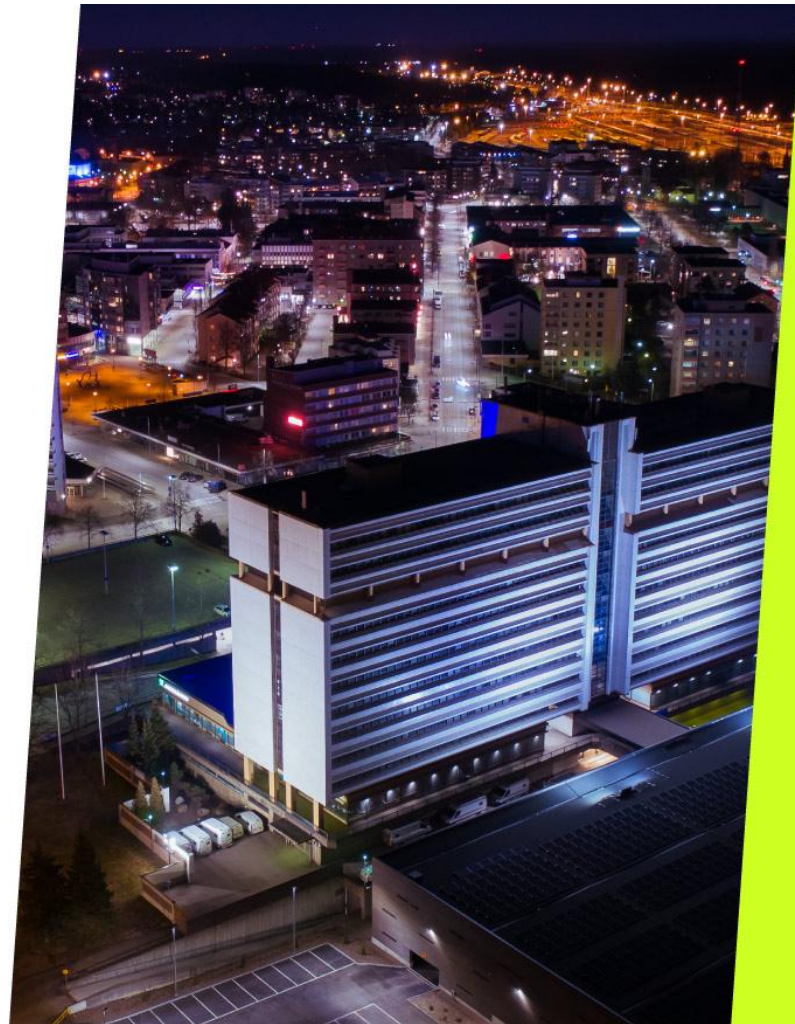


Maapoliittinen ohjelma 2026

Kaupunginvaltuusto xx.xx.2026 § 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	5
3	Tonttien luovutus	5
3.1	Omakotitontit	6
3.2	Muut asuinrakentamisen tontit	6
3.3	Yritystontit	6
3.4	Palvelurakentamisen tontit	6
4	Maankäyttösopimukset	6
4.1	Arvonnousun ja sopimuskorvauksen määrittäminen	7
4.2	Sopimuskorvauksen maksaminen	7
4.3	Kehittämiskorvausmenettely	8
5	Rakentamattoman maaomaisuuden isännöinti / omistajapolitiikka	8
5.1	Rakentamattomat tontit (rakennuspaikat)	8
5.2	Raakamaa	8
5.3	Pellot	8
5.4	Taajama- ja talousmetsät	9
5.5	Eriyisalueet	9

1 Johdanto

Kouvolan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt maapoliittisen ohjelman viimeksi 2024. Tämä vuoden 2026 ohjelma pohjautuu pääosiltaan aiempaan maapoliittiseen ohjelmaan. Aiemman ohjelman hyväksymisen jälkeen tapahtuneet lainsäädäntömuutokset on huomioitu. Rajoitusta ensimmäisen asemakaavan laatimiseksi ainoastaan kaupungin omistamalle maalle on lievennetty, jos yksityiselle maalle sijoittuva kaavahanke mahdollistaa alueelle merkittäviä elinvoimainvestointeja, ja maanomistaja sitoutuu merkittävilta osin vastaamaan kaavoituksesta johtuvista yhdyskuntatekniikan suunnittelu- ja rakentamiskustannuksista.

Lisäksi on korostettu metsien roolia kaupungin strategisena omaisuutena.

1.1 Maapolitiikan yleiset periaatteet

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

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

Kaupunki hankkii maata omistukseensa suunnitelmallisesti pyrkien seitsemän vuoden varantoon.

1.2 Maapolitiikan tärkeimmät periaatteet Kouvolassa

Maapolitiikan painopistealueet määritellään yleiskaavojen pohjalta pyrkien mahdollisimman suureen elinkeinopoliittiseen vaikuttavuuteen. Maapoliittiset toimet tukevat kaupunkistrategian toteutumista.

