MAAPOLIITTINEN OHJELMA 2026-2029

Elympltk	16.6.2026
KH	2.11.2026
Valtuusto	9.11.2026

Sisällysluettelo

1. Johdanto 2
2. Liperin kunta ja alueelliset tavoitteet 4
2.1 Aluerakenne 4
2.2 Väestö ja asuminen 5
2.3 Loma-asutus 7
2.4 Palvelut, elinkeinot ja työpaikat 8
Maapoliittisen ohjelman 2023–2026 toteutuminen 9
Yleiskaavoitus 9
Asemakaavoitus 10
3. Maapolitiikan tavoitteet vuosille 2023–2026 11
4. Kaavoitus ja rakentaminen 13
4.1 Kaavahierarkia ja kaavoituksen tavoitteet 13
Maakuntakaavoitus 13
Yleiskaavoitus 14
Asemakaavoitus 14
Ranta-asemakaavoitus 15
Rakennusjärjestys ja suunnittelutarvealueet 16
5. Maapolitiikan yleiset perusteet ja keinovalikoima 17
5.1 Maanhankinta – vapaaehtoinen kiinteistökauppa 17
5.2 Kunnan etuosto-oikeus (Etuostolaki 608/1977) 17
5.3 Lunastusmenettelyt 18
5.4 Katualueen ilmaisluovutusvelvollisuus ja lunastusoikeus 18
5.5 Kaavoitussopimus, maankäyttösopimus ja kehittämiskorvaus (AKL 12 luku) 19
5.6 Rakentamiskehotus (AKL 97§) 20
6. Tonttien luovutus 20
6.1 Omakotitontit 21
6.2 Rivi- ja kerrostalotontit 22
6.3 Teollisuus- ja työpaikka- sekä liiketontit 22
7. Osallistaminen 23
8. Maapoliittisen ohjelman seuranta 23

1. Johdanto

Maapoliittinen ohjelma on asiakirja, jossa valtuusto määrittelee Liperin kunnan maapoliittiset tavoitteet ja periaatteet sekä keskeiset toiminnot, joilla maanhankintaa ja luovutusta sekä maankäyttöä ja kaavoitusta ohjataan ja hoidetaan.

Ohjelma sisältää kunnan käytettävissä olevat keinovalikoiman sekä valtuuston hyväksymät tavoitteet ja toimintaperiaatteet maapolitiikan toteuttamisessa mm.:

- maankäytön suunnittelussa ja kaavoituksessa
- maanhankinnassa ja -luovutuksessa.
- Asunto- ja elinkeinopolitiikassa.

Maapoliittisen ohjelma tavoitteita:

- Antaa tietoa kunnan maankäyttöön liittyvistä toimintatavoista niin tontin hakijoille, maanomistajille, rakennusliikkeille kuin asukkaille ja uusille päättäjille.
- Maapolitiikan tulee olla ennustettavaa ja johdonmukaista sekä tasapuolista
- Ohjelman tarkoituksena on selkeyttää ja tukea kunnan luottamuselinten ja viranhaltijoiden päätöksentekoa maapoliittisissa asioissa.
- Maapolitiikalla on tärkeä rooli kunnan toimintojen ja elinvoimaisuuden varmistamisessa.
- Hyvin hoidetulla maapolitiikalla on myös positiivinen vaikutus kuntatalouteen ja imagoon mm. asuin- ja yrityskuntana.

Liperin kunnan maapolitiikkaa ohjaavat ohjelmat on jaettu kahteen osaan, jotka ovat:

- ***Maapoliittinen ohjelma***, joka käsitellään ja hyväksytään valtuustokausittain.
- ***Maankäytön toteuttamisohjelma***, mikä laaditaan joka toinen vuosi. Toteuttamisohjelman tavoitteet ovat kytköksissä vuosittaiseen talousarvioon ja sen hyväksymiskäsittelyyn.

