



**SIILINJÄRVEN KUNTA**

**Maankäyttöpoliittinen ohjelma 2022**

KH 17.10.2022

KV 7.11.2022

## Sisältö

<b>1</b>	<b>Lähtökohdat</b> .....	<b>1</b>
1.1	Kuntastrategia .....	1
1.2	MAL-sopimus .....	1
1.3	MRL uudistus .....	2
<b>2</b>	<b>Tavoitteet</b> .....	<b>2</b>
2.1	Kasvutavoitteet lukuina .....	2
<b>3</b>	<b>Maankäytön suunnittelu</b> .....	<b>3</b>
3.1	Keskustojen kehittäminen .....	3
3.2	Taajamien täydentäminen ja eheyttäminen .....	3
3.3	Yritystoiminnan alueiden kehittäminen .....	3
3.4	Uudet asuinpientaloalueet .....	3
3.5	Taajamien lieve- ja kehittämisalueet .....	3
3.6	Kylien täydennysrakentaminen .....	3
3.7	Maaseuturakentamisen edistäminen .....	4
3.8	Tulevaisuuden taajama-alue ja varaukset .....	4
3.9	Lentoliikenteen melualueet .....	4
3.10	Kaivostoiminnan alue ja sen konsultointivyöhykkeet .....	4
3.11	Vapaa-ajan-asunnon rakennuspaikan muuttaminen vakituiseen asumiseen .....	4
<b>4</b>	<b>Maapolitiikka</b> .....	<b>5</b>
4.1	Maanhankinta .....	5
4.2	Hinnan muodostumisen periaatteet .....	5
4.2.1	Vapaaehtoiset kaupat .....	5
4.2.2	Etuosto-oikeus .....	5
4.2.3	Lunastus .....	5
4.2.4	Maankäyttösopimukset .....	5
4.2.5	Kehittämiskorvaukset ja kehittämisaluemenettelyt .....	6
4.3	Maan luovutus .....	6
4.3.1	Luovutustavat .....	6
4.3.2	Rakennuspaikkojen hinnoittelu .....	6
4.3.3	Vuokrasopimusten uusimisen käytännöt .....	7
<b>5</b>	<b>Toteuttaminen ja seuranta</b> .....	<b>7</b>
5.1	Raakamaavaranto .....	7
5.2	Kaavavaranto .....	7
5.3	Rakennuspaikkavaranto .....	7
5.4	Luovutetut rakennuspaikat .....	7

## 1 Lähtökohdat

### 1.1 Kuntastrategia

Kuntastrategia 2025 hyväksyttiin 16.6.2022 kunnanvaltuustossa. Päivitetystä kuntastrategiassa Siilinjärven kunnan strategiset tavoitteet ovat ketterä kehittäjä, hyvinvoiva arki ja elinvoimainen ympäristö. Siilinjärven visio on Suomen sykkivin kasvukunta, ihmisen kokoiselle elämälle. Toiminta-ajatuksena on että ”Olemme olemassa kuntalaisia varten, hyvinvointia ja elinvoimaa kehittäen.”

Ketterä kehittäjä:

- Sujuvaa arkea asiointia ja palveluja
- Digitalisaation kehittäminen
- Toimivat yhteydet – sujuvuus tuo sykkivyyttä
- Yritysten ja yhteisöjen toimintaedellytysten vahvistaminen
- Kunta kehittää omaa tekemistä ketterästi

Hyvinvoiva arki:

- Hyvän arjen turvaaminen vauvasta vaariin
- Tavoitteena edistää mielen hyvinvointia
- Terveysten ja turvallisuuden edistäminen
- Ennaltaehkäisyyn panostaminen
- Yhteistyö hyvinvointialueen kanssa

Elinvoimainen ympäristö:

- Kehitetään elinvoimaa ympäristöä kunnioittaen
- Laadukas kaavoitus ja ajankohtainen maankäyttöpolitiikka
- Kestävä rakentaminen
- Kiertotalouden edistäminen
- Sujuva ja turvallinen liikkuminen

### 1.2 MAL-sopimus

Kuopion kaupunkiseudun MAL-sopimus 2021-2031 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 31.5.2021. Sopimuksen tarkoituksena on vahvistaa kuntien keskinäistä sekä seudun ja valtion yhteistä sitoutumista seudun kehittämistä koskeviin osapuolten yhteisiin tavoitteisiin ja niiden edellyttämiin toimenpiteisiin.

