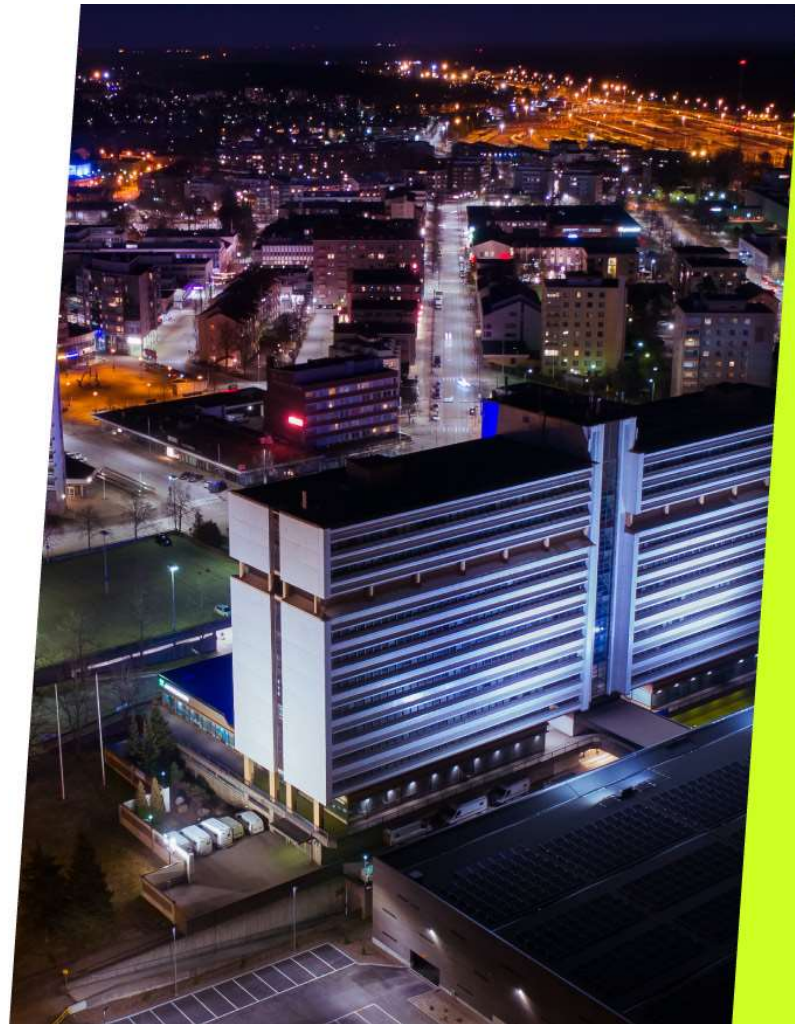


# Maapoliittinen ohjelma 2024

Kaupunginvaltuusto xx.xx.2024 § xx.



## Sisällysluettelo

1	Johdanto.....	1
1.1	Maapolitiikan yleiset periaatteet.....	1
1.2	Maapolitiikan tärkeimmät periaatteet Kouvolassa.....	1
1.3	Maapolitiikan tärkeimmät tavoitteet Kouvolassa.....	3
2	Alueiden hankkiminen.....	3
2.1	Maanhankinnan painopisteet.....	3
2.2	Maanhankinnan keinot.....	4
2.3	Muita maapoliittisia keinoja.....	4
2.4	Asemakaavojen toteuttaminen.....	4
3	Tonttien luovutus.....	5
3.1	Omakotitontit.....	5
3.2	Muut asuinrakentamisen tontit.....	5
3.3	Yritystontit.....	5
3.4	Palvelurakentamisen tontit.....	6
4	Maankäyttösopimukset.....	6
4.1	Arvonnousun ja sopimuskorvauksen määrittäminen.....	6
4.2	Sopimuskorvauksen maksaminen.....	7
4.3	Kehittämiskorvausmenettely.....	7
5	Rakentamattoman maaomaisuuden isännöinti / omistajapolitiikka.....	7
5.1	Rakentamattomat tontit (rakennuspaikat).....	7
5.2	Raakamaa.....	7
5.3	Pellot.....	7
5.4	Taajama- ja talousmetsät.....	8
5.5	Eriyisalueet.....	8

## 1 Johdanto

Kouvolan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt maapoliittisen ohjelman 2018. Tämä vuoden 2024 ohjelma pohjautuu pääosiltaan aiempaan maapoliittiseen ohjelmaan. Aiemmassa ohjelmassa havaitut puutteet ja tulkinnanvaraisuudet on korjattu. Maankäyttösopimukseen liittyvien korvausten alarajaa nostamalla pyritään kannustamaan kiinteistönomistajia tehostamaan kiinteistöjen käyttöä uudis- ja lisärakentamisella.