Lisäksi maankäyttöön ja sen toteutukseen liittyvää tietoa saa myös vuosittain julkaistavasta ***kaavoituskatsauksesta / kaavoitusohjelmasta.***

Käytännön maankäytön toteuttamistoimista vastaavat *kunnanhallitus, elinympäristölautakunta ja kunnan viranomaiset* hallintosäännön mukaisesti. Kunnanhallitukselle esitellään maankäytön ajankohtaisia keskeisimpiä asioita useamman kerran vuodessa. Myös yksittäisiä linjauksia ja evästyksiä käsitellään tarpeen mukaan elinympäristölautakunnassa tai kunnanhallituksessa.

Maapolitiikkaan vaikuttavat myös Liperin kunnan strategiset päätökset – erityisesti kuntastrategia 2026–2029, jossa maapolitiikan tavoitteisiin vaikuttavina toimenpiteinä esitetään mm., että:

Elinvoima

- Luomme edellytyksiä elinkeinoelämän kasvulle, kehittymiselle ja uusille työpaikoille.
- Mahdollistamme monipuoliset yritysalustat ja -alueet.
- Panostamme yhdessä Liperin näkyvyyteen ja houkuttelevuuteen asumisen, yrittäjyyden ja Olemme houkutteleva ja työn tekemisen kuntana sekä matkailukohteena.

Hyvinvointi ja sivistys

- olemme houkutteleva ja pitovoimainen työnantaja.

- Viestimme aktiivisesti ja ajantasaisesti.
- Teemme palvelumme asukaslähtöisesti.
- Teemme päätöksiä ja kehittämistyötä perustuen tietoon, osallistamiseen ja vaikutusten arviointiin.

Elinympäristö, turvallisuus ja kestävä kehitys

- edistämme sujuvaa ja turvallista arkea.
- kehitämme kuntaa kestävyys, ekologisuus ja luonnon monimuotoisuus huomioiden.
- luomme lähiluonnosta ja vesistöistä vetovoimaa: reitit ja palvelut tukevat hyvinvointia.

YHTEISET ARVOT TOIMINNAN TUKENA

Kaikkea toimintaa ja palveluiden järjestämistä ohjaavat yhdessä sovitut arvot, joihin sitoudumme.

Luotettavuus

- Toimimme avoimesti ja johdonmukaisesti.
- Valmistelu ja päätöksenteko perustuvat laaja-alaiseen tietoon.

Vastuullisuus

- Teemme päätöksiä kestävän kehityksen, taloudellisen järkevyyden ja yhteisön hyvinvoinnin näkökulmasta.
- Huolehdimme resursseista ja ympäristöstä pitkäjänteisesti.

Kehitysmyönteisyys

- Etsimme aktiivisesti uusia ratkaisuja ja parannamme toimintatapojamme.
- Suhtaudumme avoimesti muutoksiin ja uskallamme kokeilla ja oppia.

STRATEGIAKAUDEN KESKEISIMMÄT TAVOITTEET JA MITTARIT

Mittari	Lähtötilanne	Tavoitetila 2029
Asukasluku	11 910 (2024)	12 000
Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen valtionosuuden lisäosa (hyte-kerroin)	21,3 € / asukas (2025)	23,0 € / asukas
Taseeseen kertynyt ylijäämä	1,5 M€ (2024)	Positiivinen
Peruskunnan lainakanta	54,3 M€ (2024)	Alle 50 M€
Suositteluhalukkuus	87 % (2025)	90 %
Työttömyysaste	13 % (2025)	Alle valtakunnallisen keskiarvon (v. 2025 11,9 %)
Yritysten määrän nettokasvu	+ 37 (2024)	+ 50
Tonttivaranto	Omakotitontit 68 kpl, elinkeinotontit 38 kpl	Vastaa kolmen vuoden tonttikysyntään

2. Liperin kunta ja alueelliset tavoitteet

2.1 Aluerakenne

Liperin kunnan hallinnollisen alueen maapinta-ala on 1 161,23 km2, josta maa-alueita on 726.9 km2 ja 434.33 km2 on vesistöä. Kunnan maa-alueiden yhteinen rantaviiva on noin 2 200 km. Liperin kunnan yhdistää maakuntakeskuksen suuntaan (Joensuu) Ylämyllyn taajamarakenne, valtatie 9, rautatieyhteys ja Oriveden (Pyhäselkä) vesistö. Liikenteellisesti myös Joensuun lentokenttä on pääosin Liperin alueella ja lähellä kuntakeskuksia/taajamia.

