

Maankäytön toteutusohjelma 2023-2024 päivitys

Elinympäristölautakunta 04.04.2023 § 59

Liperin kuntaan on laadittu edellinen maapoliittinen ohjelma vuodelle 2021 (valtuusto 25.1.2021 §5). Nyt laadittu maankäytön toteutusohjelma 2023–2026 sisältää edelleen Liperin kunnan maapoliittiset tavoitteet ja periaatteet sekä määrittelee keskeiset toiminnot, joilla maankäyttöä ja kaavoitusta ohjataan ja hoidetaan. Ohjelma luo päivitetyin perustan vuosittaisen taloussuunnittelun yhteydessä seuraaville talousarviovuosille laadittavalle maankäytön toteuttamisohjelmalle 2023–2024.

Maankäytön toteutusohjelman osana esitetään jälleen mm. luovutettavissa olevat tontit ja niiden hinnat sekä erilliset elinkeinotonttien luovutusehdot. Myös strategisen maankäytön kokonaiskuvaa, menettelyjä sekä pitkän tähtäimen tavoitteita on tarkennettu. Ohjelmalla pyritään turvaamaan pitkän aikavälin maankäytön suunnittelu ja ajoitus sekä niitä edellyttävät maanhankinnat ja investoinnit eri vuosille. Maankäytön toteutusohjelman yhteydessä tarkastellaan myös Liperin kunnan väestön kehitystä.

Ohjelmalla määritetään kunnan strategisen maankäytön tavoitteet ja kunnan asuntorakentamisen päälaajentumissuunnat. Tarkasteluajanjaksona tutkitaan maanhankintaa ja -luovutusta, sekä aikataulutetaan alueiden suunnittelu ja toteuttaminen. Ohjelmassa on kuvattu tontin luovutusmäärät, tonttien hinnat, kaavoitustarpeet ja maanhankinta tarpeet vuosittain. Kaavoituksen osalta määritetään tulevien vuosien kaavoitus tarpeet yleiskaava ja asemakaavatasoilla. Samalla siinä esitetään käynnissä olevien ja valmistuvien kaavojen tilanne.

Merkittävimmät päivitykset ja lisäykset maankäytön toteutusohjelmaan edellisestä ovat:

- Johdanto: Maankäytön toteuttamisohjelman varsinainen asiakirja ja sen liite 3 (yritystonttien luovutusehdot) päivitetään ja hyväksytään joka toinen vuosi. Luonteeltaan enemmän informatiiviset liitteet 1, 2 ja 4 voidaan päivittää jatkuvasti ilman eri päätöstä (poislukien hintataso) sitä mukaa kuin sisällön ajantasaisuuden muutostarve (esim. maaomaisuuden ja luovutettavien tonttien muutokset) tai lakimuutokset niitä edellyttävät.
- Kohta 5.1 ja 5.2 tonttivaranto: Kirkonkylän läheisyyteen tutkitaan mahdollisuutta muodostaa teollisuustontteja. Lisäksi

ensisijaisena tavoitteena on myös muodostaa uusia omavaraisia tontteja tarjonnan parantamiseksi ja vastaamaan kysyntään.

- Kohta 6.1. tontin luovutusperiaatteet: Mikäli tontti vuokrataan, on vuosivuokra 1/15 maapohjan perushinnasta. Mikäli esim. yksittäisissä jäljelle jääneissä vapaissa tonteissa, tai muutoin, käytetään myyntihinnan alennusta, ei näitä tontteja voi vuokrata. Perusteena on muutoin mahdollisesti syntyvä vuokraero saman alueen tonteilla.
- Kohta 6.1. rakentamisvelvoite: Myönnettyltä rakentamisvelvoitteen lisäajalta rakennuspaikan haltija korvaa lisämaksuna kultakin alkavalta vuodelta yhden vuoden vuokraa vastaavan summan. Lisäksi lisäajan ensimmäisen kahden vuoden osalta voi myöntää ao. viranhaltija. Rakennusvelvoitteen määrääjän edelleen jatkamisen myöntää elinympäristölautakunta.
- Kohta 6.3. Pärnän alueen erityisehdot. Pääasiallinen tontin/rakennuspaikan luovutustapa on vuokraus. Lisäksi alueelle tullaan laatimaan yhteiset rakentamista ja käyttöä koskevat ehdot.
- Kohta 8, eli aluekohtainen hintataso on lisätty uutena kohtana, ollen pohjana mm. tontin vuokratasoja määritettäessä uusiin ja vanhoihin vuokratontteihin. Uusimpana lisäyksenä tässä kohdin on määritetty Pärnän alueen hintataso: Tavanomaiset kohteet 20,00 €/m². Merkittävimmät kohteet luovutetaan neuvotteluperiaatteella (pinta-alaltaan suuret kohteet ja huomattava määrä rakentamista, esim. matkailukeskukset, hotellit, areena tms).
- Kohta 11: Maankäyttösopimuksiin ja muihin korvauksiin on lisätty vakuuksia määrittävä osa sekä mahdollisuus ottaa vastaan korvauksia vastaan myös maa-alueina.