Sopimuksen toimenpiteillä luodaan edellytyksiä seudullisesti tarvetta vastaavalle monipuoliselle asuntotonttarjonnalle ja asuntotuotannolle sekä liikennejärjestelmän ja maankäytön yhteensovittamiselle ja kehittämiselle. Tavoitteena on edistää vähähiilistä ja kestävästä yhdyskuntarakennetta ja sitä tukevaa liikennejärjestelmää ilmastonmuutoksen torjumiseksi sekä mahdollistaa sujuva arki, työmarkkinoiden toimivuus ja elinkeinoelämän elinvoimaisuus. Tavoitteena on torjua segregatiota ja asunnottomuutta sekä edistää asuinalueiden monimuotoisuutta ja alueiden asuntokannan monipuolisuutta. Tavoitteena on kasvattaa kestävien liikkumismuotojen osuutta liikennesuoritteesta, parantaa liikenneturvallisuutta ja lisätä työpaikkojen ja palveluiden saavutettavuutta.

Sopimuksessa määritellään tavoitetila ja seuraavien 11 vuoden kehityspolku sekä konkreettiset, vaikuttavimmat ja kuntien keskinäistä ja/tai kuntien ja valtion yhteistyötä edellyttävät maankäyttöä, asuamista ja liikennejärjestelmän kehittämistä koskevat tavoitteet ja konkreettiset toimenpiteet vuosille 2021–2023. Sopimus tarkistetaan rullaavasti eduskuntavaalikausittain.

Keskeisimmät toimenpiteet maankäytön suunnitteluun ja maapolitiikkaan liittyen:

- Kaupunkiseutusuunnitelman laatiminen yhteistyössä ELY-keskuksen ja Pohjois-Savon liiton kanssa.
- 80 % asumisen uudesta kerrosalasta ohjataan keskuksiin, joukkoliikennevyöhykkeille tai vahvan joukkoliikenneverkon palvelualueelle.
- Noin kolmannes kaupunkiseudun asuntotuotannosta toteutetaan kohtuuhintaisena valtion tukemana asuntotuotantona tai vapaarahoitteisena vuokratuotantona.
- Kaupunki- ja seuturakenteen kehittämisessä ja asuntotuotannossa sitoudutaan yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen sekä viihtyisään ja asukkaita aktivoivaan elinympäristöön
- Aktiivisia maaseutukeskuksia ja kyllien asumismahdollisuuksia kehitetään
- Asuinalueiden tasapainoiseen kehitykseen segregaaation ehkäisemiseksi kiinnitetään huomiota osana strategista suunnittelua.
- Vanhoja lähiöitä ja vanhaa asuntokantaa kehitetään.

### 1.3 MRL uudistus

Suomen hallitus on sopinut asioista, jotka maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksesta toteutetaan. Eduskuntaan viedään hallituksen esitys uudeksi rakentamislainsäädännöksi sekä maankäyttö- ja rakennuslain muutos, jolla nykyiset rakentamisen pykälät kumotaan ja lakiin lisätään säännökset alueidenkäytön digitaalisuudesta. Hallituksen esitys on tarkoitus antaa eduskunnalle alkusyksystä, ja laki tulisi voimaan 1.1.2024.

## 2 Tavoitteet

- Riittävä, laadukas, monipuolinen ja kohtuuhintainen rakennuspaikkatarjonta asumisen, yrittämisen ja palvelujen tarpeisiin
- Kirkonkylän ja Etelä-Siilinjärven alueita kehitetään tasapuolisesti
- Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja täydennysrakentaminen
  - rakennetun infran hyödyntäminen
  - palveluiden ja työpaikkojen saavutettavuuden parantaminen eri väestöryhmien kannalta
  - henkilöautoliikenteen tarpeen vähentäminen sekä kevyenliikenteen ja
  - joukkoliikenteen toimintaedellytysten parantaminen
- Rakennuspaikkojen luovutuksesta saatavilla tuloilla katetaan kunnalle maanhankinnasta ja yhdyskuntarakenteen toteuttamisesta aiheutuvat velvoitteet pitkällä aikavälillä

### 2.1 Kasvutavoitteet lukuina

Rakentamisen määrä on vähintään 180 asuntoa ja 50 uutta työpaikkaa vuodessa.

