



LIEKSAN KAUPUNGIN MAAPOLIITTINEN OHJELMA 2030

SIDOTTU 1.1.2018 ALKAEN LIEKSAN KAUPUNGIN STRATEGIAAN 2030 SISÄLTÄEN OSA-ALUEET:

1. Strateginen osa – Maapoliittinen strategia
2. Operatiivinen osa – Maa-alueiden luovutusehdot ja muut periaatteet
3. Aluejakokartta

LIEKSA – ENERGINEN JA ROHKEA MENESTYJÄ!



SISÄLLYSLUETTELO

STRATEGINEN OSA

1 MAAPOLIITTINEN STRATEGIA 2030	3
1.1 JOHDANTO	3
1.1.1 Maapolitiikan määritelmä	3
1.1.2 Maapoliittisen ohjelman tarve ja sen tavoitteet Lieksassa	3
1.2 KATSAUS LIEKSAN MAAPOLIITTISEEN TILANTEESEEN	4
1.2.1 Lieksan kaupungin keskeinen maanomistustilanne	4
1.2.2 Katsaus Lieksan kaupungin kaavoitustilanteeseen	4
1.2.3 Arvio Lieksan kaupungin maapolitiikan keskeisimmistä vaikuttimista	4
1.3 MAAPOLIITTINEN VISIO 2030, TOIMINTA-AJATUS JA KEHITYSNÄKYMÄT	4
1.3.1 Maapoliittinen visio 2030	5
1.3.2 Maapoliittinen toiminta-ajatus	5
1.3.3 Kehitysnäkömät	5
1.4 LIEKSAN MAAPOLIITTINEN STRATEGIA	5
1.5 KEINOVALIKOIMA	6
1.5.1 Maankäytösopimukset	6
Yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen	6
Kehittämiskorvaus ja kehittämisaluemenettely	7
1.5.2 Rakentamiskehitys ja korotettu kiinteistövero	7

OPERATIIVINEN OSA

2 MAA-ALUEIDEN HANKINTA, LUOVUTUSEHDOT JA MUUT PERIAATTEET	8
2.1 MAANHANKINTA	8
2.2 MAANLUOVUTUSPERIAATTEET	8
2.2.1 Maanluovutuksen yleiset tavoitteet ja periaatteet	8
2.2.2 Luovutuskohteet, luovutustavat, luovutusmenettelyt ja luovutushinnat	8
2.3 MAA-ALUEIDEN YLEISET LUOVUTUSEHDOT	13
2.3.1 Luovutettavien kohteiden yleiset ehdot	13
2.3.2 Maan luovuttaminen tilapäiseen käyttöön	14
2.3.3 Muita luovutusehtoja	14
2.3.4 Vuokrausehdot	15
2.3.5 Puusto	15

ALUEJAKOKARTTA

STRATEGINEN OSA

1 MAAPOLIITTINEN STRATEGIA 2030

1.1 JOHDANTO

1.1.1 Maapolitiikan määritelmä

Maapolitiikan ja siihen kirjattujen keinovalikoimien tavoitteena on turvata kaupungin yhdyskuntarakenteen kehittäminen. Maapolitiikalla tähdätään kehityksen kannalta tarpeellisiin toimenpiteisiin ja määritellään perusteet maapoliittisten asioiden valmisteluun, päätöksentekoon ja toteutukseen. Maapoliittisilla toimenpiteillä toteutetaan myös Lieksan kaupungin strategiaa. Uusin strategia on voimassa vuoteen 2030.

Perinteisesti ja lyhyesti määriteltynä maapolitiikalla tarkoitetaan niitä toimenpiteitä, jotka liittyvät kunnan maanhankintaan ja maanluovutuksiin, maan omistus- ja hallintasuhteisiin sekä yksityisessä omistuksessa olevan maan käyttöön saamisen edistämiseen. Kun maapolitiikkaan yhdistetään kaavoitus, puhutaan maankäyttöpolitiikasta. Keskeisimmät kaavoitukselliset toimenpiteet, joiden avulla maankäyttöä ohjataan haluttuun suuntaan, ovat mukana maapoliittisessa ohjelmassa.

Lieksan kaupungin maapoliittinen ohjelma koostuu strategisesta osasta ja operatiivisesta osasta, jossa määritellään käytännön periaatteet ja menettelytavat. Kolmantena osiona on aluejakokartta. Maapoliittinen ohjelma linjautuu Lieksan kaupungin strategian mukaiselle ajanjaksolle.

- Operatiivista osaa ja hinnoittelua on mahdollista päivittää kesken strategiakauden.
- Valtuustokausittain tehdään väliarviointi sekä tarkistetaan perusindeksi vastaamaan viimeisintä tiedossa olevaa indeksiä.

1.1.2 Maapoliittisen ohjelman tarve ja sen tavoitteet Lieksassa

Maapoliittisilla toimenpiteillä edesautetaan osaltaan kaupungin yhdyskuntarakenteen kehittymistä. Maapoliittiset toimenpiteet ovat keskeisessä roolissa erityisesti vilkkaissa kasvukunnissa, mutta oikeat toimenpiteet ovat välttämättömiä myös muissa kunnissa.

