



Savonlinnan kaupunki

MAAPOLIITTINEN OHJELMA 2025



Sisällysluettelo:

1. JOHDANTO	2
2. LÄHTÖKOHDAT	3
3. VISIO JA MAAPOLITIIKAN AVAINTO	7
4. MAANHANKINTA	7
5. MAANHALLINTA	8
6. MAANLUOVUTUS	9
7. MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET	11
8. MUUT TOIMENPITEET JA LINJAUKSET	12
9. ORGANISAATIO, PÄÄTÖKSENTEKO	12

1. JOHDANTO

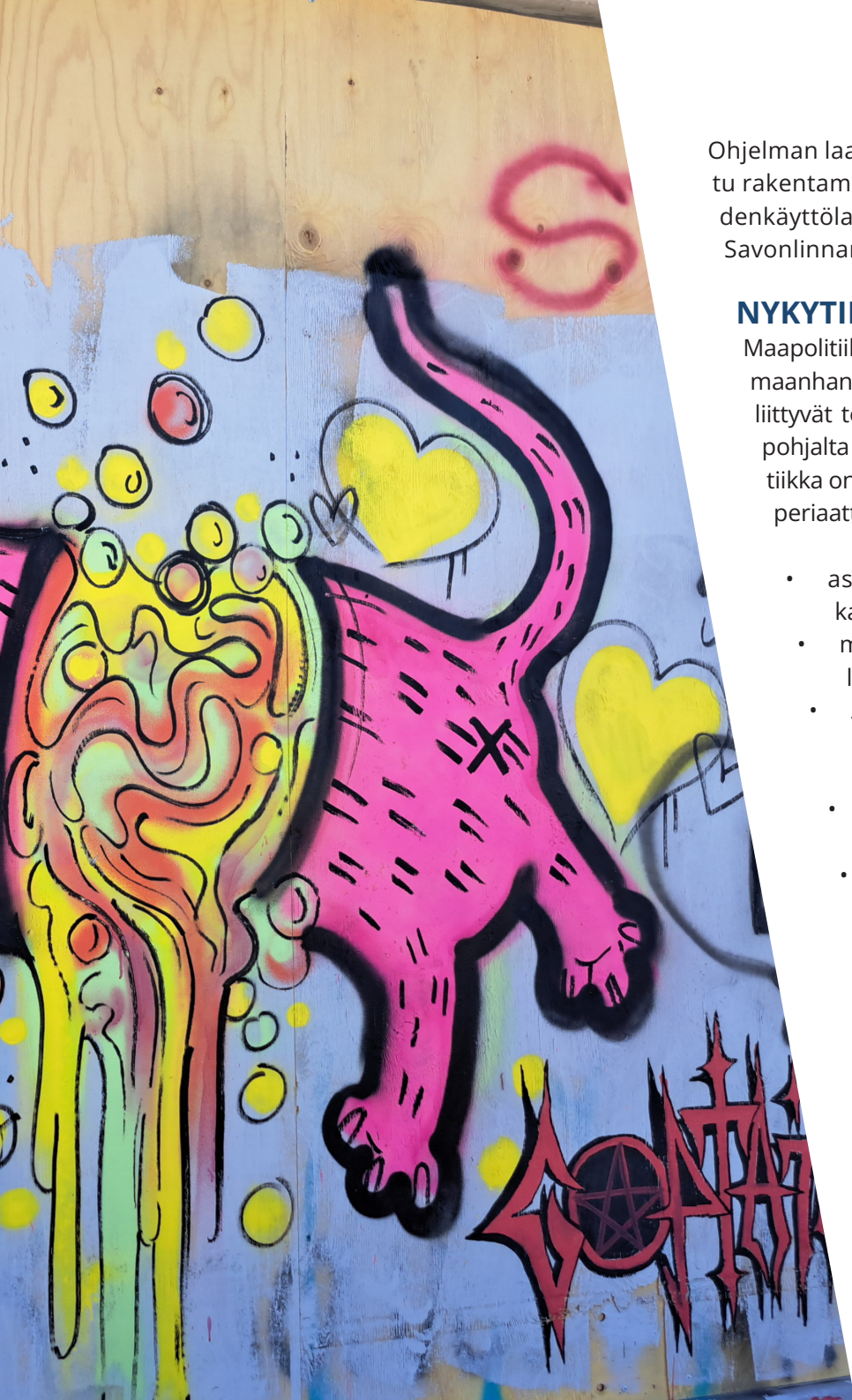
Tekninen lautakunta nimesi syksyllä 2024 työryhmän maapoliittisen ohjelman päivitykseen. Työryhmään nimettiin teknisen lautakunnan pj *Lea Kokko*, jäsenet *Aila Makkonen*, *Teija Pesonen* ja *Seppo Kosonen*. Kaupunginhallitus nimesi työryhmään kh:n puheenjohtajan *Eija Stenbergin* ja valtuuston II varapuheenjohtaja *Seija Puputin*. Lisäksi ryhmän työskentelyyn ovat osallistuneet kaavoituspäällikkö *Päivi Behm*, asemakaava-arkkitehti *Pasi Heikkinen*, elinkeinoasiamies *Janne Tarima* ja työryhmän sihteerinä toiminut maankäyttöasiantuntija *Petra Junnila*.

HISTORIAA

Savonlinnan kaupungin maapoliittiset periaatteet ovat olleet käytössä 1970-luvun loppupuolelta alkaen. Kaupunginhallituksen asettama tonttien hinnoittelutoimikunta laati esityksen "tonttien hinnoittelu-, varaus- ja luovutusmenettelyksi", jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 29.5.1978.

