PIRKKALA

PIRKKALAN KUNTA

# ASUNTO- JA MAAPOLIITTINEN OHJELMA 2022

VALTUUSTO 21.3.2022 §34

## Sisällysluettelo


OSA 1. Asuntopolitiikkaa ohjaavat nykyiset linjaukset 4

1.1 Pirkkalan kunta 5

OSA 2 Asuntopoliittisen ohjelman linjaukset ja tavoitteet 7

2.1 Kunta varautuu väestönkasvuun 8
2.2 Laadukas rakentaminen ja ympäristö 10
2.3 Tontinluovutus periaatteet 12
2.4 Kohtuu hintainen asuminen (MAL- ARA) 14
2.5 Erityisryhmien asuminen ja segregaatio 14
2.6 Kestävä yhdyskuntarakenne ja elämäntapa 14
2.7 Yhteenveto tavoitteista 15

OSA 3. Maapolitiikka 16

3.1 Pirkkalan maapoliittinen ohjelma 2020 16
3.2 Maanhankinta 17
3.3 Maankäytön suunnittelu 18
3.4 Maankäyttösopimukset 19
3.5 Kehittämiskorvaus 19
3.6 Kehittämisaluemenettely 20
3.7 Etusosto-oikeus 20
3.8 Lunastus 20
3.9 Haja-asutus 20
3.10 Yhteenveto 22
3.11 Maapoliittinen päätöksenteko 23

## OSA 1. Asuntopolitiikkaa ohjaavat nykyiset linjaukset:

Valtakunnallinen asuntopolitiikka
Ajantasainen asuntopolitiikka / asuntopolitiikka
Ajantasainen lainsäädäntö / maankäyttö- ja rakennuslaki, kiinteistönmuodostamislaki
Ajantasainen kuntastrategia / strateginen yleiskaava

Maapoliittinen ohjelma
Tässä asiakirjassa osa 3

Kiinteistöstrategia
Ajantasainen kiinteistöstrategia

Maakuntakaava
Ajantasainen Maakuntakaava / pirkanmaan maakuntakaava

Asema- ja yleiskaavat
Ajantasaiset asemakaavat / voimassa olevat asemakaavat
Ajantasaiset yleiskaavat / voimassa olevat yleiskaavat

Rakennusjärjestys
Ajantasaiset / rakennusluvat

Rakennesuunnitelma
Ajantasaiset /rakennesuunnitelma-2040
MAL-sopimus, Hinku, ympäristötavoitteet
Ajantasaiset /mal-sopimus
Kaupunkiseudun asuntopoliittinen ohjelma

Valiokunta työ
Asunto ja maapoliittinen ohjelma valmisteltu valiokuntatöiden pohjalta valtuustolle

Tekstissä käytetyt lyhenteet:
ELY-, elinkeino- liikenne ja ympäristökeskus
MRL, maankäyttö- ja rakennuslaki
KML, kiinteistönmuodostuslaki

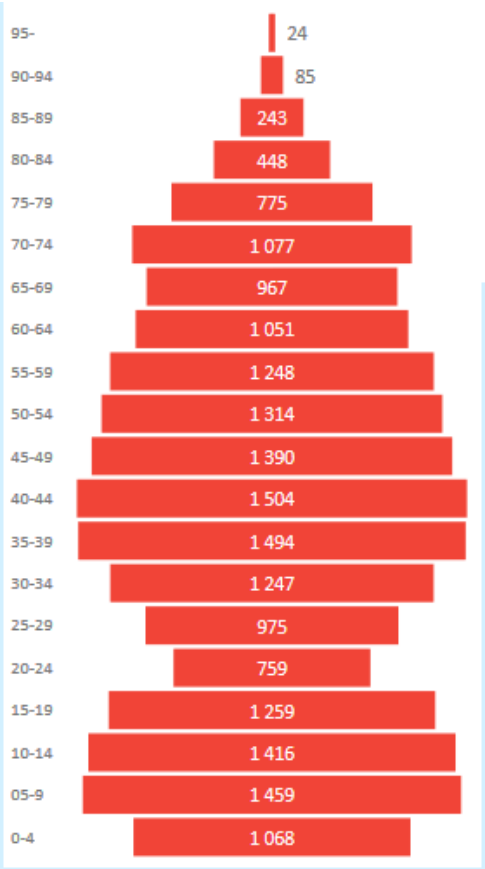
## 1.1 Pirkkalan kunta

Sijainti

Pirkkala sijaitsee keskeisesti Tampereen kaupunkiseudun ytimessä Pyhäjärven rannalla. Tampereen läheisyys, hyvät liikenneyhteydet, lentokenttä, 65 kilometriä Pyhäjärven rantaviivaa sekä selkeärajainen, tiivis taajamarakenne määrittelevät sen toiminnallisen ympäristön, jossa yhdyskuntarakennetta kunnassa suunnitellaan.

Asukasmäärä ja kehitys

Kunnan asukasmäärän kasvu on ollut 2000-luvun alkupuolelle asti alle 2 % tasolla ja 1990 luvun laman aikoihin lähes nollassa. 2000- luvun alun jälkeen kasvu on ollut keskimäärin 3 % vuodessa, ollen huippuvuosina (2001, 2003, 2010) yli 4 %. 2000–2010 lukujen kasvu selittyy mm. kerrostalotuotannon voimakkaalla kasvulla ja aikakaudella tapahtuneella yksityisen maan kaavoituksella ja sen ennakoimattomuudella. Hallitsematon kasvu johtui osin ajankohdalla olleiden uhkien torjumisesta ja se on saatu taittumaan hyvin hoidetulla maapolitiikalla ja kasvu onkin ollut hallittua 2012– 2019 välillä keskimäärin n. 1,6 %. Kunnan jatkuva kasvu kertoo myös suoraan kunnan vetovoimasta ja haluttavuudesta asuinpaikkana. Merkille pantavaa on myös kunnan aktiivinen halu tiivistää kaupunkirakennetta kaupunkiseudun yhteisen rakenne suunnitelma 2040:n mukaisesti. Pirkkalan kunnan tavoite on kehittää kuntaa kaupunkimaisesti Naistenmatkantien kehityskäytävässä. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi ja turvaamiseksi kunnan tulee toteuttaa pitkäjänteistä ja johdonmukaista maanhankintaa, johon tämä maapoliittinen ohjelma on keskeinen työkalu.




*Väestö ikäryhmittäin v. 2020*

# OSA 2 Asuntopoliittisen ohjelman linjaukset ja tavoitteet

Pirkkalan kunnan asuntopolitiikka toteuttaa valtuustokausittain päivittyvän kuntastrategian tavoitteita. Sitä toteutetaan huomioiden kunnan maapoliittinen ohjelma sekä muut kuntaa sitovat valtakunnalliset ja seudulliset sopimukset sekä tavoitteet. Tavoite on luoda laadukasta yhdyskuntarakennetta, vahvistaa kunnan elinvoimaisuutta ja kasvua sekä parantaa asukkaiden hyvinvointia. Merkittävä osa kunnan vetovoimasta syntyy monipuolisesta ja hyvästä asuntotarjonnasta, jonka hintataso pysyy markkinoita vastaavana. Kunnan tehtävä onkin hillitä asuntomarkkinoiden hintakehitystä ja pyrkiä luomaan edellytykset laadukkaalle elinympäristölle ja asumiselle.

Kunnan arvostusta kasvattaa lisäksi elinkeinoelämän mahdollisuudet, hyvät palvelut ja kunnan vetovoimaisuus. Kunnan tavoitteena on, että sen kaikille asukkaille olisi tarjolla heidän kulloiseenkin elämäntilanteeseensa sopiva asumismuoto sekä viihtyisä ja toimiva asuinympäristö. Asuntopoliittisen ohjelman tavoitteet huomioivat kunnan omien tavoitteiden lisäksi valtakunnalliset sekä seudulliset sitovat tavoitteet asuntotuotannolle ja erityisryhmille.

Kunnan toiminta tulevaisuudessa tähtää kunnan kasvun ja kehityksen turvaamiseen sekä laadukkaan elinympäristön luomiseen huomioiden lisäksi ilmasto- ja ympäristötavoitteet. Kunta on toteuttanut johdonmukaista maapolitiikkaa, joka luo hyvät edellytykset asuntopolitiikan toteuttamiselle. Kunnan keskeiset keinot asuntorakentamisen kehityksen ohjaamiseen ovat maapolitiikka, asuntopolitiikka, kaavoitus, tontinluovutus, rakentamisen luvitus ja ohjaus sekä liikenne- ja palveluverkon suunnittelu.

