

MAAPOLIITTINEN OHJELMA

2024

(Julkaisuversio 27.9.2024)

Esipuhe

Lappeenrannan kaupungin päätöksenteossa ja päätöksenteon tukena on käytetty vuodesta 1989 alkaen kaupunginvaltuuston vahvistamaa ja määräajoin tarkistettua maapoliittista ohjelmaa. Maapoliittinen ohjelma on yksi strategisista asiakirjoista, joilla määritellään maanhankintaan ja luovutukseen liittyvät tavoitteet ja toimenpideperiaatteet.

Maapoliittinen ohjelma voidaan nähdä eräänlaisena Lappeenrannan kaupungin maankäytön käsikirjana, josta jokaisella asiasta kiinnostuneella on mahdollisuus saada tietoa. Maapoliittisella ohjelmalla siis lisätään päätöksenteon avoimuutta ja linjataan maapoliittisen keinovalikoiman käyttöä.

Yhteenvetona työryhmä toteaa, että maapoliittisten ohjelman peruslinjaukset ovat toimivat ja oikeat ja niistä tulee selkeästi ilmi kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät periaatteet ja käytössä olevat toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi.

kaupungingeodeetti Riitta Ruutiainen, puheenjohtaja
maankäyttöinsinööri Tiina Rissanen, varapuheenjohtaja
maankäyttöinsinööri Mikko Lösönen, sihteeri
toimialajohtaja Pasi Leimi
talous- ja rahoitusjohtaja Jari Iskanius
lakimies Johanna Alatalo
asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori
tonttivastaava Kimmo Lehtonen

Erillisen kiitoksen ansaitsee myös Lappeenrannan kaupungin konsernihallinnon lakimies Milla Heiskanen uuden maapoliittisen ohjelman valmistelutöihin osallistumisesta.

Sisällysluettelo

| | |
|---|-----------|
| Esipuhe | 1 |
| 1 Kaupungin maaomaisuus ja verotus | 8 |
| 1.1 Kiinteä omaisuus..... | 8 |
| 1.1.1 Maaomaisuuden tasearvo | 8 |
| 1.1.2 Rakennusten tasearvo | 8 |
| 1.2 Kaavavaranto | 8 |
| 1.3 Verovelvollisuus ja verotusoikeus | 9 |
| 1.3.1 Arvonlisävero | 9 |
| 1.3.2 Tulovero..... | 9 |
| 1.3.3 Varainsiirtovero | 9 |
| 1.3.4 Kiinteistövero..... | 9 |
| 2 Maankäytön ohjaus | 10 |
| 2.1 Strateginen ohjaus | 10 |
| 2.1.1 Lappeenranta 2037 -strategia..... | 10 |
| 2.1.2 Elinvoimaohjelma | 10 |
| 2.1.3 Omistajapoliittinen ohjelma | 10 |
| 2.1.4 Asuntopoliittinen ohjelma | 11 |
| 2.1.5 Kaavoitusohjelma | 11 |
| 2.1.6 Lappeenrannan ilmasto-ohjelma..... | 11 |
| 2.1.7 Luonnon monimuotoisuusohjelma..... | 11 |
| 2.1.8 Metsäohjelma ja metsätyöohjelma | 11 |
| 2.1.9 Yhdyskuntatekniikan työohjelma..... | 12 |
| 2.1.10 Hulevesien hallintaohjelma | 12 |
| 2.1.11 Kaupunkipuulinjaus | 12 |
| 2.1.12 Yksityistieavustukset..... | 12 |
| 2.1.13 Rakennusten salkkujako | 12 |
| 2.2 Maankäyttöpolitiikka..... | 13 |
| 2.2.1 Maapolitiikka | 13 |
| 2.2.2 Kaavoituspolitiikka | 14 |
| 3 Alueidenkäytön suunnittelu | 14 |
| 3.1 Alueidenkäytön kehittämisperiaatteet | 14 |
| 3.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet | 14 |
| 3.1.2 Kehittämisalue | 14 |
| 3.1.3 Suojeluarvojen huomioiminen..... | 15 |
| 3.1.4 Vihreän siirtymän hankkeet..... | 15 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 3.2 | Kaavoitus | 16 |
| 3.2.1 | Kaavoituksen käynnistäminen | 16 |
| 3.2.2 | Maakuntakaava | 16 |
| 3.2.3 | Yleiskaava..... | 16 |
| 3.2.4 | Asemakaava | 17 |
| 3.2.5 | Kaavasta poikkeaminen | 17 |
| 3.3 | Rakennuspaikan suunnittelu | 18 |
| 3.3.1 | Suunnittelutarvealue | 18 |
| 3.3.2 | Rakennusjärjestys | 18 |
| 3.3.3 | Rakentamistapaohje | 18 |
| 3.3.4 | Tonttijako..... | 19 |
| 3.3.5 | Rasitteet..... | 19 |
| 3.3.6 | Kiinteistöjen yhteisjärjestely..... | 19 |
| 3.4 | Katusuunnitelma | 20 |
| 3.5 | Reittisuunnitelma | 20 |
| 3.5.1 | Ulkoilureitti..... | 20 |
| 3.5.2 | Moottorikelkkareitti | 20 |
| 3.6 | Puistosuunnitelma..... | 21 |
| 4 | Maapolitiikan keinovalikoima..... | 21 |
| 4.1 | Vapaaehtoinen sopiminen | 21 |
| 4.1.1 | Tontinluovutuskilpailu | 21 |
| 4.1.2 | Maankäytösopimusmenettely..... | 21 |
| 4.2 | Verotuksellinen ohjaus..... | 21 |
| 4.2.1 | Verotuskäytäntö kunnalle luovutettavissa alueissa..... | 22 |
| 4.2.2 | Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero..... | 22 |
| 4.3 | Kehittämiskorvaus..... | 22 |
| 4.4 | Etuosto-oikeuden käyttäminen..... | 23 |
| 4.5 | Rakentamiskehotus | 23 |
| 4.6 | Lunastus | 23 |
| 4.6.1 | Tutkimuslupa | 24 |
| 4.6.2 | Käyttöoikeuden lunastus | 24 |
| 4.6.3 | Katualueen haltuunotto..... | 24 |
| 4.6.4 | Tontinosalunastus..... | 25 |
| 4.6.5 | Velvoitelunastus | 25 |
| 4.6.6 | Lunastuslupa..... | 25 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 5 | Maankäyttösopimus | 25 |
| 5.1 | Maankäyttösopimuksen periaatteet | 26 |
| 5.2 | Maankäyttösopimusprosessi | 26 |
| 5.3 | Maankäyttösopimusmaksujen muodostuminen | 26 |
| 6 | Maanhankinnan periaatteet | 28 |
| 6.1 | Yleiset alueet | 28 |
| 6.2 | Maareservin ylläpito | 29 |
| 6.2.1 | Metsämaa | 29 |
| 6.2.2 | Odotusarvomaa | 29 |
| 6.2.3 | Suojelu- tai virkistysalue | 29 |
| 6.2.4 | Vaihtomaa | 29 |
| 6.3 | Tonttitarjonnan monipuolistaminen | 29 |
| 6.4 | Asunto- ja kiinteistöosakkeet | 29 |
| 6.5 | Lahjakirja-, perintö- ja testamenttisaannot | 29 |
| 6.6 | Rakennetut kiinteistöt | 30 |
| 6.7 | Kiinteistön takaisinosto | 30 |
| 6.8 | Pilaantuneet maa-alueet | 30 |
| 6.9 | Kiinteistön vuokralle ottaminen | 30 |
| 7 | Maanluovutuksen periaatteet | 30 |
| 7.1 | Sopimuskumppani | 30 |
| 7.2 | Sopimuksen allekirjoitus | 31 |
| 7.3 | Yleinen vuokra-aika | 31 |
| 7.4 | Sopimusehtojen muuttaminen | 31 |
| 7.4.1 | Sopimuksen jatkaminen | 31 |
| 7.4.2 | Sopimusehtojen muutoksen vaikutus maanvuokraan | 31 |
| 7.4.3 | Sopimuksen ennenaikainen päättäminen | 32 |
| 7.4.4 | Konkurssin vaikutus | 32 |
| 7.5 | Rakennuspaikan varaaminen | 32 |
| 7.5.1 | Varauskausi | 32 |
| 7.5.2 | Varausmaksu | 32 |
| 7.5.3 | Varausalueen käyttö | 32 |
| 7.5.4 | Varausoikeuden siirto | 33 |
| 7.5.5 | Varauspaikan vaihtaminen | 33 |
| 7.5.6 | Varauksen päättyminen | 33 |
| 7.5.7 | Varauksen raukeaminen | 33 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 7.5.8 | Varauksen irtisanominen | 33 |
| 7.5.9 | Varauksen purkaminen | 33 |
| 7.5.10 | Hankevaraus | 33 |
| 7.5.11 | Suunnitteluvaraus | 34 |
| 7.6 | Asuintontin luovutus | 34 |
| 7.6.1 | Asuintontin hinnoittelu | 34 |
| 7.6.2 | Asuintontin luovutustavat | 35 |
| 7.6.3 | Asuintontin hakumenettely | 35 |
| 7.6.4 | Asuintontin tarjouskilpailu | 35 |
| 7.6.5 | Asuintontin vuokra-aika | 35 |
| 7.6.6 | Asuintontin rakentamisvelvollisuus | 35 |
| 7.6.7 | Asuintontin vuokraoikeuden ostaminen | 36 |
| 7.6.8 | Valtion tukema asuntotuotanto | 36 |
| 7.7 | Yritystontin luovutus | 37 |
| 7.7.1 | Yritystontin hinnoittelu | 37 |
| 7.7.2 | Yritystuki | 37 |
| 7.7.3 | Yritystontin vuokra-aika | 38 |
| 7.7.4 | Yritystontin rakentamisvelvollisuus | 38 |
| 7.7.5 | Yritystontin vuokraoikeuden ostaminen | 39 |
| 7.7.6 | Perusvuokran tarkistus | 39 |
| 7.7.7 | Teollisuus- ja varastotontit | 39 |
| 7.7.8 | Liiketontit | 39 |
| 7.7.9 | Julkista palvelutuotantoa tukevat kiinteistöt | 40 |
| 7.8 | Linnoituksen alue | 40 |
| 7.9 | Muiden alueiden ja käyttöoikeuksien luovutus | 40 |
| 7.9.1 | Yleinen alue | 40 |
| 7.9.2 | Ranta-alue | 40 |
| 7.9.3 | Metsäalueet | 41 |
| 7.9.4 | Metsästys- ja kalastusoikeus | 41 |
| 7.9.5 | Peltoalueet | 41 |
| 7.9.6 | Rakennuspaikan osa tai lisämaa | 41 |
| 7.9.7 | Yhteisalueosuus | 41 |
| 7.9.8 | Tutkimuskäyttö | 42 |
| 7.9.9 | Metallinetsintä | 42 |
| 7.9.10 | Käyttöoikeudet | 42 |
| 7.9.11 | Vainajan tuhkien sirottelu | 42 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 7.9.12 | Realisointikohteet..... | 42 |
| 7.9.13 | Kaavan vastaisten rakennuspaikkojen vuokraaminen..... | 42 |
| 8 | Hinnoittelu | 43 |
| 8.1 | Hinnoittelun yleisperiaatteet..... | 43 |
| 8.1.1 | Käsittely- ja tontin varausmaksu..... | 43 |
| 8.1.2 | Sopimusmaksujen maksaminen kerralla | 44 |
| 8.1.3 | Tontinosan hinnoittelu | 44 |
| 8.1.4 | Rakennuspaikan maapohjan laskennallinen arvo..... | 44 |
| 8.1.5 | Vuokrahintaa alentava tekijä | 44 |
| 8.1.6 | Vireillä olevan kaavahankkeen vaikutus vuokrahintaan | 44 |
| 8.1.7 | Puuston arvon huomioiminen rakennuspaikan luovutuksessa | 44 |
| 8.1.8 | Vuosivuokra | 45 |
| 8.1.9 | Investointien arvon huomioiminen | 45 |
| 8.2 | Maksujen indeksisidonnaisuus | 45 |
| 8.2.1 | Myyntihinnan indeksitarkistus..... | 45 |
| 8.2.2 | Vuosivuokran indeksitarkistus | 45 |
| 8.3 | Käyttöoikeuksien korvaukset | 45 |
| 8.3.1 | Johto | 46 |
| 8.3.2 | Avo-oja..... | 46 |
| 8.3.3 | Kulkuyhteys..... | 46 |
| 8.3.4 | Puusto ja kasvillisuus | 46 |
| 9 | Poikkeukselliset luovutusehdot ja hinnat..... | 46 |
| 9.1 | Tapahtuma-alue..... | 46 |
| 9.2 | Mainos- ja myyntipaikat | 47 |
| 9.2.1 | Kausiluonteiset tai liikkuvat myyntipaikat | 47 |
| 9.2.2 | Tilapäinen mainostaminen | 47 |
| 9.2.3 | A-taulupaikat ja opasteet..... | 47 |
| 9.2.4 | Kiinteät mainoslaitteet | 48 |
| 9.3 | Viljelyalue..... | 48 |
| 9.3.1 | Peltoalue..... | 48 |
| 9.3.2 | Siirtolapuutarhapalsta | 48 |
| 9.3.3 | Viljelypalsta..... | 49 |
| 9.4 | Metsästysalue | 49 |
| 9.5 | Masto tai muu tietoliikennelaite..... | 49 |
| 9.6 | Yhdyskuntateknisen huollon alue tai laite | 49 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 9.7 | Lämpökaivo tai muu lämmönkeräyspiiri..... | 50 |
| 9.8 | Huoltoasematontti tai polttonesteiden jakeluasema..... | 50 |
| 9.9 | Asukas- ja yrityspysäköintipaikkojen luovutus | 50 |
| 9.10 | Sähköautojen latauspisteiden luovutus pysäköintialueilta | 50 |
| 10 | Henkilötietojen käsittely..... | 51 |
| 11 | Voimaantulo | 51 |
| 12 | Siirtymäsäännökset..... | 51 |
| 13 | Liitteet | 51 |

1 Kaupungin maaomaisuus ja verotus

Yksityinen maaomaisuus muodostaa merkittävän osan kunnan taloudellisesta perustasta. Maaomaisuus voi olla esimerkiksi asuin- tai liikekiinteistöjä, maatalousmaata tai metsäalueita. Verotuksessa kiinteä maaomaisuus siitä saatavine tuottoineen on pääsääntöisesti veronalaista.

1.1 Kiinteä omaisuus

Lappeenrannan kaupungin omistama maa- ja vesiomaisuus on yhteensä noin 73,96 km², eli 7396 ha (1.1.2024). Vesialuetta tästä on 4,93 km² ja maa-alueita 69,02 km². Vuokrattuja maa-alueita on noin 3600 kappaletta, yhteensä 9,70 km². Lappeenrannan kaupungin omistamista alueista noin 0,41 km² sijaitsee muissa kunnissa.

Kaupungin metsäalueita on yhteensä noin 40 km², eli 4000 hehtaaria. Näistä noin 1570 hehtaaria soveltuu metsätaloukseen, kun taas noin 2100 hehtaaria on taajamametsiä tai kaavoitettuja maankäytön muutosalueita. Lisäksi kaupungissa on noin 260 hehtaaria suojelualueita.

1.1.1 Maaomaisuuden tasearvo

Kaupungin omistaman maaomaisuuden tasearvo oli vuonna 2023 noin 61,4 milj. euroa. Maa-alueiden vuotuinen vuokratulo on noin 4,6 milj. euroa. Maanmyyntitulot ovat vuosina 2018-2023 vaihdelleet 0,2 – 2 milj. euron välillä.

Kaupungille koituvat pientalotonttien käyttöönottokustannukset ovat noin 30 000 €/tontti. Tämä summa pitää sisällään muun muassa maanhankinnan, kaavoituskulut ja katujen rakentamisen. Kunnallistekniikan liittymismaksut maksetaan puolestaan Lappeenrannan Energialle, joka rakentaa ja ylläpitää sähkö-, vesi- ja viemäriverkostoa.

1.1.2 Rakennusten tasearvo

Kaupunki omistaa suoraan tai välillisesti yli tuhat rakennusta, joiden tekninen arvo on noin 204 miljoonaa euroa ja tasearvo noin 273 miljoonaa euroa.

1.2 Kaavavaranto

Lappeenrannassa on yhteensä 927 km² yleiskaavoitettua aluetta. Voimassa olevia oikeusvaikutteisia yleiskaavoja tai niiden muutoksia on yhteensä 29 kappaletta.

Lappeenrannassa on asemakaavoitettua aluetta yhteensä 83 km². Lappeenrannassa asemakaavoituksen piirissä ovat keskustaajaman lisäksi Joutsenon, Nuijamaan, Ylämaan ja Korvenkylän – Rauhan taajamat. Kaupungin alueella on voimassa kahdeksan ranta-asemakaavaa.

1.3 Verovelvollisuus ja verotusoikeus

Lappeenrannan kaupungin verotulot muodostuvat kunnallisverosta, yhteisöveron tuotto-osuudesta ja kiinteistöverosta. Kaupunki päättää vuosittain kunnallis- ja kiinteistöveroprosenttien tasosta. Kaupunki on myös verovelvollinen.

1.3.1 Arvonlisävero

Lappeenrannan kaupunki on arvonlisäverovelvollinen liiketoiminnastaan, aivan kuten kaikki muutkin liiketoimintaa harjoittavat yhteisöt. Kaupunki ei ole kuitenkaan arvonlisäverovelvollinen viranomaistoiminnastaan, joka on erikseen laissa säädetty vapaaksi arvonlisäverosta.