Nykyisin voimassa oleva *kiinteän omaisuuden hankinta- ja luovutusohjeisto* perustuu tähän valtuuston päätökseen. Ohjeisto sisältää maanhankinnan ja -luovutuksen yleisperiaatteiden lisäksi delegointisäännökset ja sitä on tarkistettu olosuhteiden muutosta vastaavaksi lähes vuosittain. Ohjeisto on tärkein käytännön työväline maanhankinnassa ja -luovutuksessa.

Kaupunginhallituksen asettamassa maanhankintatoimikunnassa luotiin perusteet aiempaa aktiivisemmalle maapolitiikalle, jonka tuloksena kaupunginhallitus mm. hyväksyi 17.4.1990 maanhankintaohjelman vuosille 1989-2000. Se sisälsi tavoitteellisen maanhankintasuunnitelman lisäksi mm. periaatteita kaavoitus- ja aluerakentamissopimusten ja rakentamiskehotusten sekä muidenkin maapoliittisten keinojen käytölle. Erillistä maapoliittista ohjelmaa ei ennen vuonna 2005 ollut. Maapoliittista ohjelmaa ei ole päivitetty vuoden 2007 jälkeen.



Ohjelman laatimisen aikana maapolitiikkaan vaikuttava lainsäädäntö on muutoksessa. Mm. uudistettu rakentamislaki tuli voimaan 2025 alkaen, samalla maankäyttö- ja rakennuslain nimi muuttui alueidenkäyttölaki. Maapolitiikkaa koskevat säädökset on tarkoitus siirtää yhdyskuntakehittämislakiin. Savonlinnan kaupungin uusi rakennusjärjestys tulee voimaan vuoden 2025 aikana.

NYKYTILANNE

Maapolitiikan alaan kuuluvat kaupungin maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät toimet. Edellä todettujen päätösten pohjalta muotoutunut kaupungin maapolitiikka on sisältänyt muun muassa seuraavia periaatteita:

- asemakaavat laaditaan pääosin kaupungin omistamille maa-alueille
- maankäyttö- ja kaavoitussopimuksia laaditaan tarvittaessa
- AKLn mukaista rakentamiskehotusta eikä muitakaan harkinnanvaraisia maapolitiittisia keinoja ole käytetty
- omakotitontteja on tarjolla samanaikaisesti eri puolilla kaupunkia
- tontteja on mahdollista sekä ostaa että vuokrata
- maanhankinnan ja -luovutuksen päätösvalta on teknisellä lautakunnalla
- lautakunta on delegoinut päätösvaltaa käytännön toimissa maankäyttöasiantuntijalle

Tämän maapolitiittisen ohjelman tarkoituksena on luoda yhteisesti hyväksytyt pelisäännöt kaupungin maapolitiikalle lähitulevaisuudessa. Ohjelmassa ei esitetä suuria muutoksia vallitsevaan käytäntöön.

2. LÄHTÖKOHDAT

Savonlinnan kaupungin kokonaispinta-ala on 3598 km², josta maata on 2240 km² ja vesialuetta 1358 km². Vesistöjen osuus koko kaupungin pinta-alasta on n. 38% , mikä tarkoittaa yli 760 järveä. Savonlinnalla on saaristolain mukaan saaristo-osakuntastatus. Vesistöt ja alueen saaristomaisuus vaikuttavat maankäyttöön. Vaikka etäisyydet nostavat kustannuksia infran rakentamisessa, asumisessa ym, tulee sijainti Järvi-Suomen sydämessä saimaannorpan tärkeimmällä elinalueella nähdä vahvuutena.

KAUPUNKIRAKENNE

Savonlinnan keskusta on rakentunut vesistöjen väliin noin 14 km pitkäksi ”helminauhakaupungiksi”. Palvelut ovat keskittyneet voimakkaasti Talvisalon ja Kyrönsalmen väliselle ydinkeskustan alueelle. 1990-luvulta lähtien taajaman itäosaan on sijoittunut runsaasti kaupallisia palveluita.

Pientalovaltaiset asuntoalueet sijaitsevat ”helminauhakaupungin” päissä eri puolilla kaavoitettua aluetta. Teollisuusalueet sijaitsevat Aholahden teollisuusaluetta ja Laitaatsillan telakkaa lukuun ottamatta kaupungin itäpuolella.

Työpaikka- ja asuntoalueiden epätasapainoisuus synnyttää runsaasti itä- ja länsiosien välistä liikennettä. Lisäksi liikennetarpeeseen vaikuttaa länsiosan heikko kaupallinen palvelutarjonta.

Yleiskaavoituksen yhtenä tavoitteena on säilyttää ydinkeskustan asema kaikin tavoin elinvoimaisena sekä parantaa erityisesti länsiosien työpaikka ja palveluomavaraisuutta.

Kaupunkirakenteen venymistä pyritään pysäyttämään sijoittamalla uudet asuntoalueet tiiviisti olemassa olevan kaupunkirakenteen läheisyyteen, olemassa oleva palveluvarustus (kaupalliset palvelut, päiväkodit, koulut ym.) huomioon ottaen. Uudet kerrostaloalueet sijoitetaan pelkästään ydinkeskustaan. Laajemmat palvelualueet sijoitetaan ydinkeskustaan sekä muualla keskustajaajan alueella valtatie läheisyyteen.

Palveluiden ja työpaikkojen sijoittaminen ydinkeskustaan ja kuntataajamiin valmiin katuverkon ja infrastruktuurin sekä joukkoliikennedyhteyksien yhteyteen edistää toimivuutta, hyvää saavutettavuutta sekä taloudellisesti ja ekologisesti kestävää yhdyskuntarakennetta. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen edistää myös kestävää kehitystä, ilmastotavoitteiden toteutumista sekä tavoitteita päästöjen vähentämiseksi.

