

Asuntotonttien kysyntää tarkasteltaessa on huomattava, että Tampere naapurikuntineen on samaa työ- ja asuntomarkkina- aluetta. Tampere keskuskuntana on ylivertainen erityispalvelujen tarjoajana mutta luonto-olosuhteet, liikenneyhteydet ja verotus ovat kaikissa seudun kunnissa lähes samanarvoiset. Asuntoa hakeva perhe ei aseta mitään tiettyä kuntaa etusijalle.

Kauko Peltomaa

Tonttitarjonta

Tampereen seutukunnassa



© Ylöjärven kunta / Antero Tenhunen

Voidakseen ylläpitää todellista tonttitarjontaa kunnalla tulee olla riittävästi omaa raakamaata, josta tontit jalostetaan. Jos maata on vain 1–2 vuoden tarpeisiin, eletään kädestäsuuhun-tilanteessa. Ylöjärven uusi kirjasto "Leija" rakennettiin keskusta-alueelta lunastetulle maalle ja vihittiin käyttöön 24.1.2003. Taustalla Ylöjärven kirkko.

Tampereen seutukuntaan kuuluvassa Ylöjärven kunnassa on yli 21 000 asukasta. Kuntamme kasvaa muuttovoiton ja nuoren väestön-sä ansiosta 300–400 as./v. Kuntien välisestä työnjaosta tonttien luovutuksessa ei Tampereen keskuseudun kuntien kesken ole sovittu. Tampere on kaavoittanut kysyntään nähden niukasti omakotitontteja, joiden tuottaminen on jäänyt ympäristökuntien osalle. Kun kahteen

kaupungin kerrostaloon voidaan sijoittaa sama määrä asuntoja kuin maalaiskunnan vuodessa luovuttamille 60 omakotitontille, on selvää, että myös taloudelliset seikat ovat ohjaamassa Tampereen ratkaisuja.

Asuntotonttien kysyntää tarkasteltaessa on huomattava, että Tampere naapurikuntineen on samaa työ- ja asuntomarkkina- aluetta. Tampere keskuskuntana on ylivertainen erityispalvelujen

tarjoajana mutta luonto-olosuhteet, liikenneyhteydet ja verotus ovat kaikissa seudun kunnissa lähes samanarvoiset. Asuntoa hakeva perhe ei aseta mitään tiettyä kuntaa etusijalle. Tonttia tai asuntoa haetaan työpaikan sijainnin sekä tuttavuus- ja sukulaisuussuhteiden perusteella.

Tampereen ja ympäristökuntien kaavoittajat järjestävät säännöllisesti kokouksia, joissa keskustellaan myös tonttien luovutuspolitiikasta. Yhtenäisiä päätöksiä tonttien hintatasosta, luovutusehdoista tai luovutuksien aikatauluista ei ole tehty eikä sellaisten valmistelu tosimielessä ole tekeillä. Tonttien hakuajat ovat limittyneet siten, että sama hakija ei yleensä ole yhtä aikaa anomassa tonttia useammasta kunnasta.

Yksityisellekin maalle rakennetaan

Ylöjärvellä n. 30–40 % vuosittain valmistuvista 130–150 omakotitaloista rakennetaan haja-asutusalueelle tonteille, jotka on kaavoitettu valtuuston hyväksymillä osayleiskaavoilla. Näissä ns. kyläsuunnitelmissa tonttivarantoa on nykyisellä rakentamisen määrällä mitattuna kymmeniksi vuosiksi, jos vain kaikki isännät haluaisivat tonttejaan myydä. Vaikka kunta onkin hyväksynyt kyläkaavoihin paljon suuria tontteja, ovat ne täyteen rakennettuina kunnallistekninen aikapommi. Kylille on syntynyt ja syntymässä vesiosuuskuntia, mutta jätevesien haitat tulevat lisääntymään. Tarvitaan nykyistä kevyempiä viemäröintijärjestelmiä ja kunnan taloudellista satsausta, jotta ongelmasta kunnialla selvitään.

