



Maapoliittinen ohjelma 2018-2021

LEPPÄVIRRRAN KUNTA



Kunnanhallitus 22.1.2018 § 14
Kunnanvaltuusto 19.3.2018 § 6

Sisällys

1	JOHDANTO.....	3
2	LÄHTÖKOHDAT.....	4
2.1	Väestökehitys	4
2.2	Kunnan maanomistus	5
2.3	Rakennuskanta.....	5
2.4	Leppävirran kuntastrategia 2017	7
3	MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU JA OHJAUS.....	7
3.1	Kaavoitustilanne	7
3.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	7
3.1.2	Maakuntakaavoitus	7
3.1.3	Yleiskaavoitus	8
3.1.4	Asemakaavat.....	8
3.1.5	Asemakaavojen toteutuminen.....	9
3.1.6	Ranta-asemakaavoitus	9
3.2	Suunnittelutarvealueet	9
3.3	Rakennusjärjestys	10
3.4	Kehittämisaalue	10
3.5	Rakennuskielto	10
4	MAAPOLITIIKAN TAVOITTEET.....	11
5	MAAPOLITIIKAN KEINOT	12
5.1	Maan hankinta	12
5.1.1	Vapaaehtoinen kiinteistökauppa ja maanvaihto	12
5.1.2	Etuosto-oikeuden käyttäminen	12
5.1.3	Lunastuslupa perustuvat lunastukset.....	12
5.2	Kaavojen toteutumista edistävät keinot	12
5.2.1	Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero	12
5.2.2	Rakentamiskehoitus	12
5.2.3	Tontinosan lunastus	13
5.2.4	Yleisten alueiden luovuttaminen kunnalle.....	13
5.2.5	Katualueen ilmaislouutusvelvollisuus	13
5.3	Erityiset maapolitiikan keinot.....	13
5.3.1	Maankäyttösopimukset.....	13
5.3.2	Kehittämiskorvaus	14
5.3.3	Sopimukset kunnan maata kaavoitettaessa	14
5.4	Kunnan maaomaisuuden hallinta.....	14

5.4.1	Vuokratonttien hallinta	14
5.4.2	Yleisten alueiden hallinta	14
5.4.3	Hallintokuntien käytössä olevien alueiden optimointi.....	14
5.4.4	Kunnan tonttivarannon edelleen kehittäminen	14
5.4.5	Maaomaisuuden hallintajärjestelmä ja suhde kirjanpitoon.....	14
5.5	Tonttien luovutus.....	15
5.6	Tonttien välitys ja markkinointiyhteistyö.....	15
6	KAAVALLISET KEINOT TAVOITTEIDEN SAAVUTTAMISEKSI.....	16
6.1	Yleiskaavoitus	16
6.2	Asemakaavoitus.....	16
6.2.1	Laatutavoitteet	17
7	HAJARAKENTAMISEN OHJAAMINEN	18
7.1	Hajarakentaminen.....	18
7.2	Maaseudun rakennuspaikkamäärän mitoitusperiaatteet	18
7.3	Käyttötarkoituksen muutos.....	20
8	MAAPOLIITTISEN OHJELMAN SEURANTA	22

1 JOHDANTO

Maapoliitiikalla tarkoitetaan niitä toimenpiteitä ja tavoitteita, joiden tarkoituksena on luoda edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi (MRL 5 a §). Maapoliitiikka yhdessä kaavoituksen kanssa muodostaa kunnan maankäyttöpolitiikan, jonka avulla suunnitellaan ja toteutetaan kunnan eri toimintojen tarvitsemat maankäyttöratkaisut.

Kunnan harjoittaman maapoliitiikan toteuttamisen keinot			
Maanhankinta	Maanluovutus	Kaavojen toteuttaminen	Muut toimenpiteet
• Vapaaehtoiset kaupat ja maanvaihdot • Etuosto-oikeus • Lunastukset	• Asuintonttien ja yritystonttien vuokraus ja myynti • Hinnoitteluperiaatteet	• Maankäyttösopimukset • Kiinteistövero • Rakentamiskehotus • Tontinosan lunastus	• Yleishyödylliset hankkeet ja niiden tukeminen

Maapoliittinen ohjelma on yksi strategisista asiakirjoista, joilla määritellään maankäyttöön liittyvät tavoitteet ja toimenpideperiaatteet. Sillä ohjataan maanhankintaa, kaavoitusta, tontinluovutusta, kunnallistekniikan rakentamista sekä asuntotuotantoa. Maapoliittisen ohjelman tavoitteena on omalta osaltaan tukea Leppävirran kunnan vetovoimaisuutta ja positiivista väestökehitystä.

Leppävirran kunnan maapoliitiikka perustuu valtuuston hyväksymiin strategiaan linjauksiin, joiden lähtökohtana Leppävirta on itsenäinen Kuopion kaupunkiseudun kunta, joka tarjoaa kehittyvän toimintaympäristön yrityksille ja vetovoimaiset työllistymisen ja asumisen mahdollisuudet.

Leppävirran kirkonkylän, kunnan merkittävimmän asumiskeskittymän lisäksi vesistöjen pirstomalla laajalla maaseutualueella on elinvoimaisia kyliä. Kuntastrategiassa on määritelty tavoitteeksi muun muassa olemassa olevan yhdyskuntarakenteen eheyttäminen erityisesti kirkonkylän alueella, aktiivinen maanhankinta strategisesti tärkeillä alueilla sekä maaseutumaisen asumisen mahdollistaminen ja maaseudun yritystoiminnan kehittäminen, joilla pyritään vahvistamaan kylien elinvoimaisuutta.

Kunnan maapoliittinen ohjelma on valmisteltu virka- ja luottamushenkilöiden yhteistyönä. Tällä on pyritty varmistamaan sekä virkamiesten että luottamushenkilöiden sitoutuminen ohjelmaan ja sen toteuttamiseen. Ohjelman hyväksyy kunnanvaltuusto ja sitä voidaan tarvittaessa tarkistaa valtuustokausittain. Tavoitteena on varmistaa maapoliitiikan linjausten johdonmukaisuus ja jatkuvuus.

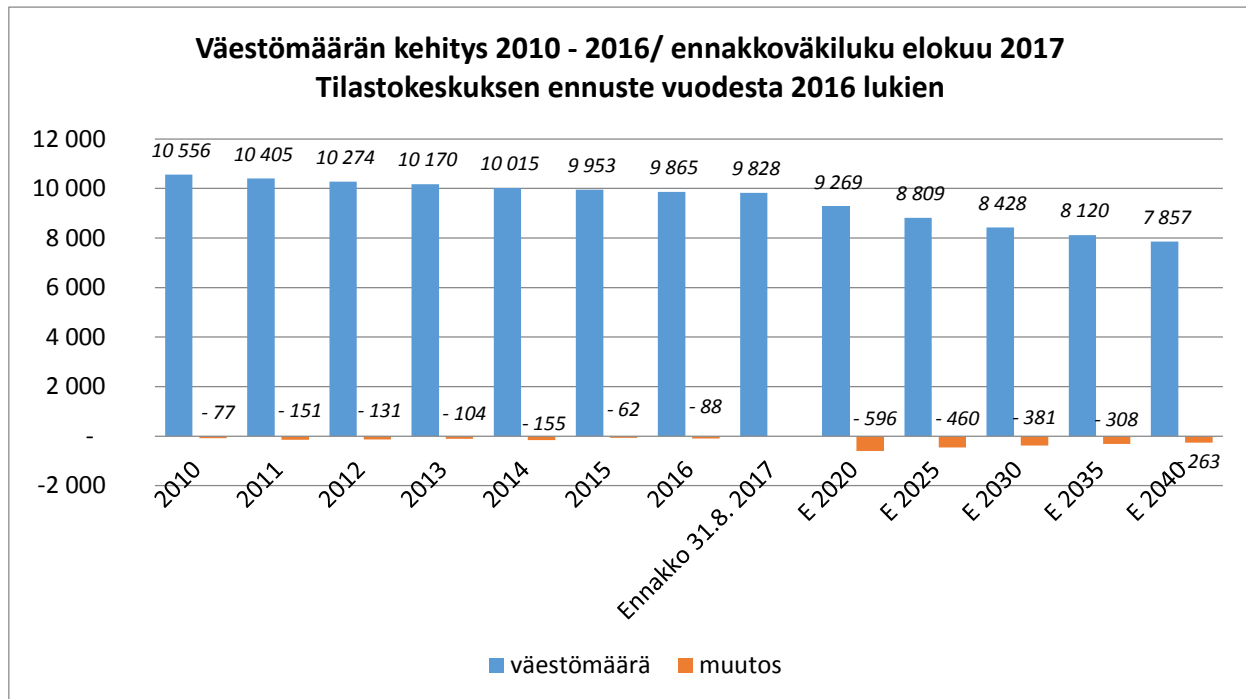
Leppävirran kunnan maapoliittisen ohjelman tekoon ovat osallistuneet kunnanhallituksen kokouksessaan 4.9.2017 (§ 198) nimeämä työryhmä jäseninään Aino Kanninen (pj), Pekka Nykänen, Heikki S Havukainen, Risto Pelkonen, Lauri Roponen, Ari Koponen, Esa Jäntti, Raimo Pitkänen, Hannu Suhonen, Kirsi Kosunen, rakennustarkastaja Jouko Koponen, kaavoittaja Suvi Nenonen sekä tekninen johtaja Virve Wright. Työryhmä on kuullut työssään myös perusturvan ja sivistystoimen sekä Leppävirran yrittäjien ja kyläneuvoston edustajia.

Tämä ohjelma korvaa Maapoliittisen ohjelman 2013-2016 (kv 17.6.2013/4.5.2017).

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Väestökehitys

Leppävirran kunnan väestökehitys on ollut laskeva viimeisten reilun 30 vuoden ajan. Kunnan väkiluku oli vuoden 2016 lopussa 9 865 henkilöä (31.12.2016). Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan väestönkehitys tulee jatkumaan samansuuntaisena vuoteen 2040. Ennusteen mukaan Leppävirran väkiluku on vuonna 2040 noin 2 000 henkilöä nykyistä pienempi.