Uusien rakennuspaikkojen tavoiteltu asuntojakauma:

- 45 % omakoti- ja paritaloasuntoja, joista 2/3 asemakaava-alueilla (54 kpl) ja 1/3 niiden ulkopuolella (27 kpl)
- 20 % rivitaloasuntoja (36 kpl)
- 35 % kerrostaloasuntoja (63 kpl)

Jatkuva 10 vuoden tarvetta vastaava määrä raakamaata pientaloasumisen (OKT, PT ja RT) asemakaavoittamiseen on 240 ha sekä yritystoimintaan 100 ha.

### 3 Maankäytön suunnittelu

Maankäytön suunnittelua tehdään Siilinjärvi -malliin 2040 perustuen (liitteenä 1). Tavoitteena on kaavareservi 3-5 vuoden asuntorakentamiseen ja 5 vuoden yritysraakentamiseen. Julkisille palveluille varataan riittävästi rakennuspaikkoja kaavoissa.

#### 3.1 Keskustojen kehittäminen

- Julkiset palvelut ja päivittäistavarakauppa pyritään sijoittamaan keskusta-alueille
- Toreja ja niiden ympäristöä kehitetään vetovoimaisiksi ”kuntalaisten olohuoneiksi”
- Keskustoja pyritään elävöittämään mm. täydentävällä kerrostaloasumisella, erikoistavarakaupalla ja muilla kuntalaisia palvelevilla toiminnoilla
- Tehokkaampaa rakentamista edistetään sijoittamalla pysäköintiä pysäköintilaitoksiin
- Katutaso liiketiloja mahdollistetaan keskustan kaavoissa

#### 3.2 Taajamien täydentäminen ja eheyttäminen

- Nykyistä asemakaavoitettua taajama-aluetta eheytetään täydentävällä rakentamisella nykyistä katu- ja kunnallisteknistä verkostoa hyödyntäen
- Alueella mahdollistetaan vanhan rakennuskannan uudistaminen tehokkaammalla rakentamisella, esim. vanhoja rivitalorakennuspaikkoja kaavoitetaan kerrostaloasumiseen
- Kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle (vuokra ja ASO) osoitetaan kaavoissa n. kolmasosa uusista kerrostalorakennuspaikoista
- Väestön ikääntyminen huomioidaan ja varataan riittävästi rakennuspaikkoja seniori- ja palveluasumiseen.
- Alueella säilytetään ja kehitetään riittävästi virkistysalueita sekä yhteyksiä luontoon ja ulkoliikunta-alueille

#### 3.3 Yritystoiminnan alueiden kehittäminen

- Uudet yritysalueet sijoitetaan liikenteellisesti hyvin saavutettaville paikoille valta- ja kantateitä hyödyntäen
- Nykyisiä yritysalueita täydennetään monipuoliseen yritystoimintaan
- Tilaa vaativaa kauppaa voidaan sijoittaa näille alueille
- Yritystoimintaan hyödynnetään myös alueita, joilla ympäristöhäiriöt eivät mahdollista asumista

#### 3.4 Uudet asuinpientaloalueet

- Uudet asuinpientaloalueet sijoitetaan taajamien lähiympäristöön yhdyskuntarakennetta täydentäen
- Asuminen sijoitetaan pääosin joukkoliikennevyöhykkeelle nykyisten joukkoliikennereittien varalle
- Tarjotaan monipuolisia rakennuspaikkoja erilaisiin asumistarpeisiin
- Pyritään luomaan laadukkaita, omaleimaisia ja houkuttelevia asuinalueita