Huomioitavaa on, että kunnalla ei ole omaa asuntotuotantoa, jolla kunta voisi varmistaa ja tasoittaa markkinoiden aiheuttamaa epävarmuutta ja hintakehitystä erityisesti erityisryhmien hankkeiden toteutumisessa. Tässä asunto- ja maapoliittisessa ohjelmassa on tarkasteltu asuntoasioiden nykytilaa, määritellään maa- ja asuntopoliittisia tavoitteita ja toimenpiteitä tulevaisuuteen sekä avataan tontinluovutusprosessi ja sen periaatteet.

Ennusteiden mukaan yli 65- vuotiaiden osuus kasvaa voimakkaasti väestössämme. Väestön ikääntyessä tarve asuntojen esteettömyyteen myös kasvaa. Ikääntyneiden asumisen kehittäminen koskettaa suurta väestöryhmää ja sen erilaisia tarpeita. Ikääntyvien asumisen tukemiseksi tarvitaan monenlaisia toimenpiteitä. Toimenpiteitä tarvitaan asuntokannan korjaamiseen, uudenlaisiin asumisratkaisuihin, palveluasumisen kehittämiseen, asuinalueiden esteettömyyden ja palvelutason parantamiseen sekä asumista tukeviin palveluihin. Esteettömistä asunnoista hyötyvät ikääntyneiden lisäksi myös monet erityisryhmät.

Ikääntyneiden asumisratkaisujen tavoitteena on asumisen vaivattomuus, esteettömyys, asuinalueen ikärakenteen monipuolisuus ja yhteisöllisyys. Asumisessa korostetaan monipuolista asuntotuotantoa, jossa kaikenikäiset ihmiset voivat asua yhdessä. Tavoitteena on edistää esteettömyyttä nykyisessä asuntokannassa sekä asuinympäristöissä laajemmin. Tavoitteena on, että asuntokanta ja lähiympäristö ovat jatkossa sopivat mahdollisimman monelle asukkaalle.

## 2.1 Kunta varautuu väestönkasvuun

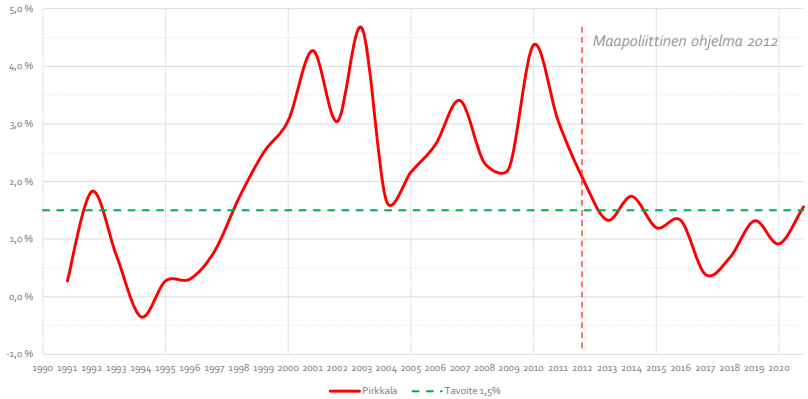
Asuntorakentamisen mahdollisuuksien lisäämisellä pyritään vastaamaan kaupunkiseudun asuntojen kasvavaan kysyntään, kohtuullistamaan asumisen hintaa ja helpottamaan työvoiman liikkuvuutta. Samalla tuetaan kestävän yhdyskuntarakenteen kehitystä. Pirkkalan toteutunut väestönkasvu on ollut voimakasta. Tavoitteen mukaisesti Pirkkalan kunta varautuu keskimäärin noin 1,5% vuotuiseen väestön kasvuun. Tämä tarkoittaa tällä hetkellä noin 300 asukkaan kasvua vuodessa. Asuntokunnan keskikoko on pienentynyt tasaisesti viime vuosien aikana. Vuonna 2019 Pirkkalan asuntokunnan keskikoko oli 2,3 henkilöä, kun se vielä vuonna 1985 oli 2,9 henkilöä. Samaan aikaan asumisen väljyys on kasvanut tasaisesti viimeisinä vuosikymmeninä ja hieman hidastunut viimeisen kymmenen vuoden aikana. Väljyyskasvu vaatii pelkästään noin 40-50 uuden asunnon rakentamista vuodessa, jotta väkiluku ei vähenisi.

Huomioiden asuntokuntien keskikoon pieneminen ja asumisväljyyden kasvu tarvitaan keskimäärin noin 200 uutta asuntoa vuodessa, jotta 1,5% kasvutavoitteeseen päästään. Huomioitavaa on kuitenkin, että kunnan mahdollisuudet vaikuttaa toteutuneen asuntotuotannon määrään ovat rajalliset. Kaavoituksen, tonttien luovutuksen ja investointien lisääminen ei yksin riitä, vaan lopullinen määrä riippuu yleisestä taloustilanteesta, rakentajista, asuntomarkkinoista ja kuluttajien valinnoista. Tästä johtuen vuosittaisiin vaihteluihin tulee varautua.

Pirkkalan kunta huolehtii rakenteen keskeisien osien riittävästä kaavavarannosta siten, että asumisen, palveluiden ja työpaikkarakentamisen asemakaavavaranto vastaa viiden vuoden kehityksen tarvetta MAL-2020-2023 sopimuksen mukaisesti.

### VÄESTÖN KASVU

**Kasvuprosentin vuosittainen vaihtelu 1990-**



**Asuntojakauma**

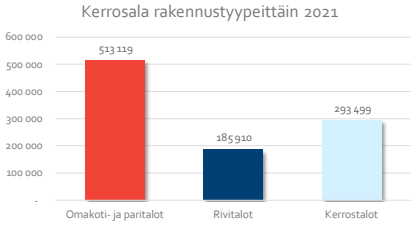
Yhden ja kahden henkilön asuntokuntien määrä on kasvanut jo usean vuosikymmenen ajan ollen lähes 70 prosenttia kaikista asuntokunnista vuoden 2019 lopulla. Karkeasti yhden henkilön, kahden henkilön ja yli kahden henkilön asuntokunnat muodostavat määrällisesti samansuuruiset kolmannekset Pirkkalan asuntokunnista. Samaan aikaan kolmen tai useamman huoneen asuntojen määrä on kasvanut, ollen lähes 70% kaikista asunnoista. Yhden huoneenasuntojen osuus on alle 10% kaikista asunnoista. Yhden henkilön asuntokunnista 71% asuu kerrostaloasunnoissa. Kahden henkilön asuntokunnista erillispientaloissa asuu 40%, kerrostaloissa 36% ja rivi-/ kytketyissä taloissa 24%. Yli kahden henkilön asuntokunnista 60% asuu erillispientalossa.

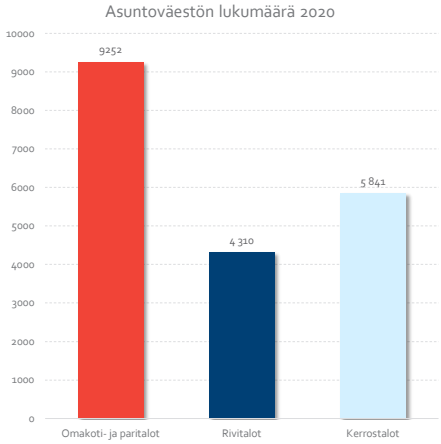
Asuntotuotannon eli vuosittain valmistuneiden asuntojen seurantaa tehdään talotyypeitäin, lukumääräisesti ja kerrosalana kaavoituskatsauksen yhteydessä. Lisäksi seurataan kunnan oman ja yksityisen kaavavarannon kehitystä kerrosalana talotyypeitäin. Tällä voidaan varmistua riittävästä tarjonnasta pientalojen ja perheasuntojen suhteen verrattuna kerrostaloasuntojen lukumäärään.

