



# Liperi

Maankäytön toteuttamishjelma

MATO 2023–2024

Elinympäristölautakunta 4.4.2023

Kunnanhallitus 17.4.2023

Valtuusto 29.5.2023

päiv. 18.12.2023

## Sisällysluettelo

<b>1. Johdanto</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Maankäytön toteuttamisohjelman tehtävät ja tavoitteet</b> .....	<b>3</b>
2.1. Ohjelman tavoitteet .....	3
2.2. Tontin luovutuksen tavoitteet.....	4
2.3. Maanhankinnan tavoitteet.....	4
2.4. Kaavoituksen tavoitteet .....	5
<b>3. Väestönkehitys</b> .....	<b>5</b>
3.1. Asuntorakentaminen suhteessa väestöön .....	7
3.2. Väestöennuste 2021–2040.....	8
<b>4. Maankäytön toteuttaminen</b> .....	<b>9</b>
4.1. Ylämyllyn alue.....	9
Ylämyllyn eritasoliittymä .....	10
4.2. Kirkonkylän alue .....	12
4.3. Muut alueet.....	13
<b>5. Kunnan maaomaisuus ja tonttivaranto</b> .....	<b>13</b>
Maanhankinta.....	13
5.1. Asuintontit.....	14
Tonttitarjonta .....	14
Tonttivaranto.....	14
Tavoitteet asuintonttien luovutuksesta.....	15
5.2. Muu tonttivaranto.....	15
<b>6. Tonttien luovutusehdot</b> .....	<b>15</b>
6.1. Kaikkea tontinluovutusta koskevat periaatteet.....	15
6.2. Muut luovutusehdot.....	17
6.3. Pärnän alueen erityisehdot .....	17
<b>7. Elinkeinoalueet</b> .....	<b>18</b>
7.1. Kunnan elinkeinoalueet ja tonttivaranto.....	18
7.2. Elinkeinotonttien luovutusohjeet.....	18
<b>8. Aluekohtainen hintataso</b> .....	<b>18</b>
<b>9. Yleiset sopimusehdot</b> .....	<b>19</b>
9.1. Tontin takaisin osto/edelleen myynti, vuokrasopimuksen purkautuminen .....	19
9.2. Loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen .....	19
Lupamenettely.....	20
Lupaharkinta/vaatimukset käyttötarkoituksen muutokselle asumiseen .....	20
Rakennuslupa .....	20
<b>10. Kaavoitusohjelma ja lähivuosien kaavoitustarpeet</b> .....	<b>21</b>
10.1. Maakuntakaavoitus .....	21
10.2. Strateginen kaavoitus, yleiskaavoitus ja kehittämissuunnitelmat.....	21
10.3. Osayleiskaavoitus .....	22
10.4. Asemakaavoitus.....	22
10.5. Ranta-asemakaavoitus .....	22
10.6. Lähivuosien kaavoitustarpeet.....	22
<b>11. Kaavoitukseen liittyvät maankäyttösopimukset, kehittämiskorvaus ja vakuus</b> .....	<b>23</b>
Toteuttamisohjelman mukaiset päätökset ja ohjelman seuranta.....	24
<b>12. Liitteet</b> .....	<b>24</b>

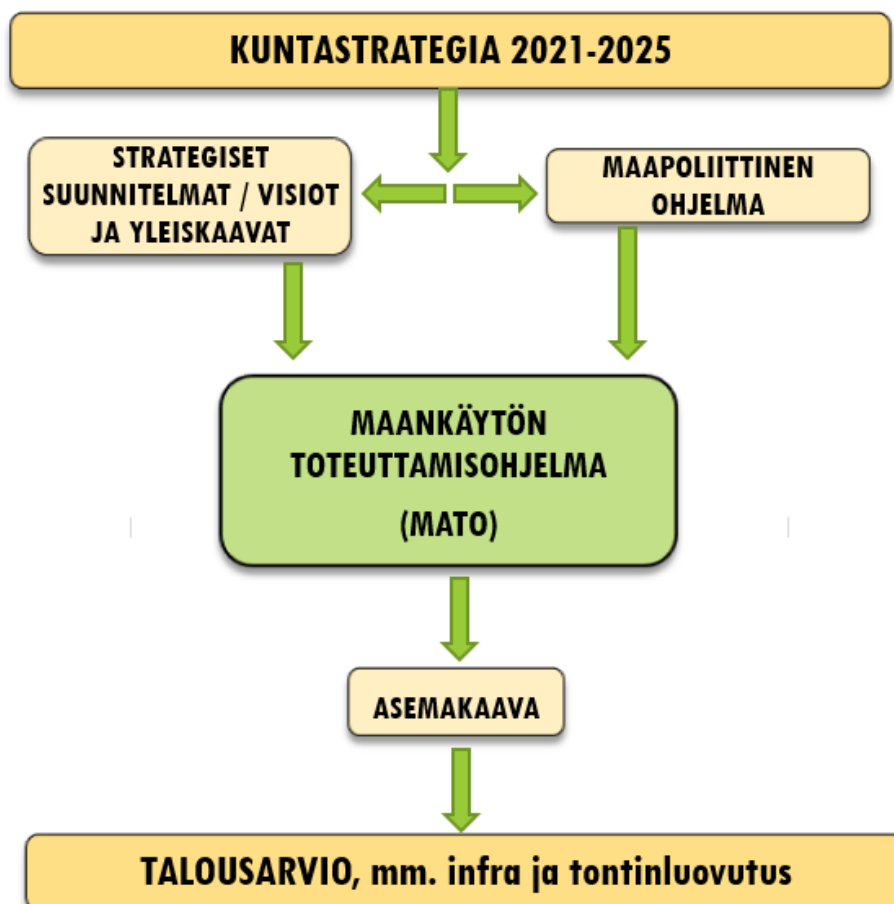
## 1. Johdanto

Maankäytön toteuttamishjelmassa (MATO) esitetään lyhyen tähtäimen tavoitteiden lisäksi myös pitkän aikavälin tavoitteita maankäytön suunnittelusta, maanhankinnasta, kaavoituksesta ja tonttien luovutuksesta sekä mm. kunnan asuntorakentamisen päälajentumissuunnista.

Maankäytön toteuttamishjelman varsinainen asiakirja ja sen liite 3 (yritystonttien luovutusehdot) päivitetään ja hyväksytään joka toinen vuosi, vaikka sen maankäytön tarkasteluväli on noin 5 vuotta. Tällä varmistetaan ohjelman ajantasaisuus. Lisäksi päivityksen yhteydessä voidaan tarvittaessa tarkastella myös muita maankäyttöön liittyviä asioita, kuten esille tulleita kunnan strategisia kärkihankkeita.

Maankäytön toteuttamishjelman luonteeltaan enemmän informatiiviset liitteet 1, 2 ja 4 voidaan päivittää jatkuvasti ilman eri päätöstä (poislukien hintataso) sitä mukaa kuin sisällön ajantasaisuuden muutostarve (esim. maaomaisuuden ja luovutettavien tonttien muutokset) tai lakimuutokset niitä edellyttävät. Liitteissä esitettyjä asioita voidaan täydentää ja päivittää myös eri päätöksellä ilman koko maankäytön toteutusohjelman päivittämistä.

Toteuttamishjelma tarkentaa käytännön tasolle vuosittain päivitettävää *maapoliittista ohjelmaa*. Koko Liperin kunnan alueella laadittava strateginen yleiskaava tulee myös ohjaamaan MATOa valmistuttuaan. Lisäksi maankäytön toteuttamishjelman taustalla on kuntastrategia 2021–2025 kehitystavoitteineen (mm. elinvoima ja työllisyys, väestön kasvu ja talous)



Kuva 1. Strateginen maankäytön suunnittelujärjestelmä.

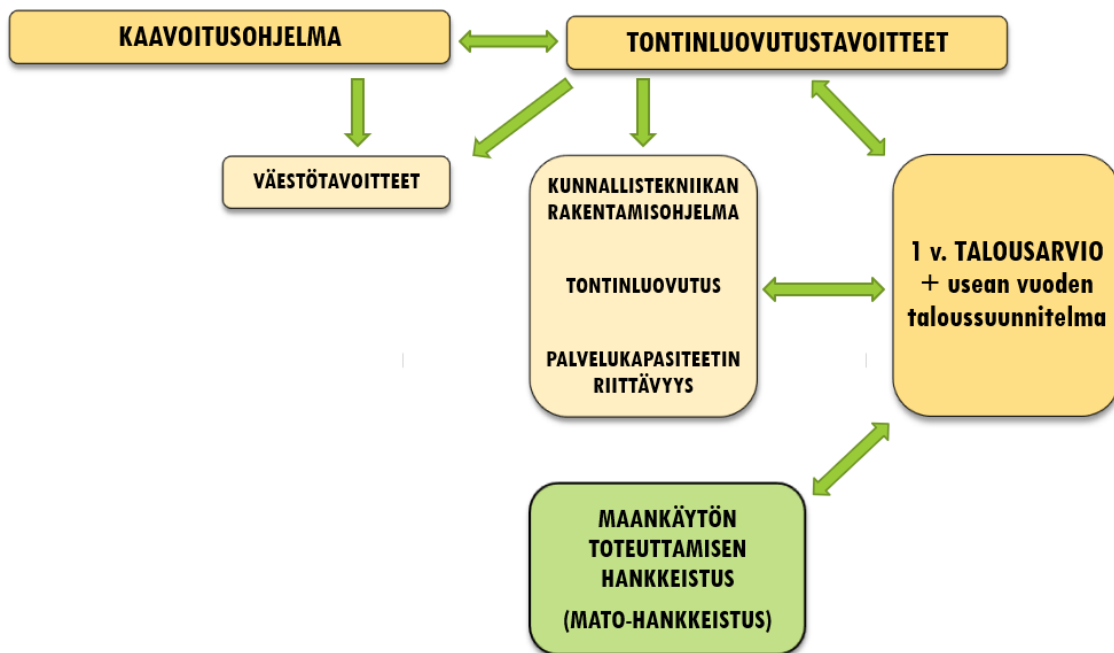
Ohjelman laatimisen ja toteutumisen seurannan päävastuu on elinympäristölautakunnalla. Valmisteluvaiheessa lautakunta kuulee asiantuntijaelimien roolissa toimivaa maankäytön kun-

tasuunnitteluryhmää, mikä koostuu virkamiehistä ja kunnanhallituksen nimeämistä poliittisista edustajista.

## 2. Maankäytön toteuttamishjelman tehtävät ja tavoitteet

### 2.1. Ohjelman tavoitteet

Maankäytön toteuttamishjelmassa tarkastellaan pidemmän (vähintään 5 vuoden) ajan maankäyttöä, jotta suunnittelua, maanhankintaa ja investointeja voidaan ohjata kestävä kehityksen mukaisesti ja otetaan huomioon palvelut ja infrastruktuuri sekä pyritään näiden täysimääräiseen hyödyntämiseen.



