



# Maankäytön tavoiteohjelma MATA 2020



**Nurmijärvi**

# Sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>MATA, mikä se on?</b> .....	<b>1</b>
1.1	MATA:n tavoitteet toteutetaan toimivan tontintuotantoketjun avulla.....	2
1.2	Talouden näkökulma MATA:aan .....	3
<b>2</b>	<b>Maankäytön periaatteet</b> .....	<b>4</b>
2.1	Maanhankinta.....	4
2.2	Tarve, tonttitarjonta .....	4
2.3	Talous.....	4
2.4	Kunnan maanomistus, tonttitarjonta .....	4
<b>3</b>	<b>Maankäytön tavoitteet</b> .....	<b>5</b>
3.1	Asemakaavoituksen edistäminen ja tonttitarjonnan lisääminen.....	5
3.2	Kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminen .....	7
3.3	Tontin myynti.....	7
<b>4</b>	<b>MATAn toimeenpano</b> .....	<b>8</b>

# 1 MATA, mikä se on?

MATA eli maankäytön tavoiteohjelma asettaa maankäytön tavoitteet ja linjaukset tuleville vuosille. Maankäytön tavoiteohjelman tavoitteet konkretisoituvat toimenpiteiksi maanhankinnassa, asemakaavoitusohjelmassa, kunnallistekniikan rakentamishjelmassa ja tonttien luovutuksessa.

MATA korvaa aiemmin vuosittain laaditun MATO:n eli maankäytön toteutusohjelman. MATO:ssa näkökulma oli vuosittaisissa asuntotuotantoluvuissa taajamittain ja talotyypeittäin. Siinä oli yhteen sovitettu kaavavarranto, asemakaavoitusohjelma, kunnallistekniikan rakentamishjelma ja maanluovutustavoitteet. Lisäksi siinä oli otettu huomioon MAL-sopimuksen velvoitteet (Helsingin seudun maankäyttöä, asumista ja liikennettä koskeva sopimus).

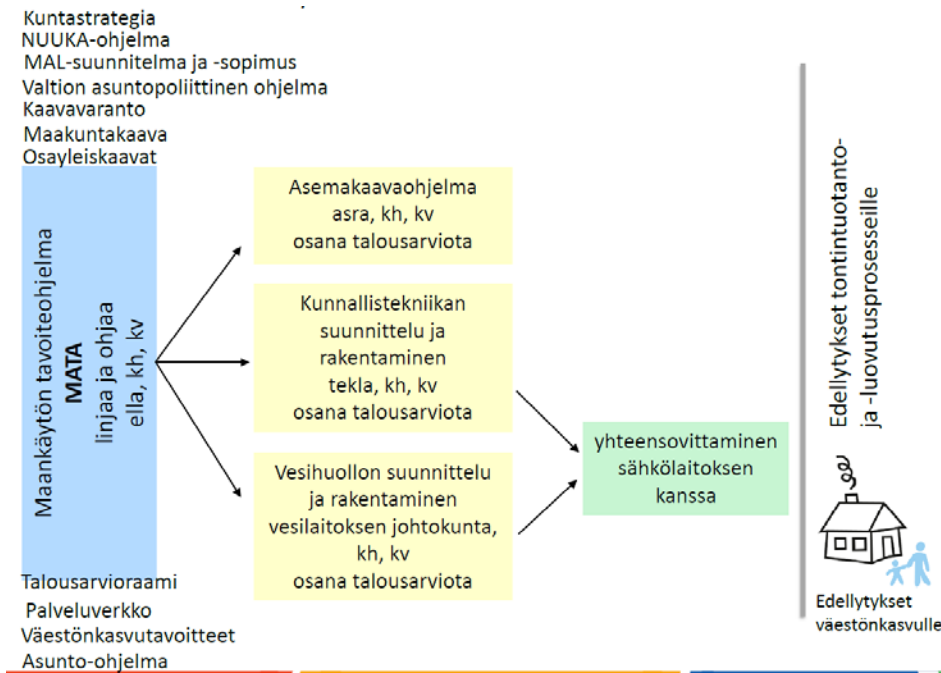
MATA korvaa myös valtuustossa vuonna 2011 hyväksytyt Maankäytön kehityskuvan 2040, joka on monien lähtökohtien mm. väestökasvutavoitteen osalta vanhentunut. Jatkossa MATA:an on tavoitteena sisällyttää tarpeellisin osin Maankäytön kehityskuvassa esitettyjä asioita.

