

## Poikkeamispäätös 7/2026 kiinteistöllä 426-405-41-277, Pohjois-Karjalan osuuskauppa PKO

Elinympäristölautakunta 16.06.2026 § 88

339/10.03.00.01/2026

**Hakija:** Pohjois-Karjalan osuuskauppa PKO

**Rakennuspaikka:**

Liperin kunta, osoite Kievarintie 1, 80400 Ylämylly  
Kiinteistötunnus Puotila 426-405-41-277  
Rakennuspaikan pinta-ala: 2,55 ha.

**Rakennushanke tai toimenpide:**

Korttelissa 306 nykyisen päivittäistavarakaupan muuttaminen päiväkotitiloiksi sekä laajennusosan rakentaminen, mikä myös tulee päiväkotikäyttöön.

Rakennuksen kokonaislaajuus: Nykyisen osan kerrosala on 1462 k-m<sup>2</sup>.  
Luonnossuunnitelmien mukainen laajennusosa on n. 1340 k-m<sup>2</sup>.  
Rakennusoikeudellinen kerrosala yhteensä on n. 2700 k-m<sup>2</sup>, kokonaisala n. 2900 brm<sup>2</sup>. Poikkeamisessa on syytä varautua laajuuden vähäiseen kasvuun, n. 100-200 k-m<sup>2</sup>.

**Hakijan erityiset syyt ja perustelut:**

Nykyinen pt-myymäla on AL-korttelialueella. Laajennusosa sijoittuu pääosin VL-korttelialueelle. AL-alueen rakennusoikeus on 2000 k-m<sup>2</sup>.  
Perustelut: Päiväkodin rakentamistarve pohjautuu Liperin kunnanvaltuuston 25.5.2026 § 22 päätökseen, missä päätettiin toteuttaa Ylämyllyn uusi päiväkotikoti 20 vuoden vuokramallilla kilpailutuksen voittaneen tarjoajan kanssa. Pohjois-Karjalan hankintatoimen tekemän vertailun perusteella toteuttajaksi on valittu Pohjois-Karjalan Osuuskauppa.

**Rakentamisrajoitus / selostus poikkeuksista:**

Poikkeamista haetaan asemakaavan:

- AL korttelialueen käyttötarkoituksen muutos palvelurakennuksille, eli päiväkodille sopivaksi.
- Päiväkodin ja sen piha-alueiden ym. rakentamisen salliminen lähivirkistysalueelle VL
- Rakennusoikeuden 2 000 k-m<sup>2</sup> nostaminen koko suunnittelualueella yhteensä 3 000 k-m<sup>2</sup>:iin.

Poikkeamisen osalta toimivalta on rakentamislain 57 §:n mukaisesti kunnalla.

**Suunnittelutarve:**

Alue ei ole suunnittelutarvealuetta.

**Lähtökohdat:**

Liperin valtuusto hyväksyi kokouksessaan 27.01.2025 § 4 varhaiskasvatusselvityksen, jonka pohjalta Ylämyllyn alueelle rakennetaan uusi 10-ryhmäinen päiväkoti, johon yhdistetään ensisijaisesti Paloaukean ja Puolivälin päiväkodit.

Valtuusto hyväksyi 23.02.2026 § 4 hankesuunnitelmaluonnoksen liitteineen ja valtuutti Pohjois-Karjalan hankintatoimen kilpailuttamaan Ylämyllyn päiväkodin 20 vuoden vuokramallilla. Lopullinen tarjouspyyntö valmisteltiin yhdessä Pohjois-Karjalan hankintatoimen kanssa ja se julkaistiin 2.3.2026. Ylämyllyn päiväkodin hankinnan tarjouskilpailu vuokramallilla päättyi 23.4.2026 ja määräaikaan mennessä saatiin neljä (4) tarjousta, jotka kaikki täyttivät tarjouspyynnön kriteerit. Sijaintivaihtoehtoina olivat hyvin liikennöitävät kunnan tai yksityisen omistamat maa-alueet noin 1 km. etäisyydellä Ylämyllyn keskustasta.