Maapoliittisten toimenpiteiden vaikutukset ovat ajallisesti yleensä pitkäkestoisia ja usein jopa pysyviä. Toimenpiteistä voi sen merkittävyydestä riippuen päättää joko viranhaltijatasolla tai eri toimielimissä. Siten yhtenäinen maapoliittinen linjaus on ensiarvoisen tärkeää. Muutoin päätöksenteko eri tasoilla voi muodostua arvaamattomaksi, eikä siten riittäväksi lisäarvoksi kaupungin kehittämistavoitteille tai tarvittavaksi tueksi kaupungin tavoitteisiin nojaavalle päätöksenteolle.

Lieksan kaupungissa maapoliittista ohjelmaa tarvitaan keskeisimmin maaomaisuuden hallintaan, yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen, sen nykyistä järjestäytyneempään muokkaamiseen sekä laadullisten puutteiden korjaamiseen.

1.2 KATSAUS LIEKSAN MAAPOLIITTISEEN TILANTEESEEN

1.2.1 Lieksan kaupungin keskeinen maanomistustilanne

Lieksan kaupungin pinta-ala on noin 4 000 km², josta on maa-aluetta noin 3 400 km² ja vesialuetta noin 600 km².

Lieksan kaupunki omistaa maa-alueita noin 4 700 hehtaaria, josta noin 700 hehtaaria keskustaajaman asemakaava-alueella tai sen välittömässä tuntumassa ja noin 4 000 hehtaaria pääasiassa metsätalouskäytössä olevia maa-alueita.

1.2.2 Katsaus Lieksan kaupungin kaavoitustilanteeseen

Yleispiirtein voimassa oleva kaava Lieksassa on Pohjois-Karjalan maakuntakaava. Seuraava yleispiirteinen kaavataso on yleiskaava, jota seuraa yksityiskohtaiset asemakaavat. Lieksan keskustaajamassa ei ole tois-
taiseksi oikeusvaikutteista yleiskaavaa, mutta se on pääosin asemakaavojen piirissä.

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 1 265 hehtaaria. Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi on tarpeen koko keskustaajaman alueella. Rakentamista ja maankäyttöä ohjataan ensisijaisesti kaavoituksella, mikä on kunnan oikeus ja velvollisuus.

1.2.3 Arvio Lieksan kaupungin maapolitiikan keskeisimmistä vaikuttimista

- Lieksan kaupunki on tärkein maapoliittinen toimija Lieksan keskustaajamassa.
- Kaupungin tonttitarjonta ei vastaa kaikilta osin kysyntää, laatu ei tyydytä.
- Maan hintataso on kohtuullinen.
- Luovutusehdot ovat pääsääntöisesti toimivat.
- Keinovalikoima maan hankintaan on ollut pääsääntöisesti riittävä.
- Asemakaavoista suuri osa on jäänyt toteutumatta laatutekijöiden vuoksi – tonttivarannon sijainti on huono ja rakentamisedellytykset eivät täyty.
- Kaupungilla on merkittävä metsämaaomaisuus.
- Tekninen ja sosiaalinen rakenne asettaa suunnittelulle vaikeita reunaehdoja – palvelurakenteen ja teknisen verkoston toiminta-alueet ovat ristiriidassa.
- Kaupungin strategian 2030 toteuttaminen vaatii taloudellisia panostuksia.

1.3 MAAPOLIITTINEN VISIO 2030, TOIMINTA-AJATUS JA KEHITYSNÄKYMÄT

Lieksan kaupungin strategian 2030 painopistealueet ovat elinvoima, talous- ja omistajaohjaus, hyvinvointi sekä osallisuus. Maapoliittiset toimenpiteet kohdentuvat ensisijaisesti elinvoimaan, mutta niillä on merkittävä vaikutus myös hyvinvoinnin edistämisessä.

1.3.1 Maapoliittinen visio 2030

Lieksan kaupungin strategian 2030 mukaisesti: Vahva talous perustuu kasvavalle yritystoiminnalle, tehokalle palvelutuotannolle ja toimivalle yhdyskuntarakenteelle.

1.3.2 Maapoliittinen toiminta-ajatus

Lieksan kaupungin strategian 2030 mukaisesti: Hallittu riskinotto kehittämistoiminnassa ja hyvinvointia edistävä elinympäristö.

1.3.3 Kehitysnäkymät

Kehitysnäkymät heijastuvat Lieksan kaupungin keskeisimmistä maapoliittisista vaikuttimista (1.2.3). Lisäksi maapoliittiseen strategiaan vaikuttavia tekijöitä ovat väestörakenteen muutos, kaupungin taloudelliset resurssit, paineet yhdyskuntarakenteen hajautumista edistävään rakentamiseen ja mahdollisuudet kuntayhteistyössä.

1.4 LIEKSAN MAAPOLITTINEN STRATEGIA

Maapoliittisten linjausten määrittelyssä on käytetty vahvaa priorisointia ja mukana ovat vain keskeisimmät sekä tärkeimpinä pidetyt Lieksan kaupungin strategian 2030 osa-alueet, jotka muodostavat loogisen maapoliittisen vision ja joihin keskittymällä edetään toiminta-ajatuksen kautta nykytilanteesta vuoteen 2030.

Maapoliittiseen linjaukseen on kytketty ne käytännön toiminta-ajatuksen perustuvat yleiset toimenpiteet, joilla päämäärien saavuttamista edistetään.

