



Maankäytön toteuttamisohjelma 2018

Elinympäristöltk 12.9.2017

KH pvm

KV pvm

Maankäytön toteuttamishjelman tehtävät ja sisältö

Liperin kunnan *maankäytön toteuttamishjelma* laaditaan talousarviokäsittelyn yhteydessä ohjaamaan kunnan vuotuista maanhankintaa ja -luovutusta sekä kaavoitusta koskevia toimenpiteitä. Maankäytön toteuttamishjelmaa ohjaa valtuustokausittain laadittava ja valtuuston hyväksymä *maapolitiinen ohjelma*.

Maankäytön toteuttamishjelmassa esitetään tavoitteet maanhankinnalle sekä tonttien luovutukselle, ml. luovutusmäärät ja tarkemmat menettelytavat sekä luovutettavien tonttien tavoitehinnat. Kaavoituksen osalta määritetään vuotuinen osayleiskaavojen ja asemakaavojen laadintaa koskeva tavoite sekä käynnistettävien että valmistuvien kaavojen osalta.

Maankäytön toteuttamishjelman tehtävänä on:

- muodostaa vuosittain maankäyttöä ohjaava runko
- tukea kunnan taloussuunnitelmassa maankäyttöön liittyviä investointeja
- varmistaa kunnan kilpailukyky asunto-, palvelu- ja työpaikka-alueiden tarjonnassa

Maanhankinnan tavoitteena on:

- aktiivinen kunnan raakamaan hankinta tulevaa yhdyskuntarakentamista varten ennen asemakaavoitusta tai viimeistään sen yhteydessä

Kaavoituksen tehtävänä on erityisesti:

- edistää suunnitelmallista maankäyttöä yleiskaavojen ja asemakaavojen perusteella
- eheyttää taajamien ja kyläalueiden yhdyskuntarakennetta olemassa oleviin vesi- ja viemäriverkostoihin tukeutuen
- turvata asukkaiden ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu
- taata elin- ja asuinympäristön viihtyvyys ja houkuttelevuus

Tonttien luovutuspolitiikan tavoitteena on:

- pitää yllä riittävä asuntorakentamisen, yritys- ja elinkeinotoiminnan sekä palvelujen tarpeen mukainen tonttitarjonta
- varmistaa, että kaavoitetut tontit ja rakennettu kunnallistekniikka tulevat oikea-aikaisesti tehokkaaseen käyttöön
- kohtuuhintainen tonttitarjonta

Maanhankinnan tavoitteet v. 2018

Kunnan tavoitteena on tulevan kaavoituksen ja rakentamisen tarpeisiin tarvittavien maa-alueiden hankinta kunnan omistukseen. Maa-alueiden hankinta kohdistuu erityisesti Ylämyllyn alueelle tulevan tonttitarjonnan riittävyuden turvaamiseksi. Maanhankinnassa pyritään vapaaehtoiisiin raakamaakauppoihin. Tarvittaessa käytetään etuosto-oikeutta sekä muita maanhankinnan keinoja. Mikäli asemakaavoitukseen tarvittavia maa-alueita ei saada hankittua raakamaakaupoin, maanomistajien kanssa voidaan neuvotella maankäyttösopimuksesta alueiden kaavoittamiseksi.

Tavoitetila:

Hankitaan raakamaata Ylämyllyn alueella neuvottelemalla aktiivisesti maakaupoista maanomistajien kanssa. Kohteena erityisesti Ylämyllyntien yleiskaavalla asuinrakentamiseen osoitetut maa-alueet.

Asuntorakentamisen tavoitteet v. 2018

Tonttivaranto ja tavoitteellinen luovutusmäärä

Kysyntään nähden tonttitarjonta on määrällisesti riittävä kirkonkylän ja Viinijärven alueella. Tarkasteltavana on, vastaako tarjonta näillä alueilla haluttuja asumisen ja elämisen tarpeita, esim. tonttikoon suuruuden, elämäntavan, kotieläinten pitämisen, sivuelinkeinon harjoittamisen yms. kannalta. Ylämyllyn alueella kunnan tonttitarjonnasta on tällä hetkellä niukkuutta. Tarjontaa tulee lisätä asemakaavoituksen ja kunnallistekniikan valmistumisen keinoin.