Valtuusto päätti kokouksessaan 25.05.2026 § 22 edelleen valtuuttaa Pohjois-Karjalan hankintatoimi tekemään hyväksytyjen arviointikriteereiden pohjalta tarvittavat vertailut ja hankintapäätös kilpailutuksen voittaneen toimijan kanssa. Pohjois-Karjalan hankintatoimi teki hankintapäätöksen 26.5.2026. Hankintapäätökseen vaikutti kokonaishinnan lisäksi suunnitelmien laaja laadullinen arviointi. Kilpailutuksen voitti parhaat kokonaispisteet saanut Pohjois-Karjalan Osuuskauppa, joka toimii uuden päiväkodin rakennuttajana ja vuokraa päiväkodin Liperin kunnalle.

Uusi päiväkoti toteutetaan Ylämyllyn nykyisen S-marketin paikalle siten, että rakennusta laajennetaan ja nykyiset kauppatilat peruskorjataan ja muunnetaan kauttaaltaan uuteen käyttötarkoitukseen soveltuviksi. Suurin osa lapsiryhmien tiloista sijoittuu uudisrakennuksen puolelle.

PKO omistaman kiinteistön määräalalla / suunnittelualueella on voimassa olevassa asemakaavassa asuin- ja liikerakennusten AL kortteli 306, joka ei suoraan mahdollista päiväkodin käyttötarkoituksen mukaista rakentamista alueelle. Lisäksi päiväkodille tarvittavaa laajempaa tonttia on tarkoitus osoittaa myös viereisille lähivirkistysalueille (VL). PKO jätti aluetta koskevan kaavamuutoshakemuksen 1.6.2026. Alueen kaavamuutosta ohjaavassa Ylämyllyn osayleiskaavassa alue on keskustatoimintojen korttelialuetta C, mikä mahdollistaa mm. päiväkodin sijoittamisen alueelle.

Kunnanhallitus päätti aloittaa edellä selostetun kaavamuutoksen 8.6.2026 § 106. Kaavamuutoksen laatiminen kestää vuoden 2027 puolelle ja tavoiteaikataulu on, että päiväkoti valmistuisi vuoden 2027 lopulla. Tällöin päiväkodin rakentamista ei voida toteuttaa kaavamuutoksella tavoiteaikataulussa, vaan rakentaminen on aloitettava jo aiemmin. Tällä perusteella laaditaan alueelle ensin poikkeamislupa hankkeen toteuttamisen edistämiseksi tavoiteaikataulussa.

Suunnittelualan halki kulkee Ylämyllyntieltä eteläpuolella olevalle tilalle rasiatie.

**Kaavoitustilanne:**

Alueella on voimassa vuoden 2007 asemakaavan muutos.

**Aluemerkinnt / kohdemerkinnt toimenpidealueella:**

Alueet ovat asuin- ja liikerakennusten AL korttelia 306 jossa kerrosluku on lu1/2 ja kokonaisrakennusoikeus on 2 000 k-m<sup>2</sup>. Muut alueet ovat lähivirkistysaluetta (VL). Alueella kulkee kevyen liikenteen reitteja ja johtoja. Alue on osin pohjavesialuetta (pv).

**Naapurien kuuleminen:**

Kunta on kuullut naapurit (17 kpl). Määräaikaan 16.6.2026 mennessä saatiin 3 palautetta.

Yksi naapuri jätti huomautuksen, jossa varsinaiseen rakennushankkeeseen ei ollut huomautettavaa, mutta ilmoitti että pellolle johtava rasi-tie tulee turvata. Kunta tarkisti asian ja huomautus oli asiallinen ja uusi rasite osoitetaan sovittuun paikkaan. Muilla naapureilla ei ollut huomautettavaa hakemukseen.

**Lausunto:**

Kaavoituspäällikkö: Puollan hakemusta.

**Perustelut:**

Laajennettaessa rakentamista viheralueille, tulee selvittää alueen ympäristöolosuhteet riittävällä tavalla. Hakemuksen mukaiselle alueelle on vuonna 2006 laadittu kohdekohtainen ympäristöselvitys, jonka perusteella kortteli 306 kaavoitettiin ja rakennettiin. Selvitys ei osoita myöskään viereiselle lähivirkistysalueelle VL merkittäviä suojeltavia luontoarvoja (puroa ja puronvartta lukuun ottamatta). Rakentamiseen tarkoitettut alueet eivät ulotu puron varrelle, jolloin ko. alueelle ei aiheudu poikkeamisesta ja tulevasta rakentamisesta haitallisia vaikutuksia. Ympäristöselvitys on liitteenä.

Suunnitelmassa on huomioitu vt 9 maantien hulevesisuunnitelma (karttaote liitteenä) sovittaen tulevan päiväkodin suunnitelmat tähän. Poikkeamisesta ei ole haittaa myöskään muulle alueen maankäytön tavoitteille (johdot, etelälaidan kevyen liikenteen reitit ym.).