	Maapoliittinen linjaus	Toimenpiteet
Kasvava yritystoiminta	- Hintatason pysyttäminen realistisella tasolla - Teollisuus- ja yritystoiminnan toimintaedellytysten turvaaminen	- Noudatetaan maan hankintaan ja luovuttamiseen liittyviä ehtoja - Riskitekijöiden ja ympäristön häiriötekijöiden tunnistaminen
Tehokas palvelutuotanto	- Lähipalvelujen saavutettavuus - Väestökehityksen huomioiminen palvelurakenteessa	- Kulkuyhteyksien monipuolistaminen kaa-voituksen keinoin - Sosiaalisen ja teknisen kaupunkirakenteen yhteensovittaminen
Toimiva yhdyskuntarakenne	- Yhdyskuntarakenteen optimointi ja laadukkuus - Tonttitarjonta vastaa kysyntää - Monipuoliset asumisen mahdollisuudet - Kolin kehittäminen	- Kaupungin aseman tiedostaminen ja keinovalikoiman oikea hyväksikäyttö - Keskeisten resurssien turvaaminen - Oikeusvaikutteisten yleiskaavojen laatiminen kaavavarannon pohjaksi - Kaupungin omistuksessa olevan maan asema-kaavoittaminen ensisijaisesti

Maapoliittisen linjauksen toteutumaa arvioidaan valtuustokausittain sekä strategiakauden lopulla kauden aikana tehtyjen toimenpiteiden kautta. Toimenpiteiden riittävyys pystytään siten kiinnittämään huomiota seuraavalle strategiakaudelle.

1.5 KEINOVALIKOIMA

Lieksan kaupungin maanhankintakeinona on ensisijaisesti vapaaehtoiset kiinteistökaupat. Keinovalikoimaan kuuluu myös etuosto-oikeus yli 5 000 m² suuruisen kiinteistön kaupassa sekä lunastusmahdollisuus yleisen edun niin vaatiessa. Asemakaavoittamattoman maan lunastaminen edellyttää ympäristöministeriön myöntämää lupaa. Lainsäädäntö määrittelee kaupungilla käytettävissä olevat lunastusmahdollisuudet, joita kaikkia voidaan tarvittaessa käyttää.

Kuntatalouden näkökulmasta kaupungin on järkevää asemakaavoittaa ensisijaisesti vain omistuksessaan olevia alueita sekä tehostaa maankäyttöä omistamillaan keskustaajaman ulkopuolisilla alueilla yleiskaavoituksen keinoin. Maankäyttösopimuksilla kaupungilta jää saamatta luovutusmenettelyjen kautta saatavissa oleva käyttötarkoitukseen sidottu taloudellinen hyöty.

1.5.1 Maankäyttösopimukset

Yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen

Lieksan kaupunki on laatinut asemakaavamuutoksia, jotka ovat palvelleet joko kokonaan tai osittain yksityistä etua, mutta joiden kautta maanomistajille ei ole muodostunut MRL:n 91a §:ssä tarkoitettua merkittävää hyötyä ja joiden toteuttamisesta ei ole aiheutunut yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvia kustannuksia kaupungille. Näiden asemakaavamuutosten osalta Lieksan kaupunki ei ole tehnyt MRL:n 91b §:ssä tarkoitettuja maankäyttösopimuksia. Maanomistajilta on peritty vain kaavoituksesta aiheutuneet kustannukset.

Menettelytapa on osoittautunut toimivaksi ja sitä voidaan noudattaa edelleen, mikäli asemakaavamuutos yksityisessä omistuksessa olevalle maalle katsotaan välttämättömäksi. Näissä tapauksissa maanomistajalle aiheutuva hyöty tarkastellaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti, ja kaavoituskustannukset peritään kokonaisuudessaan hakijan sitoumukseen ja voimassa olevaan taksaan perustuen.

Niissä asemakaavamuutoksissa, joissa maanomistajalle aiheutuu kaavamuutoksesta merkittävää hyötyä tai asemakaavan toteuttaminen tulee aiheuttamaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvia kustannuksia, kaupunki edellyttää MRL:n 91b §:ssä tarkoitettua maankäyttösopimusta. Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla on tällöin velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kustannusten korvaaminen voi perustua jo muodostuneisiin tai tuleviin yhdyskuntateknisiin kustannuksiin ja korvaustason ylärajana pidetään edelleen tähänastisissa sopimuksissa noudatettua 60 % rajaa kohteen arvonnoususta.

Kehittämiskorvaus ja kehittämisalumenettely

Jos maanomistajan kanssa ei päästä sopimukseen hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, Lieksan kaupunki perii MRL:n 91c §:ssä tarkoitettua kehittämiskorvausta laissa tarkemmin määritellyin rajauksin. Lieksan kaupunki ei tarkoitushakuisesti pyri tilanteisiin, joissa kehittämiskorvauksen periminen tulee ajankohtaiseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 15. luvun mukainen kehittämisalumenettely ei myöskään ole tarkoitushakuisesti tilanne, johon Lieksan kaupunki pyrkisi.

1.5.2 Rakentamiskehotus ja korotettu kiinteistövero

Kunnalla on mahdollisuus edistää asemakaavoitettujen alueiden rakentumista rakentamiskehotusmenettelyä käyttäen ja kiinteistöverotuksen keinoin.

Rakentamiskehotusmenettelyn käyttäminen laajassa mittakaavassa ei toistaiseksi ole Lieksan kaupungissa sellainen maapoliittinen toimenpide, johon halutaan pyrkiä. Kaupungin ei ole kuitenkaan perusteltua sulkea pois sen käyttämistä rajatuissa ja perustelluissa tapauksissa. Siten rakentamiskehotus kuuluu Lieksan kaupungin maapoliittiseen keinovalikoimaan.

