

Tekninen lautakunta	§ 20	25.01.2017
Kaupunginhallitus	§ 49	06.02.2017
Kaupunginvaltuusto	§ 14	20.02.2017

Maapoliittinen ohjelma 2017

938/10.00.00.01/2015

TEKLA § 20

Valmistelija/lisätiedot:

Kaupungingeodeetti Riitta Puurtinen, puh. 040 718 0954

Maankäyttöinsinööri Mikko Lösönen, puh. 040 721 7327

etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Liite	Maapoliittinen ohjelma 2017 (luonnos 17.1.2017, liitteet 1-4)
Liite	Maapoliittinen ohjelma 2017, sopimusmallit (liite 5)
Liite	Luettelo tehdyistä muutoksista

Oheismateriaali

Teollisuus- ja varastotonttien hintatasoselvitys 22.6.2016

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 maankäyttöön liittyvät tavoitteet ja toimenpideperiaatteet.

Maapolitiikalla tarkoitetaan niitä toimenpiteitä ja tavoitteita, joiden tarkoituksena on luoda edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi. Kaupungin harjoittaman maapolitiikan osia ovat muun muassa maa-alueiden hankinta ja luovutus sekä kaavojen toteuttamiseen liittyvät toimenpiteet kuten korotettu kiinteistövero tai pakkolunastus.

Maapolitiikka yhdessä kaavoituksen kanssa muodostavat kunnan maankäyttöpolitiikan, jonka avulla suunnitellaan ja toteutetaan kunnan eri toimintojen tarvitsemat maankäyttöratkaisut.

Kaupunginjohtajan 23.9.2015 § 38 asettaman Maapoliittisen ohjelman tarkastustyöryhmän tavoitteiksi määriteltiin kaupunginvaltuuston 30.8.2010 § 100 hyväksymän Maapoliittisen ohjelman 2010 luettavuuden sujuvoittaminen ja tekstin tiivistäminen, kaupungin strategioiden ja tulosodotusten huomioiminen, yhdyskuntarakenteen tiivistämisen edistäminen sekä EU-säännösten huomioiminen.

Tarkastustyöryhmä on myös huomionnut uuden Maapoliittisen ohjelman tarkastamisessa Lappeenranta - konsernin organisaatiomuutokset 1.6.2017 lukien.

Maapoliittisen ohjelmaan esitettävät merkittävimmät muutokset:

- Pientalotonttien varaamismenettelyä uudistetaan siten, että jatkossa ei tehdä enää erillistä varaamissopimusta vaan varaus vahvistetaan maksamalla varauslasku. Varaus raukeaa, jos laskua ei maksa määräajassa. Vuokrasopimus tehdään ennen rakennusluvan hakemista.
- Hinnoittelualueet kaupunginosittain tarkistetaan siten, että aluehintoja yhdenmukaistetaan. Halvempien alueiden hintatasoa korotetaan ja kalliimpien alueiden hintatasoa alennetaan tai pidetään samassa. Vaikutus näkyy vuokrasopimuksia uusittaessa kymmenien vuosien kuluttua tai tonttia myytäessä siirtymäajan jälkeen.
- Siirtymäsäännökseen esitetään maininta, että vuokralainen voi ostaa hallitsemansa tontin 31.12.2017 saakka Maapoliittisen ohjelman 2010 mukaisin ehdoin. Tämän jälkeen sovelletaan Maapoliittisen ohjelman 2017 ehtoja. Vuokralaisille tiedotetaan asiasta erikseen.
- Yritystonttien uusiin vuokrasopimuksiin esitetään sisällytettäväksi 10 vuoden välein tehtävää hinnantarkistusehtoa.
- Maankäyttösoimuksesta esitetään poistettavaksi maininta ydinkeskustan osayleiskaavan 1989 rakennusoikeuden arvonnousun määrittelystä. Ydinkeskustan asemakaavat on pääosin muutettu ja maininta on siltä osin tarpeeton.
- Maankäyttösoimuksissa purku- ja kunnostamistoimenpiteiden huomiointi maakäyttösoimusten yhteydestä esitetään poistettavaksi.
- Maankäyttösoimukseen esitetään, että korvausta ei kaavamuutosten yhteydessä edellytetä, jos arvonnousu on vähäinen ja korvaussummaksi tulisi alle 3000 €.
- Esitetään, että vähittäiskaupan suuryksiköille (KM) tarkoitetut tontit tai muut erityisen arvokkaat liiketontit arvioidaan käypään arvoon. Asiantuntijan tekemä arviokirja tulee laatia käyttämällä kauppa-arvo-, tuottoarvo- tai kustannusarvomenetelmää.