#### 3.5 Taajamien lieve- ja kehittämisaalueet

- Asuin- ja yritysalueiden kaavoittamiseen tarvittavan raakamaan hankintaa painotetaan tälle alueelle
- Alueen rakentaminen toteutetaan suunnitellusti yleis- ja asemakaavoilla pääosin kunnan omistamille maille
- Hajarakentamisen lupia käsitellään tapauskohtaisesti tulevaisuuden maankäyttö huomioiden

#### 3.6 Kylien täydennysrakentaminen

- Asuinrakentamista ohjataan kyläyleiskaavoilla kyläalueen hyvillä rakentamiskelpoisilla paikoilla

- Kaavat mitoitetaan tavoitellun 10-20 vuoden rakentamisen tarpeen mukaan kyläkohtaisesti rakennuspaikkojen toteutumisen huomioiden

### 3.7 Maaseuturakentamisen edistäminen

- Kylien ympäristössä mahdollistetaan maaseutumainen asuminen oleviin palveluihin, tiestöön ja vesihuoltoon tukeutuen
- Uudisrakentaminen luvitetaan suunnittelutarveratkaisuilla (mitoitus yleiskaavoissa 2-3 rp / 10 ha)
- Yhtenäiset peltoalueet pyritään säilyttämään viljelykäytössä

### 3.8 Tulevaisuuden taajama-alue ja varaukset

- Alueella varaudutaan seudun pitkän aikavälin kasvutarpeisiin
- Hajarakentamisen lupia käsitellään tapauskohtaisesti tulevaisuuden mahdollinen maankäyttö huomioiden
- Kunta pyrkii hankkimaan maata näiltä alueilta jo hyvissä ajoin ennen yleiskaavoitusta

### 3.9 Lentoliikenteen melualueet

- Alueen rakentamista ohjataan yleiskaavoilla ja suunnittelutarveratkaisuilla
  - yli 60 dBA – ei sallita uusia melulle herkkiä toimintoja
  - 55–60 dBA – pienimuotoinen täydennysrakentaminen voidaan tapauskohtaisesti sallia

### 3.10 Kaivostoiminnan alue ja sen konsultointivyöhykkeet

- Alueen rakentamista ohjataan yleiskaavoilla ja suunnittelutarveratkaisuilla
  - kaivostoiminnan sisempi konsultointivyöhyke – ei sallita uusia melulle herkkiä toimintoja
  - kaivostoiminnan ulompi vyöhyke – toiminnan haittavaikutukset huomioidaan tarkemmassa suunnittelussa - toiminnanharjoittajan lausunto uusia rakennuspaikkoja luvitettaessa

### 3.11 Vapaa-ajan asunnon rakennuspaikan muuttaminen vakituisen asumiseen

Mökin muuttaminen pysyvään asumiseen on mahdollista, kun rakennuspaikalla täyttyvät seuraavat kriteerit:

- rakennuspaikalle on järjestettävissä ympäri vuoden käytössä oleva pääsytie (136 §)
- rakennuspaikan koko on yli 3000 m<sup>2</sup>, mikäli liittyy viemäriverkkoon yli 2000 m<sup>2</sup> (MRL 116 §)
- rakennuspaikan käyttötarkoituksen muuttamisen vaatima tuleva rakentaminen on sijoitettavissa määräysten mukaisesti riittävän etäälle naapurin maasta, teistä ja rannasta
- rakennuspaikalle on järjestettävissä riittävä sekä laadukas talousvesi ja jätevedet voidaan hoitaa ilman haittaa ympäristölle (136 §)
- rakennuspaikalle ei kohdistu merkittävää ympäristöhäiriötä kuten melua, ilmansaasteita, tärinää, tulvaa tai muuta asumisen turvallisuuteen vaikuttavaa tekijää, joiden vuoksi ympärivuotisen asumisen voitaisiin katsoa lisäävän häiriölle altistumisen määrää
- rakennuspaikka tukeutuu olemassa olevaan asutukseen sekä peruspalveluihin (koulu-, terveydenhuolto-, kotipalvelut) eikä muutoksesta aiheudu kunnalle lisäkustannuksia yhdyskuntarakenteen hajautumisen myötä
- Käyttötarkoituksen muutos ja sen tarvitsema tuleva rakentaminen ei aiheuta merkittävää häiriötä naapurustossa olevalle loma-asuntokäytölle

Vakituisiksi asunnoksi muutettavan rakennuksen tulee lisäksi täyttää vakituisen asumiseen asetetut vaatimukset (MRL 117 §).

