



NURMIJÄRVI



Maapoliittinen ohjelma 2016

Valtuusto 22.6.2016 § 60

www.nurmijarvi.fi

Sisällysluettelo

Maapoliittinen ohjelma 2016 Nurmijärven kunta	1
1 Johdanto.....	1
1.1 Maapolitiikka lainsäädännössä	1
2 Lähtökohdat	2
2.1 Kuntastrategia	2
2.2 Maankäytön kehityskuva 2040 ja osayleiskaavat	2
2.3 Maankäytön toteuttamisohjelma (MATO)	2
2.4 Väestösuunnite	3
2.5 Maanhankintamenot ja myyntitulot.....	3
3 Maanhankinta	4
3.1 Vapaaehtoinen kiinteistökauppa ja maanvaihto	4
3.2 Maankäytösopimukseen sisältyvä alueiden luovutus	4
3.3 Etuosto-oikeus	4
3.4 Lunastaminen	5
4 Yksityisen maan kaavoittaminen	6
4.1 Maankäytösopimukset, MRL 91 a-b §	6
4.2 Kehittämiskorvaus	7
4.3 Kehittämisaluemenettely	7
5 Maan luovutuksen periaatteet.....	8
5.1 Asuntotontit.....	8
5.2 Yritystontit	8
5.3 Liikerakennusten tontit	8
5.4 Palvelurakennusten tontit	8
5.5 Tonttien varaus	8
5.6 Tonttien takaisin osto.....	9
5.7 Muu maan luovutus	9
6 Asemakaavojen toteuttamisen edistäminen	10

1 Johdanto

Maapolitiikalla tarkoitetaan kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä, joilla luodaan edellytyksiä yhdyskuntien kehittämiseksi. Kunnan maapolitiikan tulee olla johdonmukaista ja tavoitteellista, sillä maapolitiikan toimenpiteet ovat keskeisiä kunnan elinvoiman kannalta. Maapolitiikalla vaikutetaan kunnan mahdollisuuksiin luovuttaa tontteja ja saada maanmyyntituloja. Tonttituotanto on edellytys asunto- ja työpaikkarakentamiselle ja siten myös kunnan väestönkasvulle ja työpaikkojen saamiselle kuntaan. Hyvin hoidettu maapolitiikka vahvistaa siten monin tavoin kunnan taloutta.

Kuntien tiukkenevat talousnäkyvät edellyttävät entistä tarkempaa harkintaa myös maapolitiikan hoitamisessa. Rakennettavan kunnallistekniikan määrä ja ajoitus on sovittava tonttien kysyntään ja maan myyntituloihin. Kunnan tulee hoitaa maapolitiikkaa johdonmukaisesti ja kohdentaa toiminta oikea-aikaisesti alueille, joilla on kysyntää. Maanhankinta tulee tehdä riittävän ajoissa ennen kaavoituksen käynnistämistä, jolloin myös varmistetaan kohtuuhintaisen raakamaan saatavuus. Kaavoituksessa tulee jo tavoitteen asettelussa toimia asiakaslähtöisesti, jotta kaavoitetulle tontille on myös kysyntää tiukkenevilla markkinoilla. Tontinluovutusta tulee edelleen kehittää joustavaksi, vahvistaa asiakaspalautteen vaikutusta suunnitteluun saakka sekä lisätä markkinatietoisuutta maanmyyntitulojen ennakoinnin parantamiseksi.

Nurmijärven maapoliittinen ohjelma on hyväksytty vuonna 2004, jolloin elettiin taloudellisen nousun kautta ja kunnan väestökasvu oli ollut pitkään voimakasta, suurimmillaan yli kaksinkertaista nykyiseen verrattuna. Tuolloin myös tonttien kysyntä oli tarjontaa huomattavasti suurempaa. Koko 2010- luvun jatkunut talouden taantuma ja pääkaupunkiseudulta kehyskuntiin tapahtuneen muuttoliikkeen heikkeneminen on vähentänyt tonttien kysyntää ja lisännyt kuntien välistä kilpailua sekä asunto- että yritystonttien markkinoilla. Taantumasta huolimatta kunta on kasvattanut tonttivarantoa erityisesti Rajamäen ja Klaukkalan alueilla. Maapoliittisessa ohjelmassa on vuoden 2016 tilanteessa otettava huomioon edellä esitetyt muutokset kunnan toimintaympäristössä.

