



MAAPOLIITTINEN OHJELMA

2020-2025



Sisällysluettelo

1	Johdanto	4
2	Lähtökohdat	5
2.1	Maapolitiikan nykytilanne	5
2.2	Kuntastrategia 2022	5
2.3	Väestöennuste	6
3	Lapinlahden kunnan maapoliittiset tavoitteet.....	6
3.1	Strategiset tavoitteet	7
3.1.1	Asukasmäärän ylläpito	7
3.1.2	Verokertymän kasvattaminen	7
3.1.3	Työpaikkaomavaraisuuden nostaminen.....	7
3.1.4	Sähköinen kiinteistökauppa ja rakennusvalvonnan sähköinen palvelu.....	7
3.2	Kunnan maankäyttöön liittyvät tavoitteet.....	7
3.2.1	Riittävän raakamaavarannon varmistaminen.....	7
3.2.2	Kunnan tonttivarannon kasvattaminen.....	7
3.2.3	Riittävän, monipuolisen ja kohtuuhintaisen tonttitarjonnan varmistaminen	7
3.2.4	Viihtyisä ja turvallinen yhdyskunta.....	8
3.2.5	Maanomistajien tasapuolinen kohtelu.....	8
4	Maapolitiikan keinot ja toteuttaminen.....	8
4.1	Maan hankinta.....	8
4.1.1	Vapaaehtoinen kiinteistökauppa ja maanvaihto.....	8
4.1.2	Etuosto-oikeuden käyttäminen.....	8
4.1.3	Lunastuslupaan perustuvat lunastukset	8
4.1.4	Maanhankinnan painopistealueet	9
4.1.5	Katualueet	9
4.2	Maankäytösopimukset ja kehittämiskorvaukset	9
4.2.1	Maankäytösopimus	9
4.2.2	Kehittämiskorvaus	9
4.3	Tonttien luovutuksen ja hinnan määrittelyn periaatteet	10
4.4	Kaavojen toteutumista edistävät keinot.....	10
4.4.1	Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero.....	10
4.4.2	Rakentamiskehoitus	10
4.4.3	Rakentamisvelvoite.....	10
4.4.4	Asemakaavojen ajantasaisuuden arvioiminen.....	10
5	Maankäytön suunnittelu ja kaavalliset keinot tavoitteiden saavuttamiseksi	11
5.1	Yleiskaavoitus	11
5.2	Asemakaavoitus	11
5.2.1	Kaavoituksen laatutavoitteet.....	12
5.3	Kunnan maanomistus	12
5.3.1	Maaomaisuus	12

5.3.2	Vuokratonttien hallinta.....	12
5.3.3	Yleisten alueiden hallinta.....	12
5.3.4	Maaomaisuuden hallinta ja suhde kirjanpitoon.....	13
5.4.	Maankäytön suunnittelu ja ohjaus.....	13
5.4.1	Asemakaavojen toteutuminen	13
5.4.2	Ranta-asemakaavoitus.....	14
5.4.3	Suunnittelutarvealueet.....	14
5.4.4	Rakennusjärjestys.....	14
5.4.5	Kehittämialue.....	14
5.4.6	Rakennuskielto	15
6	Maapoliittisen ohjelman seuranta.....	15

1 Johdanto

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

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 Lapinlahden kunnan vetovoimaisuutta ja ylläpitää pitovoimaista kehitystä.

Lapinlahden kunnan maapolitiikka tulee perustua valtuuston hyväksymiin strategiaan linjauksiin, joiden lähtökohtana Lapinlahti on itsenäinen Ylä-Savon kunta, joka tarjoaa kehittyvän toimintaympäristön yritysille ja vetovoimaiset asumisen mahdollisuudet.