**Kuva 2. Maankäytön toteuttamishjelman prosessi ja MATO-hankkeiden taloudellinen ohjelmointi.**

Asuntotuotannon ja tonttien tarkoituksenmukaisella sijoittamisella halutaan tukea myös joukkoliikenteen kehittämistä ja minimoida palveluverkkoon tarvittavia investointeja. Lisäksi ohjelmassa esitetään asumisen nykytilannetta kuvaavat tiedot, joiden pohjalta uutta rakentamista ohjataan Liperin elinvoimaa kehittäväan suuntaan sekä tarkastellaan rakentamisen vaikutuksia ja riskejä.

Maankäytön toteuttamishjelmassa esitetään vuoden 2023 ja 2024 tavoitteet maanhankinnalle, tonttituotannolle ja tonttien luovutukselle, mukaan lukien luovutusmäärät ja tarkemmat menettelytavat sekä luovutettavien tonttien tavoitehinnat.

Kaavoituksen osalta määritetään vuotuinen osayleiskaavojen ja asemakaavojen laadintaa koskeva tavoite sekä käynnistettävien että valmistuvien kaavojen osalta, mutta tarkemmin vuoden 2023 kaavoituskohteet on esitetty maankäyttö- ja rakennuslain (MRL § 7) mukaisessa kaavoituskatsauksessa 2023–2024.

Tarkasteluajanjaksona tutkitaan maanhankintaa ja -luovutusta, sekä aikataulutetaan alueiden suunnittelua ja toteuttamista. Ohjelmaan päivitetään tontin luovutusmäärät, tonttien hinnat, kaavoitustarpeet ja maanhankintatarpeet vuosittain.

#### **Maankäytön toteuttamishjelman tehtävänä on:**

- Edistää ja ohjata kunnan kasvua
- Ohjata tulevan strategisen yleiskaavan rinnalla kunnan maankäyttöä pitkällä aikavälillä.
- Määrittää tulevan strategisen yleiskaavan rinnalla maanhankinnan pääsuunnat sekä kunnan asunto- ja elinkeinotuotannon päälaajentumissuunnat.
- Aikatauluttaa kunnan taloussuunnitelmaan, maankäyttöön ja kunnallistekniikkaan liittyviä investointeja.
- Varmistaa kunnan asunto-, palvelu- ja työpaikka tonttien riittävyyttä ja tarjontaa.
- Määrittää luovutettavien tonttien hinnat ja luovutusehdot.
- Ohjata ja aikatauluttaa alustavasti kaavoitushankkeita (tarkempi ohjelmointi kaavoituskatsauksessa)

#### **Maankäytön toteutusohjelman yhteydessä kartoitetaan:**

- Kaavoitettu tonttireservi ja mahdolliset puutteet tavoitteiden asettamiseksi
- Suunniteltujen kaavoitushankkeiden mahdollistama rakentaminen
- Kunnan maaomaisuus
- Väestön kehitys

## **2.2. Tontin luovutuksen tavoitteet**

- Pidetään yllä riittävää asuntorakentamisen, yritys- ja elinkeinotoiminnan sekä palvelujen tarpeen mukaista tonttitarjontaa.
- Varmistetaan, että kaavoitetut tontit ja rakennettu kunnallistekniikka tulevat oikea-aikaisesti ja tehokkaaseen käyttöön.
- Mahdollistetaan kohtuuhintainen ja monipuolinen tonttitarjonta Liperin kunnan alueella. **Tavoite on luovuttaa 15 uutta pientalotonttia (AO, AP tai AR) vuosittain.**

**Liitteen 1 taulukoissa** on esitetty:

- Kunnan luovutettavat tontit alueellisesti määritteen ja hintoineen

**Liitteessä 2** on esitetty:

- Kunnan tonttivaranto ja myynti/vuokrahinnat vuosille 2023–2024
- Tonttien toteutuksen ja luovutuksen ajoitus alueittain

**Liitteessä 3** on esitetty:

- Elinkeino-tonttien luovutusehdot (hinnat ovat liitteissä 1 ja 2)

## **2.3. Maanhankinnan tavoitteet**

Koska kunta pyrkii kaavoittamaan lähtökohtaisesti vain omille maille, on kunnan tavoitteena hankkia tulevan kaavoituksen ja rakentamisen tarpeisiin tarvittavat maa-alueet kunnan omistukseen.

Maa-alueet pyritään hankkimaan kunnan omistukseen mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, mutta viimeistään vuosi ennen kaavoittamisen alkamista. Maa-alueiden hankinta kohdistuu

erityisesti kunnan päälaajentumissuuntiin. Tällä hetkellä maanhankintaa keskitetään Ylämyllyn alueelle tulevan tonttitarjonnan riittävyden turvaamiseksi, mutta maata on tarpeen hankkia myös kirkonkylän alueelta lähivuosien aikana.

**Maanhankinnassa pyritään ensisijaisesti vapaaehtoiisiin raakamaakaappoihin.** Tarvittaessa voidaan käyttää etuosto-oikeutta tai lunastusta. Yksityisen maan kaavoittamista maankäyttö-sopimuksella voidaan harkita tapauskohtaisesti. Uusia laajoja alueita ei kuitenkaan toteuteta maankäyttö-sopimuksin, vaan kunta hankkii ensin maa-alueet omistukseensa ja kaavoittaa ne sitten itse.

## 2.4. Kaavoituksen tavoitteet

Kaavoituksen tavoitteita kuvataan tarkemmin vuosittaisessa kaavoituskatsauksessa. Sen lisäksi kaavoituksen tavoitteita ohjaavat yleisellä tasolla valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaiset tavoitteet sekä tavoitteet edistää kestävästä kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja seudullisia ja kuntatason strategisia tavoitteita. Nämä ovat muun muassa:

- Kunnan asukasluku käännetään kasvusuuntaan
- Profiloituminen kestävästä kehityksen kuntana (mm. HINKU-hanke)
- Taajamia ja kyliä kehitetään huomioiden niiden ominaispiirteet (mm. kyläkohtaiset visiot)
- Panostetaan Liperin näkyvyyteen ja houkuttelevuuteen asuinkuntana.
- Liperin kunta on myös houkutteleva työnantaja.
- Muutoksia ja uudistuksia tehdään osallistamisen kautta.
- Mahdollistetaan monipuoliset yritysten sijoittumismahdollisuudet ja -alueet.

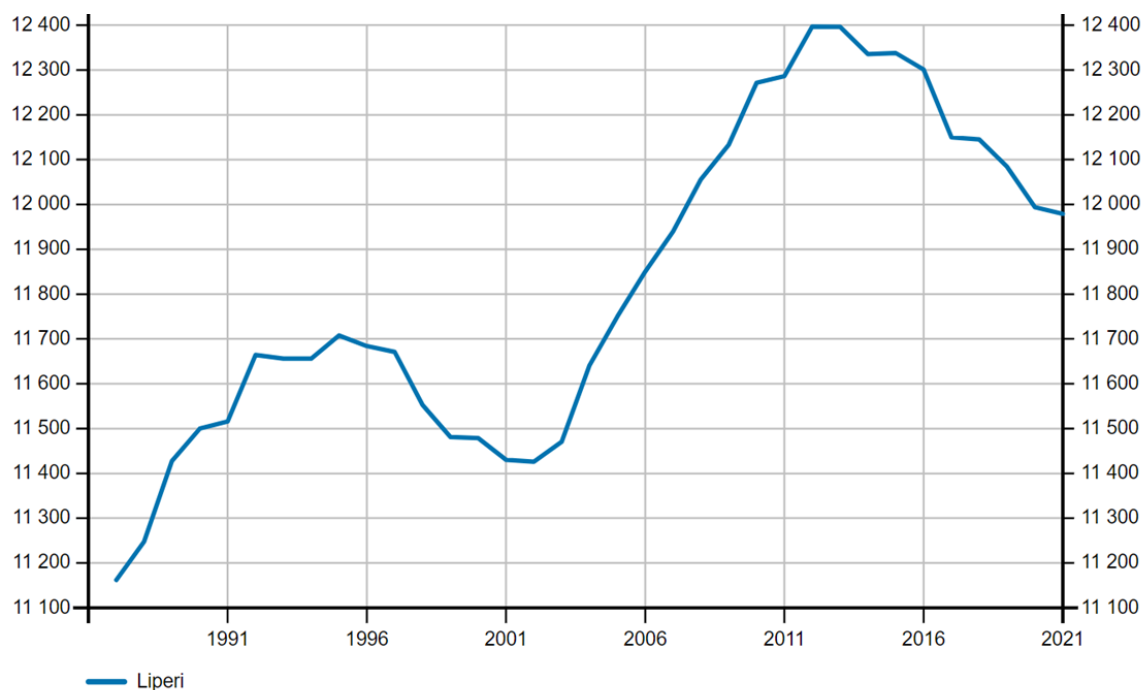
Lisäksi kaavallisena tavoitteena on:

- Edistää suunnitelmallista maankäyttöä ja toteuttaa maankäytön toteutusohjelman asettamia tavoitteita ja periaatteita.
- Mahdollistaa kaikkien osallisten avoin vuorovaikutus ja osallistuminen maankäytön suunnitteluun eri kaavatasoilla.
- Turvata maanomistajien ja asukkaiden yhdenvertainen kohtelu.
- Luoda viihtyisiä ja houkutteleva asuin-, yritys- ja elinympäristö.

Uudet toteutettavat alueet pyritään kaavoittamaan vähintään kaksi vuotta ennen alueen suunniteltua toteuttamista.

## 3. Väestönkehitys

Vuodesta 2001 alkanut kasvava väestönkehitys on taittunut. Liperin kunnan asukasmäärä on kääntynyt laskuun vuonna 2013. Lasku on ollut loivaa ja näyttää tasaantuneen hieman alle 12 000 asukkaaseen. Liperin väestönkasvu on pitkään pohjautunut luonnolliseen väestönkasvuun ja positiiviseen tulomuuttoon.



**Kuva 3. Liperin väkiluvun kehitys 1987–2021**

Väestönkehityksen tarkastelujaksona ovat vuodet 1987–2021. Kuolleisuus on säilynyt lähes samalla tasolla koko tarkastelujakson ajan. Syntyvyyden nousu ajoittuu Jyrinkylän kiivaimman rakentamisen aikaan, jolloin alueelle muutti paljon lapsiperheitä. Viimeisinä vuosina syntyvyys on kuitenkin laskenut. Syntyvyyden osalta trendi noudattaa koko maan syntyvyyden trendiä, joka on ollut laskeva viimeiset vuodet. Kaikkiaan syntyvyys on pudonnut lähes kolmanneksen viimeisen kymmenen vuoden aikana. Kuntien välisessä muuttoliikkeessä on suuria vuosittaisia vaihteluita. Kuitenkin viimeisimmät vuodet ovat olleet negatiivisia. Tämä ja vähenevä syntyvyys ovat saattaneet kunnan väkiluvun laskuun.

