

LEPPÄVIRRAN KUNTA, MAAPOLIITTINEN OHJELMA

1.	JOHDANTO.....	2
2.	LÄHTÖKOHDAT.....	3
2.1.	YLEISTÄ.....	3
2.2.	TAAJAMAT (ASEMAKAAVOITETUT ALUEET)	4
2.3.	HAJA-ALUEET / KYLÄALUEET	8
2.4.	MATKAILUELINKEINO/ LOMA-ASUMINEN	9
2.5.	MAANOMISTUS JA KASVUSUUNNAT	9
2.6.	MAAN HINTA JA MAAN LUOVUTUSPERIAATTEET / NYKYTILANNE	9
2.7.	RAKENTAMISEN OHJAUSPERIAATTEET TAAJAMISSA HAJA-ALUEILLA JA RANNOILLA	11
2.8.	MAAPOLIITTINEN PÄÄTÖKSEN TEKO	12
3.	SWOT-ANALYYSI.....	14
4.	MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN TARJOAMAT MAHDOLLISUUDET	15
4.1.	MAANHANKINNAN KEINOT	15
4.2.	KAAVAN TOTEUTTAMISTA EDISTÄVÄT KEINOT	16
5.	MAAPOLITIIKAN TAVOITTEET JA TOTEUTUS.....	17
5.1.	KUNTASTRATEGIAN ANTAMAT TAVOITTEET	17
5.2.	TAVOITTEET MAANKÄYTÖLLE TAAJAMISSA	17
5.3.	TAVOITTEET MAANKÄYTÖLLE HAJA-ASUTUSALUEILLA / MAASEUDULLA	18
5.4.	TAVOITTEET MAANKÄYTÖLLE MATKAILUELINKEINO JA HAJA-ALUEIDEN RANNAT	19
5.5.	MAANOMISTUS JA HANKINTA	19
5.6.	MAAN LUOVUTUS	20
5.7.	MAAPOLIITTINEN PÄÄTÖKSENTEKO.....	20
6.	LIITTEET.....	20

1. JOHDANTO

Leppävirran kunta on vastuussa maankäytön ja rakentamisen ohjaamisesta alueellaan. Maapolitiikan ja kaavoituksen yhteisenä tavoitteena on ohjata yhdyskuntarakenteen kehitystä haluttuun suuntaan. Kunta ratkaisee päätöksillään yhdyskuntarakenteen kehittymisen suunnan, laadun ja kustannukset. Harjoittamalla pitkäjänteistä maapolitiikkaa ja kaavoitusta kunta kykenee varmistamaan riittävän tonttitarjonnan sekä laadukkaan asuin ympäristön asukkailleen, tämä on myös kilpailuvaltti, kun kunta kilpailee uusista asukkaista ja yrityksistä.

Maapolitiikan, yleiskaavoituksen, asunto- ja elinkeinopolitiikan sekä muun kuntasuunnittelun vuorovaikutuksella varmistetaan kunnan strategisen suunnittelun onnistuminen. Maankäyttöä suunnitellaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisilla kaavoilla. Kaavojen mukaisia maankäyttöratkaisuja toteutetaan käyttämällä maapoliittisia toteuttavia keinoja.

Yhdessä maapolitiikka ja kaavoitus muodostavat kunnan maankäyttöpolitiikan, jonka avulla suunnitellaan ja toteutetaan kunnan eri toimintojen tarvitsemat maankäyttöratkaisut. Toteutus edellyttää muitakin kunnan toimia, erityisesti kunnallistekniikan ja muun yhdyskuntatekniikan sekä julkisten palvelujen edellyttämää rakentamista. Maapolitiikan keskeinen tavoite on, että suunniteltu maa saadaan käyttöön suunniteltuna ajankohtana oikeaan hintaan. Parhaiten tavoite varmistuu siten, että kunnan vahva asema asemakaavoituksen piiriin tulevien alueiden omistajana säilyy.

Jokaisen kunnan on hyvä päättää toimintatavoista, joita maapolitiikassa käytetään. Maapoliittisen toimintalinjan tulee olla johdonmukainen. Ilman sitoutumista tehtyihin maapoliittisiin linjavalintoihin tämä on vaikeaa.

Maankäyttöä koskeva lainsäädäntö on viime vuosien kuluessa perusteellisesti uudistettu, mikä on oleellisesti muuttanut maankäytön suunnittelun toimintaympäristöä. Siksi Leppävirran talousarvion tavoitteissa päätettiin valmistella maapoliittinen ohjelma, jossa otetaan huomioon sekä ympäristön, kaavoituksen että myös perinteisen taloudellisiin tosiasioihin perustuvan maapolitiikan vaatimukset. Leppävirran kunnan maapoliittisen ohjelman tarkoituksena on selkeyttää ja tuoda esiin kunnan maapoliittiset tavoitteet ja pääperiaatteet. Leppävirran kunnan maapoliittinen ohjelma ajoittuu vuoteen 2010, mutta sitä voidaan tarkentaa valtuustokausittain. Tämän lisäksi päivitetään vuonna 2006 erillinen kaavoitusohjelma, jossa esitetään hankkeet vuoteen 2010.

Maapoliittisen ohjelman tekoon ovat osallistuneet kunnanhallituksen kokouksessaan 9.3.2005 nimeämä elinkeino- ja asuntotoimikunta jäsenenään puheenjohtaja Veikko Pitkänen sekä jäsenet Aku Tuomainen, Arvo Yrjölä, Markku Tervahauta (vs. kunnanjohtaja), Pekka Kansanen (elinkeinoasiamies) ja Leila Kantonen (kaavoitus- ja kiinteistöinsinööri). Toimikunnalle asioita valmistelee toimikunnan valitsema työryhmä, johon kuuluvat Leila Kantonen, Jouko Koponen (rakennustarkastaja), Rauno Kujanpää (kunnaninsinööri) ja Tuomo Räisänen.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1. Yleistä

Leppävirran kunnassa on kolme asemakaavoitettua taajamaa: Sorsakoski, Oravikoski ja Leppävirran keskusta (kirkonkylä). Kylätaajamia sijoittuu tasaisesti eri puolille pitäjää. Kasvavimmat kyläalueet sijoittuvat VT 5:n varteen Paukarahteen ja Timolaan. Kylät ovat vähitellen olleet muovautumassa suuremmiksi aluekokonaisuuksi ja yhteistyö kylien välillä on tehostunut.

Kunnan poikki pohjois-eteläsuunnassa kulkee valtatie 5, jonka ympäristö on tällä hetkellä rakentajien kannalta vetovoimaisin. Valtatie 23 Joensuuhun kulkee Leppävirran eteläosissa, muita merkittäviä yleisiä teitä ovat mm. Leppävirralta Heinävedelle menevä tie ja Soisalon halki Vehmersalmelle kulkeva tie sekä tieyhteys Sorsakosken kautta Varkauteen.

Vuodenvaihteessa 2003 / 2004 Leppävirralla oli n. 11 000 asukasta. Siinä missä väki väheni 1990-luvulla lähes 100 asukkaan vuosivauhtia (esimerkiksi vuonna 1990 asukasluku oli 11 600) , on väen väheneminen nyt 2000-luvulla pysähtynyt. Tilastokeskuksen ennuste on se, että vuodesta 2006 Leppävirran nettomuutto kääntyisi pysyvästi positiiviseksi.

Haja-alueella asuu n. 50 % ja taajamassa 50 % väkiluvusta. Merkittävä ja kasvava osa väestöstä asuu 5 kilometrin säteellä VT5:stä.

15–64 vuotiaiden osuus väestöstä on Leppävirralla ollut selkeästi alhaisempi kuin Pohjois-Savossa, vastaavasti yli 65-vuotiaita on selkeästi keskimääräistä enemmän.

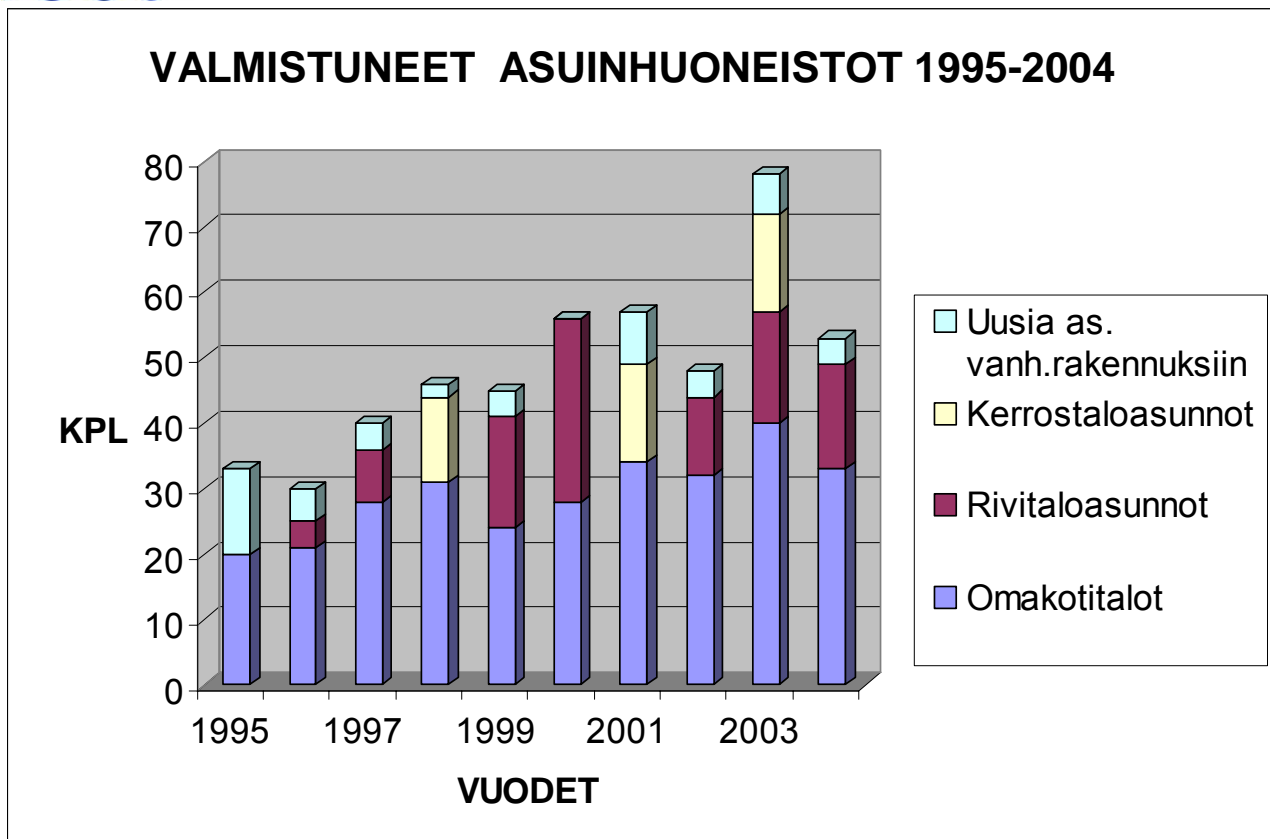
	1990 %	2003 %	Ennuste 2010 %
0-6vv	8,9	6,7	6,4
7-14 v	11	8,2	8,9
15–64 v	65,5	64,6	62
65–74 v	8,5	11,7	11,9
75-	6,1	8,8	10,8

Työpaikkojen osalta maa- ja metsätalouden osuus on 14 %, jalostuksen 37 % ja palvelujen 49 %. Työpaikkaomavaraisuus on n. 82 % ja se on hitaasti laskemassa. Tämä lisää väestön työpaikkapendelöintiä muissa kunnissa.

