

# Liperi

Maankäytön toteuttamishjelma  
MATO 2025-2026

Elinympäristölautakunta	12.11.2024 § 139
Kunnanhallitus	2.12.2024 § 194
Valtuusto	16.12.2024 § 58

## Sisällysluettelo

<b>1. Johdanto .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Maankäytön toteuttamishjelman tehtävät ja tavoitteet .....</b>	<b>3</b>
2.1. Ohjelman tavoitteet.....	3
2.2. Tontin luovutuksen tavoitteet.....	5
2.3. Maanhankinnan tavoitteet.....	5
2.4. Kaavoituksen tavoitteet .....	6
<b>3. Väestönkehitys.....</b>	<b>6</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 .....	11
4.2. Kirkonkylän alue .....	13
4.3. Viinijärvi .....	13
4.4. Muut alueet.....	14
<b>5. Kunnan maaomaisuus ja tonttivaranto.....</b>	<b>14</b>
Maanhankinta.....	14
5.1. Asuintontit.....	15
Tonttitarjonta.....	15
Tonttivaranto .....	16
Tavoitteet asuintonttien luovutuksesta .....	16
5.2. Muu tonttivaranto .....	16
<b>6. Tonttien luovutusehdot.....</b>	<b>17</b>
6.1. Kaikkea tontinluovutusta koskevat periaatteet.....	17
6.2. Muut luovutusehdot .....	19
6.3. Pärnän alueen erityisehdot .....	19
<b>7. Elinkeinoalueet.....</b>	<b>19</b>
7.1. Kunnan elinkeinoalueet ja tonttivaranto .....	19
7.2. Elinkeinotonttien luovutusohjeet .....	20
<b>8. Aluekohtainen hintataso .....</b>	<b>20</b>
<b>9. Yleiset sopimusehdot .....</b>	<b>21</b>
9.1. Tontin takaisin osto/edelleen myynti, vuokrasopimuksen purkautuminen .....	21
9.2. Loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen.....	21
Lupamenettely .....	22
Lupaharkinta/vaatimukset käyttötarkoituksen muutokselle asumiseen .....	22
Rakennuslupa (RakL) .....	23
<b>10. Kaavoitusohjelma ja lähivuosien kaavoitustarpeet .....</b>	<b>23</b>
10.1. Maakuntakaavoitus .....	23
10.2. Strateginen kaavoitus, yleiskaavoitus ja kehittämissuunnitelmat .....	23
10.3. Osayleiskaavoitus .....	24
10.4. Asemakaavoitus.....	24
10.5. Ranta-asemakaavoitus .....	25
10.6. Lähivuosien kaavoitustarpeet.....	25

<b>11. Kaavoitukseen liittyvät maankäyttö sopimukset, kehittämiskorvaus ja vakuus .....</b>	<b>26</b>
Toteuttamisohjelman mukaiset päätökset ja ohjelman seuranta .....	26
<b>12. Liitteet .....</b>	<b>27</b>

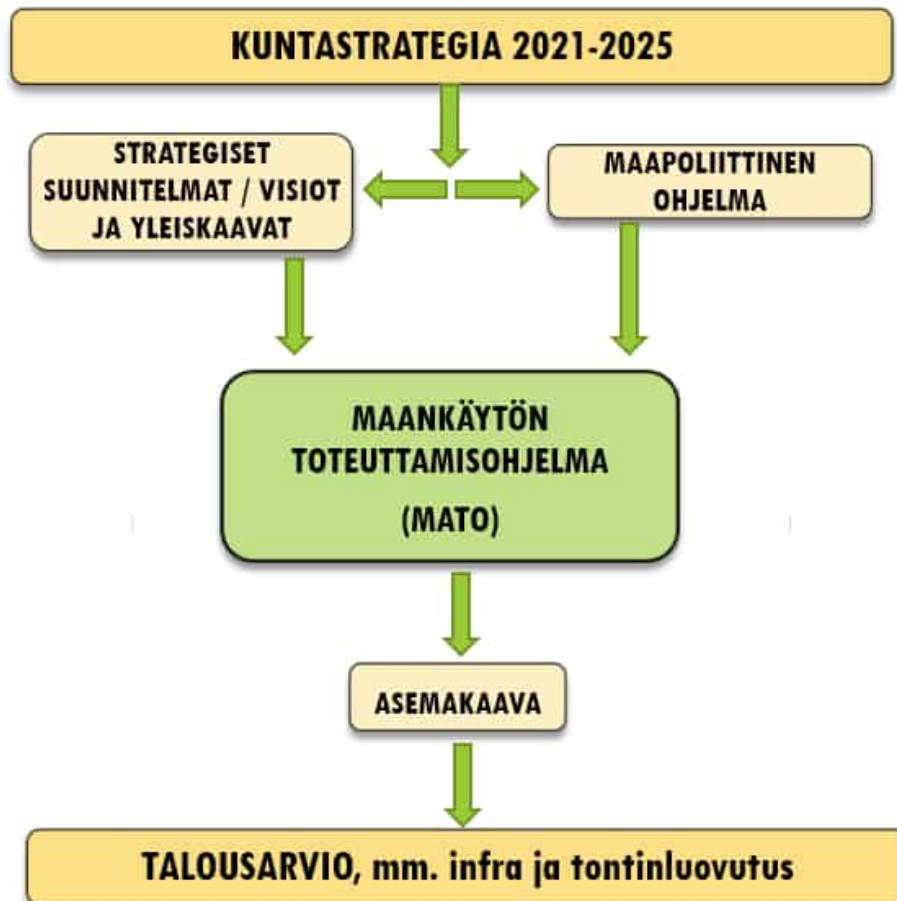
## 1. Johdanto

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

Maankäytön toteuttamisohjelman varsinainen asiakirja ja sen liite 3 (yritystonttien luovutusedot) 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 toteuttamisohjelman 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 esitetyjä asioita voidaan täydentää ja päivittää myös eri päätöksellä ilman koko maankäytön toteutusohjelman päivittämistä.

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



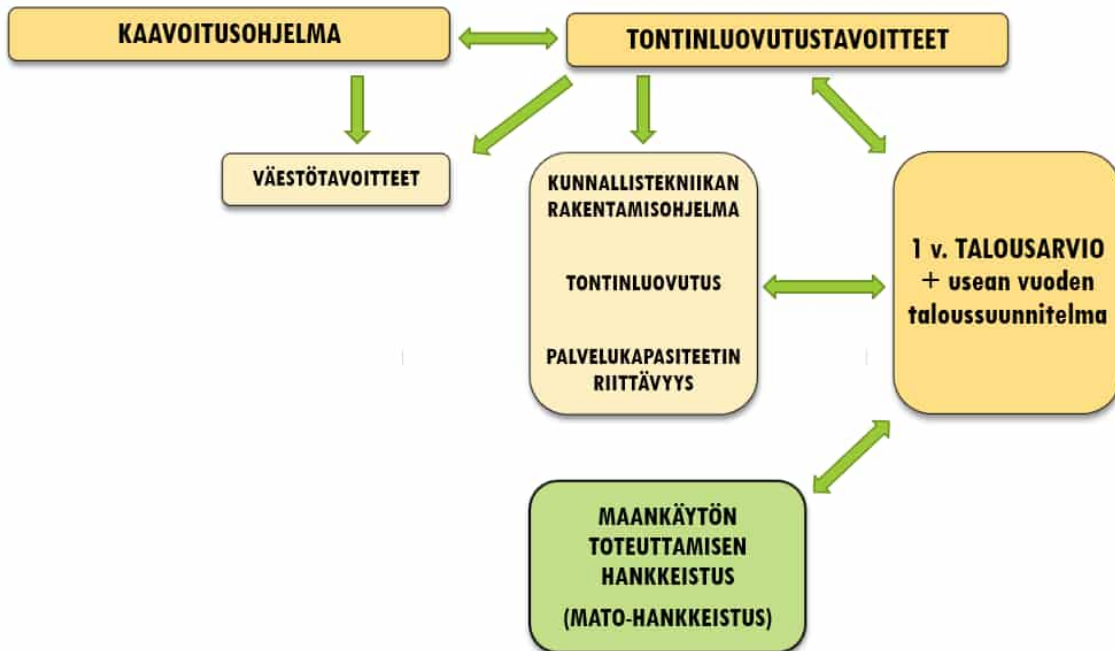
Kuva 1. Strateginen maankäytön suunnittelujärjestelmä.