Ylöjärvellä rakennettavat rivi- ja kerrostalot tehdään lähes poikkeuksetta kun-

nan maalle. Asuntolainoitettu tuotanto ei tällä hetkellä kunnolla vedä ja niinpä meillä on valmiina useita rakentamista odottavaa asuntolainakohdetta. Niitä jaettaessa teimme sen virheen, että tonteille ei samalla päätetty sitovaa varausaikaa. Emme toki ole näitä tontteja vielä myyneet, mutta ne ovat nyt poissa kovan rahan tonttien markkinoilta.

Tonteille voi olla 3–5 vuoden luovutusaikataulu

Ylöjärvellä ei vielä ole päätetty tonttien luovutusaikataulusta useamman vuoden ajalle, vaikka kaavoitettua maata on nyt riittävästi käytettävissä. Kunnallistekniikan ja muiden investointien suunnittelun jämäköittämisestä tuleekin nyt tehdä sitovat päätökset vuosittain luovutettavien asunto-tonttien määristä ja sijainnista. Nämä voidaan johtaa kunnan asukasluvun kasvutavoitteesta ja investointiohjelmasta, jossa varaudutaan väestönkasvun seurauksiin. Vuosittain talousarviokäsittelyn yhteydessä tarkistetaan rullaavasti talousarviovuoden ja sitä seuraavan vuoden tontinluovutukset ja lisätään arvion loppuun uuden, kolmannen vuoden tontit. Näin menetellen varmistetaan ohjelman toteutuminen sekä varaudutaan ajoissa kunnallistekniikan suunnittelussa tarpeellisiin lunastuksiin ja suunnitelmien hyväksyttämisiin. Myöskin kunnallistekniikan todelliset kustannukset ovat talousarviota vahvistettaessa tiedossa, kun suunnitelmat on voitu laatia riittävän ajoissa.

Ja kaiken alussa on maa...

Voidakseen ylläpitää todellista tonttitarjontaa kunnalla tulee olla riittävästi omaa raakamaata, josta tontit jalostetaan. Jos maata on vain 1–2 vuoden tarpeisiin, eletään kädestä-suuhun-tilanteessa. Ollaan pakon edessä ja maata ostetaan ylihintaan. Ylöjärven kunnalla on tällä hetkellä hyvät raakamaareservit, koska se on ollut maapolitiikassaan hyvin aktiivinen ja voi tuoda laajempaankin keskusteluun esimerkkejä erilaisten maahankintakeinojen soveltamisesta. Tontteja on nyt myytävissä liiketontteja lukuun ottamatta ainakin kysyntää vastaavasti sekä teollisuudelle että asutukselle.

Maanhankinnan keinoja

Seuraavassa osallisen kommentteja Ylöjärven maapolitiikasta.

Pääasiallisin ja aina ensisijainen hankintatapa on **vapaaehtoinen kauppa**. Kauppojen tekemisessä auttaa se, että kunta suhtautuu pidättyvästi yksityisen maan asemakaavoitukseen. Tarvittaessa samalla sitoudutaan kaavoittamaan myyjälle 1–2 omakoti- tai teollisuustonttia, joiden arvioitu myyntihinta huomioidaan kauppahintaa alentavana tekijänä.

Muutamalla kaavoitussopimuksille on hankittu tonttimaata lähinnä asuntolainoitettua tuotantoa varten.

Kunta seuraa aktiivisesti kaikkia kiinteistökauppoja ja käyttää **etuosto-oikeutta**, kun kohteen sijainti, hinta ja kaa-

”Kyläkaavojen tontit ovat täyteen rakennettuina kunnallistekninen aikapommi.”

vallinen käyttötarkoitus ovat sopivat.

Kunta on käyttänyt myös vanhan rakennuslain 53 §:n mukaista **maapolitiista pakkolunastusta**, joka juridisena toimituksena sujui asiallisesti, mutta jätti arpia valtuuston konsensushenkeen ja vaikutti jopa kunnallisvaalin tulokseen. Lunastushakemukset jätettiin ympäristöministeriölle 17.6.1998, lunastuslupa saatiin 4.2.1999, loppukokous pidettiin 22. 11.2000 ja maa-oikeus istui 26.8.2002. Lunastuksissa kunta sai keskusta-alueelta n. 25 ja teollisuusalueelta n. 29 ha raakamaata. Keskusta-alueella maan hinta kohosi kunnan esittämää hintaa korkeammalle. Hinnanmääritys tällä alueella on vaikeaa, koska osalla lunastusalueella on 1960-luvulta peräisin oleva rakennuskaava ja 1970-luvulta asti periytyvä rakennuskielto. Rakennuskaavan päälle on laa-