Leppävirran kunnan internetsivuilla on pidetty kunnan tonttien osalta tonttipörssiä jo useita vuosia. Myös asiakaspalvelu on aktiivista. Tonttimarkkinat järjestetään vuosittain yhteistyössä elinkeinotoimen kanssa. Kävijöitä on vuosittain parisataa ja markkinoiden yhteydessä panostetaan myös kuntamarkkinointiin. Tonttipörssissä ei ole vielä toistaiseksi yksityistä tonttitarjontaa.

Kaikista omakotitaloista n. 40 % sijoittuu asemakaava-alueille ja valtaosa loppuistakin tonteista on osayleiskaavan mukaisia tontteja. Vuonna 1995 rakennettiin puolta vähemmän omakotitaloja kuin vuonna 2004 eli 20 kpl ja esimerkiksi vuonna 2000 28 kpl. Vuonna 2005 myönnettiin 57 omakotitalon rakennuslupaa, mihin määrään päästiin viimeksi 1980-luvun lopulla.

Erillinen liitekarta kertoo rakennettujen ok-tonttien sijainnista ja määrän kehitymisestä. Vertailtavana ovat vuodet 2004 ja 1995. Jo vuonna 1995 rakentaminen keskittyi VT5:n varteen. Toisaalta rakentaminen oli 1990-luvulla huomattavasti vähäisempää kuin nyt.



2.2. Taajamat (asemakaavoitetut alueet)

Leppävirralla on kolme asemakaavoitettua taajamaa:

- kirkonkylä, n. 4700 asukasta
- Sorsakoski n. 1050 asukasta
- Oravikoski n. 350 asukasta

Kirkonkylä (Leppävirran keskusta)

Leppävirran keskusta on pysynyt rakenteellisesti hallittuna sijoittuen VT5:n ja virran välisille alueille. Taajamarakennetta ei ole lähdey hajottamaan esimerkiksi Leppävirran sillan itäpuolelle. Viimeisin laajempi ja merkittävämpi keskustan laajeneminen tapahtui 1980-luvun lopulla Uitukan-Paajalanmäen suuntaan, kun Heinävedentien alikulkeva katu (Oksmannintie) rakennettiin. Paajalanmäen – Uitukan alun perin n. 100 omakotitalon tarjonta onkin riittänyt tyydyttämään keskustan tonttikysyntää yli 10 vuoden ajan. Tontteja on vieläkin alueella jäljellä n. 20 kpl. Keskustan läheisyyteen on nyt kaavoitettu Kauppilanmäen alue, jossa on tarjolla vuoden 2005 lopussa enää n. 15 tonttia. Asemakaava-alueille sijoittuvien tonttien kysyntä on ollut 2000-luvulla lisääntymään päin, tämä kertoo mm. siitä, että väki hakeutuu palveluiden läheisyyteen. Keskustassa kunta on myynyt parina viimeisenä vuonna tontteja yli 10 tontin vuosivauhtia, kun taas 1990-luvun lopulla keskustaan sijoittuvien tonttien kysyntä oli varsin vähäistä. Asemakaava-alueiden rakentaminen keskustassa tapahtuu nykyisin kunnan omistamille tonteille.

Leppävirran tiiviissä ydinkeskustassa sijaitsevat kaikki tarpeelliset palvelut. Taajaman kehittymisen suuntaa on pohdittu keskustan kehittämissuunnitelmassa ja tullaan pohtimaan myös vireillä olevassa kirkonkylän osayleiskaavassa. Kehittämissuunnitelmassa ja maisemanhoitosuunnitelmissa on paneuduttu viime vuosina siihen, miten keskusta-alue saataisiin viihtyisämmäksi ja myös asiakasvirtoja houkuttelevaksi. Esimerkiksi uuden Kauppilanmäen asuntoalueen viihtyisyyden ja korkeatasoisuuden on kiinnitetty erityishuomiota. Keskustan vetovoimatekijöitä ovat mm. monipuoliset puisto- ja virkistysalueet, monipuoliset vapaa-ajanpalvelut ja hyvä palvelutaso sekä hyvät liikenneyhteydet.

Leppävirran keskustassa on Leppävirran kunnalla kaikkiaan n. 40 tontin varanto. Yksityisiä omakotitalotontteja ei taajamassa juurikaan ole muutamia yksittäisiä tontteja lukuun ottamatta. Sen sijaan yksityisomistuksessa on vieläkin merkittävä määrä ydinkeskustan rivitalo- ja kerrostalotontteja n. 20 kpl eli yhteensä yli 20000 k-m². Leppävirran kunnan omistamat rivitalotontit, n. 10 kpl, sijoittuvat Kauppilanmäelle ja Uitukkaan. Kaavassa olevien rivitalovarausten määrä Uitukan suunnassa on turhankin runsas (vrt. keskustaetäisyys).

Teollisuusalueet sijoittuvat VT5:n varteen ja kaavoitettu varanto riittää nykykysynnän mukaan 10 vuodeksi. Uusin Tervonlammen teollisuusalue on pinta-alaltaan 18 ha ja omaa rakennusoikeutta n. 40000 k-m². Kunta omistaa tarjolla olevat teollisuustontit, muutama rakentamaton teollisuustontti Kokoojatie varressa on vielä yksityisomistuksessa.



Sorsakoski

Sorsakosken asemakaava-alue on valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö, sitä kautta alueen suunnittelu vaatii erityistä huolellisuutta, jotta alueen kulttuurihistoriallisia arvoja ei turmeltaisi harkitsemattomalla rakentamisella tai ympäristötoimenpiteillä. Valtakunnallisesti arvokkaat alueet tarjoavat tulevaisuudessa paljon mahdollisuuksia mm. matkailuelinkeinolle.

Sorsakosken tehtaan ympäristössä on laajoja yhtenäisiä työväenasuntoalueita 1910–1930-luvuilta ja 1940–1950-luvuilta (omakotitaloasutus). Kerrostaloasutus on 1960–1970-luvuilta.

Sorsakosken keskusta on pysynyt rakenteellisesti hallittuna sijoittuen Sorsakoskentien molemmiin puolin, toisaalta yleinen tie jakaa kylää kahtia. Ns. uuden keskustan rivi-kerrostalorakentaminen tarjoaa omana aluekokonaisuutenaan mielenkiintoisen kontrastin vanhaan rakentamisperiinteeseen.

Vaikka Sorsakoski on varsin lähellä Leppävirtaa, taajamat eivät ole olleet kasvamassa yhteen. Sorsakosken taajamarakennetta ei ole vuosikymmenen enää laajennettu mihinkään suuntaan. Viimeisin laajempi ja merkittävämpi kaavan laajennus tapahtui Haringanlahden suuntaan (toteutumaton alue). Muilta osin alkuperäinen asemakaava 1960-luvulta ja vanhat palstoitukset 1940-luvulta lähtien ovat voimassa pienin muutoksin. Viime vuosikymmenen aikana rakentuminen on tapahtunut yksittäisille paikoille, vaikka vielä 1970-luvulla oli omakotitalo ja rivitalorakentaminen vilkasta tehtaan läheisyydessä Kiertopolun ympäristössä ja 1980-luvulla tehtaan takana Taivalmäessä. Tonttien kysyntä on ollut äärimmäisen vähäistä Oravikoskeen

ja kirkonkylään verrattuna. Kuitenkin vanhat omakotitalot ovat Sorsakoskella suosittuja mm. miljööön viihtyisyydestä ja edullisesta hinnasta johtuen.

Sorsakosken ydinkeskustassa sijaitsevat varsin hyvät peruspalvelut. Kylältä löytyy mm. kyläkauppa, sadan oppilaan koulu ja päiväkotia. Kylän kehittymisen suuntaa on pohdittu suppeahkossa kyläsuunnitelmassa ja tullaan pohtimaan myös vireillä olevassa osayleiskaavassa. Taajamaan on tehty myös kulttuuriympäristöohjelma ja maisemanhoitosuunnitelmia, tämäkin aineisto kaipaisi jo päivittämistä. Viehättävä kulttuurimaisema myös pusikoituu helposti, jos ei sitä hoideta ja maisemia avata. Kylämaisemassa kiinnittyy huomio myös muutamiin ränsistyneisiin rakennuksiin. Rantamaiseman avaamisen myötä aluetta olisi helppo markkinoida rantamaisema-asuinalueena, vaikka rannat olisivatkin suurelta osin virkistys / puistokäytössä.

Sorsakosken vetovoimatekijöitä ovat siis monipuoliset puisto- ja virkistysalueet, rannanläheisyys (puhdasvetinen Sorsavesi sijoittuu kylän länsirannalle), riittävän monipuoliset palvelut ja upea valtakunnallista painoarvoa omaava kulttuuriympäristö.

