesti pienentynyt (kuva 5). Vuosina 2010-2014 uusien asuntojen keskipinta-ala oli keskimäärin 136 h-m², mutta vuosina 2015-2020 valmistuneiden asuntojen keskipinta-ala oli kutistunut 67 neliöön. Valmistuneiden asuntojen keskipinta-alaa on painanut alas erityisesti jo edellä mainittu asuntotuotannon painottuminen 2010-luvun lopussa kerrostalotuotantoon. Myös eri talotyypeillä on ollut nähtävissä huoneistopinta-alan pienentymistä: Voimakkaimmin tämä asuinpinta-alan kutistuminen näkyy kuitenkin kerrostaloasunnoissa, joissa uusien asuntojen keskipinta-ala on kutistunut jo alle 45 neliöön. Sipoon viime vuosien asuntotuotannon keskittyminen pieniin kerrostaloyksiihin ja kaksioihin onkin yksipuolistanut uudessa asuntokannassa olevien asuntojen tarjontaa ja saattaa tulevaisuudessa vaikuttaa näiden talojen ja niissä sijaitsevien asuntojen kysyntään markkinoilla.

Vuosina 2010-2020 asuntorakentamisen määrä on vaihdellut Sipoossa noin 100 asunnosta lähes 600 asuntoon per vuosi. 2010-luvun puolivälin jälkeen asuntorakentaminen on ollut kunnassa selvästi alkuvuosikymmentä voimakkaampaa ja se on painottunut voimakkaasti taajamiin ja kerrostaloasuntoihin (kuvat 6 ja 7). Vielä vuoteen 2015 asti kunnan asuntorakentamisen painopiste oli omakotitaloissa sekä

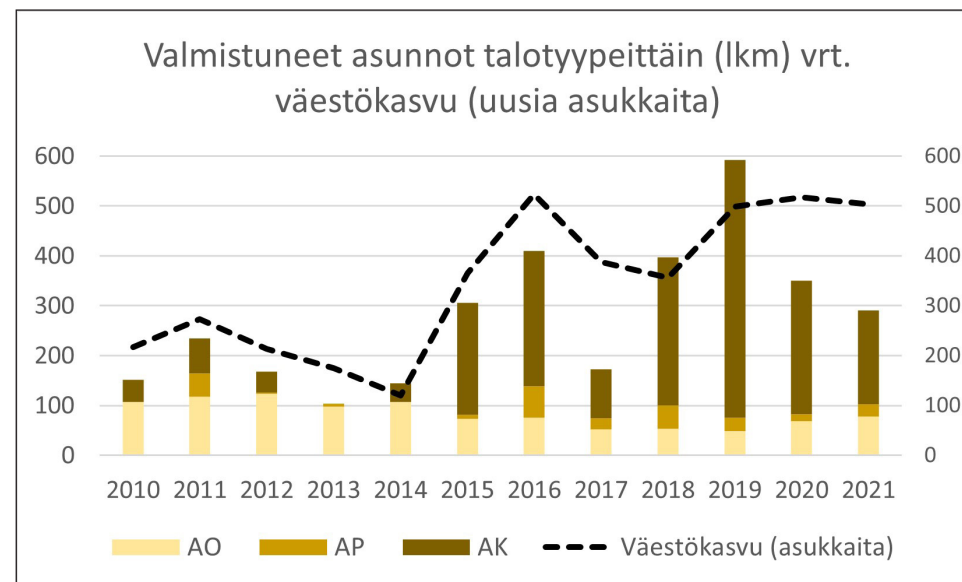
muissa pientaloissa, ja kerrostalorakentamisen osuus oli suhteessa vähäisempää. Vuonna 2015 alkoi molemmissa taajamissa muutamien kerrostaloalueiden ja -kortteleiden (mm. Söderkullan Pähkinälehto sekä Nikkilän Domino, OP-kortteli ja Jokilaakson alue) rakentuminen, mikä lisäsi kerrostaloasuntojen rakentamista voimakkaasti. Samanaikaisesti omakotirakentamisen määrä laski kunnassa. Osaltaan tätä vähentymistä on selittänyt kunnan omakotitonttitarjonnan vähäisyys 2010-luvun lopulla. Toisaalta omakotiasumisen suosiossa tapahtui myös yleistä laskua, ja asumisten sekä muuttoliikkeen tilastoissa näkyy 2010-luvun lopulla urbaanin asumistavan suosion kasvu. Koronan myötä tilanne on jälleen muuttunut ja väljempi pientaloasuminen, erityisesti omakotitaloasumisen suosio on kasvanut voimakkaasti.

Pääosa Sipoon asuntokannasta on yksityisessä omistuksessa (71,4 % v. 2020). Vuokra-asuntojen osuus oli 22,3 % vuonna 2020 kaikista asunnoista. Asumisoikeusasuntoja on noin 3,4 % asuntokannasta. Vuokra-asuntojen osuus asuntokannasta on kasvanut selvästi Sipoossa 2010-luvun loppupuolella. Tällöin uusien kerrostalovaltaisten asuinalueiden rakentamisen myötä kasvoi myös ARA-tuettujen asuntojen (ARA-vuokra ja asumisoikeusasunnot) määrä ja osuus koko kunnan asuntokannasta (kuva 8). Kaiken kaikkiaan ARA-tuettuja asuntoja on kuitenkin Sipoossa edelleen

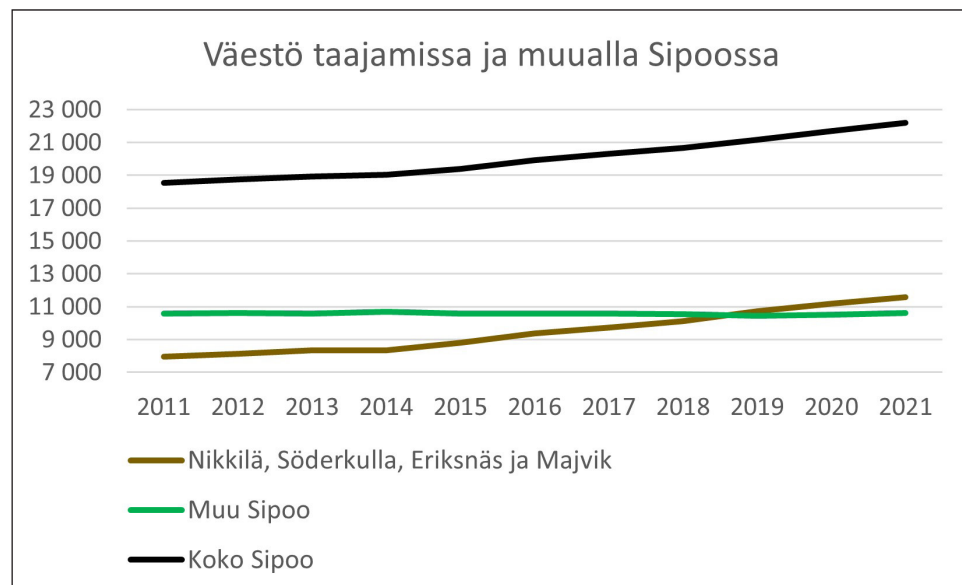


Kuva 5. Huoneistojen pinta-alan kehitys kokonaisuudessaan ja talotyypeittäin.

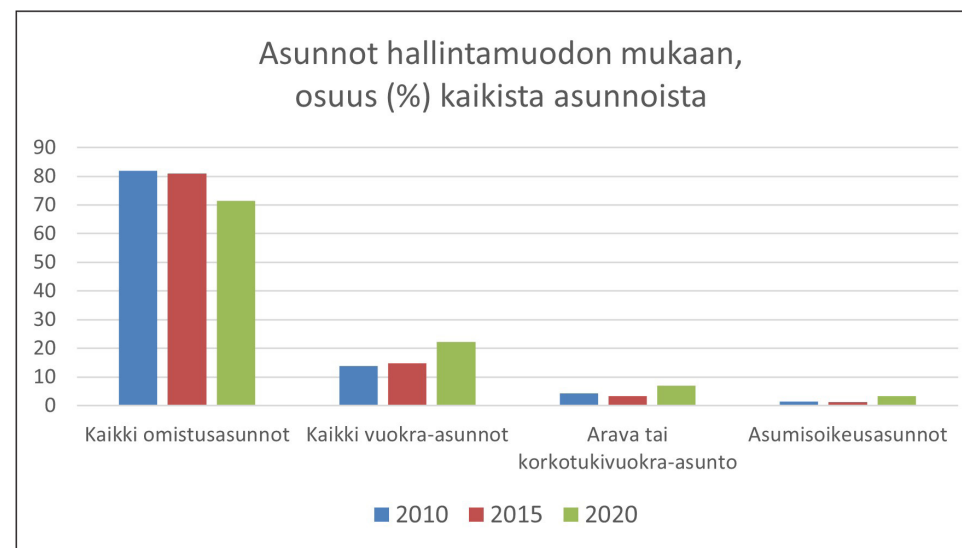
alle 10 % koko asuntokannasta. Pääosa vuokra-asunnoista on vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja (noin 70 % vuokra-asunnoista). Valtion tukemien vuokra-asuntojen osuus kaikista vuokra-asunnoista (noin 30 %) on pysynyt suhteellisen samana 2010-luvulta 2020-luvulle tultaessa. Vuokra-asunnoista valtaosa (noin 76 % v. 2020) sijoittuu kerrostaloihin. Valtaosa vuokra-asunnoista on yksiöitä (34 %) tai kaksioita (36 %).



Kuva 7. Valmistuneet asunnot talotyyppin mukaan.



Kuva 6. Väestön kehitys taajamissa ja muualla Sipoossa.



Kuva 8. Asuntojen jakautuminen hallintamuodon mukaan vuosina 2010, 2015 ja 2020.

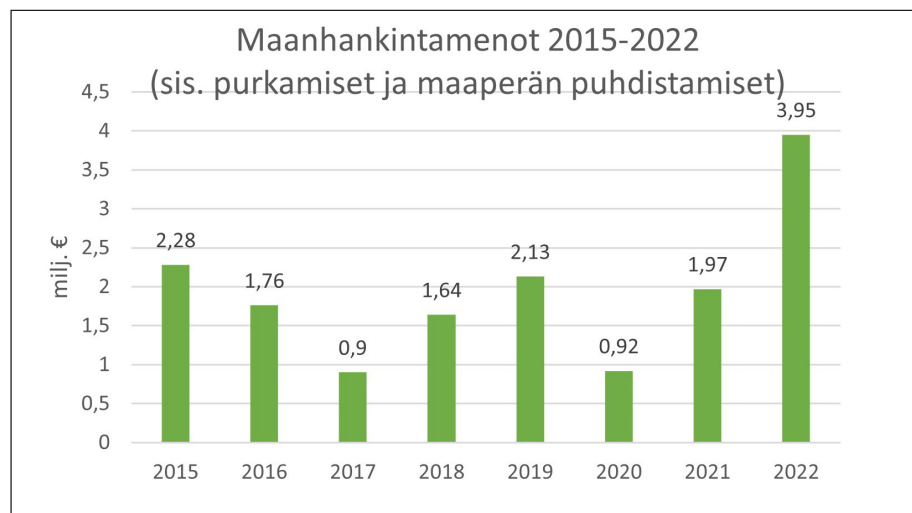
Katsaus kunnan maapoliittisiin avainlukuihin vuosina 2015-2022

Kunnan maanomistus

Sipoon kunnalla on tällä hetkellä (31.12.2022) omistuksessaan maa-aluetta noin 2 172 ha ja vesialuetta noin 317 ha. Sipoon kunta omistaa noin 6,4 % kunnan maapinta-alasta. Kunta omistaa yleiskaavan mukaisilta A-, C- ja TP-alueilta raakamaata yhteensä n. 1 273 ha.

Maanhankintaan budjetoidaan rahaa vuosittain noin 2,5 milj. euroa, mutta maanhankintaan käytetty rahamäärä vaihtelee vuosittain (kuva 9). Lisämäärärahaa voidaan tarvittaessa myöntää maanhankintaan, mikäli kunnalle tarjoutuu maata ostettavaksi kunnan kehittämisen kannalta keskeisiltä alueilta.

Sipoon kunta on hankkinut maata vuosina 2015-2021 noin keskimäärin 30 ha/vuosi (kuva 10). Vuosina 2021 ja 2022 kunta on lisännyt merkittävästi strategista maanhankintaa erityisesti Nikkilän ja Söderkullan alueilla, ja tästä syystä vuonna 2022 hankitun maan määrä on huomattavasti aiempaa suurempi. Vuosina 2020-2022 maanhankintamenot ovat sisältäneet myös rakennusten purkukustannuksia ja maaperän puhdistamiskustannuksia.

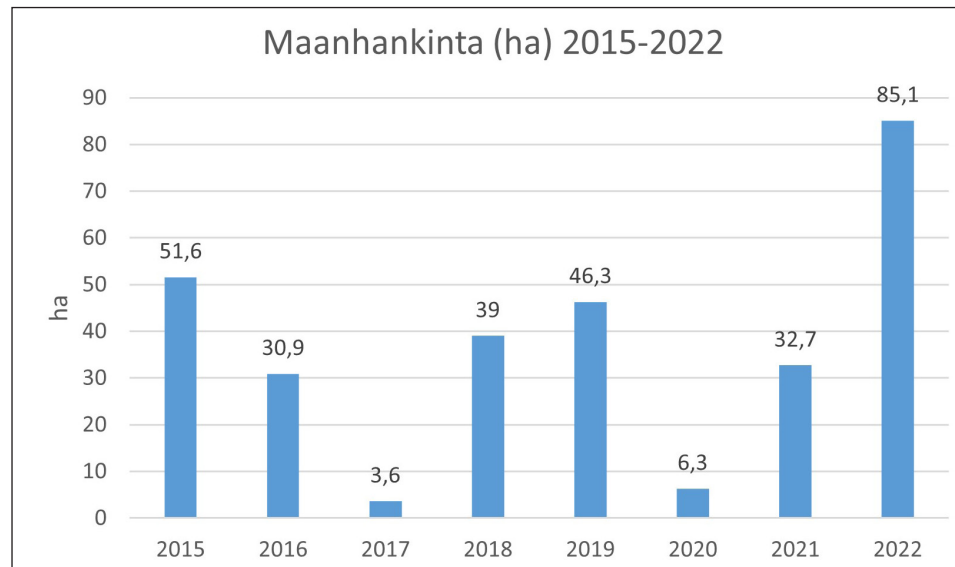


Kuva 9. Maanhankintamenot vuosina 2015-2022.