”Lunastus on toimiva keino hankkia kunnalle maita, joita ei vapaaehtoisin kaupoin ole mahdollista ostaa.”

dittu oikeusvaikutteisia yleis- ja osayleiskaavoja. Hinnanmäärityksen pohjaksi kelpaavia referenssikauppoja on tehty ko-

vin vähän. Teollisuusalueilla hinnan määrittäminen on helpompaa, koska hinta-arvioiden pohjana on mm. lukuisia kunnan tekemiä raakamaakauppoja. Kunta tyytyi lunastustoimituksen hintapäätöksiin, mutta maa- ja metsätalouden oikeus joutui ottamaan kantaa lähes kaikkien maanomistajien valituksiin korottaen tuntuvasti lähes kaikkia maanhintoja. Kunta ja eräät maanomistajat anoivat korkeimmalta oikeudelta valituslupaa, josta tätä kirjoitettaessa on vielä saatu päätöstä. Johtopäätös lunastuksesta on, että vain sen kautta kunta sai omistukseensa keskusta- ja teollisuusalueita yhteen kurovaa ja tiivistävää maata. En ota kantaa prosessin kokonaiskustannuksiin, koska lopullista hintapäätöstä ei ole vielä saatu. Lunastus on kuitenkin toimiva keino hankkia kunnalle maita, joita ei vapaaehtoisin kaupoin ole mahdollista ostaa. Poliittisesti yllättävää oli, että vaikka keskusta-alueen maat päätettiin suhteellisen yksituumaisesti hankkia pääosin asuminen ja keskustatoimintojen tarpeisiin,

”Riittävän ankaralla, korotetulla kiinteistöverolla päästään vuosikymmenessä samaan päämäärään kuin rakentamiskehotuksella.”

lunastuspäätöksen tultua äänekäs vähemmistö heräsi vaatimaan, että lähes kaikki keskustan peltoviljelyksessä olevat maat tulisi pitää yleiskaavasta poiketen puistoina.

Ylöjärvi käytti 1980-luvulla rakennuslain 52 §:n mukaista **rakentamiskehotusta** tyhjien tonttien rakentamiseksi. Silloin kehoitus annettiin neljään kaavoitettuun taajamaan ja sen voimassaolovuosina kunnan asukasluvun kasvu tuplaantui. Rakentamiskehoitus uusittiin vuonna 1999 ottamalla kohteeksi n. 60 Kirkonseudun omakoti- ja rivitalotonttia. Kehotuspäätös syntyi kunnanhallituksessa sujuvasti, mutta se synnytti kunnallisvaalien alla kansanliikkeen, joka äänesti oman ryhmänsä myös valtuustoon ja keikutti valtuuston valtasuhteita. Rakentamiskehotuksen päättyessä saatiin korkeimman hallinto-oikeuden päätökset siitä tehdyistä valituksista ja kaikki

valitukset hylättiin. Noin 60 % kehotuksen saaneista tonteista on nyt rakennettu tai rakenteilla. Kunnanhallituksella on vuosi aikaa päättää, ryhtyykö se lunastamaan rakentamattomia tontteja. Jos yhtäkään näistä tonteista ei lunasteta, koko offensiivi jää kuplaksi, mikä syö tehoa seuraavalta kehotukselta. Rakentamiskehotuksen opetus virkamiehelle on, että vaikka siitä päättäminen ei ole kunnanvaltuuston asia, kannattaa kehotuksen toimeenpanijoiden hankkia toimenpiteidensä tueksi kunnanhallitusta vahvemmat tukijoukot valtuustosta. Kun rakentamiskehotuksesta päätetään, tulee jo ennen päätöksentekoa selvittää tarkkaan ne kriteerit, joiden mukaisesti kehotuksia annetaan. Kaikki tontit tulisi voida todella lunastaa. Muutoin kehotuksen saaneet tontinomistajat voivat katsoa, että tontteja valittaessa on menetelty puolueellisesti. Ylöjärven tapauksessa johtavat virkamiehet ja kunnanhallitus on eräiden kehotuspäätökseen tyytymättömien kuntalaisten toimesta ryvetetty me-

diassa epäoikeudenmukaisesti ja virheellisesti ilman puolustautumismahdollisuutta. Kun prosessi on nyt päättynyt kaikilta osin kunnan voittoon, ei yksikään asialla riekkunut toimittaja ole oma-aloitteisesti oikeutunut juttuun.