Leppävirran kunnalla on Sorsakoskella kaikkiaan n. 40 tontin varanto. Yksityinen omakotitalovaranto on huolestuttavan runsas ollen n. 50 paikkaa. Tontit ovat jääneet rakentamatta eri syistä, joita ovat mm. Sorsakosken sijainti valtavyylään nähden, heikkenevä työpaikkatilanne, osin heikko maaperä ja yksityisten myyntihaluttomuus. Rakentamattomat tontit muodostavat valtaisan tonttireservin, johon on sitoutunut kunnan investointeja katujen, puistojen ja kunnallistekniikan rakentamisen muodossa, eivätkä ne tuota edes liittymis- ja käyttömaksuja. Keskustaan jo kaavoitettujen, kunnallisteknisen verkoston läheisyydessä olevien tonttien rakentaminen olisi kuntataloudelle paljon edullisempaa kuin uusien vajaasti toteutuvien asuntoalueiden rakentaminen. Tyhjät tontit ovat monesti hoitamattomia, rumentavat taajamakuva, pitävät kadunvarsinäkymiä epäyhtenäisinä ja niitä käytetään pahimmillaan luvottomassa käytössä. Kunnalla ja yksityisillä on toteutumattomia kerrostalo / rivitalotontteja erityisesti uudessa keskustassa, lisäksi mm. koulun lähellä on paljon toteutumattomia omakotialokortteleita. Liikerakentamiseen tarkoitettu ylimitoitettu korttelialue on myös ns. vanhalla omakotialoalueella.

Keskeiset työpaikat sijoittuvat perinteisesti ydinkeskustan teollisuusalueille. Merkittävin työnantaja on Iittala Oy. Työpaikat Sorsakoskella ovat olleet vähenemään päin. Runsas kaavoitettu teollisuustonttivaranto sijoittuu Sorsakosken taajaman pohjoispäähän. Toisaalta esimerkiksi Sorsakosken urheilukenttä sijoittuu tällä hetkellä teollisuusalueelle. Uudet työpaikat toisivat mukanaan varmasti myös kysyntää tonteille.



Oravikosken valtakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema-alue on positiivinen esimerkki entisestä kaivoskylästä, joka oli jo asukasluvultaan hiipumassa, mutta on lähtenyt 2000-luvulla uuteen nousuun.

Oravikosken vetovoimatekijöitä ovat monipuoliset ja laajat puisto- ja virkistysalueet, ainutlaatuinen kaivosmiljö, valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö, kohtuulliset peruspalvelut ja erittäin hyvä sijainti VT5:n varressa. Mahdollisella VT5:n siirrolla saadaan myös taajaman meluongelmaa pienennettyä.

Mertajoen ympäristö, kaivoskylä ja kaivosalue ovat toistaiseksi varsin pitkälle hyödyntämättömiä voimavaratekijöitä.

Viimeisin merkittävä Oravikoskelle toteutettu asuntoalue on Pitkäniemen asuntoalue Oravikosken taajaman pohjoisosassa. Pitkäniemellä on loppuvuodesta 2005 8 vapaata, välittömästi luovutettavissa olevaa tonttia. Oravikosken ydinkeskustassa ei Leppävirran kunnalla ole enää yhtään vapaata tonttia. Yksityisiä tontteja on jäljellä muutama, mutta ne eivät ole olleet myynnissä. Oravikosken asemakaava on erittäin väljä sisältäen poikkeuksellisen runsaasti viheralueita. Samoin teollisuusaluevaraukset ainakin kuntotalon korttelissa lienevät ylimitoitettuja. Oravikosken kaavassa olisikin paljon mahdollisuuksia tiivistämiseen ja käyttötarkoituksen muuttamiseen ottaen kuitenkin huomioon myös uudet kaavailut kaivos- ja rikastamoalueista.

Koulu, päiväkotia, kauppa, seurakuntatalo, kokoontumistilat ja tenniskentät löytyvät Oravikoskelta, jonka palvelut ovat asukasmäärään nähden erinomaiset. Työpaikkoja Oravikoskella on n. 40. Merkittävin työnantaja on Oravikosken konepaja. Valtaosa Oravikoskelaisista käy töissä muualla, kasvava osa Kuopiossa.

Heikkoutena ovat puistojen pusikoituminen ja kaivoksen ympäristön ympäristöongelmat, ikääntyvä rakennuskanta ja selkeän taajaman laajenemissuunnan puuttuminen.



2.3. Haja-alueet / kyläalueet

Haja-asutusalueilla ja kylissä on merkittävin elinkeino maa- ja metsätalous. Kylille on muuttanut viime vuosina myös muualla töissä käyvää väkeä. Rakentamisen painopiste on kuitenkin ollut pikkuhiljaa siirtymässä haja-alueilta taajamiin.

Maalle muuttajien vetovoimatekijöitä ovat olleet iso tontti kohtuullisen ajomatkan päässä Kuopiosta, rannan läheisyys ja usein myös henkilökohtaiset siteet Leppävirralle. Parhaimmillaan pientalorakentaminen pitää kylää elinvoimaisena. Pientalorakentaminen tahtoo suuntautua kaavoittamattomilla tai väljästi kaavoitetuilla alueilla yleisen tien ja vesijohdon läheisyyteen. Erityisesti Kuopio-läheisyys kiinnostaa. Kyliltä löytyisi paljonkin sekä maisemallisesti että rakentamisoloiltaan oivallisia alueita, mutta valitettavasti nämä parhaat alueet ovat harvoin myynnissä. Hajarakentamista ohjataan rakennuslupaprosessin kautta, mutta rakentamisen ohjaus on hankalaa alueilla, joilla ei ole kaavaa tai kaava on vanhentunut. Ongelmia aiheuttaa myös maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Joillakin haja-alueilla podetaan suoranaista tonttipulaa, toisilla alueilla eivät tontit ole menneet kaupaksi vuosikymmeneen.

Haja-alueen rakentaja on alkuun kuntataloudelle edullinen ja mieluisa: saadaan uusi asukas ja ei tarvita puistoja, katuja eikä viemäreitä. Myöhemmin kustannuksia alkaa syntyä esim. koulukyydityksissä ja vanhusten kotihoidon kautta. Haja-alueelta ei kaupallisia palveluita välttämättä enää haeta Leppävirralta, vaan lähikaupungit houkuttavat, kun joka tapauksessa liikkeelle lähdetään. Suosituilla alueille saattaa asutus lähteä tiivistymään ja paineet keskitetyn jätevesihuollon järjestämiseen, liikenneturvallisuuden parantamiseen ja kevyen liikenteen väylien rakentamiseen kasvavat. Näin on selkeästi käynyt Paukarlahdessa ja Timolassa sekä keskustan lähialueilla (asemakaavan ulkopuoliset alueet).

Asutuksen tiivistyessä hallitsematta taajamaksi, joudutaan jossain vaiheessa pohtimaan suunnittelutarvealueratkaisuja ja rakennuskieltoja, jos kaavoitusresursseja ei ole.

Yksityisteiden osalta tiestön rapistuminen uhkaa ja kunnossapito on tiekuntien aktiivisuuden ja kunnan avustusten varassa. Leppävirralta on yli 600 yksityistietä, joista järjestäytyneitä yli puolet. Yksityisteitä on kaikkiaan n. 800 km.

Vesijohtoa ei ole vielä läheskään kaikilla alueilla Leppävirran itä- ja pohjoisosissa. Viemäroityjä ovat lähinnä asemakaava-alueet, suppea alue Timolassa ja Sorsakoski-Leppävirta väli.

Leppävirralta on paljon merkittäviä kyliä. Viime vuosina voimakkaimmin ovat kasvaneet Timola ja Paukarlahti.

Viime aikoina Timolan alueeseen on panostettu, toteuttamalla mm. uusi koulu alueelle. Kunnalla on runsas tonttireservi Timolassa. Kunta myy muutaman tontin vuodessa Timolan alueelta. Esimerkiksi vuonna 2004 myönnettiin Timolaan 3 omakotitalojen rakennuslupaa. Timolan vahvuuksia ovat Varkauden ja VT5:n läheisyys, uusi koulu ja hieno kulttuuriympäristö Timolan tien varressa. Asemakaavoitus ja viemärointi tulevat tarpeelliseksi, mikäli asutuksen määrää aiotaan merkittävästi lisätä. Yhteistyö Varkauden kanssa tämän välialueen kehittämiseksi olisi paikallaan.

Oravikoski- Paukarlahti-Kotalahti suuralueen kyläsuunnittelussa ollaan varsin pitkällä. Tämä hanke antaa toivottavasti eväitä laajempisuuntaiselle kyläajattelulle myös muilla alueilla. Tämän alueen yleiskaavoitus ja maakuntakaavoitus on myös käynnistynyt. Alueen palvelut ovat kouluja lukuun ottamatta keskittyneet Oravikoskelle, josta on muodostumassa kehittyvän suuralueen keskus.

Konnuksentien ympäristö on kasvanut osin hallitsemattomasti ja vaatii nyt vähintään yleiskaavatasoista suunnittelua. Alue tukeutuu selkeästi Leppävirran taajaman palveluihin.

Esimerkiksi Sarkamäen palstoitettu alue veti Varkautelaisia 1990-luvun alkupuolella (tällöin alueella oli vielä koulu). Nyttemmin ei alueella kysyntää ole, vaikka kunnan tarjoamia tontteja vielä olisikin.

Konnuslahteen sijoittuu virkeä ja toimiva kyläkeskus, jossa on niin koulu kuin myös kauppa. Kunnan tontit eivät ole pitkään aikaan kuitenkaan menneet kaupaksi.

Vielä vuoden 1995 seutukaavassa on osoitettu Leppävirralle 13 kyläkeskusta. Nyt näistä kyläkeskuksista suuri osa on vailla lähipalveluita. Kouluja on enää kuudessa kylässä.

2.4. Matkailuelinkeino/ loma-asuminen

Leppävirran Vokkolasta on kehittynyt merkittävä matkailualue Pohjois-Savossa. Leppävirralta löytyy mm. maanalainen hiihtoareena, huippuluokan urheilukentät, kylpylähotelli Vesileppis, golf-alue ja monipuoliset ulkoilureitit sekä puistoverkosto. Myös useita maatilamatkailuyrityksiä löytyy. Matkailuun liittyvään maankäytönsuunnitteluun olisi tarvetta panostaa enemmänkin.

Leppävirta on myös merkittävä mökkikunta. Ranta-alueille sijoittuu n. 3000 kesämökkiä ja laaditut kaavat mahdollistavat jo tähän mennessä 1200 uuden ranta-asunnon sijoittumisen Leppävirralle. Kunnassa on rantaa n. 2200 km, josta vasta noin puolet on kaavoitettu. Loma-asukkaat tulevat tulevaisuudessa olemaan entistä merkittävämpiä palvelujen käyttäjiä, koska vapaa-ajanasunnoilla vietetty aika on pitenemässä ja myös mökkien varustetaso nousee.