Ohjelman laatimisen ja toteutumisen seurannan päävastuu on elinympäristölautakunnalla. Valmisteluvaiheessa lautakunta kuulee asiantuntijaelimen roolissa toimivaa maankäytön kuntasuunnitteluryhmää, 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 toteuttamisohjelman 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 toteuttamisohjelmassa esitetään vuoden 2025 ja 2026 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 kaavoituskohde on esitetty maankäyttö- ja rakennuslain (MRL § 7) mukaisessa kaavoituskatsauksessa 2025 ja 2026.

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

#### **Maankäytön toteuttamisohjelman 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 7 uutta pientalotonttia (AO, AP tai AR) vuosittain.**

**Liitteen 1 taulukoissa** on esitetty:

- Kunnan luovutettavat tontit alueellisesti määriin ja hintoihin

**Liitteessä 2** on esitetty:

- Kunnan tonttivaranto ja myynti/vuokrahinnat vuosille 2025–2026
- Tonttien toteutuksen ja luovutuksen ajoitus alueittain

**Liitteessä 3** on esitetty:

- Elinkeinotonttien 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, mutta sopivien tilaisuuksien tulla esiin, hankitaan alueita myös pidemmän aikavälin kasvusuunnista tai muutoin strategisesti tärkeistä kohteista. Tällä hetkellä maanhankintaa keskitetään Ylämyllyn alueelle tulevan tonttitarjonnan riittävyyden turvaamiseksi, mutta maata on tarpeen hankkia myös kirkonkylän alueelta lähivuosien aikana.

**Maanhankinnassa pyritään ensisijaisesti vapaaehtoiisiin raakamaakauppoihin.** Tarvittaessa voidaan käyttää etuosto-oikeutta tai lunastusta. Yksityisen maan kaavoittamista maankäyttösopimuksella voidaan harkita tapauskohtaisesti. Uusia laajoja alueita ei kuitenkaan toteuteta maankäyttösopimuksin kuin erityistapauksissa, missä toteutusmalli on suotuisampi kunnalle. Pääsääntöisesti 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. Näitä ovat muun muassa:

- Kunnan asukasluku pysyy vakaana.
- Profiloituminen kestävästä kehityksen kuntana (mm. HINKU-hanke).
- Liperissä on kehittyvät taajamat ja kylät. Luomme taajamille omat kehityssuunnitelmat ja -visiot huomioiden niiden ominaispiirteet).
- Huolehdimme palveluiden ja palvelurakenteiden toimivuudesta arjessa
- hyödynnämme tarjolla olevia hankerahoituksia palvelutuotannossa sekä kehitys- ja investointihankkeissa osana kestävästä kuntataloutta
- Liperi tunnetaan houkuttelevana asumisen, yrittäjyyden ja työn tekemisen kuntana
- Huomioimme talouden reunaehdot asioiden valmistelussa ja päätöksenteossa

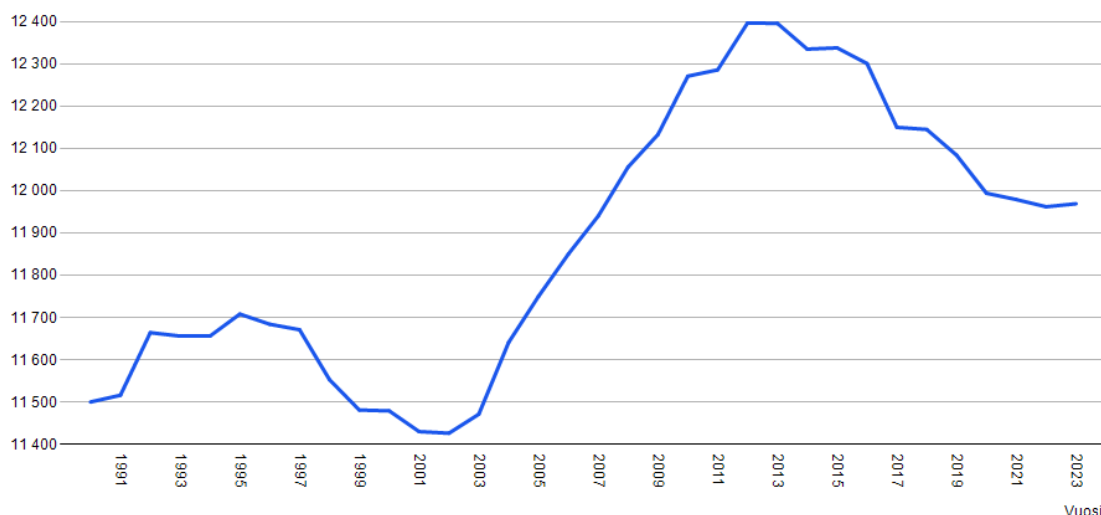
Lisäksi maankäytöllisinä tavoitteina on:

- Kehitämme ja kaavoitamme turvallisia asuinympäristöjä ja mahdollistamme erilaisia asumismuotoja.
- Kehitämme olemassa olevien ja uusien yritysalueiden ja keskustaajamien kasvumahdollisuuksia.
- Luomme uusia ja vetovoimaisia yritysalueita hyvien liikenneyhteyksien varten
- 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.

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

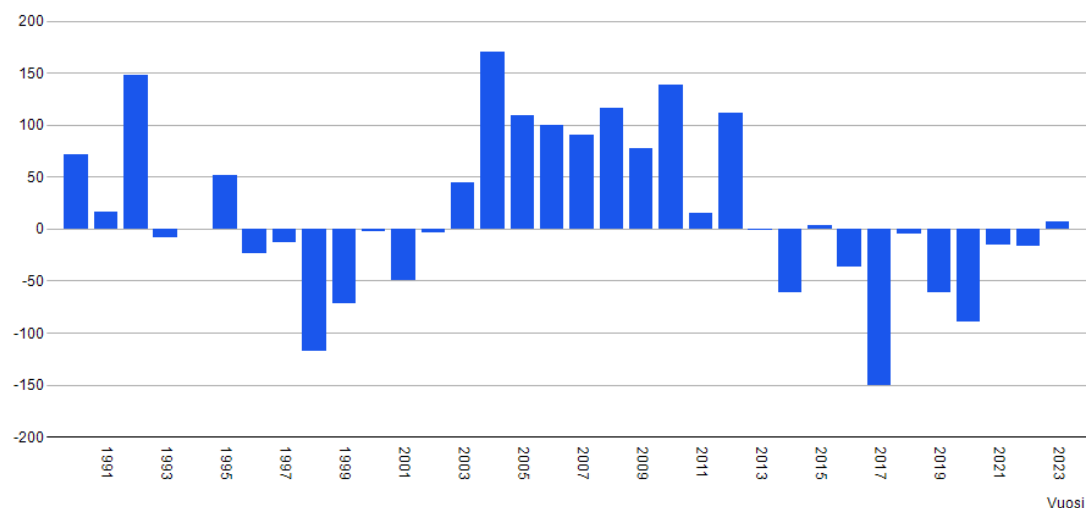
## 3. Väestönkehitys

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



**Kuva 3. Liperin väkiluvun kehitys 1990–2023**

Väestönkehityksen tarkastelujaksona ovat vuodet 1990–2023. 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. Viimeisimmät vuodet ovat olleet edellisiä vuosia vähemmän negatiivisia ja vuosi 2023 jopa hieman positiivinen.