ASUKASLUVUN KEHITYS

Savonlinnan kuten koko Etelä-Savonkin keskeisimmäksi ongelmaksi ja tulevaisuuden uhkakuvaksi on muodostunut 1990-luvun loppupuolella alkanut väestömäärän väheneminen. Savonlinnassa oli vuonna 2015 asukkaita 35 523 ja vuoden 2024 lopussa asukkaita oli 31 464.

Asukasluvun muutokset poikkeavat kaupunginosittain. Vuosien 2019-2023 aikana asukasluku on kasvanut ainoastaan Pääskylahdessa. Pientalovaltaisilla alueilla asukasmäärät ovat vähentyneet enemmän kuin ydinkeskustassa.

Liitoskuntien taajamissa väestömäärät ovat vähentyneet kymmenessä vuodessa yli 15%. Tilastokeskuksen väestöennusteen (2024) mukaan Savonlinnassa tulee olemaan vuonna 2035 noin 28 346 asukasta ja vuonna 2045 noin 26 549 asukasta.



Väestöennusteella on tärkeä merkitys kaikelle kaupungin suunnittelutoiminnalle. Kaikki hallinnonalat tarvitsevat väestöennusteita mitoitettaessa eri toimintojaan ja palvelujaan. Ennusteet huomioon ottavalla kaavoituksella ja tonttitarjonnalla pystytään vaikuttamaan eri kaupunginosien asukasmäärään, palvelutarpeeseen, palvelutarjontaan ja myös alueen muuhun kehitykseen.

ELINKEINORAKENNE JA TYÖPAIKAT

Savonlinna on maaseutumainen seutukaupunki, joka kaupungin ydinkeskustan lisäksi jakautuu kolmeen erilliseen kuntataajamaan Kerimäkeen, Punkaharjuun ja Savonrantaan.

Savonlinnassa oli vuonna 2023 yhteensä 3678 yritysten toimipaikkaa. Noin 1000 näistä y-tunnuksista on yksityisiä elinkeinonharjoittajia, jotka harjoittavat pääasiassa metsätaloutta. Savonlinnassa on noin 2500 yritystä. Näistä yrityksistä noin 200 yritystä työllistää yli viisi henkeä tai enemmän. Valtaosa Savonlinnan yrityskannasta on mikro- tai pk-yrityksiä. Tulevina vuosina erityisesti kevytyrittäjäyys, pop up-kulttuuri ja muut yritystoiminnan osa-aikeiset tai väliaikaiset muodot kasvavat ja tämä tulee huomioida kaupungin maapolitiikkaa ja lupakäytäntöjä määritettäessä.

Savonlinnan yrityskannan kovan ytimen muodostaa teollisuus erityisesti mekaanisessa metsäteollisuudessa, paperi, kartonki- ja pahviteollisuuden koneiden valmistuksessa, sähkönjakelu- ja valvontalaitteiden valmistuksessa, kalanjalostuksessa, lujitemuoviteollisuudessa, puutuoteteollisuudessa, puun sahauksessa, höyläyksessä ja kyllästyksessä, konepajatoiminnassa, metallirakenteiden ja niiden osien valmistuksessa sekä hotelli- ja ravintola- sekä myymäläkalusteiden suunnittelussa ja toteutuksessa. Lisäksi tärkeää osa työpaikkoja ja elinkeinorakennetta ovat erityisesti matkailu- ja palvelualan eri yritykset. Matkailu- ja palvelualan toimintaa on kaupungin ydinkeskustan lisäksi erityisesti Oravissa, Lehtiniemessä, Kerimäellä, Punkaharjulla sekä Savonrannalla. Luontomatkailun kehittäminen ja pyörämatkailun kasvaminen ovat tulevaisuuden liiketoimintatrendejä seutukunnalla.

Savonlinna on myös maaseutukaupunki, jossa on noin 300 maatilaa. Savonlinnassa oli vuonna 2024 yhteensä 293 EU- tai kansallisia tukia hakevia kasvinviljely- ja eläintiloja. Näistä noin 70 kappaletta on eläintiloja ja noin 220 kappaletta erilaisia kasvinviljelytiloja. Valtaosa tiloista on pieniä. Savonlinna alueella metsää omistaa noin 7700 yksityishenkilöä. Hyvä vuoropuhelu maanomistajien kanssa edesauttaa maapolitiikan toteuttamista.

KOULUTUS JA KULTTUURI

Savonlinnan kaupunki järjestää varhaiskasvatusta kahdeksassa kunnallisessa varhaiskasvatuksen päiväkodissa sekä neljässä yksityisessä varhaiskasvatuksen yksikössä. Esiopetusta järjestetään varhaiskasvatuksen yhteydessä. Perusopetusta järjestetään kaupungin 11:ssä eri peruskoulussa ja lukiokoulutusta Savonlinnan lyseossa ja aikuislukiossa sekä Savonlinnan taidelukiossa.

Mertalan koulussa on luonnontieteiden ja matematiikka -luokka. Talvisalon koulussa on urheiluluokka ja koulu kuuluu Suomen olympiakomitean urheiluoppilaitosverkostoon. Musiikkiluokkatoimintaa sekä talvisalon ja Heikin pohjan että Mertalan kouluissa.

Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulu Xamk tarjoaa Savonlinnassa kymmentä ammattikorkeakoulututkintoa ja neljää YAMK-tutkintoa. Samiedu tarjoaa ammatillista koulutusta mm. sosiaali- ja terveysalalla sekä tekniikassa. Tanhuvaaran urheiluopisto keskittyy liikunta- ja valmennusopintoihin.