### 1.1 Maapolitiikan yleiset periaatteet

Kunnan maapolitiikka perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL), jonka mukaan kunnan on huolehdittava maapolitiikan harjoittamisesta (MRL 20 §). Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi (MRL 5 a §).

Aktiivista maapolitiikkaa harjoittamalla kaupunki pyrkii siihen, että kaupungin maanomistus ja oikea-aikainen tonttien luovutus turvaa osaltaan kaupunkirakenteen kehittämistä ja kaupungin elinvoimaa. Hyväksytyä suunnitelmallista ja pitkäjänteistä maapolitiikkaa noudattamalla toteutuu maanomistajien ja tonttien saajien tasavertainen kohtelu sekä kaupungin toimien läpinäkyvyys ja johdonmukaisuus. Hyväksytyjä maapoliittisia periaatteita johdonmukaisesti noudattamalla kaupunki voi pitää hankittavan raakamaan sekä luovutettavien rakennuspaikkojen hintatasot kohtuullisina.

### 1.2 Maapolitiikan tärkeimmät periaatteet Kouvolassa

Maapolitiikan painopistealueet määritellään vuosittain vahvistettavassa Maankäytön toteuttamissuunnitelmassa, joka yleiskaavojen ohella ohjaa maanhankintaa. Maapoliittiset toimet tukevat kaupunkistrategian toteutumista.

Maanhankinta perustuu pääsääntöisesti vapaaehtoiisiin kaappoihin ja vaihtoihin, mutta tarpeen vaatiessa käytössä on maapolitiikan koko keinovalikoima, myös lunastaminen.

Tonttien luovuttamisessa noudatetaan tontinsaajia tasapuolisesti kohtelevia, johdonmukaisia ja läpinäkyviä käytäntöjä.

Yritystonttien markkinointia tehdään yhteistyössä elinkeinoyhtiö Kouvola Innovation Oy:n (Kinno) kanssa ja terminaalialueen osalta Railgate Finland Oy:n kanssa.

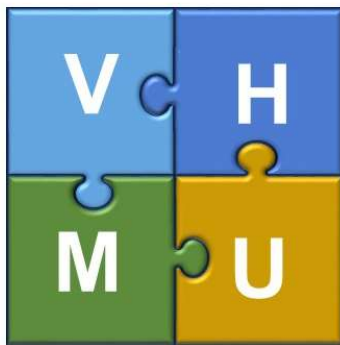
Ensimmäinen asemakaava laaditaan lähtökohtaisesti alueille, joista kaupunki omistaa pääosan. Tällä tavoin

- varmistetaan kaavoituksen sujuvuus
- pidetään raakamaan hintataso kohtuullisena
- varmistetaan kaupungin mahdollisuudet raakamaan hankintaan vapaaehtoisin kaupoin
- kyetään tuottamaan tontteja suunnitellusti eri alueille kulloisenkin tarpeen mukaan
- kyetään vaikuttamaan tontinluovutusehtoihin ja rakentajien tasapuoliseen kohteluun
- kyetään toteuttamaan uskottavaa elinkeinopolitiikkaa yritystontteja tarjoamalla
- varmistetaan asemakaavoituksesta johtuvan arvonnousun saaminen kaupungille

- vältetään kaavoitukseen ja asemakaavojen toteuttamiseen liittyvät ulkopuolisista johtuvat aikataulu- ja kustannusriskit
- vähennetään riskiä päättäjien lobbaamiseen yksityisiin kehittämishankkeisiin liittyen
- vähennetään mahdollisuuksia kiinteistökeinotteluun.