2.5. Maanomistus ja kasvusuunnat

Leppävirran kunta omistaa maa-alueita kaikkiaan yli 3000 ha. Liitekartalla 1 on esitetty kunnan maa-alueet kokonaisuudessaan ja asemakaava-alueittain. Asemakaava-alueilla kunta omistaa valtaosan puistoista ja yleisistä alueista, mutta myös seurakunta, yhtiöt ja yksityiset ihmiset omistavat puistoja ja katualueita. Näiden alueiden hallinta ja hoitovastuu ovat osin epäselviä. Katualuiden haltuunotot ovat osittain tekemättä, vaikka kadut onkin jo pitkälle rakennettu. Puistoja on ollut paljon myös yksityisomistuksessa. Kunta hankki vuonna 2005 omistukseensa kymmeniä hehtaareita puistoalueita ja katuja Sorsakoskelta.

Kunnalla on myös raakamaata kirkonkylästä etelään päin Muuraissaareissa ja pohjoiseen päin Konnuksen / Uitukanharjun suunnassa. Ensivaiheen kasvusuunta näyttäisi tällä hetkellä olevan pohjoinen, koska Muuraissaaren alueen toteuttaminen siltoineen tulisi kunnalle erittäin kalliiksi. Muuraissaari on järkevä toteuttaa vasta Ukonniemen alueen jälkeen. Kunnan omistaman Särkiniemen pohjoiskärjen asemakaavoittaminen ja liittäminen Oravikoskeen sillalla on myös noussut esille kasvusuuntavaihtoehtona. Taloudellisinta on kuitenkin ensivaiheessa tiivistää taajamien ydinalueita ja lähialueita.

2.6. Maan hinta ja maan luovutusperiaatteet / nykytilanne

Asemakaava-alueilla omakotitalotonttien myyntihinnat ovat Sorsakoskella keskimäärin 2 euroa/m², Oravikoskella 3 euroa / m² ja kirkonkylän vanhoilla alueilla 3 euroa / m². Kauppilanmäellä uudella alueella hintataso on 8-10 euroa /m², koska alue toteutetaan poikkeuksellisen korkeatasoisena ja se on myös erityisen lähellä ydinkeskustaa. Vuokrahinta on Sorsakoskella ja kirkonkylän vanhoilla alueilla 10 % myyntihinnasta s.e. kolmena ensimmäisenä vuotena vuokrahinta puolitetaan. Kauppilanmäellä vuokra on 7 % myyntihinnasta ja Oravikoskella 8 % myyntihinnasta. Näin laskien keskimääräinen 1000 m²:n tontti Kauppilanmäellä maksaa 10 000 euroa, Sorsakoskella keskimääräinen 1000 m²:n tontti maksaa 2000 euroa ja Oravikoskella keskiverto 2000 m²:n tontti maksaa 5000–6000 euroa.

Asemakaava-alueen ulkopuolisia tontteja on tarjolla myös runsaasti eri puolilla Leppävirtaa. Hinnat vaihtelevat syrjäisempien alueiden 0,34 eurosta / m² Paalimäen 1 euroon /m² ja Timolan 1,5 euroon / m². Vuokrahinta on 10 % myyntihinnasta s.e. kolmena ensimmäisenä vuotena vuokrahinta puolitetaan. Puusto veloitetaan erikseen. Tonttikoot ovat vähintään 5000 m² ja tontin myyntihinnaksi muodostuu näin 3000-10 000 euroa.

Pientalotonttien hinnat ovat varsin kilpailukykyisiä lähikuntiin verrattuna.

Koska tontin vuokraamisessa kunta saa pitkäaikaisia tuloja, on vuokralla pysymistä yritetty tehdä uusilla alueilla houkuttelevammaksi laskemalla vuokran suuruutta. Useissa Pohjoissavolaisissa kunnissa on vuokrahinta 5 % kauppahinnasta.

Teollisuustontit hinnoitellaan tapauskohtaisesti erikseen, hintaluokka on ollut 1-3 euroa / m².

Kunnan metsätiloja hoidetaan normaalina metsätalousmaata ja mahdollisesti käytetään tilusvaihoissa.

Tontin myynnissä ei ole käytössä varausmaksua, vaikka tällainen on käytössä varsin monessa kunnassa.

Viime vuosina Leppävirran kunta ei ole myynyt mökkitontteja, vaikka niitä kunnalla muutamia onkin Särkiniemen pohjoiskärjessä ja Paljakkavedellä. Rantatontit myydään yleensä tarjousten perusteella.

Tontin myynnissä käytetään yleensä seuraavia tarpeelliseksi todettuja ja yleisesti käytössä olevia ehtoja:

- lohkomiskulut veloitetaan erikseen
- ostaja sitoutuu rakentamaan asunnon valmiiksi kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta
- rakentamattoman tontin saa myydä vain kunnan hyväksymälle ostajalle
- sopimussakko rakentamisveloitteen laiminlyönnistä on kauppahinnan suuruinen
- puustosta maksetaan yleensä erillisen laskelman mukainen korvaus

Tontin vuokrauksessa käytetään yleensä seuraavia tarpeelliseksi todettuja ja yleisesti käytössä olevia ehtoja:

- vuokra-aika 50 vuotta
- vuokranmaksu on sidottu elinkustannusindeksiin
- tontin voi lunastaa omakseen rakentamisvelvollisuuden täytyttyä
- lunastushinta on sidottu elinkustannusindeksiin sidottuun vuokraan
- vuokraoikeus voidaan siirtää kolmannelle
- kaadetut puut ovat kunnan omaisuutta
- vuokraoikeus on kiinnitettävä
- ehtojen rikkomiseen ei liity sopimussakkoa
- vastuu tontin rakennuskelpoisuuden yksityiskohtaisesta selvittämisestä ja perustamistavan valinnasta on vuokramiehellä

Maanhankkiminen on aina neuvottelukysymys. Hinnat ovat haja-alueilla vaihdelleet olosuhteista riippuen normaalista metsätilan hinnasta yleensä alle 0,3/ m² ja enimmillään 1 euro / m² sijainnista, alueen koosta ja rakentamismahdollisuuksista riippuen, eniten maasta on maksettu Timolassa ja VT 5:n varressa. Taajamista Sorsakoskella on ostettu viime vuosina puistoaluetta maa ja metsätalousmaan hintaan (- puustonarvon alennukset 40 %) ja tonttimaata / raakamaata enimmillään hintaan 1 e / m². Kirkonkylällä kaavoittamattomasta raakamaasta (käytännössä raakamaasta reilu puolet voidaan tontittaa ja toinen puoli jää puistoiksi, erityisalueiksi ja kaduiksi) on viime aikoina maksettu parhailla keskustan ydinalueilla n. 3 euroa / m² ja taajaman oletetuilla kasvualueilla n. 0,2 euroa / m².

Maa-alueiden hankinnassa on otettu vakavasti huomioon maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaate. Alueen toteuttamiskustannukset pyritään myös huomioimaan niin maata hankittaessa kuin myös hinnoiteltaessa ulospäin myyntiä. On todettava, että kunta ei yleensä pysty perimään läheskään kaikkia investointejaan tonttien hinnoissa, vaikka tähän pitäisikin pyrkiä.

Esimerkiksi Kauppilanmäellä alueen toteuttamisen kokonaiskustannukset per asunto olivat n. 9400 euroa, näitä kustannuksia pyrittiin kattamaan tontinmyynnillä ja liittymismaksuilla, kuitenkin nämä maksut eivät riittä kattaamaan kaikkia alueen kustannuksia. Toisaalta Kauppilanmäen alue on ollut oivallinen ja kysytty tonttimarkkinointi kohde, jonka avulla voidaan nostaa Leppävirran nykyaikaista imagoa.

Esimerkiksi Pitkäniemessä kustannuksiksi muodostui n. 8700 euroa / asunto, joka pystytään kattamaan tonttien hinnoittelulla ja liittymämaksuilla.

Yleisesti ottaen voidaan todeta, että kuta väljempi kaava, sitä kalliimmaksi se kunnalle tulee rakentamiskustannusten osalta. Eli se, mikä viihtyisyydessä voitetaan, kustannuksissa hävitään.

2.7. Rakentamisen ohjausperiaatteet taajamissa haja-alueilla ja rannoilla

Rakennusjärjestys on pakollinen kaikissa kunnissa. Rakennusjärjestyksen määräykset ovat paikallisten olosuhteiden vaatimia. Rakennusjärjestyksen määräyksiä noudatetaan, ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa ole toisin määrätty. Jos kaavaa ei ole, on rakennusjärjestys tärkeä elementti suunnitelmallisessa rakentamisen ohjauksessa. Leppävirran, Varkauden, Heinäveden, Joroisen ja Jäppilän rakennusjärjestykset ovat kutakuinkin yhtenäisiä.

Vuoden 2000 alussa voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueidenkäytön suunnittelujärjestelmään kuuluvat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava.

Kunnassa yleiskaava on keskeinen kaavataso valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavan konkretisoinnissa.

Taajamayleiskaavojen laatiminen on merkittävä lähiajan työtehtävä. Tällöin tulee esille keskustaajaman laajennusalueiden maanhankinta ja suunnittelu sekä keskustapalvelujen kehittämisen turvaaminen. Kaikissa asemakaavoitetuissa taajamissa ovat osayleiskaavat osin vanhentuneita, mm. kasvusuuntia ei ole riittävästi käsitelty ja kulttuuri- ja luonnonympäristöjen käsittelyssä on puutteita. Ajantasainen yleiskaava ohjaa hyvin asemakaavoitusta.

Asemakaava ohjaa yksityiskohtaisemmin rakentamista. Valitettavasti niin kirkonkylällä, Oravikoskella kuin myös Sorsakoskella on nähtävissä kaavan vanhentuneisuutta. Esimerkiksi kirkonkylässä ydinkeskustan alueella kaava on osin 1970-luvun alusta. Inventoituja rakennuksia ei juuri ole tuotu asemakaavoihin. Vanhat asemakaavat eivät vastaa tämän päivän tarpeisiin eikä niissä ole kiinnitetty huomiota terveellisyyden, yhdyskuntatekniikan tai kulttuuriympäristön vaatimuksiin. Osaltaan vanhentuneet asemakaavat tuovat lisää työt rakennuslupaprosessiin ja saattavat haitata kiireellistenkin hankkeiden etenemistä. Maankäyttö ja rakennuslain siirtymäsäädösten mukaan vuoden 2013 jälkeen, jos asemakaava todetaan vanhentuneeksi, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaiseen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä.