1.1 Maapolitiikka lainsäädännössä

Maankäyttö- ja rakennuslaista on puuttunut nimenomainen säännös kunnan maapolitiikan harjoittamisesta. Lainmuutoksella 204/2015 lakiin lisättiin uusi 5 a §, joka sisältää kunnan maapolitiikan yleisen kuvauksen: *”Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi”*. Samalla maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia kunnan tehtäviä määrittelevää lain 20 §:ää täydennettiin niin, että kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä *”maapolitiikan harjoittamisesta”*. Kunnalla tulee olla käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus. Päätösvalta maapoliittisen keinovalikoiman käytöstä säilyy kunnalla.

2 Lähtökohdat

2.1 Kuntastrategia

Valtuusto hyväksyi Nurmijärven kuntastrategian keväällä 2014. Strategiassa korostettiin kunnan ja kuntatalouden vastuullista johtamista strategian kestävässä pohjana. Kunnan vetovoima ja kilpailukyky nostettiin yhdeksi strategian keskeiseksi peruspilariksi. Strategian ajantasaisuutta arvioitiin vuonna 2015 ja siinä kunnan vetovoimaisuuden lisääminen määriteltiin yhdeksi strategian toteuttamisen kolmesta kärkihankkeesta. Strategian mukaan kunta pitää yllä ja kehittää monipuolista ja houkuttelevaa tontti- ja asuntotarjontaa sekä asumisen ja yrittämisen kilpailukykyistä kustannustasoa. Strategiaa toteutetaan mm. huolehtimalla monipuolisesta ja riittävästä tontti- ja asuntotuotannosta myös vuokra-asuntojen tarve huomioon ottaen. Maapolitiikkaa tehostetaan kunnan kasvun hallinnan, palvelutuotannon suunnittelun ja tonttimaan kilpailukykyisen kustannustason turvaamiseksi. Kuntastrategian em. linjausten tulee ulottua myös maapoliittiseen ohjelmaan ja maapolitiikan käytännön hoitamiseen.

2.2 Maankäytön kehityskuva 2040 ja osayleiskaavat

Nurmijärven maankäytön yleispiirteinen ohjaus tukeutuu valtuuston vuonna 2011 hyväksymään koko kunnan maankäytön kehityskuvaan. Kehityskuva on käytännössä strateginen yleiskaava, vaikka sillä ei ole oikeusvaikutteisen kaavan statusta. Maankäytön kehityskuvassa on määritelty kunnan kasvun painopisteet sekä väestö ja työpaikkatavoitteet vuoteen 2040. Nämä ohjaavat myös maapolitiikan hoitamista, etenkin maanhankintaa.

Maankäytön kehityskuvaa toteutetaan laatimalla päätaajamiin asemakaavoitusta ja maanhankintaa ohjaavat osayleiskaavat. Klaukkalan osayleiskaava hyväksyttiin valtuustossa tammikuussa 2016 ja Kirkonkylän osayleiskaavan laadinta on vireillä. Osayleiskaavat ohjaavat taajamakohtaista maanhankintaa koko kunnan kehityskuvaa tarkemmin.

2.3 Maankäytön toteuttamisohjelma (MATO)

Maankäytön toteuttamisohjelmalla koordinoidaan maanhankintaa, yleis- ja asemakaavoitusohjelmia, kunnallistekniikan rakentamisohjelmia sekä tontinluovutusta ja palvelutuotantoon varautumista kunnan investointiohjelmassa. Se laaditaan jatkuvana prosessina vuosittain ja hyväksytään talousarviokäsittelyn yhteydessä. MATO-ohjelma toimii myös kunnan asuntopoliittisena linjauksena ja sen tuottamaa asuntotuotantoarviota käytetään kunnan väestösuunnitteen laadinnan pohjatietona. Maankäytön toteuttamisohjelmalla varmistetaan myös, että kunta luo vuosittain edellytykset valtion ja Helsingin seudun kuntien yhteisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksessa (MAL-sopimus) hyväksytylle asuntotuotannon määrälle.