Kuva 1. Leppävirran kunnan väestömäärän kehitys 2010-2016 ja ennuste vuoteen 2040. (Lähde: Tilastokeskus, ennakkoväkiluku elokuu 2017, Tilastokeskuksen väestöennuste 2017-2040, päivitetty 30.10.2015)

Ikäryhmittäin tarkasteltaessa voidaan kunnan väestön ikärakenteesta vuonna 2016 todeta, että työikäisten (25-64 vuotiaat) osuus on noin 50 % kunnan väestöstä. Lasten (alle 14 vuotiaat) osuus oli vuoden 2016 lopussa noin 14 %, nuorten/nuorten aikuisten osuus noin 8 % ja eläkeikäisten osuus (yli 64 vuotiaat) noin 28 %.

Taulukko 1. Väestörakenteen kehitys ikäryhmittäin Leppävirran kunnassa vuoteen 2040 (Tilastokeskus, Väestöennuste 2015 iän ja sukupuolen mukaan alueittain 2015-2040, väestöennuste 2017-2040 päivitetty 30.10.2015).

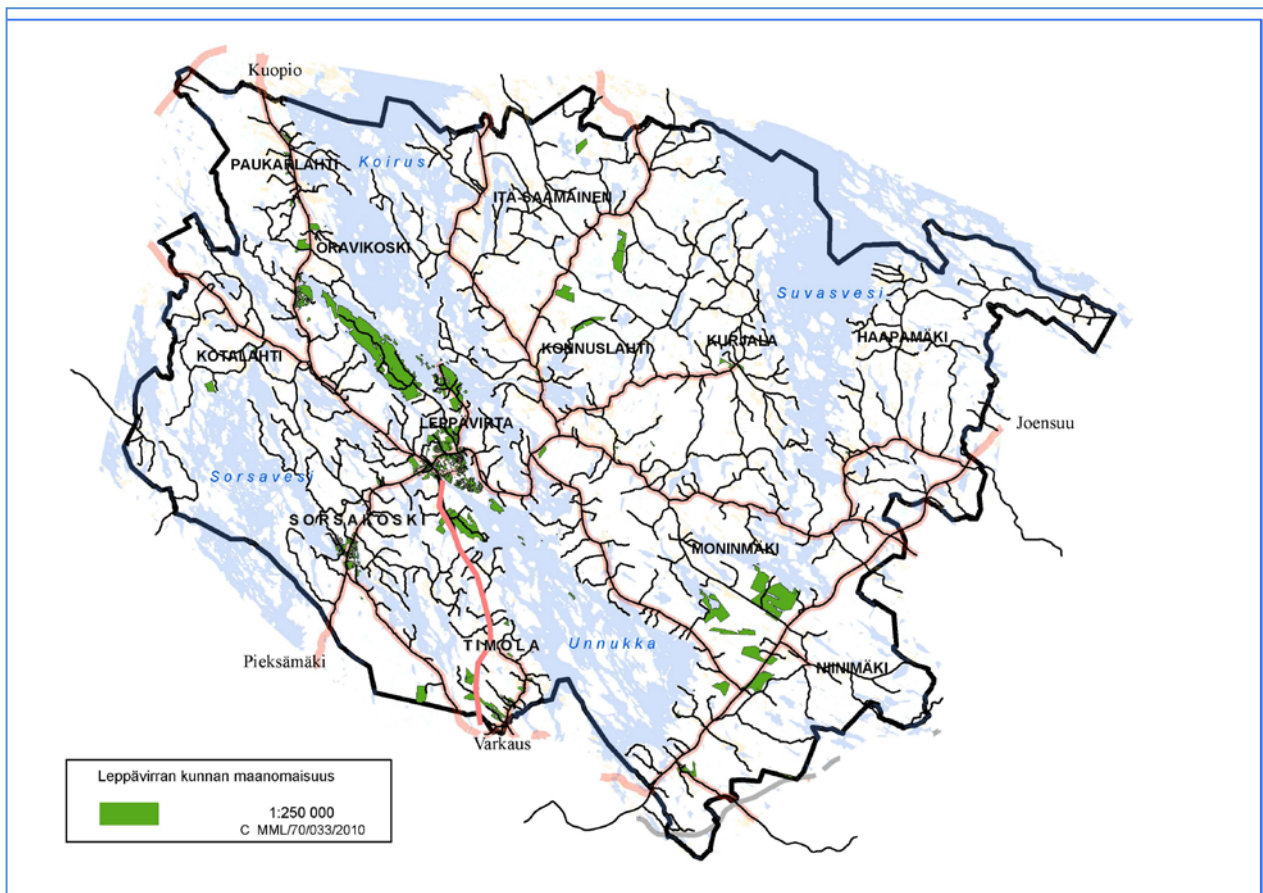
	2016	E 2018	E 2020	E 2025	E 2030	E 2035	E 2040
Väestö yhteensä	9 865	9 489	9 269	8 809	8 428	8 120	7 857
0 – 14	1 377	1 328	1 280	1 182	1 125	1 084	1 058
15 – 24	776	728	693	652	604	575	556
25 – 64	4 986	4 620	4 408	3 932	3 578	3 400	3 354
65 – 74	1 434	1 524	1 569	1 532	1 446	1 270	1 054
75 -	1 292	1 289	1 319	1 511	1 675	1 791	1 835

Tilastokeskuksen ennusteen mukaan työikäisten (25-64 vuotiaat) ikäryhmässä tapahtuu maltillista pienenemistä vuoteen 2040. Ikäryhmän 65 -74 vuotiaiden osuus kasvaa vuoteen 2030 asti, jonka

jälkeen luku alkaa pienentyä. Yli 75 -vuotiaiden määrä miltei kaksinkertaistuu nykyisestä tilastokeskuksen ennusteen mukaan vuoteen 2040 mennessä.

2.2 Kunnan maanomistus

Leppävirran kunta omistaa maa-alueita noin 3 300 hehtaaria ja vesialueita noin 40 hehtaaria. Maaomaisuudesta 565 ha sijaitsee Kirkonkylän, Sorsakosken ja Oravikosken asemakaava-alueilla tai niiden välittömässä läheisyydessä, n. 107 ha Paukarlahden ja 60 ha Timolan kyläalueilla sekä 2 570 ha haja-asutusalueella. Metsätaloudellisesti merkittävimmät tilat sijaitsevat Särkiniemessä ja Moninmäen – Niinimäen alueella. Kirkonkylän taajaman lievealueella kunnalla on maata Muuraissaarissa, Nikkilänmäellä, Paajalanmäen-Uitukan-Hutrosen -alueella sekä Konnuksen ja Särkiniemen suunnalla. Asemakaava-alueilla kunta omistaa osan puistoista ja yleisistä alueista.



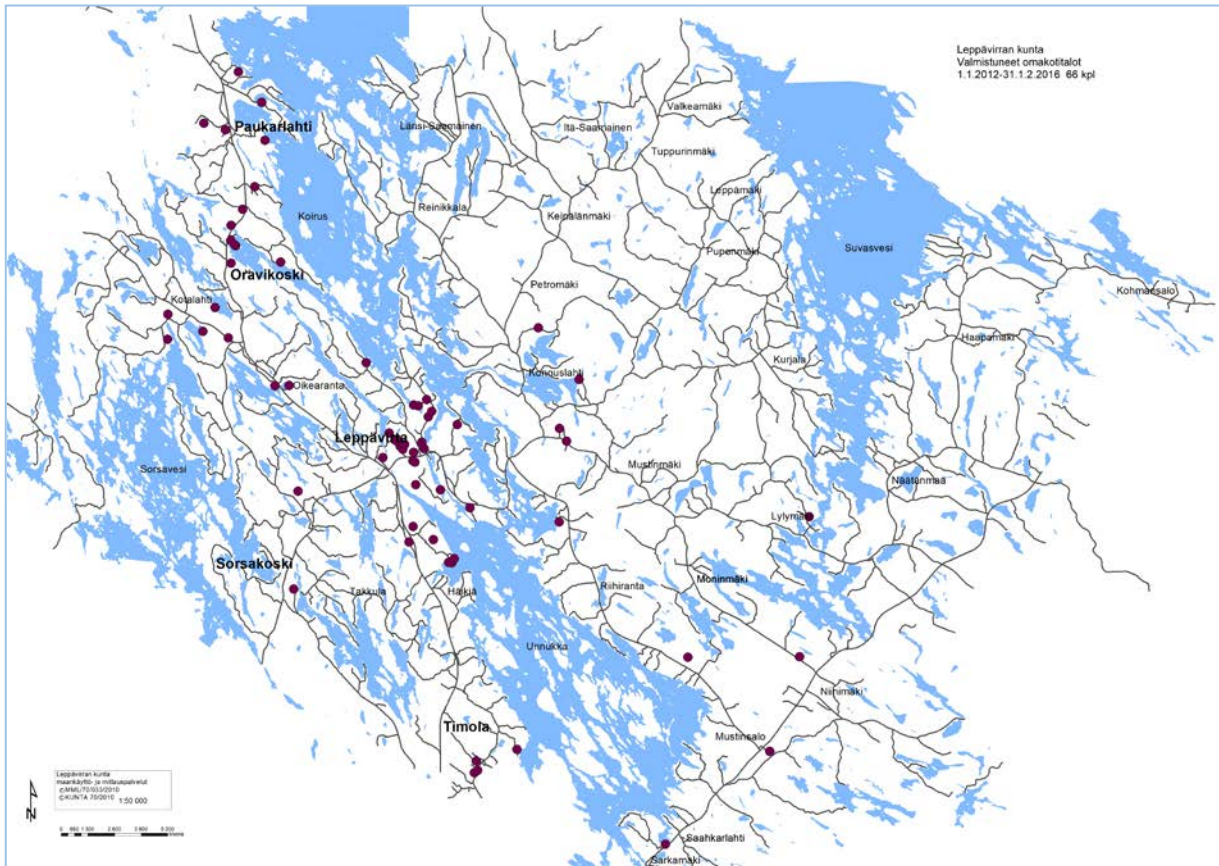
Kuva 2. Leppävirran kunnan omistamat maa-alueet.