Kuvissa 1 ja 2 esitetään SWOT-analyysien avulla vahvuuden, heikkoudet, mahdollisuudet ja mahdolliset uhkat tilanteesta, jossa kaupunki hankkii asemakaavoitettavan maan itselleen ennen kaavoitusta tai vastaavasti asemakaavoittaa yksityistä raakamaata.

KAUPUNKI HANKKII  
ASEMAKAAVOITETTAVAN MAAN  
ITSELLEEN ENNEN KAAVOITUSTA



VAHVUUDET (+)	HEIKKOUEDET (-)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Helppo kaavoittaa toteuttamiskelpoisia kokonaisuuksia</li> <li>• Ei sopimusteknisiä tms. juridisia riskejä</li> <li>• Tontinluovutusehdot kaupungin käsissä</li> <li>• Työkalu elinkeinopolitiikalle</li> <li>• Infrainvestointien ennakoiva suunnittelu mahdollista</li> <li>• Asemakaavoituksen tuoma arvonnousu ohjautuu kaupungille</li> <li>• Taloudellisesti kannattavaa (kasvava vuokratuotto)</li> <li>• Avointa - ei sisällä "sisäänrakennettua" korruption vaaraa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edellyttää investointikykyä</li> <li>• Sitoo pääomia ennen tontinluovutusta</li> </ul>
MAHDOLLISUUDET (+)	UHKAT (-)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suhdannemuutokset voidaan huomioida tontinluovutusehdoissa</li> <li>• Raakamaan hintataso säilyy maltillisena</li> <li>• Kaupungin kehittäminen kokonaisuutena pitkäjänteisesti mahdollista</li> <li>• Sijoitus tulevaisuuteen</li> <li>• Pitkäjänteinen uskottava maapolitiikka mahdollista - ennakoitavuus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edellyttää ennakoitukykyä maanhankinnan kohdentamisessa</li> <li>• Kaupungin päätöksenteon allahteleminen</li> <li>• Kaupungin heikko investointikyky</li> <li>• Ei malttia odottaa oikeaa vuokralaista/ostajaa</li> <li>• Suhdanteiden aiheuttama toteutumisen viive</li> <li>• Hinnoittelun epäonnistuminen</li> <li>• Kriittikön tontinluovutus</li> </ul>

Kuva 1 SWOT-analyysi tilanteesta, jos kaupunki hankkii asemakaavoitettavan maan itselleen ennen kaavoitusta

## KAUPUNKI ASEMAKAAVOITTA YKSITYISTÄ RAAKAMAATA



VAHVUUDET (+)	HEIKKOUEDET (-)
<ul style="list-style-type: none"> <li>Maanhankintaan ei tarvita juurikaan rahaa</li> <li>Tonttien markkinointiin ei tarvitse panostaa</li> <li>Ei tarvita resursseja tontteihin liittyvään elinkeinopolitiikkaan</li> <li>Yksityisten ehdoilla toimittaessa kunnan ei tarvitse harjoittaa tavoitteellista ja aktiivista maapolitiikkaa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kaavoitus monimutkaista (neuvottelut/sopimukset/tavoitteet)</li> <li>Vaatii enemmän kaavoitusresursseja</li> <li>Kaavojen ylimitoitusvaara</li> <li>Kaavojen toteutuksen laatuun ei voi helposti vaikuttaa (vrt. tontinluovutuskilpailut/-ehdot)</li> <li>Tonttutuotantoketju häiriöaltista koko ketjussa (hankinta-kaavoitus-markkinointi-tontinluovutus)</li> <li>Investoinnit ennakoimattomia</li> <li>Hankalat sopimukset, lisäresurssien tarve</li> <li>Kehittäminen ennakoimatonta</li> <li>Sopimuskorvaukset eivät kata kustannuksia</li> </ul>
MAHDOLLISUUDET (+)	UHKAT (-)
<ul style="list-style-type: none"> <li>Investointiriski yksityisellä (riippuu sopimuksista)</li> <li>Suhdanneriski yksityisellä</li> <li>Mahdollisuus infrarakentamiseen maanomistajan kustannuksella, poistuuko samalla tarve uudisrakennusurakoiden julkiseen kilpailutukseen?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maan hankinta vaikeutuu</li> <li>Raakamaan hinta nousee</li> <li>Rakentamisen hinta nousee (ostaja)</li> <li>Elinkeinopolitiikan vaikeutuminen</li> <li>Ei suhdanteiden tasoittamismahdollisuutta</li> <li>Ei avointa, korruptoitumisuhka (esim. Vantaa, Kuusamo)</li> <li>Tonttitarjonta ulkopuolisten käsissä</li> <li>Vaikeata ja hidasta palauttaa maapolitiikka kaupungin käsiin</li> <li>Ongelmat maanomistuksen rajoilla, kuka vastaa runkoverkon riittävydestä ja kustannuksista?</li> </ul>