Alle kuuden kuukauden pituisiin vuokrasopimuksiin lisätään arvonlisävero (24 %) siten, kuin sen perimisestä annetut verohallinnon ohjeet kulloinkin edellyttävät. Esimerkiksi lyhytaikaisten pysäköintipaikkojen ja viljelypalstojen vuokraus sekä lumenkaatopaikkoihin liittyvät vastaanottomaksut ovat arvonlisäverollista toimintaa.

1.3.2 Tulovero

Tuloverotuksessa Lappeenrannan kaupunki on osittain verovapaa yhteisö. Kaupunki on tuloverovelvollinen ainoastaan toisen kunnan alueella harjoittamastaan elinkeinotoiminnan tulosta sekä toisen kunnan alueella sijaitsevan muuhun kuin yleishyödylliseen tarkoitukseen käytetyn kiinteistön tuottamasta tulosta.

1.3.3 Varainsiirtovero

Kaupunki ei yleensä maksa varainsiirtoveroa kiinteistön hankinnasta. Sen sijaan kunnan on maksettava varainsiirtovero arvopaperin hankinnasta, kuten muillakin verovelvollisilla.

1.3.4 Kiinteistövero

Kiinteistövero on vuosittainen vero, joka perustuu kiinteistön arvoon kattaen sekä maan että rakennukset. Maa- ja metsätalousmaa sekä vesialueet ovat veron ulkopuolella, mutta maatilojen rakennukset kuuluvat kuitenkin kiinteistöveron piiriin. Kunnat eivät maksa kiinteistöveroa omalla alueellaan sijaitsevista kiinteistöistä. Verotusarvo määräytyy valtiovarainministeriön ja Verohallinnon ohjeiden mukaan

Kunnalla on oikeus ja velvollisuus määritellä vuosittain käytettävät kiinteistöveroprosentit eri kiinteistötyypeille. Kiinteistöverokertymä Lappeenrannassa oli vuonna 2022 noin 27 miljoonaa euroa. Vuonna 2024 yleinen kiinteistövero on 1,43 %, vakituisen asumisen kiinteistövero 0,55 % ja rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero 3 %.

Rakentamattomille rakennuspaikoille voidaan määrätä tiettyjen edellytysten täytyessä korotettu kiinteistövero. Vuonna 2023 korotetun kiinteistöveron piirissä oli 284 rakennuspaikkaa. Rakentamattomia rakennuspaikkoja oli 220, osittain rakennettuja oli 58 ja autiotaloja 6.

2 Maankäytön ohjaus

Kaupungin maankäyttöä ohjataan erilaisilla strategioilla ja ohjelmilla, joilla pyritään edistämään kestävästä kaupunkikehitystä, resurssitehokkuutta ja ympäristön laatua. Kaupunki toteuttaa monipuolisesti maankäytön ohjelmia luodakseen elinvoimaisen kaupunkiympäristön, joka vastaa asukkaiden tarpeisiin. Maankäytön ohjaus on laaja-alaista ja läpäisee koko kaupungin organisaation, edistäen kestävästä kehityksen tavoitteita. Esimerkiksi voitto European Green Leaf -kilpailussa vuonna 2021 on tunnustus Lappeenrannalle eurooppalaisena vihreän kehityksen edelläkävijäkaupunkina.

2.1 Strateginen ohjaus

Kaupunki määrittelee omat kehityskohteensa ja talouden hallinnan strategioillaan. Strategisella ohjauksella asetetaan kaupungin toiminnan painopisteet. Kunnan eri toimialojen tulee lisäksi soveltaa kaupungin strategiaa omalta osaltaan, muun muassa luomalla toimialakohtaisia kehittämisohjelmia strategian linjausten konkretisoimiseksi. Tällöin hyödynnetään monipuolisesti erilaisia toimialan sisäisiä ohjelmia strategian käytännön toteutuksessa.

2.1.1 Lappeenranta 2037 -strategia

Lappeenranta 2037 -strategia linjaa maankäytön suunnittelun keskeisiä tavoitteita siten, että muun muassa kaavoituksella tulee pyrkiä eheyttämään ja tiivistämään yhdyskuntarakentamista. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että Lappeenrannan kaupunki pyrkii edistämään lisärakentamista tonttien sisällä sekä laajempaan alueelliseen täydennysrakentamiseen asuntoalueen sisällä, sen reunoilla tai asuntoalueiden välillä. Täydennysrakentamisen merkitystä kasvattavat sekä ilmastomuutoksen hillintä että yhdyskuntataloudelliset seikat.

2.1.2 Elinvoimaohjelma

Elinvoimaohjelma on kaupunkiorganisaation kattava ohjelma, jolla kuvataan ne teot ja toimet, jotka tähtäävät yritysmuoteisempaan Lappeenrantaan sekä työpaikkojen säilyttämiseen tai syntymiseen

2.1.3 Omistajapoliittinen ohjelma

Omistajapolitiikka on kunnan johtamisen väline, jolla määritellään, millaista omaisuutta kunta hankkii ja missä tehtävissä ja hankkeissa kunnan on perusteltua olla mukana omistajana ja sijoittajana. Omistajapolitiikka on osa keskeistä kuntastrategiaa.

2.1.4 Asuntopoliittinen ohjelma

Lappeenrannan asuntopoliittinen ohjelma on valmisteilla ja sen on määrä valmistua vuoden 2024 aikana. Asuntopoliittisessa ohjelmassa linjataan asumisen pitkäjänteisen kehittämisen tavoitteet koko kaupungin alueella. Ohjelmassa tutkitaan laajasti kaupungin nykyistä rakennuskantaa, asuntotuotantoa ja väestörakennetta sekä eri väestöryhmien asumistarpeita. Kehittämistarpeiden ja nykytila-analyysien tulosten perusteella määritellään asumisen kehittämisen tavoitteet ja toimenpiteet tavoitteiden saavuttamiseksi. Ohjelmassa määritellään myös asuntopoliitiikan toteutuksen seuranta ja päivitystarpeet.

2.1.5 Kaavoitusohjelma

Kaavoitusohjelmassa esitetään ne tiedossa olevat alueet, joille kohdistetaan kaavoitustoimenpiteitä lähivuosina. Lappeenrannan kaupunki laatii vähintään kerran vuodessa katsauksen vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä.

Lappeenrannan kaavoitusohjelma laaditaan kolmeksi vuodeksi kerrallaan. Kaavoitusohjelman kohteiden lisäksi käynnistetään vuosittain muutamia muitakin kaavamuutoksia, erityisesti elinkeinopoliittisten hankkeiden toteuttamisen mahdollistamiseksi.

2.1.6 Lappeenrannan ilmasto-ohjelma

Lappeenrannan kaupungin ilmasto-ohjelman 2021–2030 päämääränä on toteuttaa Lappeenrannan kaupungin hiilineutraaliustavoite vuoteen 2030 mennessä, sekä pidemmän aikavälin päästövähennystavoitteita. Ilmasto-ohjelman kokonaisuuteen sisältyy Lappeenrannan maantieteellisen alueen päästölaskennat perus- ja seurantavuodelle sekä päästövähennystoimenpiteet, eli ilmastonmuutoksen lievennystoimenpiteet vuoteen 2030 saakka.

2.1.7 Luonnon monimuotoisuusohjelma

Lappeenrannan luonnon monimuotoisuusohjelma sisältää taustoitusta luonnon monimuotoisuudesta, luontokadosta ja Lappeenrannan luonnosta. Ohjelman painopisteitä ovat ekologisten yhteyksien vahvistaminen, metsäluonnon monimuotoisuus, vesi- ja rantaluonnon monimuotoisuus sekä paahtaisen ja kulttuurivaikutteisen luonnon monimuotoisuus.

2.1.8 Metsäohjelma ja metsätyöohjelma

Metsäohjelma ja metsätyöohjelma tähtäävät suunnitelmalliseen metsien hoitoon. Metsäohjelma määrittelee metsien käytön tavoitteet ja toimenpiteet pitkällä aikajänteellä, kun taas metsätyöohjelma keskittyy käytännön töiden aikataulutukseen. Metsäohjelma ohjaa metsien kestävää käyttöä, luonnon monimuotoisuuden suojelua ja metsäalan kehittämistä. Lappeenrannan

Metsäohjelma on valmisteilla ja sen on tarkoitus valmistua vuoden 2024 aikana.

2.1.9 Yhdyskuntatekniikan työohjelma

Yhdyskuntatekniikan työohjelma on suunnitelma, joka käsittelee tietyn ajanjakson tai projektin kunnallistekniikkaan liittyvän infrarakentamisen työvaiheet. Tonttien luovutus on usein mahdollista vasta kun alueen perusinfra on toteutettu.

2.1.10 Hulevesien hallintaohjelma

Lappeenrannan kaupungilla on käytössä hulevesien hallinnan ohjelma, jonka tavoitteena on ehkäistä hulevesistä aiheutuvia haittoja sekä ylläpitää veden luontaista kiertokulkua paikalliset olosuhteet huomioiden. Ohjelman avulla ohjataan rakentamista ja suunnittelua siten, että hulevesien hallinta otetaan huomioon maankäytön suunnittelusta lähtien ja se on mukana jokaisessa suunnittelun ja rakentamisen vaiheessa.

Ohjelmassa on esitetty hulevesien hallinnan tavoitteet ja tärkeysjärjestys, jotka koskevat niin kaupunkia kuin yksityistä rakentajaakin. Ohjelmassa annetaan myös ohjeita kiinteistönomistajille rakennuslupavaiheessa laadittavaa hulevesiselvitystä varten.

2.1.11 Kaupunkipuulinjaus

Lappeenrannan kaupunkipuulinjaus on kaupungin yhteinen tahtotila, jonka tavoitteena on kaupunkipuita koskevan tietämyksen lisääminen sekä puiden hyvinvoinnin ja arvojen turvaaminen. Linjauksen ohjeiden avulla huolehditaan kaupunkimme puuomaisuudesta, laajennetaan kaupunkiympäristön puulajivalikoimaa ja sen myötä tehdään kaupunkiluonnosta monimuotoisempi. Kaupunkipuulinjauksen vaikutukset koskevat Lappeenrannan kaupungin omistuksessa olevien rakennettujen viheralueiden katu- ja puistopuita.

2.1.12 Yksityistieavustukset

Lappeenrannan kaupunki päättää yksityistien tienpitoon myönnettävästä harkinnanvaraisesta avustuksesta, avustuksen ehdoista ja käytön valvonnasta. Kaupunki päättää myös tien tekemisen tai kunnossapidon ottamisesta kokonaan tai osaksi kaupungin suoritettavaksi. Yksityistieavustusten tavoitteena on tukea kaupungissa sijaitsevien yksityistieiden ylläpitoa ja kehittämistä, parantaen samalla eri alueiden saavutettavuutta.

2.1.13 Rakennusten salkkujako

Lappeenrannan kaupunki on jaotellut rakennusomaisuutensa eri salkkuihin käyttötarkoituksen perusteella. Salkutuksen tavoitteena on arvioida, millaista rakennettua omaisuutta kaupungilla on tarkoitus omistaa pitkällä aikavälillä.

Kun rakennus ei enää ole tarpeellinen kaupungin palvelutuotannossa, se siirtyy yleensä myytävien tai purettavien rakennusten salkkuun.

2.2 Maankäyttöpolitiikka

Maankäyttöpolitiikka tarkoittaa kunnan asettamia tavoitteita tai määrittämiä toimenpiteitä, joilla yhdyskuntarakentamista ohjataan haluttuun suuntaan. Maankäyttöpolitiikan keskeisiä osa-alueita ovat kunnan harjoittama maapolitiikka sekä kaavoituspolitiikka ja siihen keskeisesti liittyvä kaavoitusprosessi. Maankäyttöpolitiikkaa ohjaa myös erilaiset kaupungin strategiat.

Kaupungin maankäyttöpolitiikan linjauksilla ohjataan maapolitiikan sekä kaavoituksen toteuttamista, joilla on puolestaan vaikutus kaupungin talouteen. Esimerkiksi pitkäjänteisen maapolitiikan lopputuotteena on sekä vuokratontteja että tarjous- ja myyntitontteja. Maanvuokra-, tonttien myynti- ja kiinteistöverotulot sekä maankäytösopimuskorvaukset luovat yhdessä vakaan ja ennustettavissa olevan tuloperustan kaupungin taloudenhoidolle.

2.2.1 Maapolitiikka

Maapolitiikka on kokoelma kunnan toimenpiteistä, jotka liittyvät keskeisesti alueiden hankintaan, luovutukseen tai alueen käytöstä perittäviin maksuihin.

Maapolitiikan toteuttaminen voidaan jakaa karkeasti kolmeen osaan:

1. maanhankinnan periaatteisiin, jolla määritellään erilaiset tavat, joilla hankitaan uutta maata kaupungille,
2. maanluovutuksen periaatteisiin, joka määrittelee muun muassa sen, miten ja miksi maata luovutetaan esimerkiksi asuinkäyttöön tai yritystoimintaa varten sekä
3. maaomaisuudesta huolehtimisen periaatteisiin, joka sisältää erilaisia linjauksia liittyen kiinteän omaisuuden hoitamiseen ja alueiden käytön valvontaan.

Maapolitiikan keskeisenä tavoitteena on edistää maankäyttöpolitiikkaa ja kaavoitusta hankkimalla kaupungin kehittämiseen tarvittavat maa-alueet kaupungin käyttöön suunniteltuun aikaan ja oikealla hinnalla, sekä luovuttaa rakentamiskelpoiset tontit eteenpäin. Tällöin maapolitiikka tukee kaavoituspolitiikan tavoitteita mahdollistaen järkevän ja oikea-aikaisen kaavoituksen. Samalla se edistää omalta osaltaan muun muassa uusien asukkaiden ja yritysten sijoittumista Lappeenrantaan sekä vähentää kiinteistökeinottelun mahdollisuutta.

Uusien rakentamisalueiden toteuttamisen varmistamiseksi on tärkeää, että niiden kaavoittaminen tapahtuu ensi sijassa kaupungin omistamalle maalle. Toteutettavaksi suunnitellut alueet tulee siis hankkia kaupungin omistukseen hyvissä ajoin. Tämä edellyttää kaupungilta riittävää taloudellista panostusta maanhankintaan, käytössä olevaan maareservin määrään, toiminnan

pitkäjänteisyyteen ja johdonmukaisuuteen sekä asioiden käsittelyn läpinäkyvyyteen ja tasapuolisuuteen.

2.2.2 Kaavoituspolitiikka

Kaavoituspolitiikka tarkoittaa maankäytön suunnitteluun ja ohjaukseen liittyvää päätöksentekoa ja strategioita, joilla ohjataan yleis- ja asemakaavojen laadintaa. Kaavoituspolitiikka ottaa kantaa kaupunkisuunnittelun keskeisiin suunnitteluperiaatteisiin ja kysymyksiin. Siinä linjataan muun muassa, missä määrin kaavoitus perustuu jo rakennettujen alueiden eheyttämiseen ja tiivistämiseen, ja missä määrin kaavoitetaan uusia neitseellisiä alueita. Kaavoituspolitiikalla voidaan ottaa kantaa myös esimerkiksi ranta- ja haja-asutusalueiden rakentamiseen.

3 Alueidenkäytön suunnittelu

Alueidenkäytön suunnittelun tarkoitus on luoda toimiva ja eheä yhdyskuntarakenne, sujuvat liikennejärjestelyt sekä hyvä asuinympäristö. Hyvä suunnittelu edistää myös kestävästä kehitystä.

3.1 Alueidenkäytön kehittämisperiaatteet

Lappeenrannan kaupunki panostaa aktiivisesti alueidensa kehittämiseen luodakseen entistä elinvoimaisempia ja houkuttelevampia kaupunkiympäristöjä. Tämä sisältää suunnitelmalliset toimenpiteet, kuten täydennysrakentamisen mahdollistamisen ja infrastruktuurin parantamisen.

3.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päättää valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Asetettuja tavoitteita ovat muun muassa edistää luonnon monimuotoisuuden ja kulttuuriympäristön kestävä käyttöä, tukea siirtymistä vähähiiliseen yhteiskuntaan, elinkeinojen uudistumisen mahdollisuuksien parantaminen sekä kaupungistumisen luomiin mahdollisuuksiin ja haasteisiin vastaaminen.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on siis varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa, auttaa saavuttamaan asetetut alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä sekä edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa.

3.1.2 Kehittämisaalue

Kaupunki voi kehittää haluamaansa aluetta suoraan alueidenkäytön suunnittelun, kuten kaavoituksen avulla, tai muilla strategisilla tai elinkeinopoliittisilla toimenpiteillä. Tämän lisäksi erityisen tärkeä alue voidaan määrätä erityiseksi kehittämisalueeksi enintään kymmeneksi vuodeksi, jolloin

kunta voi käyttää muun muassa etuosto-oikeutta pinta-alasta riippumatta ja periä kehittämistoimenpiteistä maanomistajalta kohtuullisen ja hyötyyn suhteutetun kehittämismaksun.

Kehittämisalumenettely soveltuu rakennettujen alueiden, kuten entisten teollisuus- ja laitosalueiden sekä lähiöiden, uudistamiseen. Rauhan ja Tiurun alue osoitettiin vuonna 2000 hyväksytyssä yleiskaavassa maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseksi kehittämisalueeksi. Varauksen tarkoituksena oli edistää entisen sairaala-alueen uudelleenkäyttöä.