2.3 Rakennuskanta

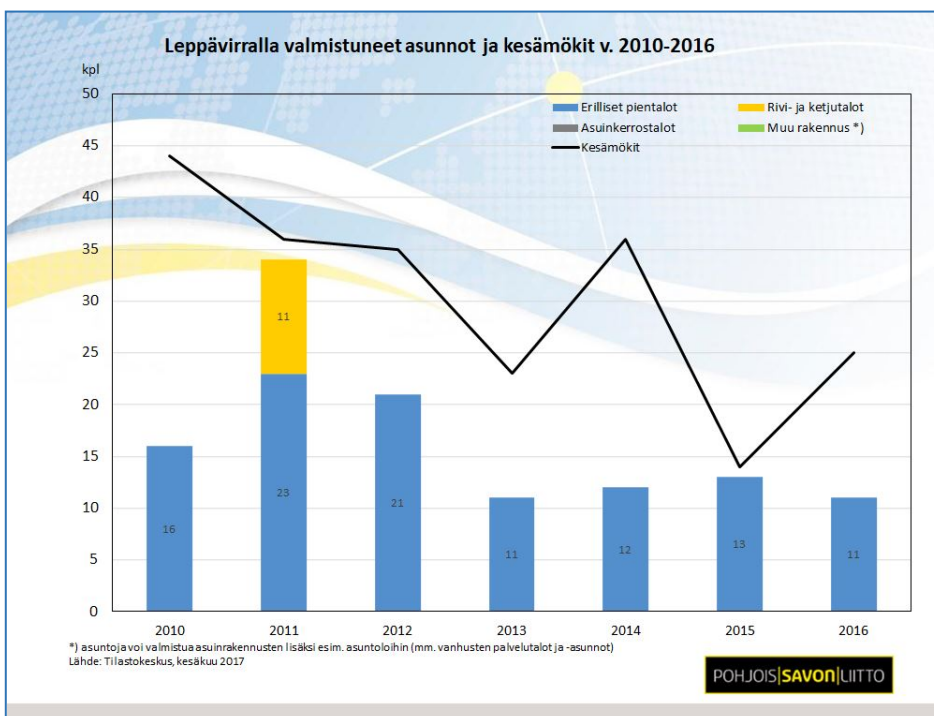
Leppävirran kunnan alueella olevat rakennukset käyttötarkoituksen mukaan

- kerrostaloja 60 kpl
- rivitaloja 227 kpl
- omakotitaloja 3 742 kpl
- loma-asuntoja 3 010 kpl
- saunarakennuksia 2 300 kpl

Kerrostalo- ja rivitaloasunnnot sijaitsevat taajama-alueiden, Kirkonkylän, Sorsakosken ja Oravikosken asemakaava-alueilla paitsi Kurjalan, Näädänmaan ja Timolan rivitalot. Omakotitaloista noin puolet sijaitsee taajamissa.



Kuva 3. Valmistuneet omakotitalot 2012 – 2016.



Kuva 4. Valmistuneet asunnnot Leppävirralla talotyyppin mukaan 2010-2016 (Lähde Pohjois-Savon liitto 2017).

2.4 Leppävirran kuntastrategia 2021

Päästrategian mukaan Leppävirta on houkutteleva Kuopion kaupunkiseudun maaseutukunta, joka toimii yhteistyössä talousalueensa kuntien kanssa. Leppävirta tarjoaa kehittyvän toimintaympäristön yrityksille ja monipuoliset työllistymisen ja asumisen mahdollisuudet; edistää kuntalaisten hyvinvointia, yhteisöllisyyttä ja osallistumisen sekä omatoimisuuden mahdollisuuksia; panostaa liikunta- ja harrastusmahdollisuuksiin, hyvinvointi ja luontomatkailuun sekä terveyden edistämiseen. Leppävirta on lapsiystävällinen kunta, jossa on hyvät sivistyspalvelut. Leppävirran kunta tarjoaa hyvää elämän laatua ja turvallisuutta.

Strategian painopistealueina ovat:

- Houkutteleva asuinpaikka
- Hyvät palvelut
- Vahva elinkeinoelämä
- Toimiva kuntaorganisaatio

3 MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU JA OHJAUS

3.1 Kaavoitustilanne

3.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tulee voimaan 1.4.2018.

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet edistävät ympäristön kestävä kehitystä, erityisesti siirtymistä vähähiiliseen ja resurssitehokkaaseen yhteiskuntaan. Ne turvaavat luonnon monimuotoisuutta ja kansallisen luonto- ja kulttuuriperinnön säilymistä sekä luonnonvarojen kestävä hyödyntämistä ja merkittävien ympäristöhaittojen ehkäisemistä. Tavoitteet edistävät pitkällä aikavälillä taloudellista kasvua ja elinkeinojen kehittämisedellytyksiä sekä tukevat välillisesti kuntien ja valtion taloutta.

3.1.2 Maakuntakaavoitus

Maakuntakaavoituksella on keskeinen rooli valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden konkretisoinnissa. Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Maakuntakaavan hyväksyy maakuntavaltuusto. Maankäyttö- ja rakennuslain muutos, jonka mukaan ympäristöministeriö ei enää vahvista maakuntakaavoja, tuli voimaan 1.2.2016.

Leppävirran kunnassa on voimassa Leppävirran pohjoisosan valtatie 5 maakuntakaava (vahvistettu 27.11.2008), Pohjois-Savon maakuntakaava (vahvistettu 7.12.2011), Pohjois-Savon tuulivoima-
maakuntakaava (vahvistettu 15.1.2014) ja Pohjois-Savon kaupan maakuntakaava (vahvistettu 1.6.2016).

Pohjois-Savon maakuntakaava 2040; maakuntakaavan tarkistaminen 1. vaihe

Voimassa olevien maakuntakaavojen tarkistamisen tavoitteena on laatia Pohjois-Savon maakuntakaava 2040. Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 laaditaan kokonaismakuntakaavana kahdessa osassa. Tarkistamisen tavoitteena on saada aikaan kaavoista yksi kokonaisuus, samalla nostaa seudullisen maankäytön rajaa ja näin yleispiirteistä maakuntakaavaa. Tavoitteena on myös painottaa ja valita niitä maakuntakaavallisia keinoja, joilla tuetaan Pohjois-Savon maakuntastrategian toteutumista. Tavoitteena on, että ensimmäinen vaihe saadaan maakuntavaltuuston hyväksymiskäsittelyyn jo vuonna 2019.

3.1.3 Yleiskaavoitus

Yleiskaavan (MRL 5 luku) tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen ja toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaava voi olla luonteeltaan strateginen, aluevaraustyyppinen tai suoraan rakentamista ohjaava. Yleiskaavat laaditaan ensisijaisesti oikeusvaikutteisina, jolloin niiden tärkein vaikutus kohdistuu asemakaavoituksen ohjaamiseen.

Yleiskaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Oikeusvaikutteinen kaava mahdollistaa kaavan mukaisille rakennuspaikoille rakennuslupien myöntämisen ilman poikkeamis- tai suunnittelutarvemenettelyä.

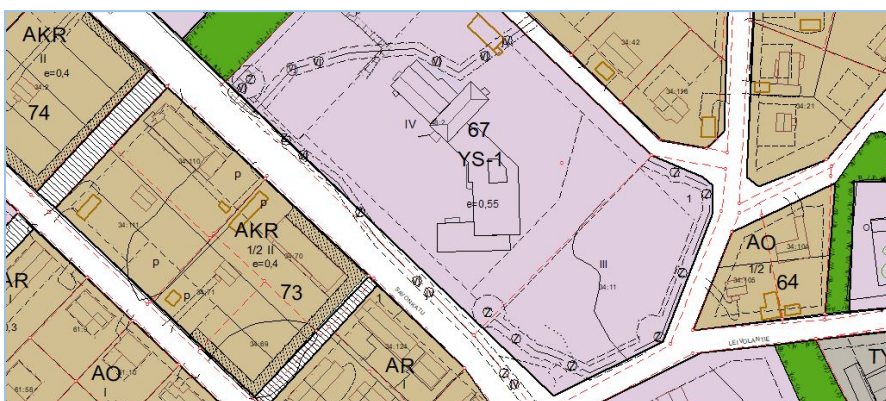
Rantayleiskaava laaditaan pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle (MRL 73 §). Ranta-alue ulottuu rantaviivasta sisämaahan päin niin pitkälle kuin rakentaminen tukeutuu vesistön käyttöön tai vetovoimaan. Ranta-alueen leveys on hallintokäytännössä usein arvioitu noin 200 metriksi, mutta maisemasta ja muista olosuhteista riippuen se voi vaihdella.

3.1.4 Asemakaavat

Asemakaava (MRL 7 luku) laaditaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten. Näistä asemakaava on kunnan laatima ja ranta-asemakaava laaditaan maanomistajan aloitteesta ja toimesta.

Asemakaavojen laadinta määritetään kaavoitusohjelmalla. Asemakaavan muutoksia laaditaan myös yksityisten tontinomistajien pyynnöstä. Asemakaavanmuutosten laatimis-, kuulutus- ja hallinnollisesta käsittelystä aiheutuvat kulut peritään tällöin kaavanmuutoksen hakijalta erillisen kaavan vireille tulohetkellä voimassa olevan kaavoitus- ja paikkatietopalvelutaksan perusteella.

Leppävirran kunnassa on kolme asemakaavoitettua taajamaa, Leppävirran Kirkonkylä (keskusta), Oravikoski ja Sorsakoski. Asemakaava-aluetta on yhteensä noin 975 hehtaaria.



Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavakartasta.

3.1.5 Asemakaavojen toteutuminen

Kirkonseutu

Kirkonkylän asemakaava-alueella rakentaminen tapahtuu pääasiassa kunnan omistamille tonteille. Leppävirran kunnalla on noin 60 tontin varanto kirkonkylän asemakaava-alueella. Kunnan omistamat rivitalotontit sijoittuvat Kauppilanmäelle ja Uitukan alueelle. Yksityisomistuksessa olevia omakotitontteja on kirkonkylän asemakaava-alueella vajaa 20 kpl ja rivi- ja kerrostalotontteja noin 15 kpl.

Teollisuusalueet sijoittuvat valtatie läheisyyteen. Kirkonkylän alueella vapaita yritystontteja on Kokoojantien-, Pohjukansalon-, Laakunlammen- ja Tervonlammen teollisuusalueilla sekä Nikkilänmäellä. Teollisuustonttien osalta kaavoitettu varanto on suurelta osin käytetty.