Kaavoitustilanne

Sipoon kunnassa on voimassa Sipoon yleiskaava 2025, joka tuli voimaan 25.1.2012. Koko kunnan kattavan yleiskaavan lisäksi kuntaan on laadittu kuusi (6) koko kunnan yleiskaavaa tarkentavaa osayleiskaavaa ja Nikkilän kaavarunko. Käynnissä on koko kunnan yleiskaavan päivittämisen ohella kolmen uuden osayleiskaavan ja Söderkullan alueen kaavarungon laatiminen.

Sipoon kunnassa on asemakaavoitettua aluetta yhteensä 1379 ha. Asemakaavoitetut alueet painottuvat Nikkilän ja Söderkullan taajamiin sekä työpaikka-alueille. Nikkilässä asemakaavoitettua aluetta on 376 ha, Söderkullassa 537 ha ja muilla alueilla 466 ha. Sipoon kunnan kaavoitusohjelmassa 2022-2024 uutta asemakaavoitettavaa aluetta on yhteensä 487 ha. Tästä alasta n. 61 % sijoittuu kunnan omistamalle maalle.



Kuva 10. Maanhankinta (ha) vuosina 2015-2022.

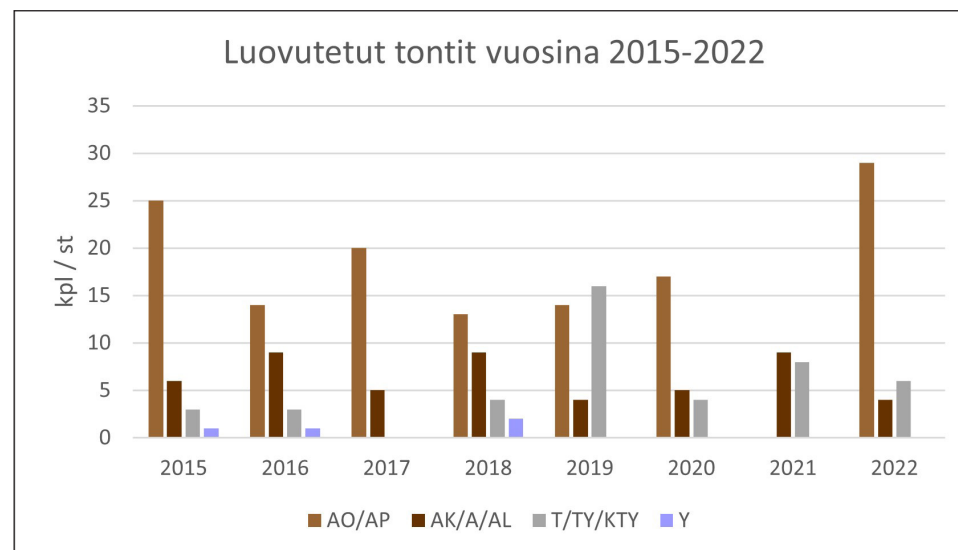
Tontinluovutus

Sipoon kunnan vuosittain luovuttamien tonttien määrä vaihtelee suuresti (kuva 11). Luovutettavien tonttien määrään vaikuttavat eri alueille myyntiin saatavien tonttien määrä, tontin myyntiin käytettävien resurssien määrä, tonttien kysyntä sekä talouden suhdanteet.

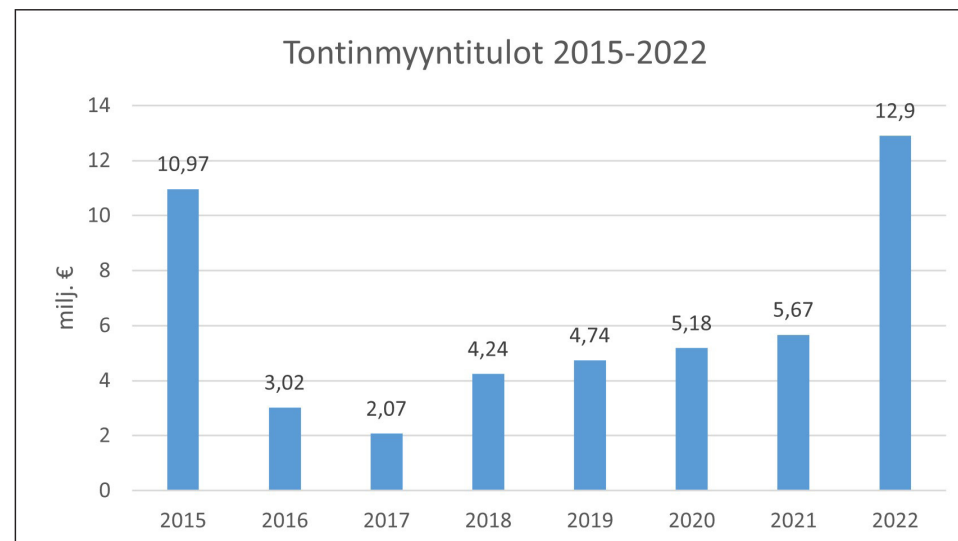
Tontinmyyntitulot ovat vaihdelleet suuresti vuosina 2015-2021 ollen noin 2,0-11,0 milj. euroa/vuosi (kuva 12). Lähivuosina vuosittaiset tontinmyyntitulot ovat pysytelleet 5 milj. euron tuntumassa, kuitenkin siten, että tontinmyyntitulojen kehitys on ollut nouseva. Vuonna 2022 tontinmyyntitulot ovat olleet aikaisempia vuosia merkittävämmät, erityisesti muutaman suuren yritystonttikaupan johdosta.

Maanvuokratulot vuosina 2015-2021 ovat vaihdelleet välillä 315 000-660 000 euroa/vuosi (kuva 13). Vuokratulojen vuotuinen kehitys on ollut nouseva ja asettunut viime vuosina 500 000-600 000 euron välille.

Vuodesta 2019 selvästi lisääntynyt tontinmyyntitulo on parantanut kuntataloutta ja mahdollistanut vero- ja yhteisöverokertymää sekä kasvua. Tähän syynä on monipuolistunut pientalo-, kerrostalo- ja yritystonttien kaavoitus ja luovutus. Lisäksi kehitys- ja kaavoituskeskuksessa on vuonna 2020 käyttöön otettu prosessimainen tontinluovutus ja sen osana hankekehitys koskien suuria asuntohankkeita sekä keskisuurten ja suurten yritysten sijoittumista, mikä on omalta osaltaan tehostanut ja yhdenmukaistanut tontinluovutusta.



Kuva 11. Luovutetut tontit vuosina 2015-2022.

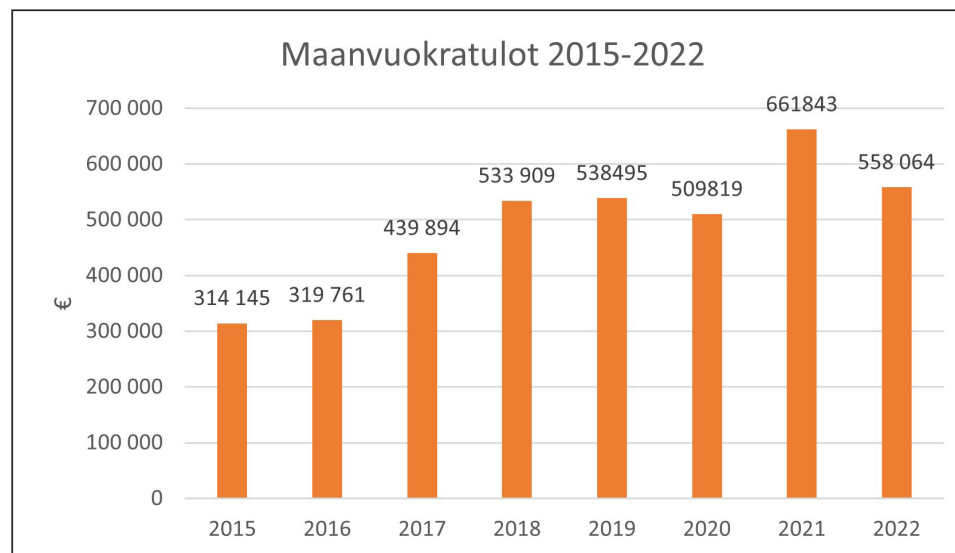


Kuva 12. Tontinmyyntitulot vuosina 2015-2022.

Maankäyttösopimukset

Sipoon kunta neuvottelee maankäyttösopimuksia hyvin vähän, koska kunnan maapoliittinen linjaus on laatia asemakaavat ensisijaisesti omalle maalle. Sopimuksia laaditaan vuosittain 1-2 kappaletta. Joka vuosi ei käynnisty maankäyttösopimuksia edellyttäviä hankkeita eikä näin synny sopimustarvettakaan (kuva 14.). Lähtökohtaisesti yksityisen maalle laadittavilla asemakaavoilla ja niihin liittyvillä maankäyttösopimuksilla on pyritty mahdollistamaan elinkeinotoiminnan syntyminen tai kehittäminen, taajamien keskustojen kehittäminen sekä uusien laajojen pientaloalueiden syntyminen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen Sipoossa.

Viime vuosina maankäyttösopimusprosessia on kehitetty johdonmukaisemmaksi ja maankäyttösopimussisältöä on päivitetty. Jatkossa tavoitteena on parantaa maankäyttösopimukseen kirjattujen ehtojen seuranta. Kunnan näkökulmasta sopimusehdot kirjataan lakiin ja kunnan maapoliittisiin linjauksiin perustuen siten, että molempien sopimusosapuolten oikeusturva toteutuu ja sopimukseen liittyvä hanke on kunnalle riskitön ja kaavatalouden näkökulmasta kustannusneutraali.

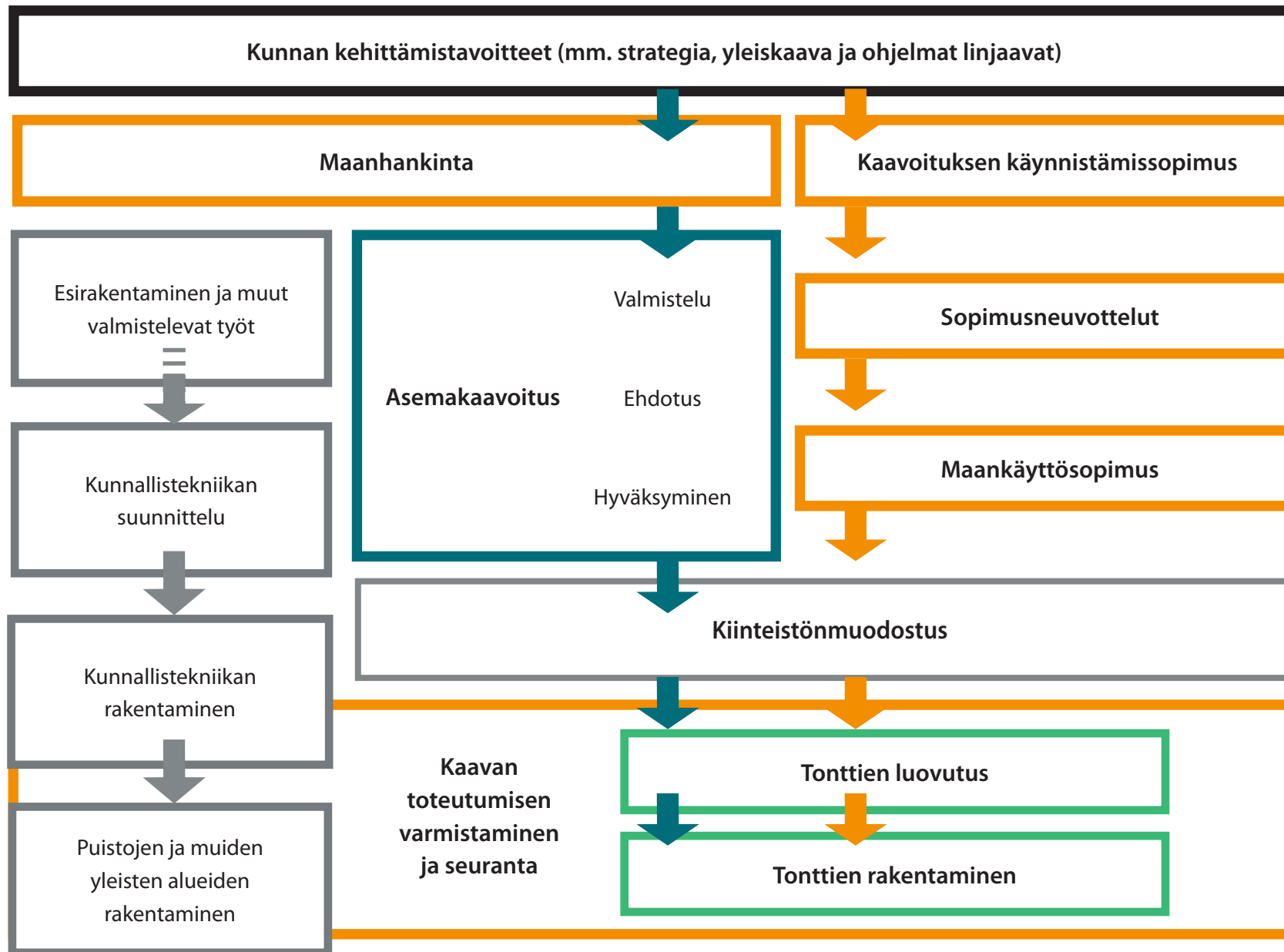


Kuva 13. Maanvuokratulot (ulkoiset) vuosina 2015-2022.



Kuva 14. Tehdyt maankäyttösopimukset vuosina 2015-2022.

Yhdyskuntakehityksen ja tonttutuotannon kokonaisuus



Maa- ja asuntopoliittikkaa ohjaavat kunnan strategiset tavoitteet ja seudulliset linjaukset

Kunnan strategiset linjaukset (kuntastrategia) näkyvät läpileikkaavasti maa- ja asuntopoliittisten linjausten tavoitteissa ja niitä edistävissä toimenpiteissä. Kunnan maa- ja asuntopoliittisissa linjauksissa huomioidaan kunnan omien strategisten tavoitteiden lisäksi myös kuntaa sitovat valtakunnalliset ja seudulliset sopimukset sekä tavoitteet.