Korotetun kiinteistöveron periminen ei ole toistaiseksi toimiva maapoliittinen toimenpide Lieksan kaupungissa, joten se rajataan keinovalikoiman ulkopuolelle.

OPERATIIVINEN OSA

2 MAA-ALUEIDEN HANKINTA, LUOVUTUSEHDOT JA MUUT PERIAATTEET

2.1 MAANHANKINTA

Maanhankintatoimenpiteillä toteutetaan osaltaan kaupungin maapoliittista strategiaa ja sitä kautta yhdyskuntarakenteen ja kuntatalouden kestävyyttä sekä kuntalaisten elinympäristön laadukkuutta.

Maata hankitaan lähtökohtaisesti maapoliittisen strategian linjauksiin ja niihin sidottuihin toimenpiteisiin perustuen. Käytännössä hankintatoimenpiteet kohdennetaan niihin maa-alueisiin, joiden omistaminen edesauttaa tonttitarjonnan turvaamista ja yhdyskuntarakenteen tiivistämistä sekä turvaa teknisen ja/tai sosiaalisen rakenteen yhteensovittamisen ja verkoston toiminnan. Maanhankinta kohdennetaan tarpeen vaatiessa myös muihin kohteisiin.

Kaupunki hankkii maata aina ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupoin tai vaihdoin. Tarvittaessa käytetään myös muita menettelytapoja. Hinnoittelussa noudatetaan maapoliittista ohjelmaa.

2.2 MAANLUOVUTUSPERIAATTEET

2.2.1 Maanluovutuksen yleiset tavoitteet ja periaatteet

Maanluovutusten keskeisimpänä tavoitteena on mahdollistaa yksittäisten kuntalaisten asuntorakentaminen, yhtiömuotoinen asuntotuotanto ja yritysten sijoittuminen Lieksan kaupunkiin. Maanluovutukset ovat osa voimassa olevien kaavojen toteuttamista ja siksi maata ei lähtökohtaisesti luovuteta vastoin kaavoja.

Maapoliittisen strategian mukaisesti luovutettavien tonttien hintataso tulee pysyttää realistisena, mikä tarkoittaa pääsääntöisesti jo pitkään vallinnutta hintatasoa. Kaupunki luovuttaa maata sekä myymällä että vuokraamalla siten kuin jäljempänä on määritelty.

2.2.2 Luovutuskohteet, luovutustavat, luovutusmenettelyt ja luovutushinnat

Luovutuksissa käytettävät yksikköhinnat ovat voimassa toistaiseksi. Yksikköhintoja on mahdollista tarkistaa vastaamaan markkinahintatasoa, mikäli muutoksia tapahtuu. Elinkustannusindeksi tarkistetaan valtuustokausittain.

Asuintontit

Luovutuksen kohteina ovat ensisijaisesti asemakaavan ja tonttijaon mukaiset tontit, jotka ovat kytkettävissä kunnallistekniseen verkostoon. Tämä tarkoittaa, että vesi- ja viemäriinjoja sekä katuyhteys on rakennettu ja kohde on sähkönjakelun piirissä. Asemakaavan mukaisia asuintontteja ovat pääkäyttötarkoitukseltaan AO, AP, AR, AKR, AK, AL ja kaikki muut A-alkuiset käyttötarkoitukset.

Asuintontit luovutetaan aina ensin vuokraamalla ja luovutukseen sisältyy rakentamisvelvoite. Kun rakentaminen on edennyt siten, että loppukatselmus on tehty, vuokramiehellä on mahdollisuus lunastaa tontti vuokrasopimukseen määritellyllä tavalla.

Kohde luovutetaan sille, joka sen ensimmäisenä varaa. Varaus on voimassa maksuttomana 2 kuukauden ajan, jonka jälkeen varauksesta tehdään päätös ja peritään 500 €:n varausmaksu. Varaus on voimassa 1 vuoden ajan päätöksen lainvoimaisuudesta. Vuokrasopimus on tehtävä 1 kuukauden kuluessa varausajan päättymisestä tai muutoin varaus raukeaa. Varausmaksu palautetaan vain, mikäli varauksen purkautuminen johtuu kaupungista.

Erikseen niin päätettäessä tontteja voidaan luovuttaa myös tarjouskilpailumenettelyä ja tarjouskampanjaa käyttäen. Päätöksen tarjouskilpailumenettelystä ja tarjouskampanjasta sekä niiden ehdoista voi tehdä elinvoimajohtaja maankäyttöpäällikön esityksestä. Yleisen tonttihaun tullessa ajankohtaiseksi, esimerkiksi uuden asuinalueen markkinointi, samasta tontista kiinnostuneiden kesken suoritetaan arvonta yleisen hakuajan päätyttyä.

Asemakaava-alueella omakotitalotonteissa ja muista pientalotonteissa (AO, AP) noudatetaan aluejakokartan rajauksiin perustuvia seuraavia yksikköhintoja:

- Osa-alue I: 8,00 €/m²
- Osa-alue II: 5,20 €/m²
- Osa-alue III: 4,00 €/m²
- Osa-alue IV: 2,20 €/m²

Kun luovutettavan tontin pinta-ala on enemmän kuin 1 000 m², on hinta 1 000 m² ylittävältä tontin osalta 60 % perushinnasta.