Oravikoski

Oravikosken asemakaava on väljä sisältäen runsaasti viheralueita. Asemakaava-alueella sijaitseva Kotalahden kaivosyhdyskunta kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY 2010).

Leppävirran kunnalla on Pitkäniemen asemakaava-alueella 5 omakotitalotontin varanto; tontit jäävät nykyisen valtatie melualueelle (tilanne 2017). Tonttien markkinointi tulee ajankohtaiseksi siinä vaiheessa, kun valtatie siirtyy uuteen maastokäytävään Oravikosken länsipuolelle.

Asemakaava-alueen vapaat teollisuustontit sijaitsevat pääasiassa entisellä kaivos- ja rikastamoalueella.

Sorsakoski

Sorsakosken asemakaava-alue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2010 Sorsakosken tehtaajien ja tehdasyhdyskunta).

Leppävirran kunnalla on Sorsakoskella kaikkiaan noin 40 omakotitalotontin varanto, joista kuudella tontilla on kunnallistekninen valmius (tilanne 2017). Sorsakosken vapaat, kunnan tarjoamat omakotitontit sijoittuvat Kiertopolun, Taivalmäen sekä Kanavan läheisyyteen. Rakentamattomia kunnan omistamia rivi- ja kerrostalotontteja on kolme. Yksityinen omakotitalovaranto on runsas, ollen noin 45 tonttia.

Kunnan omistamaa teollisuusaluetta on noin 2,1 hehtaaria ja yksityisomistuksessa olevia tontteja 3 kpl (tilanne 2017).

3.1.6 Ranta-asemakaavoitus

Ranta-asemakaava laaditaan ranta-alueille pääasiassa loma-asutusta varten (MRL 73 §). Maanomistajalla on oikeus teetättää ranta-asemakaava omistamilleen maille ja kunnalla on velvollisuus käsitellä kaavat viivytyksettä. Leppävirran kunnassa on reilu 50 hyväksyttyä ranta-asemakaavaa.

3.2 Suunnittelutarvealueet

Suunnittelutarvealueella (MRL 16 §) 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 suunnittelemana aiheuttaisi taloudellisesti, yhdyskuntarakenteellisesti tai ympäristöllisesti haitallista kehitystä.

Lain nojalla suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutustensa merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista laajempaa harkintaa.

3.3 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksellä (MRL 14 §) kunta voi antaa suunnitelmallisen rakentamisen kannalta tarpeellisia määräyksiä. Se on osa maankäytön ohjausjärjestelmää.

Leppävirran kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2009. Rakennusjärjestys ohjaa rakentamista maankäyttö- ja rakennuslain sekä asetuksen ohella, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

3.4 Kehittämisaalue

Kunta voi nimetä yhden tai useamman alueen kehittämisaalueeksi enintään 10 vuodeksi. Kehittämisaalueeksi voidaan nimetä rakennettu alue, jonka uudistamista, suojelemista, elinympäristön parantamista, käyttötarkoituksen muuttamista tai muuta yleistä tarvetta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi erityiset kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteet ovat tarpeen. Kehittämisaalueeksi voidaan nimetä myös rakentamaton alue, milloin sen rakentaminen on asunto- tai elinkeinopoliittisista syistä tarpeen ja sen toteuttaminen maanomistuksen pirstoutuneisuudesta, kiinteistöjaotuksen hajanaisuudesta tai muusta vastaavasta syystä edellyttää erityisiä kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteitä.

Kehittämisaalueella voidaan päättää sovellettaviksi erityisjärjestelyjä esim. kadunpidon ja muiden yleisten alueiden toteuttamisesta, kiinteistöjärjestelyistä, kehittämismaksusta ja laajennetusta etuusto-oikeudesta.

3.5 Rakennuskielto

Kuntakaavojen eli yleis- ja asemakaavojen laatimisvaiheessa kunta voi määrätä kaava-alueelle rakennuskiellon tai toimenpiderajoituksen. Niiden tarkoituksena on, että kaava-alue pysyy muuttamattomana suunnittelun ajan eikä kaavan toteuttamiselle aiheudu haittaa.

Rakennuskiellot ovat osa rakentamisen ohjausjärjestelmää. Niiden käyttämistä tulee harkita osana laajempaa keinovalikoimaa erityisesti sellaisilla alueilla, jotka tulevaisuudessa ovat yhdyskuntarakenteen todennäköisiä tai mahdollisia laajentumissuuntia.

4 MAAPOLITIIKAN TAVOITTEET

Kunnan maapolitiikka yhdessä yleiskaavoituksen ja muun alueidenkäytön yleispiirteisen suunnittelun kanssa on osa kunnan strategista kehittämistä. Maapolitiikka kytkeytyy tiiviisti kunnan asunto-, elinkeino- ja ympäristöpolitiikkaan. Maapolitiikan avulla luodaan edellytykset yhdyskuntarakenteen järjestelmälliselle kehittämiselle sekä varmistetaan kaavojen toteutuminen suunnitellusti. Onnistunut maapolitiikka on edellytys kunnan elinvoimaisuuden vahvistumiselle ja myönteiselle talouskehitykselle.

Maapolitiikan toimenpiteillä pyritään varmistamaan, että kaavoitetut tontit, rakennettu kunnallistekniikka, katuverkosto sekä kunnalliset palvelut, kuten koulut ja päiväkodit saadaan ajallaan kustannustehokkaasti käyttöön. Hankkimalla raakamaata ja luovuttamalla tontteja kysyntää vastaavasti kunta voi vaikuttaa tonttien hintatasoon, millä on vaikutusta asuntojen ja toimitilojen rakentamisen hintatasoon. Hajarakentamisen määrä ja sijoittuminen vaikuttavat yhdyskuntarakenteeseen ja kunnan palvelutuotantoon.

Maapoliittisen ohjelman tavoitteena on

- ❖ tukea laadittujen strategioiden toteuttamista
- ❖ ohjata yhdyskuntarakenteen kehittymistä ja toteutumista ekologisesti, kulttuurisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävässä kehityksessä mukaisesti:
 - edistämällä olemassa olevan kunnallistekniikan ja kunnallisen palveluverkon hyödyntämistä
 - suuntaamalla rakentamista yhdyskuntarakenteen kannalta edullisille alueille, jotka ovat kunnan kehityksen kannalta merkittäviä
 - tiivistämällä yhdyskuntarakennetta vajaasti rakennetuilla asemakaavoitetuilla alueilla
 - kehittämällä tonttimarkkinointia
 - luomalla edellytykset hajarakentamiselle
 - turvataan, että kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita (MRL § 39 ja 54) sekä rakentamatonta ranta-aluetta
- ❖ tukea myönteistä väestökehitystä
 - uusien asukkaiden saaminen valttina sijainti ja saavutettavuus, maaseutu-
mainen väljä ja luonnonläheinen asuminen, työpaikat ja palvelut
- ❖ varmistaa kuntalaisten yhdenvertaisuusperiaatteen toteutuminen maankäyttö- ja rakennuslain mukaan
- ❖ varmistaa riittävä, kysyntää vastaava, kohtuuhintainen ja monipuolinen tonttitarjonta
- ❖ huolehtia kaavoituksen ajantasaisuudesta ja ennakoitavuudesta
- ❖ huolehtia raakamaan saatavuudesta yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin
- ❖ tehokkaan, toimivan ja kilpailukykyisen kunta- ja palvelurakenteen edistäminen
- ❖ varautuminen ilmastonmuutokseen

5 MAAPOLITIIKAN KEINOT

5.1 Maan hankinta

5.1.1 Vapaaehtoinen kiinteistökauppa ja maanvaihto

Kunta hankkii aktiivisesti vapaaehtoisilla maakaupoilla tai -vaihdoilla raakamaavarannon vaihtoehtoisen asunto- ja työpaikkatuotannon toteuttamiseksi. Ensisijaisesti maanhankinta kohdistetaan taa-
jamien laajenemisalueille ennen asemakaavoitusta, toissijaisesti laajenemisalueiden ulkopuolelle
rakennus- ja vaihtomaaksi. Raakamaan hankinnalla kehitetään kunnan yhdyskuntarakenteen suun-
taa, vaikutetaan asumisen ja yrittämisen hintatasoon, kohdellaan maanomistajia tasapuolisesti kaa-
varatkaisuissa sekä varmistetaan riittävä virkistysalueiden toteutuminen.

Raakamaan hinnoittelussa maa- ja metsätalousmaan arvon lisäksi huomioidaan mm. puusto, maape-
rän rakennettavuus, ympäristöarvot, maaperän pilaantuminen ja yleiskaavallinen näkemys.

5.1.2 Etuosto-oikeuden käyttäminen

Kunnalla on etuosto-oikeus kunnan alueella tapahtuvissa kiinteistökaupoissa yhdyskuntarakenta-
mista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Etuosto-oikeus koskee erinäisin rajoituksin yli
5000 m²:n suuruisia kauppia.

5.1.3 Lunastuslupa perustuvat lunastukset

Mikäli vapaaehtoisin kaupoin ei saada riittävän ajoissa hankituksi kuntakehityksen
vaatimia alueita kunnalle, käytetään lunastusta (MRL 99§). Kunnalla on mahdollisuus maanhankin-
taan lunastamalla seuraavissa tapauksissa:

- ❖ lunastuslupa perustuva lunastaminen yhdyskuntarakentamista varten
- ❖ rakentamiskehotukseen perustuva lunastaminen
- ❖ yleisen alueen ja yleisen rakennuksen tontin lunastaminen
- ❖ kiinteistönmuodostamislain mukainen tontinosan lunastaminen

5.2 Kaavojen toteutumista edistävät keinot

5.2.1 Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero

Rakentamattomien asuntotarkoituksiin kaavoitettujen kunnallistekniikan piirissä olevien tonttien
käyttöön saamiseksi kunnanvaltuusto voi määrätä koko kunnan aluetta koskevan rakentamattoman
rakennuspaikan veroprosentin, joka on vähintään 2,00 prosenttia ja enintään 6,00 prosenttia
kiinteistön verotusarvosta (Kiinteistöverolaki 12 a §, 8.11.2016/970).