Kuntastrategia - Strategia Sipoo 2022–2025

Kunnan keskeisimmät kehittämisen tavoitteet on linjattu kunnan strategiassa. Valtuuston 25.4.2022 hyväksymässä strategiassa vuosille 2022-25 keskeisimmät maa- ja asuntopoliittikkaa koskevat kunnan tahtotilan linjaukset ovat seuraavat:

Minne haluamme mennä

- Kaikenikäisten ja kaikissa elämäntilanteissa olevien ihmisten tarpeita vastaava asuminen koko Sipoossa (keskustat, kylät, haja-asutusalue ja saaristo)
- Kahden taajamakeskustan kunnasta kolmen taajamakeskustan kunnaksi (Söderkulla – Nikkilä - Talma).
- Vahvempi fokus ihmisten lähiympäristön elämänlaatuun huomioiden asumisen lisäksi mm. palvelut, turvallisuus, liikkuminen, viherkäytävät, joita suunnitellaan vuorovaikutuksessa asukkaiden kanssa.
- Sipoo houkuttelee yrityksiä hyvällä sijainnilla, yhteyksillä ja yritysyhteistyöllä.

Missä meidän pitää onnistua tällä valtuustokaudella päästäksemme sinne

- Vuotuinen keskimääräinen väestökasvutavoite noin 500 henkilöä. Asuntorakentamisesta puolet toteutetaan pientaloissa.
- Sipoon yritysten ja erityisesti palveluyritysten määrää on kasvatettu ja monipuolistettu maanomistuksen, kaavoituksen ja markkinoinnin avulla.

Muita tunnistettuja tavoitteita

- Monimuotoisen asumisen kaavavarannon kasvattaminen noin kahteen vuoteen sekä Nikkilässä että Söderkullassa (esim. pientalot ja kerrostalot).
- Kunnan maanomistusta parannetaan strategisesti tärkeillä alueilla.

Seudulliset linjaukset

Sipoo on mukana valtion ja Helsingin seudun 14 kunnan yhteisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksessa. Valtio ja kunnat ovat yhteistyössä tehneet suunnitelmia liikennejärjestelmään, maankäyttöön ja asumiseen liittyen. Suunnitelmat ovat olleet pohjana kuntien ja valtion väliselle maankäyttöä, asumista ja liikennettä koskevalle sopimusmenettelylle.

Sipoon valtuusto hyväksyi MAL-sopimuksen vuosille 2020–2031 kokouksessaan 5.10.2020. Sopimuksessa määritellään tavoitetila 12-vuotisen sopimuskauden osalta Helsingin seudulle sekä kehityspolku tämän tavoitetilan saavuttamiseksi. Pidemmän aikavälin tavoitteet ovat voimassa 2020–2031. Sopimuksessa esitettävät konkreettiset toimenpiteet koskevat sopimuskauden ensimmäistä nelivuotisjaksoa 2020–2023.

Sopimuksella vahvistetaan kuntien keskinäistä yhteistyötä ja suunnitteluyhteistyön jatkuvuutta, kumppanuutta seudun kuntien ja valtion välillä sekä osapuolien sitoutumista seudun kehittämiseksi tarvittaviin toimenpiteisiin. Sopimuksen lähtökohtana on Helsingin seudun maankäyttö, asuminen ja liikenne 2019 -suunnitelma (MAL 2019). MAL 2019 -suunnitelmassa on linjattu useita maankäytön kehittämiseen ja asuntotuotantoon liittyviä määrällisiä ja laadullisia tavoitteita sekä osoitettuna ne konkreettiset toimet, joilla tavoitteisiin päästään 2030 mennessä. Toimenpiteillä edistetään vähähiilistä ja kestävästä yhdyskuntarakennetta ja sitä tukevaa liikennejärjestelmää sekä mahdollistetaan sujuva arki ja elinkeinoelämän elinvoimaisuus. Tavoitteena on myös edistää asuinalueiden monimuotoisuutta sekä turvata riittävä, monipuolinen ja kohtuuhintainen asuntotarjonta.

Vuonna 2020 käynnistyi uuden MAL 2023 -suunnitelman valmistelutyö. Se täsmentää ja tarkistaa edellistä MAL 2019 -suunnitelmaa päivittyvien tavoitteiden ja toimintaympäristömuutosten perusteella. Uutena haasteena seudullisessa yhteistyössä on aikaisempaa vahvemmin tullut mukaan ilmastonmuutoksen ehkäiseminen ja liikenteen päästöjen vähentäminen.

MAL-yhteistyö ja sen hyödyt:

”MAL-työ on keskustelufoorumi, jossa KUUMA-seutu yhdessä pääkaupunkiseudun kanssa ratkoo Helsingin seudun tulevaisuuden Maankäyttöä, Asumista ja Liikennettä.”

MAL-suunnitelma on seudullinen, strateginen maankäytön, asumisen ja liikenteen kokonaisuus. Se sisältää suunnitelman seudun maankäytön kehityksestä, asuntotuotantotavoitteista ja muista asuntopoliittisista toimenpiteistä sekä kaikki liikennemuodot sisältävän lakisääteisen liikennejärjestelmäsuunnitelman.

MAL-sopimuksella tuetaan kaupunkiseudun kuntien sekä kuntien ja valtion välistä yhteistyötä yhdyskuntarakenteen ohjauksessa sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamisessa.

Seudullisessa MAL-yhteistyössä korostuu Helsingin seudun kuntien yhteisvastuu, keskinäisriippuvuus sekä jokaisen kunnan rooli seudun tulevaisuuden ratkaisuiden linjaamisessa ja seudun yhteisten tavoitteiden saavuttamisessa.

Esimerkkejä MAL-prosessin KUUMA-seudulle tuomista erilaisista hyödyistä

- Yhdessä on helpompaa saavuttaa koko seudun ja myös yksittäisten kuntien tulevaisuuden kannalta tärkeitä MAL-tavoitteita.
- MAL-työ yhtenäistää linjauksia ja tukee kuntia mm. asumisen laadullisissa kysymyksissä.
- Infrainvestoinnit ja liikennejärjestelmän kehittäminen lisäävät saavutettavuutta koko seudulla ja seudulle.
- Valtion rahoitusosuus kuntien liikenne-/väyläverkoston kehittämishankkeisiin.
- ARA-infra- ja asuntotuotantoavustukset

MAL-suunnitelmassa linjatut tavoitteet toimivat kunnan maa- ja asuntopoliittisten linjausten pohjana ja sopimuksen kirjaukset ohjaavat osaltaan kunnan asuntoalueiden kaavoitusta ja tontinluovutusta:

Mahdollistamme kaavoituksella ja tontinluovutuksilla MAL-sopimuksen mukaisen asuntotuotantotavoitteiden toteutumisesta vuosittain.

Sipoo on sitoutunut seudullisessa MAL-sopimuksessa keskimäärin 434 asunnon vuosittaiseen tuotantoon. Tämä edellyttää asuntojen keskikoosta riippuen noin 32 000–39 000 k-m²:n vuosittaista asumisen asemakaavavarannon kaavoittamista. Sipoossa ja muissa KUUMA-kunnissa vähintään 20 % vuosittaisesta asuntotuotannosta tulee sopimuksen mukaisesti toteuttaa valtion tukemana asuntotuotantona: 10 % tästä tulee toteuttaa valtion tukemana tavallisena 40-vuotisena korkotuki-vuokra-asuntotuotantona ja erityisryhmien vuokra-asuntotuotantona, ja toiset 10 % valtion tukemana asumisoikeustuotantona ja lyhyen korkotuen vuokra-asuntotuotantona.

MAL 2023-suunnitelmassa ja sen pohjalta laadittavassa sopimuksessa tullaan määrittämään uudet kuntakohtaiset asuntotuotantotavoitteet. Ajatuksena on ollut, että kuntakohtaiset asuntotuotantotavoitteet ja niistä muodostuva seudun asuntotuotantotavoite säilyisi nykyisen suuruisena. Kunnat voivat kuitenkin ottaa vielä kantaa lausunnossaan tulevan MAL 2023-suunnitelman sisältöön yksityiskohtaisemmin.

Kohdistamme asuinalueiden kaavoitusta MAL-suunnitelman mukaisille ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeille.

MAL 2019 –suunnitelman yksi keskeinen tavoite on ohjata seudun kasvu nykyiseen rakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta kilpailukykyisille alueille. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi on osana MAL-työtä määritelty ensisijaisesti kehitettävät vyöhykkeet, joille pääosan (90 %) uudesta asuntotuotannosta pitäisi sijoittua.

Kunnan kaavoituksen ohjelmointia ohjaa osaltaan nämä MAL-suunnitelman mukaiset ensisijaiset kehittämisvyöhykkeet siten, että pääosa uusista asumispainotteisista alueista pyritään osoittamaan ko. vyöhykkeille. Näin mahdollistetaan asuntotuotannon sijoittuminen pääosin MAL-sopimuksen mukaisesti.

Maa- ja asuntopoliittiset visiot, tavoitteet ja toimenpiteet

Maa- ja asuntopoliittisten linjausten tavoitteet ja niihin liittyvät toimenpiteet pyrkivät konkretisoimaan hyvin käytännön läheisesti kunnan tahtotilaa maapolitiikan hoidon ja asumisen kehittämisen suhteen. Tavoitteissa ja toimenpiteissä on huomioitu kunnan yhdyskuntakehittämisen kannalta tarkempaa linjausta vaativat asiat. Linjauksissa on siten haluttu puuttua niihin käytännön työssä ilmenneisiin ongelma-kohtiin, joihin ei ole ollut käytössä yksiselitteistä linjausta, vaikka sellaista olisi kaivattu.

VISIO	TAVOITE	TOIMENPITEET
<p>VISIO 1. Sipoon maa- ja asuntopoliitikka on pitkäjänteistä, yhdenvertaista ja taloudellisesti kestävää.</p>	<p>1.1 TAVOITE: Sipoossa maapoliittisia keinoja käytetään suunnitelmallisesti, johdonmukaisesti ja yhdenvertaisesti.</p>	<p>Sipoon kunta käyttää lainsäädännön mahdollistamasta valikoimasta sellaisia keinoja maapoliittikkansa hoitamisessa, jotka se kokee käytännössä toimivimmiksi suhteessa maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden saavuttamiseen ja käytössä oleviin resursseihin.</p>
		<p>Maanomistajia kohdellaan yhdenvertaisesti maanhankintaprosessissa kunnan maanhankintaprosessin mukaisesti ja prosessi dokumentoidaan asian mukaisesti.</p>
		<p>Ensisijaisesti raakamaata hankitaan vapaaehtoisin kaupoin. Tarvittaessa tutkitaan mahdollisuutta maan vaihtamiseen tai maankäytösopimuksen laatimiseen. Viimeisenä vaihtoehtona tutkitaan maan lunastamista.</p>
		<p>Tontinluovutuksessa ostajia ja vuokralaisia kohdellaan yhdenvertaisesti ja luovutukset tehdään avoimesti kunnan käytäntöjä noudattaen hyväksytyjen tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti.</p>
		<p>Maanhankintaan ja tontinluovutukseen liittyvät päätökset tehdään kunnan hallintosäännön, kehitys- ja kaavoituskeskuksen toimintasäännön sekä kunnanhallituksen delegointien mukaisesti. Kaikki kunnan kiinteistökauppaan liittyvät päätökset julkaistaan yleisessä tietoverkossa.</p>
		<p>Yksityisessä omistuksessa olevalle maalle käynnistettävät kaavahankkeet otetaan kaavoitusohjelmaan kaavoitusaloitteen kautta, mikäli hanke vastaa maankäytön ja toteutettavuuden näkökulmasta kunnan tavoitteisiin. Lisäksi maanomistajalta tai toimijalta edellytetään yleistä kelpoisuutta hankkeen toteuttamiseksi. Kaavoitusohjelmaan hyväksyttävät yksityisessä omistuksessa olevalle maalle laadittavat kaavahankkeet ohjelmoidaan kunnan resurssien mukaisesti. Kaavoitusohjelmasta ja sen sisältämistä hankkeista päättää kunnanhallitus.</p>
		<p>Yksityisessä omistuksessa olevan maan asemakaavoittaminen edellyttää aina maankäytösopimusta, jos maanomistaja saa asemakaavasta merkittävää hyötyä. Tarvittaessa harkitaan kehittämiskorvaus- tai kehittämisalumenettelyä.</p>
		<p>Kunnan asioiden valmistelu ja päätöksenteko (luottamushenkilöt ja viranhaltijat) on läpinäkyvää, yhdenvertaista sekä pohjautuu päätettyihin linjauksiin, periaatteisiin ja asetettuihin tavoitteisiin.</p>
	<p>1.2 TAVOITE: Sipoo vahvistaa maaomaisuuttaan strategisesti tärkeillä alueilla ja hyödyntää maaomaisuuttaan monipuolisesti.</p>	<p>Kunta hankkii aktiivisesti ja suunnitelmallisesti raakamaata sekä rakennettuja kiinteistöjä strategisesti tärkeiltä alueilta. Voimassa oleva yleiskaava määrittää strategisesti merkittävät alueet.</p>
		<p>Kunta varaa maanhankintaan vuosittain vähintään 2,5 milj. euroa. Tarvittaessa varaudumme maanhankinnan osalta lisäämäärärahään.</p>
<p>Yleiskaavan asemakaavoitettavien alueiden toteutuksen vaiheistuksella tuetaan kunnan maanhankintaa.</p>		