Ranta-alueiden kaavoitustarve on korostunut lakimuutosten myötä. Rantaosayleiskaavoissa on tavoitteena vesistön rantavyöhykkeen (noin 200 metriä rantaviivasta lukien) käytön suunnittelu eri tarkoituksiin kuten virkistykseen, suojeluun, maa- ja metsätalouteen ja rakentamiseen. Rantaosayleiskaavoilla on tarkoitus ohjata maankäyttöä erityisesti rantavyöhykkeellä ja mahdollistaa rakennusluvan myöntäminen ilman poikkeamismenettelyä. Muu kuin asemakaavan tai oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan mukainen rakentaminen rantavyöhykkeellä vaatii ympäristökeskuksen poikkeusluvan.

Ranta-asemakaavoitus on vähentynyt rantayleiskaavoituksen myötä, kuitenkin Leppävirralla on lähes 30 ranta-asemakaavaa. Koska ranta-asemakaavat tapahtuvat maanomistajien aloitteesta, on myös niiden toteuttaminen innokkaampaa kuin rantayleiskaavojen.

Rakentaminen on osittain suuntautunut taajamista haja-asutusalueille ja tällöin rakentajien toiveiden mukaisesti erityisesti ranta-alueille. Kunnan ranta-alueista on kuitenkin puolet ilman minkäänlaista kaavaa. Kaavoitetuille ranta-alueille sijoittuu jo tällä hetkellä Leppävirran kunnassa n. 1200 rakennuspaikan toteutumaton tonttireservi. Yksityiset eivät ole lähteneet kovinkaan innokkaasti myymään rakennuspaikkojaan. Rantaosayleiskaavojen laatimisesta aiheutuvia kustannuksia ei ole peritty maanomistajilta.

Rantayleiskaavojen ja myös poikkeuslupien osalta tiukimmat keskustelut käydään mitoituksista ja rakentamisen sijoitteluperiaatteista. Kuitenkin maankäyttö- ja rakennuslaki antaa selkeät lähtökohdat rantojenkäytön suunnittelulle (MRL 72–73§:t) on kaavoituksessa kiinnitettävä erityishuomiota mm. riittävän vapaan rannan jättämiseen ja rakentamisen sopeuttamiseen ympäristöönsä. Vastaavalla tasolla tulee liikkua myös poikkeuslupaharkinnassa kaavoittamattomilla rannoilla.

Leppävirran kunnassa on rakennuspaikkojen määrällinen mitoitus niin poikkeuslupa- kuin myös kaavoitusmenettelyssä ollut mantereella 4-6 paikkaa / muunnettu ranta-km. Tämä vastaa myös keskimääräistä Pohjoissavolaista tasoa. Kantatilatarkastelu on kuulunut mitoitustarkasteluun jo kauan aikaa.

2.8. Maapoliittinen päätöksen teko

MRL 20 §:n mukaan kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta ja ohjauksesta alueillaan ja siitä, että kunnalla on käytössään riittävät voimavarat ja asiantuntemus.

Kunnanvaltuuston tehtävät

- MRL 20§:n määrittelemät tehtävät,
- talousarvion kautta maankäytön ohjaus,
- maapoliittisesta ohjelmasta päättäminen,
- rakennusjärjestyksestä päättäminen,
- kiinteän omaisuuden luovuttamisesta ja luovutusehdoista
- yleis- ja asemakaavojen hyväksymisestä (pääsääntöisesti)

Kunnanhallituksen tehtävät

- Kiinteän omaisuuden ostamista kunnalle mukaan lukien etuosto-oikeuden käyttäminen, noudattaen niitä ohjeita ja määräyksiä, joita valtuusto mahdollisesti määrärahan myöntäessään on antanut,
- asemakaavan toteuttamista varten tarvittavien alueiden, rakennusten ja laitteiden ostamista, myymistä, vaihtamista ja lunastamista, muiden kuin vaikutukseltaan merkittävien asemakaavojen muutosten hyväksymistä (Maankäyttö- ja rakennuslaki, MRL 52 §),
- rakennuskiellon tai toimenpiderajoituksen määräämistä tai jatkamista yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten (MRL 38 §) sekä rakennuskiellon määräämistä tai jatkamista asemakaavan laatimista tai muuttamista varten (MRL 53 §),
- rakentamiskehotuksen antamista maanomistajalle asemakaava-alueella (MRL 97 §),
- maankäyttösopimusten hyväksymistä (MRL 91 §),

Teknisen lautakunnan tehtävät

- muiden kuin vaikutukseltaan merkittävien kaavojen käynnistämisestä sekä vaikutukseltaan merkittävien talousarviossa hyväksytyjen kaavojen käynnistämisestä,
- maankäytön suunnittelusta ja muista toimialaansa liittyvistä suunnittelutehtävistä lukuun ottamatta alueellisia yleissuunnitelmia ja laajuudeltaan merkittäviä rakennushankkeita,
- hyväksyy MRL 7 §:n mukaisen kaavoituskatsauksen,
- MRL 60 §:n mukaisesta asemakaavan ajanmukaisuudesta sekä sen seuraamisesta,
- kaavan laatimiseen tai muuttamiseen liittyvän osallistumis- ja arvioimissuunnitelman hyväksymisestä sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläpidosta (MRL 63 §),
- asemakaavojen nähtävillä asettamisesta kaavaehdotuksena (MRL 65 §),
- rakennustonttien myyntiin ja vuokraamisen hinta- ja muita luovutusehtoja koskevan esityksen tekemisestä mukaan lukien tarvittaessa menettelytavan ko. rakennustontteja luovutettaessa,
- kiinteistöjen käytöstä ja kunnossapidosta mukaan lukien maa-ainesten ja metsän myynti sekä hallintokuntien käytöstä poistuneiden kiinteistöjen tai niiden osien vuokraamisesta,

Rakennus- ja ympäristölautakunnan tehtävät

- maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen sekä niiden perusteella annettujen määräysten mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen ratkaistaviksi säädetyistä asioista ja poikkeamisvallan käyttämisestä,
- rakentamista koskevista poikkeamispäätöslupahakemuksista annettavista lausunnoista ja maa-aineslain mukaisista luvista,
- rakennusluvasta suunnittelutarvealueella,

Kaavoitus- ja kiinteistöinsinööri vastaa maankäytön suunnittelusta ja kaavoituksesta, toimii maankäyttö- ja mittauspalvelujen tulosalueen esimiehenä ja päättää

- rakennustonttien myyntiä ja vuokraamista koskevien kauppakirjojen ja vuokrasopimusten sisällöstä noudattaen valtuuston vahvistamia hinta- ja muita luovutusehtoja sekä mahdollisesti antamia ohjeita,
- kunnan omistamien rakentamattomien maa-alueiden luovuttamisesta lyhytaikaiseen käyttöön,
- kunnan puolesta annettavista lausunnoista vähäisiin poikkeamisiin kaavamääräyksistä, rakennusjärjestyksen määräyksistä ja lausunnoista rakennuslupaviranomaiselle MRL:n mukaisista luvista sekä suostumuksen antamisesta kunnan puolesta naapurin ja muun vastaavan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kuulemisissa,
- kunnan etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä,
- lausunnon antamisesta naapurikuntien maankäytön suunnittelua koskevista kaavaluonnoksista ja lausunnon antaminen maankäyttöön liittyvistä suunnitelmista ja selvityksistä, joiden vaikutuksia kunnan kannalta ei voida pitää merkittävinä,
- kaavoituskustannusten perimisestä valtuuston hyväksymän taksan mukaisesti,

Rakennustarkastaja vastaa rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta sekä kaavan toteuttamisesta ja päättää

- rakennusluvasta, jossa rakennuspaikan yhden tai useamman rakennuksen yhteenlaskettu kerrosala on alle 600 m²,
- rakennus-, toimenpide- ja muiden kuin kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi inventoitujen rakennusten purkuluvista ja niiden aloittamisoikeudesta sekä vähäisestä poikkeamisesta rakennusluvan yhteydessä.

3. SWOT-ANALYYSI

Nelikenttäanalyysi / Leppävirran maankäyttö

VAHVUUDET

- Asuintonttitarjonta on monipuolista, löytyy sijainti- ja kokovaihtoehtoisuutta.
- Tarpeen tullen nopea päätöksentekoprosessi sekä tahto kehittyä
- Aktiivinen tonttitarjonta ja aktiivinen ote esimerkiksi keskustan kehittämisessä
- Korkealaatuiset uudet asuintontit ja ulkoilualueet, loistavat virkistysmahdollisuudet
- Kerrostalo- ja rivitalotontteja löytyy monipuolisesti kirkonkylästä ja Sorsakoskelta
- Vahva paikallishistoria ja yrittäjyysperinne
- Teollisuus- ja liiketontteja on riittävästi pitkäksi aikaa
- Avoin ja vuorovaikutteinen kaavoitusprosessi sekä tasa-
puolinen päätöksenteko
- Hankkeiden priorisointi toimivassa yhteistyössä kunnallisteknisen puolen kanssa
- Paikkatiedonhallintajärjestelmät hyvin käytössä
- Kaavoituksen tekninen apuvälineistö on välttävä (järjestelmät vanhentuneita)
- Hyvin toimiva vuorovaikutus kaavoituksen ja rakennusvalvonnan välillä: esimerkiksi käytetään myös poikkeamista, turhat kaavat minimoidaan
- Rakennetun ympäristön inventointi tekeillä, käyttämätöntä kulttuuriympäristön voimavaraa esimerkiksi Sorsakoskella ja Oravikoskella
- Kunnalla on mahdollisuuksia kaavoittaa myös ranta-
alueitaan
- Yksityisillä on runsaasti kaavoitettuja rantatontteja
- Hyvä tavoitettavuus (VT 5, vesireitit, ilmatie)
- Loistavat vesistöalueet (Sorsavesi, Suvasvesi, Koirus ja Unnukka ja tätä kautta rantaviivan runsaus
- Hyvä maine
- Raakamaareservi ja luovutuskelpoisten asuintonttien reservi on tällä hetkellä riittävä