5.2.2 Rakentamiskehotus

Kunta voi antaa rakentamiskehotuksen (MRL 97 §) yksityisen omistamalle asemakaavan mukai-
selle rakennuspaikalle, jos se on määrällisesti tai laadullisesti vajaarakennettu. Jos rakentamiskeho-
tusta ei noudateta kolmen vuoden kuluessa, on kunnalla oikeus lunastaa asemakaavan mukainen
tontti, mikäli sille on tarvetta kunnan palvelutuotantoa ja elinkeinorakentamista varten.

5.2.3 Tontinosan lunastus

Tontinosan lunastusta (KML 62 §) voidaan käyttää silloin kun tontin 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 pääsääntöisesti Maanmittauslaitokselta.

5.2.4 Yleisten alueiden luovuttaminen kunnalle

Yleisiä alueita ovat mm. kadut, torit, puistot ja urheilualueet. Yleisen alueen käyttötarkoitus määrätään asemakaavassa. Ennen kuin kunnan käyttöön osoitettuja yleisiä alueita lähdetään toteuttamaan, tulee kunnan saada alueet omistukseensa.

Kunta 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 (MRL 96 §).

Korvauskysymykset, joista asianosaiset eivät ole sopineet, ratkaistaan ns. lunastuslain (Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta) mukaisessa lunastustoimituksessa.

5.2.5 Katualueen ilmaislouvutusvelvollisuus

Korvauksetta luovutettava ensimmäisen asemakaavan mukaisen katualueen enimmäispinta-ala on enintään 20 % maanomistajan kaava-alueella olevasta maasta tai enintään maanomistajalle tuleva rakennusoikeuden määrä (MRL 104 §). Poikkeuksena on rakennuslain nojalla voimaan tullut rakennuskaava, joka on voimassa asemakaavana, ilman sitovaa tonttijakoa Näiden kaavojen osalta ilmaislouvutusvelvollisuus on 10 % (MRL 213 §). Ilmaislouvutusalueen enimmäispinta-alan ylittävästä määrästä suoritetaan täysi korvaus. Ilmaiseksi luovutettavan katualueen arvo luetaan maanomistajan osasuorituksiksi maankäyttösopimuksessa tai kehittämiskorvauksessa.

Jos asemakaavamuutoksessa korvauksetta kunnan omistukseen tullut katualueen osa liitetään takaisin edelleen samalla omistajalla olevaan tonttiin, luovuttaa kunta tämän pääsääntöisesti korvauksetta.

5.3 Erityiset maapolitiikan keinot

5.3.1 Maankäyttösopimukset

Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä käyttötarkoituksen muutoksen tai rakennusoikeuden lisäyksen johdosta, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin (MRL 91 a §). Korvauksesta sovitaan ensisijaisesti maanomistajan ja kunnan välisellä maankäyttösopimuksella. Maankäyttösopimuksella ei voida sitovasti sopia kaavan sisällöstä (MRL 91 b §).

Maankäyttösopimuksesta neuvotellaan tapauskohtaisesti kaavoituksen käynnistymisen jälkeen. Varsinainen sopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Sopimus allekirjoitetaan ja mahdollinen vakuus korvaussummasta vastaanotetaan ennen kaavan hyväksymistä. Perittävällä korvauksella maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisesta kunnalle aiheutuneisiin kustannuksiin. Rahana maksettavan korvauksen lisäksi kunnalle tuleva vastike voi muodostua maanluovutuksista.

5.3.2 Kehittämiskorvaus

Jos merkittävää hyötyä kaavoituksesta saavan maanomistajan kanssa ei ole päästy sopimukseen kaavoituksen kustannuksen korvauksesta maankäyttösopimuksella, voi kunta kaavan hyväksymisen jälkeen päättää kehittämiskorvauksen käyttämisestä (MRL 91 c §).

Kehittämiskorvausta ei saa määrätä maanomistajalle, jonka omistamille alueille osoitetaan asema-kaavassa rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen eikä rakennusoikeuden tai rakennusoikeuden lisäyksen määrä ylitä 500 kerrosneliömetriä.

5.3.3 Sopimukset kunnan maata kaavoitettaessa

Kunta voi tehdä sopimuksen rakennusliikkeen tai muun kehitysyhtiön kanssa koko tontintuotantoketjun toteuttamisesta kunnan omistamilla mailla. Sopimuskumppani vastaa alueen suunnittelusta yhdessä kunnan kanssa sekä huolehtii kunnallistekniikan rakentamisesta ja saa vastikkeeksi tonttimaata.

5.4 Kunnan maaomaisuuden hallinta

5.4.1 Vuokratonttien hallinta

Kunnan vuokralle antamia asuinrakennusten rakennuspaikkoja on 85 kpl, joiden vuokra-aika on 50 vuotta. Kerros- ja rivitalotonttien vuokrasopimuksia on 41 kpl, joista valtaosa Leppävirran Kiinteistö Oy:n asuntoyhtiöitä. Vuokrasopimukseen sisältyy vuokralaisen vuokra-alueen osto-oikeus. Teollisuustontteja on vuokrattu 47 kpl. Lyhytaikaisia vuokrasopimuksia esim. laidunmaiksi on noin 9 kpl ja metsästysmaita on vuokrattu metsästysseuroille 23 kpl (tilanne 2017).

Kunnanvaltuusto päättää pitkäaikaisten vuokrasopimusten perusvuokran, joka on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuokra-alueiden vuokranperinnän kunnassa hoitaa taloustoimisto.

5.4.2 Yleisten alueiden hallinta

Asemakaavan mukaisia puistoja ja yleisiä alueita ei myydä eikä vuokrata tontteihin lisämaaksi ilman kaavamutosta. Lyhytaikainen vuokraus voi olla mahdollista, jos se ei estä alueen kaavan mukaista käyttöä.

5.4.3 Hallintokuntien käytössä olevien alueiden optimointi

Kunnan maaomaisuutta on muun muassa liikunta-, päiväkot-, koulutus- ja teknisen huollon palvelujen tuottajien käytössä. Kunnan eri hallintokuntien käytössä olevista maa-alueista ei peritä vuokraa.

5.4.4 Kunnan tonttivarannon edelleen kehittäminen

Yleisille rakennuksille varattujen alueiden tarpeellisuus ja mahdollisesti muuttaminen esim. asuin- käyttöön soveltuviksi on harkittava yleiskaavoituksen yhteydessä.

5.4.5 Maaomaisuuden hallintajärjestelmä ja suhde kirjanpitoon

Kirjanpidossa on kunnan omistamat maa- ja vesialueet kokonaisuutena, jossa huomioidaan kirjanpito vuoden myyntien ja ostojen erotus.

Maa- ja vesialueista on luetteloitu kohteittain kiinteistön yksilöintitieto, pinta-ala, hankintameno ja – ajankohta. Muutokset luettelossa huomioidaan vuosittain.

5.5 Tonttien luovutus

Asemakaavan mukaiset asuinrakennus- ja elinkeinotontit sekä haja-asutusalueen rakennuspaikat luovutetaan myymällä tai vuokraamalla määräajaksi rakentajille hallituksen päättämällä hinnoilla. Luovutushintaan vaikuttavat kohteen sijainti, pinta-ala ja rakennettavuus sekä kaavamääräykset. Rantatontit myydään tarjousten perusteella, jolloin kunnanvaltuusto päättää tonttien pohjahinnan.

Luovutuksen ehtona on rakentaminen kolmen vuoden kuluessa kaupanteosta. Rakentamattoman tontin edelleen myynti on kielletty ilman kunnan suostumusta.

5.6 Tonttien välitys ja markkinointiyhteistyö

Yksityisillä maanomistajilla on mahdollisuus ilmoittaa myytävänä olevista rakennuspaikoistaan kunnan tonttimarkkinoinnissa. Kunta markkinoi omistamiaan tontteja aktiivisesti.