Kuva 2 SWOT-analyysi tilanteesta, jos kaupunki asemakaavoittaa yksityistä raakamaata

Asemakaavan muutoksia tehtäessä osallistuvat maanomistajat kaavan toteuttamiskustannuksiin (yhdyskuntatekninen korvaus), mikäli kaavamuutoksesta aiheutuu heille merkittävää hyötyä. Korvauksesta sovitaan maankäyttösopimuksessa, jonka tarpeellisuus tarkastellaan aina asemakaavamuutoksen yhteydessä.

### 1.3 Maapolitiikan tärkeimmät tavoitteet Kouvolassa

- Ylläpidetään monipuolista asuintonttitarjontaa.
- Ylläpidetään rakentamisvalmiiden yritystonttien riittävää ja monipuolista varantoa.
- Tiivistetään yhdyskuntarakennetta keskeisellä kaupunkialueella sekä muissa taajamissa.
- Kohdellaan sekä maanomistajia että tontinsaajia tasavertaisesti.
- Varmistetaan maanhankinnalla työpaikka-alueiden kehittämismahdollisuudet.
- Kasvatetaan kaupungin omistaman suojellun metsän osuutta taajama- ja talousmetsien kokonaisuudesta, ottaen huomioon metsänhoidolliset ja vaihtomaatarpeet.
- Hyödynnetään yhdyskuntarakenteen kehittämiselle ja virkistykselle toissijaista maaomaisuutta vaihtomaana maanhankinnassa.

## 2 Alueiden hankkiminen

### 2.1 Maanhankinnan painopisteet

Asemakaavoittamatonta raakamaata hankitaan pääsääntöisesti keskeiseltä kaupunkialueelta, maanhankinnan tarkempi kohdentaminen ja tavoitetaso määritellään vuosittain maankäytön toteuttamishjelmassa. Uusien yleiskaavojen mukaiset yritysalueet pyritään hankkimaan kaupungille yleiskaavan tultua voimaan.

Asemakaavoittamatonta maata voidaan hankkia myös käytettäväksi vaihtomaana erillisten hankkeiden kuten yritysalueiden toteuttamista varten. Tällöin kyseeseen tulee lähinnä viljelysmaiden ja pienten 1-20 ha suuruisten metsäpalstojen hankkiminen.

Asemakaavojen toteuttamista varten tarvittavat yleiset alueet (kadut ja puistot) pyritään hankkimaan kaupungin omistukseen katujen ja yhdyskuntateknisten rakennushankkeiden edellyttämässä aikataulussa määrärahojen ja resurssien puitteissa.

## 2.2 Maanhankinnan keinot

Maata hankintaan ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupun ja vaihdoin, jolloin kaupungin yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi toissijaista maaomaisuutta voidaan käyttää vaihtomaana.

Maanhankinnan keinoja ovat

- vapaaehtoiset kaupat ja vaihdot
- etuosto
- tontinosien lunastaminen
- yleisten alueiden lunastaminen
- katualueiden ilmaislouovutusvelvollisuus
- raakamaan lunastaminen.

Maanhankinnassa voidaan käyttää koko maapolitiikan keinovalikoimaa, myös lunastamista, ellei vapaaehtoisin kauppoin päästä.

## 2.3 Muita maapoliittisia keinoja

Maapoliittisten tavoitteiden edistämiseksi on käytettävissä myös muita keinoja, jotka eivät suoraan tähtää kaupungin maanhankintaan.