MATA:n valmistelun taustalla vaikuttavat maankäyttöä ohjaavat Nurmijärven kuntastrategia 2018-2025, maakuntakaava ja yleiskaavat. Helsingin seudun MAL 2019 suunnittelun linjaukset mm. asuntotuotanto- ja kaavoitustavoitteiden sekä joukkoliikenteen edistämisen osalta on pidettävä mielessä MATA:aa laadittaessa. Seuraavalla MATA –kierroksella pureudutaan kunnan sekä määrällisiin että laadullisiin väestötavoitteisiin ja kunnan asumisen ohjelmaan, jotka omalta osaltaan linjaavat MATA:ssa tehtäviä valintoja. Vuoden 2020 aikana on tavoitteena valmistua valtion 8 vuotinen asuntopoliittinen ohjelma, joka tulee ottaa huomioon kunnan asumisen ohjelmaa laadittaessa. Toteutusta, kuten kunnallistekniikan rakentamista eli investointeja, ohjaa kunnan taloudellinen tilanne NUUKA-ohjelman 2020-2026 avulla.

Tänä vuonna eli keväällä 2020 laadittu MATA-ohjelma on ensimmäinen ja osittain vielä puutteellinen versio verrattuna tulevien vuosien asiakirjoihin. Ensimmäinen versio painottuu asemakaava-alueiden asuntoalueisiin ja jatkossa elinkeinoalueet ja haja-asutusalueet otetaan mukaan. Maankäytön tavoiteohjelma ei vielä sisällä kaikkia asioita eikä se ole tavoitteidenkaan osalta vielä lopullisessa muodossaan. Tämä versio on siirtymä MATO:sta MATA:aan. Tässä versiossa tuodaan esiin elementtejä, joista seuraava MATA koostuu. Tavoitteena on ollut muuttaa MATO eli maankäytön toteutusohjelma MATA:ksi eli maankäytön tavoiteohjelmaksi, jonka avulla voidaan aiempaa paremmin hahmottaa maankäytön osalta tehtävät linjaukset ja sen vaikutukset sitä toteuttaviin osaohjelmiin, kunnan maanhankintaan ja talouteen.

MATA on tarkoitus päivittää jatkossa vuosittain ja siitä tehdään päätös keväällä ennen talousarviokierroksen alkua.

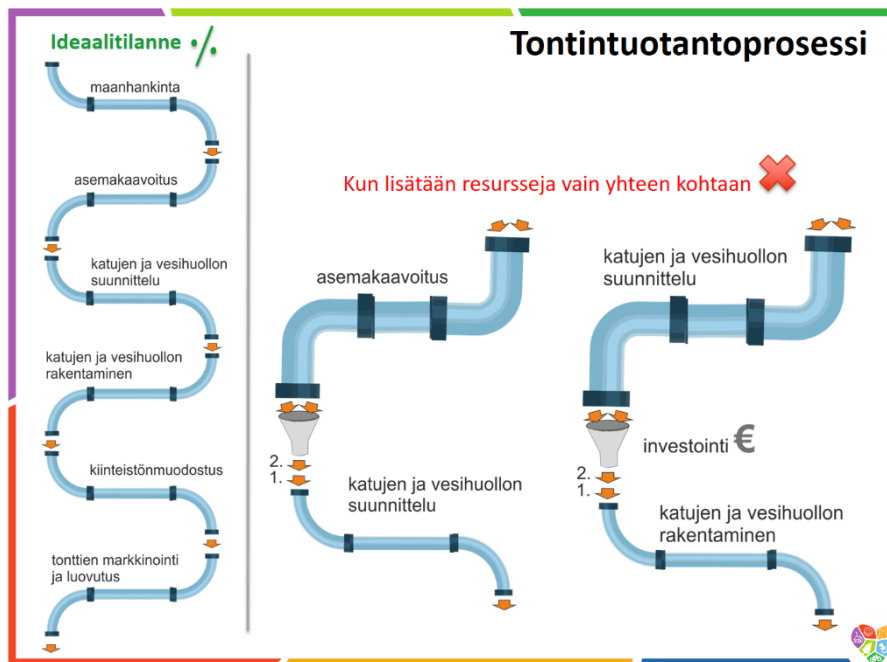
MATA:ssa esitetään tavoitteet, ei keinoja niiden toteuttamiseen. Keinojen etsiminen on operatiivista toimintaa olemassa ohjelmien periaatteiden mukaisesti. Aikataulutus tarkentuu asemakaavoitusohjelmassa ja kunnallistekniikan rakentamishjelmassa vuosittain talouden asettamissa raameissa.