Lapinlahden taajaman, kunnan merkittävimmän asumiskeskittymän lisäksi vesistöjen pirstomalla laajalla maaseutualueella on merkittävät Alapitkän, Nerkoon ja Varpaisjärven taajaman asuinkeskittymät, joista Alapitkä ja Nerkoo Lapinlahden taajaman lisäksi sijoittuvat logistisesti merkittävän 5-tien varteen. Kuntastrategiassa on määritelty kärki tavoitteiksi ”Lapinlahti on hyvä paikka asua ja yrittää” sekä ”Taloutemme on terve ja vakaalla pohjalla”. Yritysten toimintaedellytysten varmistamiseksi ja työvoiman saatuuden takaamiseksi sekä asiakas potentiaalin ylläpitämiseksi kunnassa tulee varmistaa **riittävä, monipuolinen ja kohtuuhintainen tonttitarjonta**.

Kunnan maapoliittinen ohjelma on valmisteltu viranhaltijoiden toimesta ja tarkasteltu lautakunta ja hallituskäsittelyissä. Ohjelman hyväksyy kunnanvaltuusto ja sitä voidaan tarvittaessa tarkistaa valtuustokausittain. Ensimmäiseksi ohjelmakaudeksi on esitetty 2020-2025, eli yli yhden valtuustokauden vaihdon. Tavoitteena on varmistaa maapolitiikan linjausten johdonmukaisuus ja jatkuvuus.

2 Lähtökohdat

2.1 Maapolitiikan nykytilanne

Lapinlahden kuntaan ei ole aiemmin laadittu maapoliittista ohjelmaa. Lapinlahden kunnassa maapolitiikkaa on ohjattu pääasiassa kunnanhallituksen sekä valtuuston päätöksin. Kaavojen laadinnassa, että maan hankinnassa ja tonttien myynnissä on pyritty mahdollisimman hyvään johdonmukaisuuteen, joka on tarjonnut kehittyvän toimintaympäristön yrityksille ja vetovoimaiset työllistymisen ja asumisen mahdollisuudet.

2.2 Kuntastrategia 2022

Strategian mukaan Lapinlahti on elinvoimainen kunta, jossa talous on tasapainossa. Vahvuuksiamme ovat maaseutumaisuus, kulttuuri ja liikunta. Kannustamme toisiamme omatoimisuuteen sekä yhdessä tekemiseen. Lapinlahti tunnetaan luotettavana ja aktiivisena yhteistyökumppanina. Yrittäjämönteisyys ja kestävä kehitys näkyvät päätöksenteossa läpi organisaation.

Arvoissa nostetaan esiin avoimuus, tasapuolisuus ja vastuullisuus. Niin maanhankinnassa kuin edelleen myynnissä tulee huolehtia arvojen mukaisesta toiminnasta.

Kärkitavoitteista Lapinlahti on hyvä paikka asua ja yrittää ja taloutemme on terve ja vakaalla pohjalla sekä **niiden painopisteistä** yritysten toimintaedellytysten varmistaminen ja työvoiman saatavuuden varmistaminen, investointien suunnitelmallisuus, kunnan omaisuuden järkiperäinen hallinta voidaan suoraan maapoliittiseen ohjelmaan johtaa houkuttelevien asunto-, yritys- ja teollisuustonttien tarjonta, investointien maankäytöllinen suunnitelmallisuus ja kunnan maaomaisuuden järkiperäinen hallinta.

2.3 Väestöennuste

Väestö Pohjois-Savossa v. 2018 sekä ennuste vuosille 2020, 2025, 2030, 2035 ja 2040