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

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

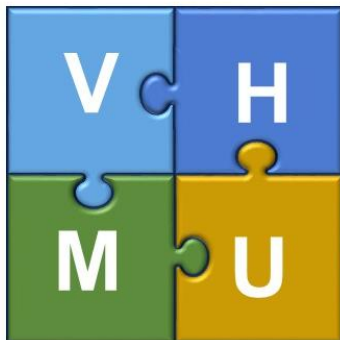
Yritystonttien markkinointia tehdään yhteistyössä elinkeinoyhtiö Kouvola Innovation Oy:n (Kinno) kanssa ja terminaalialueen osalta RRT Kouvola Oy:n kanssa.

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 (-)
• Helppo kaavoittaa toteuttamiskelpoisia kokonaisuuksia • Ei sopimusteknisiä tms. juridisia riskejä • Tontinluovutusehdot kaupungin käsissä • Työkalu elinkeinopolitiikalle • Infrainvestointien ennakoinva suunnittelu mahdollista • Asemakaavoituksen tuoma arvonnousu ohjautuu kaupungille • Taloudellisesti kannattavaa (kasvava vuokratuotto) • Avointa - ei sisällä "sisäänrakennettua" korruption vaaraa	• Edellyttää investointikykyä • Sitoo pääomia ennen tontinluovutusta
MAHDOLLISUUDET (+)	UHKAT (-)
• Suhdannemuutokset voidaan huomioida tontinluovutusehdoissa • Raakamaan hintataso säilyy maltillisena • Kaupungin kehittäminen kokonaisuutena pitkäjänteisesti mahdollista • Sijoitus tulevaisuuteen • Pitkäjänteinen uskottava maapolitiikka mahdollista - ennakoitavuus	• Edellyttää ennakoitokykyä maanhankinnan kohdentamisessa • Kaupungin päätöksenteon ailahtelevuus • Kaupungin heikko investointikyky • Ei malttia odottaa oikeaa vuokralaista/ostajaa • Suhdanteiden aiheuttama toteutumisen viive • Hinnoittelun epäonnistuminen • Kriittikön tontinluovutus

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

KAUPUNKI ASEMAKAAVOITTAA YKSITYISTÄ RAAKAMAATA



VAHVUUDET (+)	HEIKKOUEDET (-)
- Maanhankintaan ei tarvita juurikaan rahaa - Tonttien markkinointiin ei tarvitse panostaa - Ei tarvita resursseja tontteihin liittyvään elinkeinopolitiikkaan - Yksityisten ehdoilla toimittaessa kunnan ei tarvitse harjoittaa tavoitteellista ja aktiivista maapolitiikkaa	- Kaavoitus monimutkaista (neuvottelut/sopimukset/tavoitteet) - Vaatii enemmän kaavoitusresursseja - Kaavojen ylivoimaisuus - Kaavojen toteutuksen laatuun ei voi helposti vaikuttaa (vrt. tontinluovutuskilpailut/-ehdot) - Tonttituotantoketju häiriöaltista koko ketjussa (hankinta-kaavoitus-markkinointi-tontinluovutus) - Investoinnit ennakoimattomia - Hankalat sopimukset, lisäresurssien tarve - Kehittäminen ennakoimattomana - Sopimuskorvaukset eivät kata kustannuksia
MAHDOLLISUUDET (+)	UHKAT (-)
- Investointiriski yksityisellä (riippuu sopimuksista) - Suhdanneriski yksityisellä - Mahdollisuus infrarakentamiseen maanomistajan kustannuksella, poistuuko samalla tarve uudisrakennusurakoiden julkiseen kilpailutukseen?	- Maan hankinta vaikeutuu - Raakamaan hinta nousee - Rakentamisen hinta nousee (ostaja) - Elinkeino-politiikan vaikeutuminen - Ei suhdanteiden tasoittamismahdollisuutta - Ei avointa, korruptoitumisuha (esim. Vantaa, Kuusamo) - Tonttitarjonta ulkopuolisten käsissä - Vaikeata ja hidasta palauttaa maapolitiikka kaupungin käsiin - Ongelmat maanomistuksen rajoilla, kuka vastaa runkoverkon riittävyydestä ja kustannuksista?

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

Asemakaavoja laadittaessa osallistuvat maanomistajat kaavan toteuttamiskustannuksiin (yhdyskuntatekninen korvaus), mikäli kaavoituksesta aiheutuu heille merkittävää hyötyä. Korvauksesta sovitaan maankäyttösopimuksessa, jonka tarpeellisuus tarkastellaan aina asemakaavahankkeen yhteydessä.