## **4 Maapolitiikka**

### **4.1 Maanhankinta**

Kunta hankkii ja ylläpitää aktiivisella, johdonmukaisella ja määrätietoisella maanhankinnalla kunnan kannalta strategisilta ja vetovoimaisilta hyvin rakennettavilta alueilta kattavan 10 vuoden tarpeita vastaavan raakamaavarannon, joka luo maankäytön suunnittelulle riittävästi vaihtoehtoja ja tukee väestöasuntotuotanto ja työpaikkatavoitteiden toteutumista. Kunta hankkii maata rakennusmaaksi, liikenneväyliä varten, yhdyskuntatekniikan tarpeita varten, viher-, ja virkistysalueiksi, suojelutarkoituksiin sekä vaihtomaiksi.

Maata hankitaan hyvissä ajoin tarvetta ennakoiden jo ennen alueen tarkempaa suunnittelua. Maanhankintaa kohdennetaan Siilinjärvimalli 2040 mukaisille taajamien täydennys- ja eheyttämisalueille, yritystoiminnan kehittämisalueille, uusien asuinpientalojen alueille, taajamien lieve- ja kehittämisalueille sekä tulevaisuuden taajama-alueille ja –varauksille.

### **4.2 Hinnan muodostumisen periaatteet**

#### **4.2.1 Vapaaehtoiset kaupat**

Maata pyritään hankkimaan pääsääntöisesti vapaaehtoisilla kaupoilla käyttäen maksuvälineenä rahaa tai vaihtomaita. Maata hankittaessa kunnan tarjousten perusteena käytettävä hintataso on yhdenvertainen maanomistajille.

#### **4.2.2 Etuosto-oikeus**

Kunta voi käyttää etuosto-oikeutta maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Kunta voi käyttää etuosto-oikeutta kunnan alueella tapahtuvissa kiinteistökaupoissa, joiden pinta-ala on suurempi kuin 5000m<sup>2</sup>. Etuosto-oikeutta käyttäessään kunta tulee kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan kaupassa sovitulla ehdoilla.

#### **4.2.3 Lunastus**

Kunta hankkii raakamaata ensisijaisesti vapaaehtoisella kaupalla tai vaihdolla. Lain mukaisesti voidaan harkita lunastusluvan hakemista ympäristöministeriöltä.

#### **4.2.4 Maankäyttösopimukset**

Maankäyttösopimuksilla kunta sopii maanomistajan alueiden kaavoittamisesta ja kaavan toteuttamiseen liittyvistä velvollisuuksista. Kunta siirtää sopimuksilla ensisijaisesti alueen yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten velvoitteita maanomistajalle. Maankäyttösopimus sopii tilanteessa, jossa maanomistaja, toteuttajaksi valittu rakennuttaja ja kunta sopivat kolmikantaisesti alueen kaavoittamisesta ja toteuttamisen velvollisuuksista kohtuullisen nopealla aikataululla.

Maankäyttösopimukset soveltuvat täydennysrakentamiskohteisiin ja niitä voidaan käyttää asemakaavoitettujen rakennuspaikkojen käyttötarkoituksen tai rakennusoikeuden muutoksissa. Maankäyttösopimus sopii tilanteessa, jossa maanomistaja, toteuttajaksi valittu rakennuttaja ja kunta sopivat kolmikantaisesti alueen kaavoittamisesta ja toteuttamisen velvollisuuksista kohtuullisen nopealla aikataululla. Maankäyttösopimus ei sovellu uusiin, laajoihin tai epävarmoin ja hitaalla aikataululla toteutuviin alueisiin, joissa yhdyskuntarakentamisen kustannusten rahoittaminen, rakennuspaikkojen kohtuullinen hintataso ja alueen ripeä toteutuminen saattavat tulla ongelmaksi.

Maankäyttösopimuksen korvausprosenttina käytetään 50 % asemakaavan mukaisesta maan arvonnoususta, mutta korvausta voidaan huojentaa, mikäli kohde on hankala ja kalliisti toteutettava.