Väestönmuutokset muuttujina Alue, Vuosi ja Tiedot

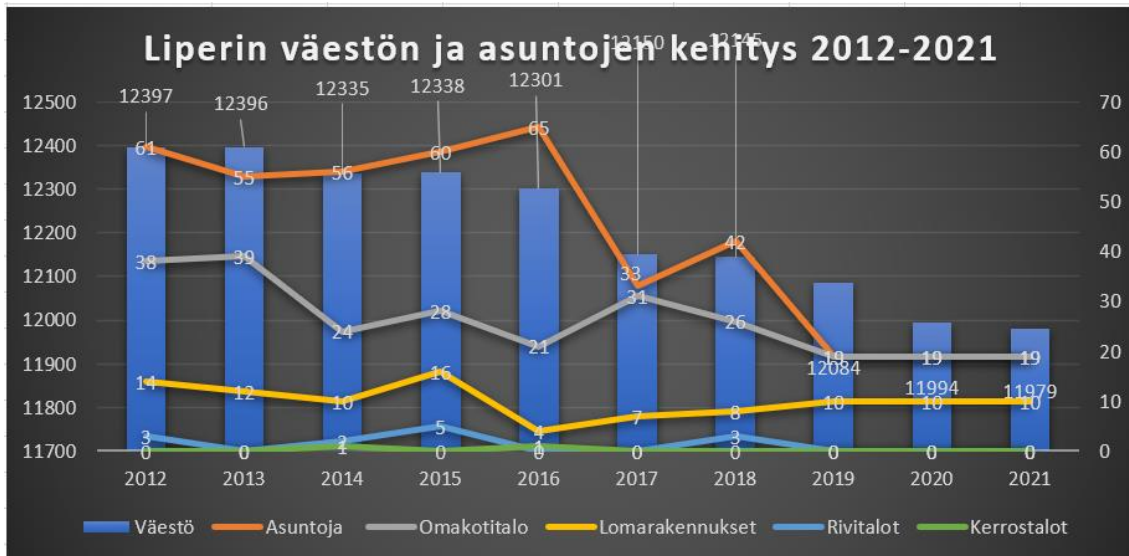
	Elävänä syntyneet	Kuolleet	Luonnollinen väestönlisäys	Kuntien välinen nettomuutto	Väestönlisäys	Väkiluku
Liperi						
1990	154	112	42	20	62	11 500
1991	136	121	15	-5	20	11 516
1992	175	120	55	90	145	11 664
1993	140	145	-5	-8	-8	11 656
1994	164	139	25	-47	-16	11 656
1995	136	122	14	56	59	11 708
1996	134	105	29	-62	-33	11 684
1997	131	129	2	-20	-16	11 671
1998	128	131	-3	-125	-118	11 553
1999	132	108	24	-105	-83	11 481
2000	109	137	-28	30	5	11 479
2001	112	146	-34	-13	-48	11 430
2002	107	124	-17	1	0	11 426
2003	106	102	4	36	46	11 471
2004	117	112	5	152	166	11 641
2005	123	125	-2	84	105	11 750
2006	136	111	25	57	96	11 850
2007	130	115	15	75	97	11 940
2008	160	106	54	28	114	12 056
2009	144	124	20	50	77	12 133
2010	151	144	7	109	135	12 271
2011	155	114	41	-40	15	12 286
2012	143	118	25	69	112	12 397
2013	147	107	40	-36	0	12 396
2014	140	123	17	-90	-61	12 335
2015	130	135	-5	-11	-2	12 338
2016	139	103	36	-80	-34	12 301
2017	101	136	-35	-115	-155	12 150
2018	109	113	-4	3	-4	12 145
2019	105	128	-23	-45	-63	12 084
2020	101	119	-18	-75	-89	11 994
2021	98	115	-17	-10	-16	11 979

Kuva 4. Väestömuutokset eri muuttujin. Lähde Tilastokeskus

### 3.1. Asuntorakentaminen suhteessa väestöön

Kunnan vuotuinen uudisasuntomäärä on seurantajakson 2012–2021 ajan säilynyt noin 60 asunnossa, mutta laskua on havaittavissa viimeisen kahden kolmen vuoden ajan, jolloin asuntomäärä on lähes puolittunut. Samalla väestön määrä on myös vähentynyt. Asuntomäärään keskeisesti vaikuttavat kerros- ja rivitalojen valmistuminen, joita ei viime vuosina ole rakennettu. Tällä hetkellä Liperissä on yksi kerrostalo suunnitteilla.





Kuva 5. Liperin väestön ja asuntojen kehitys

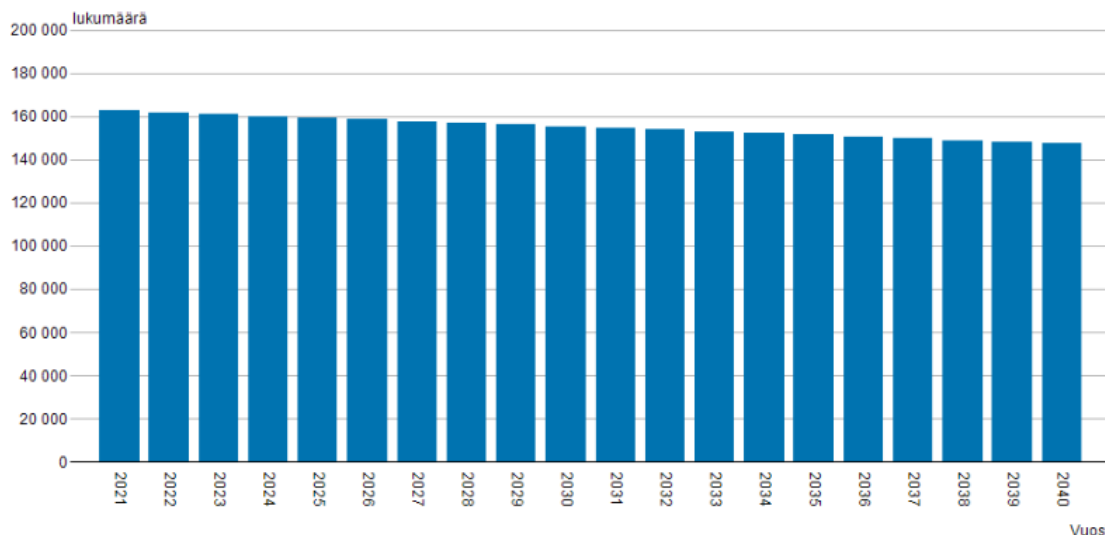
Vuosi	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Väestö	12397	12396	12335	12338	12301	12150	12145	12084	11994	11979
Asuntoja	61	55	56	60	65	33	42	19	26	15
Omakotitalo	38	39	24	28	21	31	26	19	23	10
Lomarakennukset	14	12	10	16	4	7	8	10	16	7
Rivitalot	3	0	2	5	0	0	3	0	0	0
Kerrostalot	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0

Kuva 6. Liperin väestön ja asuntojen kehitys käyttötarkoitusten mukaan.

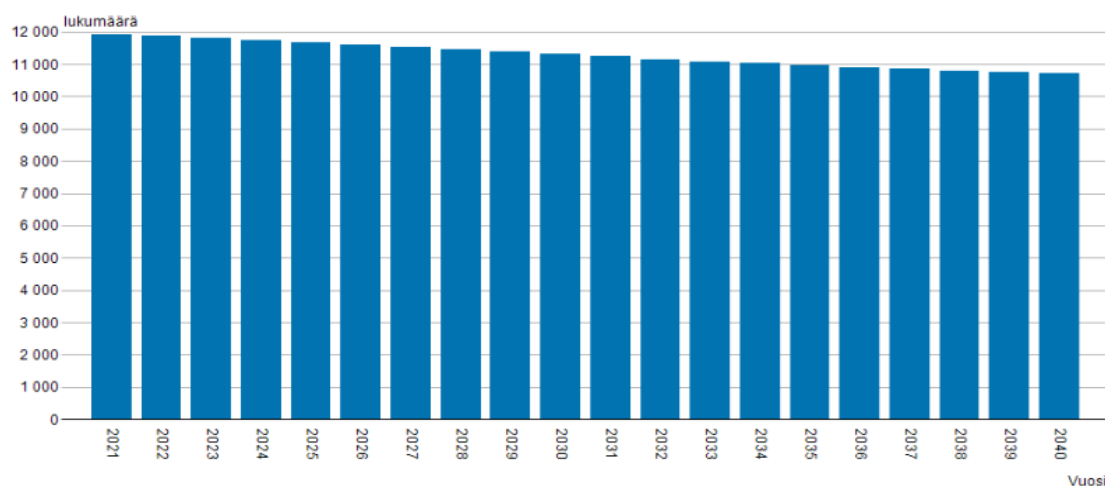
### 3.2. Väestöennuste 2021–2040

Tilastokeskuksen väestöennuste seuraavalle 20 vuodelle näyttää väestön vähenevän sekä Pohjois-Karjalassa (kuva 7) että myös Liperissä (kuva 8). Ennuste pohjautuu toteutuneeseen väestönkehitykseen viimeisten vuosien osalta ja ikääntyvään väestöön, jonka oletetaan poistuvan seurantajaksolla.

Ennuste ei kuitenkaan huomioi kunnan toimia väestön vähenemisen hillitsemiseksi vaan pohjautuu täysin tilastolliseen tarkasteluun. Liperin kunta on lähtenyt aktiivisesti parantamaan palveluverkkoa, kaavoittamaan uusia asuin- ja teollisuusalueita, jotka luovat hyvän pohjan väestön vähenemisen hillitsemiseen. Nämä toimet näkyvät jo vuoden 2018 tilastossa väestön vähenemisen pysähtymisenä. Keskeisimpiä tekijöitä väestön vähenemisen pysäyttämisessä ovat nykyväestön pitäminen kunnassa ja luonnollisen väestön lisäämisen tukeminen ja lisääminen, joka tarkoittaa lapsiperheiden muuttamista kuntaan. Ikääntyvä väestö aiheuttaa kuitenkin luonnollista väestön vähenemistä, joka kiihtyy suurten ikäluokkien poistuessa. Tämä voi hillitä kunnan väestönkasvua tulevaisuudessa.



Kuva 7. Pohjois-karjalan väestöennuste 2021–2040. Lähde Tilastokeskus



Kuva 8. Liperin väestöennuste 2021–2040. Lähde Tilastokeskus

## 4. Maankäytön toteuttaminen

### 4.1. Ylämyllyn alue

Kerrostalo-, rivitalo- ja teollisuustontteja luovutetaan kysynnän mukaisesti vuosittain. Tonttireservi pyritään pitämään riittävänä kaikissa kolmessa taajamassa.

