

VT9 asemakaavaan liittyvän maankäyttösopimuksen hyväksyminen, Pohjois-Karjalan Osuuskauppa

Kunnanhallitus 08.06.2026 § 105

539/10.02.03/2021

Kaavamuutoksen edellytyksenä yksityisille on pääsääntöisesti kaavoitus sopimuksen laatiminen ja jossa päätetään kaavoituskustannusten laatimiskulujen jakamisesta kunnan ja yksityisen kesken. Mikäli kaavasta aiheutuu maanomistajalle myös merkittävää etua, hyötyä tai muuta arvonnousua, sovitaan hyödyn osittaisesta korvaamisesta kunnalle maankäyttösopimuksella. Sopimus voi olla myös yhteinen kaavoitus- ja maankäyttösopimus. Hallintosäännön mukaan kunnahallitus päättää asemakaavoihin liittyvistä maankäyttösopimuksista.

Liperin kunta on laatinut Pohjois-Karjalan osuuskaupan kiinteistölle (myöh. PKO) kaavamuutosta osana niin sanottua vt 9 asemakaavaa. PKO:n kaavamuutostarpeet tulivat esille juuri ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista. Kaavoitus- ja maankäyttösopimus laadittiin vasta kaavaehdotuksesta saadun palautteen jälkeen, jotta nähdään onko kaavamuutos ylipäättään mahdollinen. Sopimuksen allekirjoitus ei ennättänyt vt 9 asemakaavan kiireellisen etenemistahdin perusteella kaavan hyväksyntää koskevaan kunnanhallitukseen käsittelyyn 18.5.2026.

Sopimus voidaan kuitenkin tuoda myös hyväksyttäväksi asemakaavan hyväksymiskäsittelyn 25.5.2026 jälkeiseen kunnanhallituksen käsittelyyn. Kaavaa ei kuuluteta voimaan ennen kuin kaavaa koskeva kunnavaltuuston päätös on lainvoimainen ja kunnanhallituksen päätös sopimuksen hyväksymisestä on saatu.

Maankäyttösopimus on laadittu vastaavalla tasapuolisella laskentatavalla ja korvaustasolla kuin aiemmin laaditut maankäyttösopimukset (muun muassa Myllyn alueen asemakaava, Pyhäselkä-Telmonselkä yleiskaavan muutokset, Honkalammenranta I asemakaava). Maankäytön toteustuohjelman mukaan Ylämyllyn alueella voidaan liiketonttien hinnoittelussa käyttää lähtöhinnan vyöhykkeisyyttä keskusta-alueella 41,00€/m² ja aleten ulkolaidoille mentäessä puoleen tästä. Kerrostalorakentamisessa Ylämyllyllä lähtöhintataso olisi 30,00€/m².

Kaavassa osoitetulla monikäyttöisellä tontilla liiketoiminnan maksimikorvaustasolla saatiin epärealistinen arvonnousu ja korvaustaso kun tontin käyttötavoitteet ovat osin liiketoiminnassa ja osin asumisessa. Sen perusteella arvonnousu sovitettiin lähemmäs todellista

markkinahintaa ja siihen liittyvää arvonnousua muun muassa kohteen sijainti merkittävän melun alueella ja siihen liittyvät asuinrakentamisen olosuhteet huomioiden.

Osapuolten allekirjoittama kaavoitus- ja maankäyttösopimus on kokousasian oheismateriaalina kunnanhallitukselle. Siinä on esitetty tarkemmin mm. korvausten muodostumismalli ja muut sopimukseen liittyvät seikat. Sopimusmallia voidaan soveltaa edelleen vastaaviin muihin tuleviin maankäyttösopimuksiin.

Vaikutusten arviointi	Kaavamuutos PKO:n omistamalla tontille mahdollistaa mm. uuden laajemman päivittäistavara-kaupan rakentamisen Ylämyllylle. Se tarvitaan, sillä nykyisessä sijainnissa oleva S-Market lopettaa toimintansa ja alue osoitetaan muuhun käyttöön. Kaavalla ja maankäyttösopimuksella tuetaan merkittävästi Ylämyllyn palvelurakenteen kehittymistä tarkoituksenmukaisella tavalla.
Valmistelija	Kaavoituspäällikkö
Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää hyväksyä laaditun maankäyttösopimuksen kunnan ja Pohjois-Karjalan osuuskaupan välillä.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus.
Ote Toimeenpano Lisätietoja	asianosainen maankäyttö kaavoituspäällikkö p. 0400 125 152