Asemakaavoitukseen liittyviä keinoja ovat

- kaupungin omistaman maan kaavoittaminen
- kaavamuutoksiin liittyvät maankäyttösopimukset
- kehittämiskorvaus

Muita keinoja yksityisten tonttien rakentamisen edistämiseksi ovat

- rakentamiskehotus
- kehittämisalumenettely
- rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero prosentti

Osa edellä mainituista keinoista edellyttää suurempaa tonttikysyntää ja pienempää kaupungin tonttireserviä kuin Kouvolassa tällä hetkellä on.

## 2.4 Asemakaavojen toteuttaminen

Kaupunki pyrkii hankkimaan asemakaavan mukaisten katu- ja puistoalueiden toteuttamiseksi tarvittavat alueet rakennushankkeiden edellyttämässä aikataulussa. Alueet hankitaan ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupun. Alueet voidaan hankkia myös lunastamalla tai katualueiden osalta myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen haltuunottomenettelyn kautta. Asemakaavan mukaisten katu- ja puistoalueiden lunastamiseen ei tarvita erillistä lunastuslupaa.

Kaupunki pyrkii käytössä olevien resurssien puitteissa hankkimaan pääosin omistamiensa tonttien loppuosat niillä alueilla, joilla tonteille on selkeästi kysyntää. Tontin osat voidaan hankkia myös kiinteistönmuodostamislain mukaisella tontinosan lunastusmenettelyllä, jolloin tontin arvokkaimman osan omistaja saa lunastaa muut osat.

Kaupunki luovuttaa omistamansa osat rakennetuista tonteista niiden arvokkaampien osien omistajille teknisen lautakunnan päättämään aluehintaan.

### **3 Tonttien luovutus**

Tontit luovutetaan pääsääntöisesti siten, että yhdyskuntatekniikka (katuyhteys ja mahdollisuus liittyä verkostoihin) ovat valmiina. Kaupungin luovuttamille tonteille asetetaan rakentamisvelvoite. Muut kuin omakotitalojen rakentamiseen tarkoitetut tontit voidaan varata rakennushankkeen suunnittelua varten erillisellä päätöksellä. Tontteja luovutettaessa varmistetaan rakentajien ja tontinsaajien tasavertainen kohtelu. Tonttien luovuttamisesta päätetään hallintosäännössä ja erillisissä delegointipäätöksissä määriteltyjen toimivaltarajojen mukaisesti.

#### **3.1 Omakotitontit**

Omakotitontit luovutetaan teknisen lautakunnan vahvistaman varauskäytännön ja vyöhykehintojen mukaisesti. Tontit ovat jatkuvassa haussa. Uudet alueet ja muut erikseen päätettävät kohteet voidaan luovuttaa erillisellä hakumenettelyllä tai tarjouskilpailulla.

#### **3.2 Muut asuinrakentamisen tontit**

Muut asuinrakentamiseen tarkoitetut tontit ovat jatkuvassa haussa. Tonttien hinnoittelu perustuu puolueettomaan ulkopuoliseen hintaselvitykseen, joka uusitaan säännöllisin välein. Erilaisista kilpailutuksiin perustuvista luovutuksista päätetään erikseen. Tontteja luovutettaessa on varmistuttava eri toimijoiden tasavertaisesta kohtelusta.

Kaupunkikuvallisesti merkittävillä tonteille voidaan edellyttää alustavan rakennussuunnitelman esittämistä ennen lopullista tontinluovutusta.

#### **3.3 Yritystontit**

Yritystontit ovat jatkuvassa haussa. Tonteille vahvistetaan alueittaiset hinnat, jotka perustuvat puolueettomaan ulkopuoliseen hintaselvitykseen, jolloin luovutusmenettely ja hinnoittelu täyttävät EU:n valtioneuvoston määräykset.

Tonttien hinnoitteluperusteena on maapohjan yksikköhinta, paitsi Tervaskankaan ja Puhjonpellon liikerakentamisalueilla, joilla hinnoitteluperusteena on rakennusoikeus.

Kaupunkikuvallisesti merkittävillä tonteille voidaan edellyttää alustavan rakennussuunnitelman esittämistä ennen lopullista tontinluovutusta.