Ylämyllyn alueella pientalotonttien toteutuksen ajoitusta ja tonttien markkinointia parannetaan. Tavoitteena on aikatauluttaa maanhankintaa, kaavoitusta ja investointeja arvioimalla alueiden toteutumisaikataulua. Pientalotonttien vuotuinen luovutusmäärä on arvioitu 15 tonttia vuosittain alkaen vuodesta 2023. Jyrinkylän täydennysrakennuskaavoista:

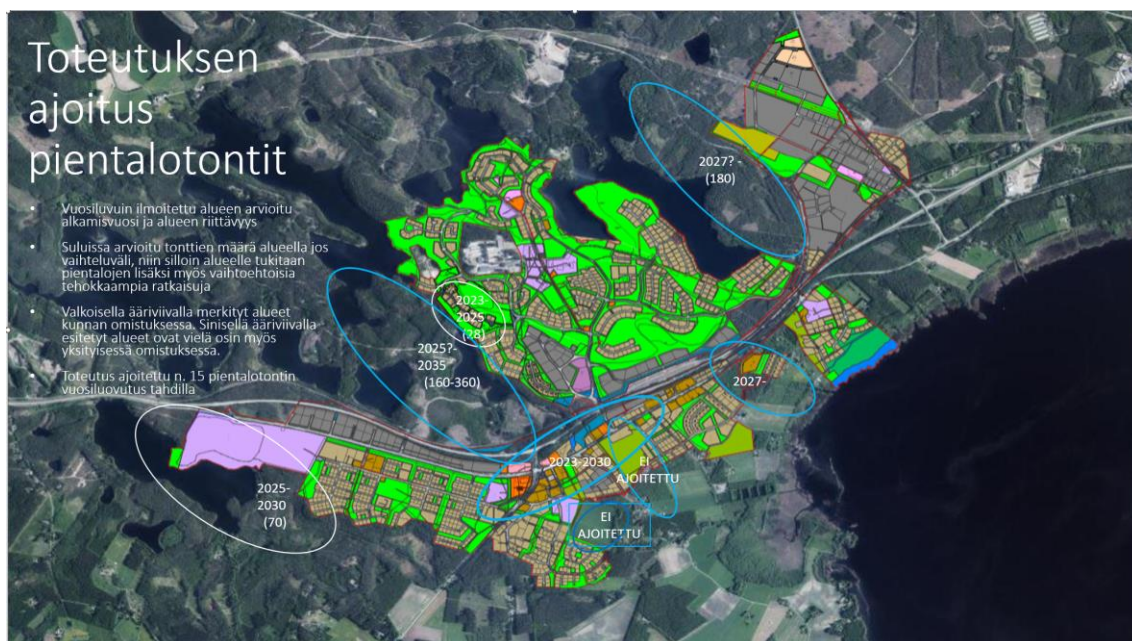
- Nuottilammen kaava-alueen 15 tonttia luovutettiin vuonna 2021.
- Annikinkaaren tonttien rakennettavuutta parannettiin mm. tonttien esirakentamisella ja alueen siistimisellä. Tontin luovutusta ko. alueella jatketaan.
- Kononovinharjun tontit valmistuivat luovutuskuntoon vuonna 2022 ja tontin luovutuskilpailu käynnistettiin vuoden 2023 alussa.

Jyrinkylän uusien kaava-alueiden toteuduttua pääosiltaan, tavoitteena on siirtyä Honkalammen alueelle, josta kunta on ostanut raakamaata kaavoitettavaksi. Kaavoitus aloitetaan vuonna 2023 ja luovutettavia tontteja arvioidaan riittävän vuoteen 2030 saakka.

Honkalammen rinnalla tavoitteena oli edetä ja siirtyä osittain jo Nuottilammen Sompakankaan puoleiselle alueelle vuodesta 2025–2026 alkaen ja tontinluovutuksen jatkuessa aina vuoteen 2035 asti. Alustavan arvion mukaan alueelle mahtuisi 160–360 asuntoa, riippuen alueen tehokkuudesta, joten nuottilammella riittää tontinluovutusta lähes kymmeneksi vuodeksi. Alueelle pääseminen edellyttää kuitenkin maanhankinnan, kaavoituksen ja katujen sekä kunnallistekniikan rakentamisen lisäksi myös pääkatuyhteyttä Ylämyllytieltä Kuopiontien ja radan alitse. Asia ratkaistaan ns. vt 9 asemakaavassa ja siihen liittyvissä Ylämyllyn eritasoliittymän ja vt 9 parannushankkeen rahoituksesta. Tämän hetken karkea arvio alueen toteuttamisen kustannuksista kunnalle on noin 8–12 miljoonaa euroa, joka jakautuu ainakin 4–6 vuodelle. Kustannusten suuruuteen vaikuttaa oleellisesti se minkälaiseen rahoitusmalliin ja kustannusjakoon valtion välillä päästään Kuopiontien ja radan alitse menevän rakentamisen osalla.

Nuottilammen alueen jälkeen oli tarkoitus toteuttaa Leinosen lammen itäpuolinen alue ja alueen tontinluovutuksen arvioitiin alkavan viimeistään vuonna 2035. Koska epävarmuus vt 9 muutosten ajoittamisesta on tullut esiin (valtion päätös rahoituksen siirtämisestä helmikuussa 2023), tutkitaan maanhankinnan ja asemakaavoituksen painopisteen siirtämistä Sompakankaalta Leinosenlammen itäpuolisille alueille. Alueella on tontinluovutusmahdollisuuksia noin kymmenen vuoden ajaksi.

Toteutuksen ajoitus on kuvattu alla olevassa toteutuksen ajoitus pientalotontit kartassa sekä liitteessä 2.



**Kuva 9. Ylämyllyn uusien pientalovaltaisten alueiden sekä keskusta-alueen täydennysrakentamisen toteutuksen ajoitus 2023–2040.**

### Ylämyllyn eritasoliittymä

Ylämyllyllä on tiedostettu tarve eritasoliittymälle. Liittymä on huomioitu maakuntakaavoituksessa ja asemakaavassa aikaisempien suunnitelmien mukaisesti. Vuoden 2019 aikana on laadittu Valtatien 9 perusparannus ja Ylämyllyn eritasoliittymän osalta toimenpideselvitys ja alueella on käynnistynyt lokakuussa maastomittaukset. Varsinainen tiesuunnitelman laatiminen käynnistyi tammikuussa 2021 ja tien rakentamista tavoiteltiin vuosille 2024–2026.

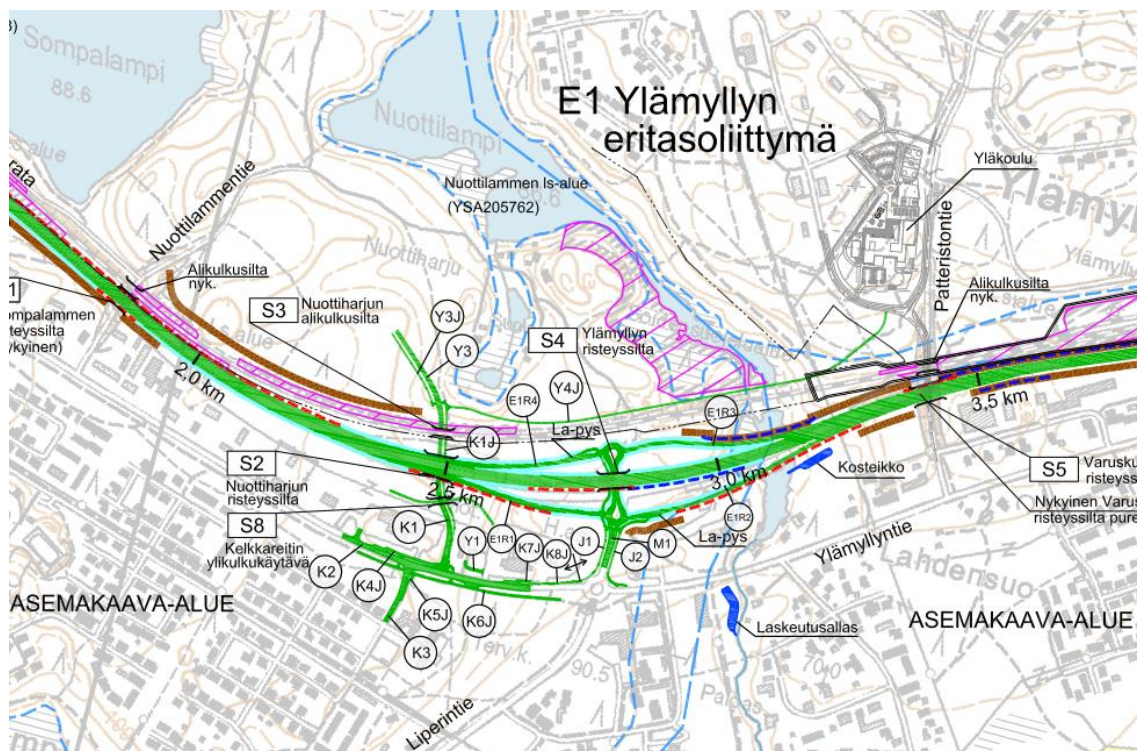


Alueella on voimassa Joensuun seudun yleiskaava. Alueella ei ole tällä hetkellä voimassa olevaa osayleiskaavaa, mutta sen laatiminen on käynnistetty. Kaavatilanne ei ole este eritasoliittymän toteutumiselle. Toimenpideselvityksen mukaisesti vt9 perusparannus jatkuisi nykyisestä 4-kaistaisena eritasoliittymän tienoolle ja sieltä edelleen 3-kaistaisena Honkalammen risteykseen asti. Tiehankeksen kokonaiskustannukseksi on arvioitu noin 20 miljoonaa euroa. Hanke toteuttaa valtio.

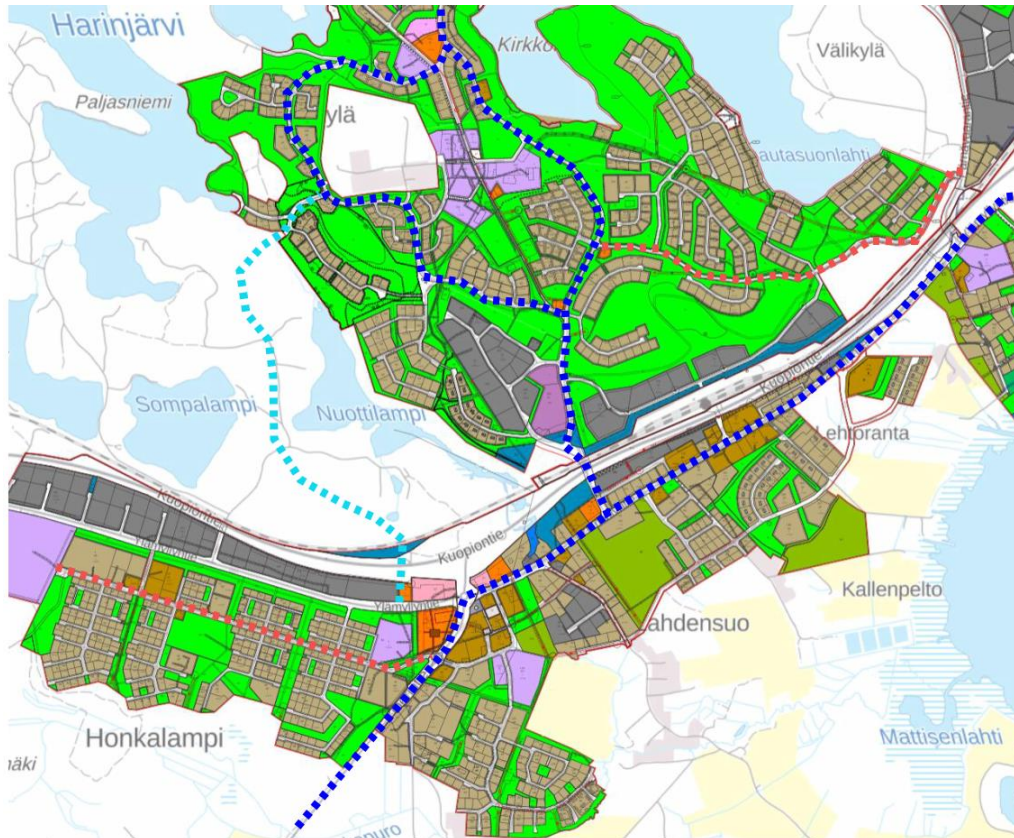
Toimenpideselvitystyön yhteydessä tuli esille, että pääyhteyttä Jyrinkylään ei voida ottaa liikenteen toimivuuden ja liikenneturvallisuuden vuoksi suoraan eritasoliittymästä, minkä vuoksi päädyttiin valitsemaan vaihtoehto, joka lähtee Ylämyllyntieltä Kuopiontien ja radan alitse.