Muilla osin maankäytön toteuttamisohjelma 2023–2024 vastaa edellistä hyväksyttyä toteutusohjelmaa lisättynä ajantasaisilla tiedoilla ja teknisillä päivityksillä.

Liitteenä Maankäytön toteuttamisohjelma 2023–2024 ja sen erillisliitteet 1–4.

Vaikutusten arviointi	Maankäytön toteuttamisohjelma toteuttaa nimensä mukaisesti kunnan maankäytön strategioita ja maapoliittista ohjelmaa yksityiskohtaisemmalla tasolla sekä ohjelmoi kaavoitusta ja maanhankintaa lähivuosille.
Valmistelija	Kaavoituspäällikkö
Esittelijä	Tekninen johtaja

Päätösehdotus	Elinympäristölautakunta esittää kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle päätettäväksi maankäytön toteuttamisohjelman 2023–2024 hyväksymistä.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus.
Ote	kunnanhallitus // valtuusto
Tiedoksi	maankäyttö
Lisätietoja	kaavoituspäällikkö, p. 0400 125 152

Kunnanhallitus 17.04.2023 § 100

Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösehdotus	Kunnanhallitus hyväksyy Liperin kunnan maankäytön toteuttamisohjelman 2023–2024 ja esittää sen edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus.
Ote	valtuusto
Tiedoksi	maankäyttö
Lisätietoja	kaavoituspäällikkö, p. 0400 125 152

Valtuusto 29.05.2023 § 31

Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti.
Tiedoksi	maankäyttö
Lisätietoja	kaavoituspäällikkö, p. 0400 125 152

Elinympäristölautakunta 07.11.2023 § 153

673/10.00.00.00/2020

Voimassa olevan hallintosäännön mukaan tonttien ja kiinteistöjen (tarkoittaen myös metsätiloja) myynti voidaan suorittaa viranhaltijan tai päättävän elimen toimesta valtuuston vahvistamien ehtojen mukaisesti.

Valtuuston 29.05.2023 § 31 hyväksymässä Maankäytön toteutusohjelmassa 2023-2024 (liite, sivut 18-19) kohdassa 8 esitetään tonttien ja muiden rakennuspaikkojen myynnin tai vuokrauksen alueellinen hintataso. Viimeisessä kappaleessa todetaan, että *"Rakennuspaikoilla, joille ei ole erikseen määritettyä hintatasoa sekä kaikilla rantatonteilla, edellytetään käytettäväksi kyseisen käyttötarkoituksen selvitettyä reaalihintatasoa tai muuta ajantasaista myyntihinta/vuokratasoa."*

Valtuusto ei siten ole vahvistanut ehtoja tai hintatasoa muiden kiinteistöjen myyntiin kuin vain rakennuspaikkojen ja tonttien. Koska kunta kuitenkin myy myös esim. pelkkiä metsätiloja tai vastaavia, etenevät kaikki muut pienetkin kiinteistöjen myyntipäätökset valtuuston päätettäväksi.

Sen perusteella esitetään Maankäytön toteutusohjelma 2023-2024 päivitettäväksi siten, että valtuusto vahvistaisi myös muiden kiinteistöjen myyntiperiaatteet ko. asiakirjassa. Metsätilojen myyntihinta ja esim. haja-asutusalueella tontin lisämaaksi myytävä metsämaa vaihtelee hinnaltaan tapauskohtaisesti. Tällöin ei asiakirjassa voida määrittää näille kiinteää hintatasoa. Sen perusteella asiakirjan kohtaan 8 lisättäisiin vastaava tekstikappale kuin on rakennuspaikkojen myynnissä, eli: *" Muilla kiinteistöillä, joille ei ole erikseen määritettyä hintatasoa edellytetään käytettäväksi kyseisen käyttötarkoituksen selvitettyä reaalihintatasoa tai muuta ajantasaista myyntihinta / vuokratasoa."*

Vaikutusten arviointi	Maankäytön toteuttamisohjelman muutos ei muuta hallintosäännön mukaista kiinteistöjen myyntiprosessia tai siihen liittyvää toimivaltaa. Lisäyksellä yhtenäistetään sekä helpotetaan ja nopeutetaan myyntiprosessia muiden kiinteistöjen kuin rakennuspaikkojen myyntiä.
Valmistelija	Kaavoituspäällikkö
Esittelijä	Tekninen johtaja
Päätösehdotus	Elinympäristölautakunta päättää, että se esittää kunnanhallitukselle, että se esittää kunnanvaltuustolle, että maankäytön toteutusohjelman 2023-2024 kohtaan 8 liitetään seuraava teksti lisäyksenä: Muilla kiinteistöillä, joille ei ole erikseen määritettyä hintatasoa edellytetään käytettäväksi kyseisen käyttötarkoituksen selvitettyä reaalihintatasoa tai muuta ajantasaista myyntihinta/vuokratasoa.

Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus
Ote	kunnanhallitus // valtuusto
Tiedoksi	maankäyttö
Lisätietoja	kaavoituspäällikkö, p. 0400 125 152