**Kuva 4. Väestömäärän muutokset vuosittain. Lähde Tilastokeskus**

### 3.1. Asuntorakentaminen suhteessa väestöön

Kunnan vuotuinen uudisasuntomäärä oli seurantajakson 2012–2016 ajan säilynyt noin 60 asunnossa, mutta sen jälkeen on laskenut merkittävästi. Samalla väestön määrä aluksi myös väheni, mutta tasaantui viime vuosina. Asuntomäärään keskeisesti vaikuttavat kerros- ja rivitalojen valmistuminen, joita ei viime vuosina ole juurikaan rakennettu. Tällä hetkellä Liperissä on yksi kerrostalo valmistumassa vuonna 2025, joka vaikuttanee suotuisasti Liperin asukasmäärään.





Kuva 5. Liperin väestön ja asuntojen kehitys

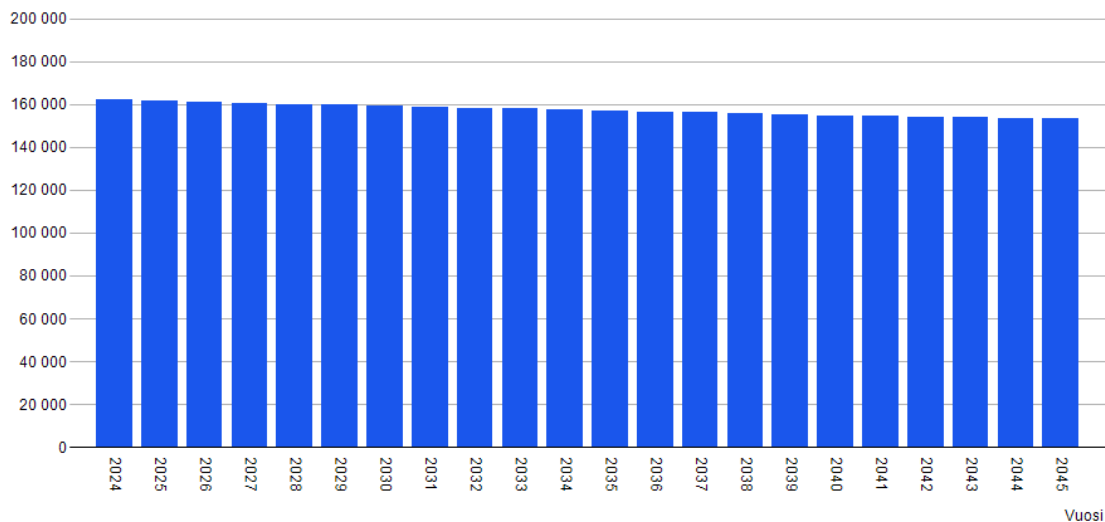
Liperin väestö ja asunnot käyttötarkoituksen mukaan vuosina 2012-2023												
Vuosi	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Väestö	12397	12396	12335	12338	12301	12150	12145	12084	11994	11979	11 962	11 969
Asuntoja	61	55	56	60	65	33	42	19	26	19	19	19
Omakotitalo	38	39	24	28	21	31	26	19	23	27	12	11
Lomarakennukset	14	12	10	16	4	7	8	10	16	16	7	5
Rivitalot	3	0	2	5	0	0	3	0	0	0	0	0
Kerrostalot	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0

Kuva 6. Liperin väestön ja asuntojen kehitys käyttötarkoitusten mukaan.

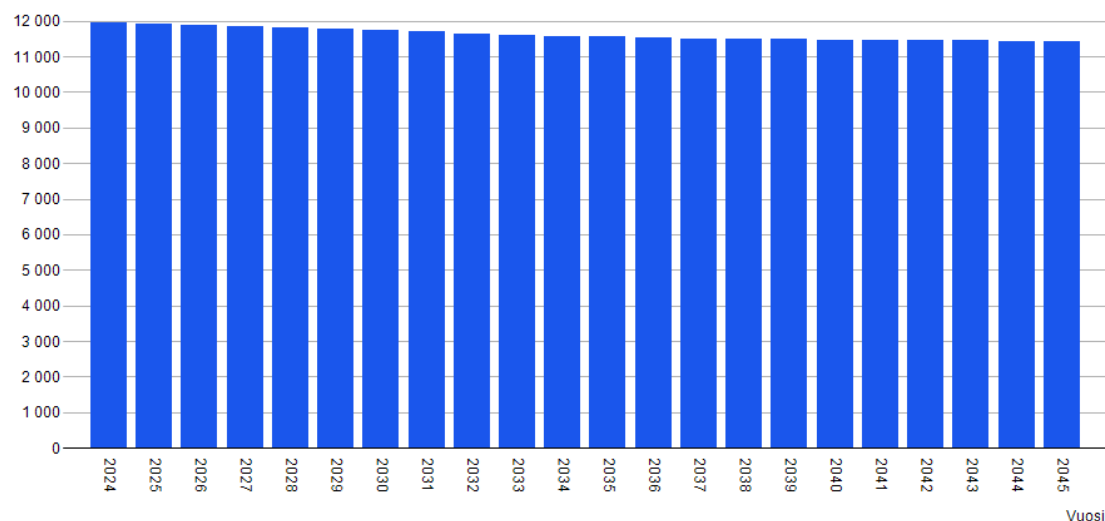
### 3.2. Väestöennuste 2021–2040

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 2019 tilastossa väestön vähenemisen pysähtymisenä. Keskeisimpiä tekijöitä väestön vähenemisen pysäyttämiseksi 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 väestönkasvun tavoitteita tulevaisuudessa.