Ylämylly

Jyrin alueella rakentamiseen luovutettavissa on 7 AO-tonttia (joista 2 varattu) ja 3 AP-tonttia (syyskuu 2017). Lautasuo-Lehtoranta -alueella tulee kunnallistekniikan valmistuttua v. 2018 rakentamiseen luovutettavaksi 16 AO-tonttia. Myöhemmin rakennettavan kunnallistekniikan myötä reserviin jää 15 AO-tonttia, 1 AP-tontti ja 1 AK-tontti.

Ylämylly: Reservi/luovutettavissa olevat tontit: 43/11+16 kpl

Tavoitetila:

Tavoitteena on v. 2018 luovuttaa asuinrakentamiseen 16 pientalotonttia.

Kirkonkylä

Kirkonkylässä on Pietarisen ja Ruuskankallion alueella rakentamiseen luovutettavissa 6 AO-tonttia ja 2 AP-tonttia. Reservissä Pietarisen alueella on 13 AO-tonttia.

Kirkonkylä: Reservi/luovutettavissa olevat tontit: 21/8 kpl

Tavoitetila:

Luovutus kysynnän mukaan.

Viinijärvi

Viinijärvellä rakentamiseen luovutettavissa on 32 AO-tonttia, 6 AP-tonttia ja 3 AR-tonttia.

Viinijärvi: Reservi/luovutettavissa olevat tontit: 41/41 kpl

Tavoitetila:

Luovutus kysynnän mukaan.

Teollisuus-, työpaikka- ja liikerakentamisen tavoitteet 2018

Teollisuus- ja työpaikka-alueet

Ylämyllyn Honkalammen teollisuusalueella on luovutettavissa 7 tonttia. Jyrin Ammus- tiellä on luovutettavissa 11 tonttia ja Jyrin teollisuusalueella 2 tonttia. Välikankaan teollisuusalueella on luovutettavissa 2 tonttia.

Tavoitetila:

Tontit luovutetaan kysynnän mukaan yksityiskohtaisen tontinkäyttösuunnitelman pe- rusteella.

Teollisuustonteille on määritelty pohjahinta tämän toteuttamishojelman *liitteessä 1*.

Liikerakentaminen

Ylämyllyn keskustan liikekorttelista 157 on luovutettu 5000 k-m²:n liikerakentamiseen oikeuttava alue. Loppuosa korttelista tullaan luovuttamaan asuin- ym. rakentamiseen kunnanvaltuuston päätöksellä yksityiskohtaisen suunnitelman mukaan.

Tontinluovutusehdot

Asuntorakentaminen

Omakotitalo- ja pientalotontit

Rakennuspaikat luovutetaan pääasiassa myymällä ja vuokraamalla. Tontin hinta muodostuu tontin sijainnin, koon, puuston sekä mittaus- ja erottamiskustannusten perusteella. Omakoti- ja erillispientalotontit voidaan joko myydä tai vuokrata, vuokra-ajan ollessa 50 vuotta. Rivitalotontit luovutetaan ainoastaan myymällä.

Tontit luovutetaan joko tarjouskilpailun tai hakemusten perusteella. Lautasuo-Lehtoran- nan uudet AO-tontit on tarkoitus luovuttaa tarjouskilpailun perusteella. Tarjouskilpai- lussa jakamatta jääneet ja peruuntuneet tontit luovutetaan hakijoille siinä järjestyksessä kuin kysyntää ilmenee.

Hakemus tai tarjous on samalla varaus, josta peritään varausmaksu, joka laskutetaan pääsääntöisesti kolmen viikon kuluessa varauksen tekemisestä. Varausmaksu hyvitetään tontin vuokrassa tai kauppahinnassa. Varausmaksua ei palauteta, mikäli varaus perutaan.

Kauppakirja tai vuokrasopimus tulee tehdä kolmen (3) kuukauden kuluessa hyväksytyyn vuokraus- tai myyntipäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Rakennuksen käyttöönotto-tarkastus tulee suorittaa viimeistään kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisesta. Liperin kunta voi erityisestä syystä ja perustellusti hakemuksen perusteella pidentää rakennusaikaa enintään kahdella (2) vuodella. Jatkoaika on haettava kirjallisesti viimeistään kolme kuukautta ennen rakentamisajan umpeutumista.