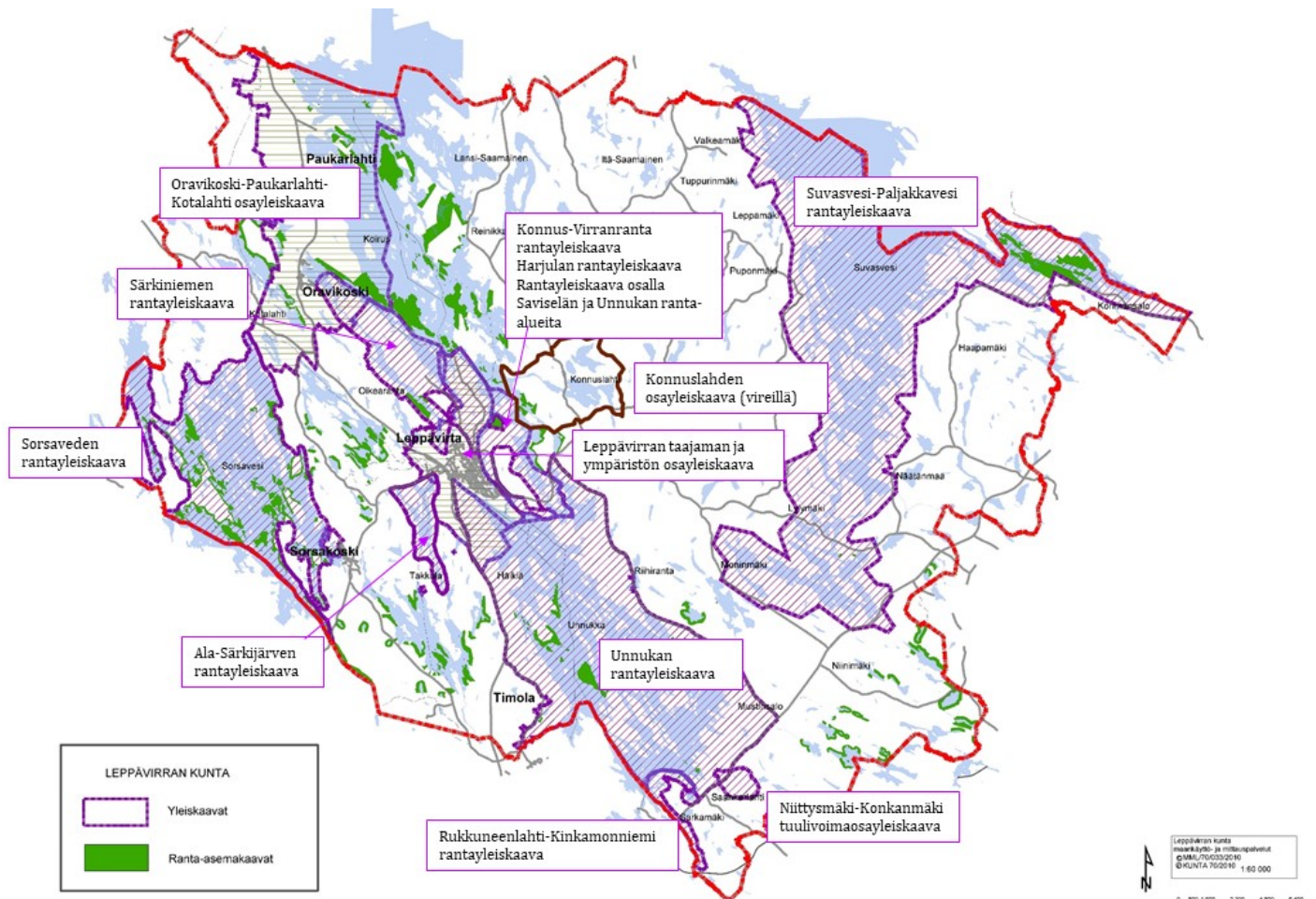
6 KAAVALLISET KEINOT TAVOITTEIDEN SAAVUTTAMISEKSI

6.1 Yleiskaavoitus

Maakuntakaavat ohjaavat yleiskaavallista suunnittelua. Leppävirran kunnassa ei ole koko kunnan kattavaa yleissuunnitelmaa /strategista yleiskaavaa.

Yleiskaavoitettaviin alueisiin kuuluvat maapolitiikan tällä kaudella seuraavat alueet: VT5 Leppävirran taajaman kohta, Konnuslahti, Timola sekä seuraavina kohteina Koiruksen itäpuolinen ranta-alue. Leppävirran kunnan alueella on rantaviivaa noin 2 250 kilometriä, josta kaavoittamatta on vielä merkittävä osa.

Yleiskaavatyöt priorisoidaan ja ohjelmoidaan vuosittain laadittavassa kaavoitusohjelmassa.



Kuva 6. Yleiskaava-, rantayleiskaava ja ranta-asemakaava-alueet. Yleiskaava- ja rantayleiskaava-alueita on 715 km².

6.2 Asemakaavoitus

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan (MRL 60 §) kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaista suuntaa ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden, tietyin edellytyksin yli 13 vuotta vanhojen asemakaavojen uudistamiseksi. Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla kunnan kehityksen edellyttämällä tavalla.

Kunnan asemakaavoista kirkonkylän alueella on edelleen osittain voimassa Kirkonseudun rakennuskaava vuodelta 1971, jota on muutettu vuosien saatossa useaan otteeseen. Viimeisin asemakaava ja asemakaavan muutos koskevat kirkonkylän keskusta-alueetta (2017). Sorsakosken rakennuskaava on vuodelta 1973 ja Oravikosken rakennuskaava vuodelta 1985. Pienempiä asemakaavamuutoksia on runsaasti vahvistettu vuosien 1970 – 2000 aikana.

Uusien asemakaavoitettavien alueiden tavoitteellinen sijainti käyttötarkoituksen mukaan:

- ❖ Asuminen: Oravikosken vanha asemakaava-alue, Konnuksentien alkuosa
- ❖ Julkiset palvelut: taajamien keskusta-alueet
- ❖ Kaupan palvelut: päivittäistavarakauppaa taajamien keskusta-alueille, erikoistavara-kauppaa taajamien yhteyteen
- ❖ Elinkeinotoiminta: Riikinnevan alue, Nikkilänmäki, VT5-tien risteysalue, Oravikoski

6.2.1 Laatatavoitteet

Rakentamista ohjataan alueittaisilla rakennustapaohjeilla, jotka laaditaan vain taajamien keskeisille alueille. Asemakaavan yhteydessä laadittuja rakentamistapaohjeita tulee noudattaa yhtenäisen, alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivan ja kestävä rakentamisen saavuttamiseksi. Rakennettaessa taajamakuvan kannalta merkittäville kohdille rakennuspaikkojen luovutuksessa edellytetään erityisen hyvää suunnittelun tasoa.

Yritystoiminnan/teollisuustoiminnan rakennuspaikkoja luovutettaessa sen saajalla tulee olla kunnan hyväksymä rakennuspaikan käyttösuunnitelma.

Rakentamisen tulee olla energiatehokasta.

7 HAJARAKENTAMISEN OHJAAMINEN

Leppävirran kunta suhtautuu hajarakentamiseen ja käyttötarkoituksen muutoksiin sallivasti. Myös kyläalueiden ulkopuolelle mahdollistetaan haja-asutusluonteista pysyvää asutusta.

Hajarakentaminen ja käyttötarkoituksen muutokset sallitaan maankäyttö- ja rakennuslain määrittelemissä puitteissa.

7.1 Hajarakentaminen

Hajarakentamisen ohjaamisessa keskeinen väline on rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksessä tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa voidaan osoittaa suunnittelutarvealueet, joilla tarvitaan tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa. Tarve voi syntyä rakentamisen määrän ja laadun perusteella, jolloin on ryhdyttävä erityisiin toimenpiteisiin esim. teiden sekä vesi- ja viemärijohdon rakentamiseen. Myös ympäristövaikutusten merkittävyys edellyttää laajempaa harkintaa. Mahdollista on osoittaa myös koko kunnan hajarakennusalue suunnittelutarvealueeksi.

Maapolitiikan avulla ohjataan hajarakentamista edullisuusvyöhykkeillä. Leppävirran kunnan maaseutualueet jaetaan edullisuusvyöhykkeisiin palvelujen, olemassa olevan asutuksen, etäisyyksien ja verkostojen (vesihuoltoverkosto, tiestö) suhteen. Hajarakentaminen voi olla kyliin sijoittuvaa tiiviimpää hajarakentamista tai hajaantuneempaa hajarakentamista. Kun hajarakentamista ohjataan kyliin ja kyläkeskusten läheisyyteen, vältetään yhdyskuntarakenteen hajautumista ja palvelutarjonnan vaikeutumista.

Maankäytön ohjausjärjestelmän, kuten myös maaseuturakentamisen ohjaamisen tulee perustua maanomistajien tasapuoliseen ja yhdenvertaiseen kohteluun. Vyöhyketarkasteluperiaatteen mukaan keskeisimmille alueille sallitaan rakentamista muita alueita enemmän. Mikä on sallittua yhdelle, sen tulee olla sallittua myös toiselle vertailukelpoisessa asemassa.

7.2 Maaseudun rakennuspaikkamäärän mitoitusperiaatteet

Mitoitusperiaatteet koskevat vain sisämaan rakentamista. Mitoitusperusteet eivät ole voimassa rantavyöhykkeellä, jolla rakentamisen tulee perustua kaavoitukseen ja kaavoittamattomilla ranta-alueilla emätilaperiaatteen mukaiseen rantaviivan pituuteen. Tarkastelun ulkopuolelle on jätetty myös asemakaavoitetut Kirkonkylän, Sorsakosken ja Oravikosken taajama-alueet sekä Oravikoski-Paukarlahti-Kotalahti osayleiskaava-alue, jolle on laadittu erilliset mitoitusperusteet. Mitoitusperusteet edistävät OrPaKo -alueen kehittämistä monimuotoisena asuinalueena.

Mitoitusperiaatteet on tarkoitettu valmisteluohjeeksi, jota käytetään apuna ratkaistaessa yksittäisiä lupa-asioita ja tilakohtaisia rakennuspaikkaselvityksiä.

Nykytilanne

Leppävirran maaseutualueet voidaan jakaa kolmeen tyyppiin. Valtatien 5 varrella ja sen vaikutusalueella on sekä selkeää kylärakennetta ja kylien välissä harvemmin asuttuja alueita. Koiruksen itäpuolella selkeästi rajautuvia kyläalueita on Konnuslahden lisäksi Vehmersalmentien varrella. Muualla maaseutualueilla asutus levittäytyy tasaisesti pääasiassa olemassa olevan tieverkon varsille ja selkeää kylärakennetta ei ole rajattavissa.

Viimeisen viiden vuoden aikana haja-asutusalueelle on valmistunut 50 uutta omakotitaloa. Maaseuturakentaminen on suuntautunut pääasiassa valtatie 5 vaikutusalueelle: Timola, Kirkonkylän ympäristö, Kotalahti, Oravikoski, Paukarlahti alueille.

Kouluverkolla on keskeinen merkitys maaseudun palvelujen kannalta. Tällä hetkellä toiminnassa on Konnuslahden, Kurjalan ja Timolan kyläkoulut, joissa oppilaita on yhteensä noin 130. Koulukuljetuksen piiriin kuuluu noin 90 % tästä oppilasmäärästä. Kurjalan koulun yhteydessä toimii myös esikoulu, jossa käy vajaa 10 esikoululaista.

Kaupan palveluita löytyy Konnuslahdesta ja Tuppurinmäestä.

Maaseudun sisämaa-alueilla rakennuspaikkojen lukumäärä ilman kaavoitusta on ratkaistu tilakohtaisesti pinta-alapohjaisen mitoitustarkastelun avulla haja-asutusperiaatteiden mukaisesti. Emätilatarkastelu on yleensä ulotettu rakennuslain voimaan tulon (1959) saakka.

Edullisuusvyöhykkeet

Leppävirran kunnan maaseutualueet jaetaan edullisuusvyöhykkeisiin palvelujen, olemassa olevan asutuksen, etäisyyksien ja verkostojen, kuten vesihuoltoverkoston ja tiestön suhteen. Edullisuusvyöhykkeiden rajaukset on esitetty liitekartalla.

Mitoitus kytkeytyy edullisuusvyöhykkeisiin siten, että keskeisimmille alueille on perusteltua sallia rakentamista muita alueita enemmän. Mitoitusperiaatteista voidaan kuitenkin poiketa, mikäli maanomistajien tasapuolinen kohtelu esimerkiksi yhdyskuntarakenteessa tapahtuneiden muutosten perusteella sitä edellyttää.

Taulukko 4. Periaatteet maaseuturakentamisen edullisuusvyöhykkeistä.