2.4 Väestösuunnite

Väestösuunnite tarkennetaan vuosittain talousarviokäsittelyn yhteydessä. Viime vuosina väestönkasvu ei ole ollut yhtä voimakasta, kuin mitä vuonna 2011 ennustettiin ja väestösuunnitteesta on jääty jonkin verran jälkeen. Vuoden 2014 väestönkasvu oli 1% ja vuonna 2015 se oli 0,8%.

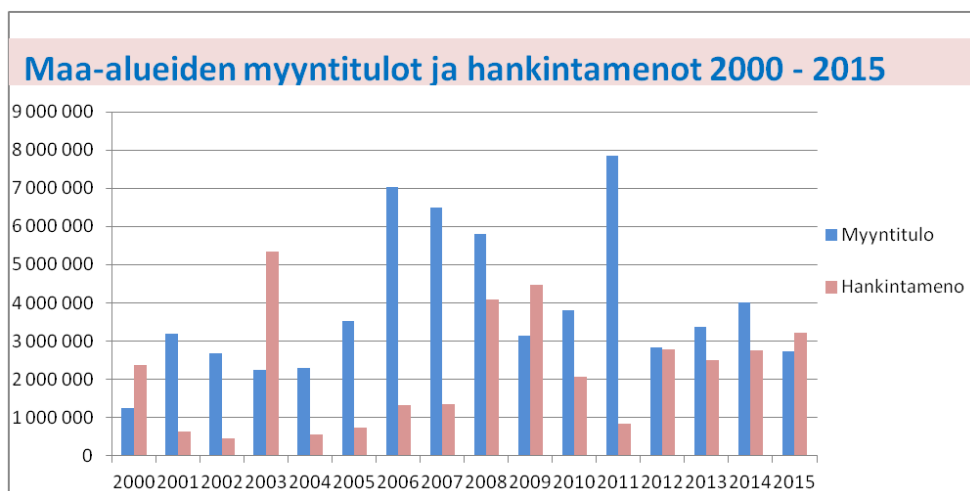
Väestösuunnitteessa, joka hyväksyttiin kunnanhallituksessa 21.9.2015, on varauduttu noin 1,5 % väestönkasvuun vuoteen 2020. Väestönkasvutavoite vuoteen 2040 pidettiin kuitenkin voimassa ja kasvun odotetaan voimistuvan 2020 luvulla mm. Klaukkalan ohikulkutien rakentamisen jälkeen. Kunnan tavoitteena on kasvaa nykyisestä n. 42 000 asukkaasta 60 000 asukkaaseen vuoteen 2040.

2.5 Maanhankintamenot ja myyntitulot

Maanhankintaan kunta on käyttänyt 2000 - 2015 yhteensä 35,5 M€ (2,2 M€/v). Myyntituloa kunta on saanut tonttien myynneistä samalla aikavälillä 62,3 M€ (3,9 M€/v). Kirjanpidollinen myyntivoitto on ollut 52,0 M€ (3,25 M€/v). Maanvuokratuloja kunta saa noin 1 M€/v (2015).

Kunta on luovuttanut omakotitontteja vuosina 2000 – 2015 yhteensä 632 kappaletta eli keskimäärin noin 40 tonttia vuodessa. Yhtiömuotoisten asuntotonttien ja yritystonttien luovutus on vaihdellut vuosittain.

Osa luovutetuista tonteista ja myyntituloista on peräisin maankäyttösopimusalueilta. Karkeasti ottaen 1/3 maanhankinnan menoista kohdistuu asemakaava-alueiden ja taajama-toimintojen toteutukseen liittyvistä maanhankinnoista (kadut, puistot, suoja-alueet, tontit ja tonttien osat ym.).



Kuva 1: Maa-alueiden myyntitulot ja hankintamenot vuosina 2000-2015

3 Maanhankinta

Kunta harjoittaa aktiivista maanhankintaa asemakaavoitettavilla alueilla ja pyrkii hankki-
maan keskeisten kasvualueiden maan omistukseensa ennen alueen kaavoittamista. Näin
turvataan alueen maanomistajien yhdenvertainen kohtelu.

Aktiivisella maanhankinnalla pyritään turvaamaan, että kunnalla on riittävästi raakamaata
strategisten ohjelmien mukaista kaavoittamista varten. Kunnalla on käytettävissä alla ku-
vatut maanhankintakeinot.