Myytyjen omakotitalotonttien osalta sopimussakkona peritään 15 000 euroa. Rivitalo- ja asuinpientalotonttien osalta sopimussakko on 30 000 euroa. Sopimussakko voidaan periä niin myynti- kuin vuokratonteilta.

Rakentamisvelvollisuutena omakotitalotonteilla (AO) on kaavan mukaisesti toteutettuna vähintään 80 m²:n asuntorakentaminen. Asuinpientalo- (AP) ja rivitalotonteilla (AR) rakentamisvelvoite on 10 % tontin pinta-alasta. Rakennuspaikan luovuttaminen rakentamattomana ilman kunnan suostumusta on kielletty.

Tonttien myyntihinnat ja vuokrat sekä varausmaksujen suuruus alueittain määräytyvät tämän toteuttamisohjelman liitteen 1 mukaisesti.

Tontin takaisin osto/edelleen myynti, vuokrasopimuksen purkautuminen

Kunta ei pääsääntöisesti osta takaisin aiemmin myymään tontteja. Kunta voi antaa suostumuksen rakentamattoman tontin edelleen myyntiin. Myyntihinnaksi hyväksytään alkuperäinen myyntihinta (maapohja + lohkomiskustannukset + kuntatekniikan korvaus) lisättynä sellaisilla kustannuksilla, jotka hyödyttävät uutta ostajaa (esim. maapohjatutkimus). Sen sijaan lainhuuto- ja varainsiirtoverokustannuksia tai mahdollisia tonttilainan korkokuluja ei hyväksytä lisättäväksi myyntihintaan.

Rakentamattoman tontin takaisinostosta kunta maksaa 60 % alkuperäisestä myyntihinnasta.

Mikäli kunnalta vuokraamalle tontille ei ole rakennettu 3 vuoden sisällä, vuokrasopimus purkautuu ja tontti siirtyy takaisin kunnan omistukseen. Vuokrasopimuksen raukeamisesta aiheutuu vuokraajalle 5000 euron suuruinen sakko.

Tontille mahdollisesti rakennetut vesi- ja viemäri liittymät korvataan siten että kunta pitää itsellään 10 % liittymän hinnasta. Sähköliittymien lunastamisesta sovitaan tapauskohtaisesti.

Teollisuus- ja työpaikkatontit sekä liiketontit

Kunnanhallitus tekee päätöksen luovutettavien teollisuus- ja liiketonttien myynnistä ja vuokraamisesta, kun valtuusto on määritellyt myyntihinnat.

Ammustien tontit voidaan luovuttaa myös vuokraamalla. Vuokra-aika on 20 vuotta ja vuosivuokra myyntihinnan viidestoista osa. Vuokralainen voi lunastaa tontin vuokra-aikana. Maksettuja vuokria ei hyvitetä lunastuksen yhteydessä.

Tontin kirjallisen varauksen yhteydessä on maksettava varausmaksuna 10 % kauppahinnasta. Varausmaksu on maksettava 1 kk:n kuluessa varauspäivämäärästä. Tontinmyyntipäätös voidaan tehdä varausmaksun maksamisen jälkeen. Mikäli varausmaksua ei suoriteta edellä mainitun ajan kuluessa, varaus katsotaan rauenneeksi ilman erillispäätöstä.

Lopullinen luovutuskirja voidaan tehdä kun:

- ostaja on suorittanut varausmaksun
- tontin myyntipäätös on tehty
- kunnalle on tehty selvitys ja esitetty suunnitelmat yritystoimintaan tarkoitettun tilan rakentamisesta rakentamisvelvoitteen mukaisesti.
- kunta on hyväksynyt esitetyt suunnitelmat

Luotettavaksi selvitykseksi rakentamisesta katsotaan, että ostaja esittää suunnitelmien osalta kunnalle kohteesta:

- asemapiirroksen, josta ilmenevät mm;
- rakennuspaikka rajoineen, rakennuksineen ja korkeussuhteineen sekä mittatietoineen
- pintavesien poisjohtamissuunnitelma
- pääsy pihamaalle, aidat, portit, ajoväylät, jätesäiliö ja autopaikat
- säilytettävät istutukset ja puusto sekä piha-alueen pintamateriaalit rakentamisen jälkeen

