

Maankäytön toteutusohjelma 2025-2026

Elinympäristölautakunta 12.11.2024 § 139

673/10.00.00.00/2020

Liperin kuntaan on laadittu edellinen maapoliittinen ohjelma (MATO) vuosille 2023–2024 (valtuusto 29.5.2023 §31) ja sitä päivitettiin useiden oleellisten periaatteiden kohdalta vanhaan verrattuna. Maapoliittista ohjelmaa päivitettiin vielä valtuuston 18.12.2023 § 79 päätöksellä, jolla maapoliittisen ohjelman kohtaan 8 lisättiin teksti ”Muilla kiinteistöillä, joille ei ole erikseen määritettyä hintatasoa edellytetään käytettäväksi kyseisen käyttötarkoituksen selvitettyä reaalihintatasoa tai muuta ajantasaista myyntihinta/vuokratasoa”; sillä vain tonttien ja muiden rakennuspaikkojen hintataso ja määräytyminen oli määritetty MATO asiakirjassa.

Nyt laaditun maankäytön toteutusohjelman 2025–2026 pohja-asiakirjana on edellinen täydennetty MATO. Se sisältää edelleen Liperin kunnan maapoliittiset tavoitteet ja periaatteet sekä määrittelee keskeiset toiminnot, joilla maankäyttöä ja kaavoitusta ohjataan ja hoidetaan. Ohjelma luo päivitetyn perustan vuosittaisille taloussuunnitteluille seuraaville vastaaville talousarviovuosille 2025–2026.

Ohjelmalla pyritään turvaamaan pitkän aikavälin maankäytön suunnittelu ja ajoitus sekä niitä edellyttävät maanhankinnat ja investoinnit eri vuosille. Maankäytön toteutusohjelman yhteydessä tarkastellaan myös Liperin kunnan väestön kehitystä.

Ohjelmalla määritetään kunnan strategisen maankäytön tavoitteet ja kunnan asuntorakentamisen päälaajentumissuunnat. Tarkasteluajanjaksona tutkitaan maanhankintaa ja -luovutusta, sekä aikataulutetaan alueiden suunnittelu ja toteuttaminen. Ohjelmassa on kuvattu tontin luovutusmäärät, tonttien hinnat, kaavoitustarpeet ja maanhankinta tarpeet vuosittain. Kaavoituksen osalta määritetään tulevien vuosien kaavoitus tarpeet yleiskaava ja asemakaavatasoilla. Samalla siinä esitetään käynnissä olevien ja valmistuvien kaavojen tilannetta.

Maankäytön toteutusohjelman osana esitetään jälleen mm. luovutettavissa olevat tontit (ei ajantasalla mm. Partiopolun tontinluovutuksen ollessa kesken) ja niiden hinnat (Partiopolun hinnat ovat päätöksen liitteenä 5) sekä erilliset elinkeinotonttien luovutusehdot. 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 3 ja 4 ei ole muutostarvetta.

Yleispäivitykset ja ajantasaistaminen on tehty suoraan asiakirjaan. Esimerkiksi strategisen maankäytön kokonaiskuva, menettelyjä sekä pitkän tähtäimen tavoitteita on tarkennettu. Merkittävämmät päivitykset ja lisäykset ovat koottu mukana olevaan liitteeseen. Näitä ovat mm.:

- Tontinluovutuksen tavoitemäärä on puolitettu seitsemään tonttiin vuosittain huomioiden viimeaikaiset luovutusmäärät ja yleinen tilanne.
- Maanhankinnan pääsuuntien sitovuutta on hieman väljennetty muiden esille tulevien tilaisuuksien hyödyntämiseksi.
- Yksityisten maita kaavoitettaessa maankäyttösopimusten mahdollisuutta kunnalle suotuisassa tilanteessa on tuotu paremmin esille.
- Pärnävaaran lähialueiden maanhankintasuuntaa tuotiin esille kohdassa 5 jo nykyisinkin olevien maanhankintaneuvotteluiden perusteella.