Edellä kuvattu ratkaisumalli parantaa huomattavasti Ylämyllyn ja pääverkon liikenteen toimivuutta sekä Ylämyllyn palvelujen saavutettavuutta, mikä osaltaan parantaa myös Ylämyllyn keskuksen elinvoimaa.

Maankäytön toteutusohjelmassa esitetään uuden katuyhteyden rakentamista Ylämyllyntieltä Kononovintielle, Kuopiontien ja radan alitse toimenpideselvityksessä esitetyn vaihtoehdon 2 mukaisesti (kuvat 7 ja 8). Tämä yhteys on liikenteen toimivuuden ja liikenneturvallisuuden kannalta parempi vaihtoehto kuin suoraan eritasoliittymästä suuntautuva vaihtoehto 1. Lisäksi yhteys mahdollistaa parhaiten Ylämyllyn sisäisen liikenteen toimivuuden ja palvelujen saavutettavuuden.



Kuva 10. Toimenpideselvityksen mukainen eritasoliittymä ja pääkatuyhteys Sompakankaal-alue.



Kuva 12. Luonnosteltu pääkadun yhteys Ylämyllyntieltä Jyrinkylään (vaaleansininen).

#### 4.2. Kirkonkylän alue



Kuva 13. Liperin keskustavision mukaiset asumiseen kehitettävät alueet.



Uusien kerros-, rivi- ja pientalo- ja elinkeinotonttien tarvetta on selvitetty Liperin kirkonkylällä hyväksytyyn keskustavision yhteydessä. Kirkonkylän alueella jo asemakaavassa olevien pientalotonttien markkinointia parannetaan.

Keskustavision valmistumisen jälkeen voidaan aikatauluttaa tarkemmin myös kirkonkylän maanhankintaa, kaavoitusta ja investointeja sekä alueiden toteutumisaikataulua. Pientalotonttien vuotuinen luovutusmäärä on arvioitu olevan yksi tontti vuosittain alkaen vuodesta 2023.

### 4.3. Muut alueet

Kunta tutkii mahdollisuutta hankkia ja muodostaa Liperin kirkonkylälle tai sen läheisyyteen teollisuusalue, sillä kylällä ei ole tällä hetkellä luovutettavia teollisuustontteja.

Siikasalmen suunnalla tutkitaan Siikasalmen koulun / toimintakeskuksen sekä läheisten kunnan omistamien maiden ja niiden ympäristön maanhankintaa ja asemakaavallisia tarpeita mm. asumiseen ja matkailuun.

Käsämän alueella tutkitaan Kaprakan alueen kehittämistä maanomistajan tarpeiden mukaan. Kunnalla on lähistöllä riittävästi luovutettavia tontteja asumiseen.

Polvijärventien ja vt 9 eritasoliittymän alueella tutkitaan kunnan maiden kehittämistä ja sekä lisämaiden hankintaa lähinnä yritystoimintaan.

Kunnalla on luovutettavia yksittäisiä rakennuspaikkoja hajakennusalueilla tai pienempien kylien alueella vain Salonkylän ja Vaivion alueella. Tavoitteena ei ole kasvattaa näiden alueiden tonttivarantoa, mutta tapauskohtaisesti voidaan harkita maa-alueiden hankintaa mm. hyvien liikenneyhteyksien varrelta, palveluiden (koulujen) läheisyydestä ja vesi- ja viemäriinjojen varrelta.

## 5. Kunnan maaomaisuus ja tonttivaranto

### Maanhankinta

Maanhankintaa on kunta suorittanut mm. Ylämyllyn Sompakankaan alueella. Maanhankinnan painopiste ko. alueelta muuttuneen vt 9 rakentamishankkeen aikataulumuutosten johdosta. Uudeksi painopisteeksi muodostunevat mm. Leinosenlammen itäpuoli ja Honkalammen alue. Maan hankintaneuvotteluja on tarkoitus jatkaa myös muualla Ylämyllyn alueella. Aktiivinen raakamaanhankinta pyritään keskittämään erityisesti asuntorakentamisen ja yritystoiminnan päälaajentumissuuntiin Ylämyllyn alueella.

Liperin kirkonkylällä ei ole akuuttia maanhankinnan tarvetta, mutta kirkonkylän keskustavision toteutustavoitteiden yhteydessä tämä voi tarkentua lähivuosina. Lisäksi tutkitaan Siikasalmen suuntaa uutena asemakaavoitettavana asuinalueena. Alueelle saattaa kohdistua myös merkittävää maanhankintaa tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden muodostamiseksi.

Viinijärven alueella kunnalla on riittävästi raakamaata kaavoittamiseen ja luovutettavia tontteja.

Yksittäisiä rakennuspaikoiksi soveltuvia maa-alueita kyläalueilta koulujen ym. palveluiden läheltä kunnallistekniikan varrelta voidaan hankkia harkinnan mukaan.

Maanhankintaa keskitetään mm.:

- Kiiesvaaran uuden vedenottamon alueelle
- Myllyn alueen osa Maitosuomi Oy:ltä.
- Honkalammen kaakkoisosiin laajentamaan Ylämyllyn keskustan läheisyydessä olevia asuntorakentamiseen asemakaavoitettavia maa-alueita.
- Leinosenlammen itäpuolisille alueille laajentamaan tarvittavia asuntorakentamisen alueita.
- Lahdensuon alue, jota ei vielä ole asemakaavoitettu
- Polvijärventien rampin lähialueet ja muut vt 9 hankkeeseen liittyvät maanhankinnat.
- Yhdistämään Sompakankaan alueet Jyriin.
- Kirkonkylän teollisuusalue ja muut esiin tulevat vision mukaiset toimenpiteet.
- Siikasalmen alueella tapahtuvat maakaupat.

## 5.1. Asuintontit

### Tonttitarjonta

Kysyntään nähden kunnan asemakaava-alueiden pientalotonttitarjonta on määrällisesti riittävä Liperin kirkonkylän ja Viinijärven alueella. Vaikka viime vuosina tonttien kysyntä näillä alueilla on ollut vähäistä, tutkitaan kyseisten alueiden houkuttelevuuden parantamismahdollisuuksia. Lisäksi kirkonkylän alueella käynnistyvän keskustavision ja kehittämisen ohessa tutkitaan laajemmin olevan taajamarakenteen tehostamista sekä mahdollisia uusia asuinalueita.

Ylämyllyn alueella on monipuolisesta pientalotonttitarjonnasta tällä hetkellä pulaa. Alueella on kysyntää pientalo- ja rivitalotonteille. Tonttitarjontaa pyritään lisäämään uusilla kaavoitus-hankkeilla kunnan omistamilla maa-alueilla lähivuosina pientalo- ja rivitalotonttien lisäksi myös kerrostalotonttien osalta.

Ylämyllyn tonttitarjonta parani jo vuonna 2021 Nuottilammen asemakaavan myötä. Myös Annikankaaren kaava-alueen houkuttelevuutta ja rakennettavuutta parannettiin vuoden 2021 aikana. Tavoitteena oli, että uudet kaavoitushankkeet mahdollistaisivat tasaisesti uusien tonttien luovuttamisen Jyrinkylän alueella vuodesta 2023 alkaen.

### Tonttivaranto

**Luovutettavat tontit, tonttireservi ja tonttien hinnat ovat maankäytön toteutusohjelman liitteinä 1 ja 2.**

**Ylämyllyllä** on luovutuksessa 18 omakotitalotonttia AO (varalla/myöhemmin luovutettavissa 26 kpl.). Kononovinharjulla on meneillään tontinluovutuskilpailu. Pientalo AP ja rivitalotontteja AR on luovutuksessa 9 kappaletta. Tämänhetkinen tonttivaranto on Ylämyllyllä kohtalainen ja mahdollistaa lähtökohtaisesti vuosille 2023–2024 asetetut tontinluovutustavoitteet. Tonttivarantoa ei kuitenkaan ole asetetun 5 vuoden kaavalliseksi luovutusvaraksi ennen uusien alueiden kaavoitusta ja uusien alueiden katujen ja kunnallistekniikan rakentamista.

**Liperin Kirkonkylässä** on kunnallistekniikan piirissä Pietarisen alueella 5 AO tonttia ja Ruuskankallion alueella 2 AP tonttia, jotka soveltuvat pientalorakentamiseen. Lisäksi Toukolantien eteläpuolella on 13 tonttia reservissä. Tonttivaranto vastaa kysyntää.

**Viinijärvellä** on kunnallistekniikan piirissä olevia pientalo- ja rivitalotontteja valmiina luovutettaviksi 41 kappaletta. Lisäksi Viinijärveltä löytyy 5 luovutuksessa olevaa teollisuustonttia. Alueella ei ole lisäkaavoitustarvetta.

Muilla kaavoittamattomilla kyläalueilla on luovutettavia pientalotontteja yhteensä 6 kappaletta.

### **Tavoitteet asuintonttien luovutuksesta**

Asumiseen asemakaavatontteja luovutetaan kysynnän mukaisesti, kuitenkin niin että vuodesta 2021 alkaen tavoitteena on ollut luovuttaa yhteensä 15 asuinpienpientalotonttia (AO, AP tai AR) vuosittain. Pientalotonttien kysyntä on ollut vilkkainta Ylämyllyn alueella. Kysyntään pyritään lähivuosina vastaamaan kaavoittamalla asuintontteja erityisesti Honkalammen alueelle. Nyt aktiivisessa markkinoinnissa ovat uudet ns. Kononovinharjun tontit.

Viinijärven ja Liperin kirkonkylällä luovutetaan tontteja kysynnän mukaisesti. Molemmissa taajamissa tonttivaranto on hyvä kysyntään nähden, mutta tilannetta tarkastellaan vuosittain. Kirkonkylän läheisyyteen on ensisijaisena tavoitteena muodostaa uusia omarantaisia tontteja tarjonnan parantamiseksi ja vastaamaan kysyntään.

Rivitalo- ja kerrostalotontteja pyritään luovuttamaan kysynnän mukaan vuosittain.

## **5.2. Muu tonttivaranto**

Ylämyllyllä on kerrostalotontteja AK, palvelurakentamisen tontteja (P, PL) sekä liike- ja teollisuustontteja (AK-1, AKM-1, AL, TY, P ja PL) on luovutettavissa yhteensä 21 kappaletta. Tonttivaranto vastaa tämänhetkistä kysyntää. Lisäksi Välikangas II asemakaava-alueelle Polvijärventien varrelle tavoitellaan valmistuvan laaja uusi teollisuusalue.