3.1.3 Suojeluarvojen huomioiminen

Lappeenrannan kaupunki edistää ja valvoo luonnon- ja maisemansuojelua alueellaan. Luonnon monimuotoisuutta turvataan rauhoittamalla luonnonsuojelualueita sekä suojelemalla luontotyyppejä ja eliölajeja. Lappeenrannan kaupunki voi muun muassa valmistella rauhoitusesityksiä ja suojelukohteiden hoito- ja käyttösuunnitelmia tai päättää luonnonmuistomerkkien suojelusta.

Rakentamislainsäädäntö edellyttää rakennetun ympäristön ja maiseman huomioon ottamista alueidenkäytön suunnittelussa. Rakennussuojelun tarkoituksena on kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten ja aluekokonaisuuksien suojeleminen.

Asemakaava-alueilla rakennusten suojelua voidaan edistää asemakaavoituksella. Suojelumääräykset ja suojelutarpeen määrittely perustuvat kaavaa varten laadittuihin rakennettua kulttuuriympäristöä koskeviin selvityksiin. Asemakaava-alueen ulkopuolella suojelu voi tapahtua myös oikeusvaikutteisella yleiskaavalla.

Lakia rakennusperinnön suojelusta on mahdollista käyttää, jos kohteella on valtakunnallista merkitystä, tai jos sen säilymistä ja suojelua ei voida turvata kaavoituksella, tai jos suojeluun on erityisiä syitä asemakaavoitustilanteen vuoksi. Rakennusperintölain mukaisen suojelupäätöksen tekee ELY-keskus.

Kirkkolailla ja ortodoksisesta kirkosta annetulla lailla on suojeltu kaikki ennen vuotta 1917 rakennetut kirkolliset rakennukset pihapiireineen, kiinteine sisustuksineen ja taideteoksineen. Myös myöhemmin rakennettu kirkollinen rakennus voidaan suojella erillisellä päätöksellä.

3.1.4 Vihreän siirtymän hankkeet

Vihreällä siirtymällä tarkoitetaan talouden muutosta kohti kestäväää kasvua, jolla vältetään luonnonvarojen ylikulutusta ja fossiilisia polttoaineita. Kaupungin on aktiivisesti tuettava ja priorisoitava hankkeita, jotka edistävät vihreää siirtymää, keskittyen vähähiilisiin, kiertotaloutta ja luonnon monimuotoisuutta edistäviin ratkaisuihin.

Esimerkkejä vihreän siirtymän hankkeista ovat puhdas energiantuotanto kuten aurinko- ja tuulivoima, biokaasu ja teollisuuden hukkalämmön talteenotto. Lisäksi hankkeisiin kuuluvat kiertotalousratkaisut, vähäpäästöiset innovaatiot kuten investoinnit vetyteknologiaan, uusien teknologioiden käyttöönotto rakennusalaalla, sähköisen liikenteen julkisen latausinfrastruktuurin tukeminen ja luontopohjaiset ratkaisut.

3.2 Kaavoitus

Kaavoitus on alueiden käytön ja rakentamisen sääntelyä, jolla päätetään eri toimintojen, kuten asumisen ja työpaikkojen, sijoittuminen kunnan alueelle. Kaavoitus on osa maankäytön suunnittelua ja sitä ohjataan valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla sekä erilaisilla strategisilla ohjelmilla. Kaavoituksen ohjauksesta ja kehittämisestä vastaa valtion ympäristöhallinto, johon kuuluvat ympäristöministeriö sekä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset.

3.2.1 Kaavoituksen käynnistäminen

Kaavoitushankkeen alussa voidaan kaupungin ja maanomistajan kesken tehdä kaavoituksen käynnistämissopimus. Sopimuksen tarkoituksena on, että osapuolet sopivat asemakaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista sekä kaavatyon kustannusten jakamisesta. Sopimuksessa voidaan tuoda esille osapuolten tavoitteita kaavoitukseen liittyen, mutta ne eivät miltään osin sido kaupunkia tai muita osapuolia asemakaavaa laadittaessa.

Kumppanuuskaavoitus on julkisen ja yksityisen sektorin kumppanuus, jossa kunta tekee yhteistyötä hankkeeseen ryhtyvän, esimerkiksi rakennusliikkeen kanssa suunnitteluprosessin alusta lähtien. Hankkeeseen ryhtyvä laatii alueelle omat suunnitelmansa, jotka ovat pohjana kaupungin laatimalle asemakaavamuutokselle.

3.2.2 Maakuntakaava

Maakuntakaava on usean kunnan yhteinen yleispiirteinen alueidenkäytön suunnitelma. Siinä osoitetaan alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen suuntaviivat ja periaatteet, varataan alueet esimerkiksi seudullisille ja valtakunnallisille liikenneratkaisuille sekä osoitetaan mm. asumiseen ja virkistykseen soveltuvat alueet. Maakuntakaava on ohjeena kuntien laatimissa yleis- ja asemakaavoissa.

3.2.3 Yleiskaava

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaava voi olla luonteeltaan strateginen, aluevaraustyyppinen tai suoraan rakentamista ohjaava. Suoraan rakentamista ohjaavia yleiskaavoja ovat kylä-, ranta- ja tuulivoimayleiskaavat. Osayleiskaavat laaditaan suurehkolle yhtenäiselle alueelle ja ne sisältävät

yleiskaavaa tarkemmat ratkaisut osa-alueen kaupunkirakenteesta ja rakentamistavasta.

Yleiskaavat laaditaan ensisijaisesti oikeusvaikutteisina, jolloin niiden tärkein vaikutus kohdistuu asemakaavoituksen ohjaamiseen. Toinen tärkeä vaikutus kohdistuu kaikkiin viranomaisiin, joiden on katsottava, etteivät ne toiminnassaan vaikeuta yleiskaavan toteutumista.

Mikäli yleiskaava on oikeusvaikutteinen, se vaikuttaa sitovammin muuhun suunnitteluun, kuten asemakaavoittamiseen ja rakentamiseen. Oikeusvaikutteisen yleiskaavan perusteella voidaan joissakin tapauksissa myöntää suoraan rakennuslupa. Yleiskaava voidaan laatia ja hyväksyä myös oikeusvaikutuksettomana.

Oikeusvaikutteisia osayleiskaavoja, joilla yleiskaavan mukaiset rakennusluvut voidaan myöntää ilman poikkeamis- ja suunnittelutarvemenettelyä, ovat Ylämaan rantaosayleiskaavat, Säämäla-Nutikka osayleiskaava sekä Joutsenon saaristoalueen yleiskaavat. Myös muissa oikeusvaikutteisissa yleiskaavoissa on alueita, joilla rakennusluvut voidaan myöntää suoraan yleiskaavan perusteella. Tällaisia ovat Lappeenrannan keskustaajaman 2030 osayleiskaavat ja Nuijamaantien, Ylämaan kirkonkylän ja lähialueiden, Joutsenon keskustaajaman, Rauha-Tiurun ja Korvenkylän taajamien oikeusvaikutteiset osayleiskaavat. Näiden yleiskaavojen alueella yksityiskohtainen maankäyttö ratkaistaan kuitenkin pääsääntöisesti asemakaavalla tai suunnittelutarveratkaisuilla.

3.2.4 Asemakaava

Asemakaava on alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän yksityiskohtaisin kaava, joka laaditaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten. Asemakaavassa osoitetaan mm. rakennusten sijainti, koko ja käyttötarkoitus. Maanomistaja voi laatia omistamalleen ranta-alueelle ranta-asemakaavan, jonka kunta hyväksyy. Ranta-asemakaavoihin sovelletaan asemakaavaa koskevien säännösten lisäksi erityisiä rantarakentamisen sisältövaatimuksia. Niiden mukaan suunnittelussa tulee ottaa huomioon luonto- ja maisemanäkökohdat, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä varata ranta-alueille riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

3.2.5 Kaavasta poikkeaminen

Lappeenrannan kaupunki voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen asema- tai yleiskaavasta tai muusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamispäätöksen myöntäminen on viime kädessä tarkoituksenmukaisuusharkintaa ja edellyttää, että hankkeelle on laissa tarkoitettuja erityisiä syitä. Kaupunki määrää poikkeamispäätöksessä ajan, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava. Määräaika voi olla enintään kaksi vuotta.

Mikäli poikkeamislupa aiheuttaa käyttötarkoituksen tai rakennusoikeuden muutoksen kautta merkittävän hyödyn maanomistajalle, voidaan luvalla saatavasta arvonnoususta periä korvaus poikkeamislupaprosessin yhteydessä. Korvauksen suuruus määräytyy samojen periaatteiden mukaisesti, kuin asemakaavamuutoksiin liittyvissä maankäyttösopimuksissa.

3.3 Rakennuspaikan suunnittelu

Rakennuspaikan suunnittelussa on huomioitava aluetta koskevat asemakaavamääräykset, tai mikäli asemakaavaa ei ole, yleiskaava. Lisäksi suunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennusjärjestyksen määräykset, mahdolliset rakentamishjeistot sekä muut rakentamista ohjaavat asiakirjat ja normit.

3.3.1 Suunnittelutarvealue

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Suunnittelutarvealueiden tarkoituksena on saada suunnittelun piiriin sellainen maankäyttö, joka suunnittelemattomana aiheuttaisi taloudellisesti, yhdyskuntarakenteellisesti tai ympäristöllisesti haitallista kehitystä.

Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutustensa merkittävyuden vuoksi edellyttää tavanomaista laajempaa harkintaa. Suunnittelutarvealuetta eivät ole sellaiset alueet, joilla on voimassa asemakaava tai sellainen oikeusvaikutteinen yleiskaava, jonka perusteella voidaan myöntää rakennuslupa.

3.3.2 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on osa alueidenkäytön ohjausjärjestelmää, jolla annetaan suunnitelmallisen rakentamisen kannalta tarpeellisia määräyksiä. Rakennusjärjestyksellä ohjataan esimerkiksi rakentamista asemakaava-alueen ulkopuolella. Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestyksen tarkistus on käynnissä 2024 aikana.

3.3.3 Rakentamistapaohje

Asemakaavoja täydennetään tarvittaessa rakentamistapaohjeilla, jotka voivat sisältää ohjeita ja suosituksia muun muassa tontin jäsentelystä, rakennusten sijoittelusta, massoittelusta, materiaaleista ja väryksestä. Rakentamishjeet voidaan liittää myös asemakaavamääräyksiin, jolloin ne ovat sisällöltään velvoittavia.

3.3.4 Tonttijako

Tonttijako on asemakaavaa täydentävä suunnitelma, jossa esitetään muun muassa rakennuskorttelissa asemakaavan mukaisten tonttien muodostuminen, pinta-alat, rajat ja pääsytietyt. Sillä osoitetaan asemakaavan mukainen rakennuspaikka.

Tonttijakoa laadittaessa huomioidaan kaupunkikuvalliset ja -rakenteelliset näkökohdat sekä maanomistajien toiveet. Teollisuus- ja varastotonttien kohdalla on tavallista, että tonttijakoa muutetaan myöhemmin alueelle sijoittuvan yritystoiminnan tarpeita paremmin palvelevaksi.

Lappeenrannassa tonttijako laaditaan pääsääntöisesti osana asemakaavaa ja sitovana. Erillinen sitova tonttijako voidaan laatia esimerkiksi sellaisille vanhoille asemakaava-alueille, joissa on ohjeellinen tonttijako.

3.3.5 Rasitteet

Rasiteoikeudella tarkoitetaan kiinteistön maapohjaan tai rakennukseen liittyvää käyttöoikeutta, joka voidaan rekisteröidä Maanmittauslaitoksen ylläpitämään kiinteistörekisteriin rasitteena. Rekisteröinnin tarkoitus on varmistaa käyttöoikeuden pysyvyys omistajanvaihdostilanteissa sekä ohjata omalta osaltaan alueenkäytön suunnittelua.

Käyttöoikeuksia voidaan rekisteröidä rasitteena osapuolten tekemän sopimuksen tai suostumuksen mukaisesti tai tiettyjen edellytysten täytyessä suoraan viranomaisen päätöksellä, eli niin sanottuna pakkorasitteena. Tyypillisiä rasiteoikeuksia ovat kulkuoikeus toisen maalla tai rakennuksen räystäään ulottaminen naapurikiinteistön puolelle. Rasitteet voidaan jakaa maa-alueen käyttöön liittyviin kiinteistörasitteisiin ja rakennusten käyttöön liittyviin rakennusrasitteisiin.

3.3.6 Kiinteistöjen yhteisjärjestely

Jos asemakaavan toteuttaminen vaatii usean kiinteistön yhteisiä järjestelyjä, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi yhden kiinteistön omistajan aloitteesta ja muita kiinteistön omistajia tai haltijoita kuultuaan rakentamisen yhteydessä tai muutoin määrätä korttelialueen tai sen osan taikka kiinteistöön liittyvän tilan yhteisestä käytöstä.

Yhteisjärjestelyä koskevaan päätökseen tulee sisältyä järjestelysuunnitelma. Siinä määrätään alueen tai tilan käytöstä, sen kuntoon saattamisesta ja ylläpidosta sekä järjestelystä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta.

Määräys yhteisjärjestelystä saadaan antaa, jos järjestely pysyvästi edesauttaa usean kiinteistön käyttöä eikä siitä aiheudu millekään kiinteistölle kohtuutonta

rasitusta. Jolleivät asianosaiset sovi järjestelyyn liittyvistä korvauksista, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

3.4 Katusuunnitelma

Katusuunnitelmassa esitetään katualueen käyttäminen eri tarkoituksiin sekä kadun sopeutuminen ympäristöön ja vaikutukset ympäristökuvaan, jos se alueen tai rakentamistoimenpiteen luonteen vuoksi on tarpeen. Katusuunnitelmasta käsitellään alueen liikennejärjestelyjä, kadun korkeusasemaa, päällystemateriaalia sekä kuivatusta ja sadevesien johtamista. Katusuunnitelma sisältää tietoa myös katuun kuuluvista istutuksista ja pysyväisluonteisista rakennelmista ja laitteista.

3.5 Reittisuunnitelma

Reittisuunnitelmien tarkoitus on suunnitelmallinen liikenteenohjaus siten, että se aiheuttaa mahdollisimman vähän haittaa kiinteistölle, luonnolle tai muulle ympäristölle. Reittisuunnitelmassa esitetään ulkoilureitin lisäksi siihen liittyvät liitännäisalueet, kuten levähdys- ja huoltoalueet. Ulkoilureitin pitäjänä voi toimia myös yksityinen taho. Maastoliikennelain tai ulkoilulain mukaisia reittitoimituksia ei Lappeenrannan alueella ole toistaiseksi tehty.

3.5.1 Ulkoilureitti

Ulkoilureitillä tarkoitetaan yleiseen ulkoilutoimintaan tarkoitettua reittiä, johon sovelletaan ulkoilulakia. Näitä ulkoilualueita ei ole tarkoitettu moottoriajoneuvoja varten. Ulkoilureitin perustaminen voi tapahtua kaupungin toimesta laaditun ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen vahvistaman ulkoilureittisuunnitelman, oikeusvaikutteisen kaavan tai asianosaisten sopimuksen perusteella.

Ulkoilureittisuunnitelmassa vahvistetun ulkoilureitin rekisteröimistä on haettava vuoden kuluessa reittisuunnitelman vahvistumisesta Maanmittauslaitokselta. Määräaikaa ulkoilureittitoimituksen hakemiseen ei kuitenkaan ole, jos ulkoilureitti on merkitty oikeusvaikutteiseen kaavaan tai asianosaiset ovat sopineet alueen luovuttamisesta ulkoilureittiä varten. Mikäli maanomistajan kanssa ei ole sovittu korvauksista, ratkaistaan ne reittitoimituksen yhteydessä viranpuolesta.

3.5.2 Moottorikelkkareitti

Reittisuunnitelma voi koskea myös moottorikelkkareittiä, jolla mahdollistetaan yleinen oikeus ajaa moottorikelkalla maastossa sille osoitetulla reitillä. Moottorikelkkareitin perustamiseksi laaditaan aina maastoliikennelain mukainen reittisuunnitelma, jonka hyväksymisestä päättää kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen. Vahvistetun moottorikelkkareitin rekisteröimistä on haettava vuoden kuluessa reittisuunnitelman vahvistumisesta Maanmittauslaitokselta. Mikäli maanomistajan kanssa ei ole sovittu korvauksista, ratkaistaan ne reittitoimituksen yhteydessä viran

puolesta. Moottorikelkkareitti on tieliikennelain mukainen tie, mikä edellyttää tieliikennelain mukaisten säännösten noudattamista.

3.6 Puistosuunnitelma

Puistosuunnitelmassa esitetään puistoalueen rakentamisen ja käytön periaatteet. Jos puiston tai muun yleisen alueen suunnitelmalla on erityistä merkitystä siihen rajautuvien alueiden kiinteistön omistajien tai haltijoiden, alueen käyttäjien tai ympäristökuvan kannalta, aluetta koskevan suunnitelman valmistelussa on noudatettava soveltuvin osin samaa menettelyä kuin katusuunnitelman valmistelussa.

4 Maapolitiikan keinovalikoima

Lappeenrannan kaupunki käyttää aktiivisesti ja johdonmukaisesti erilaisia maapolitiikan työkaluja turvatakseen erilaisten alueiden suunnittelun, tonttituotannon, rakentamisen ja kehittämisen.

4.1 Vapaaehtoinen sopiminen

Kaupunki pyrkii hankkimaan omistukseensa tarvitsemansa alueet ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupun tai maanvaihdon. Samalla periaatteella pyritään sopimaan myös erilaisista kiinteistökohtaisista käyttöoikeuksista.