Kaikilla kohtiin 6.1 ja 8. lisätyillä ja muutetuilla lisäkohdilla pyritään edistämään kunnalle tarpeettomien alueiden ja vaikeasti toteutettavat tonttien myyntiä, ilman että vähäisiäkin aiemmasta MATO hinnastosta poikkeavia asioita olisi tarpeen tuoda jopa valtuuston päätettäväksi saakka.

- Kohdassa 6.1 annetaan lisäyksellä ohjeita ja laajemmat hinnoittelumahdollisuudet lisämaiden luovutukselle tapauskohtaisesti. Tällä edistetään yritysten laajenemis- ja toimintamahdollisuuksia sekä edistetään kunnalle tarpeettomien tai muutoin hankalasti luovutettavien määräalojen menekkiä. Lisämaiden (ei muodosta itsenäistä rakennuspaikkaa/tonttia) osalta hinnoittelu- ja luovutus päätös annetaan viranhaltijoille prosessin yksinkertaistamiseksi.
- Myytävillä tonteilla ensiksi vuokrauspakosta luovutaan, sillä moni asuinrakentaja haluaa ostaa tontin vain ja heti suoraan. Vuokrauksesta tulisi tällöin kaupan este.
- Olemassa olevan rakennuspaikan lisämaalla voidaan myös luopua osittain tai kokonaan rakentamisvelvoitteesta. Asiasta päättää hakemuksesta maanluovutuksesta päättävä viranhaltija.
- Kohdassa 8 on tunnistettu Ylämyllyllä olevan liiketontteja hyvin eriarvoisissa sijainneissa. Nyt esitetään hinnan vyöhykkeistämismahdollisuutta, jolloin hintataso vastaa paremmin tontin todellista arvoa ja luovutuksen edellytykset paranevat.
- Liperistä puuttuivat liike- ja palvelutonttien hintatasot. Näiden katsottiin vastaavan yleisten toimintojen Y-tontin hintatasoa.

- Kunnalta kysytään tontteja ja lisäalueita hyvin erilaisiin tarkoituksiin. Luovutus tapahtuu lähtökohtaisesti aina kalliimman maankäyttömuodon hintatason mukaisesti, vaikka alueen toimija harjoittaisi ns. edullisempaa maankäyttömuotoa. Tällaisia tilanteita tulee esiin erityisesti asuin- ja liiketonteilla AL sekä liike-, toimisto- sekä teollisuus- ja varastorakennuksien korttelialueilla KTY. Teollisen toimijan ei lähtökohtaisesti kannattaisi sijoittua tällaiselle tontille, sillä vuokrataso ja myyntihinta olisivat liiketontin mukaiset (koska mahdollistaa ko. toiminnankin) -ellei hinnoitteluun hakisi luottamuselimeltä poikkeamista. Nyt luovutusehtoja ja hintatasoa väljennetään sijoittuvan toiminnan mukaiseksi; pitäen silmällä myös myöhemmin tontilla tapahtuvat toiminnan muutokset.
- Esille on tullut erityisesti vanhojen 50 vuotta edullista vuokraa nauttineiden rivitaloyhtiöiden vuokran uusi tämän päivän hintataso ja tyytymättömyys siihen. Taloyhtiöt ovat myös tiedustelleet mahdollisuutta ostaa tontti itselleen. Senkin hintaa on pidetty kalliina. Sen perusteella esitetään, että tällaisessa vuokrasopimuksen uusimisvaiheessa voitaisiin tarjota tontti myytäväksi 20% alennuksella MATO mukaisesta hinnasta ja siten tulla vastaan muutoksessa. Tarjous ei ole enää voimassa, jos taloyhtiölle laaditaan uusi vuokrasopimus. Sen jälkeen myyntihinta on jälleen tavanomainen MATO mukainen. Esitys toki koskee myös muita asumiseen tarkoitettuja tontteja.