Kuva 7. Pohjois-karjalan väestöennuste 2024–2045. Lähde Tilastokeskus



Kuva 8. Liperin väestöennuste 2024–2045. Lähde Tilastokeskus

## 4. Maankäytön toteuttaminen

### 4.1. Ylämyllyn alue

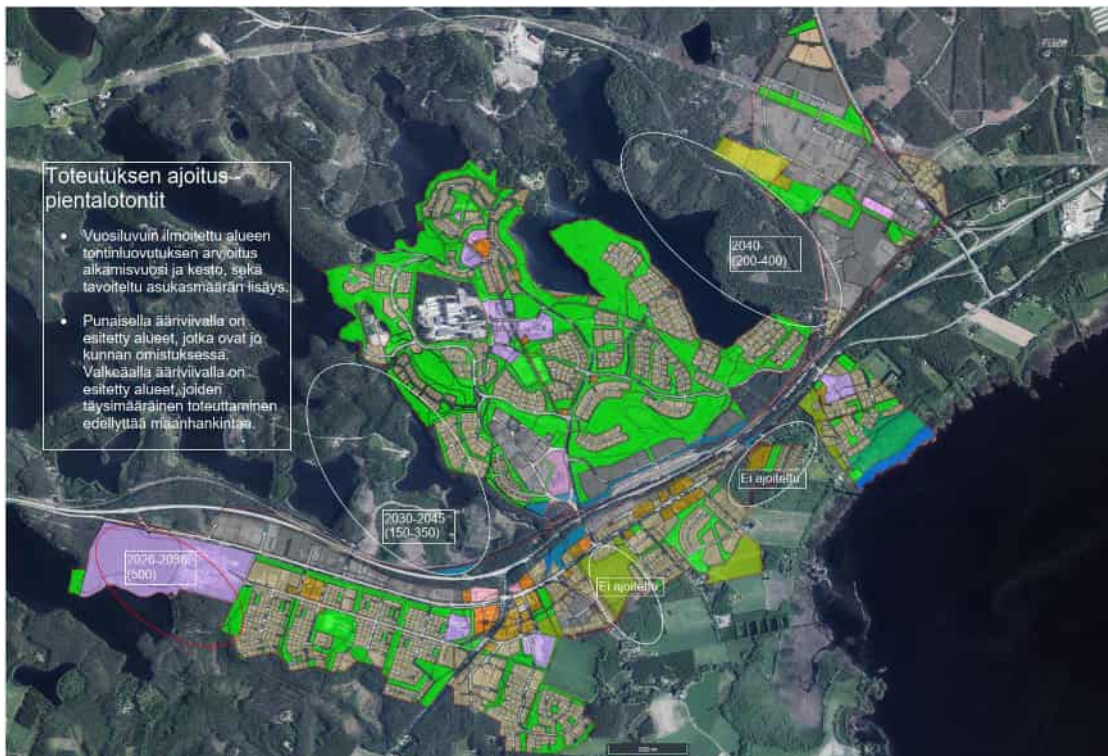
Kerrostalo-, rivitalo- ja teollisuustontteja luovutetaan kysynnän mukaisesti vuosittain. Tonttireservi pyritään pitämään riittävänä kaikissa kolmessa taajamassa.

Ylämyllyn alueella pientalotonttien toteutuksen ajoitusta ja tonttien markkinointia parannetaan. Tavoitteena on aikatauluttaa maanhankintaa, kaavoitusta ja investointeja arvioimalla alueiden toteutumisaikataulua. Pientalotonttien vuotuinen luovutusmäärä oli arvioitu aiemmin 15 tonttiin vuosittain, mutta viimeajat ovat osoittaneet, että tavoitetta on syytä alentaa realitalle, ei noin 7 tonttiin vuositasolla. 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 ja uusittiin syksyllä 2024. Luovutetuksi on saatu vajaa 10 tonttia. Markkinointia ja tontinluovutusta jatketaan aktiivisesti.

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



**Kuva 9. Ylämyllyn uusien pientalovaltaisten alueiden toteutuksen ajoitus 2024–2040.**

Jyrinkylän uusien kaava-alueiden toteuduttua pääosiltaan, tavoitteena on seuraavaksi siirtyä Honkalammen alueelle, josta kunta on ostanut raakamaata kaavoitettavaksi. Laaja Honkalammenranta I asemakaava valmistunee vuonna 2025. Kaava toteutuessaan voisi lisätä Ylämyllyn taajaman asukasmäärää arviolta jopa noin 500–550 asukkaalla, mikäli alueen rivi- ja kerrostalot toteutuvat. Kaavassa on osoitettu kunnan maille noin 60 omakotitalotonttia, 4 rivitalotonttia ja 3 kerrostalotonttia vesistönäkymän. Aluetta rakennetaan vaiheittain kysynnän ja tontinluovutuksen rytmittämänä. Luovutettavia tontteja arvioidaan riittävän vuoteen 2035 saakka.

Honkalammen rinnalla tavoitteena oli edetä ja siirtyä osittain jo Nuottilammen Sompakankaan puoleiselle alueelle vuodesta 2027–2028 alkaen, tontinluovutuksen jatkuessa aina vuoteen 2035 asti. Mikäli Honkalammenranta I alue säilyy kysynnältään voimakkaana, siirtänee se Nuottilammen suunnan tontinluovutusta merkittävästi eteenpäin. Alustavan arvion mukaan alueelle mahtuisi 160–360 asuntoa, riippuen alueen tehokkuudesta, joten Nuottilammellakin riittää tontinluovutusta pitkälle tulevaisuuteen. 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 5,4 miljoonaa euroa, joka jakautuu usealle vuodelle rakentamisen edetessä.

Nuottilammen alueen jälkeen on tarkoitus toteuttaa Leinosen lammen itäpuolinen alue. Alueen tontinluovutuksen arvioidaan alkavan vuoden 2035 jälkeen. Asukkaita arvioidaan tulevan noin 200–400, pääasiassa omakotitaloihin. Alueen toteuttaminen edellyttää kuitenkin ensin

merkittäviä maanhankintoja sekä alueen yleiskaavan päivittämistä ja asemakaavoittamista. Näiden valmistuttua myös tällä alueella on tontinluovutusmahdollisuuksia useammaksi kymmeneksi vuodeksi.

Lahdensuo–Lehtoranta -alueilla on myös käynnissä maanhankintaneuvotteluita, jotka toteutessaan saattavat vaikuttaa erityisesti Sompalammen alueen ja Leinosenlammen itäpuolen toteuttamisaikatauluun tai tontinluovutusvaihtoehtoja yleisesti täydentäen.

Ylämyllyn keskusta-alueen täydennysrakentamista tutkitaan erikseen kohde tai alue kerrallaan asian tullessa ajankohtaiseksi.