Liperin kunnan rakenteellisen rungon muodostavat sen kolme taajamaa: Kirkonkylä, Viinijärvi ja Ylämylly. Taajamakolmiota yhdistävät seututiet 482, 476 ja valtatie 9. Niin sanottuja kyläalueita ovat (SYKE/YKR -luokitus) Ahonkylä, Käsämä, Vaivio, Härkinvaara, Salokylä, Mattisenlahti, Puromäki ja Roukalahti. Pienkyliä ovat vuorostaan Leppilampi, Risti-Kaatamo, Leppälahti-Kolehmala, Tutjunniemi).

Liperin kunta kuuluu maankäytöllisesti Joensuun seutuun Joensuun, Kontiolahden, Outokummun ja Polvijärven kanssa. Näiden kuntien kesken laadittiin seutuvaltuuston 2.12.2008 hyväksymä yhteinen Joensuun seudun yleiskaava 2020. Joensuun seudun yleiskaavan päivitys on käynnistetty Joensuun kaupungin toimesta kesällä 2022. Vuoden 2026 aikana valitaan lopullinen tavoitemalli ja asetetaan kaavaluonnos nähtäville. Yleiskaavaa tavoitellaan hyväksyttäväksi vuoden 2027 aikana.

Tavoitetila:
Liperi on osana Joensuun seutukuntaa. Liperi tekee vastuullista ja aktiivista seutuyhteistyötä. Toiminta korostuu maankäytöllisesti maakunta- ja seutukaavoituksessa, seutuhallinnossa, liikennesuunnittelussa ja jätehuollossa. Osallistumalla maakuntakaavoitukseen ja mm. liikennejärjestelmätyöhön voidaan vaikuttaa seudulliseen maankäytön edistämiseen. Liperissä koetaan tärkeäksi profiloitua kuntana omaleimaiseksi maaseutukunnaksi, mutta myös korostaa Ylämyllyä viihtyisänä uudenaikaisena alueena. Pohjana tulee olemaan Ylämyllyn kehittämissuunnitelma. Kunta tarjoaa viihtyisiä asuinpaikkoja niin taajamista, maaseutualueilta kuin rannoiltakin. Profilointia edistetään aktiivisella maankäyttöpolitiikalla, elinkeinopolitiikalla sekä tonttimarkkinoinnilla ja verkostojen rakentamisella.

2.2 Väestö ja asuminen

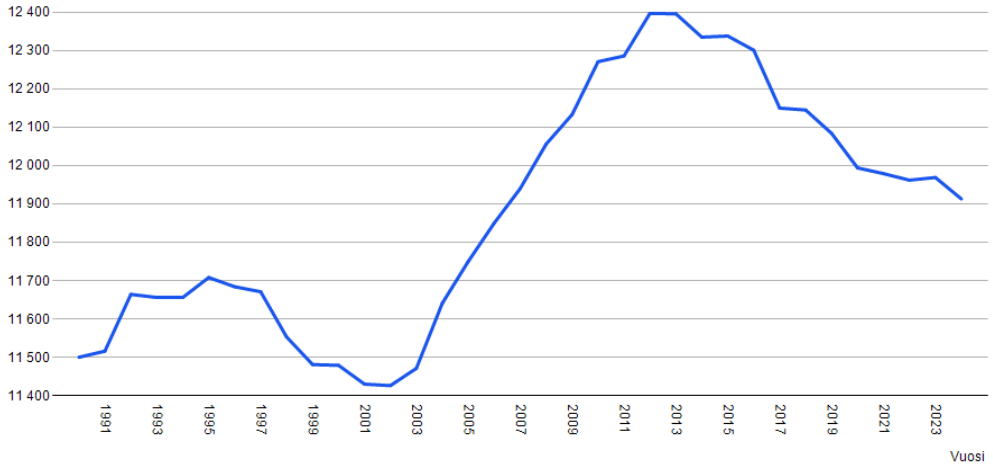
Pohjois-Karjalan maakunnan väestönkehitys on ollut viime vuosikymmenien aikana lievästi laskusuuntainen, mutta Joensuun seudulla väkiluku on kasvanut. Kasvu saavuttaa lähiaikoina huippunsa ja sen jälkeen on kaikissa kunnissa laskusuuntainen.
Taulukko: Joensuun seutukunnan väestöennuste vuoteen 2040 (Tilastokeskus).