Asemakaava-alueella rivitalotonteissa, kerrostalotonteissa ja muuta kytkettyä asumista palvelevissa tonteissa sekä asuin- ja liiketonteissa (AR, AK, AKR, AL) noudatetaan aluejakokartan rajauksiin perustuvia seuraavia yksikköhintoja:

- Osa-alue I: 39,90 €/kem²
- Osa-alue II: 25,20 €/kem²
- Osa-alue III: 19,40 €/kem²
- Osa-alue IV: 11,40 €/kem²

Teollisuus- ja yritystontit

Luovutuksen kohteina ovat ensisijaisesti asemakaavan ja siihen liittyvän joko sitovan tai erillisen tonttijaon mukaiset teollisuus- ja yritystontit, jotka ovat kytkettävissä kunnallistekniseen verkostoon. Tämä tarkoittaa, että vesi- ja viemäriin ja sekä katu-yhteys on rakennettu ja kohde on sähkönjakelun piirissä. Asemakaavan mukaisia teollisuus- ja yritystontteja ovat pääsääntöisesti pääkäyttötarkoitukseltaan T, TY ja kaikki muut T-alkuiset käyttötarkoitukset.

Luovutus voi tapahtua joko myymällä tai vuokraamalla. Luovutuksiin sisällytetään aina rakentamisvelvoite, ellei kyseessä ole jo rakennetun kohteen laajentuminen tai jokin muu erityisen painava syy. Edellytyksenä myymiselle on, että kiinteistöjaotus vastaa voimassa olevaa asemakaavaa ja tonttijakoa. Muutoin luovutus tapahtuu vuokraamalla.

Kohde luovutetaan sille, joka sen ensimmäisenä varaa. Varaus on voimassa maksuttomana 2 kuukauden ajan, jonka jälkeen varauksesta tehdään päätös ja peritään 500 €:n varausmaksu. Varaus on voimassa 1 vuoden ajan päätöksen lainvoimaisuudesta. Vuokrasopimus tai kauppa on tehtävä 1 kuukauden kuluessa varausajan päättymisestä tai muutoin varaus raukeaa. Varausmaksu palautetaan vain, mikäli varauksen purkautuminen johtuu kaupungista. Jo rakennetun kohteen laajentumisesta ei peritä varausmaksua.

Erikseen niin päätettäessä teollisuustontteja voidaan luovuttaa myös tarjouskilpailumenettelyä käyttäen. Päätöksen kilpailumenettelyn käytöstä tekee kaupunginhallitus maankäyttöpäällikön esityksestä. Yleinen haku voi tulla ajankohtaiseksi esimerkiksi uuden teollisuusalueen markkinoimiseksi. Jos samasta tontista kiinnostuneita on enemmän kuin yksi, valinta tehdään tarkoituksenmukaisuusharkinnan perusteella.

Yritystoimintaa varten voidaan luovuttaa myös muita kuin pääkäyttötarkoitukseltaan T-alkuisia kohteita. Asemakaavan mukaiset yleiseen käyttöön tarkoitetut korttelialueet, joita ovat kaikki Y-alkuiset pääkäyttötarkoitukset, luovutetaan lähtökohtaisesti vain vuokraamalla. Nämä kohteet soveltuvat yritystoimintaan tiettyin reunaehdoin, koska asemakaavoja laadittaessa kohteiden pääkäyttötarkoituksia on tutkittu vaikutusten arvioinnin kautta vain julkista rakentamista varten. Näihin kohteisiin voi ennen luovutusta esittää asemakaavamuutosta, jota kaupunki ei ole velvollinen käynnistämään. Mikäli asemakaavamuutoksen laatimiseen päädytään, tapahtuu luovutus vasta kaavamuutoksen saatua lainvoiman ja lohkomistoimituksen tultua viereille.

Ellei tonttikohtaisista tekijöistä muuta seuraa, asemakaava-alueella teollisuustonteissa (T-alkuiset) noudatetaan aluekohtaista ohje- ja samalla minimihinnittelua seuraavasti:

- Lieksanjoen länsi- ja pohjoispuolen alueet 2,50 €/m²
- Lieksanjoen itä- ja eteläpuolen alueet 2,10 €/m², Teollisuuskylän itäosaa ja Pankakoskea lukuun ottamatta
- Teollisuuskylän itäosa (kortteleista 122-124 alkaen) ja Pankakoski 1.3 €/m²

Jos luovutettavan tontin pinta-ala on suurempi kuin 1 hehtaari, on hinta 1 hehtaarin ylittävältä tontin osalta 60 % perushinnasta.

Kun asemakaava-alueella teollisuustontti tai muu yritystontti luovutetaan ilman julkista kilpailutusta yrityskäyttöön, tulee hinnan vastata käypää markkinahintaa. Hintatason varmistamiseksi kaupungilla tulee olla käytettävissään ulkopuolisen asiantuntijan antama riittävän ajantasainen ja kattava näkemys teollisuus- ja yritystonttikohteiden käyvästä hintatasosta. (viite: EU:n komission tiedonanto 97/C 209/03 koskien julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyvistä tuista)

Kun kyseessä on yleiseen käyttöön tarkoitettu pääkäyttötarkoitukseltaan Y-alkuinen tai muu yritys- ja liiketoimintaan tarkoitettu/soveltuva asemakaavan mukainen kohde kuin pääkäyttötarkoitukseltaan T-alkuinen kohde, hinnoittelussa käytetään rivitalotonteissa, kerrostalotonteissa ja muissa kytkettyä asumista palvelevissa kohteissa määriteltyä rakennusoikeuteen perustuvaa hinnoittelua osa-aluejaon mukaisesti.