Lähde: Tilastokeskus

	2018	2020	2025	2030	2035	2040	Muutos (henk.) 2018–2040	Muutos (%) 2018–2040
..Kuopio	118 664	119 490	121 078	122 086	122 118	120 979	2 315	2,0
..Siilinjärvi	21 674	21 627	21 390	20 929	20 374	19 874	-1 800	-8,3
Kuopion seutukunta	140 338	141 117	142 468	143 015	142 492	140 853	515	0,4
..Iisalmi	21 472	21 103	20 254	19 444	18 647	17 858	-3 614	-16,8
..Kiuruvesi	8 153	7 854	7 210	6 673	6 222	5 821	-2 332	-28,6
..Keitele	2 244	2 177	2 040	1 926	1 815	1 704	-540	-24,1
..Lapinlahti	9 617	9 404	8 897	8 420	8 006	7 652	-1 965	-20,4
..Pielavesi	4 498	4 367	4 070	3 799	3 577	3 391	-1 107	-24,6
..Sonkajärvi	3 967	3 791	3 425	3 143	2 922	2 731	-1 236	-31,2
..Vieremä	3 676	3 605	3 450	3 308	3 172	3 060	-616	-16,8
Ylä-Savon seutukunta	53 627	52 301	49 346	46 713	44 361	42 217	-11 410	-21,3
..Suonenjoki	7 145	7 004	6 693	6 431	6 175	5 952	-1 193	-16,7
..Rautalampi	3 196	3 114	2 912	2 742	2 601	2 485	-711	-22,2
..Tervo	1 567	1 531	1 456	1 393	1 328	1 265	-302	-19,3
..Vesanto	2 058	1 969	1 775	1 621	1 498	1 395	-663	-32,2
Sisä-Savon seutukunta	13 966	13 618	12 836	12 187	11 602	11 097	-2 869	-20,5
..Kaavi	2 990	2 873	2 624	2 435	2 279	2 153	-837	-28,0
..Rautavaara	1 651	1 602	1 490	1 395	1 317	1 255	-396	-24,0
..Tuusniemi	2 551	2 449	2 242	2 085	1 958	1 858	-693	-27,2
Koillis-Savon seutukunta	7 192	6 924	6 356	5 915	5 554	5 266	-1 926	-26,8
..Varkaus	20 829	20 288	19 152	18 205	17 359	16 558	-4 271	-20,5
..Leppävirta	9 650	9 446	8 972	8 523	8 134	7 788	-1 862	-19,3
Varkauden seutukunta	30 479	29 734	28 124	26 728	25 493	24 346	-6 133	-20,1
Pohjois-Savo	245 602	243 694	239 130	234 558	229 502	223 779	-21 823	-8,9
KOKO MAA	5 517 919	5 530 922	5 556 546	5 566 685	5 556 472	5 525 528	7 609	0,1

Väestöennuste aikavälillä 2020-2040 on lohdutonta luettavaa. Lapinlahden väestöennuste noin -2000 henkilöä on linjassa koko Ylä-Savon seutukunnan ennusteen kanssa. Nykyisellä syntyvyydellä ja toimintojen keskittämiskulttuurilla realismina ei voida pitää Lapinlahden kunnankaan kohdalla väestömäärän kasvua tai nykytasolla pitämistä ajanjaksolla 2020-2040 vaan tavoitteeksi tulee ottaa ensin negatiivisen väestökehityksen hidastaminen ja sitten ennallaan pitäminen. Suuret positiiviset muutokset väestökehityksessä seutukunta ja kuntatasolla vaatisivat nykyisestä poikkeavia suunnitelmia ja tekoja valtakunnan politiikan tasolla.

3 Lapinlahden kunnan maapoliittiset tavoitteet

Maapoliittisia tavoitteita voi olla useita jakaantuen strategisiin ja kunnan maankäyttöön liittyviin tavoitteisiin. Tavoitteista on hyvä valita yksi tai kaksi päätavoitetta, joiden varaan rakennetaan kulloinenkin maapolitiikka. Lapinlahden kunnan päätavoitteina kaudella 2020-2025 on asukasmäärän ylläpito sekä riittävän, monipuolisen ja kohtuuhintaisen tonttitarjonnan varmistaminen.