	2010	**2021**	**2030**	**2040**
Joensuu	75 305	77 261	78 622	77 573
Outokumpu	7 091	6 769	5 606	4 949
Kontiolahti	13 722	15 035	14 809	14 418
Liperi	**12 271**	**11 930**	**11 314**	**10 712**
Polvijärvi	4 804	4 161	3 628	3 219
Yhteensä	**115 203**	**117 177**	**116 009**	**112 911**

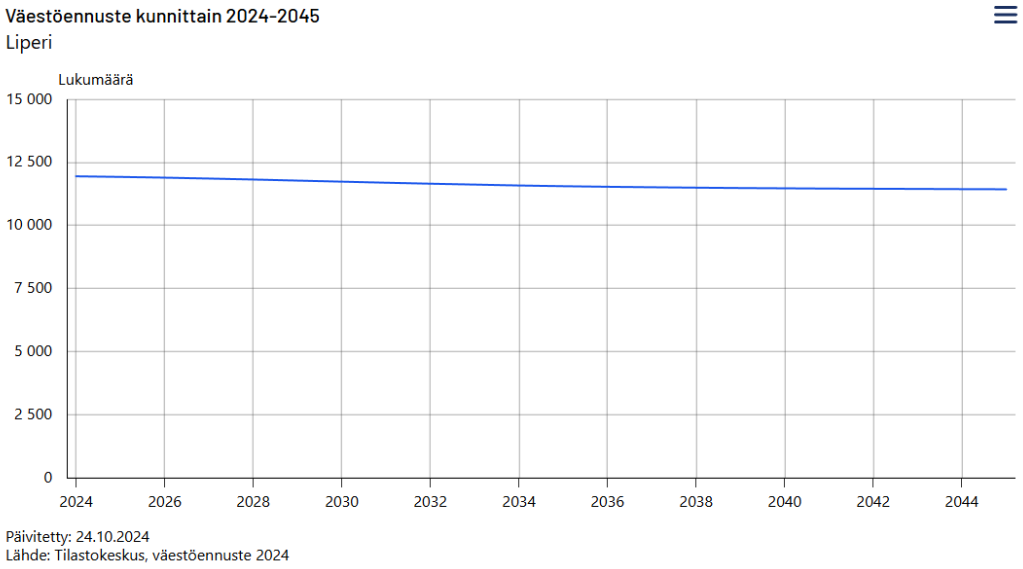
2000-luvun alusta vuoteen saakka 2012 tapahtunut kunnan väestömäärän kasvu on kääntynyt nyt hienoiseen laskuun (vähennys hieman runsas 400 henkeä vuoteen 2024 mennessä). Osa laskusta on perustunut yleiseen väestörakenteen muutokseen Liperin tyyppisissä kunnissa ja Joensuun vetovoimaan. Toisaalta osa asukasluvun suhteellisesta vähenemisestä on kohdistunut myös maapoliittisiin keinoihin. Kunta ei ole maankäytöllään mm. onnistunut luomaan ja luovuttamaan riittävästi houkuttelevia tontteja kuntaan muuttajille.