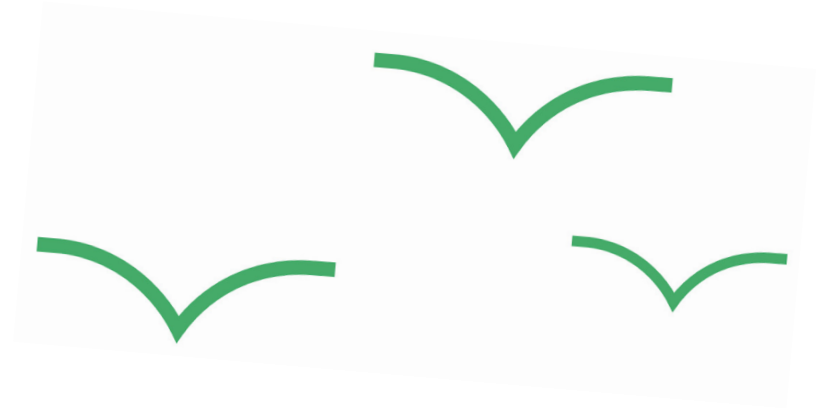
VISIO	TAVOITE	TOIMENPITEET
<p>VISIO 1. Sipoon maa- ja asuntopoliittikka on pitkäjänteistä, yhdenvertaista ja taloudellisesti kestävää.</p>	<p>1.2 TAVOITE: Sipoo vahvistaa maaomaisuuttaan strategisesti tärkeillä alueilla ja hyödyntää maaomaisuuttaan monipuolisesti.</p>	<p>Maata hankitaan kunnan maanhankintaprosessin mukaisesti (kuva 15) sekä etuosto-oikeutta ja muita lain mahdollisia keinoja käyttäen. Ensisijaisesti maata hankitaan vapaaehtoisin kaupoin.</p> <p>Kunta lunastaa strategisesti tärkeät alueet, mikäli maata ei onnistuta hankkimaan muilla maanhankinnan keinoilla kunnan maanhankintaprosessin mukaisesti tai muut keinot eivät sovellu kyseisen maanhankintaan.</p> <p>Asemakaavan mukaiset katu- ja puistoalueet hankitaan kunnan omistukseen lunastuksilla tai vapaaehtoisin kaupoin.</p> <p>Kunta luovuttaa asemakaavan mukaisia tontteja hyväksytyjen tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti asuntorakentamiseen ja yritysalamäen tarpeisiin.</p> <p>Asemakaavoitettujen tonttien lisäksi kunta voi luovuttaa asemakaavan mukaisia muita alueita tilapäiseen käyttöön määräaikaisella vuokrasopimuksella esimerkiksi teleoperaattoreiden tai kioskiyrittäjien käyttöön.</p> <p>Kunnan omistamat peltoalueet vuokrataan viljelykäyttöön.</p> <p>Paikallisille metsästyseuroille vuokrataan kunnan omistamia maa-alueita mahdollisuuksien mukaan.</p>
	<p>1.3 TAVOITE: Maanhankinta, maankäytön suunnittelu ja toteutus ohjelmoidaan kuntatalouden näkökulmasta kustannustehokkaasti sekä edistetään kaavojen toteutumista.</p>	<p>Maanhankinta keskitetään strategisesti tärkeille alueille.</p> <p>Ostettavan raakamaan hintataso pidetään kohtuullisena. Kohtuullisella raakamaan hinnalla ja asemakaavan laatimisella kunnan omalle maalle varmistetaan järkevä kaavatalous.</p> <p>Asemakaavoja laaditaan yleiskaavan tuella ensisijaisesti strategisesti tärkeille alueille ja kunnan omistamalle maalle.</p> <p>Maanhankinnan, tontinluovutuksen ja infrasuunnittelun resursseja parannetaan pitkällä aikavälillä riittävän kaava- ja tonttivarannon mahdollistamiseksi (riittäviin resursseihin tulee kiinnittää huomiota asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi).</p> <p>Infrainvestoinnit suunnitellaan ja aikataulutetaan tukemaan jatkuvaa monipuolista tonttitarjontaa.</p> <p>Maankäytön toteutuksen ohjelmointia ja palveluverkon suunnittelua kehitetään yhteistyössä eri toimialojen kanssa.</p> <p>Kaavoituksen priorisoidussa ohjelmoinnissa hyödynnetään olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluverkkoa, suunnaten uusi rakentaminen yhdyskuntarakenteen kannalta edullisille paikoille markkinakäytännön vastaten.</p> <p>Laadimme ainoastaan kokonaistaloudellisesti järkeviä asemakaavoja.</p> <p>Kaavojen toteuttamista edistetään lain mahdollistamalla maapoliittisilla keinoilla.</p>

VISIO	TAVOITE	TOIMENPITEET
<p>VISIO 2. Sipoo varautuu kasvuun tarjoten mahdollisuuksia monipuoliseen ja laadukkaaseen asumiseen.</p>	<p>2.1 TAVOITE: Monipuolisella, laadukkaalla ja alueellisesti tasapainoisella asuntotuotannolla mahdollistetaan strategian mukainen kasvu ja vastataan erilaisiin asumisen kysyntöihin.</p>	<p>Kaavoituksen ohjelmoinnissa huolehditaan riittävän, monipuolisen ja erilaisiin asumisen kysyntöihin vastaavan kaavavarannon (sekä pien- että kerrostalotonttien) tuottamisesta kaikissa taajamissa.</p>
		<p>Vuosittain laadittavaa väestösuunnitetta ja sen osana toimivaa asuntorakentamisennustetta hyödynnetään maankäytön toteutuksen ohjelmoinnissa, infrainvestointien kohdistamisessa sekä päiväkotija koulupaikkojen riittävyyden arvioinnissa.</p>
		<p>Alueellisesti tasapainoisen asuntotuotannon mahdollistamiseksi asuntorakentamishankkeiden huoneisto- ja hallintatyyppijakaumaa ohjataan asemakaavamääräyksin, rakentamistapaohjein, tontinluovutusehdoin tai maankäyttösopimusehdoin.</p>
		<p>Sipoon kunta luovuttaa asemakaavan mukaisia tontteja myymällä tai vuokraamalla asuntorakentamiseen ja yrityselämän tarpeisiin.</p>
		<p>Tontinluovutus ohjelmoidaan mahdollistamaan monipuolinen asuntorakentaminen kaikissa taajamissa. Sipoon kunta tarjoaa vuosittain omakotitontteja ja yhtiömuotoisia asuntotontteja Nikkilän ja Söderkullan taajamista sekä tulevaisuudessa myös Talmasta.</p>
		<p>Huolehditaan erityisryhmien tarpeita vastaavasta asuntotuotannosta kaikissa taajamissa.</p>
		<p>Valtion tukemaan asuntotuotantoon (ARA) ja vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon varattavien tonttien sijoittumisen periaatteet tarkastellaan alueellisesti.</p>
		<p>Määrittelemme toimintatavan, jolla ARA-asuntojen asukasvalinnat kohdistuvat ARAn ohjeistusten mukaisesti asuntoja eniten tarvitseville, huolehtimalla asukasvalintojen valvonnasta.</p>
		<p>Huomioimme kaavavaiheen yhteistyöllä asumisen tukitoimintojen (mm. jätteiden aluekeräyspisteet, raskaanliikenteen pysäköinti, teleoperaattoreiden mastot ja tukiasemat) sijoittumisen mahdollistamisen.</p>
		<p>Kehitämme asuntotuotantoon vaikuttavia prosesseja yhteistyössä eri toimialojen kanssa ja viestimme kunnan toimintatavoista sidosryhmille.</p>

VISIO	TAVOITE	TOIMENPITEET
<p>VISIO 2. Sipoo varautuu kasvuun tarjoten mahdollisuuksia monipuoliseen ja laadukkaaseen asumiseen.</p>	<p>2.1 TAVOITE: Monipuolisella, laadukkaalla ja alueellisesti tasapainoisella asuntotuotannolla mahdollistetaan strategian mukainen kasvu ja vastataan erilaisiin asumisen kysyntöihin.</p>	<p>Mahdollistamme maankäyttösopimuksin yksityisessä omistuksessa olevan kiinteistön asemakaavoittamisen asumiseen tapauksessa, jossa ylempiasteinen kaava puoltaa asemakaavoitusta ja kiinteistö rajoittuu kunnan omaan kaavahankkeeseen ja kiinteistö on tarkoituksenmukaista ottaa mukaan asemakaavaan. Perimme tällöin maanomistajalta maankäyttömaksuna vähintään 50 % asemakaavan tuomasta arvonnoususta tai enintään lain salliman maksimin siten, että vähintään yhdyskuntarakentamisen kustannukset tulevat katetuksi. Muussa tapauksessa asemakaavaa ei tehdä koskemaan yksityistä kiinteistöä. Pientaloja koskevissa tilanteissa voidaan maankäyttösopimus jättää tekemättä ja sopimuskorvaus perimättä aina 250 k-m² rakennusoikeuden lisäykseen saakka kuitenkin niin, että alueen infran rakentamiskustannukset tulevat aina katetuksi. Tarvittaessa otamme käyttöön kehittämiskorvausmenettelyn, mikäli kustannusten korvaaminen ei onnistu sopimusteitse. Maanomistaja luovuttaa kunnalle katu- ja muut yleiset alueet korvauksetta.</p>
	<p>2.2 TAVOITE: Luomme houkuttelevia keskusta-alueita ohjaamalla kasvua kestävästi Nikkilän, Söderkullan ja Talman taajamiin.</p>	<p>Sipoon kunta suhtautuu myönteisesti asumisen kehittämiseen ja erilaisiin asumisen pilottihankkeisiin, kuten puurakentamiseen, asunto-osuuskuntamuotoiseen asumiseen ja ryhmärakentamiseen.</p>
		<p>Keskitämme maanhankinnan strategisesti tärkeille alueille, erityisesti yleiskaavan mukaiselle keskustatoimintojen alueelle.</p>
		<p>Taajamia suunnitellaan kestävästi nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen.</p>
		<p>Huomioimme kaavoituksessa kestävien liikkumismuotojen toimintaedellytysten kehittämisen sekä kehitämme yhdyskuntarakennetta joukkoliikenteeseen tukeutuen.</p>
		<p>Osana taajamien kaavoitusta huomioimme riittävän viher- ja ulkoilureittiverkoston sekä niiden saavutettavuuden.</p>
		<p>Liitämme yksityisessä omistuksessa olevia maita osaksi kunnan omalle maalle laadittavaa kaavahanketta, mikäli kaavaratkaisu sitä edellyttää ja laadimme yhteistyöstä tarvittavat sopimukset. Maanomistaja luovuttaa kunnalle katu- ja muut yleiset alueet pääsääntöisesti korvauksetta.</p>
	<p>Mahdollistamme keskusta-alueiden yksityisessä omistuksessa olevien kiinteistöjen kehittämisen (purkava ja/tai täydentävä uudisrakentaminen) maankäyttösopimuksin tapauksessa, jossa ylempiasteinen kaava puoltaa asemakaavoitusta. Perimme vähintään 50 % asemakaavan tuomasta arvonnoususta tai enintään lain salliman maksimin siten, että vähintään yhdyskuntarakentamisen kustannukset tulevat katetuksi. Maankäyttömaksua määritettäessä alentavina tekijöinä voidaan kuitenkin huomioida mahdolliset purkukustannukset ja rakenteellisen pysäköinnin toteuttaminen.</p>	
		<p>Kannustamme asunto-osakeyhtiöitä purkavaan tai täydentävään uudisrakentamiseen maankäyttösopimuksin. Perimme asunto-osakeyhtiöltä vain hankkeen edellyttämät välittömät kunnallistekniikan kustannukset silloin, kun rakentaminen tapahtuu asunto-osakeyhtiön omalla tontilla.</p>

VISIO	TAVOITE	TOIMENPITEET
<p>VISIO 2. Sipoo varautuu kasvuun tarjoten mahdollisuuksia monipuoliseen ja laadukkaaseen asumiseen.</p>	<p>2.2 TAVOITE: Luomme houkuttelevia keskusta-alueita ohjaamalla kasvua kestävästi Nikkilän, Söderkullan ja Talman taajamiin.</p>	<p>Alueiden laadukkuus ja profiili huomioidaan suunnittelusta toteutukseen.</p>
		<p>Asukkaat ja alueen muut toimijat otetaan mukaan alueiden viihtyisyyden kehittämiseen mm. osallistuvan budjetoinnin ja vuorovaikutteisen katu- ja puistosuunnittelun keinoin.</p>
		<p>Käytämme harkinnan mukaan hintaan ja laatuun perustuvia tontinluovutuskilpailuja vetovoimaisimpien tonttien osalta. Tarvittaessa laadimme neuvotteluun tai kilpailuun perustuvia kumppanuuskavvoja keskustojen kehittämisen kannalta merkittävimmissä hankkeissa.</p>
		<p>Kaavoissa, rakentamistapaohjeissa, tontinluovutusehdoissa ja/tai hankkeiden luvituksessa edellytetään harkinnan mukaan tiettyjä vaatimuksia laadukkaasta toteutuksesta.</p>
		<p>Sovellamme päätösten mukaisesti alueittaisia taideohjelmamaksuja, joilla tuotetaan ympäristötaidetta alueelle.</p>
	<p>2.3 TAVOITE: Luomme edellytyksiä kylien kehittymiseen ja asumiseen myös maaseutumaisessa ympäristössä sekä tarjoamme vaihtoehtoisesti riittävästi mahdollisuuksia omakotiasumiseen taajamissa.</p>	<p>Mahdollistamme kylien kehittymistä ja kylissä tapahtuvaa rakentamista strategian mukaisesti lainsäädäntöön perustuvilla kaavoilla sekä yleiskaavoihin ja lainsäädäntöön pohjautuvalla lupakäytännöllä.</p>
		<p>Kaavoituksen ohjelmoinnissa huolehditaan riittävän omakotitonttikaavavarannon tuottamisesta kaikissa taajamissa.</p>
		<p>Ohjelmoimme omakotitonttien luovuttamisen siten, että tarjoamme vuosittain omakotitontteja kaikista taajamista.</p>
		<p>Mahdollistamme laajojen omakotialueiden asemakaavahankkeet yksityisessä omistuksessa olevalle maalle maankäytösopimuksin tapauksessa, jossa ylempiasteinen kaava puoltaa asemakaavoitusta, perimällä vähintään 50 % asemakaavan tuomasta arvonnoususta tai enintään lain salliman maksimin kuitenkin siten, että vähintään yhdyskuntarakentamisen kustannukset tulevat katetuksi. Maankäytösopimus jättää tekemättä ja sopimuskorvaus perimättä aina 250 k-m² rakennusoikeuden lisäykseen saakka.</p>

VISIO	TAVOITE	TOIMENPITEET
<p>VISIO 3. Sipoo tarjoaa mahdollisuuksia menestyksekkääseen yrittämiseen.</p>	<p>3.1 TAVOITE: Parannamme yritysten toiminta- ja sijoittumisedellytyksiä kunnassa.</p>	Kehitämme yritystonttien kaavavarantoa yritystoiminnan kannalta keskeisillä lokaatioilla.
		Ylläpidämme riittävää ja monipuolista yritystonttitarjontaa erilaisilla yritysalueillamme.
		Mahdollistamme erilaisten toimijoiden sijoittumisen Sipooseen joustavilla tonttiratkaisuilla.
		Huomioimme yritystonttien luovutuksessa yritysalueiden erilaiset profilit ja pyrimme ohjaamaan eri alojen toimijat näiden profilien mukaisesti oikeille alueille.
		Yritystontteja myydään ja vuokrataan kaikilla yritysalueillamme palvelemaan monipuolisesti elinkeinoelämän tarpeita.
		Mahdollistamme yritystoiminnan laajentamisen ja/tai olevan yritystoiminnan tukemisen yksityisessä omistuksessa olevalle maalle maankäyttösopimuksin tapauksessa, jossa ylempiasteinen kaava puoltaa asemakaavoitusta, perimällä vähintään 50 % asemakaavan tuomasta arvonnoususta tai enintään lain salliman maksimin siten, että vähintään yhdyskuntarakentamisen kustannukset tulevat katetuksi.
		Emme laadi yritystonttien asemakaavaa yksityishenkilöiden omistamalle maalle ilman uskottavaa ja kyvykästä liiketaloudellisesti toimivaa kumppania (yritystoimija, hankkeen toteuttaja sekä investori).
		Yritystoimintaan liittyvät rakennuslupahankkeet priorisoidaan rakennus- ja poikkeuslupakäsittelyssä.
		Huomioidaan kaavoitus- ja investointiohjelmassa liike- ja palveluomavaraisuutta kasvattavan liikera- kentamisen hankkeen nopea eteenpäin vieminen.
		Mahdollistamme soveltuvilla asemakaava-alueilla asumisen ja yritystoiminnan yhdistämisen.