Muut asemakaavan mukaiset alueet ja lisäalueet

Kaupunki voi luovuttaa lisäalueita asuinkäytössä oleviin kohteisiin asemakaava-alueella ainoastaan asemakaavoituksen kautta. Asemakaavamuutosta on perustellusti haettava sekä sitouduttava maksamaan kaavoituksesta, asemakaavamuutoksen mukaisen tontin tonttijaon laatimisesta ja lohkomisesta aiheutuvat kustannukset. Kaupungilla on oikeus harkita asemakaavamuutoksen tarpeellisuutta.

Kaupunki voi luovuttaa asemakaava-alueelta myös muuhun kuin edellä kuvattuihin käyttötarkoituksiin kaavoitettuja alueita. Jos tavoitteellinen käyttö on ristiriidassa asemakaavan käyttötarkoituksen kanssa, tapahtuu luovuttaminen vain vuokraamalla. Luovuttamisen yhteydessä vuokralaisen on – kaupungin niin vaatiessa – sitouduttava asemakaavamuutokseen ja siitä aiheutuvien kustannusten korvaamiseen. Asemakaavamuutoksen edellytykset tutkitaan kaavaprosessin aikana muun muassa vaikutusten arvioinnin kautta, minkä vuoksi kaupunki ei voi etukäteen vahvistaa toivottua käyttötarkoitusta. Mikäli asemakaavamuutos ei saa lainvoimaa, kaupungilla on oikeus purkaa vuokrasopimus.

Kohteiden luovutuksissa noudatetaan ensisijaisesti neuvottelumenettelyä tai erityisestä syystä johtuen tarjouskilpailumenettelyä. Luovutushinta määräytyy vastaavien toteutuneiden kiinteistökauppojen perusteella.

Kaupunki ei lähtökohtaisesti luovuta yleisiä alueita, kuten VL, VP, P, VU, LP, LS, muut V- ja L-alkuiset ja katualueet, kuin tilapäiseen käyttöön ja vain vuokraamalla. Mikäli yleinen etu muuta vaatii tai alueen luovuttamiselle on erittäin painavat perusteet, tapahtuu luovutus neuvottelumenettelyssä sovittavalla tavalla. Yleisten alueiden luovutuksesta, luovutusehdoista ja hinnoittelusta päättää hallintosäännössä määritelty viranhaltija tai, jos viranhaltijaa ei ole määritelty, kaupunginhallitus.

Tyypillisesti muut kuin erikseen määritellyt asemakaavan mukaiset kohteet ovat luovutustilanteen tullessa harkittavaksi sellaisia epämääräisiä kohteita, että alueiden luovuttamisella ei ole saavutettavissa minkäänlaista lisäarvoa järjestäytyneeseen maankäyttöön tai kaupungin maapolitiikkaan. Tällaisten kohteiden luovuttamista vältetään.

Yleiskaavojen mukaiset rakennuspaikat

Kaupunki luovuttaa oikeusvaikutteisten yleiskaavojen mukaisilta alueilta asuinkäyttöön sellaisia kohteita, joihin on laadittu tonttisuunnitelma. Yleiskaavan mukainen käyttötarkoitus on tyypillisesti A tai C. Luovutusehtoihin sisällytetään rakentamisvelvoite.

Kaupunki luovuttaa lomarakentamista varten vain tätä tarkoitusta varten laadittujen oikeusvaikutteisten yleiskaavojen mukaisia kohteita. Yleiskaavan mukainen käyttötarkoitus on tyypillisesti RA tai RM. Luovutusehtoihin sisällytetään rakentamisvelvoite.

Yleiskaavojen mukaiset rakennuspaikat asuinkäyttöön sekä lomarakentamista varten luovutetaan asuintonttien luovutusmenettelyä noudattaen. Niistä poiketen voi kyseeseen tulla myös luovuttaminen suoraan myymällä. Menettelystä päättää maankäyttöpäällikkö.

Yleiskaavojen mukaisten asuinkäyttöön tarkoitettujen rakennuspaikkojen perushinta on 1,1 €/m². Kun rakennuspaikan koko on enemmän kuin 3 000 m², on hinta 3 000 m² ylittävältä rakennuspaikan osalta 60 % perushinnasta.

Loma-asuntoja ja matkailurakentamista varten tarkoitettujen rakennuspaikkojen perushinta on 3,0 €/m². Kun rakennuspaikan koko on enemmän kuin 3 000 m², on hinta 3 000 m² ylittävältä rakennuspaikan osalta 60 % perushinnasta.

Oikeusvaikutteisten yleiskaavojen mukaisilla yritystoimintaan tarkoitetuilla kohteilla, joihin on myönnettävissä rakennuslupa yleiskaavan perusteella, noudatetaan ohje- ja samalla minimihintana 1.50 €/m². Kohteet voidaan luovuttaa joko myymällä tai vuokraamalla niiden sijainnista ja/tai ominaisuuksista riippuen. Menettelystä päättää maankäyttöpäällikkö.

Oikeusvaikutteisten yleiskaavojen mukaisilla alueilla tieyhteyden ja muiden teknisten valmiuksien rakentamiskustannukset eivät sisälly perushintoihin. Rakentamiskustannusten perimisestä luovutuksen yhteydessä päätetään aina erikseen. Päätöksen tekee maankäyttöpäällikkö pinta-alaperusteisesti.