Huomattavaa on kuitenkin, että vuoden 2025 lopussa kunnassa oli peräti 11 980 asukasta. Liperin asukasluku kasvoi vuoden 2025 aikana 74 asukkaalla. Liperistä on tulossa vakaa muuttovoittokunta ja sen asukasluku on kasvanut, ollen yksi harvoista kasvukunnista Joensuun ohella.

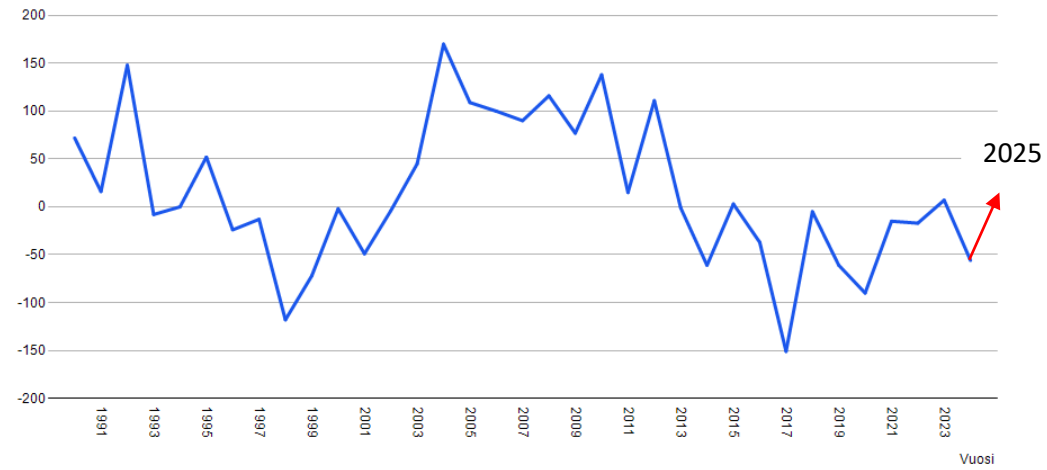
Väestönmuutokset muuttujina Vuosi. Liperi, Väkiluku.



Väestöennuste esittää edelleen vuosittaisen väestömäärän vähenemisen noin 40 hengellä vuosittain.



Väestönmuutokset muuttujina Vuosi. Liperi, Kokonaismuutos.