Kirkonkylällä ei ole vapaita teollisuustontteja. Alueella tutkitaan mahdollisuutta muodostaa uusia teollisuustontteja. Keskustassa on laaja YH tontti, joka käy mm. palveluasumiseen.

Viinijärveltä löytyy 5 luovutuksessa olevaa teollisuustonttia. Alueella ei ole lisäkaavoitustarvetta.

## **6. Tonttien luovutusehdot**

### **6.1. Kaikkea tontinluovutusta koskevat periaatteet**

**Periaatteet koskevat myös asemakaava-alueen lisäksi myös muuta rakentamiseen luovutettavaa maa-aluetta.**

Rakennuspaikat luovutetaan joko myymällä tai vuokraamalla.

- **Rakennuspaikkojen hinnoittelu on esitetty kulloinkin voimassa olevassa maankäytön toteutusohjelmassa.** Mahdollisesta hinnanalennuksesta päättää elinympäristölautakunta (merkittävä peruste)
- Myytävät ja vuokrattavat asuintontit jaotellaan alueittain. Tontin ja tontin lisämaan hinta muodostuu tontin sijainnin, rakennusoikeuden, koon, puuston sekä lohkomiskustannusten perusteella.
- Myytäväkin tontti ensin vuokrataan ja tontin lunastus on mahdollista vasta kun tontti on rakennettu.
- Mikäli tontti vuokrataan, on vuosivuokra 1/15 maapohjan perushinnasta. Mikäli esim. yksittäisissä jäljelle jääneissä vapaissa tonteissa, tai muutoin, käytetään myyntihinnan alennusta, ei näitä tontteja voi vuokrata. Perusteena on muutoin mahdollisesti syntyvä vuokraero saman alueen tonteilla.



- Vuokra-aika on asumiseen tarkoitetuilla tonteilla pääsääntöisesti 50 vuotta. Muilla tonteilla/rakennuspaikoilla vuokra-aika sovitaan erikseen.

**Uudet asuntorakentamisen tontit** luovutetaan tarjouskilpailun perusteella. Tarjouskilpailussa jakamatta jääneet ja peruuntuneet tontit luovutetaan hakijoille pohjahinnalla siinä järjestyksessä kuin kysyntää ilmenee.

#### **Hakeminen ja varaaminen:**

Hakemus tai tarjous on samalla varaus, josta peritään varausmaksu, joka laskutetaan pääsääntöisesti kolmen viikon kuluessa varauksen tekemisestä. Varausmaksu hyvitetään tontin vuokrassa tai kauppahinnassa. Varausmaksua ei palauteta, mikäli varaus perutaan.

Kauppakirja tai vuokrasopimus tulee tehdä kolmen (3) kuukauden kuluessa hyväksytyyn vuokra- tai myyntipäätöksen lainvoimaisuudesta lukien.

Yksittäiset pitkään rakentamattomat tontit voidaan luovuttaa käyttämällä esim. alueellisia hinnan alennuksia tai neuvottelumenetelmää kysynnän ilmetessä.

#### **Rakentamisvelvoite**

**Pääsääntöisesti kaikkiin luovutettaviin rakennuspaikkoihin asetetaan ehdoksi rakentamisvelvoite.** Rakennuksen käyttöönottotarkastus tulee suorittaa viimeistään kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisesta. Rakennusvelvoite katsotaan toteutetun, kun käyttöönottokatselmus on tehty ja hyväksytty. Rakennuspaikan luovuttaminen rakentamattomana ilman kunnan suostumusta on kielletty.

Rakennusvelvoitteen täyttämiseksi voidaan antaa kaksi (2) vuotta lisäaikaa. Jatkoaikaa on haettava kirjallisesti viimeistään kolme kuukautta ennen rakentamisajan umpeutumista. Lisäajan voi myöntää ao. viranhaltija. Rakennusvelvoitteen määräajan edelleen jatkamisen myöntää elinympäristölautakunta. Jatkoaika voidaan myöntää vain erityisestä syystä ja painavin perustein. Uutta jatkoaikaa on haettava kirjallisesti viimeistään 6 kuukautta ennen rakentamisajan umpeutumista.

**Edellä mainitulta myönnettyltä rakentamisvelvoitteen lisäajalta rakennuspaikan haltija korvaa lisämaksuna kultakin alkavalta vuodelta yhden vuoden vuokraa vastaavan summan.** Lisämaksu ei vapauta muista mahdollisista sopimussakoista.

**Rakentamisvelvoitteen laiminlyömisestä osalta sopimussakkoa peritään alla olevan taulukon mukaisesti.** Sopimussakko voidaan periä niin myynti- kuin vuokratonteilta.

<b>KÄYTTÖTARKOITUS</b>	<b>AO</b>	<b>AR, AP ja Palvelu- asuminen</b>	<b>AK</b>	<b>Elinkeino- ja yritys- tontit</b>	<b>Muu raken- taminen</b>
Rakentamisvelvoitteen vähimmäismäärä / rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	80 k-m <sup>2</sup>	50 %	60 %	30 %	Erikseen so- vittavissa
Vuokra-aika vuotta	50	50	50	30	Erikseen so- vittavissa
Sanktio rakennusvelvoite tai muu sopimusrikkomus, ellei muuta sovita.	20 000 €	AR ja AP 50 000 € muut 70 000 €	70 000 €	30 000 € (toistu- vasti 3 vuoden välein)	Erikseen so- vittavissa
Varausmaksu (€)	Ylämlylly 1 000 €,	10 %	10 %	10 %	10 % myynti-

	muut alueet 5 % myyntihinnasta (minimi 250 €).	myynti- hinnasta	myynti- hinnasta	myynti- hinnasta	hinnasta (mi- nimi 250 €) tai erikseen so- vittavissa.
--	--	---------------------	---------------------	---------------------	---

**Muut alueluovutukset/rakennuspaikat** sovitaan erikseen joko vakiintuneen käytännön mukaisesti tai ns. reaalihintaa käyttäen. Rakennusvelvoitteesta voidaan alueen maankäytön tarkoitus huomioiden tapauskohtaisesti luopua.

**Olemassa olevan rakennuspaikan lisämaaksi** luovutettavaa maata koskien, voidaan rakennusvelvoitteesta tapauskohtaisesti luopua.

## 6.2. Muut luovutusehdot

### AO-tontit

Erillispientalojen ja paritalojen tonttien luovutuksissa ja hakumenettelyssä suositaan tontin loppukäyttäjää (tuleva asukas on rakentaja taikka rakennuttaja). Ammattirakentajille voidaan tarjota kuitenkin haussa jakamatta jääneitä tontteja ja heille voidaan varata myös omat luovutettavat tonttialueet.

### Tehostetun palveluasuminen ja hoivakotitoiminnan tontit

Tehostettu palveluasuminen tarkoittaa sosiaalihuoltolaissa tarkoitettuja asumispalveluja palvelun tuottajan ylläpitämissä palvelukodeissa. Tehostettu palveluasuminen sisältää asiakkaan ympärivuorokautisen hoidon ja hoivan asumispalveluyksikössä sekä sitä tukevat palvelut.

Kunta pyrkii tarjoamaan tontteja tehostettuun palveluasuntotoimintaan tarpeen mukaan edellä kuvattujen tontinluovutusehtojen mukaisesti. Tontteja voidaan luovuttaa jo asemakaavoitetuille alueille tehostetun palveluasuminen tai hoivakotitoiminnan kaavamerkinnän mukaisilta alueilta. Tarvittaessa kunta varautuu kaavoittamaan maa-alueita tehostettuun palveluasumiseen.

**Teollisuus-, työpaikka ja liiketonttien osalta käytetään erillisiä elinkeinotonttien luovutusohjeita** (liite 3).

## 6.3. Pärnän alueen erityisehdot

Pärnän urheilu- ja ulkoilualueella on ensiarvoisen tärkeää, että kunta määrittää ja hallitsee alueen käyttöä. Sen perusteella alueen rakennuspaikkoja ei myydä, kuin erityistilanteessa ja perustellusti. **Pääasiallinen tontin/rakennuspaikan luovutustapa on vuokraus.**

Lisäksi Pärnän ulkoilu- ja urheilualueen rakentamisessa ja käytössä noudatetaan erillisiä erikseen laadittavia ehtoja. Näillä ohjataan mm. alueen luovutukseen liittyviä ehtoja ja edellytetään yhtenäistä rakentamistyyliä sekä määritetään edelleen mm. oikeuksia yleisten alueiden käyttöön ja itse palveluun/toimintaan liittyviä vastuita. Asiakirjassa esitetään myös velvollisuuksia oman ja yleisten alueiden ylläpidon ja käytön kustannusten jakoon.

## 7. Elinkeinoalueet

### 7.1. Kunnan elinkeinoalueet ja tonttivaranto

Teollisuus- ja työpaikkatontteja on luovutettavissa Ylämyllyn **Honkalammen teollisuusalueella, Jyrinkylän teollisuusalueella ja Välikankaan teollisuusalueella.**

**Jyrinkylän Ammustien** tontteja ei toistaiseksi luovuteta, koska Ammustien alueen tuleva maankäyttö tulee ratkaista ennen kuin alueelta voidaan luovuttaa tontteja. Ammustien maankäytön keskeinen tekijä on Ylämyllyn puunkuormausalueen maankäytön ratkaiseminen. Taavoitteena on ko. toiminnon siirtäminen pois alueelta ja alueen asemakaavan merkittävä muuttaminen sen jälkeen.

**Liperin kirkonkylässä** ei tällä hetkellä ole teollisuustontteja kunnalla tarjolla.

**Viinijärven** taajaman alueella on hyvä teollisuustonttireservi, jonne pääsee heti rakentamaan. Tämänhetkiset luovutettavat tontit, tonttireservi ja tonttien hinnat ovat maankäytön toteutusohjelman liitteenä.

**Välikankaalla** Polvijärventien varrella kunnalla on 17 ha maa-alue kaavoitettuna teollisuuskäyttöön. Lisäksi on aloitettu lähes 60 ha. teollisuusalueen kaavoittaminen yhteishankkeena Metsähallituksen kanssa Polvijärventien itäpuolelle.

### 7.2. Elinkeinotonttien luovutusohjeet

Teollisuus- ja työpaikka sekä liiketonttien osalta on erilliset elinkeinotonttien luovutusohjeet (liite 3).

## 8. Aluekohtainen hintataso

Aluekohtainen eri käyttötarkoituksiin osoitettu hintataso tulee määrittää mm. vuokrasopimuksia uusittaessa alueille, joille ei muutoin maankäytön toteuttamisohjelman liitteissä 1–3 ole esitetty hintatasoa.