ULKOISET MAHDOLLISUUDET

- Vt 5, lentokenttien ja aluekeskusten läheisyys
- Matkailun lisääntyminen
- Luonto- ja ympäristöarvojen arvostuksen kasvaminen
- Seutukuntarajojen uudelleen arviointi ja aktiivinen seudullinen yhteistyö
- Kuopion eteläosien kehittäminen, sijainti kasvukeskuksen läheisyydessä
- Paljon uusia työpaikkoja läheisiin aluekeskuksiin
- Kesämökkiläiset
- Hyvä taloudellinen asema kuntakentässä

HEIKKOUEDET

- Tasapuolisuuden ylläpitäminen suunnittelussa on välillä vaikeaa.
 - Vähämerkityksellisemmät asiat tahtovat jäädä turhankin hitaasti eteneviksi kiivaassa tempossa edettäessä.
 - Jotkut alueet kokevat jääneensä sivuun kehittämisessä, kun niukkoja resursseja jaetaan
 - Kunnan visioista ja strategioista ei toistaiseksi löydy riittävän selkeää ohjausta maa- ja kaavoituspolitiikalle
 - Asemakaavan ulkopuolisten taaja-asutus- alueiden osin suunnitteleman rakentaminen
 - Panostaminen raakamaahankintaan on ollut välillä puutteellista
 - Korkeatasoisten puistoalueiden ja esteettömien ulkoilureittien puute, välillä unohdetaan alueilla jo asuvien tarpeet
 - Väestörakenteen muutos ja palvelu- ja asuntotarjonta eivät kohtaa
 - Yhdyskuntarakenteen hajanaisuus vaikeuttaa maankäytön suunnittelua, taajamien eheyttämistä tarvittaisiin.
 - Taajamien näkymättömyys valtatielle ja sisääntulojen anonyymius
 - Vanhentuneita asemakaavoja ja yleiskaavoja paljon
 - Pikakaavat ja postimerkkikaavat hidastavat ja vaikeuttavat pitkäjänteistä kaavoitustyötä ja syövätkin kehittämiseen ja yleiskaavoitukseen tarvittavan työpanoksen
 - Oletetaan vain rantarakennuspaikkojen houkuttelevan kuntaan, mistä seuraa osittain myös vääränlainen pysyvän asutuksen hajauttaminen rannoille.
 - Ristiriitaiset asukasluvun kasvuisot
 - Kunnallistekniikan tehoton hyödyntäminen esim. Sorsakoskella
 - Paikoin tuhlailevan ylimitoitettu tonttikoko
 - Taajamien ja kylien hajanaisuus
 - Kirkonkylässä liikenne ja pysäköinti hallitsevat taajamakuva
 - Asuintonttien sijainti on osin huono. Asemakaavoitettujen alueiden yhdyskuntarakenne on paikoin hajanainen
- ##### ULKOISET UHAT
- Globalisaatio, lama ja sitä kautta esimerkiksi uusia merkittäviä yrityksiä ei saada kuntaan ja palvelut karkaavat aluekeskuksiin, maatalouden alasajo
 - Koko Itä-Suomen ja aluekeskusten taantuminen, samalla väestökehitys muuttuu jyrkästi negatiiviseksi koko maakunnassa
 - Uusi lainsäädäntö /direktiivit vaikeuttavat ja hidastavat kaavoitusta, esim. laajenevat vuorovaikuttamismahdollisuudet työllännäyttävät kaavoitusprosessia
 - Matkailu lakkaa vetämästä
 - Ammattitaitoisen henkilöstön saaminen ja pitäminen kunnassa (kilpailu työntekijöistä kovenee)
 - Tiestön rappeutuminen
 - Maatalouden alasajo

4. MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN TARJOAMAT MAHDOLLISUUDET

Käytännön toteuttava maapolitiikka - maapoliittisten keinojen käyttäminen - on maan hankkimista, tonttien tai rakennuspaikkojen luovuttamista, kaavoitukseen liittyvien sopimusten tekoa sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien rakentamisen edistämistä. Maapolitiikan tehostaminen merkitsee sitä, että tarpeen mukaan kaikkia lain mukaisia maapolitiikan keinoja käytetään. Keinojen käyttöä vaatii jo kunnan veronmaksajien etu.

Kunnalla on mahdollisuus pyrkiä maapoliittisten tavoitteiden toteutumiseen erilaisin keinoin. Kunnan kaavoitusmonopoli on maapolitiikan perusta. Erilaisia keinoja maanhankintaan on esitetty alla.

4.1. Maanhankinnan keinot

Vapaaehtoinen maanhankinta

Ensisijainen maanhankinta muoto on Leppävirralla ollut vapaaehtoinen maanhankinta. Maata ostetaan kaavan mukaisiin tarpeisiin, kuten tie- tai katualueita, puistoja, koulutontteja jne. Yleensä maa pyritään ostamaan ennen asemakaavoitusta. Pääosa maanhankinnasta on ns. raakamaan hankintaa. Raakamaasta kaavoitetaan tontteja, jotka sitten luovutetaan rakentajille. Hankkimalla raakamaata yleiskaavallisten selvitysten osoittamilta kasvusuunnilta hyvissä ajoin ennen kaavoitusta, kunta voi varmistaa, että kunnallistekniikka ja palvelut tulevat kustannustehokkaasti käyttöön. Maakauppojen syntymistä ei aina voida odotella rajattomasti, kun kyseessä on kunnan kehityksen kannalta tärkeän alueen hankinta. Ongelmana on ollut myös yleiskaavallisen pohjan puuttuminen kasvusuunnille.

Etuosto

Leppävirran kunta ei ole toistaiseksi juurikaan käyttänyt etuosto-oikeutta. Etuistolaki on kuitenkin tarjonnut kunnalle yhden neuvotteluvaltin ja voi tarjota yksittäistapauksissa mahdollisuuden maapoliittisesti perusteltuihin maanhankintoihin. Etuistolaki antaa kunnalle mahdollisuuden mennä kiinteistökaupassa ostajan sijaan silloin, kun kaupan kohteena oleva alue tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen taikka virkistys- ja suojelutarpeita varten. Etuosto-oikeus on jo tästä johtuen sattumanvarainen tapa hankkia maata, eikä se koskaan voi olla kunnan maanhankinnan pääasiallinen muoto. Lisäksi etuistolaki antaa usein kunnalle mahdollisuuksia neuvotella kaupan osapuolten kanssa kunnan tärkeinä pitämien asioiden ottamisesta huomioon kaupan yhteydessä. Etuostomenettelyn tehostamiseen on useissa kunnissa mahdollisuuksia varsinkin nyt, kun etuostolain soveltamisalaa on laajennettu.

Lunastaminen

Lunastamisella kunta voi varmistaa keskeisen kasvualueiden rakentamisen tai yleisen alueen toteutumisen. Leppävirralla lunastamista on käytetty varsin vähän. Tämä johtuu siitä, että kunta on yleensä kyennyt hankkimaan maa-alueet vapaaehtoisin kaupun. Toisaalta esimerkiksi Kauppilanmäen maakauppojen pohjana olivat keskustelut kunnan lunastusmahdollisuudesta. Kunnan asema raakamaamarkkinoilla on ollut vahva. Kiinteistömarkkinoiden nopeat muutokset vaikeuttavat kuntien asemaa. Tämä yhdessä taloudellisten vaikeuksien kanssa ohjaa kuntaa suunnitelmallisempaan toimintaan myös raakamaan hankinnassa. Alueita hankitaan aiempaa tarkemman harkinnan perusteella. Hankittavat alueet on saatava kunnan haltuun suunnitelmien mukaisessa aikataulussa eikä ylimääräiseen odotteluun ole varaa. Tällöin tarve maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten lunastusten käyttöön raakamaan hankinnassa saattaa lisääntyä. Lunastaminen koetaan varsin oikeudenmukaiseksi menettelyksi, koska riippumaton lunastustoimikunta määrittelee maan arvon. Maan lunastaminen antaa kunnalle mahdollisuuden järkevään yhdyskuntakehitykseen maanomistajien sopimus- ja myyntihalukkuudesta riippumatta. Samalla se auttaa kohteilemaan maanomistajia tasapuolisesti ristiriitatilanteissa.

Maankäyttösopimukset

Maankäyttösopimuksilla tarkoitetaan sopimuksia, joilla kunta ja maanomistaja keskenään sopivat maanomistajan omistaman alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Maankäyttö- ja rakennuslain voimassa olevan muutoksen mukaan kunnalla on mahdollisuus solmia kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia. Maankäyttösopimuksia on tehty jo edellisen lainsäädännön aikaan Leppävirralla.

Maankäyttösopimus laajoilla alueilla on varsin kyseenalainen menettelytapa. Kunta ei voi vaikuttaa tonttien hintoihin alueilla ja sopimusjuridiikka on varsin hankalaa, kun halutaan varmistaa alueen oikea-aikaista toteutumista, kunnallistekniikan tasoa tms.

Maankäyttösopimusneuvottelut etenevät käytännössä yhtä aikaa kaavan valmistelun kanssa. Maankäyttösopimuksilla voidaan sopia myös jo aiemmin voimaan tulleiden kaavojen toteuttamisesta, jolloin tavoitteena on nopeuttaa kaavan toteuttamista ja nostaa sopimusalueen laatutasoa.

Kehittämiskorvaukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tilanteessa, jossa maanomistajan kanssa ei ole syntynyt sopimusta hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, kunta voi periä kehittämiskorvauksen. Kehittämiskorvauksena kunta voi periä maanomistajalta asemakaavan mukaiselle tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksen aiheuttamaan tontin arvonnousuun suhteutetun osuuden kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioiduista kustannuksista. Menettelyä ei ole vielä käytetty Leppävirralla eikä juuri muissakaan kunnissa.

Kehittämislumenettely

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty kehittämislumenettelystä, jolla mahdollistetaan rajatun alueen toteuttamista tukevien erityiskeinojen käyttäminen lain vaatimien edellytysten täytyessä. Menettely on uudehko työkalu erityisesti rakennettujen alueiden esim. käytöstä poistuneiden teollisuusalueiden uudistamiseksi. Kehittämislumenettelyä ei ole käytetty Leppävirralla eikä juuri muuallakaan.