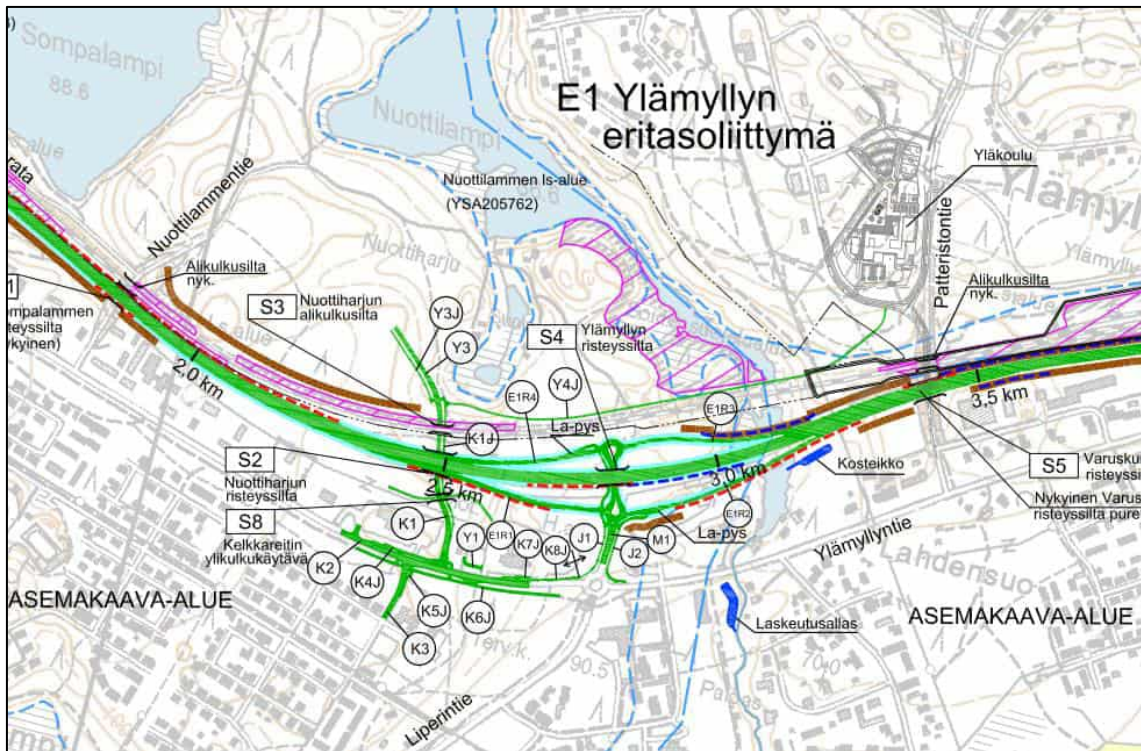
### **Ylämyllyn eritasoliittymä**

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. Hanke on siirtynyt alkamaan arviolta aikaisintaan vuonna 2027.

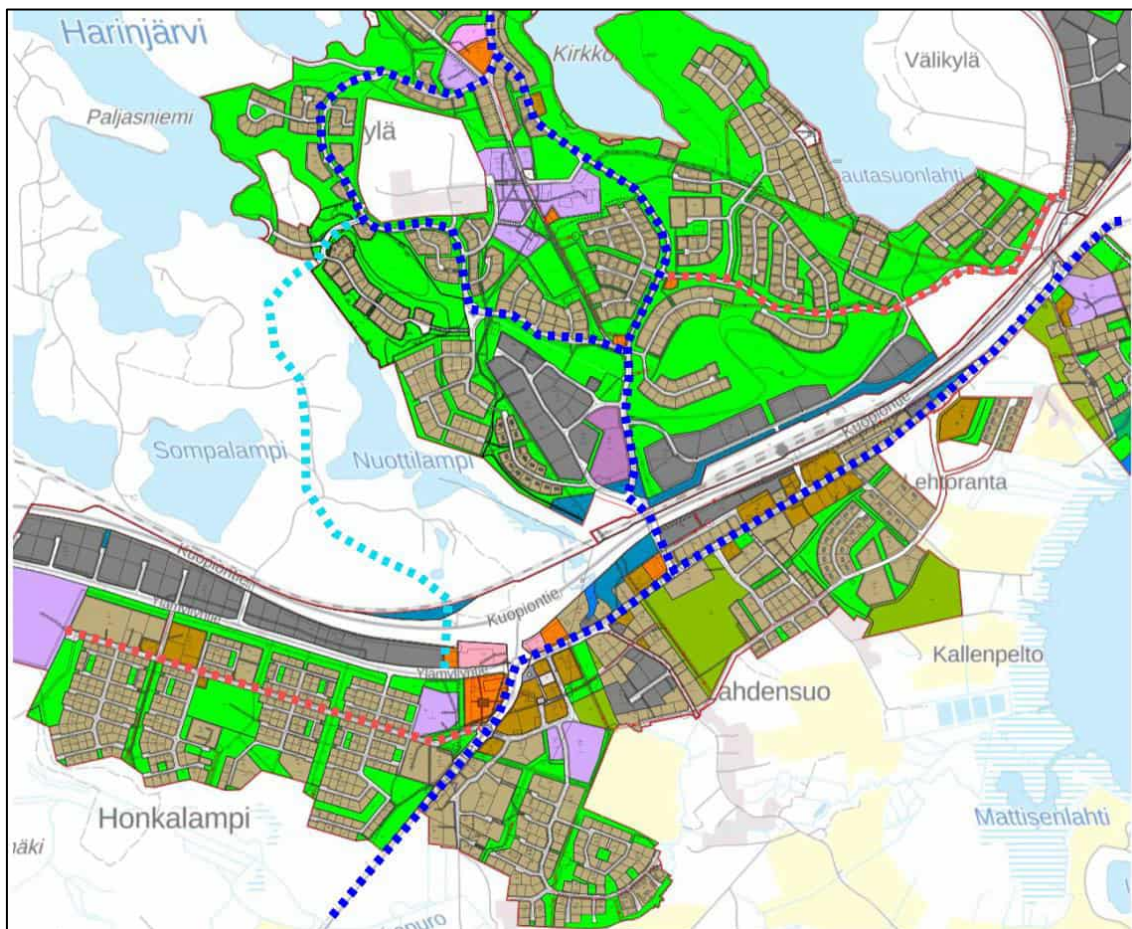
Osalla aluetta on voimassa vain Joensuun seudun yleiskaava ja osalla aluetta vuonna 2022 hyväksytty Honkalammen osayleiskaavan muutos. Kaavatilanne mahdollistaa eritasoliittymän ja ns. Sompalammen suunnan katualituksen toteuttamisen. Toimenpideselvityksen mukaisesti vt9 perusparannus jatkuisi nykyisestä 4-kaistaisena eritasoliittymän tienolle ja sieltä edelleen 3-kaistaisena Honkalammen risteykseen asti. Tiehankkeen kokonaiskustannukseksi on arvioitu noin 45 miljoonaa euroa. Kunnan kustannukset hankkeesta olisivat noin 5,4 miljoonaa euroa. Hankkeen toteuttaa valtio.

Toimenpideselvitystyön yhteydessä tuli esille, että pääyhteyttä Jyrinkylään ei voida ottaa liikenteen toimivuuden ja liikenneturvallisuuden vuoksi suoraan eritasoliittymästä, minkä vuoksi päädyttiin valitsemaan maankäytön toteutusohjelmassa esitettäväksi vaihtoehto, joka lähtee Ylämyllyntieltä Kuopiontien ja radan alitse Nuottilampi-Sompalampi suuntaan ja edelleen yhdistyen Kononovinharjulle (kuvat 10 ja 11). 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 saatavuuden. Tällöin alueelle on myös mahdollista suunnitella kehämäistä joukkoliikenteen reittiä.