Loma-asunnon muuttaminen ympärivuotiseksi erityisesti ranta-alueilla on suosittua. Kunta näkee, että rannoilla asuminen on yksi oleellisia kunnan strategisia linjauksia ja erityisarvoja. Käyttötarkoitus muutettaessa asuin rakennuksen verotusarvo on huomattavasti vähäisempi kuin loma-asunnon. Esiin tulleiden tapausten ja kokemuksen perusteella arvioiden enintään puoleen näistä todella koskaan muutetaan asumaan ja siten kyseessä saattaa olla vain verojen välttely. Määrän kumuloituessa vuosittain asialla alkaa olla merkittäviä vaikutuksia kuntataloudelle. Sen perusteella kunta on tutkinut mahdollisuuksia varmentaa, että lomarakennuksen käyttö myös todellisuudessa muuttuu vakituisen asumiseen. Asiassa on hyödynnetty mm. kuntaliiton osaamista. Sen perusteella kohtaan 9.2 esitetään seuraavat muutokset:

- 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. Luvansaanti edellyttää maankäytön puoltavaa lausuntoa.

- Lupaa käyttötarkoituksen pysyvälle 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.

Edellä mainitulla ei siis estetä käyttötarkoitusten muutoksia, mutta pyritään varmistamaan asuinrakennuksen todellinen käyttötarkoitus. Toimintamallilla ei ole vaikutusta siihen, muutetaanko asunnosta myöhemmin pois tai muutoin rajoiteta asuinrakennuksen käyttöä tai hyödyntämistä jatkossa. Hakijalle sisältyy pieni riski erityisesti myöhemmin haettavaan poikkeamiseen ja siihen liittyvään omaan juridiseen prosessiin ja sen lainvoimaisuuden saamiseen (mahdollinen valitus tai muu asiaan vaikuttava ilmi tuleva seikka). Tätä vähennetään nimenomaan tutkimalla jo määräaikainen lupahakemus maankäytössä ja antamalla puoltava lausunto, mikäli nähtävissä ei ole merkittäviä esteitä myös poikkeamisen myöntämiselle.

Kohtaan 11. maankäyttösopimukset lisättiin kunnan hinnoitteluperiaate korvausperiaatteeksi, sillä esim. teollisuustontteja ei juurikaan muut luovuta kunnan alueella. Tällöin myös kunnan luovutushintaa on mahdollista käyttää alueellisena referenssihintana.

Tonttien myynti- ja vuokraushintoja ei esitetä päivitettävän yleisellä tasolla, vaikka hintataso on jo monin paikoin noin 15 vuotta vanha.

Muilta osin maankäytön toteuttamisohjelma 2025–2026 vastaa edellistä hyväksyttyä toteutusohjelmaa lisättynä siis ajantasaisilla tiedoilla ja teknisin päivityksin.

Liitteenä Maankäytön toteuttamisohjelma 2025–2026 ja sen erillisliitteet 1–4 sekä Partiopolun tonttien erillinen hinnastokartta.

Vaikutusten arviointi	Maankäytön toteuttamisohjelma toteuttaa nimensä mukaisesti kunnan maankäytön strategioita ja maapoliittista ohjelmaa yksityiskohtaisemmalla tasolla sekä ohjelmoi kaavoitusta ja maanhankintaa lähivuosille.
Valmistelija	Kaavoituspäällikkö
Esittelijä	Tekninen johtaja
Päätösehdotus	Elinympäristölautakunta esittää kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle maankäytön toteuttamisohjelman 2025–2026 hyväksymistä.

Päätös

Keskustelun kuluessa Heikki Piironen esitti Maankäytön toteutusohjelmaan 2025-2026 lisättäväksi että vuoden 2024 aikana korotetuissa vuokrasopimuksissa taloyhtiöllä on oikeus lunastaa tontti viimeistään kesäkuun 2025 loppuun mennessä, mikäli haluavat lunastaa tontin 20 % alennuksella MATO mukaisesta hinnasta.

Elinympäristölautakunta kannatti Piironen esitystä yksimielisesti.

Elinympäristölautakunta yksimielisesti päätti hyväksyä Piironen esityksen.

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Ote

Tiedoksi

Lisätietoja

kunnanhallitus, valtuusto

maankäyttö

kaavoituspäällikkö p. 0400 125 152