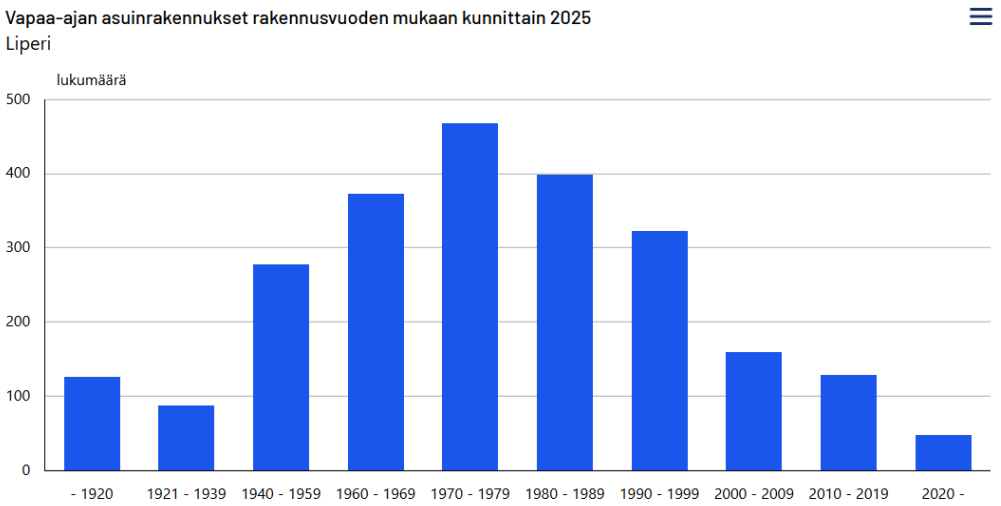
2025

Asemakaavoitettujen taajamien (Kirkonkylä, Viinijärvi ja Ylämylly) alueen asukasmäärä on noin 57,4 % koko kunnan väestöstä. Kylien ja haja-asutusväestön osuus on noin 42 %, suhteellisen osuuden pienetessä koko ajan keskittyen taajamiin: Kirkonkylä noin30,5%, Viinijärvi 20,7% ja Ylämylly 48,7%. Kiinnostus Joensuun läheisyydessä asumiseen näkyy Liperin yhdyskuntarakenteessa, voimistaen erityisesti Ylämyllyn asemaa. Liperissä asuminen keskittyy omakoti- ja pientaloasuntoihin. Rivi- ja pientaloissa Liperissä asuu noin 90% väestöstä.

Tavoitetila:
Liperin kunnan tavoitteena on väestömäärän vakiinnuttaminen noin 12 000 asukkaaseen tai hallittu kasvu. Kokonaistavoitteena on kasvattaa vuokrattujen tai myytyjen keskimääräinen noin uuden 5 tontin luovutus noin 10 tonttiin tai jopa sitä enempään uuteen vuosittaiseen tonttiin (AO, AR ja AK). Tavoite edellyttää aktiivista markkinointia, maanhankintaa ja kaavoitusta.

2.3 Loma-asutus

Liperin kunta on saaristo-osakunta.
Kunnan kyläasutus ja loma-asutus ovat aikojen kuluessa muodostuneet suurelta osin ranta-alueille. Haja-asutusalueella väestö on vähentynyt ja asuinrakennukset ovat osittain muuttuneet loma-asuntokäyttöön. Varsinainen rannoille suuntautunut loma-asuntomäärä on Liperissä maakunnan kärkeä (3. eniten), mutta viimevuosina lomarakentaminen on ollut maltillista.



Liperissä ranta-asumisen kehitys nähdään positiivisena ilmiönä, joka tukee kylien toimintarakenteita ja perinteistä maaseudun tuotantorakennetta, maa- ja metsätaloutta sekä matkailua.

Aiemmin noin 5-10 loma-asuntoa vuodessa muuttui poikkeamisilla kunnassa ympärivuotiseen asumiseen, nyttemmin vähemmän. Tämä ei selitä voimakasta loma-asuntojen määrän laskua. Loma-asuntojen lukumäärä Liperissä v. 2005 – 2025 (Lähde: Tilastokeskus).

	2005	2010	2015	2021	2025
Liperi	2775	2843	2790	2521	2395

Osaselitys loma-asuntojen nopealle vähenemiselle: *Tilastovuodesta 2025 tilaston pääasiallinen tietolähde siirtyi Digi- ja väestötietovirastolta Suomen ympäristökeskukselle eli Sykelle. Rakennuskantatiedot kuvaavat aktiivista rakennuskantaa, eli tiedoista poistetaan puretut ja tuhoutuneet rakennukset. Myös pitkään asumattomina olleet rakennukset poistetaan kantatiedoista.*

Tavoitetila:
Loma-asutuksen ja rantojen yleiskaavoituksella pyritään turvaamaan rantojenkäytön kestävä kehitys sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Lisäksi pyritään selvittämään poikkeamisen kautta luvitettujen käyttötarkoitusten muutoksen suhdetta tilastomuutokseen ja loma-asuntojen määrän vähenemistä kuntataloudelle.