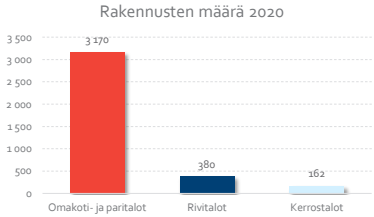
Vanhojen omakotitaloalueiden asukkaiden vaihtuvuus tapahtuu hitaasti, kun Pirkkalassa erillispientaloissa asuvista asuntokunnissa lähes puolessa (49% vuonna 2019) on vain 1- 2 henkilöä. Vanhemmat jäävät usein asumaan isoon omakotitaloon, kun lapset muuttavat kotoa pois. Asuntotuotannolla tulisi pyrkiä tarjoamaan kunkin elämäntilanteeseen sopivaa asumisratkaisua ja helpottaa ihmisten liikkuvuutta asumismuodosta toiseen.

Pirkkalan kunnan tavoitteena on monipuolistaa alueiden talotyyppi- ja huoneistojakaumaa sekä edistää yhteisöllisyyttä ja monisukupolviasumista. Monimuotoinen asuntotarjonta varmistetaan yleis- ja asemakaavoissa. Tavoitteena on, että kullakin asuinalueella olisi monipuolinen asuntotarjonta niin yksin kuin kaksin asuville sekä perheille. Tavoitteena on kiinnittää huomiota eri asuinalueiden tasapainoiseen kehitykseen. Täydennysrakentamisella pyrittäisiin osoittamaan pieniäkin rakentamisen paikkoja ja mahdollistetaan alueelle aiemmin epätyypilliset talotyypit, esimerkiksi pienipiirteinen rakentaminen kerrostaloalueelle ja toisaalta kerrostalorakentamista sopiville paikoille pientaloalueiden yhteydessä. Tällöin mahdollistetaan ikäihmisille palvelupohjaista asumista tutulle asuinalueelle. Uusilla alueilla lähtökohtaisesti pyritään tarjoamaan monipuolista asunto- ja huoneistojakaumaa. Optimitilanteessa kullekin alueelle on osoitettu kerrostaloasuntoja, rivitaloasuntoja ja kaupunkipientaloja samalla alueella sekoittuneena. Vanhoilla asuinalueilla pyritään maankäytön suunnittelun ja tiedottamisen kautta edistämään täydennysrakentamista.

Tavoitteena on edistää aluerakenteen kehittämistä, joka tukee luonnonvarojen ja maa-alueiden kestävää hallintaa ja käyttöä, asianmukaista tilankäyttöä, väestötiheyttä sekä monikäyttöisyyttä. Kehän sisäpuolella joukkoliikenteen laatukäytävien vaikutusalueilla pientalotuotanto pyritään tuottamaan merkittävästi tehokkaammalla kaupunkipientalotuotannolla, myös kerrostalotuotantoa kehitetään monipuolisemmaksi. Monipuolisella asuntotyyppijakaumalla saadaan aikaan mittakaava- ja saavutettavuusetuja sekä lisätään resurssitehokkuutta, alueen elinvoimaisuutta, ympäristön kestävyyttä ja asuinalueiden viihtyisyyttä.




## 2.2 Laadukas rakentaminen ja ympäristö

Pirkkalan tavoite on parantaa rakennetun ympäristön laatua ja profiloitua rakennetun ympäristön laatukuntana. Pirkkalan erinomaiset mahdollisuudet kuntaympäristönä tulee hyödyntää tehokkaasti sekä pyrkiä ottamaan käyttöön uutta teknologiaa mahdollisuuksien mukaan. Rakennetun ympäristön ja ympäristön hyvinvointitekijät ovat muutakin kuin suunnittelua ja toteutusta. Muita kokonaisuuksia, jotka vaikuttavat rakennetun ympäristön laadukkuuteen ja toimivuuteen ovat tarvittavien toimintojen riittävyys ja niiden yhteensovittaminen. Näitä ovat mm. liikennejärjestelyt, ulkoilu ja virkistys sekä harrastus- ja kulttuuritoiminnot. Kokonaisuudesta ei voi unohtaa myöskään kuntalaisia, joiden omat rakennukset ja pihat muodostavat suuren osan rakennetun ympäristön laadusta. Yleinen siisteys, julkisten ja puolijulkisten tilojen turvallisuus ja esteettömyys, rakennuksien kunto sekä piha-alueiden hoito muodostavat kuvaa ja käsitystä ympäristön laadusta. Ympäristön laadukkuuteen voi jokainen kuntalainen itse vaikuttaa omilla teoillaan merkittävästi. Ensi askel tavoitteeseen pääsemiseen on luoda selkeät yhteiset tavoitteet sekä toimenpiteet koskien koko kunnan alueella tavoiteltavaa ympäristön laatua ja korkeatasoista toteutusta.

**Luonto- ja virkistysalueet**

Tavoite

Aluerakenteen tiivistyessä eri toimintojen väliin osoitetaan riittävät varaukset virkistykselle ja luonnonympäristölle. Luonnon tärkeä merkitys ihmisten elinympäristössä huomioidaan kaavoituksessa ja alueiden toteutuksessa. Rakennetun virkistysalueen osuus kuitenkin kasvaa erityisesti keskusta-alueella. Rakennetut virkistysalueet ovat monipuolisia ja monikäyttöisiä. Pyhäjärven ranta on kuntalaisten saavutettavissa ja aktiivisessa virkistyskäytössä. Virkistysalueita pyritään kehittämään laajoina kokonaisuuksina ja rakennetun ympäristön osalta pyritään lisäämään viherrakentamista sekä parantamaan hulevesien hallintaa. Tavoitteena on nostaa rakennetun ympäristön laatua, jolla tavoitellaan asukkaiden hyvinvointia ja virkistysmahdollisuuksien lisäämistä.

Toimenpiteet

Keskustan ja Partolan alueen asemakaavoituksessa osoitetaan tarvittaessa kiinteistöjen sisäiset alueet istutuksille. Keskusta-alueen yhteyttä Pyhäjärven rantaan kehitetään. Satama- ja laituritoimintojen järjestämistä, sekä Pyhäjärven ja Vähäjärven rantareittejä kehitetään. Yksityisiä kiinteistönomistajia kannustetaan vihreyden lisäämiseen. Kulkuyhteyksiä keskusta-alueelta ulkoilu- ja virkistysalueille parannetaan. Pirkkalan kunta on asettanut ympäristötavoitteita luonnon monimuotoisuusohjelmassa sekä on liittynyt Hinku-kunta verkostoon, jolla tavoitellaan hiilineutraaliutta.

Joukkoliikenteen laatukäytävä on määritelty vyöhykepohjaisesti jossa joukkoliikenteen palvelutaso on erinomaisella tasolla. Tämä tarkoittaa joukkoliikennereittiä jossa joukkoliikenne välineen vuoroväli on enintään 10 minuuttia ruuhka-aikana. Vyöhykkeen suuruus on 500 metriä joukkoliikennereitin molemmilla puolilla.

Tavoite

Rakennettu ympäristö on korkealaatuista muodostaen joukkoliikenteen laatukäytävän. Tämä tarkoittaa, että joukkoliikennekäytävän varrella rakennettu ympäristö on tiivistä, tehokasta ja korkealaatuista. Kävely- ja pyöräilyreitit liittyvät joukkoliikennekäytävään tasokkaasti. Joukkoliikennekäytävän suuntaisesti kulkevat kävely ja pyöräilyreitit ovat turvallisia ja viihtyisiä. Tavoite on saavuttaa kunnan alueella hyvät matkaketjut ja uudistaa pysäköintipolitiikka tukemaan kestävää liikkumista kuitenkin varmistuen autopaikkojen riittävyydestä sekä olemassaolevilla että uusilla kaava-alueilla.

Toimenpiteet

Joukkoliikennekäytävän katoksellisten pysäkkien määrään, laatuun sekä palvelutasoon kiinnitetään huomiota. Olemassa olevien pyöräily- ja kävelyreittien kuntoa ja laatua seurataan. Uusia reittejä ja kunnostustoimenpiteitä tehdään tarpeen mukaan. Olemassa olevat yhteydet liitetään joukkoliikennekäytävään laadukkaasti. Käytävän varrelle sijoittuvien rakennusten julkisivut tulee toteuttaa arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkeatasoisesti. Laaditaan kunnan alueelle pysäköintinormisto ja keskustapysäköinnin osalta yleissuunnitelma. Pysäköintimitoitusta tarkastellaan käyttötarkoituksen ja talotyypin mukaisesti sekä huomioidaan valtakunnalliset päästö- ja ilmastotavoitteet erityisesti joukkoliikenteen laatukäytävien vaikutusalueella.