#### 4.2.5 Kehittämiskorvaukset ja kehittämisaluemenettelyt

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen kehittämis korvausmenettely mahdollistaa yhdyskuntarakentamisen kustannusten perimisen tietyin edellytyksin myös kaavoitettavan alueen maanomistajilta. Menettely on jäykkä ja byrokraattinen, ja jo lain lähtökohtana on pyrkimys ratkaista asia ensi sijassa sopimalla.

#### 4.3 Maan luovutus

Kunta toteuttaa maapolitiikkaa rakennuspaikkojen luovuttamisella rakentajille. Maanluovutuksen tavoitteena on turvata riittävä, oikea-aikainen ja kohtuuhintainen tarjonta. Asuin- ja yritystonttien luovuttajana kunnan rooli on keskeinen. Halutun yhdyskuntarakenteen ohjaamisen kannalta rooli on tärkeä. Vain riittäväällä alueiden tarjonnalla voidaan vaikuttaa missä, miten ja mitä rakennetaan ja siten turvata hyvä yhdyskuntarakenne. Tämä luo edellytykset taloudellisille sekä laadukkaille palveluille ja asuin- ympäristölle.

##### 4.3.1 Luovutustavat

Maata luovutetaan sekä myymällä että vuokraamalla. Keskeisillä liike- ja yritystoiminnan alueilla luovutusmuotona on vain vuokraus. Erikseen päätetyillä erityisen kysytyillä alueilla ja kohteissa luovutusmuotona on myynti käyttäen joko tarjoushintamenettelyä tai laatu- ja tarjoushintamenettelyä jakopuusteena.

Myynti tuottaa kunnalle nopeasti maaomaisuuteen ja yhdyskuntatekniikkaan sidottuja rahoja takaisin, mutta tuoton suuruuden ennustettavuutta rajoittaa rakentamisen suhdanneherkkyys. Vuokraus puolestaan takaa suhdanteista riippumattoman hyvin ennustettavan pitkäjänteisen tulolähteen.

##### *Asuinalueet*

Omakotitalojen rakennuspaikat luovutetaan sekä vuokraamalla että myymällä sen saajan oman valinnan mukaan. Rivi- ja kerrostalorakennuspaikkojen luovutusmuoto on vuokraus tai myynti. Rakennuspaikan ostaminen on mahdollista, kun rakentamisvelvoite on täytetty.

Vuokra-aika on 50 vuotta. Perusvuokra uutta ja uusittavaa vuokrasopimusta tehdessä on 6 % myyntihinnasta, mutta siitä voidaan poiketa erityistapauksissa. Asuntorahaston rahoittamien kohteiden luovutusmuotona on aina vuokraus ja niiden osalta vuokra on 5 % myyntihinnasta. Vuokrat peritään tasavuokrana ja sidotaan indeksiin lain sallimalla tavalla. Tietty osa vuokramäärästä voidaan hyvittää kauppahinnassa rakennuspaikkaa ostettaessa. Luovutuksen yhteydessä peritään lohkomiskulut luovutusmuodosta riippumatta.

##### *Yritysalueet*

Rakennuspaikkoja luovutetaan sekä vuokraamalla että myymällä. Keskeisillä liike- ja yritystoiminnan alueilla luovutusmuotona on vain vuokraus.

Vuokra-aika on 30–50 vuotta ja vuokra on 5 % myyntihinnasta. Vuokrat peritään tasavuokrana ja sidotaan indeksiin lain sallimalla tavalla.

##### 4.3.2 Rakennuspaikkojen hinnoittelu

Rakennuspaikan luovutushintaan vaikuttavat kaava-alueen sijainti ja rakennuspaikan kaavallinen sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus (ei omakotitalot) sekä rakennuspaikan erityiset ominaisuudet (esim. rakennettavuus). Rakennuspaikkojen luovutushinnasto hyväksytään vuosittain kunnanhallituksen toimesta. Vapaat rakennuspaikat hintoineen löytyvät kunnan www-sivuilta.