### 3.4 Palvelurakentamisen tontit

Palvelurakentamista varten tontteja luovutettaessa huomioidaan päivähoidon, vanhusten huollon ja erityisryhmien tarpeet eri alueilla. Hinnoittelu perustuu asuinrakentamisen hintatasoon. Tontteja luovutettaessa on varmistuttava siitä, että eri toimijoita kohdellaan tasavertaisesti.

## 4 Maankäyttösopimukset

Ensimmäistä asemakaavaa ei pääsääntöisesti laadita yksityisten omistamille alueille. Kaupungin maan ja yksityisen maan kaavoittamisesta tehdyt SWOT-analyysit on esitetty kuvissa 1 ja 2.

Ensimmäisen asemakaavan laatiminen yksityiselle maalle on vähäisessä määrin mahdollista, jos kaupungin omistaman alueen käyttöön saaminen sitä merkittävästi puoltaa tai, jos alue on jo pääosin rakennettu, ja alueen asemakaavoitus on perusteltua esimerkiksi rakennuslupamenettelyn helpottamiseksi tai kunnallistekniikan järjestämiseksi.

Tapauskohteisesti voidaan kuitenkin asemakaavoittaa yksityiselle maalle energiatuotantoon liittyviä kohteita, jotka ovat muusta kaupunkirakenteesta irrallisia, ja joiden toteuttaminen ei vaadi kaupungin panostuksia yhdyskuntatekniikkaan.

### 4.1 Arvonnousun ja sopimuskorvauksen määrittäminen

Maankäyttösopimuksia tehdään yksityiselle maalle tehtävien asemakaavamuutosten yhteydessä. Maankäyttösopimuksen tekemisen tarve arvioidaan erikseen jokaisen kaavamuutoksen yhteydessä. Sopimuksella maanomistaja osallistuu asemakaavamuutoksen toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin maksamalla osuutensa yhdyskuntatekniikan rakentamiskustannuksista (ns. yhdyskuntatekninen korvaus). Korvauksen määrä on puolet kaavahankkeesta johtuvasta 30.000 € ylittävästä arvonnoususta, tai vähintään puolet yhdyskuntatekniikan muutuskustannuksista. Kaupunki voi ottaa korvauksen osittain tai kokonaan rakennuspaikkoina tai muuna maaomaisuutena. Samalla sopimuksella sovitaan yleisten alueiden siirtymisestä kaupungin omistukseen.

Jos asemakaavan muutoksessa on kyse olemassa olevan asuintalon korottamisesta, esim. ullakkokerroksen ottamisesta asuinkäyttöön, ei korvausta peritä, mikäli asuinkerrosten lukumäärä nousee vain yhdellä. Mikäli uusia asuinkerroksia osoitetaan kaksi tai enemmän, peritään korvaus edellä selostetulla tavalla toisesta uudesta asuinkerroksesta lähtien.

Asemakaavamuutoksessa suojelluksi määrättävän rakennuksen mahdollista arvonnousua ei huomioida korvausperusteena.

Korvausta määritettäessä huomioidaan sopimusalueella sijaitsevien rakennusten purkukustannuksista 50.000 euron yli menevältä osalta enintään 50%.

Pilaantuneen maaperän puhdistuskustannuksista vastaa maanomistaja. Puhdistuskustannuksia ei huomioida arvonnousua määritettäessä.



## **4.2 Sopimuskorvauksen maksaminen**

Vähintään puolet korvauksesta on maksettava kahden kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen lainvoimaiseksi tulemisesta. Mahdollinen loppuosa korvauksesta on maksettava viimeistään kahden kuukauden kuluessa 1. rakennusluvan myöntämisestä. Korvaus voidaan erityisestä syystä maksaa edellä mainitusta poikkeavalla tavalla tai useammassa kuin kahdessa erässä.

## **4.3 Kehittämiskorvausmenettely**

Maankäyttö- ja rakennuslain 91c-p §:ssä on säädetty kehittämiskorvausmenettelystä, jonka avulla kaupungin on mahdollista saada maanomistajat osallistumaan asemakaavan toteuttamisesta aiheutuviin kuluihin jälkikäteen asemakaavan jo tultua voimaan. Menettely on erittäin työläs toteutettava. Kehittämiskorvausmenettely on toissijainen keino maankäytösopimuksiin nähden eikä sen käyttäminen Kouvolassa ole toistaiseksi tarkoituksenmukaista.