Kuva 1. Maankäytön tavoiteohjelma MATA Nurmijärven maankäytönsuunnittelun kokonaisuudessa.

### 1.1 MATA:n tavoitteet toteutetaan toimivan tontintuotantoketjun avulla

Tontintuotantoketju käsittää tarvittavat toimenpiteet maanhankinnasta asemakaavoituksen, kunnallistekniikan suunnittelun ja rakentamisen kautta tonttijakoon ja kiinteistönmuodostukseen sekä lopuksi tontin luovutuksen. Tontintuotantoketju koostuu useasta eri prosessista päätöksentekoiheen ja muutoksenhakuineen. Ennen kuin valmistuneeseen asuntoon muuttaa asukas tai yritys avaa ovensa vastavalmistuneessa toimitilassaan, on maanhankinnasta ja asemakaavoituksen aloittamisesta kulunut useita vuosia. Tontintuotantoketjussa on huolehdittava resurssien riittävydestä ketjun eri osien kesken suhteessa toisiinsa.



Kuva 2. Tontintuotantoketju on juuri niin vahva kuin sen heikoin lenkki. Euro- ja henkilöresurssien tulee olla tasapainossa ketjun eri osien välillä, jotta hanke etenee jouhevasti.

## 1.2 Talouden näkökulma MATA:aan

Kunnan velkaantumisen hillitsemiseksi investointitasoa joudutaan leikkaamaan reilusti tulevina vuosina. Tämä tarkoittaa merkittävää priorisointitarpeiden kasvua infra- ja talorakennusinvestoinneissa. Investoinnit tulee priorisoida siten, että ensisijaisesti toteuttavaksi tulevat tulovirtoja kasvattavat sekä käyttötalousmenoja säästävät investoinnit. Näin voidaan varmistaa toteutettavien investointien kannattavuus kunnan kokonaistaloudelle pitkällä aikavälillä.

**Optimoitu luovutusvoitto tai vuokratuotto:** Maankäytön kehittämisessä tulovirrat muodostuvat verotulojen lisäksi tontin luovutustuloista ja vuokratuloista. Luovutustulon ja vuokratulon suuruus määräytyy markkinaehtoisesti kysynnän mukaan, johon kunta ei suoranaisesti pysty itse vaikuttamaan. Tärkeää kuitenkin on, että tonttien hinnoittelupolitiikka tähtää tulovirtojen maksimointiin samalla huomioiden, että kysyntä säilyy hyvänä pääoman kierto nopeuden varmistamiseksi.

**Pääoman kierto nopeus:** Ideaalitalanteessa rakennetut tontit menevät nopeasti kaupaksi, jolloin tontteihin sitoutunut pääoma saadaan vapautettua mahdollisimman nopeasti uusiin investointeihin. Tämä edellyttää, että tonttitarjonta on kysyntää vastaavaa.

**Seurannaisinvestoinnit:** Uusien alueiden kehittämisessä tulee arvioida etukäteen kunnan nykyisen palvelutuotannon kapasiteetin riittävyys, mikäli alueen väestömäärän kasvu vaikuttaa palvelutarpeiden kasvuun. Ideaalitalanteessa palvelutarpeiden kasvu uudella alueella saadaan katettua kunnan olemassa olevan kapasiteetin kautta.

Kunnallistekniikan suunnittelun ja rakentamisen ohjelmien laatimiseen vaikuttavat vuosittain kunnallistekniikan eli katujen ja vesihuollon rakentamiseen käytettävissä olevat määrärahat sekä kohteiden suunnitteluvalmius.

## **2 Maankäytön periaatteet**

Alla olevien periaatteiden avulla on muodostettu tavoitekorit maankäytön kehittämiseksi. Periaatteiksi valikoituivat kaavavarannon tarkastelun kautta muodostunut tonttitarjonnan lisäämisen tarve sekä talouden ja kunnan maanomistuksen hyödyntämisen näkökulmat.