<https://kartta.siilinjarvi.fi/IMS/fi/?REQUEST=SiteSearch&Basemap=MML%20taustakartta>



### 4.3.3 Vuokrasopimusten uusimisen käytännöt

Vanhan vuokrasopimuksen päättyessä uudet sopimukset tehdään ajankohdan käytössä olevien ehtojen mukaisesti ja myös vuokra tulee olemaan ajankohdan hintatasoa vastaava. Tämä tarkoittaa käytännössä nykyisen vuokran moninkertaistumista. Aivan kunnan keskustassa vanhimpien rakennuspaikkojen vuokra on tällä hetkellä jopa alle 200 € vuodessa. Tämän hetken hintojen mukaan uusi vuokra tulee olemaan 1500–2000 € vuodessa, jopa ylikin. Kun muutos on näin suuri, nousee vuokra uuteen tasoon asteittain viiden vuoden aikana.

Asuinrakennuspaikkojen osalta vuokramiehen vaihtoehtona on tietysti oikeus lunastaa rakennuspaikka omakseen kulloinkin voimassa olevalla hinnalla.

Yritystoimen rakennuspaikkojen jatkovuokraus harkitaan tapauskohtaisesti, koska niissä tulee usein eteen myös tarve käyttötarkoituksen ja rakennusoikeuden muutokseen.

## 5 Toteuttaminen ja seuranta

Maankäyttöpoliittinen ohjelma päivitetään valtuustokauden alussa kuntastrategian kanssa samaan aikaan. Päivitettävä ohjelmaluonnos pidetään nähtävillä, jonka aikana siihen on mahdollisuus esittää kannanottoja.

Maa- ja rakennuspaikkareservin määrää seurataan vuosittain seuraavilla mittareilla.

### 5.1 Raakamaavaranto

Kaavoitusta varten hankittujen maiden määrä:

- tarvetta vastaava määrä asuinpientalorakentamiseen vuosina (tavoite 10 vuotta)
- tarvetta vastaava määrä yritysrakentamiseen vuosina (tavoite 10 vuotta)

### 5.2 Kaavavaranto

Rakentamattomien rakennuspaikkojen määrä (asemakaava voimassa):

- omakotitalorakennuspaikkoja, kpl (tavoite 3 vuoden tarvetta vastaava määrä)
- arvioitu asuntomäärä rivitalorakennuspaikoilla, kpl (tavoite 3 vuoden tarvetta vastaava määrä)
- arvioitu asuntomäärä kerrostalorakennuspaikoilla, kpl (tavoite 3 vuoden tarvetta vastaava määrä)
- yritysrakennuspaikkoja kpl (tavoite 5 vuoden tarvetta vastaava määrä)

