

**KANGASALAN KUNNAN RAAKAMAACAUPAT
2004-2013**

Heli Anttila

Opinnäytetyö
Maanmittaustekniikan koulutusohjelma
Insinööri (AMK)

2014

LAPIN AMMATTIKORKEAKOULU

TEKNIIKAN JA LIIKENTEEN ALA

Maanmittaustekniikka

Opinnäytetyö

**KANGASALAN KUNNAN RAAKAMAACAUPAT
2004-2013**

Heli Anttila

2014

Toimeksiantaja Kangasalan kunta, Paikkatieto ja mittaus

Ohjaaja Aune Rummukainen

Työ on Theseus-verkkokirjastossa.

Tekniikan ja liikenteen ala
Maanmittaustekniikka

Tekijä	Heli Anttila	Vuosi	2014
Toimeksiantaja	Kangasalan kunta, Paikkatieto ja mittaus		
Työn nimi	Kangasalan kunnan raakamaakaupat 2004-2013		
Sivu- ja liitemäärä	49		

Työn tarkoituksena oli tutkia Kangasalan kunnan raakamaakauppoja viimeisen kymmenen vuoden ajalta. Työn tilaaja on Kangasalan kunta, Paikkatieto ja mittaus -osasto. Toimeksiantajan tavoitteena oli saada tarkempaa tietoa toteutuneista raakamaakaupoista, alueellisista yksikköhinnnoista sekä raakamaakauppojen sijainnista. Työssä kartoitetaan myös viimeisen vuosikymmenen aikana haetut suunnittelutarveratkaisut sekä lievealueet, joihin suurin rakentamisen paine Kangasalla keskittyy.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi virkamiehillä ja kunnan päättäjillä on tarpeen olla laajasti tietoa käytössään raakamaan yksikköhinnan paikalliseen määrittämiseen. Kangasalan kunnalla toteutuneista raakamaakaupoista on ollut käytettävissä hintatietoja, mutta sijainnin vaikutusta yksikköhintaan tai raakamaakauppoja kokonaisuudessaan ei ole aikaisemmin tutkittu. Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymä on sopinut vuosittaisesta kaupunkiseudun kuntien raakamaakauppatietojen kokoamisesta. Seuranta-aika on alkuvaiheessa ja tulosten luotettavuus seudullisesti vielä hataraa.

Tutkimusaineisto hankittiin Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteristä sekä kunnan omista aineistoista. Kaikista toteutuneista raakamaakaupoista yksikköhintoja ei maankäyttösopimuksen vuoksi ollut saatavilla. Eräissä kaupoissa mukana oli useampia tiloja tai palstoja, jolloin sijainnin vaikutus yksikköhintaan oli mahdoton erottaa. Opinnäytetyössä alueelliset yksikköhinnat ovat viitteellisiä, mutta suuntaa antavia. Tutkimus esittää raakamaan hankinnan vuosittaiset määrät, maanhankinnan tavoitteiden toteutumisen sekä kunnan poikkeavan runsaan määrän suunnittelutarveratkaisuja.

Kangasalan kunta voi hyödyntää tämän opinnäytetyön tuloksia yhtenä työkaluna kunnan maanhankinnassa sekä tulevien raakamaakauppojen alueellisessa yksikköhinnoittelussa.

Avainsanat raakamaa, Kangasala, maanhankinta, maapolitiikka, kaavoitus, suunnittelutarveratkaisu

Lapland University of Applied Sciences
Degree Programme of Land Surveying

Author	Heli Anttila	Year	2014
Commissioned by	Municipality of Kangasala, Spatial and Measurement Department		
Subject of thesis	Land Acquisition of the Municipality of Kangasala 2004-2013		
Number of pages	49		

The objective of this study was to examine the land acquisition of the municipality of Kangasala during the last ten years. This study was commissioned by Spatial and Measurement Department of the Kangasala municipality. The objective was to obtain detailed information about the realized land purchases, regional unit prices and location of the acquisitions. The solutions of the areas requiring planning and secondary service areas where needs building concentrated were also studied.

The authorities and the municipal decision-makers need to have much information available of the unit prices of land for the determination of the local prices. The municipality of Kangasala has data about the prices. The impacts of the land location on the land acquisition and unit prices have not been previously studied. The Tampere region federation of municipalities has committed to gathering the annual data of land purchases in the area of urban municipalities. The monitoring time is at an initial stage and the reliability of the results is regionally still flimsy.

The data for the study was obtained from the National Land Survey Register of the purchase prices as well as from the municipality's own contents. The unit prices of the purchases were not always available due to the possible land use agreements. In some cases several estates or parcels were involved and the impact of the location on the unit price was impossible to distinguish. The regional unit prices are indicative. The number of the annual land purchases, the realization of the objectives of the land acquisition, as well as a large number of solutions for areas requiring planning were presented in the results.

The municipality of Kangasala can utilize the results of this study in the municipal land acquisition and in the regional unit pricing in the future.

Key words rawland, Kangasala, land acquisition, land policy, planning, solution for area requiring planning

SISÄLLYSLUETTELO

KUVIO- JA TAULUKKOLUETTELO	1
KESKEISET KÄSITTEET	3
1 JOHDANTO	6
2 KANGASALAN KUNTA	8
2.1 ESITTELY	8
2.1.1 <i>Sijainti</i>	8
2.1.2 <i>Väestö</i>	8
2.1.3 <i>Elinkeinorakenne</i>	8
2.1.4 <i>Kehitys</i>	9
2.1.5 <i>Kuntatalous</i>	10
2.2 MAAPOLIITTINEN OHJELMA	10
2.2.1 <i>Seudun maapoliittiset linjaukset</i>	10
2.2.2 <i>Kuntastrategia</i>	10
2.2.3 <i>Maan hankinta</i>	11
2.2.4 <i>Maan luovutus</i>	11
2.3 MAAOMAISSUUS	12
2.3.1 <i>Kunnan maaomaisuus</i>	12
2.3.2 <i>Keskustan alueen raakamaomaisuus</i>	14
2.3.3 <i>Maaomaisuuden vaikutus kuntatalouteen</i>	15
3 KAAVOITUS	18
3.1 PIRKANMAAN MAAKUNTAKAAVA	18
3.2 KAUPUNKISEUDUN RAKENNESUUNNITELMA	19
3.3 YLEISKAAVATILANNE KANGASALLA	20
3.4 ASEMAKAAVATILANNE KANGASALLA	22
3.4.1 <i>Asemakaava-alueet</i>	22
3.4.2 <i>Rakentamattomat asemakaavatontit</i>	23
4 RAAKAMAA	25
4.1 KUNNAT JA RAAKAMAA	25
4.2 YHDYSKUNTARAKENTEEN KUSTANNUKSET	25
5 MAANHANKINNAN TYÖKALUT	27
5.1 VAPAAEHTOINEN KAUPPA TAI VAIHTO	27
5.2 ETUOSTOLAKI	27
5.3 LUNASTAMINEN	28
5.4 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA RAKENTAMISKEHOTUS	29
6 TUTKIMUSMENETELMÄT	31
6.1 RAAKAMAAN HINTAMALLI	31
6.2 TUTKIMUSAINEISTO	33
7 RAAKAMAACAUPPA-AINEISTO	36
7.1 KOROTUSINDEKSIN KÄYTTÖ	36
7.2 RAAKAMAACAUPAT	37
7.3 SUUNNITTELUTARVERATKAISUT	38
8 TULOKSET	41
9 JOHTOPÄÄTÖKSET	44
LÄHTEET	46

KUVIO- JA TAULUKKOLUETTELO

Kuvio 1	Tampereen kaupunkiseutu 3.12.2013 (Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymä 2013).....	9
Kuvio 2	Kangasalan kunnan maaomaisuus 2013 (Kangasalan kunta 2013f).....	13
Kuvio 3	Kangasalan keskustan alueen maaomaisuus 2013 (Kangasalan kunta 2013g).....	14
Kuvio 4	Kangasalan kunnan suunnittelutarvealueet 2013 (Kangasalan kunta 2013m).....	15
Kuvio 5	Esimerkkilaskelma lievealueen rakentamisesta 16.4.2009 (Ilkka 2013).....	16
Kuvio 6	Pirkanmaan maakuntakaava 29.3.2007 (Pirkanmaan liitto 2013a).....	19
Kuvio 7	Ote Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelmakartasta 2030 (Pöyry 2010).....	20
Kuvio 8	Vireillä olevat yleiskaavat 2013 (Kangasalan kunta 2013i).....	21
Kuvio 9	Kangasalan kunnan vahvistamaton kaavayhdistelmä, keskustan alue 4.9.2013 (Kangasalan kunta 2013j).....	23
Kuvio 10	Rakentamattomat asemakaavatontit, keskustan alue 2012 (Kangasalan kunta 2013k).....	24
Kuvio 11	Raakamaan nimellishinnan kehitys (Maanmittauslaitos 2009)..	31
Kuvio 12	Kangasalan kunnan raakamaakaupat 2004 – 2013 (Maanmittauslaitos 2013b).....	34
Kuvio 13	Raakamaakaupat yksikköhinnan mukaan luokiteltuna (Kangasalan kunta 2014c).....	38
Kuvio 14	Kangasalan kunnan maaomaisuus sekä haetut suunnittelutarveratkaisut (Kangasalan kunta 2013n).....	39
Kuvio 15	Kuntien suunnittelutarveratkaisujen lukumäärä (Ristimäki 2013).....	40
Taulukko 1	Raakamaan ja tontin kunnansisäinen vaihtelu (Maanmittauslaitos 2009).....	33
Taulukko 2	Korotusindeksillä käsitellyt raakamaakaupat (Kangasalan kunta 2014a).....	36
Taulukko 3	Vuosittaiset raakamaakaupat (Kangasalan kunta 2014b).....	37

Taulukko 4 Vuosittaisten raakamaanhankintojen osuus (Kangasalan kunta 2014d).....	41
---	----

KESKEISET KÄSITTEET

Ajantasa-asemakaava	Voimassaolevien asemakaavojen yhdistelmä
Asemakaava	Maankäyttösuunnitelma, joka luo edellytykset rakentamiselle
Asuntorahasto	Vuokra-asuntoihin sijoittava rahasto
Ensiasemakaava	Alueen ensimmäinen asemakaava
Etuostolaki	Laki, joka antaa kunnalle mahdollisuuden asettua ostajan tilalle hänelle määrättyine ehtoineen
Kaavoitus	Maa-alueiden käytön suunnittelua
Kaavoituskatsaus	Katsaus, jossa selostetaan olevat ja lähiaikoina vireille tulevat kaavahankkeet. Kunta laatii kerran vuodessa
Kehittämialue	Kunnan määrääjäksi nimeämä maankäyttö- ja rakennuslain 15 luvun mukainen rakennettu alue, jonka kehittämistä koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi erityiset toimenpiteet ovat tarpeen
Kehittämiskorvaus	Maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaan maanomistajan saadessa merkittävää hyötyä asemakaavoituksesta, on hän myös velvollinen osallistumaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin
Korotettu kiinteistövero	Rakentamattomille rakennuspaikoille kunnalla on kiinteistöverolain 12 a §:n mukaan mahdollisuus asettaa korotettu veroprosentti
Kuntastrategia	Strategiassa määritellään kunnan kehittämisen linjaukset
Lievealue	Asemakaava-alueen reunasta 0 – 5 kilometrin etäisyydelle sijoittuva alue, johon kunnan kasvualue ulottuu
Lunastus	Maanhankintakeino, jota kunnalla on mahdollisuus maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n nojalla käyttää yleisen tarpeen niin vaatiessa maanomistajan myyntihalukkuudesta riippumatta

Maakuntakaava	Maankäyttösuunnitelma, joka esittää alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet
Maan hankinta	Kunnan maanhankinnan tärkein tehtävä on maan hankkiminen yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin
Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)	Laki, joka koskee alueiden käyttöä ja rakentamista
Maankäytösopimus	Maanomistajan ja kunnan välinen sopimus, käsittelee asemakaavan toteuttamiseen liittyviä oikeuksia ja velvoitteita
Maan luovutus	Kunnan tavoitteena on turvata riittävä ja kohtuuhintainen tonttitarjonta
Maapoliittinen ohjelma	Asiakirja, jossa valtuusto määrittelee kunnan maapoliittiset tavoitteet ja periaatteet
Maapolitiikka	Kunnan strategisen suunnittelun väline maa-alueita koskien
Palvelutuotanto	Julkisyhteisöjen tai yritysten tuottamat palvelut
Raakamaa	Asemakaavoittamatonta maata, joka tullaan tulevaisuudessa kaavoittamaan
Rakennemalli	Suunnitelma kaupunkiseudun eheyden ja toiminnallisuuden edistämiseksi
Rakentamiskehotus	Rakentamiskehotuksella edistetään asemakaavan tarkoituksenmukaista toteutumista
Suunnittelutarvealue	Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukainen alue, joka alueen olosuhteiden tai ympäristövaikutusten vuoksi edellyttää tavanomaista rakennuslupamenettelyä laajempaa harkintaa
Suunnittelutarveratkaisu	Suunnittelutarvealueelle rakennettaessa ennen rakennuslupamenettelyä haettava lupa
Vaihemaakuntakaava	Maankäyttösuunnitelma, joka keskittyy uudistamaan tietyn osan maakuntakaavasta. Voimassaoleva maakuntakaava jää muilta osin voimaan

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää

Yhdyskuntarakenne

Kokonaisuus eri toiminnoista, joita yhdistävät liikenneverkot ja yhdyskuntatekniikka

Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen

Tavoitteena ohjata rakentamista siten, että uusille asukkaille voidaan tarjota jo olemassa olevia palveluita; kunnalle aiheutuvat investoinnit voidaan tuottaa tehokkaasti

Yhdyskuntatekniikka

Liikenneväylät, vesihuolto, sähkö ja kaukolämpö, tietoliikenne, viheralueet ja jätehuolto muodostavat yhdessä yhdyskuntatekniikan

Yleiskaava

Maankäyttösuunnitelma, jossa yleispiirteisellä tasolla esitetään kunnan maankäytön kehykset

1 JOHDANTO

Opinnäytetyön tarkoituksena on tutkia Kangasalan kunnan toteutuneita raakamaakauppoja. Työskentelen Kangasalan kunnan Paikkatieto ja mittauksen osastolla kartoittajana ja opinnäytetyön aihe nousi työnantajan toiveesta saada tarkempaa tietoa toteutuneista raakamaakaupoista sekä alueellisista yksikköhinnoista. Toimeksiantajan tavoitteena oli saada selvitys kunnan alueella viimeisen kymmenen vuoden aikana tehdyistä raakamaakaupoista; sijainnista, yksikköhinnasta sekä sijoittumisesta suhteessa olemassa olevaan maaomaisuuteen. Tavoitteena oli saada opinnäytetyön kautta kaupoista lisätietoa taustatiedoksi ja työkaluksi kunnan tulevia raakamaakauppoja varten. Ajatuksena oli lisäksi tutkia viimeisen vuosikymmenen kuluessa haetut suunnittelutarveratkaisut sekä kartoittaa alueet, joihin suurin rakentamisen paine asemakaava-alueen ulkopuolella keskittyy.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi virkamiehillä ja kunnan päättäjillä on tarpeen olla käytössään laajasti tietoa raakamaan yksikköhinnan paikalliseen määrittämiseen. Kangasalan kunnalla toteutuneista raakamaakaupoista on ollut käytettävissä yksittäisiä hintatietoja, mutta sijainnin vaikutusta yksikköhintaan tai raakamaakauppoja kokonaisuudessaan ei ole aikaisemmin tutkittu. Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymä on maapoliittisessa työryhmässä sopinut vuosittaisesta kaupunkiseudun kuntien raakamaakauppatietojen kokoamisesta. Seuranta-aika on alkuvaiheessa ja tulosten luotettavuus seudullisesti vielä hatara.