### **2.1 Maanhankinta**

Nurmijärven kunta harjoittaa monimuotoista maanhankintaa keinoina mm. suorat maanostot ja maankäytösopimukset.

### **2.2 Tarve, tonttitarjonta**

Voimassa olevien asemakaavojen kaavavarannon eli rakentamattomien tonttien lukumäärän ja talotyyppien tarkastelun avulla on taajamakohtaisesti muodostettu näkemys kunkin taajaman tulevaisuuden kaavoitustarpeista. Luvussa 2.2. on asetettu nämä taajamakohtaiset kaavoitustarpeet koreittain esiin.

### **2.3 Talous**

Kunnan talouden kannalta on tärkeää, että tontin luovutuksessa pystytään maksimoimaan luovutusvoiton suuruus. Mikäli luovutustulo on saman suuruinen raakamaan hankintahinnan kanssa, kunnalle ei synny luovutusvoittoa.

Kunnan velkaantumisen hillitsemiseksi investointitasoa joudutaan leikkaamaan reilusti tulevina vuosina. Tämä tarkoittaa merkittävää priorisointitarpeiden kasvua infra- ja talorakennusinvestoinneissa. Investoinnit tulee priorisoida siten, että ensisijaisesti toteuttavaksi tulevat tulovirtoja kasvattavat kohteet. Kunnallistekniikan suunnittelun ja rakentamisen ohjelmien laatimiseen vaikuttavat vuosittain kunnallistekniikan eli katujen ja vesihuollon rakentamiseen käytettävissä olevat eurot sekä kohteiden suunnitteluvalmius.

### **2.4 Kunnan maanomistus, tonttitarjonta**

Kohteiden priorisointiin vaikuttavat myös kunnan saama hyöty eri alueiden toteuttamisesta suhteessa siihen sijoitettuihin kustannuksiin. Kunnan omistamien maiden kaavoituksen ja alueen toteuttamisen sekä tonttien myynnin myötä saadaan kunnan maanhankinnan investoinnit takaisin luovutusvoitoina.

Kunnan väestönkasvua tukisi parhaiten se, että kustakin taajamasta olisi tarjolla tontteja vähintään kahdelta eri alueelta. Kuitenkin alueet, joille on rakennettu kunnallistekniikka, tulisi saada toteutettua mahdollisimman nopeasti, jotta saadaan pääomaa seuraavien alueiden toteutukseen ja maanhankintaan sekä verotuloja. Näin ollen kahden alueen kunnallistekniikan rakentaminen ajallisesti hyvin lähekkäin vaatii tarkkaa ajoituksen suunnittelua, jotta se täyttäisi edellä mainitut taloudellisuuden edellytykset.

Kunnallistekniikan investoinnit voidaan parhaiten toteuttaa oikea-aikaisesti suhteessa tontinmyyntiin silloin kun tontit ovat kunnan omistuksessa. Kunta päättää omistamiensa luovutettavien tonttien sijainnit, määrät ja ajankohdat. Näin ollen se voi samalla ennakoita palvelutarpeen lisääntymisen.

### 3 Maankäytön tavoitteet

Maankäytön tavoitteet on jaettu tontintuotantoketjun pääkohtien mukaisesti kolmeen teemaan: (1) asemakaavoituksen edistäminen ja tonttitarjonnan lisääminen, (2) kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminen sekä (3) tontin myynti. Asemakaavoituksen ja tonttitarjonnan edistämisen sekä kunnallistekniikan suunnittelun ja rakentamisen teemat sisältävät kaksi koria. Tontinmyynnin osalta on esitetty vain hyväksytyjen asemakaavojen alueet.

#### 3.1 Asemakaavoituksen edistäminen ja tonttitarjonnan lisääminen

Koreissa olevien kohteiden asemakaavoitusta edistetään erilaisin tontintuotantoketjun toimenpitein kuten esimerkiksi maanhankinta ja luontoselvitysten laatiminen etupainotteisesti sekä laajojen uusien osayleiskaavan mukaisten alueiden kaavarunkojen laadinta. Asemakaavoitusohjelmassa esitetään kohteiden tarkempi asemakaavan laatimisen aikataulu.

Yleiskaavat ohjaavat mahdollisuuksia sijoittaa kohteita eri koreihin.

Koreissa olevien hankkeiden lisäksi edistetään pienempiä hankkeita resurssien mahdollistamissa rajoissa.