550 vuotta täyttävä Olavinlinna ja siellä järjestettävät Oopperajuhlat toimivat kaupungin keulakuvana. Punkaharjun kansallismaisema on Suomen tunnetuimpia. Savonlinnan alueella maapolitiikalla pyritään vaalimaan alueen maisema- ja kulttuuriperintöä. Erityisesti maankäytössä huomioidaan valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi luokiteltu Kyrönsalmen kulttuurimaisema, joka on myös osa Olavinlinnan ja Pihlajaveden kansallismaisemaa.

TULEVAISUUDEN HAASTEET JA MAHDOLLISUUDET

Väestön vähentyminen ja ikääntyminen on keskeinen haaste Savonlinnan palvelurakenteelle ja tulevaisuuden maankäytön suunnittelulle. Tärkeää on huolehtia, että kantakaupungin maankäytön tavoitteiden ja kuntataajamien käytön käytäntöjen välillä vallitsee tasapaino. Savonlinnan kaupungin keskustan elinvoimaisuutta tulee vahvistaa.

Paikallisen kehittämisen kannalta kuntataajamien kaavatasoilla on hyvä mahdollistaa suhteellisesti sallivampaa rakentamista kuin kantakaupungissa. Lisäksi on huomattava, että aluekeskusten osalta maankäytölliset tarpeet käynnistyvät usein paikallisyhteisön tarpeista.

Tulevaisuuden mahdollisuuksia elinkeinorakenteen kehittämisessä ovat ennen kaikkea liikenteen ja veneilyn sähköistyminen. Lisäksi kansainvälinen charter-lentoliikenne tulee seuraavien vuosikymmenien aikana kasvamaan merkittävästi ja tuomaan Savonlinnaan turisteja erityisesti Keski-Euroopasta. Myös lentoliikenne tulee sähköistymään tulevaisuudessa.

Valtaosa Savonlinnassa tehtävistä investoinneista tehdään täällä olevien yritysten toimesta, ei niinkään muualta sijoittuvien täysin uusien yritysten toimesta. Maapolitiikan keskiössä on pitää huolta täällä olevien yritysten kasvunmahdollisuuksista ratkaisukeskeisesti. Lisäksi tulevaisuudessa erityisesti puhtaan energian ratkaisut tulevat kasvamaan ja tuomaan niin aurinkovoima-, vetylaitos- sekä datakeskus-investointeja seutukunnalle.

KAAVOITUS

Vuosittain kaupunginhallituksen hyväksymässä *kaavoituskatsauksessa* ratkaistaan kaavoituksen vuosittainen työohjelma. Tarvittaessa asemakaavoja voidaan laittaa vireille myös erillisillä päätöksillä.

Kaupungin kehityksen suunta osoitetaan yleiskaavoissa. Savonlinnassa yleiskaavoja on yhteensä noin 110. Savonlinnan keskustaajaman strateginen yleiskaava vuoteen 2040 on ollut nähtävillä vuonna 2024 ja tarkoitus esittää hyväksyttäväksi vuoden 2025 alkupuolella. Strategisella yleiskaa-

valla ennakoidaan Savonlinnan keskustaajaman maankäytön tulevaisuutta vuoteen 2040 saakka.

Savonlinnassa on asemakaavoja noin 615, ranta-asemakaavoja noin 135. Asemakaavojen toteutuneisuutta tarkasteltiin Savonlinnan keskustassa vuonna 2021 teetetyssä ajantasaisuusselvityksessä. Savonlinna taajamassa on 815 rakentamatonta kaavatonttia. Rakentamattomia tontteja on erityisesti 2000-luvulla kaavoitetuilla asuinalueilla taajaman reunoilla eri puolella kaupunkia.

Kerimäen keskustaajaman asemakaavan ajantasaistus on valmisteilla. Kaupunki omistaa taajamassa 33 lohkottua rakentamatonta tonttia, jotka kaikki on osoitettu asuinkäyttöön. Lisäksi kaupunki alueella on 64 lohkomatonta kaavatonttia. Tarkoituksena on poistaa kaavasta tonteista huonoimmat ja ne tontit, joiden käyttöönotto vaatii infran rakentamista. Taajamassa on myös 81 muiden, kuin kaupungin omistamia rakentamattomia kaavatontteja.

Punkaharjun keskustaajaman asemakaavan ajantasaistus on hyväksytty vuonna 2021.

Savonrannassa on vuonna 2011 hyväksytty asemakaava, joka kattaa suurimman osan taajamasta.

Periaatteena on, että Savonlinnan taajama-alueella asemakaavoissa tonttijako on sitova, lukuun ottamatta teollisuusalueita, joissa se on ohjeellinen. Liitoskuntien taajamien asemakaavoissa tonttijako on pääsääntöisesti ohjeellinen.



3. VISIO JA MAAPOLI- TIIKAN AVAINTA

VISIO

- Parasta elämänlaatua Saimaan sydämessä.

AVAINTA

- Monipuolinen tonttitarjonta asumiseen ja yrittämiseen.
- Toimiva, tehokas ja viihtyisä yhdyskunta-rakenne.
- Maapolitiikka mahdollistaa puhtaan energian investoinnit.
- Maapolitiikka tukee yritysten kasvua.
- Maapolitiikka maksaa itse itsensä.

4. MAANHANKINTA

NYKYTILANNE

Kaupungin omistuksessa on maa-alueita noin 6000 ha ja vesi-alueita noin 2000 ha. Maaomaisuuden kirjanpitoarvo taseessa on noin 58,5 miljoonaa euroa. Vuositainen maanvuokratulo on noin 2,0 miljoonaa euroa. Puunmyyntitulot ovat noin 500 000 euroa vuodessa.