VISIO 1.

**Sipoon maa- ja asuntopolitiikka
on pitkäjänteistä, yhdenvertaista ja
taloudellisesti kestäväää**



1.1 TAVOITE: Sipoossa maapoliittisia keinoja käytetään suunnitelmallisesti, johdonmukaisesti ja yhdenvertaisesti

Toimenpiteet:

- Sipoon kunta käyttää lainsäädännön mahdollistamasta valikoimasta sellaisia keinoja maapoliittikkansa hoitamisessa, jotka se kokee käytännössä toimivimmiksi suhteessa maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden saavuttamiseen ja käytössä oleviin resursseihin.

- Maanomistajia kohdellaan yhdenvertaisesti maanhankintaprosessissa kunnan maanhankintaprosessin mukaisesti ja prosessi dokumentoidaan asian mukaisesti.

Kunnassa on käytössä vakiintunut neliportainen maanhankinnan prosessi (kuva 14).

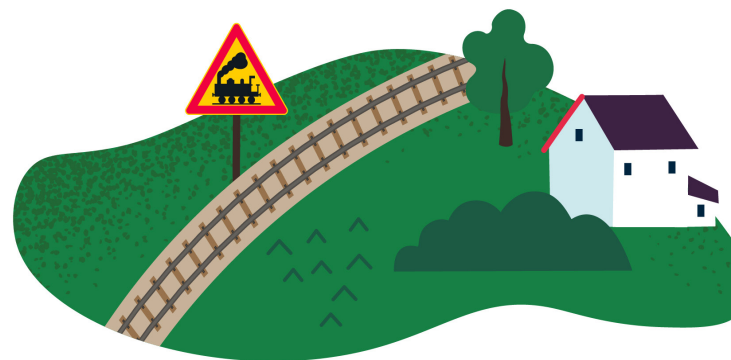
- Ensisijaisesti raakamaata hankitaan vapaaehtoisin kaupoin. Tarvittaessa tutkitaan mahdollisuutta maan vaihtamiseen tai maankäyttösopimuksen laatimiseen. Viimeisenä vaihtoehtona tutkitaan maan lunastamista.

Tämä on kuntayleinen linjaus maanhankinnassa.

- Tontinluovutuksessa ostajia ja vuokralaisia kohdellaan yhdenvertaisesti ja luovutukset tehdään avoimesti kunnan käytäntöjä noudattaen hyväksytyjen tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti. Tontinluovutusperiaatteet on esitetty liitteessä 1.

Tontinluovutusperiaatteissa kuvataan eri tonttityyppien luovutusperiaatteet ja keskeisimmät tontinluovutuksen ehdot. Kaikissa kunnan tonttien luovutuksissa noudatetaan tontinluovutusperiaatteita. Tontinluovutusperiaatteita päivitetään tarpeen mukaan.

- Maanhankintaan ja tontinluovutukseen liittyvät päätökset tehdään kunnan hallintosäännön, kehitys- ja kaavoituskeskuksen toimintasäännön sekä kunnanhallituksen delegointien mukaisesti. Kaikki kunnan kiinteistökauppaan liittyvät päätökset julkaistaan yleisessä tietoverkossa.
- Yksityisessä omistuksessa olevalle maalle käynnistettävät kaavahankkeet otetaan kaavoitusohjelmaan kaavoitusaloitteen kautta, mikäli hanke vastaa maankäytön ja toteutettavuuden näkökulmasta kunnan tavoitteisiin. Lisäksi maanomistajalta tai toimijalta edellytetään yleistä kelpoisuutta hankkeen toteuttamiseksi. Kaavoitusohjelmaan hyväksyttävät yksityisessä omistuksessa olevalle maalle laadittavat kaavahankkeet ohjelmoidaan kunnan resurssien mukaisesti. Kaavoitusohjelmasta ja sen sisältämistä hankkeista päättää kunnanhallitus.
- Yksityisessä omistuksessa olevan maan asemakaavoittaminen edellyttää aina maankäyttösopimusta, jos maanomistaja saa asemakaavasta merkittävää hyötyä. Tarvittaessa harkitaan kehittämiskorvaus- tai kehittämisaluemenettelyä.
- Kunnan asioiden valmistelu ja päätöksenteko (luottamushenkilöt ja viranhaltijat) on läpinäkyvää, yhdenvertaista sekä pohjautuu päätettyihin linjauksiin, periaatteisiin ja asetettuihin tavoitteisiin.



1.2 TAVOITE:

Sipoo vahvistaa aktiivisesti maomaisuuttaan strategisesti tärkeillä alueilla ja hyödyntää maomaisuuttaan monipuolisesti

Miksi kunta hankkii maata? Kunta hankkii asemakaavoittamatonta raakamaata tulevaisuuden rakentamisen tarpeisiin pitkäjänteisesti ja etupainotteisesti. Kunnan hankkima maa asemakaavoitetaan muun muassa asunto- ja yritystonteiksi, puistoiksi, kaduiksi, päiväkotij- ja koulutonteiksi sekä urheilukentiksi. Tonttimyynnistä saatava voitto käytetään alueiden katujen ja puistojen rakentamiseen sekä muun muassa uusien päiväkotien ja koulujen rakentamiseen. Viime vuosina Sipoossa on tontinmyyntituloilla paikattu myös kunnan käyttötaloutta.

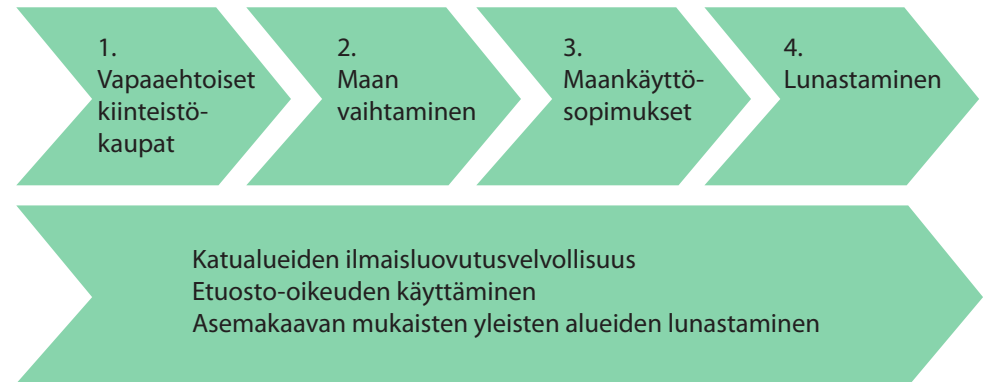
Ensisijaisesti kunta pyrkii hankkimaan maata omistukseensa yleiskaavan mukaisilta asemakaavoitettavilta alueilta, pääasiassa taajamista ja yleiskaavan mukaisilta työpaikka-alueilta. Raakamaalla tarkoitetaan asemakaavoittamatonta aluetta, jolla on tuleviin rakentamismahdollisuuksiin perustuvaa maa- ja metsätalouden ylittävää odotusarvoa. Käytännössä tämä tarkoittaa yleiskaavan mukaisia asemakaavoitettavia A-, C- ja TP-alueita. Kunta pyrkii hankkimaan raakamaata omistukseen pitkäjänteisesti hyvissä ajoin ennen alueiden asemakaavoitusta. Viime vuosina maanhankinta on keskittynyt Nikkilän ja Söderkullan taajama-alueille, Talmaan sekä yleiskaavan mukaisille työpaikka-alueille. Lähivuosina maanhankinnan painopiste keskittyy taajamissa Nikkilä-Talma-akselille ja yleiskaavan mukaisille työpaikka-alueille.

Kunta hankkii omistukseensa ensisijaisesti rakentamatonta raakamaata, mutta strategisesti tärkeillä alueilla myös rakennettujen kiinteistöjen hankkiminen tulee kyseeseen.

Kunta voi hankkia myös muuta kuin raakamaata omistukseensa tarpeen ja mahdollisuuksien mukaan esimerkiksi vaihtomaaksi, mikäli se on kunnan näkökulmasta taloudellisesti järkevää. Tällöin käytetään tapauskohtaista harkintaa.

Asemakaavoitettuja alueita kunta hankkii omistukseensa vain poikkeustapauksissa pois lukien asemakaavan mukaiset yleiset alueet, kuten kadut ja puistot.

Kunnassa on käytössä vakiintunut neliportainen maanhankinnan prosessi, jota on käytetty viime vuosina säännönmukaisesti maanhankinnassa (kuva 15).



Kuva 15. Kunnassa hyväksytty ja käytetty maanhankinnan prosessi.

Käytettävät maanhankinnan keinot

Vapaaehtoiset kaupat

Raakamaata hankitaan ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupoin. Aloitteen kiinteistökauppaan voi tehdä maanomistaja tai kunta. Ostettavan raakamaan hintataso pidetään kohtuullisena, jotta hankinta on kuntatalouden kannalta järkevä ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu toteutuu. Hankittavan maan hintataso on korkeampi strategisesti tärkeillä alueilla. Muilla alueilla hintataso on alhaisempi. Hankintahintaan vaikuttavat muun muassa alueen odotusarvo, sijainti, rakennettavuus ja mahdolliset rakennukset.

Maan vaihtaminen

Raakamaata voidaan hankkia vaihtamalla maa-alueita kunnan ja yksityisen maanomistajan välillä. Sipoon kunta voi hankkia maata vaihtamalla, mikäli kunnalla on omistuksessaan sopivaa vaihtomaata ja vaihtaminen on tarkoituksenmukaista.

Etuosto-oikeus

Etuosto-oikeutta käytetään maanhankintaan tapauskohtaisesti harkiten, mikäli etuosto-oikeuden edellytykset täyttyvät, kiinteistökaupan ehdot ovat kunnan kannalta kohtuulliset ja kiinteistö sijaitsee kunnan näkökulmasta strategisesti merkittävällä alueella.

Etuosto-oikeudella tarkoitetaan kunnan oikeutta lunastaa alueellaan myyty kiinteistö. Etuosto-oikeuden käyttämisen edellytykset on määritetty Etuostolaissa. Etuostolain mukaan etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Kunnalla on etuosto-oikeus vain niissä kiinteistökaupoissa, joissa luovutettavan kiinteistön pinta-ala on yli 5000 m². Etuosto-oikeutta käyttäessään kunta asettuu ostajan sijalle kaupassa sovitulla ehdoilla. Kunnan tulee ilmoittaa halukkuutensa etuosto-oikeuden käyttöön kolmen kuukauden kuluessa kiinteistökaupasta.

Lunastaminen

Raakamaata voidaan hankkia lunastamalla (MRL 99 §) kuntakehityksen kannalta strategisesti merkittäviltä alueilta, erityisesti taajamista ja yleiskaavan mukaisilta työpaikka-alueilta, mikäli maanomistajan kanssa ei ole päästy sopimukseen vapaaehtoisista kaupoista, maa-alueiden vaihtaminen ei tule kyseeseen, maankäyttösovimuksen solmiminen asemakaavan laatimiseksi ei ole mahdollista tai maankäyttösovimuksen ehdoista ei päästä yksimielisyyteen.

Raakamaan lunastaminen edellyttää ympäristöministeriön lupaa. Yhdyskuntarakentamiseen tarvittavan maan lunastaminen antaa kunnalle mahdollisuuden järkevään yhdyskuntakehitykseen maanomistajien sopimus- tai myyntihalukkuudesta riippumatta. Samalla se luo ristiriitatilanteissa edellytykset maanomistajien tasapuoliseen kohteluun.



Asemakaavan mukaisia yleisiä alueita voidaan hankkia lunastamalla (MRL 96§). Sipoon kunnalla on valmius lunastaa asemakaavan mukaiset yleiset alueet (kadut, puistot, yleisen rakennuksen tontit) omistukseensa tarve ja resurssit huomioiden. Yleisen alueen lunastamiseen ei tarvita erillistä lupaa, vaan voimassa oleva asemakaava tuottaa kunnalle lunastusoikeuden.

Katualueiden ilmaisluovutusvelvollisuus (MRL 104 §)

Sipoon kunta hankkii asemakaavan mukaiset kadut omistukseensa asianmukaisella kiinteistötoimituksella, vapaaehtoisin kaupoin tai maata vaihtamalla.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaava-alueen maanomistaja on velvollinen luovuttamaan ilmaiseksi alueen ensimmäisen asemakaavan mukaiset katualueet kunnalle kiinteistötoimituksella (yleisen alueen lohkominen). Sellaisen katualueen osalta, joka ylittää yli 20 % maanomistajan omistuksessa kyseisellä asemakaava-alueella olevasta maasta tai on suurempi kuin maanomistajan kyseisen asemakaava-alueen rakennusoikeuden määrä, kunta on velvollinen suorittamaan maanomistajalle korvauksen.

Toimenpiteet:

- Kunta hankkii aktiivisesti ja suunnitelmallisesti raakamaata sekä rakennettuja kiinteistöjä strategisesti tärkeiltä alueilta. Voimassa oleva yleiskaava määrittää strategisesti merkittävät alueet.
- Kunta varaa maanhankintaan vuosittain vähintään 2,5 milj. euroa. Tarvittaessa varaudumme maanhankinnan osalta lisämäärärahaan.
- Yleiskaavan asemakaavoitettavien alueiden toteutuksen vaiheistuksella tuetaan kunnan maanhankintaa.
- Maata hankitaan kunnan maanhankintaprosessin mukaisesti (kuva 15) sekä etuosto-oikeutta ja muita lain mahdollisia keinoja käyttäen. Ensisijaisesti maata hankitaan vapaaehtoisin kaupoin.
- Kunta lunastaa strategisesti tärkeät alueet, mikäli maata ei onnistuta hankkimaan muilla maanhankinnan keinoilla kunnan maanhankintaprosessin mukaisesti tai muut keinot eivät sovellu kyseisen maan hankintaan.
- Asemakaavan mukaiset katu- ja puistoalueet hankitaan kunnan omistukseen lunastuksilla tai vapaaehtoisin kaupoin.
- Kunta luovuttaa asemakaavan mukaisia tontteja hyväksytyjen tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti asuntorakentamiseen ja yritys-elämän tarpeisiin.
- Asemakaavoitettujen tonttien lisäksi kunta voi luovuttaa asemakaavan mukaisia muita alueita tilapäiseen käyttöön määräaikaisella vuokrasopimuksella esimerkiksi teleoperaattoreiden tai kioskiyrittäjien käyttöön.
- Kunnan omistamat peltoalueet vuokrataan viljelykäyttöön.
- Paikallisille metsästysseuroille vuokrataan kunnan omistamia maa-alueita mahdollisuuksien mukaan.