Mitoitusvyöhyke	Kuvaus
I	Sijainniltaan edulliset kylä- ja tienvarsialueet, joille on jo muodostunut kylämäistä asutusta, ne tukeutuvat luontevasti olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja ne sijaitsevat kohtuullisella työssäkäynti- ja asioimisetäisyydellä Leppävirran kuntakeskuksesta ja Kuopion ja Varkauden kaupungeista. Alueet sijaitsevat vesihuolto-/vesijohtoverkon toiminta-alueella: Timolan kyläalue, Nikkilänmäki, Mustansalo, Kotalahti ja Konnuslahti
II	Taajama-alueisiin /vahvoihin kyläkeskuksiin tukeutuvat alueet ja kylien lievealueet, jotka sijaitsevat pääasiassa vesijohtoverkon toiminta-alueella tai sen läheisyydessä: Sarkamäki, Timolan tienvarsi-Poijinpelto, Nikkilänmäen lievealueet, Mustansalon kyläalue ja Mökkikylä
III	Haja-asutusvyöhyke sekä alueet, jotka ovat mahdollisia taajaman laajenemissuuntia: Suurin osa maaseutualueista sekä Timolan eteläosa, Konnuksen alue ja Leppäsalo Heinävedentien ympäristön osalta
IV	Asemakaavoituksen laajenemisalueet: Paajalanmäen pohjoisosa ja Konnuksentien alkuosa

Mitoitus

Rakennuspaikkojen lukumäärä lasketaan mitoitussyöhykekohtaisesta mitoitustilavasta, joka ilmaisee kutakin tilan uutta rakennuspaikkaa varten tarvittavan hehtaarimäärän. Rakennuspaikkaa kohden tarvittavan pinta-alan mitoitustilavuus on porrastettu siten, että tilan kaksi ensimmäistä uutta rakennuspaikkaa edellyttävät vähemmän maapinta-alaa kuin kolmannesta kuudenteen. Seitsemännestä eteenpäin uudet rakennuspaikat vaativat eniten pinta-alaa. Porrastuksella mahdollistetaan myös pienempien tilojen rakentamismahdollisuuksien joustava toteuttaminen.

Vuoden 1959 jälkeen muodostetut rakennuspaikat sekä myönnetyt rakennus- ja poikkeusluvut luetaan käytetyksi rakennusoikeudeksi. Jo muodostettujen rakennuspaikkojen lasketaan kuluttavan tilan rakennusmahdollisuuksiin vaikuttavaa pinta-alaa 1,5 hehtaaria.

Yleisesti määriteltujen mitoituspisteiden lisäksi tapauskohtaisessa tarkastelussa tulee ottaa huomioon myös maaston rakennettavuus, luonnonympäristö ja maisema-arvot, sijainti taajaman lievealueella sekä yhdyskuntarakenteen tiivistyminen. Mitoituspisteet eivät ohita mahdollisia muun lainsäädännön asettamia rakentamisrajoituksia. Vyöhykekohtaiset uusien rakennuspaikkojen mitoitukset ovat:

Vyöhyke	Tilan uudet rakennuspaikat 2017 - (ha/rakennuspaikka)		
	1. - 2. uusi rak.paikka	3. - 6. uusi rak.paikka	7. - rak.paikkaa
I	1 - 2 ha/rak.paikka	2 - 3 ha/rak.paikka	3 - 4 ha/rak.paikka
II	1 - 2 ha/rak.paikka	3 - 4 ha/rak.paikka	5 ha/rak.paikka
III	3 - 4 ha/rak.paikka	5 ha/rak.paikka	10 ha/rak.paikka
IV	5 ha/rak.paikka *)	-	

*) Rakentaminen aiheuttaisi epädullista yhdyskuntakehitystä tai saattaisi vaikeuttaa alueen kaavoitusta.

Jos III vyöhykkeelle rakennushankkeessa toteutetaan yhteinen vesihuollonjärjestelmä, voidaan mitoituksena käyttää I vyöhykkeen mukaista mitoitusta.

Esimerkkejä:

Vyöhyke I: 5,5 ha rakentamaton tila josta ei ole muodostettu rakennuspaikkoja vuoden 1959 jälkeen. Rakentamismahdollisuudeksi tulee 3 rakennuspaikkaa. Kaksi uutta paikkaa (1. ja 2. uusi) kuluttavat mitoituspinta-alaa $2 \times 1,5 \text{ ha} = 3 \text{ ha}$, jolloin jää 2,5 ha, mikä oikeuttaa vielä 3. rakennuspaikkaan (3.– 6. rak.paikka edellyttää taulukon mukaan, 2-3 ha pinta-alaa/rak.paikka, vyöhykkeellä I).

Vyöhyke III: 22 ha:n tila, jolle on muodostettu vuoden 1959 jälkeen 1 rakennuspaikka. Rakentamismahdollisuudeksi tulee 4 uutta paikkaa. Tämä saadaan vähentämällä 22 ha:sta ensin olemassa olevan rakennuspaikan vaikutus $1 \times 1,5 \text{ ha} = 1,5 \text{ ha}$, mitoituspinta-alaa jää 20,5 ha. Ensimmäinen uusi paikka (taulukosta 1. ja 2. uusi rak.paikka) kuluttaa mitoituspinta-alaa $1 \times 3,5 \text{ ha} = 3,5 \text{ ha}$, jolloin pinta-alaa jää 17 ha, mikä oikeuttaa vielä 3 uuteen rakennuspaikkaan ($3 \times 5 \text{ ha} = 15 \text{ ha}$). Jäljelle jää vielä 2 ha, mikä ei oikeuta uuteen rakennuspaikkaan.

Enintään 2-4 rakennuspaikkaa on vähäistä rakentamista. Suuremman tonttimäärän muodostaminen saattaa vaikeuttaa mahdollista tulevaa kaavoitusta.

Vyöhykkeelle IV ei voi muodostaa kahta enempää uusia paikkoja.

Rakennuspaikan rakennusoikeus määritellään rakennusjärjestyksen tai kaavan mukaisesti.

7.3 Käyttötarkoituksen muutos

Loma-asuntojen ympärivuotinen käyttö on lisääntynyt viime vuosien aikana. Kunnalla on mahdollisuus osoittaa kaavoissaan rannoille alueita vakituista asumista varten tai määritellä kriteereitä, joiden perusteella loma-asunto voidaan muuttaa vakituisiksi asunnoksi.

Loma-asunnon muuttamisen mahdollisuus vakituisiksi asunnoksi tutkitaan poikkeamisluvalla tai kaavoituksen kautta.

Asuinrakennus, joka on muuntunut muuhun käyttötarkoitukseen rekisteritietojen muokkauksessa, voidaan muuttaa asuinrakennukseksi omistajan pyynnöstä rakennusvalvonnan rekisteröintimerkin-

tänä. Muutosta ei tehdä rekisteröintimerkintänä, jos käyttötarkoitus on muutettu omistajan toimesta rakennuslupamenettelyssä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 129 a §:n (21.4.2017/230) mukaan kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajanasunnon muuttaminen pysyväan asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa. Rakennusjärjestyksen määräys voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Leppävirran kunnan alueella on noin 3 000 loma-asuntoa ja vuosittain muutuskyselyjä ja -hakemuksia käsitellään noin 10.

Loma-asunnon muuttaminen ympärivuotiseksi asutukseksi voi tukea kunnan asukasluvun ja maaseudun kehittämistä. Leppävirran kunta suhtautuu lähtökohtaisesti myönteisesti käyttötarkoituksen muutokseen seuraavat asiat huomioiden.

Käyttötarkoituksen muutos on mahdollinen poikkeamiskäsittelyllä liitekartan mukaisilla alueilla, kun lupakäsittelyssä huomioidaan seuraavat näkökohdat (liitekartta, johon sijaintitarkastelu on jo tehty).

- ❖ Tasapuolinen kohtelu rakennuspaikan ominaisuudet huomioiden
- ❖ Ranta-asemakaava- tai yleiskaava-alueella kokonaisuus huomioon: tasapuolisuus, kaavan periaatteet mitoituksessa, ympäröivä maankäyttö (MRL 73 §)
- ❖ Mikäli lisääntyvä pysyvä asuminen aiheuttaa taajamoitumispaineita, tulee maankäyttö ratkaista kaavoituksen keinoin. Luparatkaisussa huomioidaan yhtenäiset perusteet myönteiselle linjaukselle
- ❖ Rakennusjärjestyksen mukaiset rakennuspaikan ominaisuudet ja koko (rakennuspaikan minimikoko 5 000 m², rakennettavuus)
- ❖ Varsinaisen rakennuksen sopivuus vakituiseen asumiseen ratkaistaan rakennusluvalla.

Muilla alueilla käyttötarkoituksen muutoksia myönnetään poikkeamispäätöksillä tapauskohtaisen harkinnan perusteella. Lupakäsittelyssä huomioitavia näkökohtia edellisten lisäksi ovat:

- ❖ olemassa oleva yhdyskuntarakenne (sama käyttötarkoitus lähietäisyydellä olevilla kiinteistöillä, kylärakenne, infra),
- ❖ ranta-asemakaavoitetuilla alueilla koko kaava-alueen tasapuolinen kohtelu
- ❖ tulevan kaavoituksen huomioiminen

8 MAAPOLIITTISEN OHJELMAN SEURANTA

Vuosittain talousarviovalmistelun yhteydessä laaditaan yksityiskohtaisempi maankäytön toteuttamisohjelma, jossa tarkennetaan ja määritellään maapoliittisen ohjelman vuosittaiset tavoitteet, kuten lähiajan yleis- ja asemakaavahankkeet. Samalla arvioidaan tonttien luovutuksen aikataulu. Tonttien hinnoittelu hyväksytään hallintosäännön mukaan.

Ohjelman toteutumisen varmistamiseksi osoitetaan riittävät resurssit sekä maankäytön suunnitteluun, että maapolitiikan hoitamiseen.