Hankkeet on priorisoitu koreihin, mutta korien hankkeet eivät ole keskenään tärkeysjärjestyksessä.

#### **Kori 1 A – luodaan edellytyksiä asemakaavoitukselle ja edistetään asemakaavoitusta**

- a. **Kirkonkylä, Vanhan sähkölaitoksen alue** (kunnan maanomistus, talous, täydennysrakentaminen, AK-tontteja Kirkonkylään)  
*Kaavan laatiminen on jo vireillä. Tavoitteena on turvata kaavan saattaminen hyväksymiskäsittelyyn keskeytyksettä.*
- b. **Kirkonkylä, Heinoja II ja Heinoja III** (seuraava pientaloalue, tontin myynti)
- c. **Kirkonkylä, Krannila II** (kaavamuutos, kunnan maanomistus osittain, Kirkonkylän kehittäminen)
- d. **Kirkonkylän keskustan täydennysrakentamisen mahdollistavat kaavamuutokset kunnan omistamalle alueille, yksityisten kaavamuutostarpeet tarpeen mukaan resurssien sen salliessa.** (kunnan maanomistus, talous, täydennysrakentaminen, Kirkonkylän keskustan uudistaminen)  
*Kirkonkylän osayleiskaavan yhteydessä laaditaan Kirkonkylän keskustan täydennysrakentamisperiaatteita, joiden perusteella voidaan tehdä yksittäisiä kaavamuutoksia tarpeen mukaan ottaen huomioon kokonaisuus.*
- e. **Klaukkala, Jokimetsä** (kunnan maanomistus, talous, uusi pientaloalue)  
*Kaavan laatiminen aloitetaan syksyllä 2020 luontoselvitysten valmistuttua.*
- f. **Klaukkala, Viirinlaakso II** (kunnan maanomistus, talous, asumisen mahdollistaminen Klaukkalan keskustassa)  
*Kaavan laatiminen alkamassa. loppuvuodesta 2020.*
- g. **Klaukkala, Luhtajoen alue sisältäen Havumäentien jatkeen alueen** (kunnan maanomistus, edellyttää kalliita tieinvestointeja - Luhtajoentie)  
*Kaavan laatimisen valmistelu siten, että alueet ovat otettavissa käyttöön, kun Luhtajoentie rakennetaan yhdistämään Klaukkalantie ja ohikulkutie.*

- h. **Röykkä, Lopentien itäpuoli** (kunnan maanomistus, talous, uusi pientaloalue, ohikulkutien hyödyntäminen)  
*Kaavan laatiminen aloitetaan loppuvuodesta 2020 luontoselvitysten valmistuttua.*
- i. **Kunnan palvelutuotannon edellyttämät kaavamuutokset**
- j. **Kunnan kiinteistöjen myynnin edellyttämät kaavamuutokset erillisen listan mukaan vuosittain yksittäisiä kohteita** (talous, kunnan maanomistus, kiinteistöjen ylläpito- ja korjauskustannusten väheneminen)  
*Kunnan kiinteistöomaisuuteen, jota kunta ei tarvitse omassa käytössään, kohdistuu paine niiden myymisestä. Lähes kaikki kohteet kuitenkin edellyttävät kaavamuutosta, jotta rakennuksen käyttötarkoitus voidaan muuttaa ostajien toiveita vastaavaksi. Suurin osa voitaneen muuttaa asumisen mahdollistavaksi. Näitä kohteita on kaikissa kunnan taajamissa. Näiden kohteiden kaavamuutoksia tulee laatia vuosittain, jotta luodaan edellytykset niiden myynnille. Myytävien kohteiden osalta laaditaan erikseen lista, joka aikatauluttaa kunkin kohteen kaavamuutoksen laatimisajankohdan. Kunnan kannalta tarpeettomat rakennetut kiinteistöt aiheuttavat vuosittain ylläpito- ja korjauskuluja. Vaikka kohteiden myyntihinta ei olisikaan merkittävä, niiden myynnillä säästetään jatkossa ylläpito- ja korjauskuluja.*
- k. **Kunnan omistamien pienialaisten alueiden kaavamuutokset ja kaavoittaminen** (kunnan maanomistus, tontin myyntiedellytysten parantaminen, talous)
- l. **Elinkeinoelämän hankkeiden edistäminen** (elinvoima)
- m. **Aktiivinen maanhankinta osayleiskaavojen mukaisesti ja yleensä taajamista sekä koreissa olevien kohteiden alueilta**