1.3 TAVOITE:

Maanhankinta, maankäytön suunnittelu ja toteutus ohjelmoidaan kuntatalouden näkökulmasta kustannustehokkaasti sekä edistetään kaavojen toteutumista

Toimenpiteet:

- Maanhankinta keskitetään strategisesti tärkeille alueille.
- Ostettavan raakamaan hintataso pidetään kohtuullisena. Kohtuullisella raakamaan hinnalla ja asemakaavan laatimisella kunnan omalle maalle varmistetaan järkevä kaavatalous.
- **Asemakaavoja laaditaan yleiskaavan tuella ensisijaisesti strategisesti tärkeille alueille ja kunnan omistamalle maalle.** Tämä edellyttää maanhankinnan keinojen monipuolista käyttämistä. Vapaaehtoisin kaupoin tehtävä maanhankinta ja asemakaavan laatiminen kunnan omalle maalle on resurssien käytön näkökulmasta kaikkein tehokkain ratkaisu.
- Maanhankinnan, tontinluovutuksen ja infrasuunnittelun resursseja parannetaan pitkällä aikavälillä riittävän kaava- ja tonttivarannon mahdollistamiseksi (riittäviin resursseihin tulee kiinnittää huomiota asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi).
- Infrainvestoinnit suunnitellaan ja aikataulutetaan tukemaan jatkuvaa monipuolista tonttitarjontaa.
- Maankäytön toteutuksen ohjelmointia ja palveluverkon suunnittelua kehitetään yhteistyössä eri toimialojen kanssa.

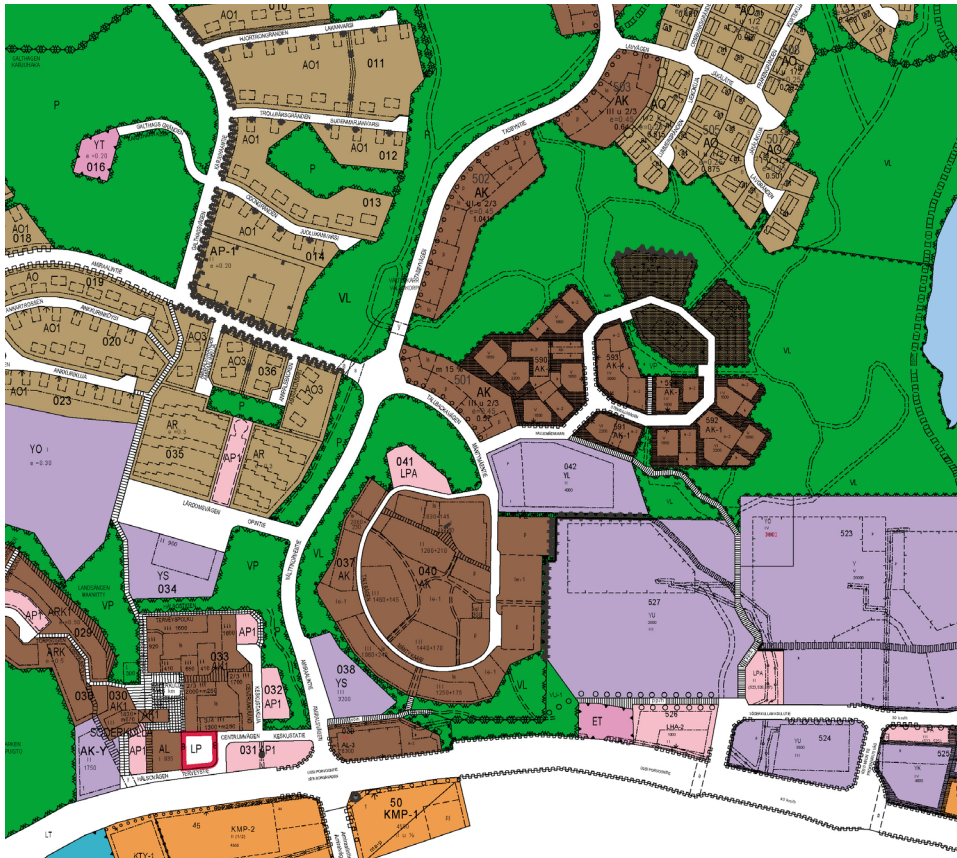
- Kaavoituksen priorisoidussa ohjelmoinnissa hyödynnetään olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluverkkoa, suunnaten uusi rakentaminen yhdyskuntarakenteen kannalta edullisille paikoille markkinakysyntään vastaten.

Kuntastrategian mukaisen, tavoitellun kasvun saavuttaminen edellyttää kunnan maankäytön toteutuksen ohjelmoinnin ja siihen liittyen myös tonttituotantoprosessin kehittämistä ja sen yhteensovittamista palvelutuotannon kanssa siten, että kasvu on sekä laadukasta että hallittua kuntatalouden ja palvelutarpeiden näkökulmasta. Tähän haasteeseen vastaamiseksi kunnassa on kehitetty ns. Kympin (yhdyskuntakehittämisen) prosessia, jolla on tarkoitus sovittaa saumattomasti yhteen maapoliittiset toimet, kaavoitus, yhdyskuntatekniikan ja palveluverkon rakentaminen ja palveluiden tuottaminen sekä ohjelmoida alueiden rakentaminen. Tavoitteena on kunnan kasvutavoitteisiin vastaaminen hallitusti ja kustannustehokkaasti.

Osana kunnan väestösuunnittelutyötä tehdään kehitys- ja kaavoituskeskuksen sekä tekniikka- ja ympäristöosaston kesken kunnan maankäytön toteutuksen ohjelmointia ja laaditaan vuosittain päivittyvä rakentamisennuste, joka on sidottu kymmenen vuoden investointisuunnitelmaan. Rakentamisennuste sisältää yhteisen näkemyksen kaava-alueiden toteutuksen järjestyksestä ja rakentamisen aikataulutuksesta. Jatkossa yhteistyötä ja maankäytön toteutuksen ohjelmointia on tarkoitus laajentaa siten, että sivistysosaston palveluverkkosuunnittelu otetaan kiinteämmin osaksi maankäytön kokonaisuuden hallintaa.

Kympin prosessin ajatuksen mukaisesti myös kaavoitusta ohjelmoidaan siten, että kaavoitusohjelmaan pyritään valitsemaan aina sellainen kaavahankepaletti, joka vastaa käytettävissä olevien resurssien puitteissa parhaiten asetettuihin tavoitteisiin sekä tonttikysyntään. Ohjelmoinnissa pyritään priorisoimaan sellaisia kaavahankkeita, jotka sijaitsevat kunnan omistamalla maalla, olemassa olevan infran piirissä tai läheisyydessä, eivätkä siten vaadi isoja infrainvestointeja toteutukseen. Resurssitarkastelun lisäksi tehdään kaavoituksen ohjelmoinnin yhteydessä laskelmia ja analyysejä siitä, minkälaisella kaavahankepaletilla pystytään vastaamaan parhaiten asetettuihin tavoitteisiin.

Kaavoituksen ohjelmoinnilla pyritään varmistamaan riittävän kaava- ja tonttivarannon lisäksi se, että tontit sijaitsevat alueellisesti tasapainoisesti kunnan eri taajama-alueilla ja mahdollistavat monipuolisen, kysyntään vastaavan asunto- ja



työpaikatonttutuotannon. Kaavoituksen ohjelmointi on tärkeää myös yhdyskuntatekniikan ja palveluverkon investointien ennakkoinnin ja hallittavuuden näkökulmasta, kuten myös palvelutarjonnan riittävyyden ja saatavuuden kannalta.

- **Laadimme ainoastaan kokonaistaloudellisesti järkeviä asemakaavoja.**

Osana asemakaavahankkeita tehdään riittävän aikaisessa vaiheessa kaavataloustarkasteluja, jotka ohjaavat kaavaratkaisun laatimista kokonaistaloudellisesti kannattavaksi kokonaisuudeksi. Lisäksi tehdään jo kaavoituksen ja sen ohjelmoinnin pohjaksi alustavia viitesuunnitelmia, joilla pyritään varmistamaan kaavoituksen kokonaistaloudellisuus.

Osana asemakaavahankkeiden päätöksenteon valmistelutekstiä, viimeistään kaavavaiheessa, avataan kaavahankkeen kaavataloudellisia vaikutuksia.

Kaavataloutta tarkastellaan aluekokonaisuuden näkökulmasta, huomioiden esimerkiksi laajemmat taajamaa tai sen osaa palvelevat ”kynnysinvestoinnit”.

Tavoitteena on, että toteutettavan alueen kaavatalous on positiivinen siten, että tontinmyyntituloilla pystytään kattamaan toteutuneet infran rakentamiskustannukset sekä varmistetaan riittävä palveluhankintavara uusien asukkaiden päiväkoti- ja koulupalvelujen rakentamista varten.

Yksityisten maanomistajien asemakaavojen tulisi sijoittua strategisesti tärkeille alueille ja niistä ei tule muodostua kunnalle investointikustannuksia. Yksityisistä kaavoista perittävien korvausten tulee kattaa kaavatyöstä kunnalle aiheutuvat kustannukset, ja maankäyttömaksujen tulee kattaa vähintään alueen yhdyskuntarakentamisen kustannukset kokonaisuudessaan.

Kaavatalous lasketaan yleissuunnittelutarkkuudella asemakaavan ehdotusvaiheessa. Kaavatalouden laskentaan on käytössä infran yleissuunnitelmat kustannusarvioineen. Samalla arvioidaan asemakaavatonttien eri käyttötarkoitusten rakennusoikeuksien arvo ja kokonaisuutena alueen tulonmuodostus. Alueen toteuttamisen infrakustannukset tarkentuvat asemakaavan hyväksymisen jälkeen tehtävällä katu- ja rakennussuunnittelulla.

Kaavataloudessa huomioidaan palveluhankintavara. Kyse on teoreettisesta kaavan nettotulotavoitteesta (=tontinmyyntitulot-inframenot/asukasluku), joka ei ole sitova. Kaavan palveluhankintavaralla on tavoitteena kattaa kaava-alueen palveluiden tuottamisen investointitarpeet, esimerkiksi uuden päiväkodin rakentaminen alueelle.

- Kaavojen toteuttamista edistetään lain mahdollistamilla maapoliittisilla keinoilla.

Sipoon kunta pyrkii edistämään asemakaava-alueiden tonttien toteutumista kirjaamalla luovuttamiensa tonttien luovutuskirjoihin rakentamisvelvoitteen ja perimällä asuntotarkoitukseen kaavoitetulta rakentamattomalta rakennuspaikalta korotetun kiinteistöveron. Tarvittaessa kunta voi ottaa käyttöön myös rakentamiskehotuksen.

Rakentamisvelvoite

Sipoon kunta pyrkii edistämään luovuttamiensa asemakaavan mukaisten tonttien toteutumista luovutuskirjaan kirjatulla rakentamisvelvoitteella ja siihen liittyvällä sopimussakolla. Kunnan luovuttamien tonttien kauppakirjoihin ja vuokrasopimukseen kirjataan rakentamisvelvoiteaika, joka on kolme tai viisi vuotta kauppakirjan/vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Rakentamisvelvoiteaika määräytyy hankkeen laajuuden mukaan.

Rakentamattomien rakennuspaikkojen korotettu kiinteistövero

Asemakaavan mukaisten rakentamattomien rakennuspaikkojen toteutumisen edistämiseksi Sipoon kunnanvaltuusto on päättänyt määrätä asuntotarkoitukseen kaavoitetulle rakentamattomalle rakennuspaikalle korotetun kiinteistöveron 6 %.

Rakentamiskehotus

Rakentamiskehotuksen antamisella voidaan pyrkiä edistämään kunnallistekniikan piirissä olevien yksityisessä omistuksessa olevien tonttien saamista käyttöön. Rakentamiskehotus on kuntatalouden kannalta edullinen ja tehokas tapa.

Rakentamiskehotus merkitsee maanomistajalle sitä, että hänen tai jonkun muun on rakennettava tontti lähivuosien aikana. Mikäli tonttia ei rakenneta kehotuksen edellyttämällä tavalla, voi kunta lunastaa tontin käypään hintaan. Kehotusmenettelyn käyttöönotossa on huomioitava myös yleinen markkinatilanne ja sen käyttöä voidaan perustella, jos markkinat kaipaavat tonttitarjontaa.



VISIO 2:
**Sipoo varautuu kasvuun
tarjoten mahdollisuuksia
monipuoliseen ja laadukkaaseen asumiseen**



2.1 TAVOITE:

Monipuolisella, laadukkaalla ja alueellisesti tasapainoisella asuntotuotannolla mahdollistetaan strategian mukainen kasvu ja vastataan erilaisiin asumisen kysyntöihin

Kaavoituksen ja maapolitiikan keinoin huolehditaan siitä, että kunnassa on riittävästi ja monipuolisesti kysyntää ja tarpeita vastaavaa asuntotuotantoa, alueet kehittyvät tasapainoisesti ja, että Sipoossa pystyy asumaan eri elämäntilanteissa ja -vaiheissa.

Sipoo varautuu keskimäärin noin 500 asukaan vuosikasvuun. Huomioiden viime vuosina tapahtunut asuntokuntien keskikoon pieneminen ja asumisväljyyden kasvu tarvitaan keskimäärin noin 300 uutta asuntoa vuodessa, jotta kunnan kasvutavoitteeseen päästään (Nyrkkisääntö: 10 uutta asukasta tarvitsee 6 uutta asuntoa. Lähde: VTT:n Asuntotuotantotarve 2020–2040 -tutkimus). Tässä yhteydessä on kuitenkin huomioitavaa, että kunnan mahdollisuudet vaikuttaa toteutuneen asuntotuotannon määrään ovat rajalliset. Asuntotuotannon mahdollisuuksien lisääminen kaavoituksen, tonttien luovutuksen ja investointien avulla on vahva keino. Asuntotuotannon määrään vaikuttaa kuitenkin myös kunnan vetovoima, yleinen taloustilanne sekä rakentajien, asuntomarkkinoiden ja kuluttajien valinnat.