4.1.1 Tontinluovutuskilpailu

Tontinluovutuskilpailun tavoitteena on saada arkkitehtonisesti korkeatasoisia ja toteuttamiskelpoisia rakennussuunnitelmia suunnittelu- ja toteutusryhmitä kilpailutonttien rakentamiseksi. Kilpailutontit sijaitsevat lähtökohtaisesti keskustan alueella kaupungin omistamilla mailla.

Kilpailuohjelman tavoitteiden mukaisesti kilpailuehdotukset arvostellaan laatu- ja hintakriteereillä. Kilpailun ideat ja suunnitteluratkaisut hyödynnetään asemakaavan laadinnassa. Yhteistyössä voittajan kanssa laaditaan asemakaavan muutos ja kaupunki luovuttaa tontin rakennettavaksi kilpailuehdotuksen ja asemakaavamuutoksen mukaisesti.

4.1.2 Maankäytösopimusmenettely

Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä käyttötarkoituksen muutoksen tai rakennusoikeuden lisäyksen takia, on velvollisuus osallistua kaupungille yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Korvauksesta sovitaan ensisijaisesti maanomistajan ja kaupungin välisellä maankäytösopimuksella.

4.2 Verotuksellinen ohjaus

Maaomaisuuden verotuksellinen ohjaus on tapa, jolla valtio tai kunta käyttää verojärjestelmää säätämään maaomaisuuden käyttöä ja omistamista.

Tämän tyyppinen ohjaus voi vaikuttaa maan tehokkaaseen käyttöön, maankäytön suunnitteluun ja yleiseen kaupunki- tai aluesuunnitteluun.

4.2.1 Verotuskäytäntö kunnalle luovutettavissa alueissa

Yksityisen henkilön luovuttaessa kiinteää omaisuutta valtiolle, maakunnalle, kunnalle tai kuntayhtymälle luovutusvoiton veronalaista määrää laskettaessa luovutushinnasta vähennetään vähintään 80 prosenttia. Muutoin hankintameno-olettamana voidaan käyttää vähintään 20 %, tai vähintään 40 % mikäli luovutettava omaisuus on ollut luovuttajalla vähintään 10 vuotta.

4.2.2 Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero

Rakentamattomien asuntotarkoituksiin kaavoitettujen kunnallistekniikan piirissä olevien tonttien käyttöön saamiseksi kunnanvaltuusto voi määrätä koko kunnan aluetta koskevan rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin. Verovuonna 2024 rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin on oltava vähintään 3,00 prosenttiyksikköä kunnanvaltuuston määräämää maapohjan yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampi ja veroprosentti voi olla enintään 6,00. Korotetun kiinteistöveron tarkoitus on toimia välineenä maankäytön ohjauksessa. Kaupunki käyttää korotettua kiinteistöveroa kannustaakseen tietynlaisia rakennushankkeita tai hillitäkseen maan omistajia pitämästä kiinteistöjään tyhjinä.

Korotetun kiinteistöveron tehokas käyttö edellyttää sitä, että kaupunki inventoi rakentamattomat rakennuspaikat ja selvittää mitkä niistä täyttävät kiinteistöverolaissa säädetyt edellytykset rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosentin määräämiselle.

4.3 Kehittämiskorvaus

Kehittämiskorvausmenettely on mekanismi, jolla voidaan kohdistaa kaava-alueen yhdyskuntarakentamisesta tai esimerkiksi kaava-alueen maanhankinnasta aiheutuvat kustannukset maanomistajille, riippumatta siitä ovatko kaikki kaavoitettavan alueen maanomistajat halukkaita yhteistyöhön vapaaehtoisen maankäytösopimusmenettelyn pohjalta. Kehittämiskorvaus voidaan määrätä vain kehittämisalueille.

Peruslähdekohta on, että kehittämiskorvauksena voidaan periä vain sellaisia yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvia kustannuksia, joiden lain mukainen toteutusvastuu kuuluu kunnalle. Kehittämiskorvausta ei voi soveltaa vesihuollon toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin; näiden rakentamis- ja ylläpitokustannukset peritään verkoston käyttäjiltä liittymis-, käyttö- ja perusmaksuina.

Kehittämiskorvausta ei määrätä maanomistajalle, jonka omistamille alueille osoitetaan asemakaavassa rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen eikä

rakennusoikeuden tai rakennusoikeuden lisäyksen määrä ylitä 500 kerrosneliömetriä.

4.4 Etuosto-oikeuden käyttäminen

Etuoosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Etuosto tarkoittaa kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta. Kunta tulee kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan siinä mainituilla ehdoilla. Etuostolain mukaan kunnalla on rajoitettu etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa.

Lappeenrannan kaupunki seuraa aktiivisesti alueellaan tehtyjä kiinteistökauppoja ja käyttää tarvittaessa etuosto-oikeuttaan. Joissain tapauksissa kaupunki on vapaaehtoisin menettelyin saanut omistukseensa etuostolain piirissä olleita maa-alueita. Etuostolain hyöty tulee esiin siten, että maanomistajalla on tarve selvittää kaupungin etuosto-oikeus ennen aikomaansa maanmyyntiä. Tällöin kaupungille tulee mahdollisuus neuvotella maanostosta ennen muita.

4.5 Rakentamiskehotus

Rakentamiskehotuksen tavoitteena on lisätä kunnallistekniikan piirissä olevien rakentamattomien tai muulla tavoin vajaakäyttöisten tonttien rakentamista. Mikäli tonttia ei ole rakennettu kolmen vuoden kuluessa siitä, kun rakentamiskehotus on annettu asianosaiselle tiedoksi, kaupungilla on oikeus lunastaa asemakaavan mukainen tontti ilman erityistä lupaa. Lunastuksen toimeenpanoa on haettava vuoden kuluessa rakentamiseen varatun määräajan päättymisestä

Käytännössä rakentamiskehotusmenettelyyn kuluu aikaa kehotuksen antamisesta lunastukseen noin 4 - 10 vuotta. Lappeenranta on käyttänyt rakentamiskehotusta vuosina 1978, 1981 ja 2000.

4.6 Lunastus

Pakkolunastuksella tarkoitetaan toisen omaisuuden lunastamista tai käyttöoikeuksien, kuten rasitteiden, kohdistamista kiinteistöön ilman kiinteistönomistajan suostumusta.

Mikäli vapaaehtoisin kaupoin ei saada riittävän ajoissa hankituksi kaupunkikehityksen vaatimia alueita kaupungille, käytetään lunastusta. Kaupungilla on oltava valmius lunastuksen käyttöön silloin kun kauppaneuvottelut eivät johda tuloksiin. Lunastuksessa maksetaan maanomistajalle käyvänhinnan mukainen täysi korvaus lunastettavista alueista. Hintataso määräytyy lunastuslain mukaisessa lunastustoimituksessa,

jonka suorittaa Maanmittauslaitos. Lunastusta voidaan käyttää yhdyskuntarakenteen tiivistämiseksi.

4.6.1 Tutkimuslupa

Kaupunki voi hakea erillistä lupaa lunastuksen kohteeksi aiotun alueen tutkimiseksi Maanmittauslaitokselta, mikäli maanomistajan kanssa ei päästä asiasta sopuun. Tutkimustyössä ei toisen oikeuteen puututa enempää kuin tutkimuksen tuloksen saavuttamiseksi on välttämätöntä, eikä omistajalle tai oikeudenhaltijalle aiheuteta tarpeetonta häiriötä. Mikäli tutkimuslupa liittyy kaivoslain mukaiseen toimintaan, haetaan tutkimuslupaa kaivoslain mukaiselta viranomaiselta.

4.6.2 Käyttöoikeuden lunastus

Kiinteistön, kaupungin tai muun yhteiskunnan toiminnan kannalta tärkeän yhteisön hyväksi on mahdollista perustaa käyttöoikeus toisen omistamalle maalle, ilman maanomistajan tai muun asianosaisen suostumusta.

Tyypillisesti nämä käyttöoikeudet liittyvät kulkuyhteyksiin, sähkö- vesi, lämpö- tai viemärijohtoihin, tietoliikennekaapeleihin tai kiinteistöjen yhteisjärjestelyihin. Pakkorasitteen perustamisen yleisinä edellytyksinä on, että käyttöoikeuden perustamisesta on aidosti yritetty neuvotella maanomistajan kanssa, käyttöoikeus ei aiheuta kohtuutonta haittaa tai muulla tavalla vaikeuta rasitetun kiinteistön käyttöä ja se, että käyttöoikeuden sijaintia ei voida järjestää muulla taloudellisesti järkevällä tavalla.

Kiinteistötoimituksessa perustettujen pakkorasitteiden korvaukset käsitellään viran puolesta toimituksen yhteydessä. Muussa tapauksessa korvausasiat ratkaistaan yleensä lunastustoimituksessa.

4.6.3 Katualueen haltuunotto

Katualueen haltuunoton tarkoitus on mahdollistaa katualueen rakentaminen viivytyksettä. Kaupunki saa katualueen haltuunsa, kun asemakaavan mukaista katualueetta ryhdytään rakentamaan tai muutoin tarvitaan käytettäväksi ja alueen erottamista koskeva kiinteistötoimitus on pantu vireille taikka kun kunta on suorittanut alueesta korvauksen.

Maanomistaja on velvollinen luovuttamaan korvauksetta ensimmäisen asemakaavan mukaista katualueetta, silloin kun luovutettavan alueen enimmäispinta-ala on enintään 20 % maanomistajan kaava-alueella olevasta maasta tai enintään maanomistajalle tuleva rakennusoikeuden määrä. Poikkeuksena on rakennuslain nojalla voimaan tullut rakennuskaava, joka on voimassa asemakaavana, ilman sitovaa tonttijakoa (Joutseno ja Ylämaa). Näiden kaavojen osalta ilmaisluovutusvelvollisuus on 10 %.

Jos asemakaavamuutoksessa korvauksetta kaupungin omistukseen tullut katualueen osa liitetään takaisin edelleen samalla omistajalla olevaan tonttiin, luovuttaa kaupunki tämän alueen korvauksetta.

4.6.4 Tontinosalunastus

Tontinosan lunastusta voidaan käyttää silloin kun rakennuspaikan osia on eri omistajatahojen omistuksessa eikä vapaaehtoisin kaupoin saada alueen omistusta yhtenäiseksi. Tontinosan lunastus ei vaadi erillistä lunastuslupaa, ja sitä voivat hakea myös yksityiset maanomistajat. Tontinosan lunastusta haetaan yleensä Maanmittauslaitokselta.

4.6.5 Velvoitelunastus

Kaupunki on velvollinen lunastamaan asema- tai yleiskaavassa muuhun kuin yksityiseen rakennustoimintaan varatun alueen, jos maanomistaja ei voi kaavamääräysten takia käyttää aluetta kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla hyväkseen.

Kaupungille voi syntyä korvausvelvollisuus, mikäli se rajoittaa päätöksellään kiinteistön käyttöä, eikä myönnä poikkeusta asettamaansa rajoitukseen haitan tultua ilmi, eikä kiinteistön omistaja voi muulla tavalla käyttää omistamaansa aluetta kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla. Mikäli korvauksista ei päästä sopuun ratkaistaan korvauskysymykset lunastustoimituksessa, jota asianosainen voi hakea.

4.6.6 Lunastuslupa

Kaupunki saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan laitokselle tai kunnan muihin tarpeisiin.

Raakamaata kunta voi lunastaa ympäristöministeriön luvalla. Tietoisuus kunnan mahdollisuudesta tarvittaessa lunastaa maata on myös osaltaan vaikuttanut vapaaehtoisten kauppojen syntymiseen.

Lappeenrannassa on lunastettu esimerkiksi nykyisen kaupungintalon alue, osia Ojala-Tuomelan asuntoalueesta ja osia Mustolan teollisuusalueesta. Ruoholammen alueen asemakaavoituspäätökseen liittyi maininta, että alueelle haetaan lunastusta, mikäli vapaaehtoisin kauppoihin ei päästä. Kaupungilla on vireillä Hyväristönmäen jätevedenpuhdistamon tarvitseman alueen lunastuslupahakemus.

5 Maankäyttösopimus

Maankäyttösopimus on vapaaehtoinen korvaussopimus, jossa maanomistaja ja kaupunki sopivat sitovasti ennen asemakaavan lainvoimaistumista alueen kehittämiseen liittyvistä maksuista tai maanluovutuksista.

5.1 Maankäyttösopimuksen periaatteet

Maankäyttösopimuksesta neuvotellaan tapauskohtaisesti asemakaavoituksen käynnistymisen jälkeen. Varsinainen sopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä, kun asemakaavaluonnos- tai ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Maankäyttösopimuksella ei voida sopia sitovasti asemakaavan sisällöstä. Sopimus allekirjoitetaan ja mahdollinen vakuus korvaussummasta vastaanotetaan ennen asemakaavan hyväksymistä. Perittävällä korvauksella maanomistaja osallistuu lähtökohtaisesti yhdyskuntarakentamisesta kaupungille aiheutuneisiin kustannuksiin. Rahana maksettavan korvauksen lisäksi kaupungille tuleva vastike voi muodostua maanluovutuksista.

5.2 Maankäyttösopimusprosessi

1. Maankäyttösopimuksen laatimisen tarpeellisuudesta tiedotetaan ensisijaisesti asemakaavan laatimiseen kuuluvan osallistumis- ja arviointisuunnitelman teon yhteydessä.
2. Sopimusneuvottelut käynnistetään asemakaavan laatimisen aloittamisen jälkeen, kun asemakaavasta on olemassa luonnos, jonka perusteella voidaan todeta neuvotteluiden käynnistämisen tarpeellisuus sekä laskea alustava sopimuskorvauksen suuruus.
3. Maankäyttösopimusneuvottelut käydään maanomistajan tai hänen valtuuttaman edustajan sekä kaupungin välillä.
4. Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun asemakaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.
5. Maankäyttösopimuksen laatimiselle tulee varata aikaa vähintään 4 viikkoa, jonka jälkeen seuraa varsinainen hyväksymisprosessi.

Maankäyttösopimuksen hyväksyminen on kaksivaiheinen prosessi.

1. Kaupunkikehityslautakunta käsittelee maankäyttösopimuksen, ja esittää sen
2. kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi.

Varsinainen sopimus on allekirjoitettavissa hyväksymisprosessin lainvoimaistuttua. Hyväksymisprosessille tulee varata aikaa kokonaisuudessaan vähintään 8 viikkoa. Asemakaava, johon maankäyttösopimus liittyy, voidaan hyväksyä vasta maankäyttösopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Kokonaisuudessaan maankäyttösopimusprosessi vie vähintään noin 3 kuukautta.

5.3 Maankäyttösopimusmaksujen muodostuminen

LPR/998/10.00.03.04/2024

Maankäyttösopimusta ei tehdä seuraavien edellytysten täytyessä:

- Kyseessä on yksityisen maalle laadittava ensimmäinen asemakaava, joka laaditaan kaupalliseen energiantuotantokäyttöön soveltuvaa voimalaitosta varten.
- Alueelle ei osoiteta asuinrakentamista.
- Asemakaavan aiheuttama arvonnousu sekä tosiasiallinen hyödynsaaja on tunnistettu. Tämän lisäksi valtiontukisäännösten tarkoittama taloudellinen toimija on tietoinen kohteen arvonnoususta.
- Kaupunki ei luovuta tai hanki maa-alueita tai laitoksia hankkeen takia ilman perusteltua syytä.
- Kaupunki ei investoi julkisiin palveluihin eikä osallistu alueen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin hankkeen takia.
- Hanke on elinkeinopoliittisesti ja kuntataloudellisesti merkittävä ja jonka mahdolliset taloudelliset riskit on tunnistettu.

Keskustan alueelta teetetään tarvittaessa päivitettävä aluearviointi alueen hintatason markkinaehtoisuuden varmistamiseksi. Yksittäisestä kohteesta voidaan teettää erillinen arvio maankäyttösopimuksen korvaussumman suuruuden määrittämistä tukemaan, mikäli se nähdään tarpeelliseksi.

Alla esitetyt periaatteet määräävät pääsääntöisesti maankäyttösopimuskorvauksen mukaisen maksun muodostumisen:

Asemakaavaa muutetaan asuinrakentamiseen osoitetulla alueella siten, että

- rakennusoikeutta lisätään yli 500 ka-m² (voimassa oleva tai toteutunut) ja asemakaavoitus tuo maanomistajalle merkittävää hyötyä

Asemakaavaa muutetaan muilla kuin asuinrakentamiseen osoitetuilla alueilla siten, että asemakaavoitus aiheuttaa merkittävän hyödyn maanomistajalle

- käyttötarkoituksen muutoksen tai
- rakennusoikeuden muutoksen kautta

Asemakaavoittamattomia alueita koskevia maankäyttösopimuksia ei pääsääntöisesti tehdä. Sopimus voidaan tehdä asemakaavoitettavan alueen kannalta vähämerkityksisten pienten maa-alueiden kohdalla, joiden

- hankkimista kaupungille ei katsota välttämättömäksi ja
- sopimuksen laatiminen ei viivästyttä asemakaavan toteuttamista.

Korvaus on pääsääntöisesti 40 % asemakaavan aiheuttamasta maan arvonnoususta.

- Rakennuksen purkamis-, tontin kunnostus- ja maaperänpuhdistuskustannuksia ei sisällytetä maankäyttösopimukseen.
- Muutettaessa teollisuustontti liiketonteiksi peritään 20 % korvaus arvonnoususta.

- Mikäli kuitenkin teollisuustontin asemakaavamuutos aiheuttaa kaupungille huomattavia kustannuksia, voidaan 20 %:n sijaan periä vähintään 40 %:n osuus arvonnoususta kaupungille.
- Korvausta ei asemakaavamuutosten yhteydessä edellytetä, jos arvonnousu on vähäinen ja korvaussummaksi tulisi alle 5000 €.