Keskeinen osa kunnan maapolitiikkaa on hankkia raakamaata tulevan yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin ennen asemakaavan laatimista. Oman maan kaavoitus on helpompaa ja nopeampaa kuin kaavoitus sopimusten kautta tapahtuva kaavoittaminen. Kaupunki on vuosittain budjetoitu noin 300 000 euroa maanhankintaa. Erillistä maanhankintaohjelmaa ei ole ollut vaan kohteita on suunniteltu yhdessä kaavoituksen kanssa. Maata on hankittu vapaaehtoisin kaupun, kahdenkeskeisiin kaavoitus- ja maankäyttösopimuksiin perustuvien luovutuksien, lunastamalla ja etuosto-oikeudella. Lunastusmenettelyä ja etuosto-oikeutta on käytetty harvoin. Lunastuksen kautta kaupungille on siirtynyt keskustassa maata viimeksi 2023. Etuosto-oikeutta on käytetty viimeksi vuonna 2024.

TAVOITTEET

Yleiskaavoissa yhdyskuntarakentamiseen osoitetut alueet pyritään ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupun tai aluevaihdon hankkimaan kaupungille riittävän ajoissa siten, että asemakaavat voidaan laatia pääosin kaupungin omistamille maa-alueille. Maanomistusoloista riippumatta varmistetaan kuitenkin yhdyskuntarakenteen kehittyminen kuntatalouden kannalta kestäväällä tavalla. Jos vapaaehtoisista kaupoista ei päästä sopimukseen, voidaan tapauskohtaisen käyttää kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaisia keinoja, kuten lunastusta ja etuostoa.

TOIMENPITEET

Maanhankintaa varten varataan vuosittain määräraha talousarvioon ja taloussuunnitelmaan. Maanhankinnalla varaudutaan puhtaan energian hankeinvestointien mahdollistamiseen.

5. MAANHALLINTA

NYKYTILANNE

Kaupungin omistamien rakennettujen kiinteistöjen hallinnasta vastaa toimitilapalvelut. Maankäyttöpalvelut ylläpitävät maaomaisuusluetteloa, joka sisältää myös rakennettujen kiinteistöjen maapohjat.

Kiinteän omaisuuden hallinnan jakautuminen kahdelle toimialalle edellyttää niiden välillä hyvää yhteistyötä. Tulkintavaikeuksia saattaa tulla mm. seuraavissa tilanteissa: Maankäyttöyksikkö ostaa raakamaakohteen, joka sisältää rakennuksia tai toimitilapalvelut myyvät rakennettuja kiinteistöjä.

Maa-alueista ei peritä kaupungin toimialoilta sisäistä vuokraa. Kaupungin hallitsemille yhtiöille maa-alueet vuokrataan soveltuvilta osin samoin ehdoin kuin yksityisillekin eli markkinahinnoin. Yhtiötettävät kaupungin omistamat kiinteistöt siirretään pääsääntöisesti vuokratontilla perustettavaan yhtiöön.

TAVOITTEET

Kiinteistöstrategian valmistelun yhteydessä vuoden 2026 aikana valmistellaan teknisen lautakunnan päätettäväksi kaupungin sisäiset menettelytavat rakennettujen kiinteistöjen sekä maapohjan myynnin tai vuokraamisen ehdoista ja menettelyistä eri tilanteissa. Tarkoitus on sujuvoittaa maankäyttöpalveluiden ja toimitilapalveluiden yhteistyötä, jossa tavoitteena on kokonaisvaltaisesti asiakaskokemuksen parantaminen asukkaille, vapaa-ajan asukkaille ja yrittäjille.

Pääsääntöisesti sisäistä maanvuokraa ei peritä. Vuokrattaessa rakennettuja kiinteistöjä ulkopuolisille huoneenvuokrasopimuksilla, vuokriin sisällytetään laskennallinen maanvuokra.

TOIMENPITEET

Laaditaan ja hyväksytään kaupungin kiinteän omaisuuden hallintaohjeisto, joka noudattaa kiinteistöstrategiaa. Ohjeisto sisältää rakennusten hallintaan, hankkimiseen ja luovuttamiseen liittyvät vastuunjaot, menettelytavat sekä kirjanpitoikätyännöt. Ohjeisto päivitetään vuosittain.



6. MAANLUOVUTUS

NYKYTILANNE

Tarjonta

Määrällisesti tonttitarjontaa on paljon. Hyvillä liikepaikoilla olevia yritystontteja 14-tien varrella sekä kaupungin keskustassa on tarjolla vähemmän mitä kysyntää. Omakotitonttien osalta tarjontaa on kysyntää enemmän. Rakentamattomia omakotitontteja on myyty tai vuokrattu viime vuosien aikana vain muutamia kaupungin keskustasta sekä Punkaharjulta.

Savonlinnan Vuokratalot Oy on irtisanonut vuoden 2016 jälkeen yhteensä 20 rivitalotontin ja 14 kerrostalon tontin määräaikaista maanvuokrasopimusta. Tonteilla olevat rakennukset on purettu ja tontit ovat jääneet sora/nurmipinnalle. Tonteille ei ole tehty kaavamuutoksia. Määräaikainen maanvuokrasopimus on päätetty yhteisellä sopimuksella, kun rakennukset ovat purettu. Samalla yhdenvertaisella periaatteella on toimittu tapauksissa, joissa yksityinen omistaja joutuu purkamaan heikkokuntoisen rakennuksen kesken määräaikaisen vuokrasopimuksen, ja vuokrasopimuksen jatkaminen ja uuden rakentaminen on todettu kohtuuttomaksi.