Liperin kunta käyttää aikavälillä 2023–2024 myytävillä tonteilla seuraavaa perushintatasoa, ellei muuta ole päätetty (vuokran määrä on 1/15 osa perusmyyntihinnasta):

#### Ylämylly

- AO tontit	13,00 €/m <sup>2</sup>
- AR tontit	15,00 €/m <sup>2</sup>
- AP tontit	15,00 €/m <sup>2</sup>
- AK ja AL tontit	30,00 €/m <sup>2</sup>
- Liiketontit	41,00 €/m <sup>2</sup>
- Teollisuustontit	5,00 €/m <sup>2</sup>
- Pienet P tontit	7,00 €/m <sup>2</sup> (Patteristontie)
- Palveluasumisen tontit	12,50 €/m <sup>2</sup>
- Y tontit	12,50 €/m <sup>2</sup>

#### Liperin kirkonkylä

- AO tontit	5,50 €/m <sup>2</sup>
- AP tontit	5,50 €/m <sup>2</sup>

- AR tontit	5,50 €/m <sup>2</sup>
- Teollisuustontit	2,50 €/m <sup>2</sup>
- Y tontit	10,00 €/m <sup>2</sup>

#### **Viinijärvi**

- AO, AP ja AR tontit alueittain	2,50–8,00 €/m <sup>2</sup>
- Teollisuustontit	2,00 €/m <sup>2</sup>

#### **Muut kyläalueet**

- Asuintontit alueittain	2,50–4,00 €/m <sup>2</sup>
--------------------------	----------------------------

#### **Pärnän alue**

Tavanomaiset kohteet 20,00 €/m<sup>2</sup>. Merkittävimmät kohteet luovutetaan neuvotteluperiaatteella (pinta-alaltaan suuret kohteet ja huomattava määrä rakentamista, esim. matkailukeskukset, hotellit, areena tmv.

Rakennuspaikoilla, joille ei ole erikseen määritettyä hintatasoa sekä kaikilla rantatonteilla, edellytetään käytettäväksi kyseisen käyttötarkoituksen selvitettyä reaalihintatasoa tai muuta ajantasaista myyntihinta/vuokratasoa.

Muilla kiinteistöillä, joille ei ole erikseen määritettyä hintatasoa edellytetään käytettäväksi kyseisen käyttötarkoituksen selvitettyä reaalihintatasoa tai muuta ajantasaista myyntihinta/vuokratasoa.

## **9. Yleiset sopimusehdot**

### **9.1. Tontin takaisin osto/edelleen myynti, vuokrasopimuksen purkautuminen**

Liperin kunta ei pääsääntöisesti osta takaisin aiemmin myymiään tontteja. Kunta voi antaa suostumuksen rakentamattoman tontin edelleen myyntiin. Myyntihinnaksi hyväksytään alkuperäinen myyntihinta (maapohja + lohkomiskustannukset + kuntatekniikan korvaus) lisättyinä sellaisilla kustannuksilla, jotka hyödyttävät uutta ostajaa (esim. maapohjan ja perustamistavan tutkimus). Sen sijaan lainhuuto- ja varainsiirtoverokustannuksia tai mahdollisia tonttilainan korkokuluja ei hyväksytä lisättäväksi myyntihintaan.

Rakentamattoman tontin takaisinostosta kunta maksaa 60 % alkuperäisestä myyntihinnasta.

Mikäli kunnalta vuokraamalle tontille ei ole rakennettu 3 vuoden sisällä, kunnalla on vuokranantajana oikeus purkaa vuokrasopimus, jolloin tontti siirtyy korvauksetta takaisin kunnan omistukseen. Oikeus sopimuksen purkamiseen säilyy, vaikka rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi olisi myönnetty lisää aikaa.

Tontille mahdollisesti rakennetut vesi- ja viemäri liittymät korvataan siten, että kunta pidättää itsellään 10 % liittymän hinnasta. Sähköliittymien lunastamisesta sovitaan tapauskohtaisesti.

### **9.2. Loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen**

Haja-asutusalueiden vesi- ja jätevesihuolto-, tie- ja tietoliikenneverkostot mahdollistavat osaltaan vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muuttamisen ympärivuotiseksi. Liperin kunta

suhtautuu käyttötarkoituksen muutoksiin myönteisesti, mikäli kaikki sitä puoltavat kriteerit täyttyvät.

Osayleiskaavojen laadinnan yhteydessä on pyritty, mikäli mahdollista, kiinteistön omistajan tahdosta mahdollistamaan rakennuspaikan käyttötarkoitus ympärivuotiseen asumiseen. Yleiskaavan mukaisten lomarakennusten rakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muuttaminen jälkikäteen on mahdollista myös poikkeamismenettelyn avulla. Lupakäsittelyllä ratkaistaan, voidaanko käyttötarkoituksen muutos hyväksyä.

## Lupamenettely

### **Loma-asunnon käyttötarkoituksen muutosmahdollisuutta on syytä tiedustella ennakkoon kunnan maankäyttö- ja kaavoituspalveluista.**

Lupaa käyttötarkoituksen muutokselle haetaan **poikkeamisluvalla** Liperin elinympäristölautakunnalta. Hakemus jätetään sähköisesti Lupapiste-palveluun. Mikäli lomarakennus sijaitsee suunnittelutarvealueella, on haettava poikkeamisen yhteydessä myös suunnittelutarveratkaisu.

Saatuana myönteisen poikkeamisluvan, on lisäksi haettava varsinainen rakennuslupa, jolla loma-asunnon käyttötarkoitus vasta muutetaan. Tämä haetaan Liperin kunnan rakennusvalvonnalta.

### **Lupaharkinta/vaatimukset käyttötarkoituksen muutokselle asumiseen**

- Rakentamiseen soveltuvan alue eli rakennuspaikka tukeutuu sijainniltaan peruspalveluihin (etäisyys taajamaan riittävän läheinen).
- Jätevedet ovat hoidettavissa kiinteistöllä tai kiinteistö on mahdollista liittää järjestettyyn viemäriverkostoon (ehto erityisesti rantavyöhykkeellä ja pohjavesialueilla) ja puhdasta talousvettä on saatavissa.
- Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikan tulee olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri (yleensä vähintään 5000 m<sup>2</sup>), mutta kuitenkin vähintään 2 000 neliometriä. Käytännössä vähimmäiskokoa merkittävästi pienempi rakennuspaikka edellyttää aina sen, että kiinteistö liitetään tai on liitetty kunnallisen vesi- ja viemäriverkkoon.
- Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa tarkistetaan myös se, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.
- Rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta sekä rantaviivasta. Rakennuksen etäisyydestä asemakaava-alueen ulkopuolella toisen omistamaan tai hallitsemaan maahan ja sillä olevaan rakennukseen säädetään asetuksella.
- Muutoin rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset (117 §).
- Hanke ei vaikeuta alueen maankäytön suunnittelun, kaavoitukseen tai alueiden muun käytön järjestämistä eikä aiheuta kunnalle merkittäviä kustannuksia.

## Rakennuslupa

- Rakennuslupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään muun ohella loma-asunnon käytön muuttamista pysyvään asumiseen (MRL 125 § 4 mom.)
- Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää lomarakennukselta merkittäviäkin ja kalliita muutoksia esim. rakennuksen energiatehokkuuteen ja muihin ominaisuuksiin. Asiassa on syytä olla etukäteen yhteydessä rakennusvalvontaan.

- Asuinrakennuksen ja asumiseen liittyvien tilojen tulee rakennuksen suunniteltu käyttäjämäärä ja kerrosluku sekä muut olosuhteet huomioon ottaen täyttää liikkumisesteetömälle rakentamiselle asetetut vaatimukset (MRA 53 § 2 mom.).
- Rakennuksen tulee olla tarkoitustaan vastaava, korjattavissa, huollettavissa ja muunneltavissa sekä, sen mukaan kuin rakennuksen käyttö edellyttää, soveltua myös sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden kyky liikkua tai toimia on rajoittunut (MRL 117 § 3 mom.).
- Asuinrakennuksen sijoittelussa ja rakennuksen tilojen järjestelyssä sekä muussa asun-  
tosuunnittelussa on erityisesti otettava huomioon ympäristötekijät ja luonnonolosuhteet. Asuinhuoneen tulee saada riittävästi luonnonvaloa. Asumiseen tarkoitettujen tilojen tulee olla tarkoituksenmukaisia ja viihtyisiä. Asuntosuunnittelulla tulee edistää asumiseen tarkoitettujen tilojen toimivuutta sekä soveltuvuutta erilaisiin ja muuttuviin asumistarpeisiin (MRA 51 § 1 ja 2 mom.).

## 10. Kaavoitusohjelma ja lähivuosien kaavoitustarpeet

Kunnan kaavoitustilanne esitetään vuosittain lakisääteisen kaavoituskatsauksen yhteydessä. Kaavoituskatsauksessa esitellään käynnissä olevat ja tiedossa olevat käynnistettävät kaavahankkeet. Liperin kunnassa kaavat laaditaan maankäyttöyksikön ohjauksessa. Kaavat laaditaan pääasiassa konsulttityön voimin. Alueen kaavoituspäätöksen tekee kunnanhallitus.

### 10.1. Maakuntakaavoitus

Pohjois-Karjalan maakuntavaltuusto hyväksyi Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 1. vaiheen kokouksessaan 13.6.2022. Hyväksymispäätöksestä on valitettu ja valitus on hallinto-oikeuden käsittelyssä. Valituksesta huolimatta maakuntakaava 2040 1. vaihe on kuulutettu voimaan tulevaksi maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Vaihemaakuntakaavassa tarkastellaan arvokkaita soita, turvetuotantoa sekä rakennettua kulttuuriympäristöä. Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 2. vaihe: Heinäveden kunta on liitetty Pohjois-Karjalan maakuntaan 1.1.2021 ja sitä koskeva maakuntakaava on edennyt luonnosvaiheeseen. Maakuntakaava-aineisto on saatavissa osoitteesta: <https://pohjois-karjala.fi/maakuntakaava/>

Liperin kunta osallistuu aktiivisesti maakuntakaavan suunnitteluprosessiin ja sen seurantaan. Liperin kunnan tavoitteena on pitää huolta siitä, että maakuntakaavoitus edistää ja tukee kunnan maankäytön kehittämistä.

### 10.2. Strateginen kaavoitus, yleiskaavoitus ja kehittämissuunnitelmat

Koko Liperin kunnan alueella on voimassa **Joensuun seudun yleiskaava 2020**, joka ohjaa osaltaan Liperin maankäyttöä. Yleiskaavan päivitystyö on aloitettu.

Liperin kunnassa on ilmennyt selkeä tarve saada koko kunnan kattavan yleiskaavaa, jonka tarkoituksena on ohjata kunnan maankäytön suuria linjoja ja tukea kunnan strategian linjauksia. Kaavasta on tarkoitus laatia **oikeusvaikutteinen strateginen yleiskaava**, jolla määritellään kunnan maankäytön tulevat kehittämisen painopisteet ja suunnat. Kaavan tavoitevuodeksi asetetaan 2040, jolloin aikajänne on yhdenmukainen seudullisten ja maakunnallisten suunnitelmien kanssa. Tarve strategiselle yleiskaavalle on tullut esille, sillä perinteisillä ja hyvin suppeilla sekä pienipiirteisillä osayleiskaavoilla ei ole voitu ohjata riittävän kattavasti koko kunnan maankäyttöä. Strateginen yleiskaava tehdään kehittämismerkintöjensä osalta oikeusvaikutteisena. Kaavan laatimisprosessi noudattaa maankäyttö- ja rakennuslaissa määriteltyä yleiskaavan laatimisprosessia. Strategisella yleiskaavalla ei kuitenkaan ole tarkoitus kumota kunnan alueella jo

voimassa olevia yleiskaavoja, vaan strategista yleiskaavaa tulkitaan yhdessä osayleiskaavojen kanssa. Strateginen yleiskaava ohjaa myös laadittaessa uusia tai muutettaessa voimassa olevia osayleis- tai asemakaavoja.