Kangasala on kasvukunta Pirkanmaan maakunnan ytimessä, Tampereen kaupungin kyljessä ja se kerää osansa kaupunkiseudun kasvusta. Maanhankinta on kuntatalouden kannalta merkittävä tekijä ja vilkkaan rakentamisen kasvukunnassa maanhankinnan sekä määrällinen että taloudellinen suunnittelu on tärkeää. Käytännössä mitä aikaisemmin kunta tulevilta kasvusuunnilta raakamaata hankkii, sitä edullisempaa se yksikköhinnaltaan on. Tutkimuksen mukaan Kangasalla yleiskaavan vaikutus raakamaan yksikköhinnan nousuun on +50 %. Maakuntakaavan vaikutusta raakamaan hintaan ei tiettävästi ole tutkittu, mutta oletettavaa on, että vaikutus on hyvin samansuuntainen. Kangasalan osalta tilanne on, että Pirkanmaan maakuntakaavan osoittamia laajoja asuin- tai työpaikka-alueita Tampereen rajan läheisyydessä ei ole vielä

kunnan omistukseen hankittu. Kaupunkiseudun kasvun jatkuessa nykyisen kaltaisena ollaan raakamaavarannon suhteen taloudellisessa mielessä myöhässä.

Opinnäytetyössä olen tutkinut Kangasalan keskustan alueen raakamaakauppoja viimeisen kymmenen vuoden ajalta. Tutkimusalue on rajattu Kangasalan keskustan ympärille ulottumaan Huutijärveltä Tampereen kaupungin rajaan saakka. Kyseiselle alueelle keskittyy Kangasalla suurin rakentamisen kasvupaine. Aktiivinen raakamaan hankinta on nopeasti kasvavan kunnan ykkösprioriteetteja hallitun ja kustannustehokkaan yhdyskuntakehityksen aikaansaamiseksi. Kangasalan kunta voi hyödyntää tämän opinnäytetyön tuloksia yhtenä työkaluna kunnan tulevien raakamaakauppojen yksikköhinnoittelussa.

2 KANGASALAN KUNTA

2.1 Esittely

2.1.1 Sijainti

Kangasala on kaunis suurten järvien ja harjujen halkoma kunta aivan Tampereen kupeessa, itäisellä Pirkanmaalla. Kangasala sijaitsee aika tarkasti Jyväskylä–Turku-akselin puolella välissä. Kangasala on aktiivinen osa Tampereen kaupunkiseudun kokonaisuutta ja saa osansa kaupunkiseudun kasvusta. (Kangasalan kunta 2013a.)

Kangasala on perustettu vuonna 1865 ja kunta on viime vuosien kuntaliitosten (Sahalahti 2005 ja Kuhmalahti 2011) myötä laajentunut nykyiseen koonsa noin 870 neliökilometriin. Kangasalan pinta-alasta noin neljännes on vettä, yli hehtaarin kokoisia järviä on 174 kpl ja rantaviivaa lähes 1300 km. (Kangasalan kunta 2013a.)

Kangasala on yksi vanhimmista asutuista paikoista Suomessa sekä ensimmäisiä alueita, joista on tehty kartta. Kangasalan vanhimmat kartat ovat jo 1600-luvulta. Kunnan historiasta löytyy myös kuninkaallista hohdetta Ruotsin kuninkaan Kustaa Vaasan poikien Eerik XIV:n lesken ja Juhana III:n avovaimon asuttamista kuninkaan kartanoista. (Kangasalan kunta 2013b.)

2.1.2 Väestö

Kangasalan kunnan asukasluku on noin 30 300. Väestön määrä kunnassa kasvaa tasaisesti 200–300 henkilön vuosivauhtia. Asukastiheys Kangasalla on 34,6 asukasta/km². (Kangasalan kunta 2013a.) Suurimmat ikäryhmät Kangasalla ovat 35–50-vuotiaat sekä 5-9-vuotiaat henkilöt. Poikkeuksellista on 20–30-vuotiaiden ikäryhmän melko pieni koko. (Tilastokeskus 2013.)

2.1.3 Elinkeinorakenne

Kangasalan kunnan elinkeinorakenne on palvelupainotteinen; palveluiden osuus on 67 % kunnan elinkeinorakenteesta. Jalostuksen osuus on noin 29 % sekä maa- ja metsätalouden osuus muutama prosentti.

Työpaikkarakenne kulkee samassa linjassa kunnan elinkeinorakenteen kanssa. Jalostuksen sekä maa- ja metsätalouden osuus on työpaikkarakenteen

teessa hieman elinkeinorakennetta suurempi, palveluiden taas vastaavasti jonkin verran pienempi. (Kangasalan kunta 2013a.)

2.1.4 Kehitys

Kangasala on voimakkaasti kasvava kunta. Kangasalan väestönlisäys viimeisen kymmenen vuoden aikana on ollut noin +30 % - osa lisäyksestä tosin kuntaliitosten johdosta. Tampereen kaupunkiseutu (kuvio 1) kasvaa toiseksi eniten heti Helsingin seutukunnan jälkeen. (Tilastokeskus 2013.)



Kuvio 1. Tampereen kaupunkiseutu 3.12.2013 (Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymä 2013)

Tilastokeskuksen väestöennusteiden mukaan Tampereen kaupunkiseudun kasvu myös näyttäisi jatkuvan voimakkaana. (Tilastokeskus 2013.) Kangasalan vetovoimana Tampereen kaupunkiseudulla on läheinen sijainti kaupungin kyljessä, nopeat liikenneyhteydet sekä kaunis ja rauhallinen luonto. Kangasalla on niin kaupunki kuin luontokin lähellä. Kunta on erityisesti lapsiperheiden suosiossa, mikä näkyy myös ikäjakaumassa.

2.1.5 Kuntatalous

Kangasalla on kunnan nopean kasvun myötä kuntatalous kiristynyt. Menojen kasvupaineet ovat erityisesti sosiaali-, terveys- ja koulutuspalveluissa. Myös valtion osuuksien leikkaukset aiheuttavat säästöpaineita. Verotulot ovat kasvaneet pääosin veronkorotuksista sekä väestönkasvusta johtuen. (Kangasalan kunta 2013c.)

Vuoden 2014 talousarviossa kunnan taloudellinen tila tulee kiristymään merkittävästi. Kunnan talous on kääntynyt negatiiviseksi vuodesta 2012 alkaen ja myös vuoden 2013 tuloksen arvioidaan jäävän alijäämäiseksi. Kangasalla kunnallisveron korotuksella sekä investointien voimakkaalla supistamisella pyritään turvaamaan rahoitustilanne tuleviksi vuosiksi. (Kangasalan kunta 2013c.)

2.2 Maapoliittinen ohjelma

2.2.1 Seudun maapoliittiset linjaukset

Tampereen kaupunkiseudun yhteistyönä valmistellut maapoliittiset linjaukset ohjaavat kaupunkiseudun kuntien omien maapoliittisten ohjelmien laadintaa. Maapolitiikalla pyritään tukemaan maankäytön rakennemallin toteutumista. Kaupunkiseudun kunnat pyrkivät hankkimaan raakamaata elinkeinotoimintojen ja asumisen tarpeisiin siten, että raakamaavarantoja on vähintään 10 vuoden tarpeita vastaavasti. Yleiskaavavarantoja pyritään ylläpitämään 15 vuoden tarpeisiin, asemakaavavarantoja kolmen vuoden tarpeita vastaavasti. Kuntien tavoitteena on omilla toimillaan edistää kuntansa ja kaupunkiseudun asumisen hintojen vakaana pysymistä sekä hillitä hintojen nousua. (Kangasalan kunta 2013d.)

2.2.2 Kuntastrategia

Kangasalan kunnan maankäytön strategisia kehittämissuuntia ovat keskusta, nauhataajaman eheyttäminen, uudet asuntoalueet sekä olevan ympäristön ylläpito. (Kangasalan kunta 2013d.) Kunnan tavoitteena on tehostaa maanhankintaa taajamarakenteen sisällä sekä painottaa maanhankintaa ja kaavoit-

tusta palveluiden ja joukkoliikenteen läheisyyteen. (Kangasalan kunta 2013c.)

2.2.3 Maan hankinta

Kangasalan kunnan maapoliittisen ohjelman mukaan maata hankitaan pääasiallisesti yleiskaavoissa yhdyskuntarakentamiseen ja virkistykseen tarkoitettuilta alueilta. Alueita voidaan hankkia myös kasvusuunnista vaihtomaiksi. Maa hankitaan ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupoin joko rahaa tai vaihtomaita maksuvälineenä käyttäen. Maankäyttösopimuksia ei uudisalueiden kaavoituksessa käytetä. Maankäyttösopimus on kuitenkin erityisestä syystä mahdollinen vanhojen taajamien pienehköissä ensiasemakaavoissa. (Kangasalan kunta 2013d.)

Kangasalan kunta käyttää etuosto-oikeutta täydentävänä maanhankintamuotona maakuntakaavan tai yleiskaavan yhdyskuntarakentamiseen tarkoitetuilla alueilla, virkistysalueilla ja suojelualueilla. Kehittämiskorvauksen käyttöä puolestaan pyritään välttämään. Lunastusmenettelyyn voidaan turvautua strategisilla maanhankinta-alueilla, mikäli muut maanhankintakeinot eivät ole tuottaneet tulosta. (Kangasala 2013d.)

Kunnan toiminnassa, maankäyttöpolitiikassa ja maanhankinnassa johdonmukaisuus on asia, johon pitää tähdätä. Johdonmukaisuus maanhankinnassa tarkoittaa, että maata hankitaan ensisijaisesti sieltä, missä sitä kipeimmin kaivataan. Ostetaan maata, josta saadaan suurin ja nopein hyöty joko asumisen, työpaikkojen, palveluiden tai virkistyksen tarpeisiin. Johdonmukaisuus tarkoittaa myös aktiivisuutta – maanhankintaan pitää panostaa. (Kangasalan kunta 2013h.)

2.2.4 Maan luovutus

Kunnalla tulee olla ensisijainen rooli tontinluovuttajana, jotta yhdyskuntarakenteen kehittymistä voidaan ohjata. Kunnan monipuolisella tonttitarjonnalla turvataan tiivis ja taloudellinen yhdyskuntarakenne, joka luo edellytykset niin elinkeinoelämälle kuin asumiselle. Maanluovutuksessa noudatetaan maan-

käyttötavoitteissa määritellyjä liikenteen, asuntotuotannon ja ilmaston strategisia tavoitteita. Kangasalan kunta luovuttaa maata joko myyden tai vuokraten. Vuokratulot muodostavat suhdanteista riippumattoman vakaan tulonlähteen kunnalle, minkä vuoksi osa luovutettavista tonteista tulee aina vuokrata. Erityisesti elinkeinoelämän tarpeisiin sekä asuntorahaston rahoittamaan asuntotuotantoon tarkoitettujen tonttien pääasiallinen luovutusmuoto tulee olla vuokraus. Kunta huolehtii maan luovutuksessaan siitä, että kaupunkiseudun tavoitteet asuntotuotannon monipuolisuuden, sijoittumisen ja koon osalta toteutuvat. Tampereen kaupunkiseudun kunnat eivät kilpaile hinnalla keskenään myydessään tontteja elinkeinoelämän tarpeisiin. (Kangasalan kunta 2013d.)

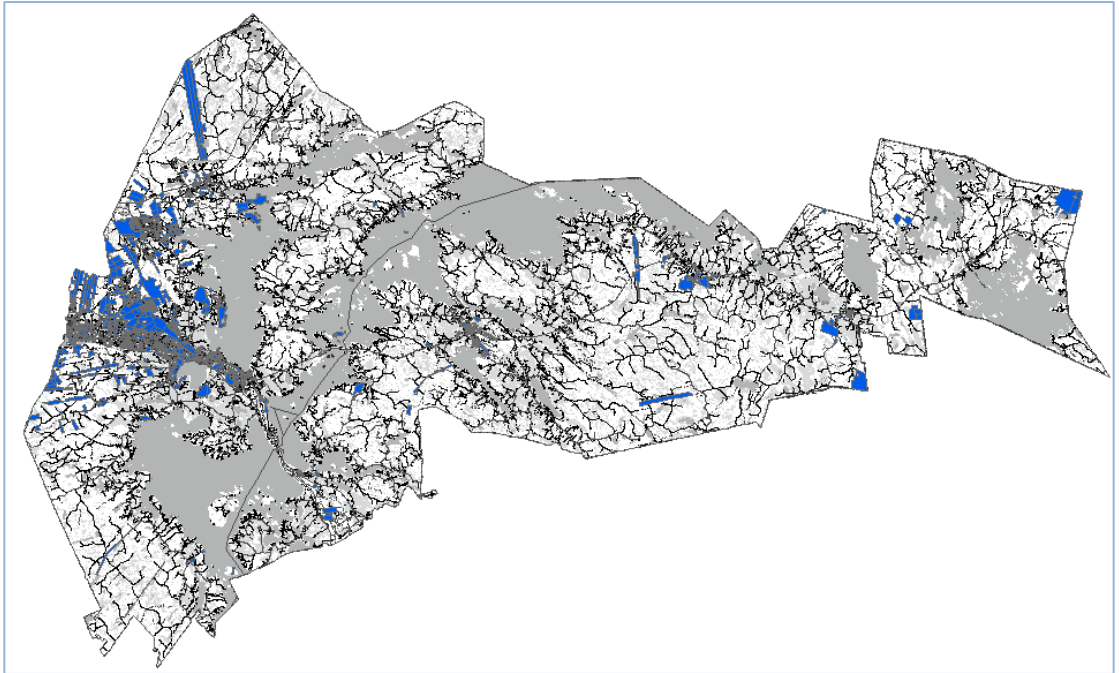
Kangasalan kunta voi antaa rakentamiskehotuksen, mikäli asemakaava ei ole yksityisessä omistuksessa olevien tonttien kohdalla kohtuullisessa ajassa toteutunut. Rakentamattomien tonttien kohdalla voidaan käyttää myös korotettua kiinteistöveroä. (Kangasalan kunta 2013d.)

Kangasalla viime vuosien asuntotuotannosta vain noin 10 % on rakennettu kunnan luovuttamille tonteille. Kunta on voinut luovuttaa tontteja niin vähän, että kunta ei ole merkittävästi voinut vaikuttaa asuntotuotannon sijoittumiseen, määrään tai sen muotoon. Kunta on täten saanut niukasti tontinmyyntituloja, eikä palvelutuotannon parantamiseen ole ollut riittävästi mahdollisuuksia. Kunnan maankäytön yksi keskeinen tavoite on nostaa kunnan luovuttamien omakotitonttien osuus 20 %:sta 60 %:iin koko omakotituotannosta. (Kangasalan kunta 2013e.)