3.1 Vapaaehtoinen kiinteistökauppa ja maanvaihto

Vapaaehtoinen kiinteistökauppa on kunnan ensisijainen maanhankinnan keino. Tällä tavoin
kaavoitettavat alueet pyritään hankkimaan kunnalle mahdollisimman aikaisessa vaiheessa
ennen asemakaavoitusta. Vapaaehtoisella kaupalla voidaan hankkia esimerkiksi seuraavia
maa-alueita kaavoituksen edistämiseksi ja toteuttamiseksi:

- raakamaata
- asemakaavan yleisiä alueita, kuten kadut, virkistys- ja suoja-alueet
- yksityisen omistamia yleisten rakennusten tontteja, asuntotontteja ja tontin osia
- vedenhankintaan liittyviä suoja-alueita, läjitysalueita
- muita yhdyskuntateknisiä alueita

3.2 Maankäytösopimukseen sisältyvä alueiden luovutus

Yksityisen omistamaa maata kaavoitettaessa kunta laatii maanomistajan kanssa maan-
käytösopimuksen. Tällöin kunta saa maankäytösopimuksen mukaisen sopimuskorvauksen
yleensä maanomistajan luovuttamina sopimusalueen asemakaavan mukaisina tontteina ja
yleisinä alueina. Maan luovutus voi sisältää myös sopimusalueen ulkopuolista aluetta.

3.3 Etuosto-oikeus

Etuosto-oikeudella tarkoitetaan kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö etuostolaissa
säädetyn tietyin edellytyksin. Etuostossa kunta tulee ostajan tilalle, mutta myyjän asema
ei muutu mitenkään. Ostajalle korvataan kaupasta aiheutuneet kulut. Etuosto-oikeutta voi-
daan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoi-
tuksia varten (Etuostolaki 608/1977).

3.4 Lunastaminen

Kunta voi lain mukaan lunastaa maata eri tarpeita varten, esimerkiksi kaavoitettavaksi alueeksi tai kaavan toteuttamiseksi, jos vapaaehtoinen maanhankinta ei ole kyseisellä alueella onnistunut. Lunastamalla kunta voi hankkia maata seuraavissa tapauksissa:

- lunastuslupaan perustuva maan lunastaminen yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin (MRL 13 luku)
- asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa yleisen alueen ja yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin (MRL 96 §)
- tontinosan lunastus (KML 8 luku)

Lunastuksen käyttäminen tulee harkittavaksi erityisesti silloin, kun kyse on kunnan kehittämisen kannalta strategisesti merkittävästä maa-alueesta, eikä sitä ole muilla maapoliittisilla keinoilla ollut mahdollista saada kunnan omistukseen.

4 Yksityisen maan kaavoittaminen

Kunta kaavoittaa ensimmäisen asemakaavan pääsääntöisesti omistamalleen maalle. Pirstoutuneesta maanomistuksesta johtuen ensimmäisen asemakaavan alueella voi sijaita yksityisen omistamia maa-alueita, varsinkin rakennettuja kiinteistöjä. Tällöin selvitetään yksityisen maan kaavoittamisen tarkoituksenmukaisuus ja selvitetään maankäytösopimuksen laatimisen edellytykset. Ennen asemakaavan laatimisen käynnistämistä tulee riittävällä tarkkuudella selvittää kaavan ja sopimuksen kunnalle aiheuttamat taloudelliset vaikutukset sekä huomioida sopimuksesta aiheutuvat riskit.

Kaavamuutosalueilla kunnan ja maanomistajan välillä tehdään maankäytösopimus, jossa sovitaan maanomistajan velvollisuudesta osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Maanomistaja on velvollinen osallistumaan kustannuksiin, jos asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä maanomistajalle. Maanomistajan velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin määräytyy MRL 12 a luvun mukaan.

4.1 Maankäytösopimukset, MRL 91 a-b §

Maankäytösopimus tehdään asemakaavasta tai asemakaavan muutoksesta merkittävää hyötyä saavan maanomistajan kanssa. Hyöty arvioidaan kaavassa maanomistajalle tulevan maa-alueen arvonnousun perusteella. Arvonnousu lasketaan lähtökohtaisesti maa-alueen käyvästä arvosta. Arvonnousu määritetään tulevan rakennusoikeuden tai rakennusoikeuden lisäyksen perusteella. Myös käyttötarkoituksen tai kiinteistöjaotuksen muutos huomioidaan arvonnousua laskettaessa. Lisäksi huomioidaan kiinteistöjen rakennusten arvo sekä mahdolliset vähäistä suuremmat purkukustannukset.