Kuntakeskusten **kehittämissuunnitelmat** (visiot) laaditaan Liperin kirkonkylälle, Viinijärvelle ja Ylämyllylle. Kirkonkylän kehittämissuunnitelman hyväksyi kunnanhallitus 23.01.2023 § 21. Viinijärven kehittämissuunnitelma laaditaan vuoden 2023 aikana ja Ylämyllyn vuonna 2024. Visiot tukevat alueiden omaleimaista identiteettiä ja kehittämistä sekä tulevat osaltaan asettamaan tavoitteita yleiskaava- ja asemakaavatasoille sekä muihin maankäyttöä koskeviin suunnitelmiin ja asetettaviin tavoitteisiin. Suunnitelmat toimivat myös alueen mielenkiinnon herättäjinä muun muassa tontinluovutuksen näkökulmasta.

### 10.3. Osayleiskaavoitus

Osayleiskaavoilla pyritään ohjaamaan maankäyttöä 10–20 vuoden aikajänteellä. Osayleiskaavat ohjaavat erityisesti asemakaavojen laadintaa asemakaavojen laajentumisalueilla sekä merkittävästi ohjaavat etenkin rantarakentamista suurempien vesistöjen alueilla. Osayleiskaava toimii usein myös suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Haja-asutusalueiden rakentaminen pyritään ratkaisemaan keskitetysti strategisen yleiskaavan sekä myös muiden oikeusvaikutteisten osayleiskaavojen avulla, jolloin poikkeamislupien ja suunnittelutarveratkaisujen käsittely vähenee.

### 10.4. Asemakaavoitus

Asemakaava on kaavoituksen yksityiskohtaisin taso. Tätä tarkempia ovat vain varsinaiset toteutus suunnitelmat/asemapiirrokset. Asemakaavoituksella ohjataan alueen maankäyttöä ja rakentamista. Asemakaavoitettuja alueita on Liperin kirkonkylän, Viinijärven ja Ylämyllyn taajamien alueilla.

Laajojen alueiden kaavoittamiseen kunta hankkii maa-alueet lähtökohtaisesti omistukseensa ennen kaavoituksen aloittamista. Pienempiä kohteita on mahdollista kaavoittaa, harkinnan mukaan, myös maankäyttösopimuksin, mikäli se ei aiheuta haittaa kunnan maankäytön ja kaavoittamisen toteuttamiselle.

Yksityisen maanomistajan on aina haettava kaavamuutosta tai uuden kaavan laatimista kirjallisesti. Kunta antaa kirjallisen vastauksen hakemukseen hankkeen toteutumisesta ja siinä käsitellään myös kaavoituskulut, kaavoittajan valinta ja mahdolliset maankäyttösopimusasiat.

### 10.5. Ranta-asemakaavoitus

Ranta-asemakaavoja asetetaan vireille yksityisten maanomistajien pyynnöstä. Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 74 §:n mukaan maanomistajan on mahdollista laatia ranta-asemakaava loma-asutuksen järjestämiseksi omistamalleen ranta-alueelle. Ranta-asemakaava, josta aiemmin käytettiin nimitystä rantakaava, on yksityiskohtainen suunnitelma ranta-alueen maankäytöstä ja rakentamisen järjestämisestä. Kunnanvaltuuston hyväksymä ranta-asemakaava toimii suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena.

**Liitteessä 4** on esitetty Ranta-asemakaavan laatimisohje

### 10.6. Lähivuosien kaavoitustarpeet

Ajantasainen katsaus lähivuosien kaavoitustarpeesta esitetään vuosittaisessa kaavoituskatsauksessa <https://www.liperi.fi/kaavoitus>.

Osayleiskaavallista tarkastelua jatketaan erityisesti Ylämyllyn alueella tarvittavien uudistamis- ja laajentumistarpeiden mukaisesti Sompalammen pohjoispuolella ja Leinosen itäpuolella. Joensuun seudun yleiskaavan päivityksellä ja koko kunnan strategisen yleiskaavan laadinnalla tavoitellaan pidempiaikaista näkemystä ja tavoitetilaa kunnan eri alueiden maankäytölle. Rantaosayleiskaavoja tarkistetaan ja muutetaan kysynnän ja tarpeen mukaan.

Asemakaavoitusta jatketaan Honkalammen alueella, Lautasuo-Lehtorannan alueella ja käynnistetään Sompakankaan alueen ja Pärnävaaran asemakaavan suunnittelutyöt. Lentoasemantien asemakaavoitustyö aloitetaan tavoitteenasettelun täsmennyessä. Ylämyllyn alueella käynnistetään asumisen ja palvelujen tarpeisiin uusien asemakaavojen laatiminen maanomistajien kanssa käytävien neuvottelujen pohjalta. Kirkonkylän ja Viinijärven alueella laaditaan asemakaavamuutoksia ja/tai uutta asemakaavaa tarpeen mukaan.

Polvijärventien itäpuolisen teollisuusalueen asemakaavoitusta viedään eteenpäin sekä tutkitaan mahdollisten muiden elinkeinoalueiden kaavoittamisen käynnistämistä.

Asema- ja yleiskaavoitusta sekä kehittämissuunnitelmia keskitetään muun muassa:

- Viinijärven kehittämissuunnitelman käynnistäminen 2023
- Ylämyllyn kehittämissuunnitelman käynnistäminen 2024
  
- Korpivaaran tuulivoimakaavan edistäminen
- Pyhäselkä-Telmonselkä osayleiskaavan muutokset
- Joensuun seudun yleiskaava 2040
- Liperin strategisen yleiskaavan käynnistäminen 2024
  
- Honkalammenranta I asemakaava
- Pärnävaaran asemakaava ja Pärnän toimintaohjeet
- Välikangas II asemakaava
- Kirkonkylän lämpövoimalan asemakaava
- Myllyn alueen asemakaava
- vt 9 asemakaava
- Sompakankaan asemakaava
- Kirkonkylän asemakaavan laajentamista Siikasalmen alueelle tutkitaan (sidoksissa maanhankinnan onnistumiseen)

## **11. Kaavoitukseen liittyvät maankäyttösopimukset, kehittämiskorvaus ja vakuus**

Maankäyttösopimukset perustuvat maankäyttö- ja rakennuslakiin. Maankäyttö- ja rakennuslaki antaa mahdollisuuden kunnille periä kaavoituksesta ja sen käsittelystä aiheutuneet kustannukset (MRL 59 §).

Liperin kunta edellyttää maanomistajan osallistumista maankäytön kustannuksiin, sekä uudisalueita asemakaavoitettaessa että silloin, kun jo rakennetulla alueella lisätään rakennusoikeutta merkittävästi. Korvaus perustuu laadittavan asemakaavamuutoksen maanomistajalle tuomaan kiinteistön arvonnousuun ja asemakaavan toteuttamisesta aiheutuviin välittömiin kustannuksiin (MRL 91a–b).

Kaavasta tehdään maankäyttösopimus, kun asemakaava laaditaan yksityisen maanomistajan maalille ja asemakaavan laatimisesta tai sen muuttamisesta seuraa maanomistajalle merkittä-



vää hyötyä. Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

Sopimuskorvaus määritellään yleensä riippumattomalta kiinteistöarvioitsijalta tilatun kiinteistöarvion perusteella ottaen huomioon vakiintunut tapa periä maankäyttökorvauksena 1/3 kaavamuutoksen synnyttämän arvonnousun määrästä. Lopullinen korvausmäärä sovitaan aina tapauskohtaisesti maankäyttösopimuksessa ja hyväksytään kunnanhallituksessa.

Kunta varautuu kaavaprosessissa aina yksityiselle maalle kaavoitettaessa siihen, että kunnalla on mahdollisuus periä kehittämiskorvaus (MRL § 91c–91p), mikäli jonkun maanomistajan kanssa ei päästä yhteisymmärrykseen kustannusten korvauksesta maankäyttösopimuksen kautta.

Maankäyttösopimukseen ja kehittämiskorvauksiin liittyvä asemakaavan toteuttamisesta / yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat välittömät kustannukset jaetaan kunnan ja maanomistajan kesken aluetta hyödyttävän maankäytön suhteessa (asemakaavan käyttötarkoitus, rakennusoikeuden jakaantuminen, maanomistussuhteet ym.). Esimerkiksi pelkästään yksityistä maanomistajaa hyödyttävä ja hänen mailleen laadittavan asemakaavan yhdyskuntarakentamisen kustannuksista vastaa 100 % maanomistaja, vaikka yhdyskuntarakentamisen / infran rakennuttaisi kunta. Liperin kunta vaatii edellä mainituista kustannuksista kulloinkin kunnanhallituksen määrittämän vakuuden. *Vakuus vastaa lähtökohtaisesti suoritettavia kustannuksia (100 %). Maanomistajan tai hankkeen toteuttajan vakavaraisuuden tai muiden ominaisuuksien (esim. valtio tai muu merkittävä toimija tai hankkeen jakaminen osiin) perusteella on mahdollista sopia toisinkin.*

Edellä mainittuja kustannuksia ja korvauksia voi kunta ottaa vastaan myös maa-alueina. Korvauksena (tai vaihdossa) saatavan maa-alueen tulee vastata vähintään määritettyä korvausarvoa. *Arvon määrittämisessä tulee huomioida kunnalle kohdistuva riski sekä maa-alueen mahdolliset myynti ja muut kulut.*

## **Toteuttamisohjelman mukaiset päätökset ja ohjelman seuranta**

Kunnan maanhankintaan ja luovutukseen sekä kaavoitukseen liittyvät päätökset tehdään voimassa olevan hallintosäännön mukaisesti. Hallintosääntö on päivitetty uuden organisaation mukaiseksi vuoden 2021 alusta alkaen.

Elinympäristölautakunta koordinoi maankäytön toteutusohjelman toteutumista ohjelman voimassa olon aikana ja kuulee myös maankäytön kuntasuunnitteluryhmän asiantuntijajäseniä toimintaa koordinoidessaan. Maankäytön toteutusohjelma päivitetään ja tuodaan kunnanvaltuuston päätöksentekoon kahden vuoden välein.

Lisäksi kunnan strategista maankäyttöä ja muuta kaavoitusta ohjaa kunnan strategisen maankäytön johtoryhmä sekä kaavoitus- ja maanäyttöpalvelut.

## **12. Liitteet**

Liite 1. Taulukko: Luovutettavat tontit ja tonttien hinnat

Liite 2. Liperin kunnan tonttivaranto ja myynti/vuokrahinna 2023–2024

Liite 3. Elinkeinotonttien luovutusehdot 2023–2024

Liite 4. Ranta-asemakaava laatimisohe