2.3 Maaomaisuus

2.3.1 Kunnan maaomaisuus

Kangasalan kunnan maaomaisuus kokonaisuudessaan on noin 3700 hehtaaria (kuvio 2), josta kaksi kolmasosaa metsää. Maaomaisuudesta noin 1000 hehtaaria on kaavoitettua maata, noin 1750 hehtaaria raakamaata ja loput vajaat 1000 hehtaaria haja-alueen maaomaisuutta. (Kangasalan kunta 2013p.)



Kuvio 2. Kangasalan kunnan maaomaisuus 2013 (Kangasalan kunta 2013f)

Kangasalan kunnan raakamaa-alueet ovat pääasiassa tulleet aikojen saatossa kaupoilla kunnan omistukseen. Joitakin alueita kunta on saanut perintönä tai lahjana, mutta tämänkaltaiset alueet sijaitsevat yleensä haja-asutusalueella. Pääosa kunnan maaomaisuudesta sijoittuu Kangasalan keskustan, Havialan sekä entisen Kuhmalahden kunnan alueille. (Kangasalan kunta 2013f.)

2.3.2 Keskustan alueen raakamaaomaisuus

Kangasalan kunnan keskustan alueen raakamaaomaisuus on laajuudeltaan noin 1000 hehtaaria. Kuviossa 3 on nähtävissä, että suurin osa keskustan raakamaaomaisuudesta sijoittuu Aseman, Kortekankaan sekä Riun alueille keskustan pohjoispuolelle. Vähäisemmissä määrin raakamaata löytyy keskustan eteläpuoleisilta Saarenmaan ja Herttualan alueilta. (Kangasalan kunta 2013o.)



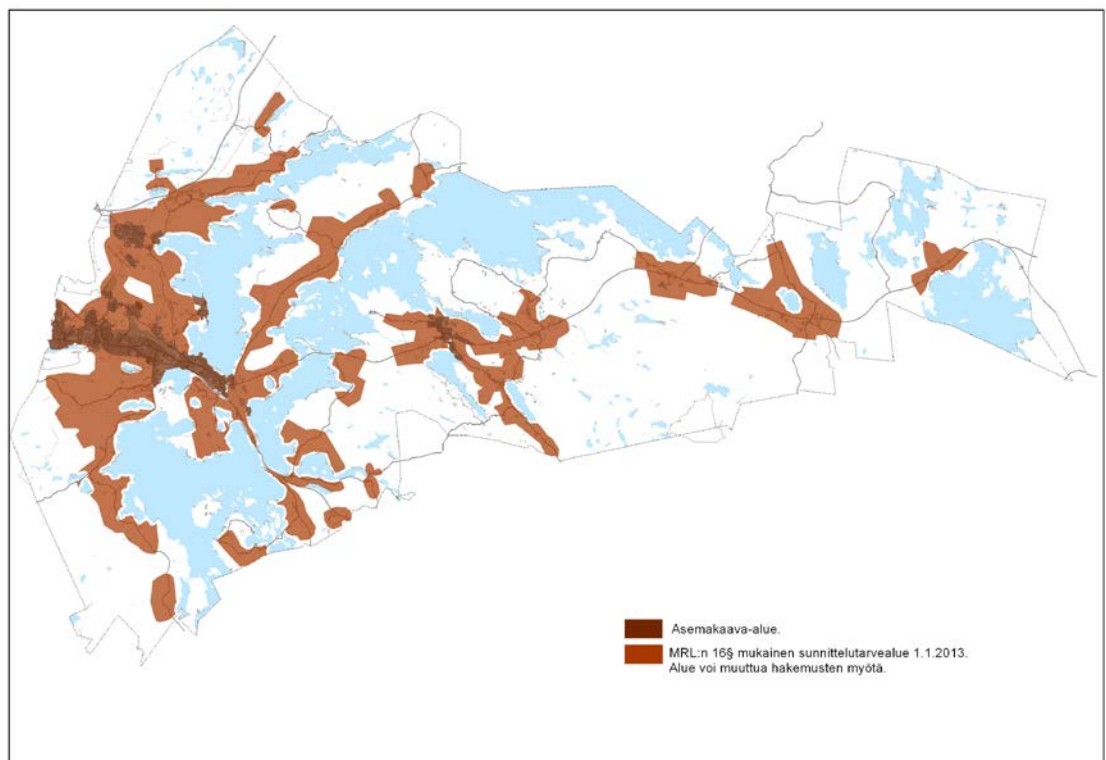
Kuvio 3. Kangasalan keskustan alueen maaomaisuus 2013 (Kangasalan kunta 2013g)

Kangasalan kunta on pyrkinyt aktiivisesti ja suunnitelmallisesti hankkimaan raakamaata kunnan kehittymistä silmällä pitäen. Viime vuosina kunnassa on tähdätty erityisesti suunnitelmallisuuteen maanhankinnan, kaavoituksen ja yhdyskuntatekniikan rakentamisen kannalta alueiden järjestelmällisessä kehittämisessä noin kymmenen vuoden päähän. Kangasalan kunnan tavoitteena on ostaa noin 40 hehtaaria raakamaata vuosittain. (Hervamaa 2014.) Pääosa Kangasalan kunnan raakamaan hankinnasta tapahtuu vapaaehtoisin kaupoin. Kunnan etuosto-oikeutta on käytetty vuosien 2000-2012 välillä 28 kertaa. (Tampereen kaupunki 2012.)

2.3.3 Maaomaisuuden vaikutus kuntatalouteen



Kuntatalouden kannalta pääperiaate on jalostaa raakamaata rakennustonteiksi ja tuottaa maan vuokrauksella ja myynnillä kunnalle kaavoitukseen sekä yhdyskuntatekniikan toteutukseen tarvittavat varat pitkällä aikavälillä. Asemakaavan lievealueiden suunnittelematon rakentaminen sen sijaan vaikeuttaa kaavoitusta ja maapolitiikan hallintaa, ja aiheuttaa kunnalle menoja. Mikäli oleellisempi osa Kangasalan viime vuosien rakentamisesta olisi toteutunut kunnan luovuttamille tonteille, olisi se vaikuttanut myönteisesti kunnan talouteen. (Kangasalan kunta 2013d.)

Kuviossa 4 ovat nähtävissä Kangasalan kunnan voimassa olevat suunnittelutarvealueet vuodelta 2013.



Kuvio 4. Kangasalan kunnan suunnittelutarvealueet 2013 (Kangasalan kunta 2013m)

Kangasalan kunnan teknisen johtajan Mikko Ilkan esimerkkilaskelmassa (kuvio 5) realisoituvat eri vaihtoehtojen vaikutukset kuntatalouteen. Laskelmassa asemakaavan lievealueen rakentamisesta lähtötietoina on käytetty 4 ha tilaa, josta puolet on kaavoitettavissa rakennusmaaksi. (Ilkka 2013.)

Yhteenveto tuotoista

	Maanomistaja / €	Kunta / €
Suunnittelutarveratkaisut	160 000	800
Maankäyttösopimus	945 000	55 000
Raakamaakauppa	60 000	940 000

- Mikäli kunta myy tontit käypää markkinahintaa halvemmalla, pienenevät kunnan myyntituotot ja maankäyttösopimus kääntyy tappiolliseksi.
- Kaikissa vaihtoehdoissa asukkaiden palvelut järjestää kunta

www.kangasala.fi 6

Kuvio 5. Esimerkkilaskelma lievealueen rakentamisesta 16.4.2009 (Ilkka 2013)

Maatalousmaan arvoksi on määritetty 0,7 €/m², raakamaan hinnaksi 1,5 €/m². Tonttien rakennusoikeus 250 m², tontin hinta myydessä 80 000 €. Yhdyskuntatekniikan rakentamiskustannukset 30 000 €/asunto. Maankäyttösopimuksella kunta saa 30 % kokonaisrakennusoikeudesta ja kunnallistekniikan rakentamisesta korvausta 50 €/krsm². Puuston arvoa ei ole huomioitu. (Ilkka 2013.)

Vaihtoehto a) kunta myöntää kaksi suunnittelutarveratkaisua; kunta saa tuloja 800 € lupamaksuista, asukkaiden tarvitsemat palvelut jäävät verovaroin rahoitettavaksi. Lisäksi uudet asuinalueet joudutaan varaamaan etäämmältä. Vaihtoehto b) maankäyttösopimus; kaavoitetaan 20 tonttia, kunta saa rakennusoikeudesta 30 % ja yhdyskuntatekniikan rakentamisesta korvausta 50 €/krsm², kunnalle jää asukkaiden tarvitsemien palveluiden rahoittamiseen 55 000 €. Vaihtoehto c) kunta ostaa raakamaan; kaavoitetaan 20 tonttia, kunnalle jää asukkaiden tarvitsemien palveluiden rahoittamiseen 940 000 € (Ilkka 2013.)

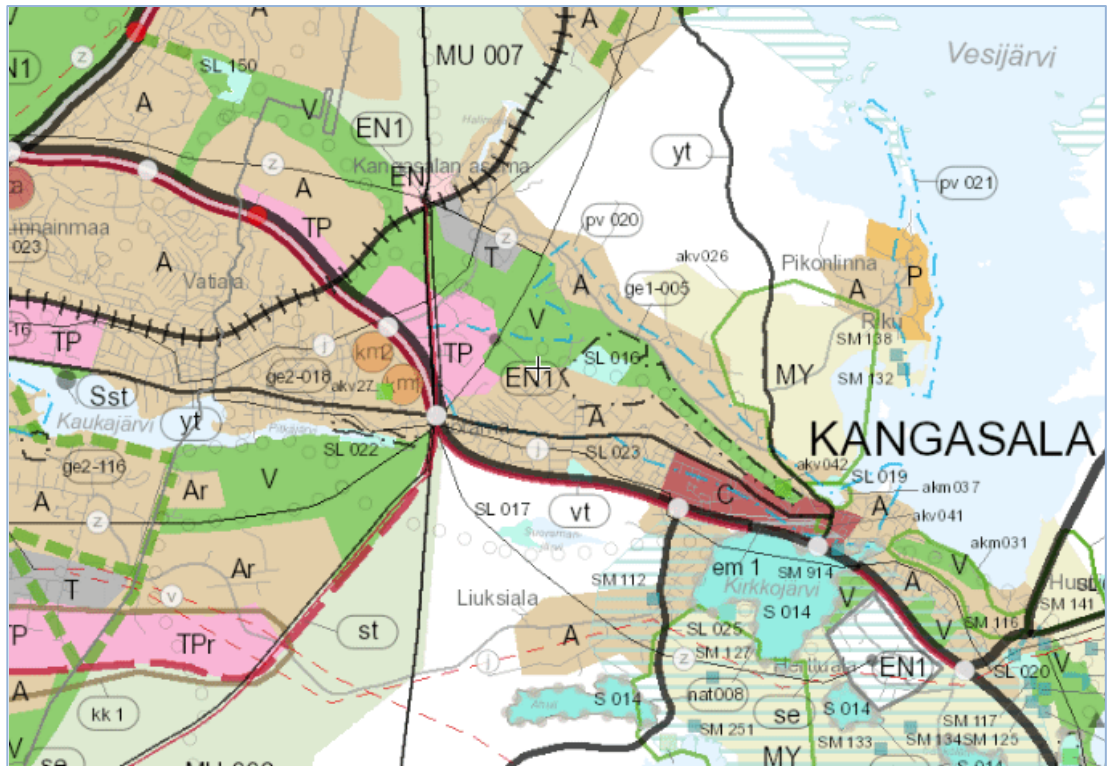
Esimerkin mukaan jo kahden hehtaarin alueella – riippuen onko alue yksityisessä vai kunnan omistuksessa ennen rakentamista, tehdään lähes miljoonan euron ero kunnan talouteen. Tämä painottaa entisestään kunnan maanomistuksen ja raakamaan hankinnan tärkeyttä.

3 KAAVOITUS

3.1 Pirkanmaan maakuntakaava

Maakunnan suunnittelussa otetaan huomioon ja sovitetaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet yhteen maakunnallisten ja paikallisten tavoitteiden kanssa. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeelliset alueet. (Pirkanmaan liitto 2013b.) Pirkanmaalla maakuntakaavan laatimisesta huolehtii Pirkanmaan liitto, joka on 22 kunnan omistama kuntayhtymä. Maakuntakaavat hyväksyy maakuntavaltuusto ja ne vahvistetaan ympäristöministeriössä. (Kangasalan kunta 2013h.)

Pirkanmaalla on voimassa valtioneuvoston 29.3.2007 vahvistama Pirkanmaan 1. Maakuntakaava (kuvio 6) ja ympäristöministeriön 8.1.2013 vahvistama Pirkanmaan 1. vaihemaakuntakaava (turvetuotanto) sekä ympäristöministeriön 25.11.2013 vahvistama Pirkanmaan 2. vaihemaakuntakaava (liikenne ja logistiikka). Pirkanmaalla on vireillä uuden kokonismaakuntakaavan laatiminen. (Pirkanmaan liitto 2013b.)



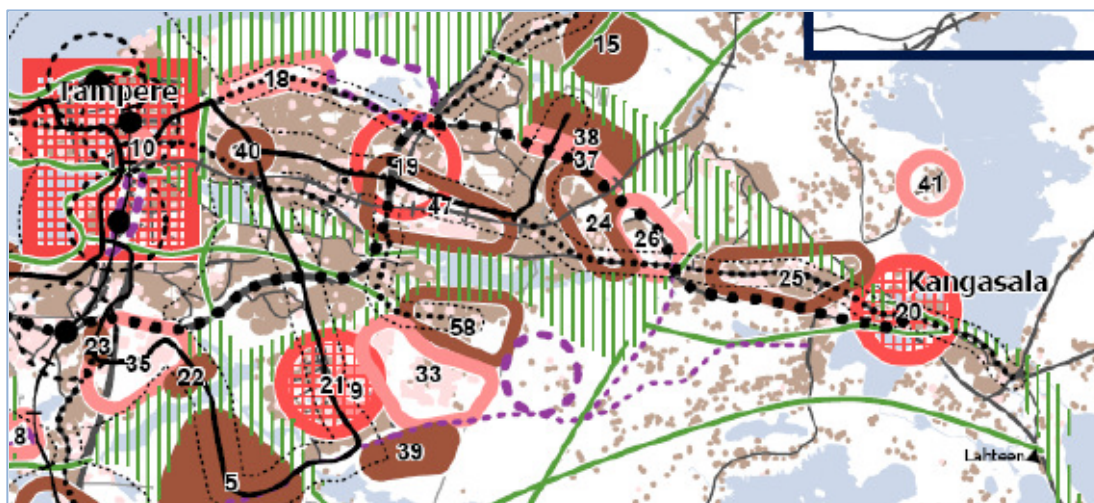
Kuvio 6. Pirkanmaan maakuntakaava 29.3.2007 (Pirkanmaan liitto 2013a)

Kangasalan kunnan raakamaavaranto Pirkanmaan maakuntakaavan asuin- tai työpaikka-alueiksi osoittamalla alueilla Kangasalan keskustan pohjoispuolella on kohtalainen. Kangasalan keskustan eteläisellä puolella maakuntakaavan asuinrakentamiseen ja työpaikka-alueiksi osoittamien osin vaihtoehtoisten Saarenmaan ja Liuksialan alueiden suhteen Kangasalan kunnan maanomistus on vielä varsin vaatimaton. (Kangasalan kunta 2013g.)