4.2. Kaavan toteuttamista edistävät keinot

Tontinluovutus

Normaali menettely, jossa kunta luovuttaa kaavan mukaiset tontit rakennettaviksi. Luovutusmuotoina Leppävirralla ovat myynti ja vuokraus valtuuston antamien luovutusehtojen mukaisesti. Rivi-, kerros-, liike- ja teollisuustontit luovutetaan pääsääntöisesti neuvottelumenettelyä käyttäen.

Rakentamiskehotus

Kunnallistekniikan piirissä olevien yksityisten tonttien saamista käyttöön voidaan pyrkiä edistämään antamalla rakentamiskehotuksia. Kunnalla on oikeus ilman erityistä lupaa lunastaa rakennuspaikka, jolle sitä ole kolmen vuoden kuluessa rakentamiskehotuksen antamisesta rakennettu kehotuksen edellyttämällä tavalla. Viimeksi Leppävirralla on käytetty rakentamiskehotusta kirkonkylällä 1980-luvulla. Mikäli rakentamiskehotusta käyttää, on oltava resurssit viedä menettely loppuun saakka.. Rakentamiskehotus on kunnallistalouden kannalta edullinen ja tehokas tapa saada tontteja rakentajien käyttöön ja kunnallistekniikan investoinnit sekä palvelut täysimääräisesti käyttöön. Kehotusta ei saa antaa enintään kaksi asuntoa käsittävän asuinrakennuksen rakentamiseen, jos rakennuspaikalla on jo asuinrakennus.

Korotettu kiinteistövero

Asuntotarkoitukseen kaavoitetulle rakentamattomalle rakennuspaikalle kunnanvaltuusto voi määrätä erillisen, muita kiinteistöveroprosentteja korkeamman veroprosentin, jonka on oltava vähintään 1,00 ja enintään 3,00. Korkeampi kiinteistöveroprosentti ei koske loma-asutusta varten kaavoitettuja rakennuspaikkoja. Korkeampaa veroprosenttia sovellettiin ensimmäisen kerran vuoden 2001 kiinteistöverotuksessa. Vuonna 2001 lähes 60 kuntaa päätti soveltaa korkeampaa veroprosenttia. Erillistä veroprosenttia ei ole pakko määrätä. Jos veroprosenttia ei ole määrätty, kiinteistövero asuntotarkoitukseen kaavoitetusta rakentamattomasta rakennuspaikasta pannaan maksuun yleisen kiinteistöveroprosentin mukaan. Leppävirralla korotettu kiinteistövero on otettu käyttöön v. 2005.

5. MAAPOLITIIKAN TAVOITTEET JA TOTEUTUS

5.1. Kuntastrategian antamat tavoitteet

Asuinkuntastrategian mukaan vuonna 2010 entistä vetovoimaisempi Leppävirran kunta tarjoaa monipuoliset vaihtoehdot korkeatasoiseen ja turvalliseen asumiseen.

Leppävirran kunta edistää pitkäjänteisen maapolitiikan ja maankäytön suunnittelun avulla asukkaidensa hyvinvointia ja kestävästä kehitystä.

Leppävirran kunnalla on taajamissa ja keskeisillä kyläalueilla riittävä, kohtuuhintainen ja monipuolinen asunto- ja tonttitarjonta.

Toimintalinjat vuosille 2006 – 2008

- laaditaan asuntopoliittinen ohjelma
- hyväksytään asuinkuntastrategian pohjalta valmisteltu maapoliittinen ohjelma, jonka pitkälle tulevaisuuteen tähtäviä linjauksia päättäjät ja viranhaltijat sitoutuvat noudattamaan
- kunta vaikuttaa aktiivisesti omilla toimillaan asuntojen ja tonttien hinta- ja laatutasoon
- kunta kaavoittaa raakamaata taloudellisesti eri käyttötarkoituksiin
- uusia ranta-alueita pyritään kaavoittamaan niin vapaa-ajan kuin pysyvän asumisen kuin myös lisääntyvän virkistyskäytön tarpeisiin
- määritetään ylläpidettävät virkistyspalvelu- ja ulkoilualueet niin taajamissa kuin myös maaseutualueilla
- ▪ taajamia, kyliä ja maaseutualueita kehitetään niiden omista lähtökohdista, osin myös suuralueina
- suuralueet/kyläryppäät määritellään osa-alueiksi
- ▪ kunta edistää vesihuollon ja muun infrastruktuurin järjestelyjä kehittyvillä kyläalueilla
- ▪ kunnan omistaman Kiinteistö Oy:n toiminta-politiikka linjataan ja kytketään nykyistä kiinteämmin asuinkuntastrategian tavoitteisiin ja toimintalinjoihin
- ▪ kuntalaiset osallistuvat lähialueidensa kehittämiseen sekä viihtyvyyden ylläpitoon
- ▪ hyvän asuinkunnan markkinointia jatketaan seutunäkökulma huomioiden

Kuntastrategian tavoitteita tarkennetaan seuraavilla sektorikohtaisilla tavoitteilla ja toimenpideohjeilla.

5.2. Tavoitteet maankäytölle taajamissa

Eheä yhdyskuntarakenne antaa Leppävirran kunnalle paremmat mahdollisuudet tuottaa myös asukkaiden tarvitsemat palvelut. Väestön ikääntyminen ja toisaalta asumisväljyyden hakeminen tuovat tulevana vuosina paineita erityisesti taajamasuunnitteluun. Keskustaan sijoittuvien kerrostalojen ja rivitalojen kysynnän kasvuun tulee varautua.

Kuntaan muuttavat ovat entistä vaativampia elinympäristön laadun suhteen ja elinympäristön laatuun tulee suunnittelussa panostaa.

Taajamien kasvusuunnat tulee pohtia tarkoin yleiskaavoitusvaiheessa ottaen huomioon vertailussa myös alueiden toteuttamiskustannukset. Taajamia voidaan kasvattaa myös ranta-alueille, kunhan vain otetaan huomioon myös yleiset virkistystarpeet, maisema ja luonnonympäristö.

Taajamayleiskaavoitukseen panostetaan tulevana vuosina, kuitenkin niin että kiireelliset asemakaavahankkeet viedään rinnalla eteenpäin. Kaavojen lisäksi tehdään vapaamuotoista suunnittelua (maisemanhoitosuunnitelmia ym.).

Tärkeä on myös sitoutua toteuttamaan alueet loppuun saakka. Ne puistot, kadut ja virkistysalueet, joihin on päätetty panostaa, rakennetaan viivyttämättä ja myös pidetään kunnossa yhteisesti sovitulla tavalla. Tätä palvelemaan tulee kunnassa olla ajantasainen ja laadukas viherympäristön käyttö- ja hoitoluokitus.

Maanomistajia tulee kannustaa myös vapaaehtoisin keinoin ottamaan käyttöönsä kaavoitettu tonttireservi, esimerkiksi pienimuotoisen tonttipankin avulla. Tarvittaessa käytetään menetelmänä myös rakentamiskehotusta ja mahdollisesti myös korotettua kiinteistöveroä.

Leppävirran kirkonseudulla tulee käydä kaavoitusteitse läpi toisaalta taajaman tiivistämismahdollisuudet (voiko joitakin muulla käyttötarkoituksella olevia alueita ottaa asuinkäyttöön). Taajaman asemakaavoitettavista asutuksen kasvusuunnista käydään vertaillen läpi ainakin Uitukan /Konnuksen suunta, Ukonniemi-Muuraissaari suunta ja Nikkilänmäki. Loogisin seuraava kasvusuunta on näistä Uitukan /Konnuksen suunta. Myöhemmän tulevaisuuden vaihtoehtona on lähteä rakentamaan Muuraissaaren, mikä on kuntataloudelle huomattavasti rankempi ratkaisu lyhyellä tähtäimellä. Siinä vaiheessa, kun Muuraissaaren kaavoitus käynnistyy, tulisi myös Ukonniemen alueen olla jo varsin pitkälle rakentunut, muuten tilanne saattaa muodostua kuntatalouden kannalta varsin kestävämmäksi. Teollisuuden vaihtoehtoisina kasvusuuntina olisivat VT 5:n varsi ja Nikkilänmäki.

Oravikoskella ensimmäisessä vaiheessa käydään läpi Oravikosken taajaman sisäinen tiivistäminen (teollisuusalueita ja mahdollisesti pieniä puistoalueita asuinkäyttöön). VT 5:n linjauksen siirron ja mahdollisen Oravikosken uuden eritasoliittymän vaikutukset otetaan myös huomioon maankäytön suunnittelussa. Yhtenä Oravikosken kasvusuuntana pohditaan Särkiniemen pohjoiskärjen aluetta (silta Oravikoskelle). Oravikoski tulee olemaan Oravikoski-Paukarlahti-Kotalahti suuralueen keskus. Puistojen käyttö- ja hoitosuunnitelma Oravikosken taajamassa on erityisen tarpeellinen.

Sorsakoskella käydään läpi tonttitarjonta ja nyt kaavoitettujen tonttien ajanmukaisuus. Taajaman tiivistämismahdollisuudet ja tarve taajaman levittämiseen on joustavinta pohtia ensin vapaamuotoisesti yleiskaavaa edeltävässä erillisessä kehittämissuunnitelmassa. Alueella joudutaan tekemään rakenteen tiivistämisen lisäksi tonttien väljentämistä (tonttikokoa kasvatetaan ja mahdollisesti merkitään osa tonteista viheralueiksi). Mahdolliset kasvusuunnat vertaillaan samoilla kriteereillä kuin muuallakin. Sorsakoskella on tärkeä panostaa palvelujen ja työpaikkojen säilymiseen ja lisäämiseen hyvien asuinpaikkojen ohella. Jos tarvitaan kasvusuuntia, niin esille nousevat Osmajärven suunta, Välimeren alue ja Sorsaveden suunta sekä Leppävirta-Sorsakoski tien lähiympäristö.

5.3. Tavoitteet maankäytölle haja-asutusalueilla / maaseudulla

Haja-asutusalueiden tulee säilyä elinvoimaisina. Mahdollisuudet rakentaa haja-asutusalueille tulee säilyttää. Erityisesti tulee panostaa peruspalvelut omaavien kyläalueiden asuttuna säilyttämiseen. Kyläyhdistyksiä tulee kannustaa tonttimarkkinointiin, mutta myös yhteiskäyttöalueiden ylläpitoon.