**Keskusta-alueet**

Tavoite

Pirkkalan keskusta kehittyy tiiviiksi ja viihtyisäksi, kaupunkikeskustamaiseksi alueeksi. Partolan aluetta kehitetään tiiviimmäksi ja viihtyisämmäksi kuitenkin siten, että suurkaupan logistiset edellytykset alueella säilyvät. Joukkoliikenne sekä pyöräily- ja kävelyreitit kahden keskuksen välillä ovat sujuvat. Liikkuminen alueilla on turvallista. Keskusta-alueilla luodaan edellytykset palvelu-, kulttuuri- ja elämysmahdollisuuksien toteutuksiin.

Toimenpiteet

Alueiden suunnittelussa hyödynnetään parasta mahdollista osaamista. Keskusta-alueen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista. Tämä tarkoittaa laadukkaita materiaaleja ja muotoilua sekä oivaltavia ratkaisuja. Korkeatasoinen yhdyskuntarakenne varmistetaan asemakaavoituksen avulla. Esteettömyyteen sekä väylien huoltoon ja kunnossapitoon kiinnitetään erityistä huomiota. Jalankulku- ja pyöräilyväyliä kehitetään turvallisemmiksi ja viihtyisämmiksi. Palvelu, kulttuuri- ja elämysmahdollisuuksien edellytys on riittävä käyttäjä- ja asukasmäärä, joka varmistetaan kaavoituksella.

**Asumisen alueet**

Tavoite

Olemassa olevien ja uusien alueiden siisteys sekä yleisilme kohenee. Asukkaat ovat sitoutuneita pitämään asuinalueet siistinä. Uudet asuinalueet muodostavat arkkitehtuuriltaan ja materiaalivalinnoiltaan laadukkaita ja omaleimaisia kokonaisuuksia. Asuinalueet suunnitellaan yleiskaavojen mukaisesti huomioiden korkeat laadulliset tavoitteet sekä monimuotoinen talottyyppi- ja huoneistojakauma. Esteettömyysnäkökulmat on otettu huomioon. Alueiden sisäiset liikennejärjestelyt tukevat terveellistä ja turvallista liikkumista sekä sujuvan matkaketjun toteutumista.

Toimenpiteet

Asukkaita ja asukasyhdistyksiä kannustetaan rakennetun ympäristön siistinä pitämiseen esimerkiksi erilaisin tempauksin. Asuinalueiden sisäisten kävely- ja pyöräilyreittien turvallisuutta kehitetään. Reitit toteutetaan mahdollisuuksien mukaan muusta liikenteestä eriytettynä. Yksityisiä kiinteistönomistajia kannustetaan vihreyden lisäämiseen. Yleiskaavoissa esitetään riittävästi reservialueita kunnan tuleva kasvu huomioiden sekä niiden tarvitsemat virkistysaluevaraukset. Täydennysrakentamisella nostetaan alueiden viihtyisyyttä ja parannetaan ympäristön laatutasoa. Täydennysrakentamisen tulisi monipuolistaa ja rikastaa alueen olemassa olevaa rakennuskantaa.

**Työpaikkojen ja kaupan alueet**

Tavoite

Rakentaminen on sujuvaa heti rakennuslupavaiheesta lähtien. Pyöräily- ja kävelyreitit alueelle ja alueiden sisällä ovat turvallisia. Pihojen viihtyisyys on huomioitu. Näkymät kehätieltä työpaikka-alueille antavat kuvan laadukkaasta ympäristöstä ja toimivat näyteikkunana alueen yrityksille.

Toimenpiteet

Aloitetut hankkeet tehdään valmiiksi ja ne valmistuvat ripeästi. Alueilta toteutetaan sujuvat kävely- ja pyöräilyreitit joukkoliikennekäytävään, Pirkkalan keskustaan sekä Partolaan. Pidemmällä aikavälillä tärkeimmät työpaikka-alueet liitetään joukkoliikenteen piiriin. Liikenneväylät alueilta kehätielle toteutetaan ja ylläpidetään siten, että ne soveltuvat raskaalle liikenteelle. Uusien teollisuusrakennusten arkkitehtuurille ja väritykselle voidaan asettaa erityisiä vaatimuksia. Kehätien vartta kehitetään ja yhtenäistetään, jolloin yritykset ja alueen yleisilme toimivat markkinoinnin välineenä.

## 2.3 Tontinluovutuksen periaatteet

Keskeisimmät rakentamisen laadun ja monimuotoisen asumisen keinot ovat asemakaavoitus ja tontinluovutusperiaatteet.

Pirkkalan kunnan tontinluovutusperiaatteet:

Asemakaavan mukaiset kerrostalo-, rivitalo- ja yleisten rakennusten tontit luovutetaan tontinluovutusmenettelyllä, jonka maankäytön vastuualue valmistelee. Lähtökohtaisesti tontit luovutetaan laatuperusteisesti. Tontinluovutusmenettelyssä haetaan parasta mahdollista asemakaavallista toteutusta, kaupunkikuvallista ilmettä ja korkeatasoista rakentamisen laatua.

Valintaryhmä arvioi suunnitelmat ja asettaa ne paremmuusjärjestykseen, jossa perusteena on mahdollisimman laadukas ja kaupunkikuvallisesti hieno asemakaavamääräykset täyttävä korttelikokonaisuus.

Omakotitalotontit luovutetaan lähtökohtaisesti yleisellä haulla, ja mikäli hakijoita on enemmän kuin luovutettavia tontteja, niin tonttien saajat arvotaan. Omakoti- ja kaupunkipientalotontit lähtökohtaisesti vuokrataan ilman osto-oikeutta. Tontteja luovutettaessa tonteista enintään n. 25 %:lle jätetään mahdollisuus valita tontin ostaminen vuokraoikeuden sijasta luovutushetkellä. Myöhempää lunastusoikeutta ei vuokratonteille ole.

Rivi- ja kerrostalotonttien luovutukset toteutetaan julkisilla hakuprosesseilla. Rivi- ja kerrostalotontit lähtökohtaisesti vuokrataan ilman osto-oikeutta. Tontteja luovutettaessa tonteista enintään n. 25 %:lle jätetään mahdollisuus valita tontin ostaminen vuokraoikeuden sijasta luovutushetkellä. Myöhempää lunastusoikeutta ei vuokratonteille ole.

Tonttien luovutushinnat määritetään käyttötarkoituksen ja talotyypin perusteella vähintään kahden vuoden välein.

## 2.4 Kohtuuhintainen asuminen(MAL- ARA)

Valtion ja Tampereen kaupunkiseudun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksella 2020- 2023 (MAL 2020-2023) Pirkkalan kunta on sitoutunut kasvattamaan kohtuuhintaista asuntotuotantoa. Kunnan kohtuuhintaisen vuokratuotannon tavoitteellinen osuus on vähintään 17% ja tavoite on edelleen nostaa vuoteen 2030 mennessä osuus 20% asuinrakentamisen kokonaistuotannosta. MAL-sopimuksen kasvutavoite on sidottu uudessa sopimuksessa kunnan omaan kasvutavoitteeseen, kun se aiemmin oli sidottu rakennesuunnitelman mukaiseen kuntakohtaiseen kasvutavoitteeseen.

Kohtuuhintaisten asuntojen sijoittumisessa tulee kiinnittää huomiota eri asuinalueiden tasapainoiseen kehitykseen ja asuinalueiden eriarvoistumisen estämiseen. ARA-kohteet luovutetaan lähtökohtaisesti pitkän korkotuen kohteina ja toteutuskumppaneiksi pyritään hakemaan voittoa tuottamattomia yleishyödyllisiä toimijoita.

## 2.5 Erityisryhmien asuminen ja segregaatio

Kunnan tavoitteena on, että asunto on perusoikeus ja se järjestetään kaikille tarvitseville. Tavoitteena on erityisesti ennaltaehkäistä asunnottomuutta ja vahvistaa tukea tarvitsevien asumisedellytyksiä.