Vapaita tontteja vuonna 2025:

Kerrostalo tontteja 5 kpl keskustassa. Rivitalotontteja 12 kpl keskustassa. Yritystontteja koko Savonlinnan alueella 28 kpl. Lomarakennuspaikkoja yhteensä 10 kpl. Omakotitontteja Kerimäki 38 kpl. Punkaharju 48 kpl, joista omarantaisia 2 kpl. Savonlinna 107 kpl, joista omarantaisia 10 kpl. Savonranta 21 kpl, joista omarantaisia 7 kpl. Vuodesta 2025 alkaen omarantaisen omakotitontin on voinut myös vuokrata.

Yleiset hinnoitteluperusteet

> Hintavyöhykkeet

Savonlinnan keskustaajaman asemakaava-alue on jaettu neljään hintavyöhykkeeseen. Muut taajamat ovat muodostaneet oman hintavyöhykkeen.

> Indeksisidonnaisuus

Hinnoittelu sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että vuosittain vahvistettavan hinnoittelun perusindeksinä on edellisen vuoden keskimääräinen indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä tarkistusvuotta edeltävän vuoden keskimääräinen pisteluku.

> Hinnoittelumenettely

Tekninen lautakunta hyväksyy kulloinkin käytettävät vähimmäishinnat ja perushinnat tonttityypeittäin sekä vahvistaa luovutuksen piiriin tulevien tonttien tonttikohtaisen hinnoittelun ja luovutustavan. Kuntalain 130 §:n mukaan yritystontit täytyy luovuttaa tarjouskilpailulla tai puolueettoman arvioijan on arvioitava tonttien markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso. Kaupunki on teettänyt ulkopuolisen riippumattoman arvion Savonlinnan yritysalueiden hintatasojen määrittämiseksi. Tekninen lautakunta on 9.10.2018 § 181 hyväksynyt Savonlinnan kaupungin yritystonttien aluekohtaisen hinnoittelun tarkastamisen.

Nykyiset hinnoitteluperusteet, perus- ja vähimmäishinnat ilmenevät tarkemmin kiinteän omaisuuden hankinta- ja luovutusohjeistosta. Vuokrataso on 5 % tontin pääoma-arvosta (myyntihinnasta).

Luovutusmenettely

Rakentamattomien maa- ja vesialueiden luovuttamisesta päättää tekninen lautakunta hyväksymänsä ”kiinteän omaisuuden hankinta- ja luovutusohjeiston” mukaisia periaatteita noudattaen. Ohjeistossa on myös delegointisäännöksiä, joilla toimivaltaa on siirretty.

Keskeisiä luovutusperiaatteita ovat mm. seuraavat:

- Asuntotontit voidaan varata rakentajalle 1-2 vuodeksi varausmaksua vastaan.
- Omakotitontit luovutetaan vuokraamalla tai myymällä.
- Liiketontit luovutetaan vuokraamalla tai myymällä.
- Teollisuustontit luovutetaan ensisijaisesti vuokraamalla. Ostaminen on mahdollista sen jälkeen, kun tontille on rakennettu.
- Kaikilla asuntotonttien vuokralaisilla on oikeus ostaa tontti omakseen koska tahansa vuokrakauden aikana.
- Rakentamisvelvoite ja määräajat on kirjattu kauppakirjaan ja maanvuokrasopimuksiin
- Kerimäellä, Savonrannalla ja Punkaharjulla on ollut mahdollista vuodesta 2024 lähtien ostaa tonttiin lisämaata ilman rakentamisvelvoitetta.

TAVOITTEET

Tarjonta

Määrällisesti, alueellisesti ja laadullisesti riittävän kattava tonttitarjonta mahdollistaa monipuolisen, tasokkaan ja tarkoituksenmukaisen asuntotuotannon sekä elinkeinoelämän suunnitelmallisen kehittymisen edellyttämän rakentamisen.

Hinnoittelu

Hinnoittelussa tavoitteena on markkinahinta. Hinnoittelun tavoitteena on kuitenkin taata kohtuuhintainen asuminen. Kaupungille aiheutuneet kunnallistekniset ja muut kustannukset otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Tonttien vuokran suhde pääoma-arvoon on kaikilla tonttityypeillä yhdenmukainen (vähintään 5 % pääoma-arvosta).

Luovutusmenettely ja markkinointi

Luovutusmenettelyä jatketaan voimassa olevan kiinteän omaisuuden hankinta- ja luovutusohjeiston mukaisin periaattein. Tonttien markkinointiin tulee jatkossa panostaa enemmän ja yhteistyötä yrityspalveluiden ja teknisen toimialan välillä tiivistää ja selkeyttää.

TOIMENPITEET

Tarjonta

Maanhankinta, kaavoitus ja kunnallistekniikan rakentaminen suunnitellaan ja ajoitetaan siten, että tonttitarjonta saadaan määrällisesti, alueellisesti ja laadullisesti vastaamaan kysyntää myös pitemmällä tähtäimellä. Puretut kerrostalo/rivitalotontit tullaan kaavoituksen kautta suunnittelemaan maankäytöllisen nykytarpeen ja markkinoiden kysyntää vastaaviksi.

Hinnoittelu

Uusien tonttien hinnoittelussa pyritään keskimääräiseen kustannusvastavuuteen markkinatilanne huomioiden. Ulkopuolinen arvio yritystonttien alueiden hintatasosta teetetään jatkossa vähintään viiden vuoden välein. Savonranta käsitellään omana hintavyöhykkeenä. *Tekninen lautakunta* vahvistaa vuosittain hinnoittelun indeksisidonnaisuuden.