- Jos kunta päättää elinkeinopoliittisista syistä tukea nimettyä yritystä käypää hintaa alemmalla tontinluovutushinnalla, kunnan tulee soveltaa valtiontukisäädösten deminimis - menettelyä tai hakea tukemiselle lupa erikseen. Kaupungilla on velvollisuus selvittää, että myyntihinta on markkinaehtoinen eikä sisällä yritystukea.

Yhteenvedona tarkastusyöryhmä toteaa, että aikaisempien vuosien maapoliittisten ohjelmien keskeisimmät yleistavoitteet saada kaupungin kehittämiseen tarvittavat maa-alueet käyttöön suunniteltuun aikaan ja oikealla hinnalla, sekä luovuttaa rakentamiskelpoiset tontit eteenpäin, ovat edelleenkin toimivat ja oikeat.

Tj vt. Tekninen lautakunta hyväksyy omalta osaltaan Maapoliittisen ohjelman 2017 ja esittää kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle sen hyväksymistä.

Tekla Hyväksyttiin.

Merkittiin, että Virpi Junttila poistui lautakunnan kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 17.58.

KH § 49

Valmistelija/lisätiedot:
Kaupunginsihteeri Juha Willberg, puh. 040 501 1561
etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Liitteet Maapoliittinen ohjelma 2017 (luonnos 17.1.2017, liitteet 1-4)
Maapoliittinen ohjelma 2017, sopimusmallit (liite 5)
Luettelo tehdyistä muutoksista

Oheismateriaali

Teollisuus- ja varastotonttien hintatasoselvitys 22.6.2016 (vain kokoukseen osallistuville)

(JW)

Kj Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että liitteenä oleva Maapoliittinen ohjelma 2017 hyväksytään noudatettavaksi.

Kh Hyväksyttiin.

KV § 14

Liitteet Maapoliittinen ohjelma 2017 (luonnos 17.1.2017, liitteet 1-4)
Maapoliittinen ohjelma 2017, sopimusmallit (liite 5)

Luettelo tehdyistä muutoksista

Oheismateriaali

Teollisuus- ja varastotonttien hintatasoselvitys 22.6.2016 (vain kokoukseen osallistuville)

(JW)

Kh esittää kaupunginvaltuustolle, että liitteenä oleva Maapoliittinen ohjelma 2017 hyväksytään noudatettavaksi.

Kv Asiassa käydyn keskustelun aikana valtuutettu Antti Arminen esitti muutosesityksenä kohtaan ”3.4.2 Etuosto-oikeus”, että Lappeenrannan kaupunki ei käytä etuosto-oikeutta ja kohtaan ”Hintojen tarkistus ja periaatteet”, että todistuksesta etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä ennen aiottua kauppaa ei peritä korvausta. Valtuutettu Katri Pulli kannatti Armisen esityksiä.

Puheenjohtaja totesi, että koska asiassa on tehty kaksi kannatettua muutosesitystä, asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja esitti äänestettäväksi ensin siten, että ne, jotka kannattavat kaupunginhallituksen esitystä äänestävät JAA ja että ne, jotka kannattavat valtuutettu Antti Armisen tekemää ensimmäistä esitystä äänestävät EI, ja jos EI voittaa on valtuutettu Antti Armisen esitys tullut kaupunginvaltuuston päätökseksi. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Tämän jälkeen äänestetään siten, että ne jotka kannattavat kaupunginhallituksen esitystä äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat valtuutettu Antti Armisen tekemää toista esitystä äänestävät EI, ja jos EI voittaa, on valtuutettu Antti Armisen esitys tullut kaupunginvaltuuston päätökseksi. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Ensimmäisessä äänestyksessä annettiin 53 JAA-ääntä ja 6 EI-ääntä (liite 2 §:ään 14).

Toisessa äänestyksessä annettiin 34 JAA-ääntä, 24 EI-ääntä ja 1 valtuutettu ei äänestänyt (liite 3 §:ään 14)

Puheenjohtaja totesi, että kaupunginhallituksen ehdotus on hyväksytty. Puheenjohtaja totesi lisäksi, että kohdassa 3.2.1. kiinteistöveroprosentit korjataan teknisesti vastaamaan lainmuutosta eli oikeat luvut ovat vähintään 2,0 % ja enintään 6,0 %.