3.2 Kaupunkiseudun rakennesuunnitelma

Seutuhallitus on 24.3.2010 hyväksynyt Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelman 2030. Rakennesuunnitelma (kuvio 7) on ratkaisu kaupunkiseudun eheyden ja toiminnallisuuden edistämiseksi. Suunnitelmassa on kuvattu linjaratkaisut koskien asumista, keskustojen kehittämistä, liikennejärjestelmää, työpaikka-alueita ja viherverkostoa. Suunnittelun suurina kysymyksinä ovat olleet erityisesti voimakas muuttoliike ja yhdyskuntarakenteen hajautuminen, liikenteen lisääntyminen, keskuskaupungin vetovoima sekä alueen voimavarojen hyödyntäminen kuntarajoista riippumatta. Rakennesuunnitelman tavoitteena on tukea seudullista kaupunkirakenteen kehittämistä ja vastata kasvavan asukas- ja työpaikkamäärän asettamiin haasteisiin. Rakenne-

suunnitelman tavoitteena on määrittää kaupunkiseudun kunnille maankäytön suunnitteluun yhtenevät linjaukset. (Tampereen kaupunki 2010.)



Kuvio 7. Ote Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelmakartasta 2030 (Pöyry 2010)

Rakennesuunnitelman mukaan vuonna 2030 Tampereen kaupunkiseudulla asuu 435 000 asukasta, eli noin 90 000 asukasta nykyistä enemmän. Kasvusta puolet sijoittuu Tampereen kaupungin alueelle. Voimakas väestönkasvu tarkoittaa rakentamisen kasvua, palveluiden lisääntyttä tarvetta sekä liikennemäärien huomattavaa lisäystä. Rakennesuunnitelma osoittaa ne yhteisesti hyväksytyt periaatteet, joilla kaupunkiseudun kehitys voi toteutua asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Sitoutuminen rakennesuunnitelmaan syntyy kuntien omina kaavoituspäätöksinä ja eri osapuolten yhteistyönä. (Tampereen kaupunki 2010.)

3.3 Yleiskaavatilanne Kangasalla

Yleiskaava on maankäyttösuunnitelma, jossa ratkaistaan yleispiirteisellä tasolla kunnan tulevan maankäytön kehukset. Yleiskaavat ohjaavat kunnan yhdyskuntarakennetta ja maankäyttöä. Yleiskaavat ja maankäytön toteuttamishjelma taas ohjaavat asemakaavoitusta. Kangasalan ensimmäinen yleiskaava laadittiin vuonna 1976 ja sitä on sen jälkeen tarkistettu useina pienialaisina osayleiskaavoina. (Kangasalan kunta 2013h.)

Kangasalla ovat voimassa seuraavat yleiskaavat:

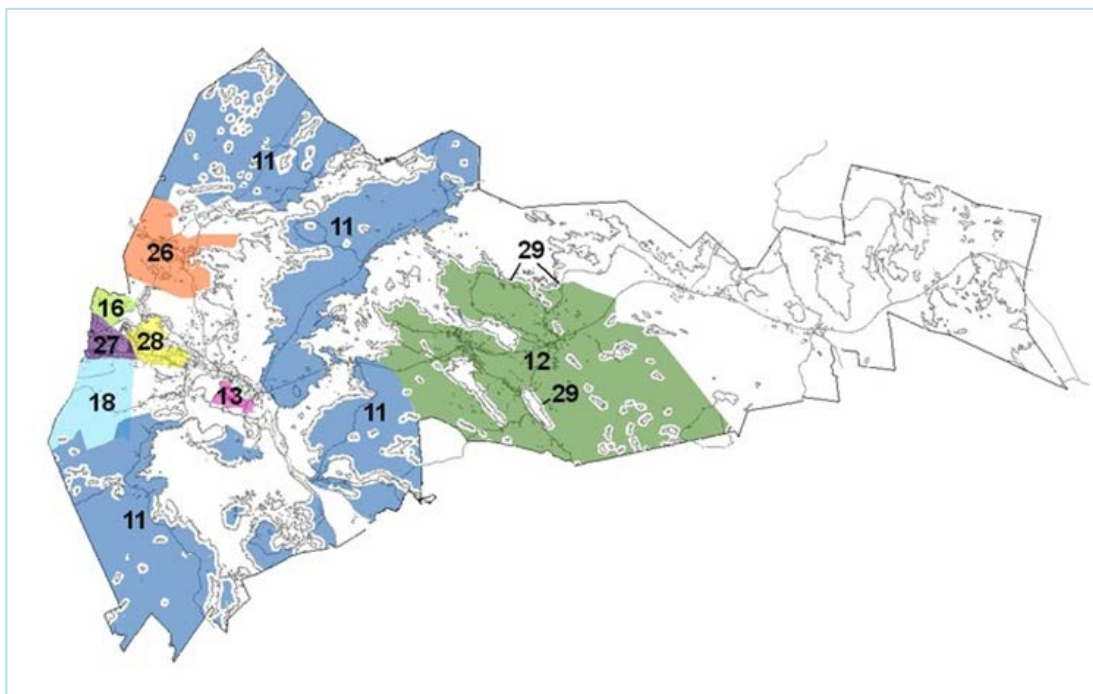
- Vehoniemen yleiskaava 1983

- Sorolan osayleiskaava 1993
- Rantaosayleiskaava 2001
- Lintuvesien osayleiskaava 2002
- Suinulan-Havisevan osayleiskaava 2005
- Hampun osayleiskaava 2005
- Tursolan osayleiskaava 2007
- Keskustan osayleiskaava 2010
- Riun osayleiskaava 2010

Oikeusvaikutuksettomat yleiskaavat:

- Kangasalan yleiskaava 1976
- Kuohenmaan osayleiskaava 1983
- Taajamien osayleiskaava 2000
- Kuhmalahden Kirkonkylän ja Pohjan osayleiskaavat (Kangasalan kunta 2013i).

Kangasalla on vireillä kuvion 8 mukaisesti kymmenen eri osayleiskaavaa.



Kuvio 8. Vireillä olevat yleiskaavat 2013 (Kangasalan kunta 2013i)

Vireillä olevat yleiskaavat:

- Pakkalan kyläleiskaava, kaava nro 30

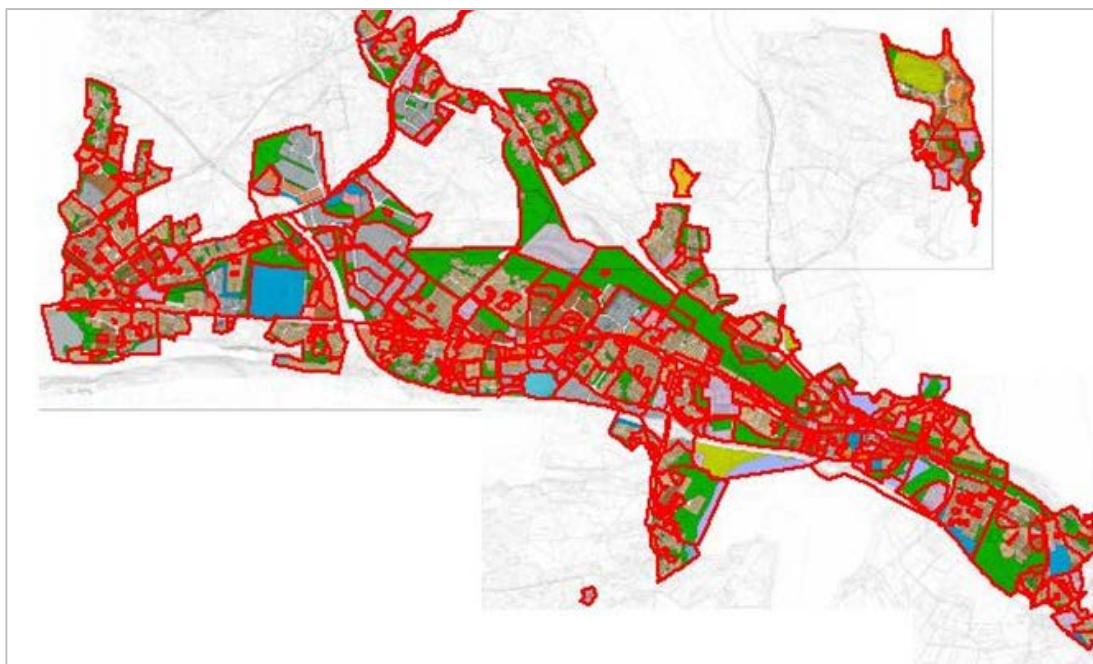
- Vatialan osayleiskaava, kaava nro 27
 - Lamminrahkan osayleiskaava, kaava nro 16
 - Suoraman osayleiskaava, kaava nro 28
 - Ruutanan osayleiskaava, kaava nro 26
 - Maaseutualueiden osayleiskaava, kaava nro 11
 - Sahalahden osayleiskaava, kaava nro 12
 - Sahalahden rantaosayleiskaava, kaava nro 29
 - Herttualan osayleiskaava, kaava nro 13
 - Saarenmaan osayleiskaava, kaava nro 18
- (Kangasalan kunta 2013i).

3.4 Asemakaavatilanne Kangasalla

3.4.1 Asemakaava-alueet

Asemakaava luo edellytykset rakentamiselle, asemakaavassa määrätään, mihin tarkoituksiin aluetta voi käyttää ja kuinka paljon saa rakentaa. Asemakaavamääräykset koskevat esimerkiksi rakennusten sijoittelua, korkeutta, rakentamistapaa sekä muita kaupunkikuvaan vaikuttavia seikkoja. (Kangasalan kunta 2013h.)

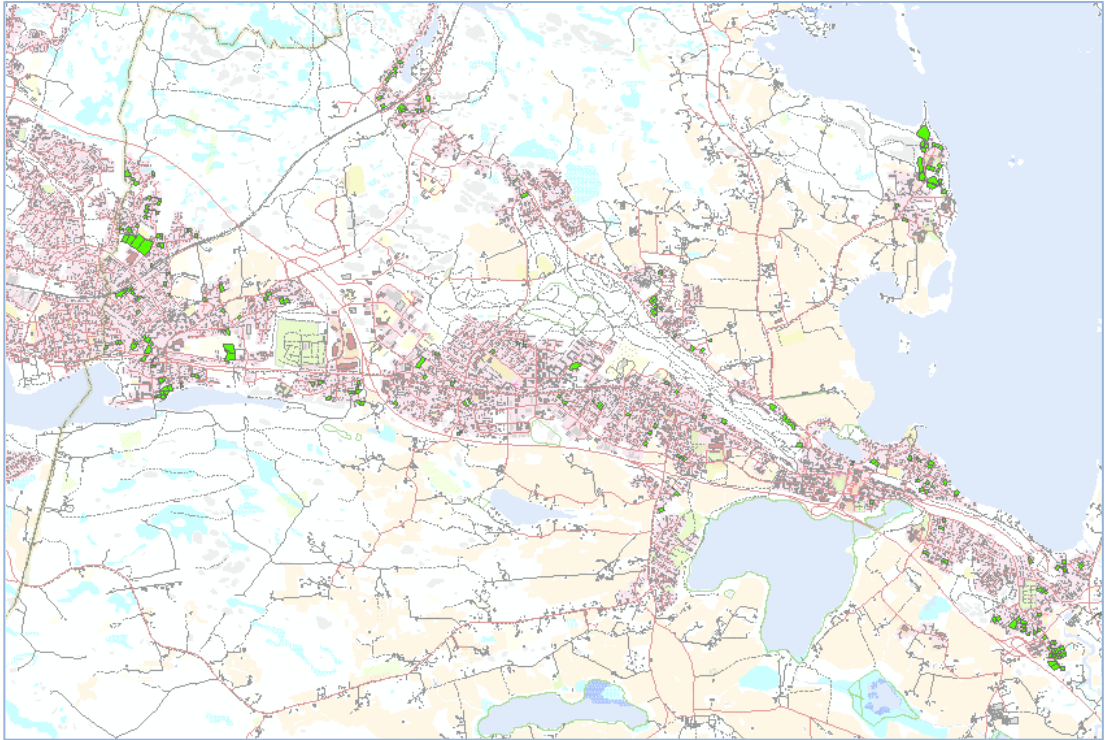
Kangasalla asemakaava löytyy seuraavilta alueilta (kuvio 9); nauhataajaman alue, Ruutana, Sahalahti sekä Kuhmalahti (Kangasalan kunta 2013j). Tällä hetkellä Kangasalla on vireillä kolmisenkymmentä asemakaavan muutosta tai laajennusta (Kangasalan kunta 2013l).



Kuvio 9. Kangasalan kunnan vahvistamaton kaavayhdistelmä, keskustan alue 4.9.2013 (Kangasalan kunta 2013j)

3.4.2 Rakentamattomat asemakaavatontit

Kangasalan keskustan alueelta löytyy yksittäisiä rakentamattomia asemakaavatontteja sieltä täältä (kuvio 10). Vatialassa, Liutussa ja Huutijärven alueella niitä on hieman runsaammin. Vatialassa rakentamattomana on muutama iso kerrostalotontti sekä jonkin verran pientalotontteja. Pientalotontit tosin ovat pääosin ns. kirveenvarsitontteja, jotka eivät välttämättä ole kaikkien rakentajien mieleen. Liutun rakentamattomat tontit ovat pientalotontteja keskeisellä sijainnilla lähellä Tampereen kaupungin rajaa. Huutijärven rakentamattomat pientalotontit sijaitsevat pääosin uudehkolla kaava-alueella. Lisäksi kartalla ovat näkyvissä Riun uuden kaava-alueen tontit, joista osa on viimeisen vuoden aikana jo lähtenyt rakentumaan. (Kangasalan kunta 2013j; Kangasalan kunta 2013k.)



Kuvio 10. Rakentamattomat asemakaavatontit, keskustan alue 2012 (Kangasalan kunta 2013k)

Keskusta-alueen rakentamattomat pientalotontit ovat pääosin yksityisessä omistuksessa, kunta omistaa Vatialan kerrostalotontit. Kangasalla on käytössä rakentamattoman rakennuspaikan korotettu veroprosentti. Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosentti Kangasalla on tällä hetkellä 2,00 %. (Kangasalan kunta 2013a; Kangasalan kunta 2013f.)

4 RAAKAMAA

4.1 Kunnat ja raakamaa

Raakamaa on asemakaavoittamatonta maata, jonka käyttötarkoitus tulee todennäköisesti lähivuosina muuttumaan. Raakamaan käsite on väljä, mutta yleisesti ottaen alue on raakamaata, jos kunta tulee sen parinkymmenen vuoden kuluessa kaavoittamaan. Raakamaan tulevan rakentamisen laji ja tehokkuus eivät kuitenkaan ole vielä tarkasti tai varmuudella tiedossa. Kunnat ostavat raakamaata kaavan mukaisiin tarpeisiin kuten tie- ja katualueiksi, puistoiksi ja rakennusten tonteiksi. Suurin osa kuntien maanhankinnasta on raakamaan hankintaa. (Maanmittauslaitos 2009.)