Luovutusmenettely ja markkinointi

Luovutusmenettelyt määritellään kiinteän omaisuuden hankinta- ja luovutusohjeistossa, johon tehdään tarvittaessa olosuhteiden muuttumisesta johtuvia päivityksiä. Luovutusasiakirjojen laadinnassa käytetään pääsääntöisesti sähköistä kiinteistövaihdannan palvelua. Yrityspalvelut ja tekninen toimiala päivittävät yhteistyössä markkinointimateriaalit ja markkinointisuunnitelman vapaiden tonttien osalta yrityksille, asukkaille ja vapaa-ajan asukkaille.

7. MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET

Alueidenkäyttölain 12a-luvussa on nyt säännökset kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta sekä kehittämiskorvauksesta. Alueidenkäyttölain maankäyttösopimuksia koskevat pääperiaatteet ovat:

- Maanomistajalle, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Maanomistajia on kohdeltava yhdenvertaisesti (ALK 91a §).
- Kunta voi tehdä kaavoituksen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia, joissa ei kuitenkaan voida sitovasti sopia kaavojen sisällöstä (ALK 91b §).
- Mikäli sopimusta maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin ei ole pyrkimyksistä huolimatta syntynyt, kunta voi periä maanomistajalta tontin arvonnousuun suhteutetun osuuden kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakenteen arvioiduista kustannuksista eli kehittämiskorvauksen (ALK 91c §).

- Kehittämiskorvausta ei saa määrätä maanomistajalle, jonka omistamille alueille osoitetaan rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen eikä rakennusoikeuden tai rakennusoikeuden lisäyksen määrä ylitä 500 kerrosalaneliömetriä. (ALK 91c §).

NYKYTILANNE

Maankäyttösopimus neuvotellaan aina kun kaavoitus sisältää yksityisen maata ja maanomistaja saa merkittävän hyödyn tai kaavoituksesta aiheutuu kunnallisteknisiä kustannuksia kaupungille. Sopimuskorvaus perustuu joko arvonnousuun tai kunnallisteknisiin kustannuksiin. Maankäyttösopimuskorvaus on Savonlinnan kaupungin maankäytön periaatteiden mukaisesti 50 % arvonnoususta.

TAVOITTEET

Laadittaessa asemakaavoja tai kaavamuutoksia, joihin sisältyy yksityisten omistamia alueita, maankäyttösopimusmenettely on kaikissa tilanteissa johdonmukainen ja maanomistajia yhdenvertaisesti kohteleva.

TOIMENPITEET

Maankäyttösopimusmenettelyn tarpeellisuus harkitaan ja siitä päätetään aina kun asemakaavaan tai sen muutokseen sisältyy yksityisten omistamia alueita, joiden hankkiminen kaupungin omistukseen ennen kaavoitustyön aloittamista ei ole tarkoituksenmukaista.

8. MUUT TOIMENPITEET JA LINJAUKSET

Maapolitiikkaa pyritään toteuttamaan ensisijaisesti neuvottelemalla ja vapaaehtoisin kaupun. Muita maapolitiittisia lakiin perustuvia keinoja Savonlinnan kaupunki on valmis käyttämään tarvittaessa. Keinoja ovat mm. kehittämiskorvaus, kehittämisalumenettely, rakentamiskehotus yksityisen maalle, rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero, kunnan etuosto-oikeus ja maan lunastaminen yhdyskuntarakentamista varten.

Puhtaan energian investoinneissa hyödynnetään ensisijaisesti joutomaatyyppejä alueita tai käytöstä poistettuja peltoja sekä kitukasvuisia metsäalueita, vasta toissijaisesti maa- ja metsätalouskäytössä olevia alueita.

9. ORGANISAATIO, PÄÄTÖKSENTEKO

NYKYTILANNE

Savonlinnan kaupungin 11.3.2024 päivitetyn hallintosäännön mukaiset kiinteän omaisuuden hankkimiseen ja luovuttamiseen liittyvät menettelytavat. Hallintosääntö luku 3 § 3, luku 4 § 6, luku 11 § 76, luku 12 § 78 ja luku 14 § 86