Suojellut rakennukset

Asemakaavallisesti suojeltujen rakennusten kohdalla noudatetaan seuraavia poikkeuksia:

- Muutettaessa suojellun rakennuksen pääkäyttötarkoitukseen kuulumatonta ullakotilaa kerrosalaan laskettavaksi tilaksi, käsitellään näin muodostuvat lisätilat uudisrakennuksina riippumatta siitä, sijoittuvatko ne olemassa olevan vesikattopinnan ala- vai yläpuolelle.
- Suojellun rakennuksen yhteyteen toteutettavaksi sallittavia mahdollisia lisäulokkeita tai muuta uudisrakentamista käsitellään uudisrakennuksina, joita koskee normaalit maankäyttösopimuskorvauksen määräytymisperiaatteet.
- Suojeltujen rakennusten osalta maankäyttösopimuskorvausta peritään käyttötarkoituksen muuttumisen myötä tulevasta arvonnoususta 20 %.
 - Mikäli kuitenkin suojellun rakennuksen asemakaavamuutos aiheuttaa kaupungille huomattavia kustannuksia, voidaan 20 %:n sijaan periä vähintään 40 %:n osuus arvonnoususta kaupungille.

Maksu suoritetaan ensisijaisesti kolmen kuukauden kuluessa asemakaavan lainvoimaistumisesta.

- Voidaan sovittaessa jakaa myös useampaan erään
 - Ensimmäinen erä on aina maksettava kolmen kuukauden kuluessa asemakaavan lainvoimaistumisesta
 - Useammassa erässä maksettaessa korvaussumma sidotaan elinkustannusindeksiin kuitenkin niin, että summalle maksetaan aina vähintään 3 %:n vuotuinen korko.
- Koko korvaussumma tulee maksaa kuitenkin viimeistään ennen ensimmäisen rakennusluvan hakemista ja viimeistään kolmen vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaistumisesta.

Maanomistaja antaa kaupungille maankäyttösopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä korvauksen maksamisen vakuutena kaupungin hyväksymän vakuuden, jonka tulee kattaa myös korvaussummalle maksettavaksi tulevat korot. Vakuus vapautetaan kaikkien velvoitteiden tultua hoidetuiksi.

6 Maanhankinnan periaatteet

Kaupungin maanhankinnassa pyritään ensisijaisesti vapaaehtoiseen kauppaan. Kaupat pyritään neuvottelemaan alueiden käyttöönottoon nähden riittävän varhaisessa vaiheessa, vähintään 5-10 vuotta ennen asemakaavoituksen käynnistämistä, kuitenkin viimeistään ennen

asemakaavoitusta. Tämä siksi, että muiden maanhankinnan keinojen käyttö tarvittaessa on edelleen aikataulullisesti mahdollista.

Maan hankinnan tulee perustua kohtuulliseen ja johdonmukaiseen hintatasoon ja johon ei sisälly kiellettyä valtiontukea. Maanhankintaprosessi kestää neuvottelujen alkamisesta keskimäärin 0,5 - 1,5 vuotta mutta ei ole tavatonta, että maanhankinta on kestänyt jopa vuosikymmeniä.

6.1 Yleiset alueet

Kaupunki pyrkii hankkimaan omistusoikeuden asemakaavan mukaisiin yleisiin alueisiin tai muulla tavalla vain kunnan käyttöön soveltuviin kiinteistöihin. Yleisiä alueita ovat mm. kadut, torit, puistot ja urheilualueet. Yleisen alueen käyttötarkoitus määrätään asemakaavassa.

6.2 Maareservin ylläpito

Kaupungilla tulee olla hyvä maareservi kunnan keskeisillä kasvusuunnilla. Maareserville on tyypillistä, että hankitun alueen tulevaa käyttötarkoitusta ei välttämättä tiedetä tai alueen toteuttaminen ei ole muutoin ajankohtaista lähitulevaisuudessa. Riittävän suurella maareservillä varmistetaan se, että kaupungilla on mm. paremmat mahdollisuudet varmistaa kaavan oikein ajoitettu ja taloudellinen toteuttaminen.

6.2.1 Metsämaa

Kaupunki voi hankkia metsätalouskäyttöön soveltuvia metsäalueita maareserviin, hiilinieluksi tai ekologisen kompensaation toteuttamiseksi.

6.2.2 Odotusarvomaa

Kaupunki voi hankkia maareserviin yleiskaavan tai asemakaavan mukaisia rakennusalueita, kaavamuutosalueita tai muita erityistä käyttöarvoa sisältäviä alueita, vaikka alueen mahdollinen toteuttaminen ei olisi todennäköistä lähivuosina.

6.2.3 Suojelu- tai virkistysalue

Kaupunki voi hankkia virkistys- tai suojelukäyttöön soveltuvia alueita maareserviin.

6.2.4 Vaihtomaa

Kaupungin maareserviä voidaan hyödyntää myös vaihtomaina eri käyttötarkoituksia varten. Maanhankinnassa kysytään usein sopivia vaihtokohteita, kun maanomistajille on tärkeitä saada vastikkeeksi pelto- tai metsämaata elinkeinon harjoittamisen turvaamiseksi.

6.3 Tonttitarjonnan monipuolistaminen

Kaupunki voi hankkia maa-alueita, mikäli hankinnalla parannetaan esimerkiksi alueen tonttitarjontaa.

6.4 Asunto- ja kiinteistöosakkeet

Kaupunki voi hankkia kiinteistöjen käyttöön liittyviä osakekirjoja, jotka oikeuttavat käyttämään kiinteistöä tai sen osaa asumis-, tai yritystoimintaa varten.

6.5 Lahjakirja-, perintö- ja testamenttisaannot

Kaupunki ottaa vastaa vastikkeettomia lahjoituksia tai kuolinpesien omaisuutta. Tämä omaisuus pyritään realisoimaan ja saadut myyntitulot ohjataan yleishyödyllistä käyttöä varten.

6.6 Rakennetut kiinteistöt

Lähtökohtaisesti kaupunki ei hanki rakennettuja kiinteistöjä, joilla ei ole käyttöä kaupungin omassa palvelutuotannossa. Rakennettu kiinteistö voidaan kuitenkin hankkia kaupungille, mikäli kyse on esimerkiksi vuokraoikeuden takaisin lunastamiseen liittyvästä kiinteistökaupasta, jossa vuokralainen on ilmeisen varaton ja rakennus on purkukuntoinen tai sen arvo on muutoin vähäinen.

6.7 Kiinteistön takaisinosto

Kaupunki voi ostaa takaisin myymänsä tai muun rakentamattoman tontin. Takaisin ostettaessa kauppahinta on pääsääntöisesti 50 % kaupungin vahvistamasta vastaavasta asuintontin myyntihinnasta. Mikäli alueelta puuttuu kunnallistekniikkaa, niin takaisinostohinta on pääsääntöisesti 25 %. Muiden kuin pientalorakentamiseen soveltuvien rakennuspaikkojen takaisinostohinta arvioidaan tapauskohtaisesti.

6.8 Pilaantuneet maa-alueet

Lähtökohtaisesti kaupunki ei hanki pilaantuneita maa-alueita, ellei niitä ole puhdistettu asianmukaisesti.

6.9 Kiinteistön vuokralle ottaminen

Kaupunki voi toimia kiinteistön maanvuokralaisena, mikäli kiinteistön ostaminen ei ole mahdollista.

7 Maanluovutuksen periaatteet

Kaupunki pyrkii luovuttamaan rakentamiseen soveltuvia alueita eri käyttötarkoituksia varten. Luovutuksen tulee perustua kohtuulliseen ja johdonmukaiseen hintatasoon, joka ei sisällä kiellettyä valtiontukea.

7.1 Sopimuskumppani

Kaupungilla on velvollisuus tunnistaa sopimuskumppani ja tosiasiallinen hyödyn saaja kaikissa toiminnoissaan. Kaupungilla on oikeus- ja toisaalta myös velvollisuus kieltäytyä yhteistyöstä sellaisen tahon kanssa, joka ei edusta kaupungin arvomaailmaa.

Tosiasiallisen sopimuskumppanin tunnistamisella parannetaan päätöksenteon avoimuutta, vähennetään kiinteistökeinottelua ja mahdollista veronkiertoa sekä edistetään kaupungin asettamien arvojen toteuttamista.

Mikäli sopimuksen osapuolina on useampi toimija, voidaan siihen ottaa ehto velvoitteiden hoitamisesta yhteisvastuullisesti.

7.2 Sopimuksen allekirjoitus

Luovutus sopimus allekirjoitetaan lähtökohtaisesti sähköisesti ja aikaisintaan, kun tontin saaja ilmoittaa hakevansa rakennuslupaa ja rakennushankkeen toteutuminen on todennäköistä. Tarjouskilpailun voittaneen tontin hakijan kanssa tehdään kiinteistökaupan esisopimus tai kiinteistön kauppakirja viivytyksettä.

7.3 Yleinen vuokra-aika

Maa-alueen luovutukseen liittyvien sopimusten voimassaoloaika voi olla määräaikainen tai toistaiseksi voimassa oleva. Rakennuspaikkojen vuokrasopimukset ovat yleensä määräaikaisia ja voimassa enintään 60 vuotta. Toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen irtisanomisaika on yleensä enintään 12 kuukautta. Toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen tulee päättyä ilman erillistä irtisanomista aina ennen kuin sen alkamisesta on kulunut kymmenen vuotta. Mikäli sopimuksen mukaista vuokraa voidaan korottaa yksipuolisesti kesken sopimuskauden, voi sopimus olla voimassa pidempään.

7.4 Sopimusehtojen muuttaminen

Sopimusehtoja voidaan muuttaa kesken sopimuskauden perustellusta syystä. Sopimusehtojen muuttaminen ei saa kuitenkaan heikentää kaupungin sopimusasemaa, vaikeuttaa kohtuuttomasti alueeseen liittyvän lähiympäristön käyttöä tai aiheuttaa kaupungille vähäistä suurempia taloudellisia menetyksiä.

7.4.1 Sopimuksen jatkaminen

Vanhaa sopimusta voidaan jatkaa lähtökohtaisesti entisin ehdoin perustellusta syystä vain yhden kerran alkuperäisen sopimuskauden mittaisen ajanjakson verran mutta kuitenkin niin, että sopimuksen jatko on aina alle 10 vuotta. Perustelluja syitä ovat esimerkiksi käynnissä oleva kaavoitus hanke, mahdollinen vireillä oleva ja vuokralaisen toimintaan keskeisesti liittyvä viranomaislupakäsittely, konkurssimenettely, perunkirjoitus tai henkilön

terveyteen liittyvät perusteet. Muussa tapauksessa tehdään uusi sopimus tarkistetuin hinnoin ja ehdoin.

7.4.2 Sopimusehtojen muutoksen vaikutus maanvuokraan

Sopimusehtojen tarkistus kesken sopimuskauden johtaa myös sopimuksessa mainitun maanvuokran tarkistukseen. Hintataso tarkistetaan lähtökohtaisesti kulloinkin voimassa olevien hinnoitteluperiaatteiden mukaiseksi, tai mikäli muutos on ilmeisen vähäinen, niin tarkistettu vuokra voidaan johtaa voimassa olevan sopimuksen mukaisesta hintatasosta. Asuintontin vuosivuokran muutos voidaan arvioida, joko maapohjan suhteellisen pinta-alamuutoksen, rakennusoikeuden määrän muutoksen tai mikäli molemmat muuttuvat, niin tontinosan arvon muutoksen pohjalta.

7.4.3 Sopimuksen ennenaikainen päättäminen

Sopimuksen ennenaikaisesta päättämisestä voidaan sopia, mikäli sopimuksen päättämisestä ei aiheudu kaupungille muita kuluja kuin esimerkiksi tulevien vuokratuottojen tai kiinteistöverokertymän menettämistä.

Kaupungille on esitettävä riittävä kirjallinen selvitys siitä, millaisessa käytössä alue on ollut ja mitä mahdollisia rakennuksia, rakennelmia, laitteita tai maa-aineksia alueelle on tarkoitus jättää ja mistä syystä. Mikäli alueella tapahtuneen toiminnan takia on syytä epäillä ympäristön pilaantumista, tulee kaupungille toimittaa erillinen selvitys alueen maaperän kunnosta.

7.4.4 Konkurssin vaikutus

Konkurssin alkamishetkeä edeltäneet ja eräänntyneet maanvuokrat ovat lähtökohtaisesti konkurssisaatavia. Mikäli konkurssipesä ilmeisen varojen puutteen takia tai velkojat muusta syystä eivät sitoudu maksamaan konkurssimenettelyn alkamisen jälkeen syntyviä uusia maanvuokria, niin kaupunki voi purkaa maanvuokrasopimuksen. Muussa tapauksessa konkurssipesän ja velkojien kanssa sovitaan kokonaistaloudellisesti järkevin vaihtoehto omaisuuden realisoimiseksi.

7.5 Rakennuspaikan varaaminen

Kaikkiin rakentamiseen soveltuvien alueiden luovuttamisiin sovelletaan ensisijaisesti varaamismenettelyä. Varaamisella tarkoitetaan sitä, että kaupunki antaa kirjallisen sitoumuksen olla luovuttamatta rakennuspaikkaa vuokrattavaksi tai myytäväksi muille kuin varaajalle varauskauden voimassaoloaikana. Varaamisen yhteydessä vahvistetaan myös luovutushinta tai muut lopulliset luovutusperiaatteet.

7.5.1 Varauskausi

Varauskausi on voimassa vuoden kerrallaan mutta enintään kolme vuotta yhtäjaksoisesti. Tämän jälkeen varattavaksi tarkoitettu rakennuspaikka palautetaan julkisesti haettavaksi.

7.5.2 Varausmaksu

Kaupunki perii varaajalta erillisen varausmaksun. Varausmaksun maksamisella vahvistetaan varauksen voimaantulo. Varausmaksu sisältää myös mahdollisuuden saada kaupungilta korvauksetta kaupungin tuottamaa tavanomaista kartta-aineistoa asuintontin rakennuslupahakemusta varten.

7.5.3 Varausalueen käyttö

Varausalueella ei saa tehdä muita rakentamistoimenpiteitä kuin maaperän rakennettavuuteen liittyviä perustutkimuksia. Muunlaiset maanrakennustöiden ennakkovalmistelut tai alueen käyttäminen varastopaikkana on kielletty. Puita ei saa kaataa tai vahingoittaa ilman maanomistajan suostumusta.

7.5.4 Varausoikeuden siirto

Varausoikeutta ei voi lähtökohtaisesti siirtää kolmannelle osapuolelle. Poikkeuksena on varaus, joka on tehty perustettavan yhtiön lukuun. Varausoikeutta voidaan muuttaa kesken varauskauden vain silloin kun asuinrakennuspaikan uudeksi varaajaksi tulee myös varaajan puoliso tai lapsi.

7.5.5 Varauspaikan vaihtaminen

Asuinkäyttöön tarkoitettun rakennuspaikan varaus on mahdollista vaihtaa perustellusta syystä seuraavien edellytysten täytyessä:

1. varausmaksu on maksettu,
2. uusi varaus kohdistuu sellaiseen rakennuspaikkaan, joka on ollut julkisesti haettavissa vähintään kolme kuukautta,
3. varaaja ei ole aikaisemmin vaihtanut varaustaan ja,
4. varaaja ilmoittaa kirjallisesti peruvansa aikaisemman varauksen.
Yrityskäyttöön varattujen alueiden varauksia ei vaihdeta.

Varauksen vaihtamisesta peritään käsittelymaksu.

7.5.6 Varauksen päättyminen

Rakennuspaikan varaus päättyy ilman eri ilmoitusta varausajan päätyttyä, ellei varaaja ole sitä ennen kirjallisesti ilmoittanut käyttävänsä varausoikeuttaan rakennuspaikan lunastamiseksi.

7.5.7 Varauksen raukeaminen

Varaus raukeaa ilman eri ilmoitusta, mikäli varaaja laiminlyö varausmaksun maksamisen eräpäivään mennessä.

7.5.8 Varauksen irtisanominen

Varaaja voi irtisanoa varauksen milloin tahansa maksutta. Irtisanominen tulee voimaan heti. Maksettua varausmaksua ei lähtökohtaisesti palauteta.

7.5.9 Varauksen purkaminen

Kaupungilla on oikeus purkaa varaus, mikäli aluetta käytetään varausehtojen vastaiseen toimintaan. Yksittäisten puiden vähäinen vahingoittuminen ei ole kuitenkaan purkuperuste, ellei puiden vahingoittumiseen liity tuottamuksellisuutta. Varauksen purkaminen tulee voimaan heti. Maksettua varausmaksua ei palauteta.

7.5.10 Hankevaraus

Hankevarauksella tarkoitetaan sitä, että kaupunki ottaa kehitettäväksi katsomansa alueen pois yleisestä jaosta, eikä siten markkinoi aluetta aktiivisesti. Hankevaraus voi olla voimassa enintään 3 vuotta kerrallaan. Hankevaraus tehdään kaupungin tarpeesta, eikä hankevarauksen tekemisestä lähtökohtaisesti peritä varausmaksua hankkeeseen osallistuvilta muilta yhteistyökumppaneilta. Hankevarauksesta on tultava ilmi riittävän selvästi hankkeeseen liittyvät alueelliset tarpeet.