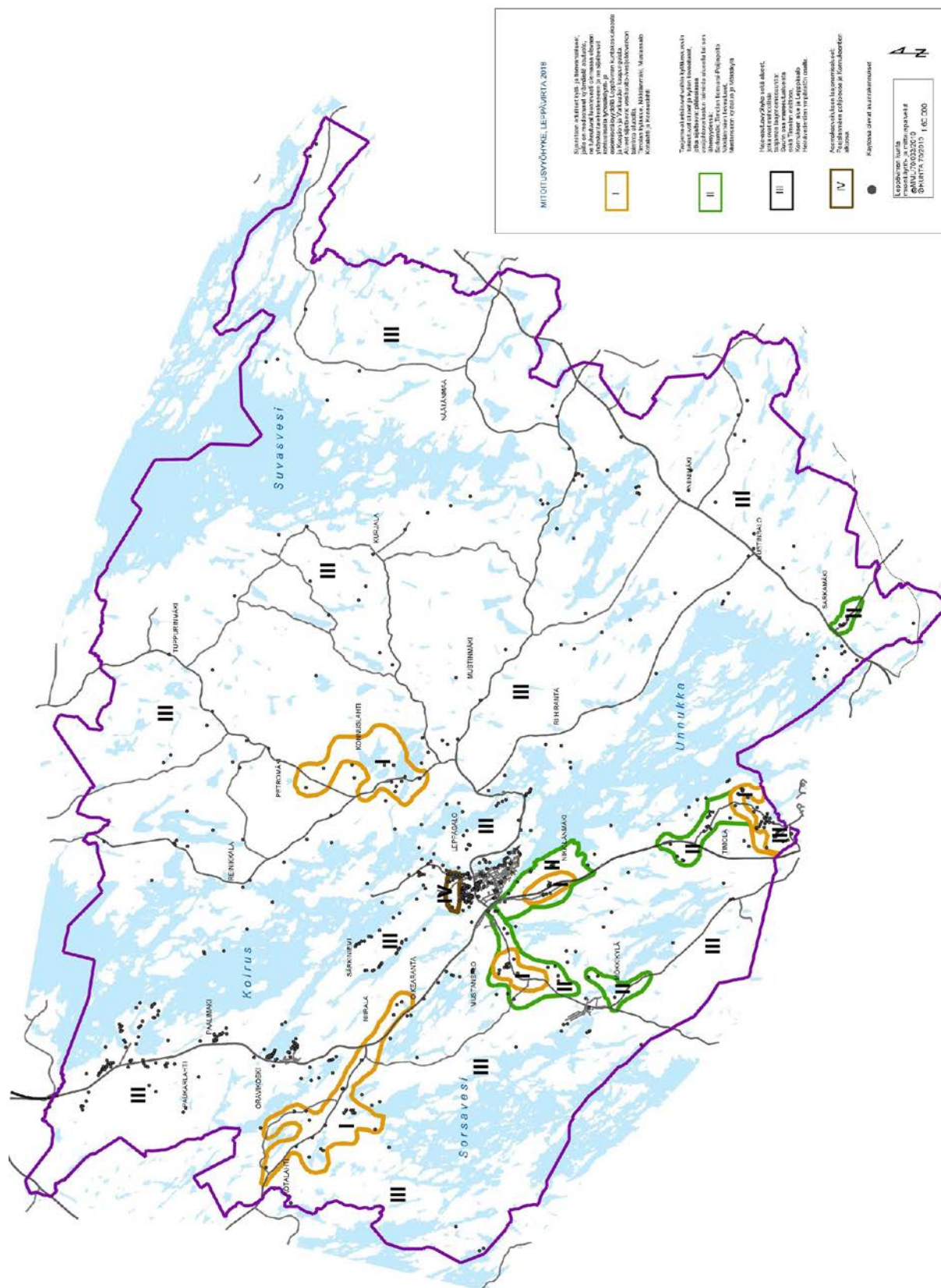
Maapoliittisen ohjelman seuranta sisältää mittarit, joilla tavoitteiden saavuttamista mitataan. Toteutumisen seurannan mittareita ovat:

- raakamaavarannon kehittyminen
- tonttien myynti- ja vuokratulojen kehittyminen
- luovutettavien tonttien lukumäärät
- maankäytön toteuttamisohjelman toteutuneisuus ja sen muutokset ohjelmakaudella.

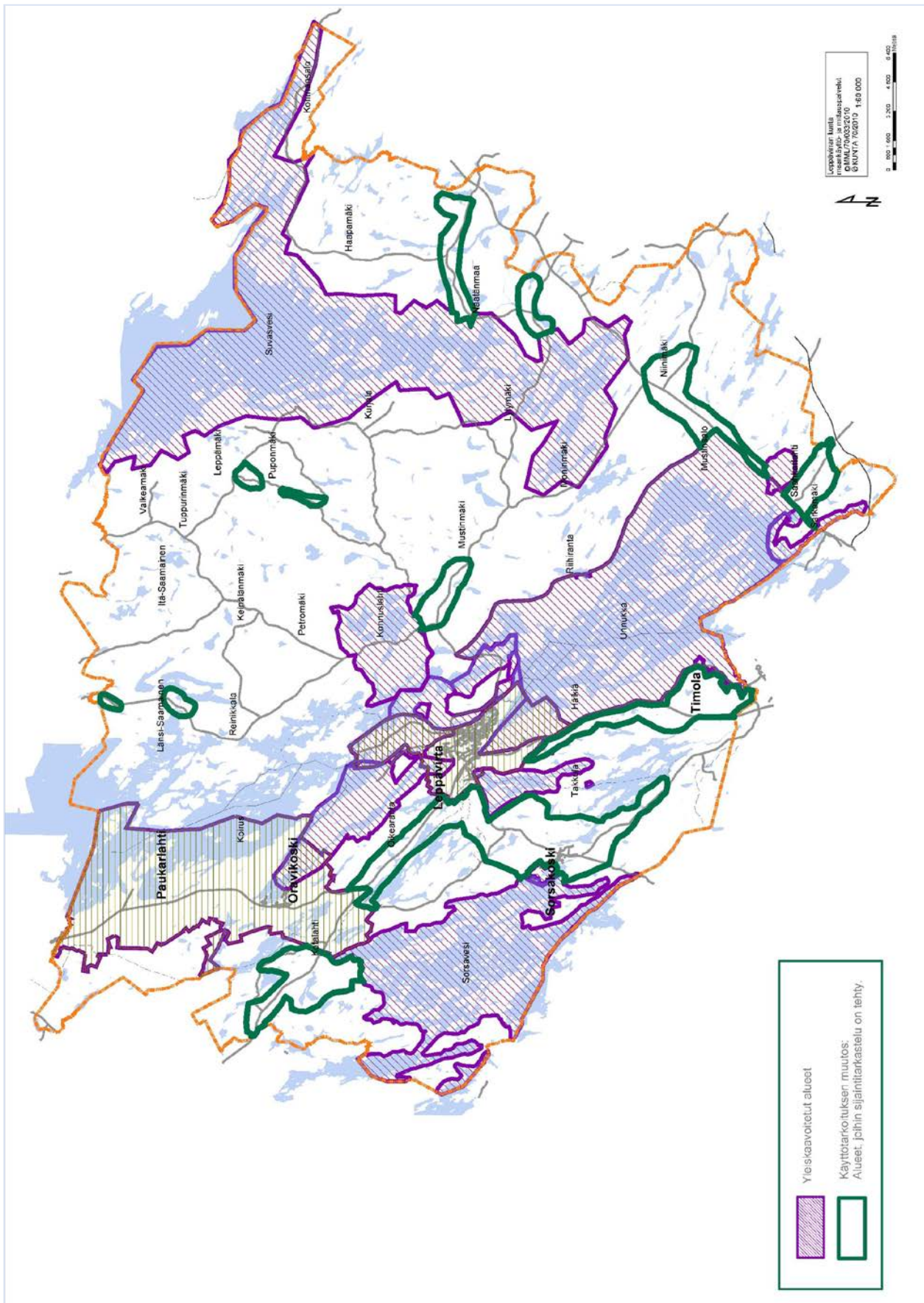
Mittareiden lisäksi voidaan listata, mitä esitetyistä maapoliittisista keinoista on käytetty ja minkälaisin tuloksin.

Leppävirran kunta

Maaseudun rakennuspaikkamäärän mitoitusperiaatteet, vyöhykejako



Leppävirran kunta
Käyttötarkoituksen muutos poikkeamiskäsittelyllä



Lähtöaineistona on käytetty:

Haja-asutuksen kestävä vesihuolto ja arvio toimintaedellytyksistä vuoteen 2030. Suomen ympäristökeskus SYKE. 2012. Haveke –hankkeen kuntakuvaus, Leppävirta.

<http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=16909&lan=fi> -Mökistä vakituiseksi asunnoksi?

Kiinteistöverolaki 12.11.1999/1026 (muutossäädös 18.11.2016/970).

Kiinteistönmuodostumislaki 12.4.1995/554 (muutossäädös 5.3.1999/322).

Leppävirran kunta, Talousarvio2017, Taloussuunnitelma 2018-2019.Kv 19.12.2016.

Leppävirran kunta. Maaseutuohjelma 2017.

Leppävirran kunta, Maankäyttö- ja mittauspalvelut. 2006. Maapoliittinen ohjelma 2006-2010. Kv. 10.5.2006. Leppävirta.

LOIKKA 2030. Kuopion toiminnallisen kaupunkiseudun rakennemalli. Loppuraportti 4.6.2012.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (5.2.1999/132, 13.3.2003/222, 6.3.2015/204, 21.4.2017/230)

Pohjois-Savon liitto; tilastograafit, kuntatietoa.

Siilinjärven kunta. 2010. Maankäyttöpoliittinen ohjelma. Kv. 30.8.2010. Siilinjärvi.

Suomen Kuntaliitto, Ympäristöministeriö & Maakanta Oy. Seudun kuntien yhteinen maapolitiikka –kuntien maapolitiikan yhteistyön mahdollisuudet ja haasteet.

Uudenmaan liitto. 2007. Kunnan maapoliittinen ohjelma -valmistelijan käsikirja. Uudenmaan liiton julkaisuja E 95 -2007.

Varkauden kaupunki, Tekninen toimiala. 2010. Maankäyttöpoliittinen ohjelma 2010-2012. Kh. 9.8.2010. Varkaus.

Vuorenpää, M. 1.4.2010 (esitelmä). Haja-asumisen etuja ja haittoja eri näkökulmista.