## **Kori 2 A - valmistaudutaan**

- a. Kirkonkylä, lääketehaan alue, kaavamuutostarve
- b. Kirkonkylä, paloaseman eteläpuoli, kaavamuutostarve
- c. Klaukkala, Tornimäentie ja sen ympäristö (Lehtipellon alue)  
Edellytyksenä Tornimäentien toteuttaminen ja Klaukkalantien parantaminen.
- d. Klaukkalantien parantamissuunnitelmat ja toteutus
- e. Klaukkala, Gunnarin alue  
Klaukkalan osayleiskaavan mukaan pääosin kerrostalorakentamiseen.



### **3.2 Kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminen**

Kunnallistekniikan rakentamishjelma valmistellaan talousarvion laadintaa varten ja hyväksytään vuosittain heti vuoden alussa. Siinä esitetään kunnallistekniikan rakentamisen tarkempi aikataulu. Kunnallistekniikan rakentamisen ajoituksissa tulee ottaa huomioon mahdollisten ARA:n infra-avustuspäätösten asettamat aika-  
raamit avustusten saamiselle.

#### **Kori 1 K– olevat alueet ja hyväksytyt asemakaavat**

- a. Kirkonkylä, Heinoja I (tontin myynti, kunnan maanomistus, talous)
- b. Kirkonkylä, Ilvesvuori pohjoinen (elinkeinoelämä, kunnan maanomistus, talous)
- c. Klaukkala, Vanha Klaukka (tontin myynti, kunnan maanomistus, talous)
- d. Rajamäki, Kylänpää vaiheittain tontin myynnin edistyessä (tontin myynti, kunnan maanomistus, talous)
- e. Rajamäki, Uudenniityn alue tontin myynnin edistyessä (tontin myynti, kunnan maanomistus, talous)
- f. Olevan kunnallistekniikan ylläpitäminen ja korjausvelasta huolehtiminen
- g. Elinkeinoelämän hankkeiden edistäminen (elinvoima)
- h. Kunnan palvelutuotannon edellyttämät hankkeet
- i. Kunnan omistamien pienialaisten alueiden kaavamuutokset ja kaavoittaminen

#### **Kori 2 K – kaavoituksen edistymisen myötä**

- a. Kirkonkylä, Krannila II
- b. Kirkonkylä, Heinoja III
- c. Klaukkala, Jokimetsä
- d. Klaukkala, Viirinlaakso II
- e. Klaukkala, Luhtajoen alue
- f. Klaukkala, Tornimäentien alue
- g. Röykkä, Lopentien itäpuoli

### **3.3 Tontin myynti**

Tontin luovutuksen edellytyksenä on, että alueella on kadut, vesihuolto sekä sähköliittymät. Tällöin tontin-  
saajalla on edellytykset päästä rakentamaan heti tontin luovutuksen jälkeen. Tontin myynnin vuosittaiset  
tavoitteet (määrälliset ja eurot) asetetaan talousarviossa.

#### **Kori 1 T– hyväksytty asemakaava**

- a. Kirkonkylä, Heinoja I
- b. Kirkonkylä, Ilvesvuori pohjoinen työpaikka-alue
- c. Kirkonkylä, Toreeninkulma
- d. Klaukkala, Vanha Klaukka
- e. Rajamäki, Kylänpää
- f. Rajamäki, Uudenniityn alue

## **4 MATAn toimeenpano**

MATAn tavoitteet ja linjaukset ohjaavat maanhankintaa. Tavoitteet ja linjaukset konkretisoituvat ja aikatauluttuvat tarkemmin asemakaavoitusohjelmassa ja kunnallistekniikan rakentamisohjelmassa. Edellä mainituissa ohjelmissa tulee todeta miten ne toteuttavat maankäytön tavoiteohjelmaa.

Asemakaavoitusohjelma laaditaan loppukesästä osana talousarviota.

Talousarviota varten tehdään esitys kunnallistekniikan rakentamisohjelmaksi ja talousarviossa päätetään kunnallistekniikan määrärahat seuraavalle vuodelle. Mahdolliset muutokset tarkennetaan seuraavana vuonna tammikuussa päätettäessä kunnallistekniikan rakentamisohjelmassa.