7.5.11 Suunnitteluvaraus

Yritystoimintaan soveltuvaan alueeseen voidaan myöntää suunnitteluvaraus ennen varsinaiseen maanluovutukseen liittyvän varaamisen menettelyn käynnistämistä. Suunnitteluvaraus on voimassa enintään 6 kuukautta. Tänä aikana yritys valmistelee tarvitsemansa hallinnolliset päätökset, rahoituksen sekä alustavan toimintasuunnitelman.

Suunnitteluvarauksen tekijällä on oikeus osallistua alueen varsinaiseen varaamiseen ja saada alue varatuksi nimiinsä etusijalla, mikäli alueesta on kiinnostunut useampi toimija suunnitteluvarauksen voimassaoloaikana.

Suunnitteluvarauksen vahvistamisesta ei peritä käsittelymaksua tai muuta aluevuokraa, mutta hakemus on tehtävä kirjallisesti ja siitä on tultava ilmi tontin tuleva käyttö. Suunnitteluvaraus voi kohdistua useampaan kiinteistöön samanaikaisesti, mikäli kyse on yhdestä suunnittelukokonaisuudesta. Yrityksellä voi olla voimassa vain yksi suunnitteluvaraus kerrallaan.

7.6 Asuintontin luovutus

Asuintonttien luovuttaminen edistää kaupungin kasvua ja kehitystä houkuttelemalla uusia asukkaita ja investointeja alueelle. Uusien asuinrakennusten rakentaminen lisää kaupungin elinvoimaisuutta ja tuo lisää verotuloja kaupungille. Asuintonttien luovuttaminen suunnitelluilla alueilla mahdollistaa maankäytön tehokkaamman hyödyntämisen. Tämä voi johtaa kaupunkirakenteen tiivistymiseen, mikä on esimerkiksi kestävän

kaupunkikehityksen periaatteiden mukaista. Asuntorakentamiseen tarkoitettujen tonttien luovuttamisella tulee mahdollistaa monipuolinen asuntotarjonta.

Kaupungin aktiivinen rooli tonttien luovuttajana voi edistää kaupungin brändiä ja imagoa. Tämä voi houkutella positiivista julkisuutta ja kiinnostusta kaupunkia kohtaan.

7.6.1 Asuintontin hinnoittelu

Asuinrakennuspaikkojen hinnoittelu määräytyy erikseen vahvistetun hinnoittelualuemallin mukaan. Tätä hinnoittelua sovelletaan lähtökohtaisesti silloin kun kyse on pientalorakentamiseen soveltuvan vuokratontin myymisestä vuokralaiselle tai kerrostalotontin myynnistä vuokralla olevalle asunto-osakeyhtiölle.

7.6.2 Asuintontin luovutustavat

Asuintontti tai siihen verrattava rakennuspaikka vuokrataan maanvuokralain mukaisena muun asuntoalueen vuokraoikeutena tai myydään maakaaren mukaisesti, siten kuin niiden luovuttamistavasta on päätetty. Ennen lopullisen luovutussopimuksen tekemistä tulee tontin varaus olla voimassa.

7.6.3 Asuintontin hakumenettely

Lappeenrannan kaupungin luovuttamia asuintontteja voi varata osallistumalla erikseen järjestettävään tarjouskilpailuun tai hakemalla vapaita asuintontteja jatkuvasta hausta. Asuintontti voidaan myös luovuttaa ilman yleistä varaamismenettelyä, silloin kun kyse on esimerkiksi elinkeinopoliittisesta syystä, vanhan vuokrasopimuksen jatkamisesta tai voimassa olevaan vuokraoikeuteen liittyvän tontin ostamisesta.

Hakija voi hakea samalla kerralla useita eri asuintontteja laittaen tontit paremmuusjärjestykseen. Usean tontin hakeminen parantaa tontin saantimahdollisuutta ja helpottaa tontin saajan valintaa. Hakijan asettama tonttijärjestys ei sido Lappeenrannan kaupunkia, mutta otetaan huomioon päätöstä tehtäessä.

Mikäli kaksi tai useampi määräajassa jätettyä ostotarjousta ovat samansuuruiset tai asuintonttiin kohdistuu yhtäaikaan kaksi tai useampi hakemus, niin tontti luovutetaan arpomalla, ellei kaupunki ole vahvistanut erillisiä luovutuskriteerejä. Yritykset tai niihin verrattavat ammattimaiset rakentajat ovat aina toissijaisia asuintontin hakijoita. Kaupunki voi käyttää asuintonttien luovutuksessa esimerkiksi seuraavia kriteereitä: hakijan asunnontarve, työpaikkojen ja lasten koulujen sijainti, perheen koko, nykyisen asunnon ahtaus, laatu ja kunto ja hakijakunnan terveydelliset syyt.

7.6.4 Asuintontin tarjouskilpailu

Tarjoustontit varataan myytäväksi, lähtöhinnan ylittävälle, korkeimman tarjouksen tehneelle hakijalle. Myyntiin tarjouskilpailuin voidaan asettaa kultakin haettavalta alueelta asianomaisen toimielimen määräämä osa tonteista. Tavoitteena tällä menettelyllä on saada tontinmyyntituloja ja antaa mahdollisuus kaikille omatoimisille rakentajille saada tontti.

7.6.5 Asuintontin vuokra-aika

Vuokra-aika on lähtökohtaisesti määräaikainen. Määräaikainen vuokra-aika on voimassa enintään 60 vuotta.

7.6.6 Asuintontin rakentamisvelvollisuus

Kaikki asuintontit luovutetaan rakentamista varten. Tavanomaisen pientalotontin rakentamisvelvollisuus on täytetty silloin kun rakennusoikeudesta on käytetty vähintään noin 100 k-m², muussa tapauksessa asuinrakennuspaikka katsotaan rakennetuksi, kun rakennuspaikan rakennusoikeudesta on käytetty vähintään noin 60 %. Uudisrakentamisen tai siihen verrattavan rakentamisen on tapahduttava viimeistään 5 vuoden kuluessa. Tontin rakentamisvelvollisuus ei pääsääntöisesti koske tarjouskilpailulla luovutettavaa tonttia.

Asuintonttien vuokrasopimuksiin sisällytetään pääsääntöisesti seuraavat erityisehdot:

1. Vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokranantajalle vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona, jokaiselta määräajan ylittävältä vuodelta, jona rakentamisvelvollisuutta ei ole täytetty.
2. Vuokraoikeuden luovuttaminen kolmannelle rakentamattomana on kiellettyä.
3. Tontin rakentamattomana luovuttamisesta alkuperäinen vuokralainen joutuu korvaamaan luovutusvuoden tontinvuokran kaupungille 10-kertaisena.
4. Vuokraoikeuden luovuttaminen kolmannelle ei poista sopimuksen mukaista velvollisuutta rakentamisvelvollisuuden täyttämättä jättämistä koskevan sopimussakon maksamiseen.

Asuintontin kauppakirjaan sisällytetään pääsääntöisesti seuraavat erityisehdot:

1. Tontin ostaja on velvollinen maksamaan Lappeenrannan kaupungille 5000 euroa sopimussakkona, mikäli rakentamisvelvollisuutta ei ole täytetty määräajassa.
2. Asuintontin kauppakirjaan otetaan ehto, joka kieltää tontin edelleen luovuttamisen rakentamattomana kauppakirjassa esitettyä myyntihintaa korkeammalla hinnalla. Luovutettaessa rakentamaton asuintontti alkuperäistä kauppahintaa korkeammalla hinnalla on luovuttaja velvollinen

maksamaan kaupungille korvauksena 60 % alkuperäisen ja uuden myyntihinnan välisestä erotuksesta.

7.6.7 Asuintontin vuokraoikeuden ostaminen

Asuintontti on myyntikelpoinen heti kun rakentamisvelvoite on täytetty. Kaupunki ei palauta kalenterivuoden aikana maksettuja maanvuokria, jos rakennettu tontti ostetaan kesken vuokrauden.

Asuintontti voidaan ostaa vuosivuokrasta johdetulla kauppahinnalla edellyttäen, että maanvuokrasopimuksen mukainen rakentamisvelvoite on täytetty. Tämä oikeus on voimassa enintään 5 vuotta asuintontin vuokraoikeuden alkamisesta. Tämä oikeus ei lähtökohtaisesti koske ammattimaista rakentajaa. Kauppahinta saadaan kertomalla voimassa oleva vuosivuokra kahdellakymmenellä.

7.6.8 Valtion tukema asuntotuotanto

ARA:n rahoittamissa kohteissa noudatetaan sen ehtoja. Tontit myydään tai vuokrataan luovutushetkellä voimassa olevan ARA-hinnoittelun mukaisesti. ARA-hinnoittelua ja -ehtoja käytetään ainoastaan silloin kun kohteelle voidaan osoittaa ARA-hanke ennen päätöksentekoa.

ARA-luovutukset tulee raportoida ARA:lle aina luovutusta seuraavan vuoden tammikuun loppuun mennessä, jotta ARA voi raportoida mahdollisen valtiontukien määrän EU-oikeuden valtioneuvoston päätösten mukaisesti ympäristöministeriölle ja sitä kautta komissiolle. Kauppakirjaan tai vuokrasopimukseen on otettava maininta siitä, että tontin luovutus- tai vuokraushinta on markkinahintaa alhaisempi ja että tämä markkinaehtoisen luovutushinnan tai -vuokran ja ARA-hinnan välinen erotus on korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun toteuttamisesta eli niin sanottua SGEI-tukea. Lisäksi kauppakirjassa tai vuokrasopimuksessa tulisi olla viittaus SGEI-tukia koskevaan komission päätökseen.

7.7 Yritystontin luovutus

Lappeenrannan kaupunki pyrkii elinkeinopohjan monipuolistamiseen ja uusien työpaikkojen, yritysten sekä toimialojen houkuttelemiseen. Tämä toteutetaan tukemalla terveellistä kilpailua yritysten välillä, mahdollistaen eri ketjujen tai itsenäisten yritysten sijoittumisen kaupunkiin. Samalla keskitytään olemassa olevien yritysten toimintamahdollisuuksien parantamiseen ja niiden vahvistamiseen Lappeenrannassa.

Kaupungissa edistetään myös erilaisten palveluiden sijoittumista eri alueille. Yliopiston ja teknologiakeskuksen korkean teknologian osaamisalojen toiminnot ovat myös osa strategiaa, jolla tuetaan kaupungin kasvua ja kehitystä.

Asianomaisella toimielimellä on mahdollisuus asettaa erityisestä syystä, kuten ennalta yleistä mielenkiintoa herättäneitä tontteja, myytäväksi tarjouskilpailun perusteella. Tarjouskilpailun voittaneen hakijan kanssa tehdään tontista kauppakirja päätöksen laillistumisen jälkeen viimeistään kuukauden kuluttua. Tarjouskilpailussa ei voi asettaa vapaata kilpailua rajoittavia ehtoja, jotta se täyttää valtiotukisäädökset.

7.7.1 Yritystontin hinnoittelu

Kaikkien yritystonttien hinnoittelu määräytyy käyvän arvon mukaan. Teollisuus- ja varastotonttien hinnoittelussa voidaan noudattaa määräajoin tarkistettavaa hinnoittelualuemallia. Yritystonttien luovutuksen taustaksi teetetään tarvittaessa ulkopuolinen kiinteistöarvio.

7.7.2 Yritystuki

Kaupungin keskeinen tavoite tontinluovutusmenettelyä valittaessa on varmistaa, että ei synny epäselvyyttä yritysten tasapuolisesta kohtelusta tontinluovutustilanteissa ja että kunnan toimenpitein ei vaikeuteta asunto- ja toimitilamarkkinoiden kilpailua ja toimintaa. Kaupungilla on velvollisuus selvittää, että myyntihinta on markkinaehtoinen eikä sisällä yritystukea. Kaupungin toiminnan tulee olla tasapuolista ja läpinäkyvää.

Euroopan unionin oikeuden mukaan valtiontuet yritystoiminnalle ovat lähtökohtaisesti kiellettyjä. Yritykselle myönnettävä julkinen tuki voi antaa sille muihin kilpaileviin yrityksiin verrattuna etua, ja tämä voi vääristää EU:n sisämarkkinoiden toimintaa ja kilpailua. Yritystoimintaa voidaan kuitenkin tukea EU:n valtiotukisääntöjen puitteissa. Vapaaehtoiseen sopimiseen perustuvissa kaupungin ja yksityisen toimijan välisissä luovutuksissa on tunnistettava kohteen käypä arvo etukäteen, jotta mahdollinen kielletty yritystuki voidaan sulkea pois luovutuksesta.

Kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi. Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

Jos kunta päättää elinkeinopoliittisista syistä tukea nimettyä yritystä käypää hintaa alemmalla tontinluovutushinnalla, kunnan tulee soveltaa valtiotukisäädösten de minimis-menettelyä tai hakea tukemiselle lupa erikseen.

7.7.3 Yritystontin vuokra-aika

Vuokra-aika on joko määräaikainen tai toistaiseksi voimassa. Toistaiseksi voimassa olevaa sopimusta ei saa lähtökohtaisesti luovuttaa eteenpäin ilman vuokranantajan suostumusta.

- Määräaikainen vuokra-aika on voimassa enintään 60 vuotta.
- Toistaiseksi voimassa oleva sopimus saa olla voimassa yhtäjaksoisesti alle 10 vuotta. Tämän jälkeen on tehtävä uusi sopimus alueen vuokraamisesta. Sopimuksen irtisanomisaika on lähtökohtaisesti enintään yksi vuosi.

7.7.4 Yritystontin rakentamisvelvollisuus

Tavanomainen yritystontti katsotaan rakennetuksi, kun yritystontin rakennusoikeudesta on käytetty vähintään 50 %. Uudisrakentamisen tai siihen verrattavan rakentamisen on tapahduttava viimeistään 5 vuoden kuluessa. Erityisestä syystä rakentamisvelvollisuuden määrää tai aikaa voidaan sovittaa tarpeiden mukaisesti. Tontin rakentamisvelvollisuus ei koske tarjouskilpailulla luovutettavaa tonttia.

Yritystonttien vuokrasopimukseen sisällytetään pääsääntöisesti seuraavat erityisehdot:

1. Vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokranantajalle sopimussakkona kolminkertaista vuosivuokraa, jokaiselta määräajan ylittävältä vuodelta, jona rakentamisvelvollisuutta ei ole täytetty.
2. Vuokraoikeuden luovuttaminen kolmannelle rakentamattomana on kiellettyä.
3. Tontin rakentamattomana luovuttamisesta alkuperäinen vuokralainen joutuu korvaamaan luovutusvuoden tontinvuokran kaupungille 10-kertaisena.
4. Vuokraoikeuden luovuttaminen kolmannelle ei poista sopimuksen mukaista velvollisuutta rakentamisvelvollisuuden täyttämättä jättämistä koskevan sopimussakon maksamiseen.

Yritystontin kauppakirjaan sisällytetään pääsääntöisesti seuraavat erityisehdot:

1. Tontin ostaja on velvollinen maksamaan Lappeenrannan kaupungille 10000 euroa sopimussakkona, mikäli rakentamisvelvollisuutta ei ole täytetty määräajassa.
2. Yritystontin kauppakirjaan otetaan ehto, joka kieltää tontin edelleen luovuttamisen rakentamattomana kauppakirjassa esitettyä myyntihintaa korkeammalla hinnalla. Luovutettaessa rakentamaton yritystontti alkuperäistä kauppahintaa korkeammalla hinnalla on luovuttaja velvollinen maksamaan kaupungille korvauksena 60 % alkuperäisen ja uuden myyntihinnan välisestä erotuksesta.

7.7.5 Yritystontin vuokraoikeuden ostaminen

Yritystontti on myyntikelpoinen heti kun rakentamisvelvoite on täytetty. Kaupunki ei palauta kalenterivuoden aikana maksettuja maanvuokria, jos rakennettu tontti ostetaan kesken vuokrauden. Yritystontin myyntihinta määritetään aina käypään hintaan.

7.7.6 Perusvuokran tarkistus

Yritystoimintaan vuokrattujen tonttien vuokria voidaan tarkistaa 10 vuoden välein vastaamaan yleistä hintatasoa. Ensimmäinen tarkistus tehdään aikaisintaan vuonna 1.1.2038. Vuokria ei tarkisteta alaspäin.

7.7.7 Teollisuus- ja varastotontit

Teollisuus- ja varastotontilla harjoitetaan valmistus-, korjaamo- ja varastointitoimintaa ja siihen voi liittyä tuotantoon kuuluvia toimisto-, tutkimus- ja myyntitiloja. Tavaramyynti on arvoltaan erittäin vähäistä. Tontti ei sijaitse liikekeskuksen läheisyydessä tai pääkadun tai siihen rinnastettavan kadun varrella.

7.7.8 Liiketontit

Liiketontilla harjoitetaan pääasiassa vähittäis- tai tukkumyyntiä, palvelutoimintaa tai kyseessä on vähittäiskaupan suuryksikkö. Tyypillisesti kyseessä on kaavamerkintä K, KL, KM. Liiketontti sijaitsee usein liikekeskuksessa tai sen läheisyydessä. Luovutettavan tontin arvo määräytyy asemakaavamerkinnän salliman arvokkaimman käyttötarkoituksen mukaan.

7.7.9 Julkista palvelutuotantoa tukevat kiinteistöt

Yleisten rakennusten tontit, kuten asemakaavan mukaiset Y-tontit, jotka on tarkoitettu ensisijaisesti julkisen palvelutuotannon käyttöön, voidaan varata vuokrattavaksi tai ostettavaksi käyvästä arvosta, mikäli tonttia ei tarvita kaupungin omassa palvelutuotannossa.