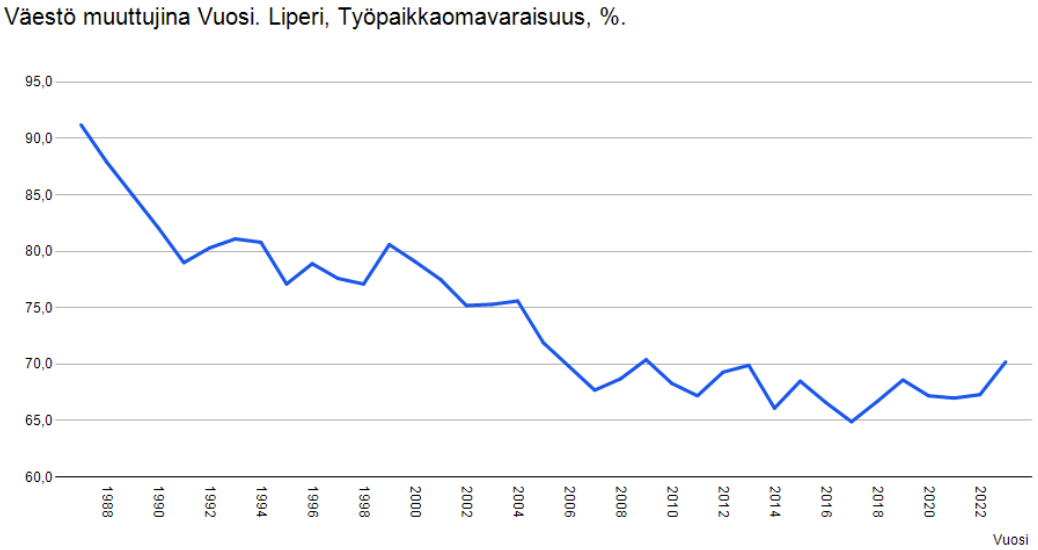
2.4 Palvelut, elinkeinot ja työpaikat

Nykytila
Liperin alueella sijaitsevat palvelut:

- Kaikissa taajamissa on kunnan ylläpitämät varhaiskasvatus- ja vapaa-aikapalvelut.
- Sote-keskus sijaitsee kirkonkylällä.
- Liperin alueella on seuraavat kunnan ylläpitämät koulut: Liperin koulu, Ylämyllyn koulu, Viinijärven koulu ja Salokylän koulu ja Honkalammen erityiskoulu.
- Kaupallisia palveluja on kirkonkylässä, Ylämyllyllä ja Viinijärvellä.
- Hallinnolliset ja julkiset palvelut ovat keskittyneet kirkonkylälle.

Liperin kunnan alueella sijaitsevien työpaikkojen määrä vuonna 2014 oli 3313 työpaikkaa ja vuonna 2020 hieman vähemmän, eli 3 212 kpl. Huom! vuonna 2023 työpaikkoja oli Liperissä jo 3 481, eli yli 200 uutta työpaikkaa kahdessa vuodessa. Näistä alkutuotannon osuus on noin 10%, jalostuksen osuus noin 24% ja palvelujen osuus noin 66%.

Työpaikkaomavaraisuuden pitkäaikainen lasku näyttäisi olla taittumassa nousuun? Sijainti maakuntakeskuksen naapurina tekee Liperistä merkittävän pendelöijäkunnan, vaikuttaen siten merkittävästi myös työpaikkaomavaraisuuteen.



Tavoitetila:
Kaavoituksella ja tonttitarjonnalla luodaan yksityisten ja julkisten palvelujen sekä yritystoiminnan sijoittumiselle riittävät mahdollisuudet. Kunnan tavoitteena on työpaikkaomavaraisuuden kasvattaminen. Kokonaistavoitteena on vuokrata tai myydä vuosittain noin 3 uutta palvelu ja työpaikkatonttia.

Maapoliittisen ohjelman 2023–2026 toteutuminen

Liperin kunnan valtuusto hyväksyi 31.1.2023 kunnan edellisen maapoliittisen ohjelman vuosille 2023-2026.