3.1 Strategiset tavoitteet

3.1.1 Asukasmäärän ylläpito

- Asemakaavoituksen tehostaminen kaikin keinoin
- Asemakaavoituksen toteutumisen edistäminen
- Asuintonttien luovuttaminen tavoitetta tukevin ehdoin
- Kunnan maavarannon jalostaminen
- Houkuttelevan ja monipuolisen tonttitarjonnan luominen
- Taajama rakentamisen edistäminen
- Ilmastopolitiikan tukeminen

3.1.2 Verokertymän kasvattaminen

- Kysyntää vastaavien asuintonttien luovuttaminen tavoitetta tukevin ehdoin
- Elinkeinotonttien luovuttamisen tehostaminen

3.1.3 Työpaikkaomavaraisuuden nostaminen

- Elinkeinotonttien luovutus tavoitetta tukevin ehdoin

3.1.4 Sähköinen kiinteistökauppa ja rakennusvalvonnan sähköinen palvelu

- Ohjelmakauden 2020-2025 aikana sähköisiä palveluja kehitetään Lapinlahden kunnassa niin, että kunnan kaikki kiinteistökaupat ja rakennusvalvonnan lupakäsittelyt kaikilta osiltaan hoidetaan sähköisesti.
- Rakennusvalvonnan arkiston digitointi ja sähköisen arkistoinnin käyttöönotto.

3.2 Kunnan maankäyttöön liittyvät tavoitteet

3.2.1 Riittävän raakamaavarannon varmistaminen

- Suunnitelma 5-10v tarpeesta

3.2.2 Kunnan tonttivarannon kasvattaminen

- Raakamaan hankinta
- Aktiivinen ja monipuolinen asuin- ja elinkeinotonttien kaavoittaminen
- Rakentamiskehotus
- Kunta kaavoittaa lähtökohtaisesti vain omistamiaan maita

3.2.3 Riittävän, monipuolisen ja kohtuuhintaisen tonttitarjonnan varmistaminen

- Raakamaan hankinta
- Aktiivinen ja monipuolinen asuin- ja elinkeinotonttien kaavoittaminen
- Tonttien luovutus tavoitetta tukevalla tavalla, myynti ja vuokraus
- Asemakaavojen toteutumisen varmistaminen

3.2.4 Viihtyisä ja turvallinen yhdyskunta

- Raakamaan hankinta
- Puistoalueiden hankinta
- Toteuttamissuunnitelmien edellyttäminen asuintonttien luovutuksessa
- Hajarakentamisen ohjaaminen
- Tarjotaan maaseudulta kunnan omistamilta mailta myös suurempia rakennustontteja.

3.2.5 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

- Raakamaan hankinta tavoitetta tukevin ehdoin
- Maakeinottelun estäminen

4 Maapolitiikan keinot ja toteuttaminen

4.1 Maan hankinta

4.1.1 Vapaaehtoinen kiinteistökauppa ja maanvaihto

Kunta hankkii aktiivisesti vapaaehtoisilla maakaupoilla tai -vaihdoilla raakamaavaran-
toa vaihtoehtoisen asunto- ja työpaikkatuotannon toteuttamiseksi. Ensisijaisesti maan-
hankinta kohdistetaan taajamien laajenemisalueille ennen asemakaavoitusta, toissijai-
sesti laajenemisalueiden ulkopuolelle rakennus- ja vaihtomaaksi. Raakamaan hankin-
nalla kehitetään kunnan yhdyskuntarakenteen suuntaa, vaikutetaan asumisen ja yrittä-
misen hintatasoon, kohdellaan maanomistajia tasapuolisesti kaavaratkaisuissa, sekä
varmistetaan riittävä virkistysalueiden toteutuminen.

Raakamaan hinnoittelussa maa- ja metsätalousmaan arvon lisäksi huomioidaan mm.
puusto, maaperän rakennettavuus, ympäristöarvot, maaperän pilaantuminen ja yleiska-
vallinen näkemys.

Kunta toteuttaa aktiivista maanhankintaa, jolloin pidetään jatkuvaa yhteydenpitoa maan-
omistajien kanssa.

4.1.2 Etuosto-oikeuden käyttäminen

Kunnalla on etuosto-oikeus kunnan alueella tapahtuvissa kiinteistökaupoissa yhdys-
kuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Etuosto-oikeus koskee
erinäisin rajoituksin yli 5000 m²:n suuruisia kauppoja. Etuosto-oikeuden käyttäminen
tulee tapahtua kolmen kuukauden aikana.