7.8 Muiden alueiden ja käyttöoikeuksien luovutus

Kaupunki luovuttaa aktiivisesti rakentamiseen soveltuvien alueiden lisäksi sellaisia maa- tai vesialueita, joita kaupunki ei voi käyttää taloudellisesti hyötyä tuottavalla tavalla. Tällaisia alueita ovat esimerkiksi pienet ja syrjäiset tilat, joille ei ole erityistä metsätaloudellista tai luonnonsuojelullista arvoa.

7.8.1 Linnoituksen alue

Linnoituksen osayleiskaava-alueella keskeisimmät maa-alueet vuokrataan tapauskohtaisesti. Maa-alueita ei myydä.

7.8.2 Yleinen alue

Kaupunki ei lähtökohtaisesti myy yleiseen käyttöön tarkoitettuja alueita. Yleisen alueen vuokraus on kuitenkin mahdollista perustellusta syystä, kun yleisen alueen käyttö ei vaikeuta tai estä yleisen alueen kaavan mukaista käyttöä ja se on luonteeltaan vähäistä sekä toteuttaa kaupungin asettamia maankäytön tavoitteita ja suunnitelmia tai muulla merkityksellisellä tavalla elävöittää kaupunkiympäristöä.

Yleisen alueen pysyväluonteinen luovuttaminen on mahdollista silloin kun kyse on esimerkiksi kiinteistön käyttöä palvelevasta rasiteoikeudesta, jota ei voi järjestää muulla tavalla. Yleiseen käyttöön tarkoitettujen alueiden luovutuksessa on huomioitava se, että kaupunki on pääsääntöisesti vastuussa, jos alueen käyttäjälle aiheutuu vahinkoa, vaikka kunnossapito ja turvallisuus olisivatkin sopimuksen perusteella annettu kolmannelle osapuolelle.

7.8.3 Ranta-alue

Ranta-alueella sijaitsevia kiinteistöjä myytäessä rantojen maa-alueet pyritään rajaamaan kaupan ulkopuolelle.

Kaupunki voi antaa esimerkiksi luvan sijoittaa laiturin tai uimaportaat kaupungin omistamalle ranta-alueelle. Laituri tai uimaportaat eivät saa haitata alueen muuta käyttöä. Lähtökohtaisesti lupa annetaan vain voittoa tavoittelemattomille yhteisöille. Laiturin tai uimaportaan omistaja vastaa laiturin ja sen lähiympäristön turvallisuudesta sekä siisteydestä. Lähtökohtaisesti laiturin ja uimaportaiden käyttö on sallittua kaikille.

Veneiden säilyttäminen kaupungin omistamilla ranta-alueilla on lähtökohtaisesti kielletty, ellei kyse ole esimerkiksi satama-alueesta tai muusta venevalkamapaikasta. Tilapäinen ja satunnainen rantautuminen on sallittu, mikäli se ei vaikeuta ranta-alueen käyttöä. Tilapäistä käyttöä ei kuitenkaan ole veneen säilyttäminen samalla alueella yli vuorokauden.

Kaupunki voi antaa myös luvan johtaa esimerkiksi järvivettä hetkellisesti ja satunnaisesti kaupungin omistaman maan kautta yksityisen omistamalle kiinteistölle, mikäli se voidaan tehdä haitattomasti eikä toimenpide rumenna kaupunkikuvaa tai vaikeuta alueella kulkemista. Esimerkiksi ranta-alueelle sijoitettu johto laitteineen on siirrettävä alueelta pois aina kun vedenjohtaminen päättyy. Lähtökohtaisesti lupaa ei anneta sellaisille alueille, jotka ovat rakennettuja puistoja, suojelualueita, tai muulla tavalla virkistyskäytön kannalta merkittäviä ranta-alueita.

7.8.4 Metsäalueet

Lähtökohtaisesti kaupunki ei myy talous- tai virkistyskäyttöön soveltuvia metsäalueita.

7.8.5 Metsästys- ja kalastusoikeus

Kaupunki voi luovuttaa metsästys- tai kalastusoikeuden siihen tarvittavine alueineen yksityiselle toimijalle tai yhteisölle. Ensisijaisesti metsästysalueita vuokrataan vain metsästysseuroille, jotka valvovat myös alueella tapahtuvaa metsästystä. Poikkeuksena on vieraslajien tai tuhoeläinten pyynti, johon liittyvä metsästysoikeus voidaan luovuttaa suoraan yksityiselle toimijalle, mikäli pyyntiä ei saada järjestettyä alueen metsästysseurojen kanssa.

7.8.6 Peltoalueet

Lähtökohtaisesti kaupunki ei myy peltoalueita, ellei kyse ole haja-asutusalueen maa- ja metsätalousalueesta, jolla ei ole odotettavissa olevaa käyttöarvoa kaupungille.

7.8.7 Rakennuspaikan osa tai lisämaa

Kaupunki voi luovuttaa tontinosia tai rakennuspaikkaan selvästi kuuluvia alueita. Lisämaata voidaan luovuttaa rakennuspaikkaa varten enintään itsenäisen rakennuspaikan vaatiman alueen verran. Mikäli kaavassa ei ole muuta määrätty, niin rakennuspaikan ja siihen tarkoitettun rakennuspaikan lisämaan yhteenlaskettu pinta-ala ei saa ylittää 5000 m².

7.8.8 Kaavan vastaisten rakennuspaikkojen vuokraaminen

Olemassa olevien rakennuspaikkojen vuokrasopimuksia, jotka eivät muodosta kaavan mukaista rakennuspaikkaa, jatketaan tapauskohtaisesti joko määräaikaisena tai toistaiseksi. Kyseiset alueet ovat yleensä voimassa olevia vuokraoikeuksia, joita jatketaan, mikäli rakennuksen kunto ja rakennuksen lähiympäristö sekä alueen kaavatilanne huomioon ottaen se on tarkoituksenmukaista.

7.8.9 Yhteisalueosuus

Kaupunki ei lähtökohtaisesti luovuta kiinteistökaupan yhteydessä osuuksia yhteisiin alueisiin tai erityisiin etuuksiin. Pidätettyjä yhteisalueosuuksia on siirretty mm. Lappeenrannan kaupungintalon kiinteistöön 405-9-27-2 sekä Mustolan koulun kiinteistöön 405-37-27-1.

7.8.10 Tutkimuskäyttö

Kaupunki voi luovuttaa alueita, joille on tarkoitus sijoittaa laitteita, joilla tutkitaan esimerkiksi alueen luonnon monimuotoisuutta, lajistoa, selvitetään ympäristön tilaa tai kun kyse on ammattimaisesta arkeologiasta.

7.8.11 Metallinetsintä

Kaupungin hallinnoimilla mailla saa käyttää metallinetsintä jokaisenoikeudella osoittamaan metalliesineiden sijainteja, mutta maaperän kajoamiseen pitää hakea etukäteen maanomistajan lupa tai noudatettava maanomistajan

antamia yleisiä ohjeita. Muinaisjäännösten ja muiden kulttuuriperintökohteiden osalta lupa metallinetsinnälle tarvitaan myös toimivaltaiselta viranomaiselta.

7.8.12 Käyttöoikeudet

Kaupunki voi luovuttaa tilapäisiä, toistaiseksi voimassa olevia, määräaikaista tai pysyväksi tarkoitettuja käyttöoikeuksia eri tarpeita varten. Käyttöoikeuksien luovutuksen edellytyksenä on niiden haittottomuus sekä kuntalaisten tasapuolinen kohtelu. Määräaikaista tai pysyväksi tarkoitettuja käyttöoikeuksia kuten erilaiset rasitteet rinnastetaan vaikutuksiltaan lähtökohtaisesti kiinteistön myyntiin tai pitkäaikaiseen maanvuokraukseen.

7.8.13 Vainajan tuhkien sirottelu

Pappilansalmen entisen lossin etelä- tai pohjoisrantaan saa käyttää toistaiseksi vainajan tuhkien sirottamista varten vesialueella 405-467-3-0. Alueen käytön edellytys on, että tuhkien sirottelu tapahtuu hautaustoimilain mukaisesti.

7.8.14 Realisointikohteet

Kaupungissa toimii erikseen kaupunginjohtajan päätöksellä perustettu realisointityöryhmä, joka pyrkii myymään kaupungin omasta tuotannosta poistuneet sekä perintökaaren mukaisesti saadut kiinteistöt. Kohteet myydään joko suoraan tai niiden asemakaavat tarkistetaan ennen myyntiä tulevan käytön mahdollistamiseksi. Kohteiden myyntikanavana käytetään muun muassa internetissä toimivia yleisesti tunnettuja kauppapaikkoja.

8 Hinnoittelu

Mikäli alueen luovuttamiseen liittyy kaupungin eri toimijoiden hallitsemia alueita, sovitetaan maksut ja muut luovutusehdot kokonaisuuden kannalta parhaiten soveltuvien ohjeiden tai vahvistettujen hinnoittelujen mukaiseksi.

Hinnoittelun on oltava aina avointa ja tasapuolista, eikä hinnoitteluperiaatteet saa johtaa kohtuuttomaan lopputulokseen yksittäisen kuntalaisen kannalta. Maksujen laskentaperiaate on pystyttävä esittämään tarvittaessa.

8.1 Hinnoittelun yleisperiaatteet

Kaupunki perii alueiden käytöstä aina maanvuokran sekä erillisen käsittelymaksun. Maanvuokraa tai käsittelymaksua ei kuitenkaan tarvitse periä, jos kyseessä on alueen satunnainen ja vähäinen käyttö ja alueelle ei ole tarvetta tehdä jälkitarkastusta tai suorittaa muuta valvontaa. Vähäisellä käyttötarpeella voidaan tarkoittaa esimerkiksi puistoon tai vesialueelle sijoitettavaa tilapäistä taideteosta, opastetaulua, lyhytkestoista pop up -tapahtumaa tai harrastusmaista ongintakilpailua, jotka luovat kohderyhmälle mielenkiintoista tekemistä ja osallistavaa sisältöä. Edellä mainitun kaltaisista tapahtumista ei lähtökohtaisesti peritä maksuja. Taideteos tai opastaulu pitää kuitenkin poistaa paikalta tapahtuman päätyttyä.

8.1.1 Käsittely- ja tontin varausmaksu

Vähäisestä alueen käyttöluvasta tai muusta lausunnosta voidaan periä 70 € (sis. ALV 24 %) suuruinen käsittelymaksu, mikäli erillistä maanvuokraa ei peritä.

Mikäli kirjallinen alueen käyttö lupa edellyttää molempien osapuolten allekirjoitusta, peritään käsittelymaksuna 140 € (sis. ALV 24%) suuruinen sopimuksen laadintamaksu. Tämän lisäksi kaupunki voi periä erillisen maanvuokran tai maapohjakorvauksen.

Tontin vuokra-ajan jatkamisesta tai sopimuksen muuttamisesta kesken sopimuskauden peritään lähtökohtaisesti 420 € (sis. ALV 24 %) suuruinen käsittelymaksu.

Asuintontin varausmaksu on 840 € (sis. ALV 24 %) kaudelta. Yritystontin varausmaksu on vuodessa:

- alle 1 ha suuruisilta alueilta, 1 680 € (sis. ALV 24 %),
- 1-20 ha suuruisilta alueilta, 5 000 € (sis. ALV 24 %),
- yli 20 ha suuruisilta alueilta, 10 000 € (sis. ALV 24 %).

Varausmaksua ei peritä, mikäli varaaja ilmoittaa käyttävänsä varaukseen perustuvaa osto- tai vuokraoikeuttaan ennen varausmaksuerän erääntymistä.

Lohkomiskulut peritään joko vuokrauksen tai myynnin yhteydessä eri laskulla.

8.1.2 Vuosivuokra

Maa-alueen vuosivuokra on 5 % alueen todennäköisestä käyvästä myyntihinnasta. Käypään arvoon vaikuttaa mm. rakennusoikeuden arvo, maapohjan erityisarvo sekä maanomistajan alueelle tekemät investoinnit.

8.1.3 Sopimusmaksujen maksaminen kerralla

Määräaikaisen tai toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen mukainen sopimusmaksu voidaan maksaa yhdessä erässä koko sopimuskaudelta, mikäli se on perusteltua eikä heikennä kaupungin vuokratuottojen ennustettavuutta. Maksettuja sopimusmaksuja ei lähtökohtaisesti palauteta, jos sopimus päättyy myöhemmin. Sopimuskauden arvo on lähtökohtaisesti sopimuksen arvo vuodessa kerrottuna sopimuksen kestolla vuosissa. Mikäli kyseessä on toistaiseksi voimassa oleva sopimus, niin sopimuksen arvo saadaan kertomalla vuosimaksu 20:llä.

8.1.4 Tontinosan hinnoittelu

Kun kyse on itsenäisen rakennuspaikan muodostusosan myynnistä tai siihen verrattavan alueen vuokraamisesta, johdetaan muodostusosan hinta suoraan rakennuspaikan käyvästä arvosta. Rakennuspaikan jokainen tontinosan neliometri on aina yhtä arvokas.

8.1.5 Rakennuspaikan maapohjan laskennallinen arvo

Mikäli rakennuspaikan maapohjalle ei ole erikseen määritelty käypää arvoa, niin se voidaan johtaa rakennusoikeuden myyntihinnasta. Maapohjan arvo on tällöin 10 % rakennusoikeuden arvosta. Tätä hinnoittelua voi soveltaa esimerkiksi maapohjakorvausten ja haitan määrittelyssä.

8.1.6 Vuokrahintaa alentava tekijä

Mikäli uusi maanvuokrasopimus on voimassa toistaiseksi alle 6 kuukauden mittaisella irtisanomisajalla tai maanvuokrasopimus päättyy ilman erillistä irtisanomista viimeistään 5 vuoden kuluttua, voidaan maanvuokraa alentaa enintään 50 %. Edellä mainittua alennusta voidaan lisätä enintään 25 %-yksikköä, mikäli vuokrasopimuksen päättyminen ennen aikaisesti on todennäköistä esimerkiksi katutöiden tai tontin rakentamisen takia, tällöin sopimus on pystyttävä irtisanomaan lyhyellä varoitusajalla.

8.1.7 Vireillä olevan kaavahankkeen vaikutus vuokrahintaan

Mikäli vuokrattavaksi tarkoitettulla alueella on käynnissä kaavamuutos, jossa vuokrattavaksi tarkoitettun alueen käyttötarkoitus tulee todennäköisesti muuttumaan vuokrattavaksi tarkoitettulla alueella harjoitettavan toiminnan mahdollistamiseksi, voidaan vuokra-alueen hinnoittelussa soveltaa tilapäisesti tulevan kaavan mukaista mahdollista käyttötarkoitusta.

8.1.8 Puuston arvon huomioiminen rakennuspaikan luovutuksessa

Vähäarvoinen tai säilytettäväksi tarkoitettu puusto sisältyy rakennuspaikan luovutushintaan. Muussa tapauksessa puustosta voidaan periä erillinen puuston myyntiarvon mukainen kohtuullinen korvaus.

8.1.9 Investointien arvon huomioiminen

Kun kiinteistölle on tehty tavanomaisesta rakentamisesta poikkeavia vähäistä arvokkaampia investointeja kaupungin toimesta, peritään mahdolliset investointikustannukset korkoineen, joko suoraan kauppahinnassa tai kertakorvauksena ensimmäisen maanvuokran laskutuksen yhteydessä. Maksuaikaa voidaan kohtuullistaa perustellusta syystä.

Vuokralaisen tekemiä ja kiinteistön rakentavuuteen liittyviä maanparannustöitä ei hyvitetä osana maanvuokraa. Mikäli vuokralainen ja maanomistaja sopivat alueen rakennettavuuden parantamisesta ja kustannusten jaosta, tulee kaupungin huomioida hankintakilpailutuksen asettamat vaatimukset ennen hankkeeseen ryhtymistä. Tarvittaessa hanke tulee kilpailuttaa.

8.2 Maksujen indeksidonnaisuus

Kaikki kiinteistönluovutukseen liittyvät maksut, joita ei makseta kaupungille välittömästi yhdessä erässä, sidotaan lähtökohtaisesti elinkustannusindeksiin

(1951:10=100) pistelukuun 2316 (12/2023). Poikkeuksena kuitenkin lyhytaikaiset sopimukset, joissa käytetään indeksisidonnaisuutta tapauskohtaisesti.

8.2.1 Myyntihinnan indeksitarkistus

Myyntihinta tarkistetaan lähtökohtaisesti esikauppa- ja kauppakirjoissa kaupan sopimusajankohtaa edeltävään viimeisimpään julkaistuun elinkustannusindeksin pistelukuun.

8.2.2 Vuosivuokran indeksitarkistus

Vuosivuokra tarkistetaan lähtökohtaisesti vuokrasopimuksen allekirjoittamista edeltävän vuoden joulukuun elinkustannusindeksin pistelukuun.

8.3 Käyttöoikeuksien korvaukset

Pysyväksi tarkoitettu käyttöoikeudesta, kuten kiinteistörasitteista peritään rasitetun kiinteistön maapohjan arvoa vastaava korvaus, joka on rakennuspaikoilla lähtökohtaisesti rakennuspaikan maapohjan laskennallinen arvo, pelto- ja metsäalueilla 0,50 €/m² ja muilla alueilla vähintään 2 €/m². Maapohjakorvaus voidaan myös johtaa oikeutetun kiinteistön arvosta, silloin kun kyse on esimerkiksi rakennuksen osan ulottamisesta yleiselle alueelle. Mikäli käyttöoikeus haittaa oleellisesti rasitetun alueen käyttöä, peritään maapohjan korvauksena tontinosaa vastaava hinta.