### 5.3 Rakennuspaikkavaranto

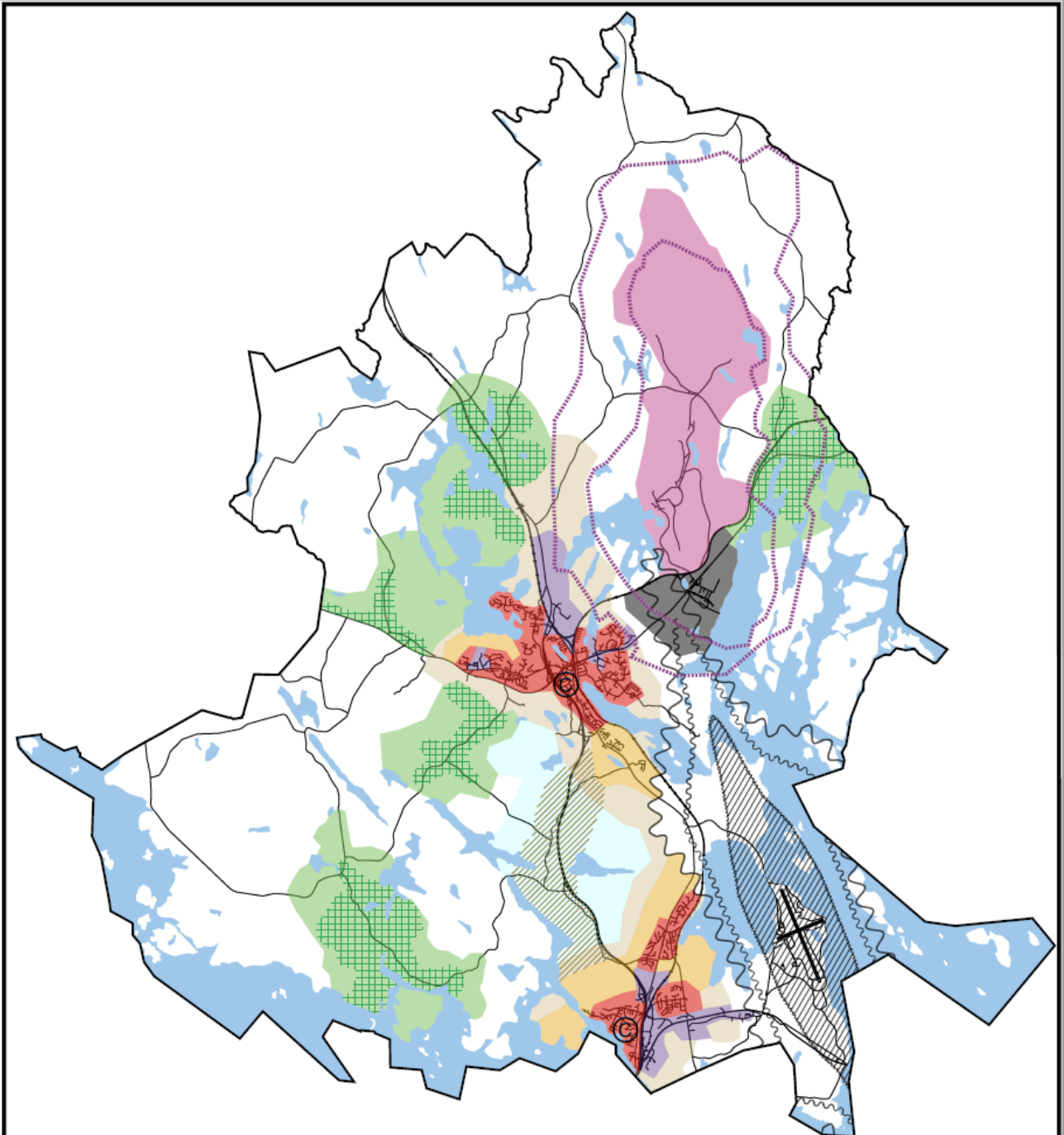
Luovuttamiskelpoisten rakennuspaikkojen määrä (kadut ja kunnallistekniikka valmiina):

- omakotitalorakennuspaikkoja, kpl
- arvioitu asuntomäärä rivitalorakennuspaikoilla, kpl
- arvioitu asuntomäärä kerrostalorakennuspaikoilla, kpl
- yritysrakennuspaikkoja, kpl

### 5.4 Luovutetut rakennuspaikat

Luovutettujen rakennuspaikkojen määrä:

- omakotitalorakennuspaikkoja, kpl
- rivitalorakennuspaikkoja, kpl
- kerrostalorakennuspaikkoja, kpl
- yritysrakennuspaikkoja, kpl



SIILINJÄRVIMALLI 2040 Karttamerkinnt

©	Keskustojen kehittämisalueet		Maaseuturakentamisen edistämisaueet
	Taajamien täydennys- ja eheyttämisaueet		Tulevaisuuden varaukset
	Yritystoiminnan kehittämisalueet		Tulevaisuuden taajama-alue
	Uudet ja täydentyvät asuinpientaloalueet		Kaivostoiminnan alueet
	Taajamien lieve- ja kehittämisalueet		Kaivos- ja teollisuustoimintojen alueet
	Kylien täydennysrakentamisalueet		Kaivostoiminnan konsultointivyöhykkeet
			Lentomelualue >60 dB
			Lentomelualue >55 dB
			Lentomeluvarauma



Siilinjärven kunta  
PL 5  
71801 Siilinjärvi  
017 401 111  
[kirjaamo@siilinjarvi.fi](mailto:kirjaamo@siilinjarvi.fi)