Kunta käyttää etuosto-oikeuttaan aktiivisesti toteuttaessaan hyväksytyä maapoliittista
ohjelmaa.

4.1.3 Lunastuslupaan perustuvat lunastukset

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

- lunastuslupaan perustuva lunastaminen yhdyskuntarakentamista varten
- rakentamiskehotukseen perustuva lunastaminen

- yleisen alueen ja yleisen rakennuksen tontin lunastaminen
- kiinteistönmuodostamislain mukainen tontinosan lunastaminen
- kunnalle luvan lunastaa rakennuskorttelin tai asemakaavaan sisältyvän muun alueen, jos sen lunastaminen on kaavan toteuttamisen kannalta perusteltua ja yleinen tarve sitä vaatii.

4.1.4 Maanhankinnan painopistealueet

Maanhankinnan painopistealueet ovat Lapinlahden keskustan taajama, Alapitkän ja Nerokoon alueet sekä Varpaisjärven taajama.

Varpaisjärvellä huomioidaan matkailu kaavoituksessa ja palstoituksessa, sekä Tahkon hyödyntäminen.

4.1.5 Katualueet

Katualueita hankittaessa käytetään lain mahdollistamaa ilmaisuovutusvelvollisuutta aina silloin kun se on mahdollista.

4.2 Maankäyttösopimukset ja kehittämiskorvaukset

4.2.1 Maankäyttösopimus

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

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 maanluovutuksesta.

4.2.2 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 91c §).

Kehittämiskorvausta ei saa määrätä maanomistajalle, jonka omistamille alueille osoitetaan asemakaavassa rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen, eikä rakennusoikeuden tai rakennusoikeuden lisäyksen määrä ylitä 500 kerrosneliometriä.

4.3 Tonttien luovutuksen ja hinnan määrittelyn periaatteet

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

Tonttien hinnat tarkistetaan vuosittain ja päätetään mahdollisista erikoismyynneistä, esimerkiksi huutokaupalla. Luovutukseen liittyy rakentamisvelvoite (kts. 4.4.3). Rakentamattoman tontin edelleen myynti on kielletty ilman kunnan suostumusta.

4.4 Kaavojen toteutumista edistävät keinot

4.4.1 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 12a §, 8.11.2016/970). Lapinlahdella veroprosentti vuonna 2020 on 2. Rakentamattomien tonttien tiedot on kunnanvaltuuston päätöksen mukaisesti ilmoitettu verottajalle viimeksi vuoden 2018 alussa.

4.4.2 Rakentamiskehotus

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

4.4.3 Rakentamisvelvoite

Kunnan luovuttamille asuntotonteille on vuoden kuluessa ja teollisuustonteille kahden vuoden kuluessa sopimuksen alkamisesta haettava rakennuslupaa.

Rakentaminen on aloitettava asuintontille vuoden ja teollisuustontille kahden vuoden kuluessa rakennusluvan myöntämisestä.

4.4.4 Asemakaavojen ajantasaisuuden arvioiminen

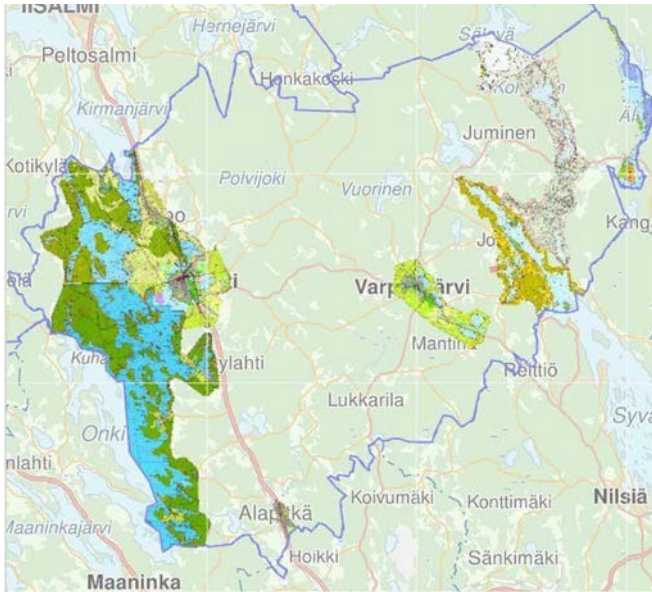
Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan (MRL 60 §) kunnan tulee seurata asemakaavojen ajankäytösäilytyksen ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden, tietyin edellytyksin yli 13 vuotta vanhojen asemakaavojen uudistamiseksi. Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla kunnan kehityksen edellyttämällä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