Hajarakentamisenkin tulee olla yhdyskuntarakenteen ja ympäristön kannalta hallittua. Alueilla, joille on odotettavissa taaja-asutusta, kuten asemakaavan lievealueilla VT5:n varressa ja rannan läheisillä alueilla ohjataan maankäyttöä ensisijaisesti kaavoituksella laatimalla vähintään yleiskaavatasoiset suunnitelmat. Taaja-asutuksen muodostumiseen reagoidaan viipymättä, tarpeen tullen myös suunnittelutarveratkaisuilla ja rakennuskielloilla.

Kunnan tulee myös omilla toimillaan edistää vesijohtoverkoston laajenemista tärkeimmille kyläalueille.

Haja-alueiden osalta rakentamisen painopiste tulisi suunnata kyläkeskusten läheisyyteen, näin tuetaan parhaiten kylillä olevia palveluita. Kyläajattelun sijaan pitää päästä suurempiin aluekokonaisuuksiin, jotka muodostuvat useista kylistä, näin alueilla saadaan säilymään edes jotakin palveluita.

Paukarlahdella maankäytön suunnitteluun ja mahdollisten rakentamisalueiden valintaan vaikuttaa voimakkaasti VT 5:n ja mahdollisesti myös eritasoliittymän sijoittuminen alueelle.

Timolan kylälle lisää rakentamispaikkoja saadaan jo Unnukan kaavan myötä. Alueelle on kuitenkin muodostumassa taajama, joka vähitellen tullaan asemakaavoittamaan. Näin ollen lähivuosina Timolan alueelle kaivataan myös laaja-alaisempaa kyläyleiskaavaa.

Lähitulevaisuuteen kuuluu myös koko kunnan kattava yleiskaava / maankäytön strategia.

5.4. Tavoitteet maankäytölle matkailuelinkeino ja haja-alueiden rannat

Matkailun kasvava merkitys Leppävirralla todetaan aina kuntastrategiasta lähtien. Myös matkailuelinkeinon tukeminen vaatii lähivuosina kaavallisia panostuksia. Vokkolan ja Unnukan alueet ovat painopistealueita, mutta myös muiden alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää huomio matkailuelinkeinon edistämiseen.

Tiedostetaan, että hyvin onnistunut rantaosayleiskaava ei vain osittele rantarakennusoikeutta, vaan myös mahdollistaa matkailuelinkeinon voimistumisen Leppävirralla (virkistystarpeet ja luonto- sekä maisema-arvot huomioiva kaavoittaminen).

Leppävirralla on jo nyt 1200 kaavoitetun rantatontin reservi. Maanomistajia tulisi kannustaa ottamaan käyttöönsä nimenomaan tämä kaavoitettu tonttireservi, esimerkiksi pienimuotoisen kunnan ja kyläyhdistysten ylläpitämän tonttipankin avulla.

Rantayleiskaavoitusta tulee jatkaa niin, että pitkällä tähtäimellä (n. 10 vuotta) kaikki ranta-alueet on kaavoitettu, siihen asti harjoitetaan harkitsevaista poikkeuslupapolitiikkaa, jotta ei vaaranneta maanomistajien tasapuolista kohtelua. Ranta-yleiskaavat tehdään omana työnä kiireettömällä aikataululla.

5.5. Maanomistus ja hankinta

Maapolitiikan toimenpitein voidaan monelta osin varmistaa, että kaavoitetut tontit, rakennettu kunnallistekniikka, katuverkosto, koulut ja päiväkodit tulevat ajallaan ja kustannustehokkaasti käyttöön, tätä kautta voidaan vaikuttaa kuntatalouden tasapainoon kaikissa tilanteissa. Leppävirran kunnan maanomistus tukee kunnan harkittua kehitystä ja kuntataloutta. Leppävirran kunta on valmis käyttämään kaikkia maankäyttö- ja rakennuslain tuomia maanhankintamahdollisuuksia, vaikka ensisijaisena maanhankintamuotona säilyykin vapaaehtoinen kauppa.

Leppävirran kunta pyrkii olemaan aktiivinen ja tasapuolinen maanhankkija. Eri maanomistajia kohdellaan maanhankinnassa tasapuolisesti. Pääsääntö on, että kunta asemakaavoittaa omistamiaan alueita. Myös ranta-alueita hankitaan kaavoitustarkoituksiin. Maanhankinnassa pyritään hankkimaan alueita, joilla on hyvä asua ja yrittää eli riittävään ja laadukkaaseen tonttitarjontaan panostetaan. Hankinnoissa noudatetaan johdonmukaista kohtuullista hintatasoa. Hinnoittelussa huomioidaan myös maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Kunnan toiminnallaan aikaansaama maan arvonnousu tulisi voida käyttää kaavan toteuttamiskustannusten kattamiseen. Hankkimalla maata keskeisiltä kasvusuunnilta yleiskaavojen pohjalta jo hyvissä ajoin ennen asemakaavoitusta voidaan ylläpitää riittävää ja kohtuuhintaista asunto- ja yritystonttitarjontaa sekä kehittää yhdyskuntarakennetta edulliseen suuntaan.

Aktiivinen maanhankinta keskitetään yleiskaavoitetuille kasvupotentiaalia omaaville alueille ja kyläkeskusten läheisyyteen.

Metsätalouden suunnittelussa otetaan taloudellisen hyödyn ja tonttimarkkinoinnin lisäksi huomioon metsien monikäyttö.

Myös maankäyttösopimusten teko kaavasta aiheutuvien kustannusten jakamiseksi on täysin mahdollista lähinnä pienimuotoisessa täydennyskaavoituksessa.

Maankäyttösopimuksia ei voida käyttää keskeisillä kasvualueilla, mikäli kunta haluaa aktiivisesti vaikuttaa kunnassa luovutettavien tonttien hintatasoon ja luovutusnopeuteen. Mikäli yksityisten aluetta kaavoitetaan ja päädytään maankäyttösopimukseen, tulee päätöksenteon perustua riittäviin kaavataloudellisiin selvityksiin ja hyvän kaavoituksen periaatteisiin. Lisäksi kunnan tulee varmistaa tonttien rakentuminen sovitussa aikataulussa sekä kunnallistekniikan ja palvelujen sekä virkistysalueiden toteutuminen kuntatalouden näkökulmasta kestäväällä tavalla ja maanomistajia tasapuolisesti kohdellen.

Veronmaksajien etujen mukaista ei ole ryhtyä kaavoitushankkeisiin, jotka muodostavat riskin taloudellisesta epäonnistumisesta.

Jos maanomistajalle asemakaavoitetaan yksittäinen uusi omakotitalotontti ja kunta on kaavoitusaloitteen tekijä, ei maankäytösopimusta tarvita, vaan kaavoituskustannusten peittämiseksi riittää kaavoitustaksa.

Kaavoitusmaksuihin liittyen selvitetään mahdollisuus laskuttaa rakennuslupaprosessin yhteydessä hyötyä saaneilta maanomistajilta kohtuullinen osa kunnan yleiskaavoituskustannuksista (n. 50–100 euroa / rakennuspaikka). Mikäli maksu katsotaan kohtuulliseksi, se koskisi uusia rantayleiskaavoja ja valtuusto päättäisi maksusta kaavakohtaisesti.

5.6. Maan luovutus

Luovuttamalla tontteja kysyntää vastaavasti ja tulevaa ennakkoiden kunta voi vaikuttaa siihen, että tonttien hinnat pysyvät kohtuullisella tasolla.

Tontinluovutusehdoilla edistetään myös hyvää rakennustapaa ja suunnittelun laatua.

Riittävään ja laadukkaaseen tonttitarjontaan ja aktiiviseen tonttimarkkinointiin panostetaan. Edellä esitettyjä käytössä olevia luovutusperiaatteita sovelletaan edelleen, seuraavin täsmennyksin:

- Uusilla alueilla otetaan käyttöön 5 %: n tontinvuokra myyntihinnasta. Näin turvataan pitkäaikaiset vuokratulot kunnalle ja alennetaan rakentamisen aloittamiskynnystä.
- Tontinvarausmaksu otetaan käyttöön.
- Omarantaiset tontit myydään edelleen tarjousten perusteella.

5.7. Maapoliittinen päätöksenteko

Maapoliitiikan keskeinen tavoite on, että suunniteltu maa saadaan käyttöön suunniteltuna ajankohtana oikeaan hintaan.

Päätöksenteossa sitoudutaan yhdessä sovittuihin linjoihin. Jos joku linjaus todetaan virheelliseksi, voidaan kuitenkin linjausta tarkentaa kesken valtuustokaudenkin. Maapoliittikka Leppävirralla perustuu pitkäjänteiseen työhön, jonka pitkän tähtäimen hyödyt ovat merkittäviä.

Kunnan maapoliitiikan onnistuminen vaatii pitkäjänteistä ja johdonmukaista toimintaa eri maanomistajatahojen kanssa. Kunnan tulee päätöksenteossaan kohdella maanomistajia tasapuolisesti.

Lähivuosina selvitetään tarvetta perustaa viranhaltijoista ja luottamushenkilöistä koostuva maankäytön ohjausryhmä, jossa valmistellaan maapoliittista päätöksentekoa ja kaavoitusta (tekniseen lautakuntaan) ja kunnanhallitukseen. Samalla selkeytetään teknisen lautakunnan, rakennus- ja ympäristölautakunnan ja kunnanhallituksen tehtäväkenttää maankäytön prosesseihin liittyen.

Kunnan maapoliittiset linjaukset vaikuttavat keskeisesti kunnan menestymiseen. Kunnan muita toimintastrategioita linjattaessa tulee aina tiedostaa niiden asettamat vaatimukset kunnan harjoittamalle maapoliitikalle. Toisaalta myös maapoliitiikan päätöksillä vaikutetaan kunnan muiden strategioiden toteuttamiseen.

Leppävirralla 12.1.06 /Hyväksytty Leppävirran kunnanvaltuustossa 10.5.2006

Leila Kantonen
Kaavoitus- ja kiinteistöinsinööri

6. LIITTEET

- Leppävirran kunnan maanomistus, yleissilmäyskartta ja taajamakartat
- Rakentamattomat tontit taajamissa
- Toteutuneet omakotitalotontit v. 2005
- Leppävirran kunnan luovuttamat tontit 2005