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

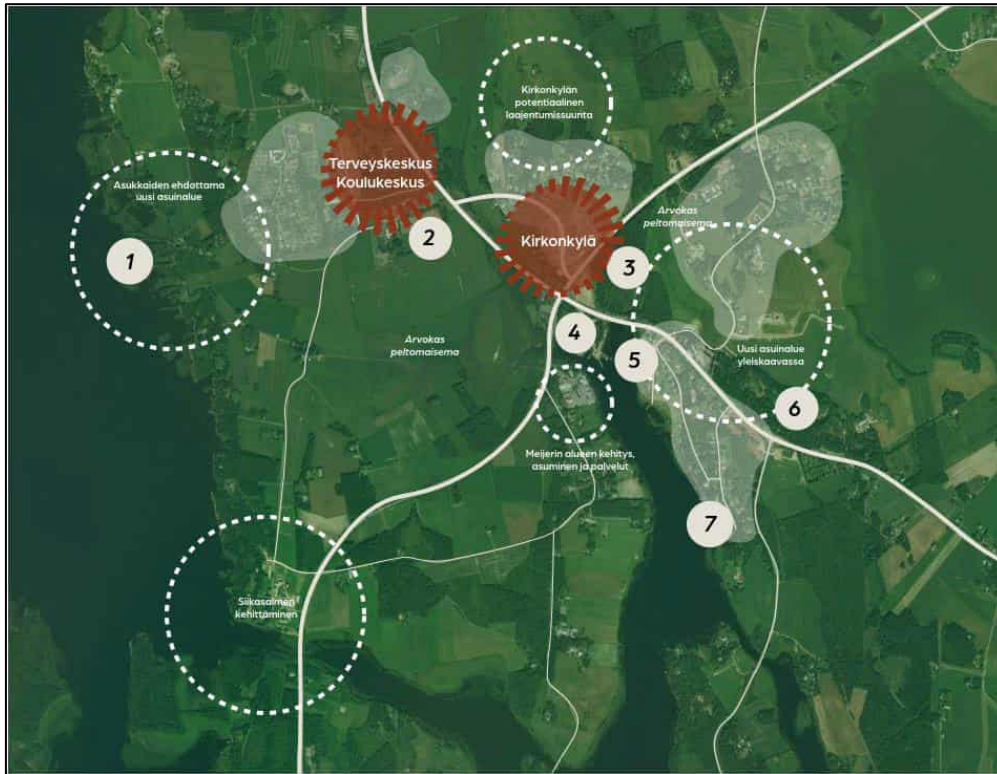


Kuva 10. Toimenpideselvityksen mukainen eritasoliittymä ja pääkatuyhteys Sompakan-kaalle.



Kuva 11. Luonnosteltu pääkadun yhteys Ylämyllyntieltä Jyrinkylään (vaaleansininen).

## 4.2. Kirkonkylän alue

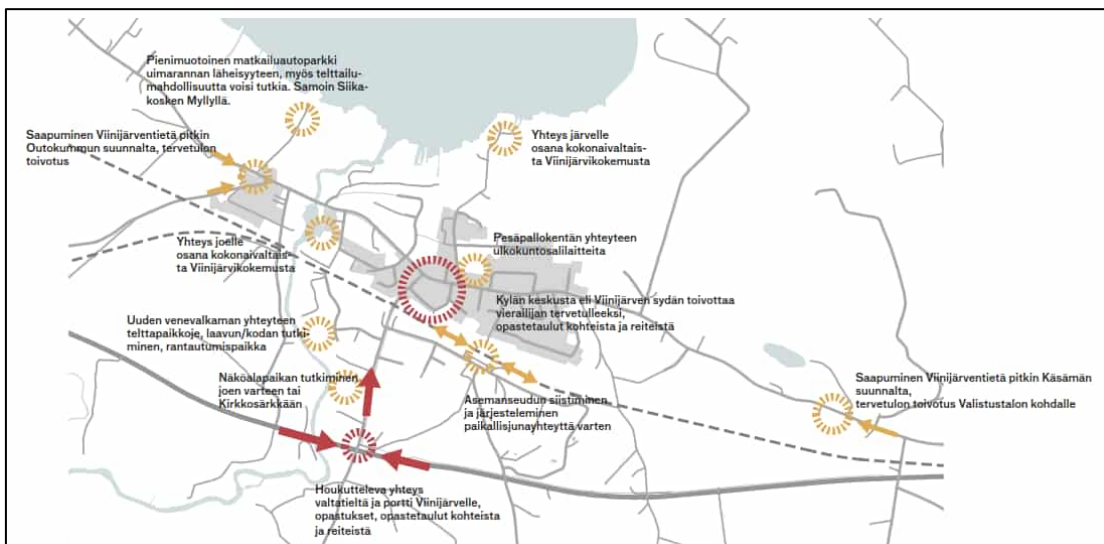


Kuva 12. Liperin keskustavision mukaiset asumiseen kehitettävät alueet.

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. Viinijärvi



Kuva 13. Esitetyt maankäytön toimenpiteet kartalla.

Viinijärveä kehitetään valmistuneen kehittämissuunnitelman mukaisesti sen vahvuuksia hyödyntäen taloudelliset resurssit huomioiden. Viinijärven yleisen mielenkiinnon asuinalueen ja tonttikysynnän ennakoidaan paranevan uuden koulun rakentamisen myötä. Tavoitteena on integroida Viinijärvi myös laajempaan seudulliseen kokonaisuuteen hyvänä ja viihtyisänä asumisen paikkana.

#### 4.4. 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 sekä lisämaiden hankintaa lähinnä yritystoimintaan - erityisesti mikäli Välikankaan teollisuusalueen II asemakaava-alue ei lähde toteutumaan tavoitteen mukaisesti.



Kuva 14. Välikankaan teollisuusalue II asemakaava.

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

Kunta suorittanut maanhankintaa on mm. Ylämyllyn Sompakankaan alueella ja maanhankintaa jatketaan kunnes yhteys pohjoiseen Kononovinharjulle on saavutettu. Uusiksi painopisteiksi

muodostunevat mm. Leinosenlammen itäpuoli, Honkalammen alue sekä Polvijärventien ramp-pien alue ja matkailullisesti ym. tärkeät Pärnävaaran lähialueet. 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.:

- 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 Kononovinharjulle.
- Kirkonkylän teollisuusalue ja muut esiin tulevat vision mukaiset toimenpiteet.
- Siikasalmen alueella tapahtuvat maakaupat.
- Pärnävaaran ulkoilu- ja urheilualueisiin liittyville lähialueille.
- Kiiesvaaran uuden vedenottamon alueelle (tarvittaessa).

## 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.

Kirkonkylän alueelle valmistuneen keskustavision ja kehittämisen ohessa tutkittiin laajemmin olevan taajamarakenteen tehostamista sekä mahdollisia uusia asuinalueita. Viinijärven kehittämissuunnitelmassa tutkittiin erityisesti Viinijärven keskustan kehittämismahdollisuuksia.

Ylämyllyn alueella on monipuolisesta pientalotonttitarjonnasta vielä tällä hetkellä vajausta. Alueella on kysyntää pientalo- ja rivitalotonteille. Tonttitarjontaa pyritään lisäämään uusilla kaavoitushankkeilla kunnan omistamilla maa-alueilla lähivuosina pientalo- ja rivitalotonttien lisäksi myös kerrostalotonttien osalta (esimerkkinä Honkalammenranta I asemakaava, jonka on tarkoitus valmistua vuonna 2025).

Ylämyllyn tonttitarjonta parani jo vuonna 2021 Nuottilammen asemakaavan myötä (kaikki tontit luovutettu). Myös Annikinkaaren kaava-alueen houkuttelevuutta ja rakennettavuutta parannettiin vuoden 2021 aikana, mutta alue ei ole lähtenyt edelleenkään rakentumaan tavoitellulla tavalla. Vuonna 2022 valmistunut Partiopulun alue on ollut tontinluovutuskohteena vuosina 2023–2024 ja markkinointi jatkuu edelleen. Tavoitteena on, että uudet kaavoitushankkeet



muodostaisivat riittävän tonttivarannon ja mahdollistaisivat tasaisemmin uusien tonttien luovuttamisen Ylämyllyn alueella.