Kaupunginhallitus

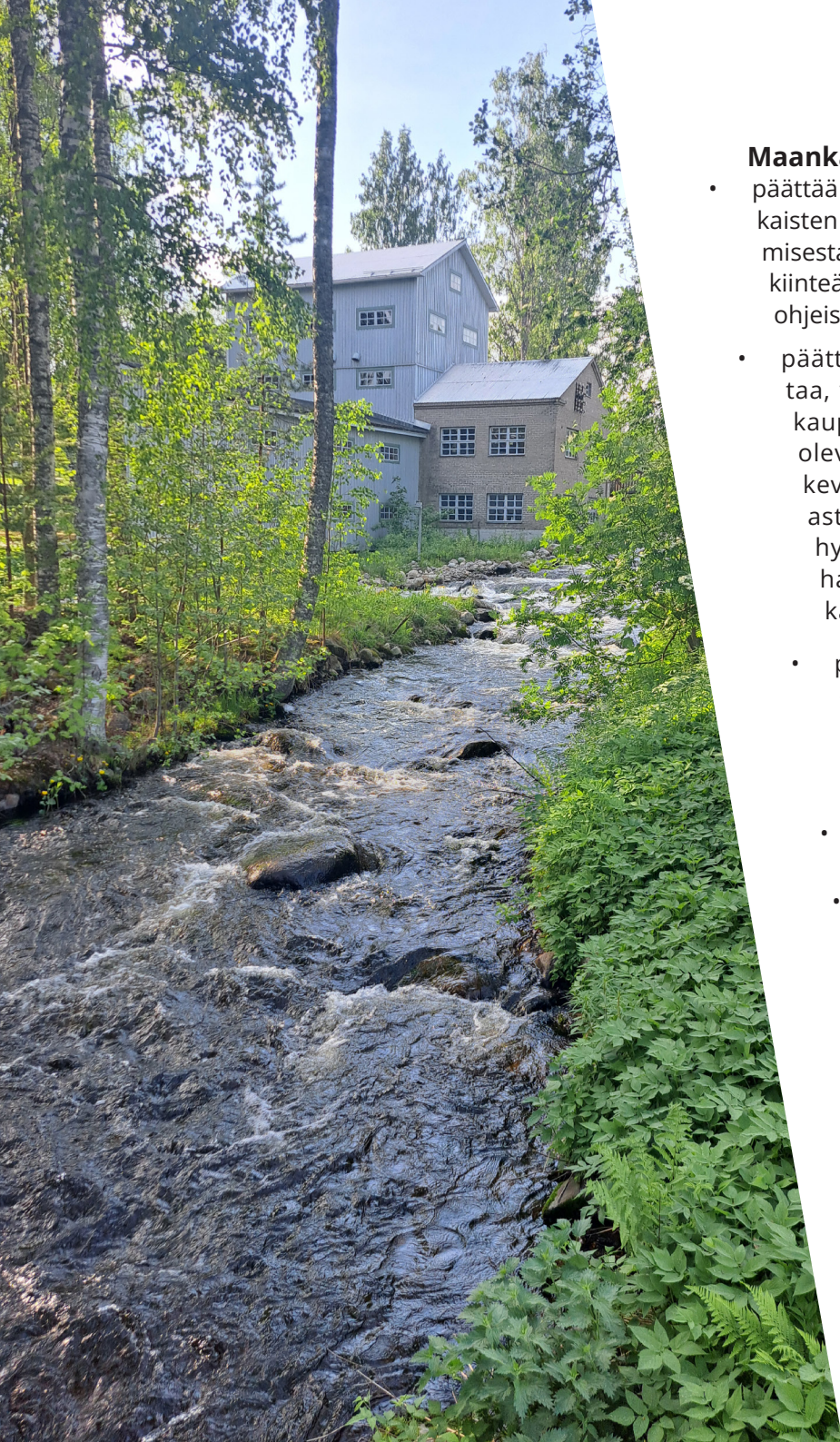
- päättää kaupungin omistaman tai vuokraoikeuden nojalla hallitseman kiinteistön kiinnittämisestä sekä kiinteän omaisuuden ja vesialueiden lunastushakemuksista.

- päättää ALK 91 b §:n mukaisesta maankäytösopimusten hyväksymisestä
- päättää ALK 99 §:ssä ja 100 §:ssä tarkoitetun lunastusluvan hakemisesta

Tekninen lautakunta

- Siltä osin, kuin hallintosäännössä ei ole muuta määrätty, tekninen lautakunta päättää kiinteistöjen hankinnasta, vaihtamisesta ja luovuttamisesta. Päättää ennestään hinnoittelemattomien asemakaavatonttien luovuttamisesta.
- päättää kiinteän omaisuuden hankinta- ja luovutusohjeista
- päättää ALK 96 §:n mukaisen lunastuksen toimeenpanon hakemisesta maanmittaustoimistolta asemakaavan perusteella sellaisen yleisen alueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin osalta, joka on asemakaavassa tarkoitettu kaupungin laitokselle tai kaupungin muihin tarpeisiin
- päättää ALK 97 §:n 3 momentissa ja 98 §:ssä tarkoitetun lunastuksen toimeenpanon hakemisesta
- päättää ALK 105 §:n mukaisesta maanomistajan maksettavaksi määrättävästä katualueen korvauksesta





Maankäyttöasiantuntija

- päättää hinnoiteltujen asemakaavan mukaisten tonttien varaamisesta ja luovuttamisesta teknisen lautakunnan hyväksymän kiinteän omaisuuden hankinta- ja luovutusohjeistuksen mukaisesti.
- päättää kiinteän omaisuuden hankintaa, vaihtamista ja luovuttamista sekä kaupungin vuokralle antamilla alueilla olevien rakennusten ostamisesta koskevat asiat enintään 50.000 euroon asti teknisen lautakunnan erikseen hyväksymän kiinteän omaisuuden hankinta- ja luovutusohjeiston mukaisesti
- päättää, että kaupunki ei käytä etuosto-oikeutta kiinteistökaupassa, jos on ilmeistä, että kaupungilla ei ole tarvetta hankkia kiinteistöä omistukseensa.
- ylläpitää luetteloa kaupungin omistamista kiinteistöistä.
- päättää kaupungin omistamien maa- ja vesialueiden hallintaan ja käyttöoikeuksiin kuuluvat asiat, mukaan lukien ammattikalastajille vuokrattavista oikeuksista kaupungin vesialueisiin sekä metsästysvuokrasopimukset.

Maanhankinta ja tonttien luovutus samoin kuin rakentamattomien maa- ja vesialueiden hallinta hoituvat joustavasti ja ongelmitta eikä organisatiomuutoksiin ole tarvetta.

Rakennettujen kiinteistöjen maapohjan hallintaan ja luovutukseen liittyen säännökset eivät kaikissa tilanteissa ole yksikäsitteiset.

TAVOITTEET JA TOIMENPITEET

Organisaation muutostarpeita ei maankäyttöpalveluiden osalta ole. Kaupungin hallintosääntöä kuitenkin täsmennetään siten, että vastuu kaupungin maa- ja vesialueiden hallinnasta ja luovutuksesta on yksiselitteinen kaikissa tilanteissa myös rakennettujen kiinteistöjen osalta.



Savonlinna