Erityistä tukea asumisessaan tarvitsevia ryhmiä ovat esimerkiksi asunnottomat, pakolaiset, opiskelijat, mielenterveys- ja päihdeongelmaiset, vammaiset henkilöt, muistisairaat ja huonokuntoiset vanhukset. Kunnan tulee huolehtia erityisryhmien asumiselle riittävästä ja sopivasta tonttituotannosta ja kaavavarannosta. Kaikkien erityisryhmien asumista tuodaan muun asumisen sekaan mahdollisimman tavanomaisin asumisen ratkaisuin sekä edistetään monipuolista yhteisöllistä asumista. Samalla ehkäistään asuinalueiden negatiivista eriytymiskehitystä. Omassa kodissa asumista tulee tukea, jotta kotona tutussa ympäristössä pärjätään mahdollisimman pitkään.

Erityisryhmien asuntojen tulee sijaita hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja peruspalveluiden läheisyydessä. Uudistuotannossa pitää huomioida esteettömyys ja erityisryhmien tarpeet lähiympäristön kuin palveluiden saavutettavuuden osalta.

## 2.6 Kestävä yhdyskuntarakenne ja elämäntapa

Kunta edistää kestävää kehitystä kaikessa toiminnassa ja panostaa ilmastokestävään, vähäpäästöiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä suunnittelee yhdyskuntarakennetta vahvasti ilmastonäkökulmasta. Tavoitteena on tukea kestävää yhdyskuntarakennetta pienentämällä rakentamisen, maankäytön ja liikenteen hiilijalanjälkeä. Ilmastoviisas yhdyskunta mahdollistaa sen, että asukkaiden arki helpottuu ja asukkaat voivat ottaa helpommin käyttöön vähäpäästöisiä liikkumisratkaisuja. Tavoitteena on, että kunta tukee vähähiilisyysnäkökulmaa yhdyskuntarakenteen suunnittelussa MAL-4 sopimuksen mukaisesti ja kunta kaavoittaa asumisen uudistuotannon pääosin olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Uudesta asuinkerrosalasta vähintään 80 % sijoitetaan keskustoihin, aluekeskuksiin ja joukkoliikennevyöhykkeille.

Pirkkalan kunnalla on ilmastotavoitteet ja se on HINKU-kuntana sitoutunut vähentämään merkittävästi hiilidioksidipäästöjä.

## 2.7 Yhteenveto asuntopoliittisen ohjelman tavoitteista

### Kunta varautuu väestönkasvuun

Asukaskasvussa varaudutaan n. 1,5% kasvuun, noin 300 asukasta vuosittain
Kunta varautuu hankkimaan asuntotuotannolle raakamaata vähintään 10 vuoden kaavoitustarpeeseen.
Kaavoituksessa ja tontin luovutuksissa huolehditaan siitä, että asemakaavoitettua kaavareserviä on vähintään 3 vuoden asukaskasvua vastaava määrä.
Kunnan asemakaavavarannoista kunnan osuus asumisen osalta on vähintään 75 % ja elinkeinoelämän osuus 50 % kokonaisvarannosta.
Kunnan kasvun ja palveluverkon toiminnoille varataan ja kaavoitetaan riittävästi alueverauksia huomioiden strateginen yleiskaava ja sen kasvu.

### Laadukas rakentaminen ja ympäristö

Kunta toteuttaa laadukasta ja tiivistävää yhdyskuntarakentamista ja ehkäisee asuina lueiden negatiivista eriytymiskehitystä.
Pirkkala toteuttaa asumisympäristönä asukkailleen korkeatasoisia, turvallisia sekä esteetöntä yhdyskuntarakennetta.
Pirkkalan kunta kaavoittaa ja luovuttaa monipuolisesti eri asuntomuotoihin tarkoitettu- ja tontteja, joka edistää monimuotoista asukasrakennetta.

### Kestävät tontinluovutuksen periaatteet

Tontinluovutusprosessilla ja periaatteilla tavoitellaan parasta mahdollista rakennetun ympäristön, kaupunkikuvan ja rakentamisen laatua.
Tonttien luovutuksissa tavoitellaan jatkuvaa mahdollisimman tasapainoista vuosittaista tonttiluovutusta huomioiden eri asuntotyypit talousarvion mukaisesti (kerrostalo, rivitalo, kaupunkipientalo, omakotitalo).

### Kestävä yhdyskuntarakenne, asuminen ja elämäntapa

Kunta edistää kestävää yhdyskuntarakennetta, asumista ja elämäntapaa.
Rakentamisessa 80 % asuinkerrosalasta sijoittuu joukkoliikenteen laatukäytävien vaikutusalueille (noin 500 metrin etäisyys joukkoliikennekäytävästä).
Kunta on sitoutunut HINKU-kuntana vähentämään merkittävästi hiilidioksidipäästöjä.

### Kohtuuhintainen asuminen

Kunta vastaa kaavoituksella ja tonttien luovutuksella seudullisesti sovitun kohtuuhintaisen vuokratuotannon sekä ARA tuotannon toteutumisesta MAL-sopimuksen mukaisesti.
Tontinluovutuksen yhteydessä varmistetaan, että kunnan asettamat tavoitteet vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamisesta, määrästä ja sijoittumisesta voidaan toteuttaa.

### Erityisryhmien asuminen ja segregaatio

Kunta varmistaa erityisryhmien huomioimisen asetettujen tavoitteiden mukaisesti ja kannustaa omatoimiseen selviytymiseen asumisessa.
läkkäiden erityisryhmälle varataan yleisen ikääntymisen ja kunnan väestöjakauman pohjalta riittävästi luovutettavia tontteja talousarvion mukaisesti.
Sosiaalista asuntotarvetta varten tulee varata tontteja tähän tarkoitukseen soveltuvilta paikoilta seudullisesti sovitun linjauksen mukaisesti huomioiden kunnan laadukas rakentaminen ja ympäristötavoitteet.
Pirkkalan kunnassa ei ole asunnottomia.

## OSA 3. Maapolitiikka
## 3.1 Pirkkalan maapoliittinen ohjelma

Maapoliittisen ohjelman tarkoituksena on edistää kuntastrategian toteutumista ja tukea kokonaisvaltaista kuntasuunnittelua. Yhdyskuntarakenteen ohjaaminen vaatii pitkäjänteisyyttä ja suunnitelmallisuutta. Kunnan aktiivisuus ja sitoutuneisuus ovat keskeisessä roolissa onnistuneen kuntarakenteen syntymiseen. Rakennemuutokset ovat hitaita ja mahdollisuudet nopeisiin muutoksiin vähäisiä.

Kuntarakenteen tehokas maapoliittinen eheyttäminen ovat yhdyskuntarakenteen, elinkeinoelämän toimivuuden ja kestävän kehityksen kannalta tavoiteltavaa. Kunnallistekniikan sekä muun yhdyskuntarakenteen hankkimisen ja rakentamisen kannalta on ensiarvoisen tärkeää, että maapolitiikan avulla voidaan pitkällä aikavälillä arvioida ja suunnitella laajoja kokonaisuuksia esim. palveluverkon toteuttamista.

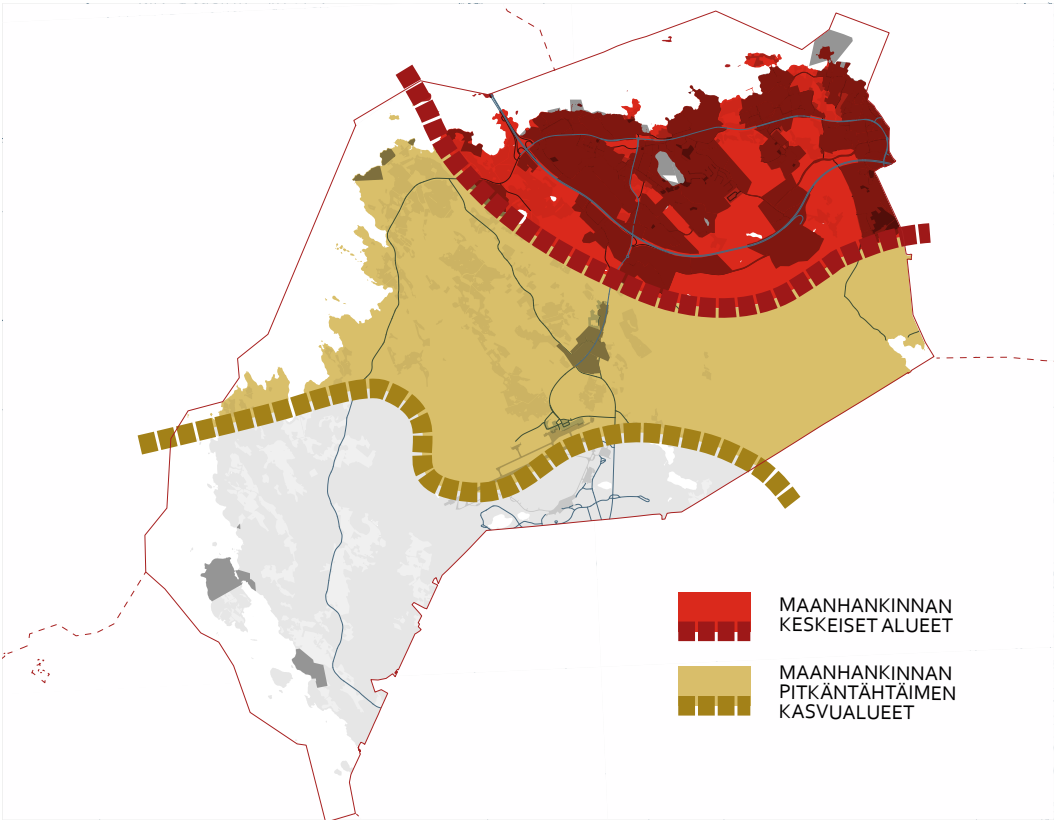
Maapoliittisessa ohjelmassa kunnanvaltuusto määrittelee maapoliittiset tavoitteet ja toimenpidesuositukset, jotka vaikuttavat suoraan kuntatalouteen ja sitä kautta palveluiden tuottamiseen sekä asunto- ja elinkeinopolitiikkaan. Maapoliittisen ohjelman linjaukset varmistavat kunnassa noudatettavan maapolitiikan läpinäkyvyyden sekä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun.