1.3 Maapolitiikan tärkeimmät tavoitteet Kouvolassa

- Ylläpidetään monipuolista asuintonttitarjontaa.
- Ylläpidetään rakentamisvalmiiden yritystonttien riittävää ja monipuolista varantoa.
- Kehitetään kaupungin elinvoimaa.
- 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 kokonaismäärästä, 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 talousarviovalmistelun yhteydessä. Oikeusvaikutteisissa yleiskaavoissa osoitetut yritysaluevaraukset pyritään hankkimaan kaupungin omistukseen.

Asemakaavoittamatonta maata voidaan hankkia vapaaehtoisin kaupun 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 kaupungit ja vaihdot
- etuosto
- tontinosien lunastaminen
- yleisten alueiden lunastaminen
- katualueiden ilmaisuusvelvollisuus
- raakamaan lunastaminen
- lahjoitusten, valtionperintöjen ja testamenttisaantojen vastaanottaminen.

Maanhankinnassa voidaan käyttää koko maapolitiikan keinovalikoimaa, myös lunastamista, ellei vapaaehtoisin kaupunin 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
- kehittämisalueenmenettely
- rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistöveroprosentti

Rakentamiskehotus on tehokas ja taloudellinen tapa edistää kaavojen toteutumista. Kehotuspolitiikan on oltava osa perusteltua kokonaisuutta mm. suhteessa rakentamattomien tonttien korotetun kiinteistöveron käyttöön. Rakentamiskehotuksen ja korotetun kiinteistöveron käyttäminen

lähtökohtaisesti edellyttää suurempaa tonttikysyntää ja pienempää kaupungin tonttireserviä kuin Kouvolassa tällä hetkellä on. Tämän vuoksi näitä keinoja harkittaessa on samalla arvioitava valmius maanhankintamäärärahojen lisäämiseen, koska kummallakin keinolla voi olla vaikutusta kaupungin ostettavaksi tarjottavien tonttien määrän kasvuun, ja rakentamiskehoitus lisäksi tuo kaupungille oikeuden AKL 97§:n mukaiseen rakentamattoman tontin lunastamiseen.

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 alueidenkäyttölain 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. Omakotitonttien varaaminen tapahtuu sähköisesti kaupungin verkkopalvelujen kautta. Muut kuin omakotitalojen rakentamiseen tarkoitetut tontit voidaan varata rakennushankkeen suunnittelua varten erillisellä toimivaltaisen viranomaisen päätöksellä. Tontteja luovutettaessa varmistetaan rakentajien ja tontinsaajien tasavertainen kohtelu sekä hankkeen kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen soveltuvuus esitetyle paikalle. Tonttien luovuttamisesta päätetään hallintosäännössä ja erillisissä delegointipäätöksissä määriteltyjen toimivaltarajojen mukaisesti.

Tontit voidaan luovuttaa joko myymällä tai vuokraamalla.

Maanomistus halutaan pysyttää kaupungilla RRT-terminaalialueella ja tonteilla, jotka liittyvät terminaaliiin katuverkosta erillisen lastaustieyhteyden kautta, sekä ns. kriittisten kohteiden ympärillä. Kriittisillä kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka kytkeytyvät kriittiseen infraan, kuten esim. kytkinasemia, vesilaitoksia, energialaitoksia ym. Näillä alueilla ainoastaan maanvuokraus on mahdollista.

3.1 Omakotitontit

Omakotitontit luovutetaan teknisen lautakunnan vahvistaman varauskäytännön ja vyöhykehintojen mukaisesti. Tontit ovat jatkuvassa haussa. Jos yksittäiseen tonttiin kohdistuu useampi hakemus, tontti arvotaan hakijoiden kesken. Uudet alueet ja muut erikseen päätettävät kohteet voidaan luovuttaa erillisellä hakumenettelyllä tai tarjouskilpailulla.

Tonteille edellytetään alustavan tontinkäyttösuunnitelman esittämistä ennen lopullista tontinluovutusta.

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 edellytetään alustavan julkisivut sisältävän tontinkäyttösuunnitelman 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 valtiontukisäännösten määräykset.

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

Kaupunkikuvallisesti merkittävillä tonteille edellytetään alustavan julkisivut sisältävän tontinkäyttösuunnitelman 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.

Kaupunkikuvallisesti merkittävillä tonteille edellytetään alustavan julkisivut sisältävän tontinkäyttösuunnitelman esittämistä ennen lopullista tontinluovutusta.

4 Maankäytösopimukset

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

Ensimmäisen asemakaavan laatiminen yksityiselle maalle on mahdollista, jos se mahdollistaa kaupungin omistaman alueen käyttöön saamisen, asemakaavoitushankkeen on tarkoitus mahdollistaa alueelle merkittävän suuria elinvoimainvestointeja tai, jos alue on jo pääosin rakennettu, ja alueen asemakaavoitus on perusteltua esimerkiksi rakentamislupamenettelyn helpottamiseksi tai kunnallistekniikan järjestämiseksi.