Muiden, kuin tässä asiakirjassa mainittujen kohteiden osalta, luovutushinnoista päätetään aina erikseen.

Muut yleiskaavojen mukaiset alueet

Kohteiden luovutuksesta päätetään aina erikseen oikeusvaikutteisen yleiskaavallisen käyttötarkoituksen perusteella. Lieksan keskustaajaman alueella ei lähtökohtaisesti tulla luovuttamaan yleiskaavan mukaisia kohteita lainkaan. Tällöin yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta.

Luovutus voi tapahtua joko vuokraamalla tai myymällä kohteen ominaisuuksista riippuen. Entuudestaan vuokrattuna olevaan kohteeseen voidaan luovuttaa lisämaata vain vuokraamalla. Luovutushinta määräytyy asemakaava-alueen ulkopuolella toteutuneiden vastaavien kiinteistökauppojen perusteella.

Kohteet luovutetaan ensisijaisesti tarjouskilpailumenettelyä käyttäen ja toissijaisesti neuvottelumenettelyä käyttäen.

Tarjouskilpailumenettelyssä voidaan kohteen rajanaapurikiinteistön omistaja asettaa erityisasemaan kaikkien seuraavien ehtojen vallitessa: 1) kohteen selvästi parempi soveltuvuus rajanaapurin käyttöön, 2) rajanaapurilta hyväksyttävä hintatarjous ja 3) ei merkittävää hintaeroa rajanaapurin ja parhaimman tarjouksen välillä.

Muut kohteet

Kaupungin tavoitteena on luopua sellaisista omistamistaan maa-alueista suunnittelutarvealueella ja haja-asutusalueella, joita ei taloudellisista tai toiminnallisista syistä ole pidettävä kaupungin kannalta tarkoituksenmukaisena. Luovutusten kohteiksi tulevista alueista päätetään aina erikseen. Luovutus tapahtuu pääsääntöisesti myymällä ja vain perustellusta syystä vuokraamalla.

Kohteiden luovutuksessa noudatetaan ensisijaisesti tarjouskilpailumenettelyä ja toissijaisesti neuvottelumenettelyä.

Luovutushinnoista päätetään erikseen kohteen sijainnin ja maankäytöllisen soveltuvuuden perusteella. Luovutushinta ei kuitenkaan ole koskaan alle 200 euroa, jolloin hinnassa on huomioitu käsittelykustannukset.

2.3 MAA-ALUEIDEN YLEISET LUOVUTUSEHDOT

2.3.1 Luovutettavien kohteiden yleiset ehdot

Luovutuksissa käytetään ohessa olevaa hinnoittelua ja perusehtoja siten kuin ne on määritelty. Muista ehdoista voidaan sopia luovutuksen yhteydessä.

Erikseen määrittelemättömien kohteiden osalta luovutuksissa käytetään aina erikseen päätettäviä hintoja ja ohessa olevia perusehtoja soveltuvien osin. Muiden kohteiden hinnoittelusta sekä muista luovutukseen liittyvistä ehdoista päättää kaupunginhallitus maankäyttöpäällikön esityksestä, ellei hallintosääntöön ole toisin kirjattu.

Kun kyseessä on rakennettu kohde, eli kohde, jossa sijaitsee kaupungin tai kaupungin kiinteistöosakeyhtiön omistama rakennus, voi luovutushinta perustua pääsääntöisesti vain tarjouskilpailumenettelyyn.

Luovutustavan ollessa vuokraus:

- vuosivuokran määrä on aina 5 % vuokrauksen kohteena olevan alueen hinnasta,
- vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin,
- luovutushinnat tarkistetaan aina kalenterivuodeksi kerrallaan elinkustannusindeksin mukaan,
- indeksikorjauksessa perusindeksinä pidetään aina lokakuun 2017 indeksilukua ja tarkistusindeksinä aina edellisen vuoden marraskuun indeksilukua,
- korjattu hinta ilmoitetaan 0.1 €:n tarkkuudella.

Kun luovutuksessa on kysymys aiemmin vuokralla olleen kohteen myymisestä vuokramiehelle, hyvitetään kauppahinnassa kaupantekovuoden vuokra, jos se on ehditty maksaa, sekä kaupantekovuotta edeltävänä vuonna maksettu vuokra.

Kaupasta päätettäessä laskennallista kauppahintaa, sekä siihen sidonnaista vuokramaksua, voidaan alentaa perustelluista kohdekohtaisista tekijöistä johtuen. Hinnan alentamisesta päättää kaupunginhallitus. Alentaminen ei ole tarkoitettu käytettäväksi ostajan subjektiivisen näkemyksen perusteella.

2.3.2 Maan luovuttaminen tilapäiseen käyttöön

Kaupunki luovuttaa maata tilapäiseen käyttöön vuokraamalla enintään viiden vuoden ajaksi. Tilapäiseen käyttöön vuokrattuja alueita ei luovuteta uudelleen edellisen vuokra-ajan päätyttyä kuin niissä tapauksissa, joissa viiden vuoden takaraja ei ole täyttnyt. Tilapäisyys tarkoittaa tilapäisyyttä, ja jos kyseessä on pikemmin pysyväisluonteinen tarkoitus, tulee käyttää muita maankäytöllisiä ratkaisuja. Tilapäisyydestä voi päättää toisin vain kaupunginhallitus.