Raakamaakauppaan liittyy yleensä käyttötarkoituksen muutos ja kohteen arvonnousu. Vuodesta 1985 lähtien kunnat ovat ostaneet raakamaata yli 120 000 hehtaaria, kauppoja on tehty yli 10 000 kappaletta. Koko Suomessa raakamaakauppojen neliöhinta on ollut keskimäärin hieman yli euron, pääkaupunkiseudulla keskihinta on ollut noin 2,5 euroa. (Maanmittauslaitos 2009.)

4.2 Yhdyskuntarakenteen kustannukset

Yhdyskuntarakenteen hajautumisesta on monia haitallisia seurauksia, pahimpana niistä ylimääräiset rakentamis- ja käyttökustannukset. Raakamaavarannossa kunnan tulisikin pyrkiä tilanteeseen, jossa se maanhankinnalla pyrkii eheyttämään yhdyskuntarakennetta ja laajentumaan mahdollisimman kustannustehokkaasti. Raakamaavarannon täytyy olla riittävän suuri vuosien tarpeisiin, jotta kaavoitus toimii tehokkaasti ja kunta pystyy ennakoimalla hillitsemään kustannuksia niin raakamaan hankinnassa kuin sen jalostamisessa. Kunnan hankkiessa raakamaata omistukseensa yleiskaavan osoittamilta kasvusuunnilta riittävän ajoissa kunta voi ylläpitää riittävää ja kohtuuhintaista tonttitarjontaa ja varmistaa, että kunnallistekniikka ja kunnalliset palvelut tulevat kustannustehokkaasti käyttöön. Eheä yhdyskuntarakenne antaa kunnalle myös paremmat mahdollisuudet tuottaa asukkaiden tarvitsemat palvelut, kuten päiväkotien, koulujen, kirjastojen ja sosiaali- ja terveystalouden palvelut. (Ympäristöministeriö 2005.)

Kunnissa, joissa kunta omistaa runsaasti maata, kaavoitus sujuu paremmin, ja koko prosessin hallinta on siten helpompaa. Kaavoituspäätökset voidaan tehdä kaavoituksellisten asioiden perusteella edullista ja eheää yhdyskuntarakennetta kehittäen. (Ympäristöministeriö 2005.)

5 MAANHANKINNAN TYÖKALUT

5.1 Vapaaehtoinen kauppa tai vaihto

Kunnan pääasiallinen maanhankintakeino on vapaaehtoinen kauppa. Maapolitiikassa asetetut tavoitteet saavutetaan, kun raakamaan ostotoiminta kunnassa on aktiivista ja riittävän ennakoivaa. (Kangasalan kunta 2013d.) Tuloksiin päästään, jos maan hinnoittelu on johdonmukaista ja perustuu käypään hintaan, poliittinen päätöksenteko on sitoutunut noudattamaan kunnan maapolitiikan linjauksia ja kunnan maankäyttösopimuskäytäntö tukee raakamaan hankintaa. Vapaaehtoisen kaupan rinnalla maanhankinnan vaihtoehtona ovat kunnan vaihtomaat. Kunta on voinut tarkoituksella hankkia alueita vaihtomaiksi, ja kunnan saadessa raakamaata maanomistaja voi vaihtomaana saada kunnalta esimerkiksi maa- ja metsätalousmaata. (Kuntaliitto 2013a; Kangasalan kunta 2013d.) Kunnan vapaaehtoista maanhankintaa tukee luovutusvoiton verotus maata kunnalle myydessä. Tuloverolain (1535/1992) 49 §:n mukaan kiinteää omaisuutta kunnalle tai kuntayhtymälle luovutettaessa luovutusvoiton veronalaisesta määrästä vähennetään vähintään 80 %. Tällä hetkellä, vuoden 2014 loppuun saakka on voimassa väliaikainen verovapaus kiinteistöjä kunnalle luovutettaessa. (Verohallinto 2014.)

5.2 Etuostolaki

Kunnalla on etuostolain (608/1977) 1 §:n mukaan mahdollisuus maan hankintaa yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten käyttää etuostolain mukaista kunnan oikeutta. Kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. Etuosto-oikeudella tarkoitetaan kunnan oikeutta saada myyty kiinteistö asettumalla ostajan sijaan kaupassa sovituilla ehdoilla. Etuosto-oikeuden käyttöä voidaan pitää kunnan maapolitiikassa lunastuslain (603/1977) tarkoittamaa lunastusta lievempänä toimenpiteenä. Sitä käytettäessä maan myyjän oikeusasema ei muutu, vaan hän saa luovutuksessa sen hinnan ja ne maksuehdot, joista kauppakirjassa on sovittu. Etuosto-oikeutta ei etuostolain 5 §:n mukaan kuitenkaan ole, milloin kiinteistö(t) käsittävät 5 000 neliometriä tai vähemmän, tai pääkaupunkiseudulla vähemmän kuin 3 000 neliometriä. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella kehittämisalueella pinta-alavaatimusta ei kuitenkaan ole. Pinta-alaa määritel-

täessä otetaan huomioon kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana saman ostajan ja myyjän välillä samassa kunnassa tehdyt kiinteistökaupat, samoin kuin kaupat joissa kiinteistö on kolmannen osapuolen kautta siirtynyt samalta myyjältä samalle ostajalle. Etuosto-oikeutta ei myöskään ole, mikäli ostajana on myyjän puoliso tai henkilö, joka perintökaaren mukaan voisi periä myyjän tai tällaisen henkilön puoliso, tai valtio tai valtion laitos. Etuosto-oikeuden ulkopuolella ovat myös pakkohuutokaupalla tapahtuvat kiinteistökaupat sekä olosuhteet, joissa etuosto-oikeuden käyttöä on pidettävä ilmeisen kohtuuttomana.

5.3 Lunastaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 99 §:n perusteella kunta voi saada ympäristöministeriöltä luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin tai muutoin kunnan kehittämistä varten. Yhdyskuntarakentamiseen tarvittavan maan lunastaminen antaa kunnalle mahdollisuuden järkevään yhdyskuntakehitykseen maanomistajien myyntihalukkuudesta riippumatta ja luo edellytykset maanomistajien tasapuoliseen kohteluun. Lunastamismahdollisuuden käyttäminen on kunnan harkinnassa. Lunastusta ei kuitenkaan lain kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 4 §:n mukaan saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla tai jos lunastuksesta yksityiselle koitua haitta on suurempi kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty. Lunastamisen mahdollisuus edistää myös kunnan vapaaehtoisten kiinteistökauppojen syntyä. Lunastusluvan hakemisesta päättää kunnanvaltuusto tai mikäli päätösvalta on siirretty, asiasta voi päättää myös kunnan viranomainen, kunnanhallitus tai asianomainen lautakunta. Lunastuslupa toimitetaan Maanmittauslaitokseen, jossa lunastustoimitus lähtee vireille. Korvaukset lunastustoimituksessa määrittelee ja päättää lunastustoimikunta, joka koostuu Maanmittauslaitoksen palveluksessa olevasta toimitusinsinööristä sekä kahdesta uskotusta miehestä. (Kuntaliitto 2013b; Maanmittauslaitos 2013a.) Omistusoikeus lunastustoimituksessa siirtyy lain kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastamisesta (603/1977) 5 luvun mukaan lunastajalle vasta, kun lunastuspäätös on saanut lainvoiman, korvaukset on maksettu ja toimitus merkitty kiinteistörekisteriin.

5.4 Maankäyttösopimus ja rakentamiskehotus

Maankäyttösopimuksella tarkoitetaan kunnan ja yksityisen maanomistajan välistä sopimusta maanomistajan omistaman alueen kaavoituksen käynnistämisestä sekä kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Maankäyttösopimuksessa voidaan sopia kaavoituksen käynnistämisestä, mutta kaavojen sisällöstä ei voida sopia. Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaan maanomistaja on velvollinen osallistumaan kaavoitettavan alueen yhdyskuntarakentamisesta koituviin kustannuksiin. Edellä tarkoitettuina yhdyskuntarakentamisen kustannuksina huomioidaan melko laajasti kaava-alueella ja sen ulkopuolella kaava-alueita palvelevien yleisten alueiden hankinta-, suunnittelu- ja rakentamiskustannuksia sekä kaavan toteuttamisen edellyttämät kustannukset. Kustannusten tulee kuitenkin olla olosuhteisiin nähden kohtuullisia. Maankäyttösopimuksessa usein sovitaan yhdyskuntarakentamisen aiheuttamien kustannusten korvaamisesta kunnalle alueluovutuksin kyseiseltä kaavoitettavalta alueelta.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 97 § mahdollistaa kunnan antaman rakentamiskehotuksen. Rakentamiskehotusta käytetään jo aikaisemmin kaavoitetuille alueille tavoitteena saada kunnallistekniikan piirissä olevat yksittäiset rakentamattomat tontit rakentumaan. Mikäli asemakaavan mukaista tonttia ei ole rakennettu kolmen vuoden kuluessa rakentamiskehotuksen tiedoksiannosta, kunnalla on oikeus lunastaa kyseinen tontti. Rakentamiskehotus on edullinen ja tehokas tapa edistää asemakaavan tarkoituksenmukaista toteutumista, mutta se myös edellyttää kuntaa olemaan valmis lunastamaan tontit, mikäli ne eivät määrätyssä ajassa rakennu.

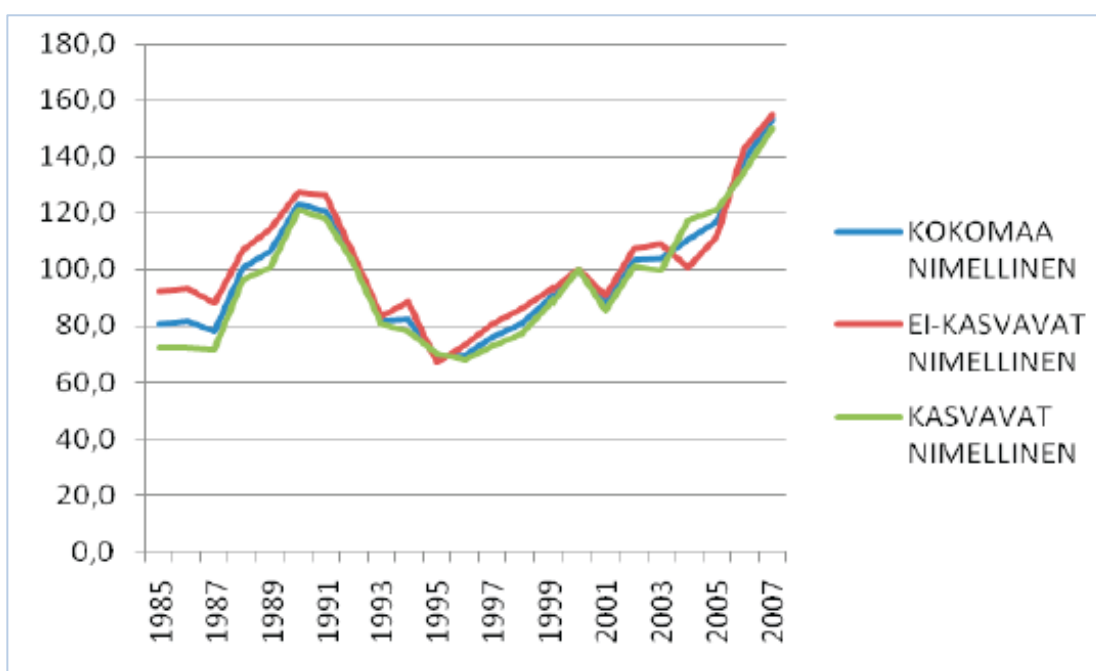
Maankäyttösopimus ja rakentamiskehotus eivät sinänsä edistä kunnan maanhankintaa, vaikka näiden myötä kunnan omistukseen saattaa väliaikaisesti maaomaisuutta jossain määrin päätyäkin. Maankäyttösopimus ja rakentamiskehotus ovat lähinnä työkaluja kunnalle jo aiheutuneiden tai aiheutuvien kustannusten osittaisesta kattamisesta. Kuntatalouden kannalta rakentamiskehotuksen käyttö vähentää hieman uusien alueiden kaavoituksen tarvetta ja täten kunnan tulevia yhdyskuntarakentamisen kustannuksia. Myös maankäyttösopimus toimii näin kaavamuutoksissa ja jo olemassa olevan yhdys-

kuntarakenteen eheyttämisessä. Uudisalueiden kaavoitukseen maankäyttö-
sopimus ei kuntatalouden kannalta sovellu, kuten aikaisemmin esitetty Mikko
Ilkan esimerkkilaskelma jo osoitti. (Ilkka 2013.)

6 TUTKIMUSMENETELMÄT

6.1 Raakamaan hintamalli

Suomen raakamaamarkkinoita on tutkittu viimeksi vuosina 2008–2009. Tutkimusaineistona tuolloin oli kuntien vuosina 1985–2007 tekemät noin 10 000 kiinteistökauppaa (kuvio 11), jotka Maanmittauslaitoksen projektissa mallinnettiin. Tutkimuksen teoreettinen uutuus oli siinä, että raakamaamarkkinat nähtiin systemaattisesti asunto- ja tonttimarkkinoiden luomassa kontekstissa. Tärkeimmiksi raakamaan hintaan vaikuttaviksi tekijöiksi projektissa havaittiin asuntojen hintakehitys, asuntotonttien hintataso, rakentamisodotukset, kunnallistekniikan kytKentäetäisyys ja alueen pinta-ala. (Maanmittauslaitos 2009.)



Kuvio 11. Raakamaan nimellishinnan kehitys (Maanmittauslaitos 2009)

Tutkimuksen mukaan raakamaa-alueen ja taajamaetäisyyden kasvu laskee raakamaan yksikköhintaa. Tosin kalliiden asuntojen kunnissa näiden tekijöiden vaikutus on pienempi. Vastaavasti asuntojen ja tonttien hinnannousu sekä ajallisesti, että alueellisesti nostaa raakamaan hintaa. Tämä vaikutus puolestaan on suurinta kalliiden asuntojen kunnissa. Näköpiirissä olevat rakentamisodotukset myös nostavat raakamaan hintaa. Kunnallistekniikan kytKentäetäisyys vaikuttaa kahteen kilometriin saakka; raakamaan hinta laskee

melkein puoleen etäisyyden rakennettuun taajamaan kasvaessa kahteen kilometriin. Kahden kilometrin etäisyyden jälkeen vaikutus raakamaan hintaan lakkaa. Kunnallistekniikan kytkentäetäisyyden vaikutus raakamaan hintaan on suurempi halpojen asuntojen kunnissa; muualla kustannusten merkitys suhteessa tontinmyyntituloihin on vähäisempi, joten myös vaikutus raakamaan hintaan on pienempi. Mikäli raakamaa sijaitsee jo rakennetun taajaman sisällä, on raakamaa hintamallien mukaan noin 20 % kalliimpaa kuin taajaman rajaan rajoituessaan. (Maanmittauslaitos 2009.)

Raakamaamarkkinoilla tonttien hintataso ja kunnallistekniikan kytkentäetäisyys ovat kaksi tärkeintä raakamaan hintaan vaikuttavaa tekijää, jotka yhdessä selittävät kolmasosan raakamaan hinnan hajonnasta. Tutkimuksen hintamallin mukaan raakamaan hinnan vaihtelu on kuitenkin vain noin puolet tonttien hinnan vaihtelusta. Kalliimpien asuntojen kunnissa raakamaan hinnan alueellinen vaihtelu seuraa kuitenkin voimakkaammin tonttien hintoja kuin muualla. Näissä kunnissa 80 % tonttien sijainnin erojen hintavaikutuksesta siirtyy raakamaan hintaan. Kasvuseuduilla raakamaan hinta seuraa parin vuoden viiveellä asuntojen hintoja. (Maanmittauslaitos 2009.)