4.1 Arvonnousun ja sopimuskorvauksen määrittäminen

Maankäyttö Sopimuksia tehdään yksityiselle maalle laadittavien asemakaavojen ja asemakaavamuutosten yhteydessä. Maankäyttö Sopimuksen tekemisen tarve arvioidaan erikseen jokaisen asemakaavahankkeen yhteydessä. Sopimuksella maanomistaja osallistuu asemakaavan ja asemakaavamuutoksen toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin maksamalla osuutensa yhdyskuntatekniikan rakentamiskustannuksista (ns. yhdyskuntatekninen korvaus). Korvauksen määrä on puolet kaavahankkeesta johtuvasta 30.000 € ylittävästä arvonnoususta kuitenkin siten, että korvaus kattaa kaupunkirakennetta tiivistävissä hankkeissa vähintään puolet yhdyskuntatekniikan muutosten suunnittelu- ja rakentamiskustannuksista, ja kaupunkirakenteen ulkopuolelle sijoittuvissa hankkeissa yhdyskuntatekniikan suunnittelu- ja rakentamiskustannukset täysimääräisinä. 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 ja rakennusoikeuden määrä kasvaa tätä vastaavasti. 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 asemakaavan ja asemakaavamuutoksen lainvoimaiseksi tulemisesta. Mahdollinen loppuosa korvauksesta on maksettava viimeistään kahden kuukauden kuluessa 1. rakentamisluvan myöntämisestä. Korvaus voidaan erityisestä syystä maksaa edellä mainitusta poikkeavalla tavalla tai useammassa kuin kahdessa erässä.

4.3 Kehittämiskorvausmenettely

Alueidenkäyttölain 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 maankäytösopimukseen 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 suurien yritystonttien toteuttamiseksi Kouvolan rakennemallin periaatteiden mukaisesti.

Maanhankinnassa on tärkeää huolehtia maltillisesta hintatasosta. Raakamaata hankitaan ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupun 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 peltojen osalta tarkastellaan kaupungin maanomistuksen tarpeellisuutta erikseen ja päätetään mistä alueista voidaan luopua. 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

Metsät ovat osa kaupungin pitkäjänteisesti hoidettavaa strategista omaisuutta. Metsiä hoidetaan vastuullisesti siten, että metsäomaisuuden arvo, elinvoimaisuus ja käyttömahdollisuudet säilyvät.

Taajamametsät (noin 3300 ha) ovat osa kaupunkirakennetta ja kuntalaisten arkiympäristöä. Niiden hoito ja käyttö perustuvat erikseen vahvistettuun ”Meidän metsät - Kouvolan hoito- ja käyttösuunnitelma taajamametsille” -ohjeistukseen. Taajamametsien hoitoa pyritään tehostamaan ja suunnitelmien mukaiset hoitokohteet toteutetaan ajallaan. Hoidon tavoitteena on metsien elinvoimaisuuden, luonnon monimuotoisuuden, hiilensidonnan sekä taloudellisen tuoton ylläpitäminen tulevaisuutta ajatellen. Alueet pidetään kaupungin omistuksessa ja alueita voidaan tarpeen mukaan hankkia lisää.

Suojelualueiden ja käsittelemättömien metsien osuutta pyritään lisäämään hakemalla suojelua ominaisuuksiltaan (esim. ikä ja lahopuun määrä) tähän tarkoitukseen soveltuville alueille kansallisten tavoitteiden mukaisesti.

Talousmetsät (noin 700 ha) muodostavat osan kaupungin strategisesta maa- ja metsäomaisuudesta. Talousmetsiä hoidetaan vastuullisesti ja suunnitelmallisesti metsänhoidon suositusten mukaisesti, taloudelliset, ekologiset ja ilmastolliset seikat huomioiden. Talousmetsät pidetään kaupungin omistuksessa etenkin, jos niillä on merkittäviä metsätaloudellisia tai virkistysarvoja. Niitä voidaan hankkia myös lisää silloin, kun se on edelliset näkökohdat huomioiden perusteltua. Talousmetsiä voidaan tapauskohtaisesti käyttää maanhankinnan apuna vaihtomaana silloin, kun se on kaupungin kokonaisedun mukaista eikä heikennä metsäomaisuuden arvoa pitkällä aikavälillä.

5.5 Erityisalueet

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

- Yrtinkankaan ampumarata-alue
- maanlajityalueet
- suljetut kaatopaikat
- virkistysalueet
- uimarannat
- suojelualueet
- luontokohteet
- kriittisten kohteiden ympäristöt

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 kunnossapitämiseen.

Erityistarpeita ja erillisiä hankkeita varten voidaan tapauskohtaisesti hankkia lisää maata.