## 3.2 Maanhankinta

Maanhankintaa suoritetaan aktiivisesti, suunnitelmallisesti ja pitkäjänteisesti vastaamaan kunnan kasvuun ja kehitykseen. Pirkkalan kunta pyrkii maanhankinnassa ensisijaisesti lievimmän keinon periaatteen mukaiseen ratkaisuun ja vapaaehtoinen kauppa onkin ensisijainen maanhankinnan työväline. Vapaaehtoisessa kaupassa on tärkeää, että maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti. Maa-alueet hankitaan kunnalle ennen alueiden kaavoituksen käynnistämistä. Erityisesti pyritään hankkimaan laajoja raakamaa-alueita. Raakamaata hankitaan niin, että se tyydyttää asuntotuotannon, elinkeinotoiminnan ja palvelujen aluetarpeet. Maata hankittaessa pyritään raakamaan hinta kunnassa ja seudulla pitämään vakaana. Vakaa maan hinta ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu on edellytys myös vapaaehtoisten kauppojen syntymiselle.

Keskeisillä alueilla kunnan kehityksen ja edun vaatiessa käytetään tarvittaessa kaikkia lainsäädännön ja säädösten tuomia mahdollisuuksia maanhankinnan turvaamiseksi.

Kunnan omistuksessa olevia maa-alueita voidaan käyttää vaihto-omaisuutena tarpeellisten raakamaiden hankinnassa.




Kartta keskeisistä lyhyen ja pitkäntähtäimen maanhankinta-alueista

## 3.3 Maankäytön suunnittelu

Kunnan kasvun ja kehityksen turvaaminen sekä yhdyskuntarakenteen ohjaus ja laadukkuus tapahtuu pääsääntöisesti kaavoituksella.

Kaavoitus pyritään kohdistamaan kunnan omistamille alueille ja aina kun kyseessä on uudisalueen asemakaavoitus. Kunnan omalla kaavoituksella voidaan parhaiten varmistaa sekä ohjata kunnan kasvua, rakentamisen monimuotoisuutta, aluerakentamisen ekologisuutta sekä palvelujen toimivuutta ja saatavuutta. Poikkeukset tekevät asemakaavamuutokset sekä ensimmäisessä asemakaavassa osoitettavat yleiset alueet, jotka on tarkoitettu kunnan laitokselle tai kunnan muihin tarpeisiin. Ensimmäiseen asemakaavaan voidaan yleisten alueiden lisäksi myös osoittaa maisema- tai luonnonsuojelualueita ja rakennushistoriallisesti merkittäviä suojeltavaksi esitettäviä rakennuksia. Yksittäinen olemassa oleva rakennuspaikka voidaan osoittaa laadittaessa ensimmäistä asemakaavaa alueelle, jos rakennuspaikalle ei osoiteta MRL:n mukaista merkittävää rakennusoikeuden lisäystä eikä kaavoitus näin ollen johda maankäyttösopimuksen laatimistarpeeseen.

Pirkkalan yhdyskuntarakenteen tiivistyessä yhä suurempi osa kaavoituksesta toteutuu asemakaavojen muutoshankkeina. Erityisesti kerrostalojen ja rivitalojen rakentamiseen tähtäävät muutoshankkeet tulee huomioida osana kunnan kokonaisvaltaista kaavoitusta. Kaavamuutoshankkeiden käsittely toteutetaan kunnanhallituksen määrittelemän prosessin mukaisesti. Kaavamuutoshankkeiden kokonaismäärää ja hakuprosessien tilaa seurataan kunnanhallituksen määrittelemällä tavalla.

Kunta käyttää lähtökohtaisesti kumppanuuskaavoitusmenettelyä kunnan edun mukaisissa asemakaavamuutostilanteissa, joissa kunnan omistama tontti sijoittuu yhdyskuntarakennetta tiivistävässä hankkeessa selkeästi yksityisen kehitettävän tontin yhteyteen muodostaen tarkoituksenmukaisen aluekokonaisuuden. Kumppanuuskaavoitusmenettelyssä aluetta kehitetään yhteistyössä kunnan asettamien laatutavoitteiden mukaisesti ja kunta toimii kaavanlaatijana. Näissä erityistapauksissa kunta sitoutuu myymään tai vuokraamaan asemakaavamuutoksen kautta muodostuvat tontit tai tontinosat ensisijaisesti yhteistyökumppanille kunnanhallituksen luovutusehtojen mukaisesti. Kaavamuutoksen yhteydessä laaditaan normaali maankäyttösopimus.

Yhdyskuntasuunnittelun keskeiset tavoitteet ovat keskustojen kehittäminen, olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistäminen, palveluverkon kehittäminen, monimuotoinen asuminen sekä elinkeinoelämän tarpeiden huomioiminen. Kaikessa suunnittelussa huomioidaan ekologinen ja taloudellinen toimintatapa. Pirkkala on kuntana ja osana Tampereen kaupunkiseutua sitoutunut hiilineutraaliustavoitteisiin. Pirkkala liittyi valtuuston päätöksellä Kohti hiilineutraalia kuntaa (Hinku) - verkostoon helmikuussa 2019. Päätös tukee koko maakunnan hiilineutraaliustavoitteisiin pääsemistä. Rakennetun ympäristön sekä rakennuksien ekologisuus, laadukkuus ja toimivuus varmistetaan kaavoituksen yhteydessä kaavamääräyksien avulla. Rakennusvalvonta ohjeistaa ja valvoo laadullisten tavoitteiden sekä kaavamääräysten toteutumista.

Yleiskaavavarantoa tulisi kunnassa olla vähintään viiden vuoden asukaskasvua vastaava määrä ja asemakaavavarantoa tulisi olla vähintään kolmen vuoden asukaskasvua vastaava määrä. Aikataulullisesti alueen asemakaava on hyväksytty valtuustossa vähintään kaksi vuotta ennen suunnitellun tontinluovuttamisen aloittamista.

## 3.4 Maankäyttösopimukset

Maankäyttösopimuksia ei käytetä lähtökohtaisesti raakamaa-alueiden kaavoituksessa eli alueen ensimmäisessä asemakaavassa. Maankäyttösopimuksia käytetään asemakaavoitettujen tonttien käyttötarkoituksen tai rakennusoikeuden muutostilanteissa sekä osana isompaa asemakaavamuutoskokonaisuutta kunnan ja yksityisen maanomistajan yhteishankkeena. Näitä ovat yleisesti asemakaavamuutostilanteet, joissa kunta uudelleen kaavoittaa jo olemassa olevia ja rakennettuja alueita joihin yksityisen olemassaolevat tontit liittyvät..