Yleiskaava vaikuttaa raakamaan hintaan voimakkaasti - mitä vähemmän epävarmuutta raakamaan tonttimaaksi muuttumiselle on, sitä arvokkaampaa raakamaa on hankkia. Tilastollisin testein on osoitettu, että raakamaan hinnan suuri kunnansisäinen vaihtelu liittyy pääasiassa yleiskaavan vaikutukseen (taulukko 1). Näköpiirissä oleva rakentaminen nostaa raakamaan hintaa keskimäärin 34 %. (Maanmittauslaitos 2009.)

Taulukko 1. Raakamaan ja tontin kunnansisäinen vaihtelu (Maanmittauslaitos 2009)

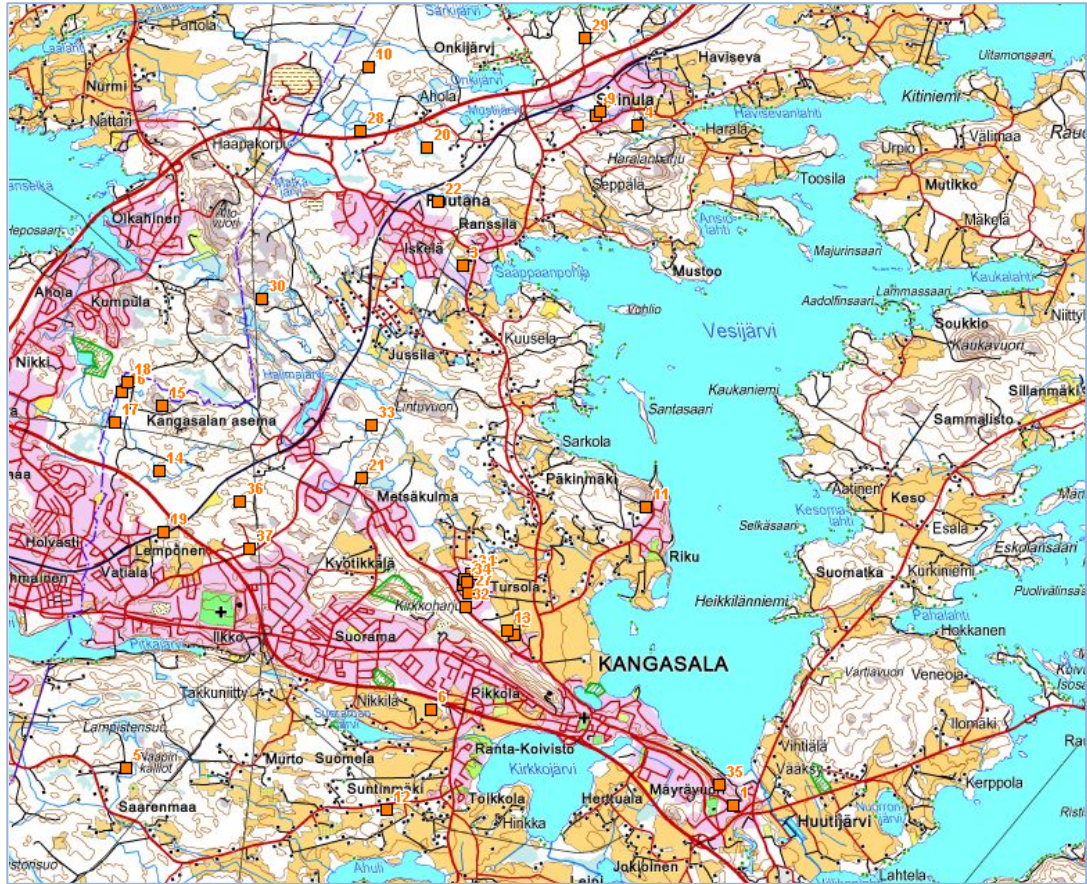
Kunta	Raakamaan ja AP-tontin hintasuhteen kunnan sisäinen vaihtelu	Yleiskaavan parametri	A -raakamaan ja M -raakamaan hintasuhte
Vantaa	5,3	1,07	2,92
Espoo	4,2	0,88	2,42
Kokkola	4,1	0,87	2,38
Turku	2,6	0,51	1,67
Oulainen	2,5	0,49	1,63
Jyväskylä	2,3	0,41	1,51
Kangasala	2,2	0,40	1,49
Lempäälä	1,9	0,28	1,33
Tampere	1,8	0,25	1,28
Vaasa	1,8	0,24	1,27
Kuopio	1,8	0,22	1,25
Kempele	1,7	0,21	1,24
Hyvinkää	1,6	0,15	1,16
Oulu	1,5	0,09	1,09

Taulukon mukaan kunnansisäisen vaihtelun erot ovat suuria Vantaalla ja Espoossa, ja pieniä Oulussa ja Hyvinkäällä. Kangasala sijoittuu raakamaan ja tontin hintasuhteen kunnansisäisessä vaihtelussa keskivaiheille. Kangasalla siis yleiskaavavaraus rakentamiseen vaikuttaa jonkin verran raakamaan hintaan, kunnassa rakentamiseen osoitetuista raakamaa-alueista maksetaan noin 1,5-kertainen hinta muuhun raakamaahan verrattuna. (Maanmittauslaitos 2009.)

6.2 Tutkimusaineisto

Tutkimusaineisto Kangasalan kunnan raakamaakaupoista hankittiin Maanmittauslaitoksen ylläpitämästä kauppahintarekisteristä (kuvio 12). Lisänä käytettiin kunnan maankäyttöinsinöörin laatimia taulukoita viime vuosien raakamaakaupoista sekä kunnasta löytyviä kiinteistönluovutusilmoituksia ja kaupakirjoja. Laki kiinteistöjen kauppahintarekisteristä (552/1980) velvoittaa Maanmittauslaitoksen pitämään ajantasaista rekisteriä kiinteistöjen luovutuksista. Rekisterin pääasiallisena tarkoituksena on palvella eri alojen ammattilaisia kiinteistöjen arvon määrittämisessä maankäytön suunnittelussa, luotonannossa sekä muissa arviointi- tai tutkimustehtävissä. Kauppahintarekisteriin merkitään kaupanvahvistajan tietojen perusteella tiedot luovutuksen

kohteesta, kauppahinnasta, luovuttajasta sekä luovutuksen saajasta. (Maanmittauslaitos 2014.)



Kuvio 12. Kangasalan kunnan raakamaakaupat 2004 – 2013 (© Maanmittauslaitos 2013b)

Tutkimusaineiston kiinteistönluovutukset kauppahintarekisteristä rajattiin aikavälille 1.1.2004–31.12.2013. Hakuehtoina olivat; luovutuksen saaja Kangasalan kunta, käyttötarkoitus raakamaa-alue ja luovutuslaji kauppa. Kauppahintarekisteristä tuloksena oli 37 luovutusta, koskien 57 eri kiinteistöä. Aineistoa tarkemmin läpikäydessä yksi luovutus poistettiin, kaupan sisältäessä rakennuksia. Lisäksi kunnan oman aineiston perusteella 4 puuttuvaa kauppa lisättiin tutkimusaineistoon. Lopputuloksena oli 35 kpl raakamaakauppaa. Aineisto sisälsi edelleen kymmenen kappaletta kiinteistönluovutuksia, joihin liittyi maankäytösopimus. Kyseisistä luovutuksista hintatietoja ei tutkimuksessa pystytty hyväksikäyttämään, mutta pinta-alatietojen vuoksi myös maankäytösopimuksen sisältävät luovutukset jätettiin aineistoon.

Vuosien 2004–2008 osalta jouduin pääasiallisesti luottamaan Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisterin tuottamaan aineistoon. Vuodesta 2009

eteenpäin vuoteen 2013 saakka kunnan ja Maanmittauslaitoksen aineistoja raakamaakauppojen suhteen oli mahdollista vertailla rinnan sekä täydentää tarkemmin mahdollisia puuttuvia tietoja kaupoista - viime vuosien aineisto on siis jossain määrin luotettavampaa.

7 RAAKAMAACAUPPA-AINEISTO

7.1 Korotusindeksin käyttö

Tutkimuksen alainen raakamaakauppa-aineisto (taulukko 2) jakaantuu suhteellisen pitkälle aikavälille, josta johtuen todellisen vertailtavan yksikköhinnan esiin saamiseksi on käytettävä korotusindeksiä. Elinkustannusindeksi on yleisesti hyväksytty menetelmä kiinteistöjen hinnan päivittämiseksi tämän hetken tasolle. Indeksit mittaavat hintojen kehitystä; ne kertovat kuinka paljon tavaroiden ja palveluiden hinnat ovat muuttuneet vertailuajankohtaan nähden. Elinkustannusindeksi on yleisin inflaatiomittari, sitä käytetään rahan ostovoiman muutoksen mittarina talouden eri aloilla. Elinkustannusindeksin keskeinen käsite on pisteluku, joka kuvaa kuluttajahintojen muutosta vuoden 1951 lokakuusta. Pistelukuja vertaamalla voidaan laskea inflaatioarvio mille tahansa indeksin kattamalle aikavälille. Yhdenmukaistetun elinkustannusindeksin laskentaa ohjaavat EU-säädökset. (Tilastokeskus 2014.)

Taulukko 2. Korotusindeksillä käsitellyt raakamaakaupat (Kangasalan kunta 2014a)

Luovutuspäivä	Maapinta-ala	Kauppahinta (€)	Yksikköhinta (€/m ²)	EKI luovutushetkellä	EKI 1/2014	Muunnettu yksikköhinta (€)
2013-09-13	131500	205000	1.56	1894	1900	1.56
2013-06-07	37000	40000	1.08	1891	1900	1.09
2012-08-16	76950	99000	1.29	1865	1900	1.31
2012-06-04	42670	49500	1.14	1865	1900	1.16
2012-03-14	3133	4060	1.30	1857	1900	1.33
2011-10-18	80000	80000	1.00	1827	1900	1.04
2011-01-28	29421					
2011-01-28	14289					
2011-01-28	19272					
2011-01-28	20472					
2010-03-29	44100	21000	0.48	1744	1900	0.52
2009-06-25	32296	2				
2009-03-31	148600	237628	1.60	1734	1900	1.75
2009-03-31	35680	59374	1.66	1734	1900	1.82
2009-03-24	24700	39150	1.59	1734	1900	1.74
2009-03-13	77550	126986	1.64	1734	1900	1.80
2009-01-07	102070	163790	1.60	1732	1900	1.76
2008-12-05	360920	269200	0.75	1736	1900	0.82
2008-11-17	19000	6000	0.32	1741	1900	0.34
2008-10-14	53295	2				
2008-09-23	4476	1878	0.42	1750	1900	0.46
2008-09-23	1602	2388	1.49	1750	1900	1.62
2008-09-11	14424	2				
2008-08-13	938	2				
2008-08-11	3521	2				
2008-06-26	196040	148000	0.75	1736	1900	0.83
2008-06-05	30000	13500	0.45	1736	1900	0.49
2008-05-20	396850	215000	0.54	1730	1900	0.60
2007-12-17	12400	2500	0.20	1678	1900	0.23
2007-11-22	140	140	1.00	1680	1900	1.13
2007-04-16	1371340	1218127	0.89	1663	1900	1.01
2007-03-08	550	550	1.00	1655	1900	1.15
2006-05-31	12049	2				
2005-03-09	166000	233040	1.40	1591	1900	1.68
2004-02-13	127000	261000	2.06	1581	1900	2.47

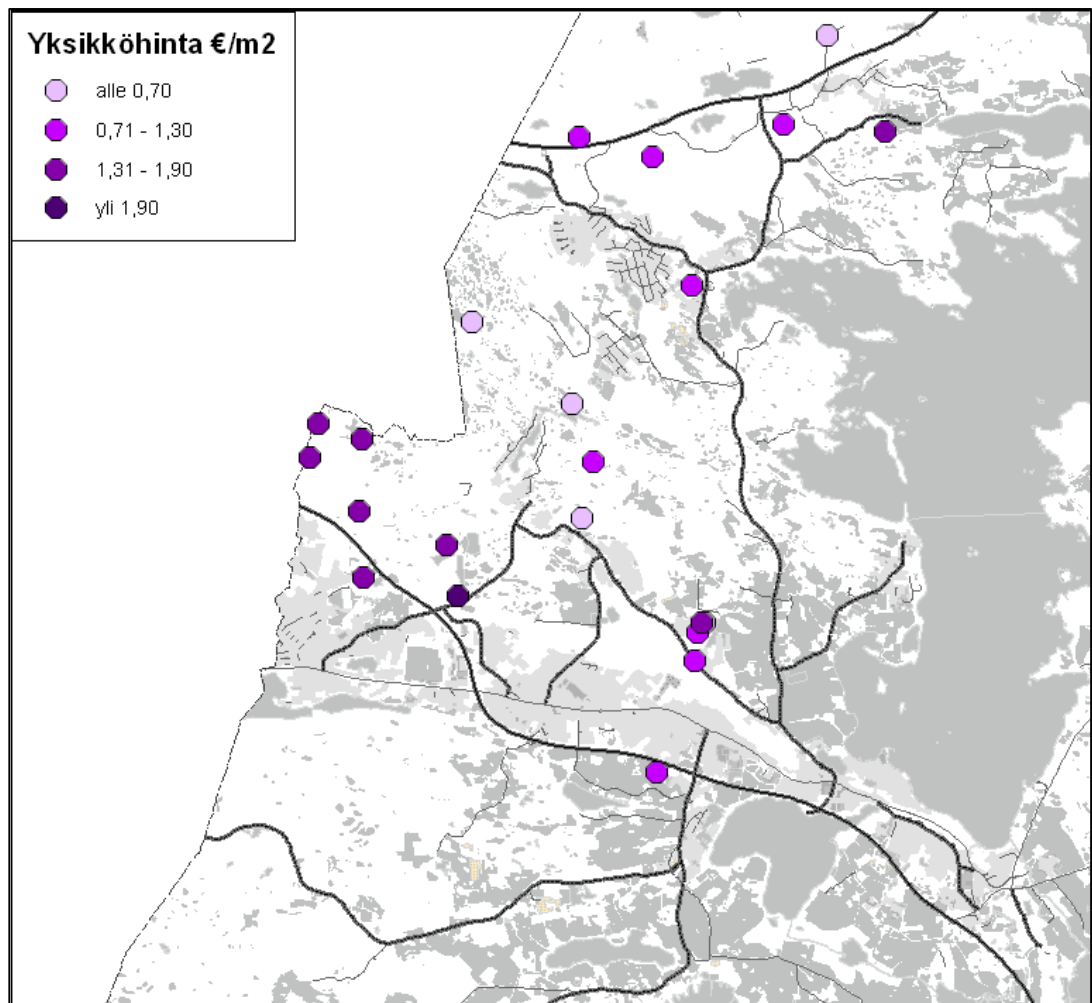
7.2 Raakamaakaupat

Tutkimuksen aikavälillä 2004–2013 Kangasalan kunnan toteutuneita raakamaakauppoja oli yhteensä 35 kappaletta. Vuosittaiset raakamaakaupat niin hehtaareittain, kappalemääräisesti kuin yksikköhinnoiltaan vaihtelivat melko paljon. Raakamaan yksikköhinta tutkimuskauden alkuvaiheilla oli melko korkea, aineiston loppuvuosina yksikköhinnan vaihtelut olivat tasaisempia. Tutkimuskauden keskivaiheilla kauppojen lukumäärä oli korkea ja hankittuja raakamaahehtaareja reilusti; väliaikainen myyntivoiton verovapaus näkyi selkeästi kauppojen lukumäärässä. Taulukon 3 mukaisesti vuosittaiset raakamaan hankinnan määrät Kangasalla vaihtelivat reilusta hehtaarista lähes 140 hehtaariin vuodessa. Kymmenen vuoden keskiarvo vuosittaisessa raakamaan hankinnassa oli vajaa 37 hehtaaria.