5. Maankäytön suunnittelu ja kaavalliset keinot tavoitteiden saavuttamiseksi

5.1 Yleiskaavoitus

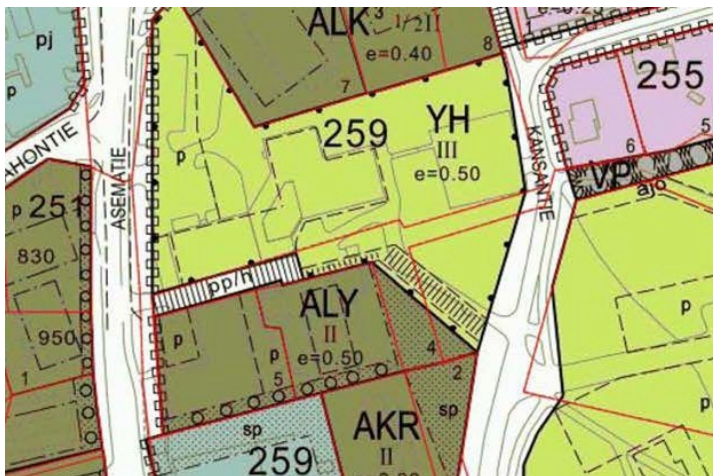
Maakuntakaavat ohjaavat yleiskaavallista suunnittelua. Lapinlahden kunnassa ei ole koko kunnan kattavaa yleissuunnitelmaa tai strategista yleiskaavaa.

Yleiskaavoitettavana alueena tällä hetkellä on Ala-Pitkän järvialue. Yleiskaava-alueetta Lapinlahden kunnan alueella on yhteensä noin 34 310 hehtaaria.



Yleiskaava-, rantayleiskaava alueet

5.2 Asemakaavoitus



Ote Asemakaavayhdistelmästä

Lapinlahden kunnassa on kolme asemakaavoitettua taajamaa, Lapinlahden ja Varpaisjärven kirkonkylät, sekä Alapitkä. Kunnan asemakaavoista Lapinlahden kirkonkylän alueella on osin voimassa kirkonseudun rakennuskaava vuodelta 1953.

Viimeisimmät asemakaavan muutokset on tehty vuonna 2019. Varpaisjärven asemakaava muodostuu yhdestä vuonna 2009 ajantasaistetusta kaavasta ja Alapitkän asemakaava-alue muodostuu vuosina 1992, 2007 ja 2010 hyväksytyistä kaavoista. Asemakaava-aluetta Lapinlahden kunnan alueella on yhteensä noin 840 hehtaaria.

5.2.1 Kaavoituksen laatutavoitteet

Kunnassa laaditaan yleiskaavoja ja asemakaavoja. Yleiskaavoilla ohjataan kunnan alueiden käyttöä yleispiirteisesti. Yleiskaavat osoittavat kunnan oman tahdon tulevista kehityssuunnista ja soveltavat maakuntakaavan määrittämiä valtakunnallisia, maakunnallisia ja seutukunnallisia alueiden käytön tavoitteita kunnan omien tavoitteiden kanssa. Yleiskaava toimii puolestaan ohjaavana kaavana asemakaavoja laadittaessa. Asemakaava on detaljitason kaava, jolla määrätään mitä säilytetään, mitä ja mihin saa rakentaa ja millä tavalla. Lapinlahden kunnan yleiskaavoituksen ja asemakaavoituksen tavoitteita ovat:

- uusien asemakaava-alueiden osoittaminen ja asemakaavoituksen ohjaaminen
- yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja tiivistämismahdollisuuksien selvittäminen.
- rakentamisen ohjaaminen kylä- ja haja-asutusalueilla.
- maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistaminen.
- mahdollistaa alueelle tarvittavat palvelut ja yritystoimintaa.
- kehittää alueen liikennejärjestelmää tehokkaaksi ja turvalliseksi.
- luonnon- ja kulttuuriarvojen sekä muinaismuistojen säilyttäminen ja suojeleminen.
- pohja- ja pintavesien suojeleminen.
- virkistysalueiden ja –reittien osoittaminen ja turvaaminen.

5.3 Kunnan maanomistus

5.3.1 Maaomaisuus

Lapinlahden kunta omistaa maata- ja metsää 1665 hehtaaria, josta taajaman ulkopuolella olevaa kaavoittamatonta asuin- ja teollisuustonteiksi soveltuvaa maata on n. 37 hehtaaria.

5.3.2 Vuokratonttien hallinta

Kunnan vuokralle antamia omakotitalorakennusten rakennuspaikkojen vuokra-aika on 50 vuotta. Lapinlahden kunta vuokraa myös kerros- ja rivitalotontteja, sekä teollisuustontteja. Vuokrasopimukseen sisältyy vuokralaisen vuokra-alueen osto-oikeus. Lyhytaikaisia vuokrasopimuksia on tehty esim. laidun- ja metsästyksimaiksi.

Kunnanvaltuusto päättää pitkäaikaisten vuokrasopimusten perusvuokran, joka on sidottu elinkustannusindeksiin.

5.3.3 Yleisten alueiden hallinta

Asemakaavan mukaisia puistoja ja yleisiä alueita ei myydä eikä vuokrata tontteihin ilmaiseksi ilman kaavamutosta.

5.3.4 Maaomaisuuden hallinta ja suhde kirjanpitoon

Kirjanpidossa on kunnan omistamat maa- ja vesialueet kokonaisuutena, jossa huomioidaan kirjanpitovuoden myyntien ja ostojen erotus. Muutokset kirjanpidossa huomioidaan vuosittain. Kirjanpidon kunnassa hoitaa hallintopalvelut.

Maanomaisuuden hallintaan otetaan käyttöön kaudella 2020-2025 sähköinen järjestelmä, joka on sidottu paikkatietojärjestelmään.

5.4. Maankäytön suunnittelu ja ohjaus

5.4.1 Asemakaavojen toteutuminen

Lapinlahden asemakaava-alueella on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tai maakunnallisesti tärkeitä kohteita sekä alueita.

Lapinlahden taajaman asemakaava-alueella rakentaminen tapahtuu pääasiassa kunnan omistamille tonteille. Lapinlahden kunnalla on 26 omakotitalotontin varanto taajaman asemakaava-alueella. Kunnan omistama rivitalotontti sijoittuu Ruuhveltintielle. Haatainniementiellä oleva rivitalotontti on osaksi kunnan omistuksessa. Rakentamaton kunnan omistuksessa oleva kerrostalotontti on Kivistöntiellä. Yksityisomistuksessa olevia omakotitontteja on taajaman asemakaava-alueella noin 50 kpl ja rivi- ja kerrostalotontteja noin 12 kpl.

Teollisuusalueet sijoittuvat 5-tien läheisyyteen. Kirkonkylän alueella vapaita yritystontteja on Asematien- ja Kivistöntien teollisuusalueilla. Teollisuustonttien osalta kaavoitettua varantoa on lisätty yleiskaavoituksella.

Varpaisjärven asemakaava-alueella on maakunnallisesti arvokkaita rakennuskohteita.