Julkisivu ja leikkauspiirustukset, joista ilmenee

- mittasuhteet
- pintamateriaalit
- kattokaltevuudet ja pintamateriaalit
- rakennuksen korkeusasemat ja leikkauspiirustus
- em. luotettava selvitys on annettava 6 kk:n kuluessa varauspäivästä tai muutoin varaus katsotaan rauenneeksi ja maksettu varausmaksu jää kunnalle korvaukseksi varauksesta aiheutuneista kustannuksista. Varausmaksu muutoin hyvitetään osana kauppahintaa.

Kunnan puolelta suunnitelmien hyväksynnän suorittaa tekninen johtaja.

Rakentamisvelvoite on 10 % rakennettua kerrosalaa tontin pinta-alasta 3 vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoituspäivämäärästä. Sanktio kauppakirjaehtojen olennaisista laiminlyönneistä on 20 000 euroa.

Teollisuustonttien myyntihinnat on mainittu liitteessä 1.

Kaavoitusohjelma v. 2018

Maakuntakaavoitus

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto laatii parhaillaan kokonaismaakuntakaavaa, jonka tavoitevuosi on 2040. Maakuntakaava ohjaa kuntien yleiskaavoitusta sekä muuta maankäyttöä. Maakuntakaavan 2040 laatiminen oli syksyllä v. 2017 tavoitteenasetteluvaiheessa. Maakuntaliiton tavoitteena on asettaa maakuntakaavan luonnos nähtäville vuosien 2017/2018 vaihteessa.

Liperin kunta osallistuu aktiivisesti maakuntakaavan suunnitteluprosessiin ja sen seurantaan. Liperin kunnan tavoitteena on pitää huolta siitä, että maakuntakaavoitus edistää ja tukee kunnan maankäytön kehittämistä.

Osayleiskaavoitus

Ylämyllyn lampien sekä Mattisenlahti - Salokylän ranta-, kylä- ja haja-asutusalueita koskevat osayleiskaavat ovat parhaillaan laadittavana. Kaavat saatetaan kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2018 aikana.

Käynnistetään Ylämyllyn Leinosenlammen itä- ja pohjoisosan osayleiskaavan laadinta. Lentoasemantien alueen maankäytön suunnittelua jatketaan tarkennetun tavoitteenasettelun mukaan. Yksityisten maanomistajien osayleiskaavojen muutospyyntöjä, mm. rannoilla ja kyläalueilla, käynnistetään tarpeen mukaan, mikäli niillä on toteuttamisedellytyksiä.

Asemakaavoitus

Lautasuo-Lehtorannan alueen asemakaavoitus on osittain kesken. Kantolan tilan alueella laadittavana oleva asemakaava ja siihen liittyvä maankäyttösopimus saatetaan kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2018 aikana. Kaavoituksesta on allekirjoitettu maankäyttösopimuksen esisopimus maanomistajan kanssa keväällä 2017.

Jatketaan alueen Lautasuo-Lehtorannan asemakaavoitusta Juhanalan tilan alueella, mikäli maanomistajan kanssa päästään sopimukseen.

Sompakankaan alueen asemakaavoituksen laadinta käynnistetään ja maanomistajan kanssa neuvotellaan maankäyttösopimuksesta. Kaava voidaan hyväksyä Ylämyllyn lampien osayleiskaavan tultua lainvoimaiseksi.

Ylämyllyntien varrella olevien yleiskaavassa asuinrakentamiseen osoitettujen alueiden asemakaavoitusta pyritään käynnistämään yhdessä maanomistajien kanssa käytävien neuvottelujen pohjalta.

Ranta-asemakaavoitus

Ranta-asemakaavoja asetetaan vireille yksityisten maanomistajien pyynnöstä.

Toteuttamisohjelman mukaiset päätökset ja ohjelman seuranta

Kunnan maan hankintaan ja luovutukseen sekä kaavoitukseen liittyvät päätökset tehdään voimassa olevan hallintosäännön mukaisesti.

Kuntasuunnitteluryhmä seuraa ohjelman toteutumista toimintavuoden aikana kokouksissaan.