Strategian mukaisesti Sipooseen halutaan oman profiilinsa muodostavia vetovoimaisia asuinalueita, joissa on monentyyppisiä taloja (pien- ja kerrostaloja tasapainoisesti) ja joilta löytyy asuntoja eri kokoisille perheille ja eri elämäntilanteissa oleville ihmisille, huomioiden asumisen elinkaari. Kaavoituksessa ja rakentamisessa vaalimme turvallisuutta, esteettömyyttä, arjen toimivuutta, viihtyvyyttä ja huomioimme luonnonläheisyyden alueilla. Tavoitteena on alueiden tasapainoinen kehitys

ja yhteisöllisyyttä tukeva arkiympäristö, jossa kaikki saavat nykyistä paremmat mahdollisuudet hyvinvointia ja terveyttä lisääviin aktiivisiin elämäntapoihin.

Tavoitteena on, että tulevasta asuntotuotannosta on viime vuosia suurempi osuus pientaloja sekä perhe- ja omistusasuntoja. Samalla on kuitenkin muistettava huolehtia myös mm. ikääntyville suunnattujen esteettömien asuntojen tarjonnasta ja mahdollistaa ikäihmisille palvelupohjaista asumista tutulle asuinalueelle. Keskeistä kunnan tulevassa asuntotuotannossa ja lähiympäristön suunnittelussa on siten monipuolisuus ja esteettömyys, joka mahdollistaa kaikenikäisten asumisen samalla alueella ja helpottaa ihmisten liikkuvuutta alueella asumismuodosta toiseen.

Toimenpiteet:

- **Kaavoituksen ohjelmoinnissa huolehditaan riittävän, monipuolisen ja erilaisiin asumisen kysyntöihin vastaavan kaavavarannon (sekä pien- että kerrostalotonttien) tuottamisesta kaikissa taajamissa.**

Pidämme pitkällä aikavälillä yllä vähintään noin kahden vuoden asuntotuotantotarvetta vastaavaa, monipuolista asemakaavavarantoa, mikä tarkoittaa arviolta seuraavanlaista kaavavarantoa:

- noin 50 kpl AO-tonttia (noin 10 000 k-m² asuntojen keskikoon ollessa 200 k-m²)
 - noin 20 000 k-m² AP- ja AR-kaavavarantoa (tarkoittaa noin 200 asuntoa, kun asuntojen keskimääräinen koko on 100 k-m²)
 - noin 20 000 k-m² AK-kaavavarantoa (tarkoittaa noin 300 asuntoa, kun asuntojen keskimääräinen koko on noin 65 k-m²)
- **Vuosittain laadittavaa väestösuunnitetta ja sen osana toimivaa asuntorakentamisennustetta hyödynnetään maankäytön toteutuksen ohjelmoinnissa, infrainvestointien kohdistamisessa sekä päiväkotij- ja koulu paikkojen riittävyyden arvioinnissa.**

Sipoossa laaditaan vuosittain osana väestösuunnitetyötä asuntorakentamisen nuste, jossa arvioidaan mm. kaavavarantoon, tontinluovutuksiin, rakennuslupahakemuksiin ja investointiohjelmaan peilaten valmistuvien asuntojen määrä ja volyyymi asuntotyypeittäin ja osa-alueittain seuraavalle kymmenelle vuodelle. Asuntorakentamisen nuste toimii kunnan väestösuunnitteen ja investointiohjelmien

man laadinnan pohjana. Sen avulla voidaan tehdä herkkyystarkasteluja, kuinka suunniteltu ja mahdollistettu asuntorakentaminen vastaa kunnan asuntorakentamista koskeviin tavoitteisiin. Saadun tiedon pohjalta voidaan tehdä tarvittavia muutoksia mm. kaava-alueiden toteutuksen järjestykseen, kaavoituksen ohjelmointiin ja kaavahankkeiden sisältötavoitteisiin siten, että ne vastaavat paremmin kunnan asumisen tavoitteisiin.

- **Alueellisesti tasapainoisen asuntotuotannon mahdollistamiseksi asuntorakentamishankkeiden huoneisto- ja hallintatyypijakaumaa ohjataan asemakaavamääräyksiin, rakentamistapaohjein, tontinluovutusehdoin tai maankäyttösopimusehdoin.**

Ehkäistäksemme alueiden asuntorakenteen ja uudisasuntotuotannon yksipuolistumista, ohjaamme rakentamista monipuoliseen asunto-/huoneistotyypijakaumaan mm. kaavamääräyksiin, tontinluovutusehdoin ja rakennustapaohjein.

Syksyllä 2021 otettiin käyttöön linjaus, jolla rajoitetaan asuntohankkeiden pienten yksiöiden määrää voimakkaasti ja lisätään perheasuntojen määrää. Tällä tavoitellaan monipuolisempaa asumista ja huoneistojakaumaa, tervettä väestörakennetta ja riittävää autopaikkamäärää asuntoa kohden (keskikokovaatimus vähentää myös autopaikkatarvetta, kun pienten asuntojen määrää on rajoitettu hankkeissa). Jatkossa ko. linjausta edellytetään kaikilta asuntorakentamishankkeilta lukuun ottamatta erityisryhmien asumista tai palveluasumista.

Linjauksena/ohjaavana määräyksenä käytetään seuraavaa:

Yksiöitä saa olla enintään 35 % asunnoista. Kolmioita tai tätä isompia asuntoja tulee olla vähintään 30 % asunnoista. Asuntojen keskikoon tulee olla vähintään 50 neliometriä, ja asuntopohjissa tulee huomioida niiden kalustettavuus ja käytettävyyys. Kunta voi hankekohtaisesti poiketa säännöstä, jos se nähdään sijainnin ja alueen profiilin kannalta perusteltuna.

Seuraamme ohjaavien määräysten ja periaatteiden toteutumista ja toimimista käytännössä, ja muokkaamme tarvittaessa ohjaavaa määrääystä vastaamaan paremmin asetettuja tavoitteita.

Yksityisessä omistuksessa oleville maille laadittavien asemakaavahankkeiden maankäyttösopimukseen kirjataan tarvittaessa asuntotuotannon määrälliset, laadulliset ja hallintamuotoa koskevat ehdot.

Yhtiömuotoisten asuntorakentamishankkeiden asuntojen hallintamuotoa ohjataan tontinluovutuksen yhteydessä siten, että kaikilla asuinalueillamme on toteutettu monipuolisesti asuntoja eri hallintamuodoilla.

- **Sipoon kunta luovuttaa asemakaavan mukaisia tontteja myymällä tai vuokraamalla asuntorakentamiseen ja yritysalamän tarpeisiin.**

Tontinluovutuksessa noudatetaan hyväksytyjä tontinluovutusperiaatteita. Asumiseen kaavoitetut tontit voidaan luovuttaa myymällä tai vuokraamalla. Strategisesti keskeisillä alueilla sijaitsevien tonttien ensisijaiseksi luovutustavaksi voidaan asettaa vuokraaminen.

- **Tontinluovutus ohjelmoidaan mahdollistamaan monipuolinen asuntorakentaminen kaikissa taajamissa. Sipoon kunta tarjoaa vuosittain omakotitontteja ja yhtiömuotoisia asuntotontteja Nikkilän ja Söderkullan taajamista sekä tulevaisuudessa myös Talmasta.**

Tontteja luovutetaan tasapainoisesti eri taajamista eri asuntotyypeille. Tonttien luovutusmääriin vaikuttavat eniten tarjolla olevien tonttien määrä, tonttien kysyntä sekä talouden yleinen tilanne.



- **Huolehditaan erityisryhmien tarpeita vastaavasta asuntotuotannosta kaikissa taajamissa.**

Kunta päättää erityisryhmille suunnattujen asuntojen sijoittumisesta osana yhdyskuntarakenteen kehittämistä. Kunta laatii suunnitelman palveluasuntojen sijoittumisesta osana taajamien kaavarunkotöitä ja/tai isompia kaavakokonaisuuksia. Palveluasuntotuotanto huomioidaan jatkossa myös osana kunnan väestösuunnitteen pohjana toimivan rakentamisennusteen laatimista. Tavoitteena on ylläpitää asumisen tilastoja, jotta tiedetään, missä ja kuinka paljon palveluasuntoja on. Tarkoituksena on ennakoida aikaisempaa paremmin palveluasuntojen tarve sekä optimaalinen sijainti.

Sote-toimijalta pyydetään kannanotto palveluasuntohankkeen tarpeeseen ja sijoittumismahdollisuuksiin erityisryhmien asuntorakentamishankkeiden tonttivaruskustelun yhteydessä.

- **Valtion tukemaan asuntotuotantoon (ARA) ja vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon varattavien tonttien sijoittumisen periaatteet tarkastellaan alueellisesti.**

Periaatteena on, että erilaiset asumisen hallintamuodot sijoitetaan alueille tasapainoisesti sekoittuneen yhdyskuntarakenteen saavuttamiseksi. ARA:a toteutetaan korkeintaan 20 % kokonaisasuntotuotannosta (aiempi linjaus ei muutu).

ARA-tuotannosta noin 10 % toteutetaan asumisoikeusasuntoina (ASO). ASO-asumista mahdollistetaan kuhunkin taajamaan ja asemakaava-alueelle.

Osana isoja kaavahankkeita muodostetaan kokonaiskuva, jossa katsotaan, että kohtuuhintaisen asumisen (ARA) ja vapaarahoitteisen vuokra-asumisen hankkeet hajasijoitetaan eivätkä ne keskity liikaa alueellisesti. ARA-vuokratalohankkeita ei toteuteta vierekkäin, vastapäätä tai kokonaista korttelia, vaan yksittäisinä hankkeina rakenteeseen hajauttaen. Tätä kokonaiskuvaa hyödynnetään ARA-hakemusten puoltamisen ja tontinluovutusten yhteydessä. Samalla varmistetaan toteutettavien ARA-hankkeiden monipuolisuus (ASO, ARA40, ARA10).

ARA40

ARA40-asunnoilla viitataan valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntoihin, joita on käytettävä sosiaalisin perustein valittavien asukkaiden vuokra-asuntoina 40 vuotta. Vuokrat ARA-asunnoissa määräytyvät ns. omakustannusperiaatteen mukaan. Talo voidaan luovuttaa vain kunnalle tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen nimeämälle luovutuksensaajalle säädettyyn hintaan.

ARA-vuokra-asuntojen on oltava julkisesti ja yleisesti haettavissa. Asukkaiksi on säännösten mukaan valittava ensisijaisesti kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat. Vuokratalon omistaja valitsee asukkaat ja määrittää vuokrat. ARA-vuokra-asuntojen käyttöön, asukasvalintaan ja vuokranmääritykseen liittyy rajoituksia. ARA ohjaa ja valvoo näiden rajoitusten toteutusta.

ARA10

ARA10-asunnot ovat lyhytaikaisen korkotuen ARA-vuokra-asuntoja. Rahoitusmallilla edistetään etenkin kasvukeskuksissa asuvien ja niihin muuttavien pieni- ja keskituloisten kotitalouksien mahdollisuuksia löytää tuloihinsa näiden kohtuuhintaisia asumisratkaisuja.

Lyhytaikaisella korkotukilainalla rahoitettuja asuntoja koskevat laissa säädetty käyttö- ja luovutusrajoitukset. Rajoitukset vaikuttavat: vuokraan (sitova alkuvuokra), asukkaiden valintaan, lainansaajan tai sen omistajayhtiön tuoton tuloutukseen sekä vuokratalon ja osakkeiden luovutukseen. Asuntojen on oltava vuokrakäytössä koko rajoitusajan. Asukkaaksi valittaessa on otettava huomioon hakijaruokakunnan tulot (tulorajat).

Rajoitus aika päättyy, kun 10 vuotta on kulunut vuokratalon valmistumisen jälkeen ARAn tekemästä korkotukilainan lopullista hyväksymistä koskevasta tarkistuspäätöksestä. Korkotuen maksaminen alkaa vasta, kun ARA on tehnyt tarkistuspäätöksen. Rajoituksia sovelletaan rajoitusajan loppuun asti, vaikka laina maksettaisiin ennenaikaisesti takaisin. ARA voi lainansaajan hakemuksesta pidentää korkotukilaina-aikaa 10 vuodella kerrallaan enintään kaksi kertaa.

ASO

Asumisoikeus (ASO-asunnot) on vaihtoehto asunnon vuokraamiselle ja omistamiselle. Se on asumismuoto, jossa asukkaalla on asumisoikeus rakennuttajayhtiön omistamaan asuntoon. Valtio tukee ASO-asuntojen rakentamista. Valtion lainoittamissa asumisoikeuskohteissa ovat pysyvät käyttö- ja luovutusrajoitukset.

Erityisryhmien ARA

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ARA:n (valtion) tukemia asuntoja, joilla lisätään erityisryhmiin kuuluville ihmisille (mm. ikääntyneet, kehitysvammaiset, asunnottomat, opiskelijat, päihdekuntoutujat) heidän asumistarpeisiinsa soveltuvia ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia vuokra-asuntoja sekä parannetaan heidän asumisolosuhteitaan.

- **Määrittelemme toimintatavan, jolla ARA-asuntojen asukasvalinnat kohdistuvat ARA:n ohjeistusten mukaisesti asuntoja eniten tarvitseville, huolehtimalla asukasvalintojen valvonnasta.**

Kunnilla on ARA-rahoitteisten asuntojen osalta ohjaus- ja valvontavastuu siten, että asukasvalinnat niissä noudattavat laissa määriteltyjä säästöjä. ARA on ohjeessaan esittänyt, että kunnan on tehtävä asukasvalintojen valvontatavasta päätös (valvontapäätös), joka tulee antaa tiedoksi kunnassa valtion tukemia vuokra-asuntoja omistaville yhteisöille. Laadimme Sipoossa toimintaohjeen ARA-asukasvalintojen valvonnasta ja teemme sitä koskien tarvittavat päätökset.

- **Huomioimme kaavavaiheen yhteistyöllä asumisen tukitoimintojen (mm. jäteiden aluekeräyspisteet, raskaanliikenteen pysäköinti, teleoperaattoreiden mastot ja tukiasemat) sijoittumisen mahdollistamisen.**

Osana isoja kaavahankkeita suunnitellaan em. toimintojen sijoittumispaikat yhdessä toimijoiden kanssa.