Maankäytösopimuksista kunnalle tuleva hyöty peritään sopimuskorvauksena, joka on tapauskohtaisesti 55-60 % maa-alueen arvonnoususta, kuitenkin niin, että kunnalle tulevan hyödyn tulee kattaa vähintään kunnallistekniikan kustannukset. Jos asemakaavan muutoksessa osoitetaan jo olemassa olevalle rakennetulle tontille lisärakennusoikeutta ja rakennus tulee säilymään tontilla, lasketaan kunnalle tuleva hyöty maa-alueen arvonnoususta soveltaen alhaisempaa prosenttiosuutta, joka on vähintään 35 % arvonnoususta, sopimuskorvauksessa (Maankäytösopimusten soveltamisohjeet, kohta 8).

Maanomistaja maksaa kunnalle maankäytösopimuksen mukaisen sopimuskorvauksen rahana, muuna vastikkeena tai maa-alueen luovutuksella. Sopimuskorvaus maksetaan sen jälkeen kun kaava on saanut lainvoiman. Maankäytösopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä maanomistaja luovuttaa kunnalle kunnan hyväksymän vakuuden maankäytösopimuksen velvoitteiden täyttämiseksi. Maan luovutuksen osalta tehdään maankäytösopimuksen yhteydessä maa-alueen luovutuksen esisopimus ja lopullinen luovutus kaavan lainvoimaisuuden jälkeen.

Tarvittaessa maankäytösopimukseen voidaan sisällyttää maanomistajaa velvoittava tonttien rakentamisvelvoite, josta päätetään tapauskohtaisesti. Tarvittaessa osa valtion tuke-

masta yhtiömuotoisesta asuntorakentamisesta voidaan osoittaa toteutettavaksi myös yksityisille kaavoitettaville tonteille.

Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Maankäyttösopimus on allekirjoitettava ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä. Maankäyttösopimusten tarkemmat periaatteet on lueteltu tämän ohjelman liitteessä.

4.2 Kehittämiskorvaus

Kunta voi periä niin kutsuttua kehittämiskorvausta maanomistajalta asemakaavan mukaisen tontin arvonnoususta, joka voi aiheutua esimerkiksi asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksesta. Tontin kehittämiskorvaus suhteutetaan kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioituihin kustannuksiin. Kehittämiskorvaus voidaan periä, jos maanomistajan kanssa ei ole syntynyt sopimusta hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Kehittämiskorvauksen määrittämisestä säädetään tarkemmin MRL 91 c-p §:ssä.

4.3 Kehittämisalumenettely

Kehittämisalueeksi voidaan nimetä rakennettu alue, jonka uudistamista, suojelemista, elinympäristön parantamista, käyttötarkoituksen muuttamista tai muuta yleistä tarvetta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi erityiset kehittämis- ja toteuttamistoimenpiteet ovat tarpeen. Kehittämisalueeksi voidaan nimetä myös rakentamaton alue. Kehittämisalueesta on säädetty MRL 15 luvussa.

5 Maan luovutuksen periaatteet

Kunta luovuttaa uusia, soveltuvia rakennuspaikkoja asuntorakentamiseen sekä elinkeinoelämän tarpeisiin. Maan luovutuksella toteutetaan kunnan asunto- ja elinkeinopoliittisia tavoitteita. Vuosittain luovutettavien tonttien määrä riippuu kysynnästä sekä siitä, kuinka paljon tontteja saadaan rakentamiskelpoiseksi.

5.1 Asuntotontit

Kunnan asuntotonttivarantoon kuuluvat omakotitontit sekä yhtiömuotoiset asuntotontit. Asuntotontit joko myydään tai vuokrataan. Omakotitonttien hinnoittelussa noudatetaan aluekohtaista kiinteää hintaa. Aluekohtaisessa hinnoittelussa seurataan käypää hintatasoa. Vuokratonttien osalta vuosivuokra on 6 % myyntihinnasta.