## **Tonttivaranto**

**Luovutettavat tontit, tonttireservi ja tonttien hinnat ovat maankäytön toteutusohjelman liitteinä 1 ja 2 (ajantasaisesti jatkuvasti päivitettävät asiakirjat hintoja lukuun ottamatta)**

**Ylämyllyllä** on luovutuksessa 26 omakotitalotonttia AO (varalla/myöhemmin luovutettavissa 15 kpl.). Kononovinharjulla on meneillään jatkuva aktiivinen tontinluovutus. Lisäksi Annikinkäärin markkinointia tullaan tehostamaan. Pientalo AP ja rivitalotontteja AR on luovutuksessa 9 kappaletta.

Tämänhetkinen tonttivaranto on Ylämyllyllä kohtalainen ja mahdollistaa lähtökohtaisesti vuosille 2025–2026 asetetut tontinluovutustavoitteet. Tonttivarantoa ei kuitenkaan ole asetetun 5 vuoden kaavalliseksi luovutusvaraksi ennen uusien alueiden kaavoitusta ja uusien alueiden katu- 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 5 kappaletta.

## **Tavoitteet asuintonttien luovutuksesta**

Asumiseen asemakaavatontteja luovutetaan kysynnän mukaisesti, kuitenkin niin että vuodesta 2021 alkaen tavoitteena on ollut luovuttaa yhteensä 15 asuinpientalotonttia (AO, AP tai AR) vuosittain. Tällä hetkellä tavoite ei ole realistinen ja uudeksi tavoitteeksi esitetään 7 tonttia vuosittain. Pientalotonttien kysyntä on ollut vilkkainta Ylämyllyn alueella. Kysyntään ja tonttivarantoon pyritään lähivuosina vastaamaan kaavoittamalla asuintontteja erityisesti Honkalammen alueelle. Nyt aktiivisessa markkinoinnissa ovat uudet ns. Kononovinharjun tontit Partioportilla.

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 20 kappaletta. Tonttivaranto vastaa tämänhetkistä kysyntää, mutta erityisesti palveluasumisen tonteille saattaa tulla jatkossakin tarvetta.

Välikangas II osa-alue 1 asemakaava sai lainvoiman. Muu Välikangas II asemakaava-alueesta Polvijärventien itäpuolella odottaa merkittävän teollisen tai muun yritystoiminnan sijoittumista alueelle, jotta kaava voidaan viedä hyväksyntää (maanomistajana metsähallitus).

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)
- Olemassa olevan rakennuspaikan lisämaaksi luovutettavan alueen hinnoittelussa noudatetaan lähtökohtaisesti kulloistakin luovutushinnastoa (vuokraus ja myynti).
- Lisäalue, joka ei kuitenkaan voi muodostaa itsenäistä uutta rakennuspaikkaa, voidaan käyttää myös alennettua hinnoittelua viranhaltijapäätöksellä. Alennuksen enimmäismäärä on 40% luovutushinnasta ko. käyttötarkoitukseen. Mikäli lisämaa tarvitaan tai osoitetaan vähemmän tuottavaan toimintaan (varsinaisen rakennuspaikan ns. tukialueeksi tai muutoin vähempiarvoiseen toimintaan, esim. vain varastointiin tai p-alueiksi tmv.) tai lisämaan rakentamis-/hyödyntämisosuhteet (esim. maaston muodot, maaperän laatu) ovat tavanomaista merkittävästi heikommat, voidaan sopia korkeammatkin alennusprosentista.
- Myytävät ja vuokrattavat rakennuspaikat jaotellaan alueittain. Tontin ja tontin lisämaan hinta muodostuu tontin sijainnin, rakennusoikeuden, koon, puuston sekä lohkomiskustannusten perusteella.
- Mikäli tontti vuokrataan, on vuosivuokra 1/15 maapohjan perushinnasta. Mikäli esim. yksittäisissä jäljelle jääneissä vapaisissa 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.

### Rakentamisveloite

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

Rakennusveloitteen täyttämiseksi voidaan antaa kaksi (2) vuotta lisäaikaa. Jatkoaikaa on haettava kirjallisesti viimeistään kolme kuukautta ennen rakentamisajan umpeutumista. Lisäajan voi myöntää ao. viranhaltija. Rakennusveloitteen 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 rakentamisveloitteen lisäajalta rakennuspaikan haltija korvaa lisämaksuna kultakin alkavalta vuodelta yhden vuoden vuokraa vastaavan summan.** Lisämaksu ei vapauta muista mahdollisista sopimussakoista.

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

KÄYTTÖTARKOITUS	AO	AR, AP ja Palveluasuminen	AK	Elinkeino- ja yritystontit	Muu rakentaminen
Rakentamisveloitteen vähimmäismäärä / rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	80 k-m <sup>2</sup>	50 %	60 %	30 %	Erikseen sovitavissa
Vuokra-aika vuotta	50	50	50	30	Erikseen sovitavissa
Sanktio rakennusveloite tai muu sopimusrikkomus, ellei muuta sovita.	20 000 €	AR ja AP 50 000 € muut 70 000 €	70 000 €	30 000 € (toistuvasti 3 vuoden välein)	Erikseen sovitavissa
Varausmaksu (€)	Ylämylly 1 000 €, muut alueet 5 % myyntihinnasta (minimi 250 €).	10 % myyntihinnasta	10 % myyntihinnasta	10 % myyntihinnasta	10 % myyntihinnasta (minimi 250 €) tai erikseen sovitavissa.

Rakennusveloitteesta voidaan alueen maankäytön tarkoitus huomioiden poikkeuksellisesti myös luopua osittain tai kokonaan olemassa olevaan rakennettuun rakennuspaikkaan liitettävän lisämaan osalta. Asiasta päättää hakemuksesta maanluovutuksesta päättävä viranhaltija.

**Muut alueluovutukset/rakennuspaikat** sovitaan erikseen joko vakiintuneen käytännön mukaisesti tai ns. reaalihintaa käyttäen.

**Olemassa olevan rakennuspaikan** lisämaaksi luovutettavaa maata koskien voidaan, alueen maankäytön tarkoitus huomioiden, poikkeuksellisesti myös luopua osittain tai kokonaan rakentamisvelvoitteesta. Asiasta päättää hakemuksesta maanluovutuksesta päättävä viranhaltija.

## 6.2. Muut luovutusehdot

### AO-tontit

Erillispientalojen ja paritalojen tonttien luovutuksissa ja hakumenettelyssä suositetaan 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 asemakaavoitettuille alueille tehostetun palveluasuminen tai hoivakotitoiminnan kaavamerkinän 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 tavoitteena on, että 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. Tavoitteena 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 tai muutoin luotettavasti arvioida mm. vuokrasopimuksia uusittaessa alueille, joille ei muutoin maankäytön toteutamisohjelman liitteissä 1–3 ole esitetty hintatasoa.

Liperin kunta käyttää aikavälillä 2025–2026 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>

Ylämyllyn alueella voidaan liiketonttien hinnoittelussa käyttää vyöhykkeisyyttä lähtöhintana keskusta-alueella 41,00€/m<sup>2</sup> aleten ulkolaidoille mentäessä puoleen tästä.

### 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>
- Liike- ja P ja 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.

Tonteilla, jotka sallivat useita eri käyttömuotoja tai tontti luovutetaan kaavasta poikkeavaan käyttötarkoitukseen, myynti ja vuokrataso määritetään luovutettavan tontin tai määrääalan tulevan käyttötarkoituksen mukaisesti. Samaa sovelletaan lisämaan luovutukseen. Luovutus sopimukseen määritetään kuitenkin ehto, että muutettaessa tiloja kalliimpaan käyttötarkoitukseen tai lisärakennettaessa kalliimpia käyttömuotoja, aiheutuu tästä arvonnoususta myydyn rakennuspaikan haltijalle lisäkorvausvelvollisuus kunnalle. Vuokratuilla alueilla edellytetään vastaavaa vuokrasopimuksen päivittämistä.