Ylöjärvi ei ole soveltanut vielä **korotettua kiinteistövero**a, siksi paljon rakentamiskehotuksen jälkipoltot ovat päättäjiä säikäyttäneet. Korotetun kiinteistöveron perintä on Ylö-

järvellä seuraavan kunnanvaltuuston asia. Riittävän ankaralla, korotetulla kiinteistöverolla päästään vuosikymmenessä samaan päämäärään kuin rakentamiskehotuksellakin, sillä eläkeläisethän tunnetusti tekevät kaikkensa sen eteen, ettei ylimääräisiä veroja tarvitsisi maksaa. Rakentamiskehoitus ja korotettu kiinteistövero ovat kunnallistekniikan liittymismaksujen ja veron kautta tuloa tuottavia toimenpiteitä. Lisäksi ne toteutuessaan tasapainottavat asuntoalueiden väestön ikärakennetta ja tiivistävät asutusta. Olakseen moraalisesti perusteltuja rakentamiskehotuksen antaminen ja korotetun kiinteistöveron määrääminen edellyttävät, että tonteille on kysyntää, jota Tampereen keskusseudulla kyllä on.

Kaikki tontit myydään

Vuokrauksesta luovuttiin 1990-luvun ahdinkovuosien aikana. Taaksepäin ajatel-

len runsas vuokratonttikanta takaisi kysynnän hiipuessakin ainakin kiinteän vuosituoton. Kunta hinnoittelee tonttinsa maltillisesti, hintatasomme on alle puolet yksityisen maan hinnasta. Kun kunnan tonttien hinnat ovat kohonneet indeksiin sidottuja tontinvuokria nopeammin, on tontinmyyntien tuoton kasvu vuokratulon kasvua suurempi.

Omakotitonttien luovutuksesta päätetään vuosittain alkusyksystä, ja tontit kuulutetaan ostettaviksi ennen talven tuloa. Koska ostohakemuksia on viime vuosina tullut enemmän kuin jaettavia tontteja on ollut ja kysyntä on kohdentunut yksipuolisesti, on tonttien saajat arvottu. Ostajat maksavat seuraavan vuoden alussa varausmaksun. Kauppakirja voidaan tehdä ja rakennustyöt aloittaa samana vuonna 1.7. alkaen. Rakennustyöt on aloitettava viimeistään varausvuotta seuraavan vuoden heinäkuun alkuun mennessä. Muutoin varaus peruuntuu eikä varausmaksua palauteta. Kauppakirja tehdään, kun tontin ostaja on saanut rakennusvalvonnan siunauksen piirustuksilleen. Kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuudeksi määrätään sakkomaksu, 1,5 x tontin maapohjan hinta. Tarkemmat ehdot ja alueittaiset hintatiedot ovat nähtävillä Ylöjärven kunnan Internet-sivuilla www.ylojarvi.fi/tontit. Viimeisimmässä tonttijaossa jäi ylisuuresta hakijamäärästä huolimatta arvonnän jälkeen muutamia tontteja varaamatta ja osa tontin saajistakaan ei asiaa tarkemmin harkittuaan kuitenkaan allekirjoittanut varaussopimusta. Näitä jäännöstontteja on myyty yksitellen ja ne menevät kaupaksi ennen seuraavaa tontinjakoa. Kunnalla on siten mahdollisuus antaa yksittäiselle tontinkysyjälle mahdollisuus tontin ostoon myös varausajan ulkopuolella. Myös ns. myyntipirtin rakentajat huomioidaan tässä jälkijaossa, mutta tonttien hamstrausta estetään.

Kirjoittaja on Ylöjärven kunnan tekninen johtaja, sähköposti kauko.peltomaa@ylojarvi.fi.