Asemapiirroksen varaus torialueelle on tässä vaiheessa vain hahmotelma alueen maankäytölle, eikä siitä päätetä tässä suunnitelmassa. Lisäksi esim. tontin sisäisiä liikennejärjestelyjä voidaan tarvittaessa päivittää rakennuslupavaiheessa. Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee olla sovittu alueen halki kulkevan rasi-tien uudesta sijainnista.

Poikkeaminen on tavoitteiltaan yhtenevä kaavamutoshakemuksessa ja kunnanhallituksen kaavoituspäätöksessä olevan tontinkäyttösuunnitelman kanssa. Tavoiteltu maankäyttö on myös aluetta koskevan yleiskaavan keskustatoimintojen C alueen maankäytön mukaista. Edeltävillä päätöksillä ja muilla hankeratkaisuilla kunta on siten harkinnut ja päättänyt alueen asemakaavan muutoksen ja maankäytön tavoitteista jo hyvin yksityiskohtaisella tasolla. Poikkeamisella mahdollistetaan tulevan rakentamisen pysyminen tavoitellussa aikataulussa.

Rakennuspaikan luonne, maasto-olosuhteet ja maisema huomioiden, poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, sillä poikkeamisen tavoitteiden mukainen kaavamuutos on vireillä. Lisäksi poikkeaminen ei aiheuta haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle; ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Haettu poikkeamislupa voidaan myöntää maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaarantumatta.

**Hakemuksen liitteet:**

Kiinteistörekisterin karttaote (julkinen)

Poikkeamishakemus (ei julkinen)

Asemapiirros (julkinen)

Ympäristöselvitys (julkinen)

Havainnekuvia (julkinen)

Naapurien kuulemiset (ei julkinen)

Ote asemakaavasta (julkinen)

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Elinympäristölautakunta päättää myöntää kiinteistön 426-405-41-277 määräalalle edellä esitetyn perustein poikkeamiset asemakaavan AL ja VL käyttötarkoituksista päiväkodin ja sen toimintojen rakentamiseksi asemapiirroksen mukaisesti ja rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi 3 000 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueella olevan rasiestien siirrosta on oltava sopimus oikeuden haltijan kanssa ennen rakennusluvan myöntämistä.

Valvontamaksu:

580,00 €

Päätöksen antopäivä, voimassaolo ja jatkotoimenpiteet:

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 22.6.2026. Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta lainvoimaisuuspäivästä lukien. Luvanhakija vastaa lainvoimaisuustodistuksen hakemisesta Itä-Suomen hallinto-oikeudelta, josta selviää, onko päätöksestä valitettu.

**Päätöstä vastaava rakentamislupa on haettava Liperin kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta päätöksen voimassaoloaikana.**

Päätös

Muutettu päätösehdotus:

Elinympäristölautakunta käsitteli saapuneet naapureiden kuulemiset kokouksessa, eikä naapureilla ollut huomautettavaa asiassa ja pykälätekstin kohtaan Naapurien kuuleminen tehtiin tekninen korjaus.

Elinympäristölautakunta päättää myöntää kiinteistön 426-405-41-277 määräalalle edellä esitetyn perustein poikkeamiset asemakaavan AL ja VL käyttötarkoituksista päiväkodin ja sen toimintojen rakentamiseksi asemapiirroksen mukaisesti ja rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi 3 000 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueella olevan rasiatien siirrosta on oltava sopimus oikeuden haltijan kanssa ennen rakennusluvan myöntämistä.

Valvontamaksu:

580,00 €

Päätöksen antopäivä, voimassaolo ja jatkotoimenpiteet:

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 22.6.2026. Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta lainvoimaisuuspäivästä lukien. Luvanhakija vastaa lainvoimaisuustodistuksen hakemisesta Itä-Suomen hallinto-oikeudelta, josta selviää, onko päätöksestä valitettu.

Päätöstä vastaava rakentamislupa on haettava Liperin kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta päätöksen voimassaoloaikana.

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Ote  
Toimeenpano  
Tiedoksi  
Lisätietoja

hakija, maankäyttö, muistutuksen jättäneet, Lupa- ja valvontavirasto  
maankäyttö  
rakennusvalvonta  
kaavoituspäällikkö, puh. 0400 125 152