# **5 Rakentamattoman maaomaisuuden isännöinti / omistajapolitiikka**

## **5.1 Rakentamattomat tontit (rakennuspaikat)**

Rakennuspaikat luovutetaan rakentajille luvussa 3 kuvattujen menettelyjen mukaisesti tai varataan tarpeen vaatiessa kaupungin omaan käyttöön. Tontit voidaan luovuttaa joko myymällä tai vuokraamalla.

## **5.2 Raakamaa**

Raakamaalla tarkoitetaan pääasiassa rakentamatonta aluetta, jolla ei ole vielä yksityiskohtaista kaavaa, mutta joka lähitulevaisuudessa on tarkoitus asemakaavoittaa suunnitelmalliseen yhdyskuntarakentamiseen.

Raakamaata hankitaan pääsääntöisesti keskeiseltä kaupunkialueelta. Raakamaata pyritään tapauskohtaisesti hankkimaan lisää Maankäytön toteuttamissuunnitelmassa määritellyiltä painopistealueilta.

Maanhankinnassa on tärkeää huolehtia maltillisesta hintatasosta. Raakamaata hankitaan ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupoin tai vaihtamalla, tarvittaessa voidaan käyttää lunastusta.

Raakamaan osalta pyritään seitsemän vuoden varantoon.

## **5.3 Pellot**

Keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan alueella ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat pellot pidetään pääsääntöisesti kaupungin omistuksessa.

Muiden taajamien lievealueilla sijaitsevien peltojen osalta tarkastellaan kaupungin maanomistuksen tarpeellisuutta erikseen ja päätetään mistä alueista voidaan luopua. Pois luovutettavia peltoalueita pyritään käyttämään vaihtomaana raakamaan hankinnassa.

Muista pelloista voidaan luopua, ellei jokin erityinen syy edellytä niiden pitämistä kaupungin omistuksessa. Pois luovutettavia peltoalueita pyritään käyttämään vaihtomaana raakamaan hankinnassa.

Kaikki pellot pyritään pitämään viljelykäytössä vuokraamalla niitä aktiiviviljelijöille siihen asti, kunnes niistä luovutaan tai niitä tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen.

#### **5.4 Taajama- ja talousmetsät**

Taajamametsät (noin 3300 ha) ovat osa kaupunkirakennetta ja niitä hoidetaan erikseen vahvistetun ”Meidän metsät - Kouvolan hoito- ja käyttösuunnitelma taajamametsille” - ohjeistuksen mukaisesti. Alueet pidetään kaupungin omistuksessa ja alueita voidaan tarpeen mukaan hankkia lisää.

Suojelualueiden ja käsittelemättömien metsien osuutta pyritään lisäämään kansallisten tavoitteiden mukaisesti.

Talousmetsiä (noin 700 ha) käytetään maanhankinnan apuna vaihtomaana, ellei alueille ole muuta käyttöä esim. virkistysalueena. Talousmetsiä hoidetaan metsänhoidon suositusten mukaisesti.

#### **5.5 Erityisalueet**

Erityisalueet säilytetään pääosin kaupungin omistuksessa myös keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan ulkopuolella. Tällaisia erityisalueita ovat mm.

- Yrtinkankaan ampumarata-alue
- maanlajitysalueet
- suljetut kaatopaikat
- virkistysalueet
- uimarannat
- suojelualueet
- luontokohteet

Kaupungin ylläpidosta poistetut liikuntapaikat yms. kohteet voidaan harkinnanvaraisesti myydä tai vuokrata taikka antaa niihin käyttöoikeus paikalliselle kyläyhdistykselle, urheiluseuralle tai vastaavalle toimijalle, joka sitoutuu kohteen käyttämiseen kaikille tarkoitettuna alueena ja alueen kunnossapidamiseen.

Erityistarpeita ja erillisiä hankkeita varten voidaan tapauskohtaisesti hankkia lisää maata.