Raakamaatilanteissa maankäyttösopimuksia laaditaan vain erityisin perustein tai kunnan kokonaisedun sitä vaatiessa. Erityisiksi perusteiksi katsotaan alueet, joilla on luonnonsuojelun tai luonnonympäristön arvokkaita kohteita, muinaismuistolain, erityisen kulttuuriperinnön tai rakennussuojelun perusteella olevia arvokkaita alueita tai ympäristöriskejä. Mahdolliset muut erityiset perusteet raakamaan kaaavoittamisen osalta sekä kunnan kokonaisedun mukaiset erityistilanteet linjataan tarvittaessa asunto ja maapoliittisen ohjelman päivitysten yhteydessä.

Maankäyttösopimuksissa sovitaan kunnan ja yksityisen maanomistajan kanssa asemakaavasta kunnalle aiheutuvien yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaamisesta. Maankäyttösopimus laaditaan, kun maanomistaja saa asemakaavalla merkittävää hyötyä.

Maankäyttösopimuksissa edellytetään maksua kaava-alueen aiheuttamista välittömistä yhdyskuntarakenteen kustannuksista ja aluetta merkittävissä määrin palvelevista laajemmista yleisistä yhdyskuntarakenteen kustannuksista, joita on arvioitu syntyvän seuraavan 10 vuoden kuluessa. Yleiset yhdyskuntarakentamisen kustannukset muodostuvat aluetta palvelevien toimintojen rakentamisesta, kunnallistekniikan suunnittelusta ja rakentamisesta, kaavoituksen- ja mittauksen kustannuksista sekä maanhankinnasta. Maankäyttösopimuksien maksuissa peritään myös osa kaava-aluetta palvelevien joukkoliikenteen, liikenneverkon, virkistysalueiden, puisto- ja urheilupalvelujen toimintojen toteuttamisesta aiheutuvista kustannuksista. Maankäyttösopimuksen maksimikorvaus voi olla 60 % asemakaavasta johtuvasta asemakaavan mukaisesta tontin arvonnoususta.

Yhdyskuntarakentamisen kustannukset, joka peritään maankäyttösopimuksessa, määräytyvät erillisen kunnanhallituksen hyväksymän laskenta-avaimen mukaisesti. Laskenta-avaimessa käytettävät tontin lakisääteisen arvonnousun ajantasaisuuden varmistamiseksi laaditaan auktrisoidun ulkopuolisen arvioitsijan toimesta hinnoitteluselvitys vähintään kahden vuoden välein.

Maankäyttösopimuksissa perittäviä korvauksia alentavina tekijöinä voidaan huomioida Pirkkalan kunnan korkean laatutason tavoite, rakenteellinen pysäköinti, haastava täydennysrakentaminen, rakennussuojelulliset perusteet, erityinen energiatehokkuus ja ekologisuus. Lisäksi kunta voi ympäristö- tai strategisten tavoitteiden toteuttamiseksi pienentää perittävää korvausta. Myös purkavan uudisrakentamisen aiheuttamia purkukustannuksia voidaan huomioida korvausta alentavina tekijöinä. Maankäyttösopimuksien alentavien tekijöiden yhteisvaikutus voi olla enintään 50 % maankäyttömaksun suuruudesta.

## 3.5 Kehittämiskorvaus

Kehittämiskorvauksen käyttöä asemakaavoituksessa pyritään välttämään. Mikäli menettelyä joudutaan kuitenkin käyttämään, kehittämiskorvausta käytetään MRL 12a luvun mukaisesti, ja kehittämiskorvaus peritään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

## 3.6 Kehittämisaluemenettely

Kunnan edun mukaisesti voidaan alueita osoittaa tarvittaessa kehittämisalueiksi. Menettelyyn ryhtymisestä harkitaan tapauskohtaisesti

## 3.7 Etuosto-oikeus

Etuosto-oikeutta käytetään muuta maankäyttöä täydentävänä maanhankintamuotona maakuntakaavan tai yleiskaavan yhdyskuntarakentamiseen tarkoitetuilla alueilla, virkistysalueilla, suojelualueilla ja muutoin strategisesti tärkeillä alueilla. Etuosto-oikeuden käytön perusteena voi olla myös yksityisten välisen maakaupan huomattava alihintaisuus, esimerkiksi metsämaan tai peltomaan kaupoissa, vaikka kohde ei sijoittuisikaan kunnan kannalta keskeisille alueille.

## 3.8 Lunastus

Luvanvaraiseen lunastusmenettelyyn voidaan turvautua erikseen niin päätettäessä keskeisillä maanhankinta alueilla, mikäli muut maanhankintakeinot eivät ole tuottaneet tulosta. Raakamaan lunastusmenettelyyn voidaan lähtökohtaisesti edetä, kun neuvotteluista huolimatta ei ole päästy molempia osapuolia tyydyttävään ratkaisuun. Lunastushakemuksen edellytyksenä on, että asianosaiselle maanomistajalle on annettu kirjallisesti tarjous kunnan puolelta, eikä se ole johtanut vapaaehtoiseen ratkaisuun 6 kk:n kuluessa tarjouksen antamisesta. Kunta käyttää lunastus- ja vaihto-oikeutta asemakaava alueella sekä asemakaavan toteuttamista helpottavaa lunastusta MRL:n sekä KML:n mukaisesti.

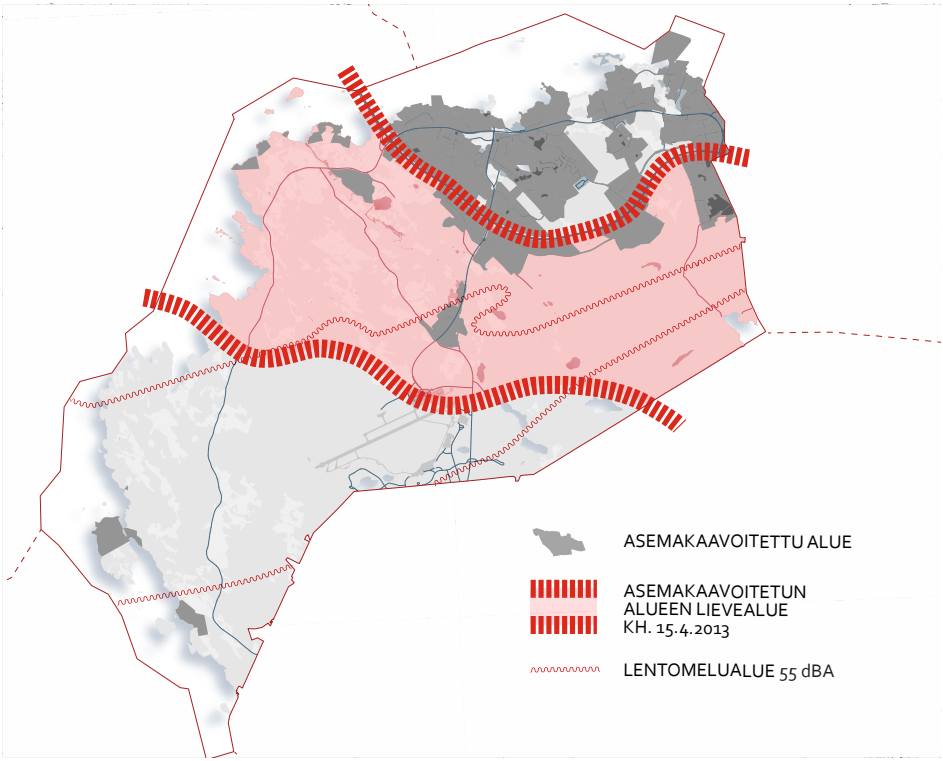
## 3.9 Haja-asutus

Hajarakentamisessa kunta noudattaa edelleen 2000-luvun alusta lähtien noudatettua maltillista linjaa. Pirkkalan kunta on hyväksynyt kaupunkiseudun rakennesuunnitelman sekä sitä konkretisoivan MAL-aiesopimuksen. Suunnitelman mukaan kaupunkiseudun kasvu ohjataan yhdyskuntarakennetta eheyttäen. Tavoitteena on ekologisesti, taloudellisesti ja sosiaalisesti kestävä kaupunkiseutu. Tiivis yhdyskuntarakenne mahdollistaa lyhyet etäisyydet palveluihin, tehokkaat joukkoliikennepalvelut, pienemmät liikennepäästöt, tehokkaan kunnallisteknisten verkostojen käytön, urbaanin yhteisöllisyyden ja myös sosiaalisesti rikkaan ympäristön. Asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella on tärkeätä turvata suunnitteluvara myöhemmälle kaavoitukselle. Tällä toimenpiteellä varmistetaan suunnitelmallinen yhdyskuntarakenteen laajentuminen kunnan tulevaisuuden pääkasvusuunnissa.