Varpaisjärven taajaman asemakaava-alueella kunnalla on rakentamattomia omakotitalotontteja 25 tontin varanto. Rakentaminen tapahtuu pääasiassa kunnan omistamille tonteille. Kunnan omistamat rivitalotontit sijoittuvat Syrjälammen alueelle. Yksityisomistuksessa olevia omakotitontteja on taajaman asemakaava-alueella noin 16 kpl ja rivitontteja noin 2 kpl.

Teollisuusalueet sijoittuvat Lapinlahdentien läheisyyteen. Taajama-alueella vapaita yritystontteja on eniten Berliinin teollisuusalueella.

Lapinlahden kunnalla on Alapitkällä kaikkiaan noin 26 omakotitalotontin varanto. Alapitkän vapaat, kunnan tarjoamat omakotitontit sijoittuvat Kekkolankankaalle, sekä Räsäläntielle, Sankarilanpolulle ja Harjutielle. Rakentamattomia kunnan omistamia rivitontteja on yksi. Yksityisten omistuksessa olevia omakoti-, rivi- ja kerrostalotontteja Alapitkän asemakaava-alueilla ei sijaitse.

5.4.2 Ranta-asemakaavoitus

Ranta-asemakaava laaditaan ranta-alueille pääasiassa loma-asutusta varten (MRL 73 §). Maanomistajalla on oikeus teettää ranta-asemakaava omistamilleen maille ja kunnalla on velvollisuus käsitellä kaavat viivytyksettä. Lapinlahden kunnassa on 8 hyväksyttyä ranta-asemakaavaa.

5.4.3 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 suunnittelemtomana aiheuttaisi taloudellisesti, yhdyskuntarakenteellisesti tai ympäristöllisesti haitallista kehitystä. Suunnittelutarvealueet voidaan määritellä rakennusjärjestyksessä tai yleiskaavassa.

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

5.4.4 Rakennusjärjestys

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

Lapinlahden kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2020. Rakennusjärjestys ohjaa rakentamista maankäyttö- ja rakennuslain sekä asetuksen ohella, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

5.4.5 Kehittämialue

Kunta voi nimetä yhden tai useamman alueen kehittämialueeksi enintään 10 vuodeksi. Kehittämialueeksi voidaan nimetä rakennettu alue, jonka uudistamista, suojelemista, elinympäristön parantamista, käyttötarkoituksen muuttamista tai muuta yleistä tarvetta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi erityiset kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteet ovat tarpeen. Kehittämialueeksi 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.

5.4.6 Rakennuskielto

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

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

6 Maapoliittisen ohjelman seuranta

Ohjelman toteutumisen varmistamiseksi osoitetaan riittävät resurssit sekä maankäy-
tön suunnitteluun, että maapolitiikan hoitamiseen. Maapoliittinen ohjelma tarkiste-
taan valtuustokausittain kauden alussa. Tämä vuonna 2020 alkava ohjelma on voi-
massa vuoteen 2025 saakka. Tarkistuksen yhteydessä arvioidaan sekä maapolitiikan
tavoitteiden että toimenpiteiden ajantasaisuutta.

Maapoliittisen ohjelman seuranta sisältää mittarit, joilla tavoitteiden saavuttamista mi-
tataan. Toteutumisen seurannan mittareita ovat:

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

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

Lähtöaineistona on käytetty:

Kontiolahden kunta, Maapoliittinen ohjelma 2018. Kv. 11.6.2018. Kontiolahti.

Lapinlahden kunta, Lapinlahden kuntastrategia 2022, Valt 11.12.2017. Lapinlahti.

Leppävirran kunta, Maankäyttöpoliittinen ohjelma 2018-2021. Kv. 19.3.2018. Leppävirta.

Kurikan kaupunki, kaupungingeodeetti Kati Sulonen konsultointi, maapoliittisen ohjelma laadinta ja runko. Syyskuu 2019.

Maankäyttö- ja rakennuslaki <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>

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