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

Vanhoilla asumiseen tarkoitetuilla vuokratonteilla, joiden vuokrasopimus uusitaan, tarjotaan vaihtoehtona myös tonttia ostettavaksi MATO hinnaston mukaisesti, mutta 20% alennuksella. Tarjous on voimassa vain tuon ajankohdan.

## **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 vähennettynä tontin arvoa laskeneille toimilla (esim. puuston poisto, haitallinen maanmuokaus ym.). Tontin laatua parantaneista toimista ei hyvitetä.

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 rakentamisveloitteen täyttämiseksi olisi myönnetty lisäaikaa.

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.**

**Rannalla tai ranta-alueella olevalle loma-asunnolle on ensin haettava määräaikainen käyttötarkoituksen muutos ympärivuotiseen asumiseen.** Lupa ei vaadi poikkeamista ja on voimassa enintään 5 vuotta. Määräajan puitteissa asuinrakennuksen on vastattava ympärivuotiselle asunnolle vaadittavia edellytyksiä ja asuntoon on muutettava asumaan. Tämä haetaan Liperin kunnan rakennusvalvonnalta sähköisesti Lupapiste-palvelun kautta. Luvan saanti edellyttää maankäytön puoltavaa lausuntoa.

**Lupaa käyttötarkoituksen pysyväälle muutokselle haetaan edellä mainitun määräajan aikana poikkeamisluvalla** Liperin elinympäristölautakunnalta (huomioiden rakentamislaki 18§ mukaiset alueet). Hakemus jätetään sähköisesti Lupapiste-palveluun. Mikäli lomarakennus sijaitsee suunnittelutarvealueella, on haettava poikkeamisen yhteydessä myös **sijoittamislupa**.

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

## Lupaharkinta/vaatimukset käyttötarkoituksen muutokselle asumiseen

Kunta on myöntänyt vuosittain keskimäärin 4 käyttötarkoituksen muutosta loma-asunnoille ympärivuotiseen 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 vesija 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 (RakL 5 §).
- Hanke ei vaikeuta alueen maankäytön suunnittelun, kaavoitukseen tai alueiden muunkäytön järjestämistä eikä aiheuta kunnalle merkittäviä kustannuksia.

## Rakennuslupa (RakL)

- Rakennuslupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään muun ohella loma-asunnon käytön muuttamista pysyvään asumiseen.
- 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 kerros-luku sekä muut olosuhteet huomioon ottaen täyttää liikkumisestettömälle rakentamiselle asetetut vaatimukset.
- 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.
- Asuinrakennuksen sijoittelussa ja rakennuksen tilojen järjestelyssä sekä muussa asun-  
suunnittelussa on erityisesti otettava huomioon ympäristötekijät ja luonnonolosuhteet. Asuinhuoneen tulee saada riittävästi luonnonvaloa. Asumiseen tarkoitettujen tilojen tulee olla tarkoituksenmukaisia ja viihtyisiä. Asun-  
suunnittelulla tulee edistää asumiseen tarkoitettujen tilojen toimivuutta sekä soveltuvuutta erilaisiin ja muuttuviin asumistarpeisiin.

## 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 ns. kokonaismaakuntakaava 2040 sai lainvoiman 8.7.2021. Se sisältää kaikki keskeiset maankäytön teemat. Pohjois-Karjalan maakuntavaltuusto hyväksyi Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 1. vaiheen kokouksessaan 13.6.2022. Kaava on lainvoimainen. Vaihemaa-  
kuntakaavassa 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 Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, Heinäveden osa-alue, on hyväksytty maakuntavaltuustossa 4.12.2023 ja päätös sai lainvoiman 14.2.2024. Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2, vaihe, joka teemoja ovat energia ja maisemat eli sähkönsiirto ja siihen liittyvä infra, teollisen kokoluokan tuuli- ja aurinkovoima-alueet sekä maisema- ja pohjavesikysymykset on laadinnassa (Luonnos oli lausunnoilla ja nähtävillä 5.8.–16.9.2024). 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.



**Joensuun seudun yleiskaava 2040** päivitystyö on aloitettu. Sillä ohjataan Polvijärven, Outokummun, Kontiolahden ja Joensuun ohella myös Liperin alueen maankäytön tulevaa kehittymistä ja integroitumista seudulliseen kokonaisuuteen.

Liperin kunnassa on ilmennyt selkeä tarve saada koko kunnan kattavan yleiskaavaa, jonka tarkoituksena on ohjata kunnan maankäytön suuria linjoja ja tukea kunnan strategisia linjauksia. Mikäli edellä mainittu Joensuun seudun yleiskaava 2040 ei vastaa tätä tarvetta, voidaan laatia myös erillinen **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 valmistui vuoden 2024 alussa. Ylämyllyn kehittämissuunnitelma tavoittelee kilpailutettavan loppuvuonna 2024 ja työ käynnistyy alkuvuonna 2025. Kehittämissuunnitelmat 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 ja on taloudellisesti järkevää.

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. Alueidenkäyttölain 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 yleiskaava 2040 päivityksellä ja tarvittaessa 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, vt9 alueella ja Pärnävaaran alueella sekä käynnistetään Sompakankaan alueen asemakaavan suunnittelutyöt. Lautasuo-Lehtorannan alueella aloitetaan kaavoitus maanomistuksen ja tavoitteenasettelun täsmentyessä.

Ylämyllyn alueella käynnistetään asumisen, yritystoiminnan 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, eli Välikangas II asemakaavoitustyötä jatketaan tilanteen mukaan sekä tutkitaan mahdollisten muiden elinkeinoalueiden kaavoittamisen käynnistämistä.

Tavoitekauden 2025–2026 asema- ja yleiskaavoituksen sekä kehittämissuunnitelmien tavoitteet ovat muun muassa:

- Ylämyllyn kehittämissuunnitelman käynnistäminen 2025
- Korpivaaran tuulivoimakaavan hyväksyntä
- Pyhäselkä-Telmonselkä osayleiskaavan muutokset saavat lainvoiman
- Joensuun seudun yleiskaava 2040 ehdotus on ollut nähtävillä
- Honkalammenranta I asemakaava saa lainvoiman
- Pärnävaaran asemakaava saa lainvoiman tavoitekaudella (Pärnän toimintaohjeet)
- Välikangas II asemakaava etenee hyväksyntäkäsittelyyn
- Myllyn alueen asemakaava asetetaan voimaan toteutuksen tullessa ajankohtaiseksi
- vt 9 asemakaava saa lainvoiman
- Sompakankaan asemakaavoitus on aloitettu
- 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 (AKL 12a luku).

Kaavasta tehdään maankäyttösopimus, kun asemakaava laaditaan yksityisen maanomistajan maalle ja asemakaavan laatimisesta tai sen muuttamisesta seuraa maanomistajalle merkittävää 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 (AKL § 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

asiantuntijanäkemyksiä 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/vuokrahinnat

Liite 3. Elinkeinotonttien luovutusehdot

Liite 4. Ranta-asemakaava laatimisohe

Liite 5. Partiopolun tonttihinnasto