- **Teemme jatkuvasti yhteistyötä rakennusliikkeiden ja toteuttajatahojen kanssa, saadaksemme tietoa asumisen muutoksista sekä siitä minkälaiset kaavaratkaisut ovat toteuttamiskelpoisia ja kiinnostavia markkinoiden näkökulmasta.**

Kehitys- ja kaavoituskeskuksella on säännöllisesti rakennusliike- ja sijoittajatapaamisia, jotka liittyvät sekä toimijoiden kanssa käytävään jatkuvaan yhteistyöhön että eri kaavahankkeisiin. Näin saamme ajantasaista markkinatietoa alueiden kehittämisen lähtökohdaksi.

- **Kehitämme asuntotuotantoon vaikuttavia prosesseja yhteistyössä eri toimialojen kanssa ja viestimme kunnan toimintatavoista sidosryhmille.**

Kunnan ajantasainen maa- ja asuntopoliittinen ohjelma on keskeinen väline viestiä kunnan toimintatavoista alueiden kehittämiseen ja asuntotuotantoon liittyen.

Lisäksi ylläpidämme ja kehitämme jatkuvasti toimintaamme ohjaavia kunnan sisäisiä, maankäytön kehittämisen prosesseja (mm. kaavaprosessin kuvaus, yhdyskuntakehittämisen prosessin (Kymppin prosessi -kuvaus: Tavoitteet suunnittelusta toteutukseen) yhteistyössä mm. kehitys- ja kaavoituskeskuksen sekä teknisen ja ympäristöosaston asiantuntijoiden kanssa.

- **Mahdollistamme maankäyttösopimuksin yksityisessä omistuksessa olevan kiinteistön asemakaavoittamisen asumiseen tapauksessa, jossa ylempiasteinen kaava puoltaa asemakaavoitusta ja kiinteistö rajoittuu kunnan omaan kaavahankkeeseen ja kiinteistö on tarkoituksenmukaista ottaa mukaan asemakaavaan. Perimme tällöin maanomistajalta maankäyttömaksuna vähintään 50 % asemakaavan tuomasta arvonnoususta tai enintään lain salliman maksimin siten, että vähintään yhdyskuntarakentamisen kustannukset tulevat katetuksi. Muussa tapauksessa asemakaavaa ei tehdä koskemaan yksityistä kiinteistöä. Pientaloja koskevissa tilanteissa voidaan maankäyttösopimus jättää tekemättä ja sopimuskorvaus perimättä aina 250 k-m² rakennusoikeuden lisäykseen saakka kuitenkin niin, että alueen infran rakentamiskustannukset tulevat aina katetuksi. Tarvittaessa otamme käyttöön kehittämiskorvausmenettelyn, mikäli kustannusten korvaaminen ei onnistu sopimusteitse. Maanomistaja luovuttaa kunnalle katu- ja muut yleiset alueet korvauksetta.**
- **Sipoon kunta suhtautuu myönteisesti asumisen kehittämiseen ja erilaisiin asumisen pilottihankkeisiin, kuten puurakentamiseen, asunto-osuuskuntamuotoiseen asumiseen ja ryhmärakentamiseen.**

2.2 TAVOITE:

Luomme houkuttelevia keskusta-alueita ohjaamalla kasvua kestävästi Nikkilän, Söderkullan ja Talman taajamiin

Toimenpiteet:

- Keskitämme maanhankinnan strategisesti tärkeille alueille, erityisesti yleiskaavan mukaiselle keskustatoimintojen alueelle.
- Taajamia suunnitellaan kestävästi nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen.
- Huomioimme kaavoituksessa kestävien liikkumismuotojen toimintaedellytysten kehittämisen sekä kehitämme yhdyskuntarakennetta joukkoliikenteeseen tukeutuen.
- Osana taajamien kaavoitusta huomioimme riittävän viher- ja ulkoilureittiverkoston sekä niiden saavutettavuuden.
- Liitämme yksityisessä omistuksessa olevia maita osaksi kunnan omalle maalle laadittavaa kaavahanketta, mikäli kaavaratkaisu sitä edellyttää ja laadimme yhteistyöstä tarvittavat sopimukset. Maanomistaja luovuttaa kunnalle katu- ja muut yleiset alueet pääsääntöisesti korvauksetta.
- Mahdollistamme keskusta-alueiden yksityisessä omistuksessa olevien kiinteistöjen kehittämisen (purkava ja/tai täydentävä uudisrakentaminen) maankäyttösopimuksin tapauksessa, jossa ylempiasteinen kaava puoltaa asema-kaavoitusta. Perimme vähintään 50 % asemakaavan tuomasta arvonnoususta tai enintään lain salliman maksimin siten, että vähintään yhdyskuntarakentamisen kustannukset tulevat katetuksi.

Maankäyttömaksua määritettäessä alentavina tekijöinä voidaan kuitenkin huomioida mahdolliset purkukustannukset ja rakenteellisen pysäköinnin toteuttaminen.

- Kannustamme asunto-osakeyhtiöitä purkavaan tai täydentävään uudisrakentamiseen maankäyttösopimuksin. Perimme asunto-osakeyhtiöiltä vain hankkeen edellyttämät välittömät kunnallistekniikan kustannukset silloin, kun rakentaminen tapahtuu asunto-osakeyhtiön omalla tontilla.
- Alueiden laadukkuus ja profiili huomioidaan suunnittelusta toteutukseen.

Keskeisille asemakaava-alueille laaditaan alueen profiilin mukaiset rakentamistapaohjeet, joilla ohjataan omaleimaiseen, laadukkaaseen rakentamiseen ja elinympäristön toteutumiseen.

Asemakaavojen mukaiset yleiset alueet suunnitellaan ja toteutetaan rakentamistapaohjeiden mukaisesti alueen profilia tukien.

Kunnan sisäistä Kympin prosessia (=yhdyskuntakehittämisen prosessi) ja sen kuvausta kehitetään siten, että mahdollistetaan kaavoitusvaiheen tavoitteiden jalkautuminen alueen toteutukseen.

Alueiden erilaiset profiilit ja markkinointi otetaan huomioon jo asemakaavoitusvaiheessa. Eri toimijoiden kanssa yhdessä toteutettavissa aluekehityshankkeissa teemme tarvittaessa yhteismarkkinointia.

- Asukkaat ja alueen muut toimijat otetaan mukaan alueiden viihtyisyyden kehittämiseen mm. osallistuvan budjetoinnin ja vuorovaikutteisen katu- ja puistosuunnittelun keinoin.
- Käytämme harkinnan mukaan hintaan ja laatuun perustuvia tontinluovutuskilpailuja vetovoimaisimpien tonttien osalta. Tarvittaessa laadimme neuvotteluun tai kilpailuun perustuvia kumppanuuskaavoja keskustojen kehittämisen kannalta merkittävimmissä hankkeissa.
- Kaavoissa, rakentamistapaohjeissa, tontinluovutusehdoissa ja/tai hankkeiden luvituksessa edellytetään harkinnan mukaan tiettyjä vaatimuksia laadukkaasta toteutuksesta.

- Sovellamme päätösten mukaisesti alueittaisia taideohjelmamaksuja, joilla tuotetaan ympäristötaidetta alueelle.

Nikkilään on laadittu kunnanhallituksen (17.11.2015 § 221) hyväksymä taideohjelma. Taideohjelma on ehdotus toimenpiteistä ja ohjeista, joilla Nikkilään toteutetaan taidetta osana taajaman kehittämistä. Taideohjelmassa määritellyt taiteen sisällöt ja taideteosten sijoituskohteet ovat osa alueen suunnittelu- ja toteutus-työtä. Ohjelma mahdollistaa taidehankkeiden suunnitelmallisen toteutuksen osana kokonaisuutta hallintorajat ylittävänä yhteistyönä.

Taideohjelman toteutukseen on esitetty erillinen rahoitusmalli. Rahoitusta kerätään taajaman keskeisten kehittämisalueiden (Sipoon Jokilaakso, taideohjelmamaksu 3 €/k-m² ja Nikkilän Kartanon alue, taideohjelmamaksu 2 €/k-m²) tontinluovutusten yhteydessä perittävillä kerrosneliömaksuilla sekä infrarakentamiseen kohdistuvalla rahoituksella.

Taideohjelman toteutukseen kerättävä rahoitus käytetään pysyvän julkisen taiteen toteutukseen ja isompien tapahtumien järjestämiseen.

Taideohjelman laatimista ja taideohjelmamaksun laajentamista tullaan pohtimaan myös Söderkullaan.



2.3 TAVOITE:

Luomme edellytyksiä kylien kehittymiseen ja asumiseen myös maaseutumaisessa ympäristössä sekä tarjoamme vaihtoehtoisesti riittävästi mahdollisuuksia omakotiasumiseen taajamissa.

- Mahdollistamme laajojen omakotialueiden asemakaavahankkeet yksityisessä omistuksessa olevalle maalle maankäyttösopimuksin tapauksessa, jossa ylempiasteinen kaava puoltaa asemakaavoitusta, perimällä vähintään 50 % asemakaavan tuomasta arvonnoususta tai enintään lain salliman maksimin kuitenkin siten, että vähintään yhdyskuntarakentamisen kustannukset tulevat kateuksi. Maankäyttösopimus jättää tekemättä ja sopimuskorvaus perimättä aina 250 k-m² rakennusoikeuden lisäykseen saakka.

Toimenpiteet:

- Mahdollistamme kylien kehittymistä ja kylissä tapahtuvaa rakentamista strategian mukaisesti lainsäädäntöön perustuvilla kaavoilla sekä yleiskaavoihin ja lainsäädäntöön pohjautuvalla lupakäytännöllä.
- Kaavoituksen ohjelmoinnissa huolehditaan riittävän omakotitonttikaavavarannon tuottamisesta kaikissa taajamissa.

Tavoitteenamme on ylläpitää vähintään noin 50 kappaleen (noin 10 000 k-m²), monipuolista omakotikaavavarantoa, jolla mahdollistetaan omakotitonttien vuosittainen luovuttaminen kustakin taajamasta.

- Ohjelmoimme omakotitonttien luovuttamisen siten, että tarjoamme vuosittain omakotitontteja kaikista taajamista.



VISIO 3:

Sipoo tarjoaa mahdollisuuksia menestyksekkääseen yrittämiseen



3.1 TAVOITE: Parannamme yritysten toiminta- ja sijoittumisedellytyksiä kunnassa

Sipoon kunnassa yritysten sijoittumisneuvottelut hoitaa sijoittumistiimi. Sijoittumistiimin apuna toimii eri osastojen asiantuntijoista koostuva yritystiimi, jossa käsitellään yritysten sijoittumiseen sekä toimintaan liittyviä kysymyksiä. Sipooseen sijoittuvat yritykset ohjataan asemakaavoitetuille yritysalueille. Yritysten toimintaedellytysten parantamiseksi voidaan tutkia mahdollisuuksia uuden liiketoiminnan perustamiseen tai liiketoiminnan laajentamiseen asemakaavoituksen keinoin.

Toimenpiteet:

- Kehitämme yritystonttien kaavavarantoa yritystoiminnan kannalta keskeisillä lokaatioilla.
- Ylläpidämme riittävää ja monipuolista yritystonttitarjontaa erilaisilla yritysalueillamme.
- Mahdollistamme erilaisten toimijoiden sijoittumisen Sipooseen joustavilla tonttiratkaisuilla.
- Huomioimme yritystonttien luovutuksessa yritysalueiden erilaiset profiilit ja pyrimme ohjaamaan eri alojen toimijat näiden profiilien mukaisesti oikeille alueille.
- Yritystontteja myydään ja vuokrataan kaikilla yritysalueillamme palvelemaan monipuolisesti elinkeinoelämän tarpeita. Strategisesti keskeisillä alueilla sijaitsevien tonttien ensisijaiseksi luovutustavaksi voidaan asettaa vuokraaminen.

- Mahdollistamme yritystoiminnan laajentamisen ja/tai olevan yritystoiminnan tukemisen yksityisessä omistuksessa olevalle maalle maankäyttösopimuksin tapauksessa, jossa ylempiasteinen kaava puoltaa asemakaavoitusta, perimällä vähintään 50 % asemakaavan tuomasta arvonnoususta tai enintään lain salliman maksimin siten, että vähintään yhdyskuntarakentamisen kustannukset tulevat katetuksi.

Näissä asemakaavahankkeissa edellytämme toimijalta uskottavuutta ja kyvykkyyttä. Lisäksi liiketoiminnan on oltava kannattavaa.

- Emme laadi yritystonttien asemakaavaa yksityishenkilöiden omistamalle maalle ilman uskottavaa ja kyvykästä liiketaloudellisesti toimivaa kumppania (yritystoimija, hankkeen toteuttaja sekä investori).
- Yritystoimintaan liittyvät rakennuslupahankkeet priorisoidaan rakennus- ja poikkeuslupakäsittelyssä.
- Huomioidaan kaavoitus- ja investointiohjelmassa liike- ja palveluomavaraisuutta kasvattavan liikerakentamisen hankkeen nopea eteenpäin vieminen.
- Mahdollistamme soveltuvilla asemakaava-alueilla asumisen ja yritystoiminnan yhdistämisen.

Linjausten seuranta ja raportointi

Seuraamme jatkossa maa- ja asuntopoliittisten linjausten toteutumista säännöllisesti, sekä tarvittaessa päivitämme linjauksia vastaamaan asetettuihin tavoitteisiin ja muuttuneeseen toimintaympäristöön.

Vuosittain seurattavina aihealueina ovat muun muassa:

- valmistuneet asunnot (kpl) talotyypeittäin
- valmistuneiden asuntojen huoneistotyyppi- ja hallintamuotojakauma
- luovutettujen tonttien määriä tonttityypeittäin
- tontin luovutuksesta saadut tulot
- kaavavarannon määrä kerrosalana talotyypeittäin

Maa- ja asuntopoliitiikan avainluvut raportoidaan vuosittain.

Lähteet

Kehyskuntaselvitys raportti 2021, Newsec

KUUMA-kuntien väestöennuste ja Sipoon väestöennuste 2040. Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI, 2019.

Kuntaliiton Maapolitiikan opas

Nikkilän taideohjelma 30.6.2015.

Sipoo muuttoliikkeen määrä ja rakenne. Susanna Haanpää ja Timo Aro, MDI 2018

Tilastokeskuksen tilastoaineisto

Asuntotuotantarve 2020-2040. VTT Technical Research Centre of Finland, 2020. 35 p. VTT Technology; No. 377

<https://cris.vtt.fi/en/publications/asuntotuotantarve-2020-2040>