Pirkkalan kasvua ohjataan yhdyskuntarakennetta eheyttäen. Tällä tarkoitetaan, että lähtökohtaisesti Pirkkalan kunta ohjaa rakentamista kuntakeskukseen ja nauhataajamaan. Tavoite on haja-asutusalueen säilyttäminen harvaan asuttuna ja maaseutumaisena kuitenkin edelleen mahdollistaen sen elinvoimaisuuden. Kunta on sitoutunut seudullisesti yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja suunnittelemattoman rakentamisen hillitsemiseen asemakaava-alueen läheisyydessä olevilla lievealueilla, mihin rakentamispaine erityisesti kohdistuu. Kunta säilyttää suunnitteluvaran tulevalle kasvulle ja kehitykselle asemakaavan lievealueella, jolle ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja ilman oikeusvaikutteista yleis- tai asemakaavaa. Hajarakentamisen painetta lievealueella pyritään lieventämään riittävällä yleis- ja asemakaavoituksella. Edellisten lisäksi lentomelualue muodostaa rajoitteen asuntorakentamiselle.

Suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamismenettely vaativat aina erityistä harkintaa ja siihen kielteisesti ja myönteisesti vaikuttavia seikkoja tutkitaan tapauskohtaisesti. Lähtökohtana on, että asuntorakentaminen suunnittelutarvealueella ratkaistaan asemakaavalla. Kunnanhallitus määrittelee reunaehdot suunnittelutarveratkaisuille ja poikkeamismenettelyille sekä emätilatarkasteluille huomioiden maapoliittisen ohjelman linjaukset, voimassaolevan rakennusjärjestyksen, yhdyskuntarakenteen hajautumisesta aiheutuvat kustannukset sekä kunnan sopimukselliset velvoitteet.

Suunnittelutarvealueilla tehdään aina emätilatarkastelu yhtenäisin mitoitusperustein, millä turvataan maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Mitoitusperusteena käytetään Pirkkalan kunnassa 2000 –luvun alkupuolelta asti käytössä ollutta mitoitusta, jonka mukaan emätila voi saada rakennuspaikkoja enintään 1 rakennuspaikka / 7ha. Emätilatarkastelun leikkausajankohtana käytetään vuotta 1959. Lisäksi maa- ja metsätalousalueille haettavan vakituisen asuinrakennuspaikan tulee täyttää hakemushetkellä voimassa olevat rakennuspaikalta vaadittavat edellytykset.




*Lievealue sekä lentomelualue*

## 3.10 Yhteenveto maapoliittisen ohjelman tavoitteista

**Kunnan maapolitiikan tavoite on luoda edellytykset ja toimintatavat maan hankkimiselle yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin pitkällä aikavälillä.** Raakamaahankinnan turvaaminen on keskeistä onnistuneessa maapolitiikassa. Riittävällä ja pitkäjänteisellä raakamaan hankinnalla turvataan suunnitelmallinen yhdyskuntarakenteen kehitys, jossa optimaalisella sijainnilla sijaitsevia maa-alueita kehitetään mm. asumiselle, palveluille, elinkeinoille, virkistykselle, liikenteelle ja kulttuurille vastaamaan kunnan tarpeita. Kunnan kasvu ja kehitys edellyttää kunnalta jatkuvaa raakamaa hankintaa ja sen kaavoitusta.

**Kunnan tavoite on hankkia asemakaavoitettavat maa-alueet kunnan omistukseen.** Tässä onnistuminen antaa parhaat mahdollisuudet kunnan asukasmäärän kasvun ohjaamiseen sekä sen aiheuttamien palveluiden oikea-aikaiselle toteuttamiselle ja sijoittamiselle kuntatalouden kannalta järkevästi. Kunnallistekniikan sekä siihen liittyvien julkisten palvelujen suunnittelu ja toteutus on jatke hyvälle maapolitiikan hoidolle.

**Kunnan tavoite on pyrkiä maanhankinnassa ensisijaisesti lievimmän keinon periaatteen mukaiseen ratkaisuun ja vapaaehtoiseen kauppaan.** Kunta on valmis käyttämään keskeisillä alueilla kunnan kehityksen ja edun mukaisesti tarvittaessa kaikkia lainsäädännön ja säädösten tuomia mahdollisuuksia maanhankinnan turvaamiseksi.

**Kunnan tavoite on kaavoittaa pääsääntöisesti vain omia maitaan, eikä maankäyttösopimuksia lähtökohtaisesti laadita raakamaan osalta.** Maankäyttösopimuksia käytetään asemakaavoitettujen tonttien käyttötarkoituksen tai rakennusoikeuden muutostilanteissa. Omien maiden kaavoituksella varmistetaan erityisesti monipuolinen asuminen, erityisryhmien huomioiminen, aluerakentamisen ekologisuus sekä palvelujen toimivuus ja saatavuus.

**Kunnan tavoite on tarjota riittävästi kohtuuhintaisia tontteja eri käyttötarkoituksiin eri alueilta.** Omien maiden kaavoituksella kunta pystyy parhaiten hallinnoimaan monipuolista tonttitarjontaa ja vastaamaan kunnan tasapainoisen kasvun ja kehityksen tavoitteisiin. Lisäksi kaavoituksen tuoman ta-loudellinen hyöty saadaan täysimääräisenä kunnalle kunnan asukkaiden tarvitsemien palveluiden järjestämiseen sekä yhdyskuntarakentamisen kustannusten kattamiseksi.

**Kunnan tavoite on ohjata kasvua yhdyskuntarakennetta eheyttäen** sekä turvataan tulevaisuuden suunnitteluvara asemakaavan lievealueella. Hajarakentamisessa kunta noudattaa edelleen 2000-luvun alusta lähtien noudatettua maltillista linjaa. Tällä tarkoitetaan Pirkkalan kunnassa rakentamisen ohjaamista kuntakeskukseen ja nauhataajamaan tukeutuen sekä haja-asutusalueen säilyttämistä harvaan asuttuna ja maaseutumaisena.

## 3.11 Maapoliittinen päätöksenteko

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY -keskus)
»» arvioi ja neuvottelee kunnan kanssa osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä
»» käy kehittämiskeskustelun kunnan kanssa
»» osallistuu viranomaisneuvotteluihin merkittävissä yleis- ja asemakaavoissa
»» voi tehdä valituksen ja oikaisukehotuksen asioissa, joilla on seudullista merkittävyyttä

Kunnanvaltuusto (kv)
»» päättää yleiskaavat ja merkittävät asemakaavat
»» päättää asunto ja maapoliittisen ohjelman
»» päättää rakennusjärjestyksen
»» päättää talousarviossa kiinteän omaisuuden hankintamäärärahasta

Kunnanhallitus (kh)
»» valmistelee kv:lle yleiskaavat ja kv:ssa käsiteltävät asemakaavat
»» päättää asemakaava laatimisesta
»» päättää asemakaavan ja tonttijaon laatimisesta perittävästä taksasta
»» päättää kiinteän omaisuuden hankinta- ja myyntiasiat
»» päättää vähäiset asemakaavan muutokset
»» päättää kaavan ajanmukaisuudesta
»» päättää rakennus- ja toimenpidekiellosta
»» päättää maankäyttösopimukset
»» päättää tonttien luovutuksessa sovellettavista luovutusmuodoista ja hinnoitteluista
»» päättää katualueen ilmaisluovutustaksan perimisestä
»» päättää kunnan lausunnon antamisesta naapurikuntien yleiskaavaehdotuksista sekä naapurikuntien maanainesten ottolupa-asioista
»» päättää etuosto-oikeuden käyttämisestä ja käyttämättä jättämisestä

Yhdyskuntalautakunta (Yla)
»» valmistelee kunnanhallitukselle asemakaavat ja -muutokset
»» päättää suunnittelutarveratkaisuista ja poikkeamisista
»» päättää lausunnon antamisesta poikkeamisesta ja suunnittelutarveratkaisusta elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (ELY-keskukselle)
»» päättää erillisen tonttijaon laatimisesta ja hyväksymisestä

PIRKKALA

ASUNTO- JA MAAPOLIITTINEN OHJELMA