Maan luovuttamisessa tilapäiseen käyttöön sovelletaan luovutusehtoja, jotka vastaavat parhaimmin luovutettavana olevaa kohdetta. Luovutuksista peritään vuokramaksun lisäksi käsittelymaksu, jonka suuruus on kyseessä ollessa 1. vuokrauksen 150 € ja mahdollisten seuraavien 100 € viiden vuoden takarajaan saakka.

2.3.3 Muita luovutusehtoja

Ellei erikseen ole toisin päätetty Lieksan kaupungin luovutuskaupoissa käytetään seuraavia kauppaehtoja:

- Kauppahinnan maksuaika voi olla enintään 1 kk kaupasta.
- Hallintaoikeuden siirtyminen ostajalle voi tapahtua jo kauppapäivänä.
- Omistusoikeuden siirtyminen ostajalle voi tapahtua vasta sen jälkeen, kun kauppahinta on kokonaan maksettu.
- Veroja ja julkisoikeudellisia maksuja koskeva vastuuvelvoitteen siirtyminen ostajalle tapahtuu omistusoikeuden siirtymisen yhteydessä.
- Kaikkiin asuintontteja ja loma-asuntojen rakennuspaikkoja koskeviin kauppoihin on sisällytettävä vallintaehto, jonka mukaan kohteen edelleen luovutus rakentamattomana ilman kaupungin lupaa on kielletty.
- Kaikkiin tonttikauppoihin on sisällytettävä sanktio edellisen kohdan mukaisten ehtojen rikkomisesta. Sanktiona käytetään sopimussakkoa, jonka määrä on 200 % kauppahinnasta.
- Vastuu luovutuksen sivukuluista, joita ovat kaupanvahvistus-, varainsiirtovero-, lainhuudatus- ja kiinteistönmuodostuskustannukset, jäävät aina ostajan vastattaviksi. Kiinteistönmuodostuskustannukset peritään ostajalta myös niissä tapauksissa, kun kohde on muodostettu jo aiemmin kiinteistöksi kaupungin kustannuksella. Kiinteistönmuodostuskustannukset peritään ostajalta kaupantekopäivänä voimassa olevan Maanmittauslaitoksen kiinteistönmuodostamistaksan mukaisesti.
- Puustoon kohdentuva menettely.
- Ranta-alueella tai haja-asutusalueella sijaitsevan määräalakaupan yhteydessä määräalasta muo-

dostettavalle kiinteistölle voidaan antaa osuus yhteisiin vesialueisiin mahdollisia koskiosuuksia lu-
kuun ottamatta ilman kauppahinnan korotusta, jos kiinteistöllä on olemassa osuus yhteisiin vesi-
alueisiin.

- Kauppakirjan ehtoihin tulee sisällyttää edellisten lisäksi myös muut hyvään kiinteistökauppatapaan kuuluvat ehdot

2.3.4 Vuokrausehdot

Maa-alueiden luovutuksissa vuokraamalla noudatetaan soveltuvin osin samoja ehtoja, kuin luovutuksissa myymällä. Vuokrasopimukset laaditaan kaupungilla käytössä olevien, vakiintuneiden sopimus pohjien mu-
kaan.

Vuokra-aika voidaan sopia pientalokohteissa enintään 50 vuoden mittaiseksi ja yhtiömuotoisissa asuinkoh-
teissa enintään 60 vuoden mittaiseksi. Tämän jälkeen voi vuokra-aika olla enintään 30 vuotta kerrallaan.
Muiden kohteiden vuokrauksissa voidaan vuokra-aika sopia erikseen.

2.3.5 Puusto

Luovutuskohteiden, kun luovutustapa on myynti, puut sisältyvät asemakaavoitetulla alueella sekä yleiskaa-
vojen mukaisilla rakennuspaikoilla määriteltymiin yksikköhintoihin. Muiden alueiden osalta puuston hakkuu-
arvo arvioidaan aina, eikä puista peritä korvauksia niiltä osin kuin hakkuuarvo on alle 2 000 €. Tämän arvon
ylittävä osa lisätään kohteen hintaan. Arviointikustannukset peritään aina luovutuksen saajalta.

Kaupunki ei anna yksittäiselle maanomistajille lupaa puiden ottamiseksi omistamiltaan alueilta, koska samaa
etuoikeutta ei ole annettavissa tasapuolisesti kaikille. Puiden karsiminen ja myynti tapahtuu keskitetysti
kaupungin omasta toimesta.

2.3.6 Pellot

Kaupungin omistuksessa olevat pellot on tarkoituksenmukaista vuokrata viljelyskäyttöön. Pelloja vuokrat-
taessa yksikkö hinnasta päättää maankäyttöpäällikkö vallitsevan hintatason mukaisesti.

Vuokrattuna olevien peltojen vapautuessa, vuokrataan ne uudelleen yleisen haun kautta. Esisijaisesti pellon
voi saada vuokralle aktiivinen maanviljelijä, joka jo omistaa tai hallinnoi vapautuvan kohteen lähimpiä pel-
toja. Muussa tapauksessa pellot arvotaan hakuun osallistuneiden kesken.

Vuokra-aika on enintään 10 vuotta ja kaikkiin vuokrauksiin sisältyy käsittelymaksu 50 €. Vuokrasopimukset
laaditaan vakiintuneiden sopimus pohjien mukaisesti.

ALUEJAKOKARTTA