Taulukko 3. Vuosittaiset raakamaakaupat (Kangasalan kunta 2014b)

Vuosi	Kaupat kpl	Maapinta-ala (m ²)	Yksikköhinta keskimäärin (€)
2004	1	127000	2,47
2005	1	166000	1,68
2006	1	12049	
2007	4	1384430	1,00
2008	11	1081066	0,72
2009	6	420896	1,77
2010	1	44100	0,52
2011	5	163454	1,04
2012	3	122753	1,24
2013	2	168500	1,45
Yhteensä	35	3690248	
Keskimäärin	3,5	369025	1,32
Keskimäärin ha/vuosi		36,90	

Kangasalan kunnan viimeisen kymmenen vuoden raakamaakaupat sijoittuvat melko tasaisesti keskusta-alueen pohjoispuolelle (kuvio 13). Yksikköhinnan vaihtelu alueittain on hyvin nähtävissä; kalleimmat yksikköhinnat raakamaassa löytyvät Tampereen kaupungin rajan läheisyydestä. Seuraavana hintaryhmänä ovat euron molemmin puolin neliö hinnaltaan sijoittuvat kaupat keskustan ja Ruutanan seudulla. Yksikköhinnaltaan edullisimmat raakamaakaupat sijaitsevat näiden alueiden välimaastossa, usein heikompien tieyhteyksien varrella.



Kuvio 13. Raakamaakaupat yksikköhinnan mukaan luokiteltuna (Kangasalan kunta 2014c)

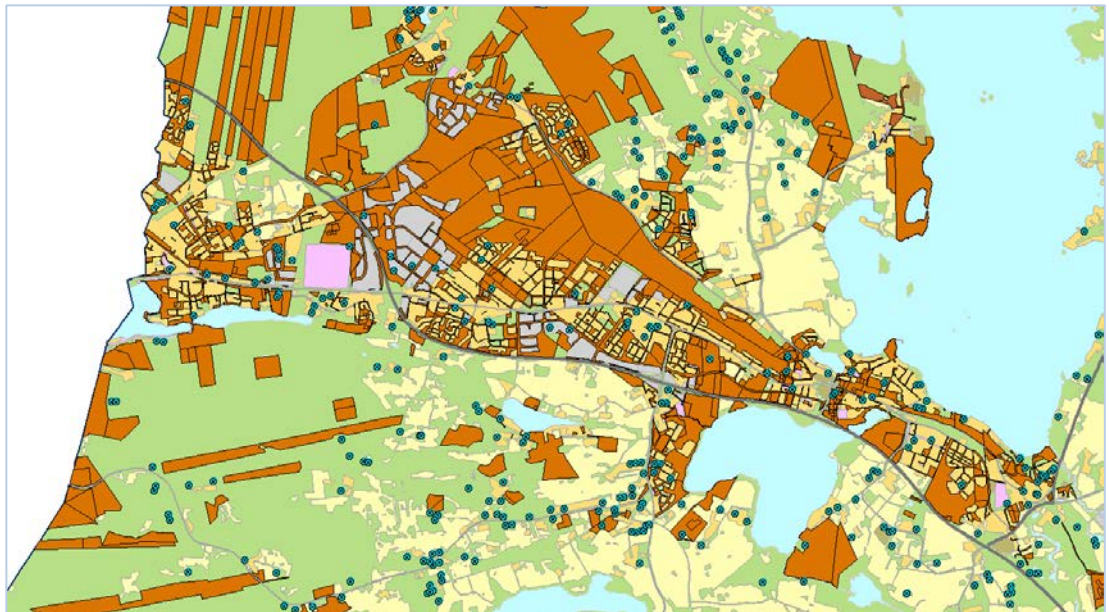
Kangasalan keskustan eteläpuolelta ei raakamaakauppoja juuri löytynyt. Suunnittelutarveratkaisujen kautta melko vilkkaasti rakentuneilta Saarenmaan ja Herttualan alueilta kunta ei ole raakamaata viime vuosina hankkinut.

7.3 Suunnittelutarveratkaisut

Suunnittelutarveratkaisu tarvitaan rakennettaessa alueelle, joka maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaisesti alueen olosuhteiden tai ympäristövaikutusten vuoksi edellyttää tavanomaista rakennuslupamenettelyä laajempaa harkintaa. Suunnittelutarvealueella alueen käytön ja rakentumisen mahdollistamiseksi on syytä ryhtyä toimenpiteisiin esimerkiksi teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen. Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää laajempaa harkintaa. Kunta voi myös yleiskaavassa tai rakennus-

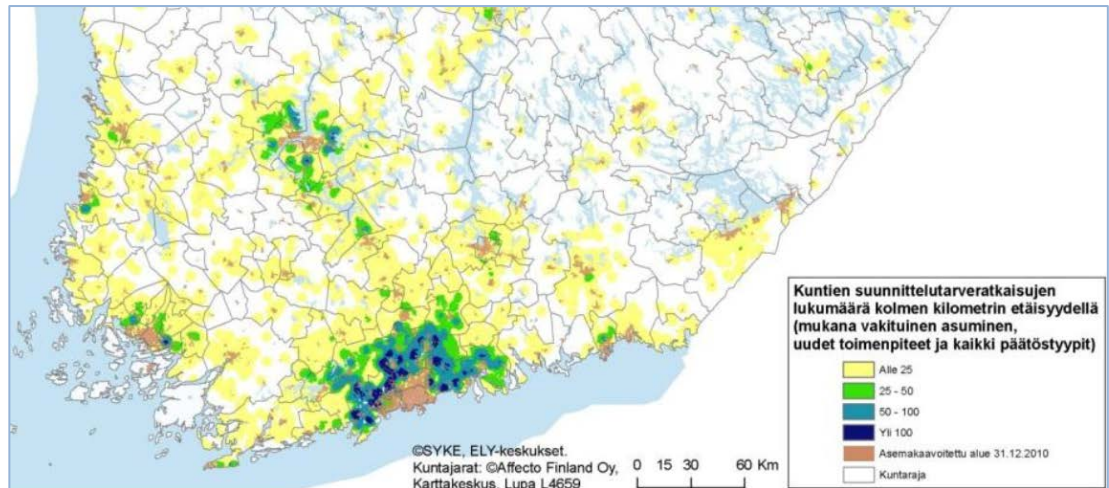
järjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi alueen, jolla on sijaintinsa vuoksi odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai alueen ympäristöarvojen vuoksi on tarpeellista suunnitella maankäyttöä.

Raakamaakauppojen ohella tutkin Kangasalan keskustan liepeille viimeisen vuosikymmenen kuluessa haetut suunnittelutarveratkaisut. Tarkoituksena oli kartoittaa alueet, joihin suurin rakentamisen paine asemakaava-alueen läheisyydessä sijoittuu. Keskusta-alueen tuntumassa haettuja suunnittelutarveratkaisuja oli melko runsaasti ja ne keskittyivät kuvion 14 mukaisesti pääosin muutamalle alueelle. Kartalla haetuissa luissa korostuvat erityisesti Saarenmaantien varsi, Herttualan alue sekä Ruutanantien lähialue. Alueet ovat keskenään melko samankaltaisia; muutaman kilometrin päässä keskustan kattavista palveluista, nopeat liikenneyhteydet Tampereelle sekä koulu ja päiväkotit lähellä. Kunnan maanomistus näillä alueilla on vielä varsin vähäistä.



Kuvio 14. Kangasalan kunnan maaomaisuus sekä haetut suunnittelutarveratkaisut (Kangasalan kunta 2013n)

Tampereen kaupunkiseudulla määrällisesti paljon suunnittelutarveratkaisuja asemakaavan lievealueilta löytyy Kangasalta, Lempäälästä sekä Ylöjärveltä (kuvio 15).



Kuvio 15. Kuntien suunnittelutarveratkaisujen lukumäärä (Ristimäki 2013)

Yhdyskuntarakenteen eheyttämisessä keskeinen toimenpide on asemakaava-alueiden läheisyydessä olevien lievealueiden rakentamisen hillitseminen. Lievealueelle rakentaminen hankaloittaa taajamien suunnitelmallista kehittämistä, nostaa tulevaa kaavoitusta varten hankittavan raakamaan hintaa sekä saattaa johtaa kunnan maanhankintaan toissijaisilta alueilta. Lievealueiden rakentamisen hillintä on olennaista onnistuneen maapolitiikan kannalta. Suunnittelutarveratkaisujen myöntäminen lievealueelle vaikeuttaa raakamaan hankintaa, nostaa raakamaan hintaa sekä hankaloittaa kaavoituksen etene- mistä. (Tampereen kaupunkiseudun seutuhallitus 2012.)

8 TULOKSET

Tutkimus Kangasalan kunnan raakamaakaupoista aikaväliltä 2004 – 2013 antoi tulokseksi 35 kauppaa. Osaan kaupoista liittyi maankäyttösopimus, ja näistä kymmenestä maankäyttösopimuksen sisältävästä kaupasta yksikköhintoja ei ollut saatavilla. Keskimääräinen yksikköhinta 1,32 €/m² Kangasalan kymmenen vuoden raakamaakaupoista on siis viitteellinen, joskin varmasti hyvin suuntaa antava. Tampereen kaupunkiseudun raakamaan hintaseuranta osoittaa vuodelta 2011 kaupunkiseudun kuntien raakamaakauppojen keskiarvohinnaksi 1,92 €/m² (Tampereen kaupunki 2014).

Kymmenen vuoden aikana Kangasalan kunta oli hankkinut raakamaata yhteensä noin 369 hehtaaria (taulukko 4), vuosittainen keskiarvo raakamaan hankinnalle oli 36,90 hehtaaria. Vuosittainen keskiarvo on melko lähellä kunnassa tavoitteeksi asetettua 40 hehtaarin raakamaahankinnan vuositavoitetta.

Taulukko 4. Vuosittaisten raakamaahankintojen osuus (Kangasalan kunta 2014d)

Vuosi	Maapinta-ala (ha)	Osuus 10v raakamaaostoista (%)
2004	12,7	3,44
2005	16,6	4,50
2006	1,2	0,33
2007	138,4	37,52
2008	108,1	29,30
2009	42,1	11,41
2010	4,4	1,20
2011	16,3	4,43
2012	12,3	3,33
2013	16,9	4,57
Yhteensä	369,0	100,00

Sijainniltaan kaupat sijoittuvat pääasiallisesti keskustan pohjoispuolisille alueille, keskustan eteläiseltä puolelta kauppvoja ei juuri ole. Vuosittainen raakamaahankinnan määrä vaihtelee rajusti; vain reilusta hehtaarista jopa lähes 140 hehtaariin vuosi. Vuosille 2008–2009 sijoittuu väliaikainen myyntivoiton verovapaus, mikä osaltaan näkyy kyseisten vuosien raakamaakauppojen hehtaarimäärässä. Luonnollisen henkilön tai kuolinpesän tekemä kiinteistön luovutus kunnalle on ollut verovapaata 1.2.2008–31.3.2009. Verovapaus on koskenut kiinteistön myyntiä tai vaihtoa. Tällä hetkellä eduskuntakäsittelyn

hyväksymä ja presidentin vahvistama väliaikainen myyntivoiton verovapaus on tullut takautuvasti voimaan 1.10.2013 alkaen. Kiinteistöjen luovutus kunnalle on verovapaata 1.10.2013-31.12.2014 välisenä aikana tehdyissä luovutuksissa. Kokemukset aiemmista verovapauksista (1999–2000, 2008–2009) ovat olleet myönteisiä, maanhankinta on piristynyt ja kauan vireillä olleita kauppoja on saatu vietyä loppuun. (Kuntaliitto 2014; Verohallinto 2014.)

Tutkimus raakamaakaupoista osoitti hyvin yhtenevät yksikköhinnat alueittain. Maanhankinnan on oltava aktiivista, johdonmukaista ja maanomistajia tasapuolisesti kohtelevaa - tutkimuksen perusteella Kangasalan kunta on onnistunut pitämään raakamaan hintatason kohtuullisen vakaana sekä maanomistajia hyvin tasapuolisesti kohtelevana. Maanhankinnan tulisi myös kohdentua erityisesti yleiskaavan kasvualueille. Pirkanmaan maakuntakaavan osoittamilta laajoilta asuin- ja työpaikka-alueilta Tampereen rajan läheisyydessä, alueilta joissa yleiskaavatyö on jo vireillä, ei Kangasalan kunta kuitenkaan ole raakamaata hankkinut. (Kangasalan kunta 2014e.)

Kunnan maapolitiikan, maanhankinnan ja kaavoituksen ratkaisut vaikuttavat merkittävästi kunnan talouteen. Maata on hankittava yleiskaavan mukaisilta kasvusuunnilta hyvissä ajoin ja oikeaan hintaan. Erityisesti taloudellisen laskusuhdanteen aikana kunnan kannattaa hankkia maata aktiivisesti. Kuntaliiton esimerkin mukaisesti Järvenpäässä, asukasluvultaan hieman Kangasalaa suuremmassa kaupungissa, vertailtaessa maankäyttösopimusta tai raakamaan hankintaa 28 ha suuruisella alueella - maankäyttösopimuksen käyttäminen aiheuttaisi kaupungin tuloveroprosentin noston 1,25 prosenttiyksiköllä (19 % → 20,25 %) saamatta jääneinä tontinmyyntituloina. (Kuntaliitto 2009.)

Suunnittelutarveratkaisujen myöntäminen lievealueelle nostaa raakamaan hintaa, vaikeuttaa raakamaan hankintaa sekä hankaloittaa kaavoituksen etenemistä. Kangasalla on myönnetty valtakunnallisesti poikkeuksellisen paljon suunnittelutarveratkaisuja. Keskustan lievealueiden suunnittelematon rakentaminen vaikeuttaa kaavoitusta ja maapolitiikan hallintaa sekä aiheuttaa kunnalle menoja. Tampereen kaupunkiseudun seutuhallituksen ehdotuksen mukaan lievealueelle myönnettäisiin suunnittelutarveratkaisuja vain vanhojen

kiinteistöjen uudelleen rakentamiseen, muu rakentaminen edellyttäisi asemakaavaa. (Tampereen kaupunkiseudun seutuhallitus 2012.)