Mikäli kaupunki ei ole vahvistanut alueen luovutukseen soveltuvaa muuta maksuperustetta, eikä kyse ole pysyvästä ja oikeutetun kiinteistön käyttöä palvelevasta rekisteröimiskelpoisesta rasiteoikeudesta tai hetkellisestä alueen käytöstä, niin maapohjan korvauksena voidaan periä 0,06 €/m²/päivä.

Käyttöoikeuden hintaa voidaan alentaa enintään 50 % mikäli sopimukseen otetaan ehto siitä, että käyttöoikeuden haltija on velvollinen osallistumaan esimerkiksi johdon siirtokustannuksiin, mikäli alueen maankäyttö muuttuu tulevaisuudessa.

8.3.1 Johto

Tavanomaisten viestintäkaapelien, vesi-, viemäri- ja sähköjohtojen sijoittamisesta perittävään maapohjakorvaukseen ei vaikuta johtoalueen leveys, ellei kyse ole rakennusalueelle sijoitettavasta johdosta tai johtoaukean leveys ei ylitä 4 metriä. Liikennöntialueelle tai niihin rinnastettaville alueille tai vesialueelle sijoitettavista johdoista ei lähtökohtaisesti peritä erillistä maapohjakorvausta, ellei toiminta vaikeuta selvästi alueen käyttöä.

8.3.2 Avo-oja

Mikäli uusi avo-oja tehostaa kaupungin hulevesien hallintaa tai se on muulla tavalla tärkeä alueen kuivatuksen järjestämiseksi ja avo-ojan rakentaminen ei

varsinaisesti vaikeuta alueen käyttöä tai toteuttamista, ei kaupunki lähtökohtaisesti peri maapohjakorvausta.

8.3.3 Kulkuyhteys

Mikäli kyse on tilapäisestä ja kertaluontoisesta kulkutarpeesta olemassa olevaa kulku-uraa hyödyntäen ja jota tarvitaan esimerkiksi puiden ajoa tai rakennuspaikalle pääsyä varten, eikä toiminta haittaa alueen varsinaista käyttöä, niin alueen käytöstä peritään vain käsittelymaksu.

8.3.4 Puusto ja kasvillisuus

Puuston ja muun kasvillisuuden korvauksia arvioidessa voidaan soveltaa Maanmittauslaitoksen yleisiä korvaussuosituksia tai muuta soveltuvaa hinnoittelua. Mikäli alue voidaan ennallistaa alkuperäistä vastaavaan tasoon, tai sen ennallistaminen edistää muulla tavalla alueen kaavanmukaista käyttöä, ei puustoa tai kasvillisuutta tarvitse erikseen korvata.

9 Poikkeukselliset luovutusehdot ja hinnat

Mikäli muuta soveltuvaa hinnoittelua ei ole vahvistettu, niin seuraavissa alueiden luovutuksissa voidaan noudattaa alla mainittuja poikkeuksellisia luovutusehtoja ja hintoja.

9.1 Tapahtuma-alue

Käyttötarkoitus: Yleisötapahtuman järjestäminen

Enimmäisvuokra-aika: 14 vuorokautta

Perusvuokra: Ensimmäisen päivän aluevuokra on 600 € ja tämän jälkeen jälkeiset vuorokaudet ovat 240 €. Mikäli tapahtuma kestää alle 6 tuntia, niin silloin aluevuokrana peritään 120 €.

Mikäli tapahtuma halutaan järjestää muualla kuin tapahtuma-alueeksi määritellyllä kaupungin omistamalta alueella, niin silloin päiväkohtainen aluevuokra on enintään 160 €. Mikäli tapahtuma kestää alle 6 tuntia, niin silloin aluevuokra on enintään 80 €.

9.2 Mainos- ja myyntipaikat

9.2.1 Kausiluonteiset tai liikkuvat myyntipaikat

Käyttötarkoitus: Kausiluonteisen myyntipaikan vuokraaminen.

Kausiluonteisia myyntipaikkoja ovat esimerkiksi siirrettävät kioskit ja terrassipaikat.

Enimmäisvuokra-aika: Kausi kerrallaan

Perusvuokra: Mikäli aluetta ei luovuteta tarjouskilpailun perusteella tai muuta hinnoittelua ei ole käytössä, niin kiinteästä myyntipaikasta peritään vuokrana ydinkeskustan alueella 1000 €/kausi ja muilla alueilla vähintään 500 €/kausi. Edellä mainitun kiinteän myyntipaikan vuokran lisäksi voidaan periä mahdollisista myyntipaikan lisäalueista lisävuokrana 0,50 €/m²/kausi. Mikäli

kyseessä on pyörällä liikkuva tai siihen verrattava vähäinen myyntipiste, niin myyntioikeuden antamisesta sovituilta alueilla peritään enintään 100 €/kk.

9.2.2 Tilapäinen mainostaminen

Käyttötarkoitus: Tilapäinen mainostaminen kaupungin maalla mainostamiseen soveltuvalta paikalta.

Enimmäisvuokra-aika: 14 vuorokautta vuodessa.

Perusvuokra: Käsittelymaksu. Käsittelymaksua ei peritä, mikäli mainostaminen liittyy lyhytkestoiseen liikunta-, taide- tai pop up -tapahtumaan, jotka luovat kohderyhmälle mielenkiintoista tekemistä ja osallistavaa sisältöä. Käsittelymaksua ei myöskään peritä kaupungin tapahtumakumppaneilta tai voittoa tavoittelemattomilta yhteisöiltä.

9.2.3 A-taulupaikat ja opasteet

Käyttötarkoitus: Kivijalkamyymälöiden pienet ns. A-taulupaikan, liikenteenohjauslaitteiden, opasteiden tai ilmoitustaulupaikkojen sijoittaminen kaupungin maalle.

Enimmäisvuokra-aika: Toistaiseksi voimassa. Irtisanomisaika enintään 6 kk.

Perusvuokra: Käsittelymaksua tai maanvuokraa ei lähtökohtaisesti peritä, jos kyse ei ole ammattimaiseen mainontaan rinnastettavasta mainonnasta.

9.2.4 Kiinteät mainoslaitteet

Käyttötarkoitus: Kiinteän mainoslaitteen sijoittaminen kaupungin maalle.

Enimmäisvuokra-aika: 31.12.2025, jonka jälkeen enintään 31.12.2035

Perusvuokra: 1000 € vuodessa kun mainostaulun leveys alle 2 m. 1500 € vuodessa kun mainostaulun leveys on 2-5 m. 2500 € vuodessa kun mainostaulun leveys on yli 5 m. Edellä mainittua hinnoittelua sovelletaan myös korkeiden mainostaulujen, -tolppien ja -pylonien vuokrahinnoittelussa. Samoin tehdään pienten mainoslaitteiden tiiviin ryhmän osalta. Mainostamiseen soveltuvat paikat voidaan luovuttaa myös tarjouskilpailun perusteella.

9.3 Viljelyalue

9.3.1 Peltoalue

Käyttötarkoitus: Ammattimaiseen viljelykäyttöön vuokrattava peltoalue

Enimmäisvuokra-aika: 5 vuotta

Perusvuokra: Salaojitetun pellon vuosivuokra on 175 €/ha ja salaojittamattoman pellon vuosivuokra on 125 €/ha.

LISÄEHDOT

Jos kaupunki sopimuskautena tarvitsee aluetta yhdyskuntarakentamiseen, saa kaupunki tarvittavan alueen käyttöön korvauksetta ilmoittamana aikana. Tällöin seuraavan satokauden mahdollista satoa ei korvata.

9.3.2 Siirtolapuutarhapalsta

Käyttötarkoitus: Alue, jolle saa sijoittaa yhden kaupungin tyyppihyväksymän siirtolapuutarharakennuksen talousrakennuksineen ja aitoineen.

Enimmäisvuokra-aika: 31.12.2035 asti

Perusvuokra: 100 €/vuodessa

LISÄEHDOT

Asuminen: Siirtolapuutarharakennusta ei saa käyttää vakituksena asuntona ympäri vuoden.

Yhteiset alueet: Vuokralainen on velvollinen maksamaan alueella toimivalle siirtolapuutarhayhdistykselle yhdistyksen hallinnassa olevien yhteisten alueiden käyttöön tai kunnossapitoon liittyvät tavanomaiset maksut. Mikäli vuokralainen ei ota vastatakseen edellä mainitun yhdistyksen määräämiä maksuja, on vuokranantajalla oikeus korottaa vuotuista perusvuokra 400 euroon. Korotus tulee voimaan välittömästi.

Vesi- ja energialiittymät: Vuokralainen vastaa tarpeelliseksi katsomiensa liittymien hankkimisesta.

Jätehuolto: Vuokralainen vastaa jätehuollon järjestämisestä.

Pysäköinti: Pysäköinti on sallittu alueella ainoastaan tätä varten varatuilla alueilla.

9.3.3 Viljelypalsta

Käyttötarkoitus: Viljelypalsta, jolla saa kasvattaa hyötykasvien ja kukkien lisäksi marjapensaita.

Enimmäisvuokra-aika: Viljelyskausi (huhtikuu-lokakuu)

Sopimusmalli: Kausittain tarkistettavat viljelypalstasäännöt, jotka viljelijä hyväksyy varatessaan palstan vuokralle.

Perusvuokra: 30 €/viljelyskausi

9.4 Metsästysalue

Käyttötarkoitus: Metsästykseseen soveltuvan alueen vuokraus metsästysseuralle. Pienriistaa ovat vesilinnut, metsäkanalinnut, jänis, rusakko sekä pienpedot. Hirvieläimillä ja suurpedoilla tarkoitetaan puolestaan hirveä, valkohäntäpeuraa, metsäkaurista, villisikaa, majavaa sekä karhua ja sutta.

Enimmäisvuokra-aika: 30.4.2028 asti ja tämän jälkeen 30.4.2033 saakka.

Perusvuokra: Pienriista 0,25 €/ha, hirvieläimet ja suurpedot 0,50 €/ha
Kaikki riista sekä vahinko- ja petoeläimet 0,75 €/ha.

Käyttötarkoitus: Haitta- tai tuhoeläinten metsästysoikeuden luovutus yksityiselle toimijalle.

Enimmäisvuokra-aika: Metsästyskausi

Perusvuokra: Käsittelymaksua tai vuokraa ei peritä, mikäli metsästyksen tarkoitus on ilmeisen haitan- tai vahingon estäminen.

9.5 Masto tai muu tietoliikennelaite

Käyttötarkoitus: Antennimastolle tai telelaitetiloihin liittyvien ja rakentamiseen soveltuvien alueiden luovutus ilman varausmenettelyä, mikäli muuta soveltuvaa hinnoittelua ei ole käytettävissä.

Enimmäisvuokra-aika: 20 vuotta

Perusvuokra: Vuosivuokra on sijainnista riippumatta 14 €/m². Vuosivuokra on aina vähintään 750 €.

Myyntihinta: Lähtökohtaisesti aluetta ei myydä

9.6 Yhdyskuntateknisen huollon alue tai laite

Käyttötarkoitus: Yhdyskuntatekniseen huoltoon liittyvien ja rakentamiseen soveltuvien alueiden luovuttaminen.

Enimmäisvuokra-aika: 60 vuotta

Hinnoittelu: Sovelletaan yritystontin hinnoittelua siten, että alueen arvo on aina vähintään 5 €/k-m². Mikäli kaavan mukainen rakennusoikeuden määrä ei ole tiedossa, käytetään luovutettavan alueen rakennusoikeuden tehokkuuslukuarviona $e = 1,0$.

9.7 Lämpökaivo tai muu lämmönkeräyspiiri

Käyttötarkoitus: Lämmönkeräyspiirin sijoittaminen kaupungin metsä- tai vesialueelle.

Enimmäisvuokra-aika: 20 v

Perusvuokra: Vuosivuokra on sijainnista riippumatta 0,75 €/v jokaisesta keruujärjestelmän piirissä olevasta käytetystä asuinneliöstä.

Myyntihinta: Lähtökohtaisesti aluetta ei myydä.

LISÄEHDOT

(1) Vuokralaisella ei ole oikeutta rajoittaa alueen tavanomaista virkistys- tai kalastuskäyttöä. Mikäli edellä mainitun rajoituksen tarpeellisuus on ilmeistä ja rajoitus perustuu viranomaisen päätökseen tai osapuolten keskinäiseen sopimukseen, tulee vuokralaisen korvata aiheutunut haitta tai vahinko vuokranantajalle.

(2) Vuokralainen vastaa rakennelmien riittävän selkeästä maastoon merkitsemisestä sekä tarpeelliseksi katsomastaan tiedottamisesta.

9.8 Huoltoasematontti tai polttonesteiden jakeluasema

Huoltoasematonttien hinnoitteluun sovelletaan yritystonttien luovutusehtoja. Mikäli kyseessä on fossiilisen polttonesteen jakeluasema, niin aluetta ei lähtökohtaisesti myydä ja vuokra-aika on enintään 20 vuotta. Vuokra-aikaa määrittäessä huomioidaan myös mahdollisen ympäristöluvan mukainen kesto.

Kaupunki perii maanvuokran lisäksi erillistä polttonesteen määrään sidottua lisävuokraa. Lisävuokra on 0,012 € myydyltä poltonestelitralta edellisen vuoden myynnin mukaisesti ja se sidotaan elinkustannusindeksin pisteluvun

12/2023 muutokseen. Lisävuokraa ei tarvitse periä, mikäli kyseessä on sähkön, kaasun tai niihin verrattavan uusiutuvan biopolttoaineen myyntiä.

9.9 Asukas- ja yrityspysäköintipaikkojen luovutus

Käyttötarkoitus: Ajoneuvon pysäköintiin soveltuva maa-alue. Yleisenä luovutuksen edellytyksenä on se, että kyseessä on esimerkiksi velvoitepaikasta, jota ei voi järjestää esimerkiksi omalla kiinteistöllä tai pysäköintilaitoksessa.

Luovutustapa: Myynti, vuokraus tai rasiteoikeus

Luovutushinta: Pysäköintipaikat luovutetaan käyvästä arvosta.

Vähimmäisluovutushinta on kuitenkin 3000 €/autopaikka. Mahdolliset kaupungin tekemät investoinnit huomioidaan lopullisessa luovutushinnassa.

9.10 Sähköautojen latauspisteiden luovutus pysäköintialueilta

Kaupungin omistamia ja hallinnoimia pysäköintipaikkoja tarvittavine lisäalueineen voidaan luovuttaa käytettäväksi sähköautojen latauspaikkoina, kun sopimus on voimassa yhtäjaksoisesti alle 10 vuotta. Tämän jälkeen sopimuksen markkinaehtoisuus on tarkistettava ennen alueen uudelleen vuokraamista. Vuokra-alueen on sovellettava kyseistä käyttötarkoitusta varten ja toiminnan on oltava suunnitelmallista ja sen on parannettava sähköautojen latauspisteiden saatavuutta kaupungin alueella. Vuokra-alueelle tai sillä sijaitseviin laitteisiin ei saa sijoittaa kolmansien osapuolten mainoksia ilman erillistä maanomistajan lupaa.

Yhden pysäköintipaikan maapohjan vuosivuokra on 150 € vuodessa.

Yhden latauspistepaikan maapohjan vuosivuokra on 25 €.

Mikäli vuokralainen ei ota vastatakseen vuokra-alueen esim.

talvikunnossapitoa, voidaan vuokraan lisätä kohtuulliset ylläpidosta aiheutuvat kustannukset. Ylläpidolla tarkoitetaan muun muassa alueen puhdistusta, lumenajoa tai esimerkiksi pysäköinninvalvontaa. Latauslaitteen ympäristön puhtaanapidon tasosta ja sen käytettävyyden varmistamisesta vastaa kuitenkin vuokralainen.

10 Henkilötietojen käsittely

Lappeenrannan kaupunki käsittelee henkilötietoja EU:n yleisen tietosuojasetuksen sekä sitä täydentävän kansallisen lainsäädännön mukaisesti.

Kaikki maanluovutukseen ja hankintaan liittyvät sopimukset ovat lähtökohtaisesti julkisia, joista jokaisella on oikeus saada tietoa.

11 Voimaantulo

Maapoliittinen Ohjelma 2024 tulee voimaan kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksen lainvoimaistuttua. Tämän jälkeen maan luovutukseen tai hankintaan liittyvissä sopimuksissa noudatetaan Maapoliittisen Ohjelman

2024 linjauksia. Maapolitiikkaan liittyviä päätöksiä ja linjauksia tarkistetaan tarvittaessa asianomaisessa toimielimessä.

12 Siirtymäsäännökset

Ennen Maapoliittisen Ohjelman 2024 voimaantuloa tehtyihin luovutuspäätöksiin tai varausmenettelyllä varattuihin tontteihin sovelletaan Maapoliittisen ohjelman 2017 mukaisia luovutusehtoja ja hintoja, mikäli muuta ei ole kirjallisesti sovittu.

Asuintontti, johon kohdistuu ennen Maapoliittisen Ohjelman 2024 voimaantuloa tehty maanvuokrasopimus, voidaan ostaa Maapoliittisen ohjelman 2017 mukaisin ehdoin ja hinnoin. Vuokraoikeuden haltijan on jätettävä kirjallinen hakemus Lappeenrannan kaupungin kirjaamoon 31.12.2024 mennessä, mikäli hän haluaa käyttää edellä mainittua oikeutta. Lopullinen kauppa on tehtävä 30.6.2025 mennessä. Siirtymäsäännöksen mukainen ostomahdollisuus ei kuitenkaan koske rakennuskiellossa olevia tai kaavanvastaisia vanhoja asuinrakennuspaikkoja.