Omakotitontteja luovutetaan etupäässä luonnolliselle henkilölle. Yhtiömuotoiset asuntotontit myydään tai vuokrataan tarjousten perusteella. Osa yhtiömuotoisista tonteista luovutetaan valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Vuosivuokra on tällöin 5 % myyntihinnasta laskettuna.

5.2 Yritystontit

Yritystontit myydään tai vuokrataan. Yritystonttien hinnoittelu tehdään erikseen aluekohtaisesti. Hinnoittelupäätös perustetaan ulkopuolisen asiantuntijatahon laatimaan markkina-hinta-arvioon. Vuosivuokra on 8 % myyntihinnasta laskettuna.

5.3 Liikerakennusten tontit

Liikerakennusten tonttien hinnoittelu tehdään ulkopuolisen arvioon perustuen tapauskohtaisesti. Liiketontit luovutetaan ennakkoon valitulle kumppanille tai tarjousten perusteella. Kyseessä on etupäässä kaupan tarvitsemat tontit, jolloin kunta pyrkii osaltaan edistämään kilpailua.

5.4 Palvelurakennusten tontit

Palvelurakennusten tontteihin kuuluvat muun muassa hoiva-, palveluasumisen ja päiväkotitontit. Tontit joko myydään tai vuokrataan. Tonttien hinnoittelu perustuu ulkopuoliseen arvioon tai tarjouskilpailuun. Vuokrauksen osalta noudatetaan asuntotonttien vuokrauskäytäntöä. Jos kyseessä on valtion korkotuettu tuotanto, hinnoittelu perustuu ARA-hinnoitteluun.

5.5 Tonttien varaus

Tontin hakijalta voidaan periä varausmaksu, jonka suuruus vaihtelee alue- tai tapauskohtaisesti. Varausmaksusta ja sen suuruudesta päätetään tonttien luovutusehtojen säätämisen yhteydessä.

5.6 Tonttien takaisin osto

Kunnan luovuttamien tonttien osalta kunta voi ostaa rakentamattoman tontin takaisin. Omakotitontit ostetaan takaisin niiden myyntihinnalla. Takaisin oston yhteydessä peritään kulloinkin voimassa oleva käsittelymaksu. Yrityksille luovutettujen tonttien takaisin ostossa ostohinta vastaa tontin myyntihintaa, josta on vähennetty vuosivuokraa vastaava summa enintään kolmen vuoden ajalta.

5.7 Muu maan luovutus

Maata voidaan luovuttaa myös muihin tarkoituksiin. Tällaisia luovutuksia voivat olla esimerkiksi tontin osien luovutus ja maa-alueiden vaihto kaavan toteuttamiseksi. Luovutuksissa noudatetaan kohteiden käypää hintatasoa.

6 Asemakaavojen toteuttamisen edistäminen

Kunta seuraa tonttivarantoa ja erityisesti valmiin kunnallistekniikan piirissä olevien rakentamattomien tonttien määrää ja pyrkii vaikuttamaan siihen, että tontit tulevat kohtuullisessa ajassa rakennettua. Yksityisen rakentamattoman tonttivarannon osalta kunta perii *korotettua kiinteistövero*a ja lisäksi voi käyttää *rakentamiskehotusta*.

Kunta pyrkii kaavoittamaan Nurmijärven vetovoimatekijät huomioiden kysyntää vastaavia tontteja sekä hinnoittelee omakotitontit kohtuullista hintatasoa noudattaen. Tontin luovutuksissa kunta pyrkii joustavaan ja markkinatilanteen huomioivaan menettelyyn, ottaen huomioon kunnan eri strategiat sekä maankäytön, liikenteen ja asumisen aiesopimukset (MAL).

Tällä hetkellä kunnan tontti- ja raakamaavaranto on kohtuullisen hyvä. Sijainniltaan varannot eivät välttämättä vastaa taajamakohtaiseen kysyntään. Rajamäellä varanto ylittää monen vuoden kysynnän. Klaukkalassa yhtiömuotoisten tonttien varanto ylittää kysynnän. Omakotitonttien osalta varanto on kysyntään nähden pieni. Klaukkalan osalta raakamaavaranto on tyydyttävä, osalla aluetta jopa erinomainen (Viirinlaakso). Päätaajamien (Rajamäki, Klaukkala ja Kirkonkylä) osalta Kirkonkylän tilanne on heikoin sekä tonttien että raakamaan osalta.