Tampereen kaupunkiseudun katsauksessa kuntien maapolitiikkaan vuonna 2011 Kangasalan kunnan asemakaavavarantojen riittävyys kunnan omistamissa AO-tonteissa on ollut vain 0,6 vuotta. Samana vuonna Kangasalla yksityisten omistamien AO-tonttien kaavavarannon riittävyys on ollut viisi vuotta. Kangasalan kunnan osuus kaikista asuintonttien luovutuksista vuosina 2010–2012 on ollut AO-tonteissa 26 %, AR-tonteissa 26 % ja AK-tonteissa 43 %. Vertailun vuoksi esimerkiksi Orivedellä ja Ylöjärvellä kunnan luovuttamien AO-tonttien osuus kaikista luovutuksista on ollut 90 %. Mikäli näinä vuosina Kangasalan kunnan osuus luovutetuista AO-tonteista olisi ollut samaa luokkaa, olisi se varovasti arvioidenkin tuonut vuositasolla useita miljoonia euroja kuntatalouteen lisäystä tontinmyyntituloina. Kangasalan kunnan maankäytön yksi keskeinen tavoite onkin nostaa kunnan luovuttamien omakotitonttien osuus 60 %:iin koko omakotituotannosta. Vuosien 2010-2012 kyselyyn tontinluovutuksia koskien 55 % vastaajista arvioi Kangasalan kunnan tonttitarjonnan antavan valinnanvaraa niukasti tai erittäin niukasti. (Tampereen kaupunki 2012; Kangasalan kunta 2013e; Kangasalan kunta 2014f.)

Maanhankinnassa tarvitaan johdonmukaisuutta - johdonmukaisuus tarkoittaa, että maata hankitaan ensisijaisesti sieltä, missä sitä kipeimmin kaivataan. Ostetaan maata, josta saadaan nopein ja suurin hyöty. Johdonmukaisuus tarkoittaa myös aktiivisuutta – maanhankintaan täytyy panostaa. Mitä vähemmän epävarmuutta raakamaan tonttimaaksi muuttumiselle on, sitä arvokkaampaa raakamaa on. Näköpiirissä oleva rakentaminen nostaa raakamaan hinnan puolitoistakertaiseksi. Siirtämällä raakamaan hankintaa tulevaisuuteen, ollaan tilanteessa jossa aiheutetaan kustannuksia jo entisestään vaikeaan kuntatalouteen. (Kangasalan kunta 2013h; Maanmittauslaitos 2009.)

9 JOHTOPÄÄTÖKSET

Opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia Kangasalan kunnan toteutuneita raakamaakauppoja. Tavoitteena oli saada tarkempaa tietoa toteutuneista raakamaakaupoista, niiden sijainnista sekä alueellisista yksikköhinnoista. Tavoitteena oli myös saada opinnäytetyön kautta taustatietoa ja lisäyökalu kunnan tulevia raakamaakauppoja varten. Ajatuksena oli myös tutkia viimeisen vuosikymmenen kuluessa haetut suunnittelutarveratkaisut sekä kartoittaa alueet, joihin suurin rakentamisen paine kaava-alueen ulkopuolella painottuu. Kaikista raakamaakaupoista ei yksikköhintoja maankäyttösopimuksen vuoksi ollut saatavilla. Eräissä kaupoissa oli mukana myös useampia tiloja tai palstoja, jolloin oli mahdollista erottaa onko toisella sijainnilla olevasta raakamaasta maksettu samassa kaupassa suurempi yksikköhinta kuin toisesta. Näiden seikkojen takia sekä yksikköhinnat että yksikköhinnat alueittain ovat viitteellisiä, mutta varmastikin suuntaa antavia. Opinnäytetyössä raakamaakauppojen tutkimisen tuloksena saadut hintatiedot ovat varmasti hyödyllisiä, joskaan eivät kaiken kattavia edellä mainittujen ongelmien vuoksi. Tutkimus tuottaa ehkä enemmän tulosta raakamaan hankinnan vuosittaisista määristä, maanhankinnan tavoitteiden saavuttamisesta sekä kuntatalouden kannalta raakamaan hankinnan sekä kunnan asuintonttien luovutuksen merkityksestä. Myös tutkimuksen kuluessa ilmi tullut Kangasalan kunnan valtakunnallisesti poikkeavan suuri suunnittelutarveratkaisujen määrä on kunnan raakamaahankinnan kannalta oleellinen tieto.

Kangasalan kunta on raakamaan hankinnassa kohdellut maanomistajia hyvin tasapuolisesti. Raakamaan alueellisissa yksikköhinnoissa erottuvat selkeästi alueet hintaluokittain. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu maanhankinnassa edistää vapaaehtoisten kauppojen määrää, ja tässä suhteessa Kangasalan kunta on mielestäni onnistunut. Raakamaan vuosittainen hankintamäärä jää vähän kunnan tavoitteista, ja tähän seikkaan olisi mielestäni hyvä kiinnittää huomiota. Kunnan täytyisi jo kuntataloudenkin nimissä saada nostettua reilusti kunnan luovuttamien asuintonttien osuutta kaikista luovutuksista. Tämä on mahdotonta, ellei raakamaan hankintaan panosteta. Vuosien 2010–2012 kyselyyn tontinluovutuksia koskien yli puolet vastaajista arvioi Kangasalan kunnan tonttitarjonnan antavan valinnanvaraa niukasti tai erittäin niukas-

ti. Suuri määrä suunnittelutarveratkaisuja lievealueella kertoo myös osaltaan maanhankinnan myöhästymisestä. Kangasalan kunta on vetovoimainen kasvukunta, ja aktiivisen raakamaahankinnan täytyy olla nopeasti kasvavan kunnan ykkösprioriteetteja hallitun ja kustannustehokkaan yhdyskuntarakenteen aikaansaamiseksi.

LÄHTEET

- Etuostolaki 5.8.1977/608. Osoitteessa
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1977/19770608>. 9.12.2013.
- Hervamaa, L. 2014. Sähköpostitiedonanto 8.1.2014.
- Ilkka, M. 2013. Esimerkkilaskelma lievealueen rakentamisesta 16.4.2009.
 Kangasalan kunta, Paikkatieto ja mittaus. 3.12.2013.
- Kangasalan kunta 2013a. Avaintietoa Kangasalta. Osoitteessa
http://www.kangasala.fi/tietoa_kangasalta/avaintietoa/.
 2.12.2013.
- 2013b. Historiaa Kangasalta. Osoitteessa
http://www.kangasala.fi/tietoa_kangasalta/historia/. 2.12.2013.
 - 2013c. Kangasalan talousarvio 2014. Osoitteessa
http://www.kangasala.fi/kunta_ja_hallinto/talous/talousarvio/.
 2.12.2013.
 - 2013d. Maapoliittinen ohjelma 2010. Osoitteessa
http://www.kangasala.fi/@Bin/851006/Kangasalan+kunnan+maa+poliittinen+ohjelma_2010.pdf. 3.12.2013.
 - 2013e. Maankäytön toteuttamisohjelma 2011–2020. Osoitteessa
http://www.kangasala.fi/kunta_ja_hallinto/maankayton-toteuttamisohjelma-20/. 3.12.2013.
 - 2013f. Kartta Kangasalan kunnan maaomaisuus 2013. Kangasalan kunta, Paikkatieto ja mittaus. 3.12.2013.
 - 2013g. Kartta Kangasalan keskustan alueen maaomaisuus 2013. Kangasalan kunta, Paikkatieto ja mittaus. 3.12.2013.
 - 2013h. Kaavoituskatsaus 2013. Osoitteessa
http://www.kangasala.fi/asuminen_ja_ymparisto/tontit_ja_kaavoitus/kaavoitus/kaavoituskatsaus/. 4.12.2013.
 - 2013i. Vireillä olevia yleiskaavoja 2013. Osoitteessa
http://www.kangasala.fi/asuminen_ja_ymparisto/tontit_ja_kaavoitus/kaavoitus/vireilla_olevia_yleiskaavoja/. 4.12.2013.
 - 2013j. Kartta Kangasalan kunnan vahvistamaton kaavayhdistelmä, keskustan alue 4.9.2013. Osoitteessa
http://www.kangasala.fi/asuminen_ja_ymparisto/tontit_ja_kaavoitus/kaavoitus/asemakaavat/. 4.12.2013.
 - 2013k. Kartta rakentamattomat asemakaavatontit, keskustan alue 2012. Kangasalan kunta, Paikkatieto ja mittaus. 4.12.2013.
 - 2013l. Vireillä olevia asemakaavoja 2013. Osoitteessa
http://www.kangasala.fi/asuminen_ja_ymparisto/tontit_ja_kaavoitus/kaavoitus/vireilla_olevia_asemakaavoja/. 5.12.2013.

- 2013m. Kangasalan kunnan suunnittelutarvealueet 2013. Kangasalan kunta, Paikkatieto ja mittaus 17.12.2013.
- 2013n. Kangasalan kunnan maaomaisuus sekä haetut suunnittelutarveratkaisut. Kangasalan kunta, Paikkatieto ja mittaus 19.12.2013.
- 2013o. Kangasalan kunnan raakamaomaisuus keskustan alueella. Kangasalan kunta, Paikkatieto ja mittaus 31.12.2013.
- 2013p. Raportti Kangasalan kunnan koko maaomaisuus. Kangasalan kunta, Paikkatieto ja mittaus 31.12.2013.

Kangasalan kunta 2014a. Korotusindeksillä käsitellyt raakamaakaupat. Kangasalan kunta, Paikkatieto ja mittaus 5.3.2014.

- 2014b. Vuosittaiset raakamaakaupat. Kangasalan kunta, Paikkatieto ja mittaus 7.3.2014.
- 2014c. Raakamaakaupat yksikköhinnan mukaan luokiteltuna. Kangasalan kunta, Paikkatieto ja mittaus 11.3.2014.
- 2014d. Vuosittaisten raakamaahankintojen osuus. Kangasalan kunta, Paikkatieto ja mittaus 20.3.2014.
- 2014e. Kaavoituskatsaus 2014. Osoitteessa http://www.kangasala.fi/asuminen_ja_ymparisto/tontit_ja_kaavoitus/kaavoitus/kaavoituskatsaus/. 20.3.2014.
- 2014f. Asiakaspalautekyselyiden yhteenveto tonteista 2010 – 2012. Kangasalan kunta. Paikkatieto ja mittaus 21.3.2014.

Kuntaliitto 2009. Maapoliittiset toimintatavat ja kuntatalous – tietoa kuntapäätäjille. Osoitteessa http://shop.kunnat.net/product_details.php?p=293. 20.3.2014.

Kuntaliitto 2013a. Kunnan vapaaehtoinen maanhankinta. Osoitteessa http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/verkkooppaat/maapolitiikan_opas/Sivut/vapaaehtoinen-maanhankinta.aspx. 9.12.2013.

- 2013b. Lunastuslupamenettely. Osoitteessa http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/verkkooppaat/maapolitiikan_opas/Sivut/lunastuslupamenettely.aspx. 9.12.2013.

Kuntaliitto 2014. Kiinteistöjen luovutus kunnalle verovapaaksi. Osoitteessa <http://www.kunnat.net/fi/tietopankit/uutisia/2013/Sivut/2013-12-10-kiinteiston-luovutus-verovapaus.aspx>. 20.3.2014.

Laki kiinteistöjen kauppahintarekisteristä 18.7.1980/552. Osoitteessa <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1980/19800552>. 31.3.2014.

Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 29.7.1977/603. Osoitteessa

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1977/19770603#P10>.
9.12.2013.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132. Osoitteessa
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>. 9.12.2013.

Maanmittauslaitos 2009. Raakamaan hinta. Osoitteessa
http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/Nro_109_raakamaan_hinta.pdf. 5.12.2013.

Maanmittauslaitos 2013a. Lunastus- ja korvaustoimitukset. Osoitteessa
http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/14_Lunastus_ja_korvaustoimitukset.pdf. 9.12.2013.

- 2013b. Kangasalan kunnan raakamaakaupat 2004 – 2013. Osoitteessa
<http://www.maanmittauslaitos.fi/aineistot-ja-palvelut>. 19.12.2013.

Maanmittauslaitos 2014. Kiinteistöjen kauppahintarekisteri. Osoitteessa
<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/rekisteritotteet/kiinteistojen-kauppahintarekisteri>. 5.3.2014.

Pirkanmaan liitto 2013a. Kartta Pirkanmaan maakuntakaava 29.3.2007. Osoitteessa <http://kartta.pirkanmaa.fi/>. 4.12.2013.

- 2013b. Pirkanmaan maakuntakaavoitus. Osoitteessa
<http://www.pirkanmaa.fi/fi/maakuntakaavoitus>. 4.12.2013.

Pöyry 2010. Ote Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelmakartasta 2030. Osoitteessa
http://www.tampere.fi/material/attachments/t/6K4BUQhBt/Rakennesuunnitelma_SH_24.3_hyvaksyma.pdf. 4.12.2013.

Ristimäki 2013. Kuntien suunnittelutarveratkaisujen lukumäärä. Osoitteessa
http://www.mal-verkosto.fi/filebank/626-Ristimaki_lieverakentamisen-kehitys_Kuntatalo_06062013_nettiin.pdf. 12.3.2014.

Tampereen kaupunki 2010. Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2030. Osoitteessa
http://www.tampere.fi/material/attachments/t/6K4BUQhBt/Rakennesuunnitelma_SH_24.3_hyvaksyma.pdf. 4.12.2013.

Tampereen kaupunki 2012. Katsaus kuntien maapolitiikkaan 12.11.2012. <http://www.tampereenseutu.fi/paatoksenteko/seutuhallitus/kokoukset-2012/kokous-19-12-2012/>. 2.1.2014.

Tampereen kaupunki 2014. Kuntien raakamaahankinnan seuranta. <http://www.tampereenseutu.fi/paatoksenteko/seutuhallitus/kokoukset-2012/kokous-19-12-2012/>. 2.1.2014.

Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymä 2013. Kartta Tampereen kaupunkiseutu 3.12.2013. Osoitteessa
http://www.tampereenseutu.fi/tampereen_kaupunkiseutu/kartta/. 3.12.2013.

- Tampereen kaupunkiseudun seutuhallitus 2012. Ehdotus asemakaavojen ulkopuolisen rakentamisen seudulliset periaatteet 30.3.2012. Osoitteessa <http://www.tampere.fi/material/attachments/p/684XyFa3w/periaatteetehdotus30032012.pdf>. 12.3.2014.
- Tilastokeskus 2013. Tampereen kaupunkiseutu – Väestö. Osoitteessa http://www.stat.fi/tup/seutunet/tampere_vaesto_fi.html. 2.12.2013.
- Tilastokeskus 2014. Kuluttajahintaindeksit. Osoitteessa http://www.stat.fi/til/khi/2014/01/khi_2014_01_2014-02-19_laa_001_fi.html. 5.3.2014.
- Tuloverolaki 30.12.1992/1535. Osoitteessa <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535#L2P49>. 9.12.2013.
- Verohallinto 2014. Kiinteistön määräaikainen verovapaus kunnalle luovutettaessa. Osoitteessa [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Kiinteiston_luovutus_kunnalle_on_maaraaj\(12165\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Kiinteiston_luovutus_kunnalle_on_maaraaj(12165)). 20.3.2014.
- Ympäristöministeriö 2005. Kunnan maapolitiikan keinojen vaikuttavuus ja kehittämistarpeet. Osoitteessa https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/40580/SY_786.pdf?sequence=1. 5.12.2013.