Ohjelma on selkeyttänyt tavoitteita ja toimenpiteitä tehtäessä toimintaan liittyviä päätöksiä ja varauduttaessa maankäyttöön ja kaavoitukseen liittyviin haasteisiin. Maapoliittinen ohjelma on parantanut osaltaan pitkäjänteisyyttä maanhankintatoimenpiteisiin, kaavoituksen ohjelmointiin ja rakennustoimenpiteiden ajoitukseen.

Yleiskaavoitus

Yleiskaavoituksella pyritään järjestelmällisesti ohjaamaan kylien taajamarakennetta ja erityisesti rantarakentamista, mahdollistaen mm. suorat rakennusluvat yleiskaavan perusteella. Yleiskaavoilla on luotu mm. tuulivoimapuiston mahdollistava kaava ja asumisen aluereservejä, jotka ovat parantaneet kylä- ja ranta-alueiden rakentamista suoraan osayleiskaavan nojalla:

- Ylämyllyn osayleiskaavan muutos, 2018, Ylämyllyn lampien osayleiskaava
- Salokylä-Mattisenlahden osayleiskaava 2018
- Ylämyllyn osayleiskaavan muutos, 2019, Ylämyllyn yläkoulu
- Ylämyllyn osayleiskaavan muutos, 2020, Nuottilammen osayleiskaava
- Lampien osayleiskaava hyväksyttiin 2020
- Ylämyllyn osayleiskaavamuutos, 2022, Kononovinharjun alue
- Honkalammen osayleiskaava 2022
- Liperin kirkonkylän osayleiskaava, Myllyn alue 2023
- Pyhäselkä-Telmonselkä osayleiskaavan muutokset 2024

- Korpivaaran tuulivoimapuiston osayleiskaava 2025

Vesiosuuskuntien rakentamat vesi- ja viemäriverkostot tukevat myös osaltaan haja-asutus- ja rantarakentamista sekä maaseudun elinkeinotoimintaa. Yksityisiä vesiosuuskuntia on liittymässä kunnan omistukseen.

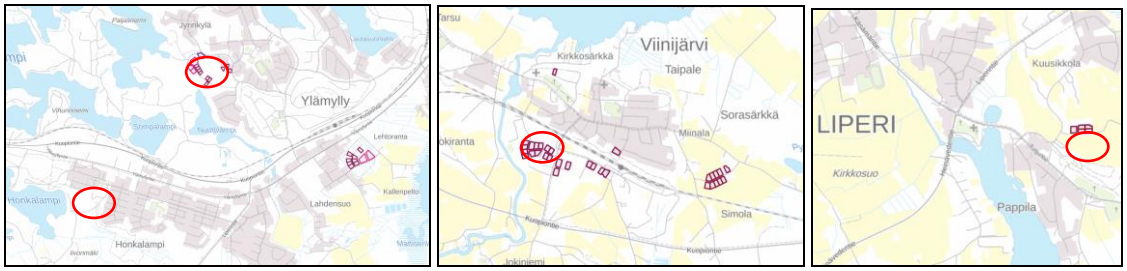
Yleiskaavoitus toimii myös asemakaavojen perustana:

- Ylämyllyn yläkoulun osayleiskaava 2019 hyväksyttiin 2019 ja alueen asemakaava hyväksyttiin 27.5.2019 Nämä mahdollistivat alueen liittämisen kunnallistekniikkaan sekä uuden yläkoulun rakentamisen.
- Kononovinharjun osayleiskaava hyväksyttiin 2021, mikä mahdollisti myös Jyrin asuinalueen laajentamisen asemakaavalla. Alueen asemakaava hyväksyttiin 28.3.2022. Alueelle tulee 19 AO-tonttia, 2 AP korttelia ja yksi AR tontti. Kunnallistekniikan rakentaminen aloitettiin heti kesällä 2022 ja se valmistuu loppuvuodesta 2022.
- Honkalammen osayleiskaava hyväksyttiin syksyllä 2022, ja se mahdollisti Honkalammenranta I asemakaavan laatimisen 62 omakotitalotontille, 6 rivitalotontille sekä kolmelle kerrostalotontille kaiken kaikkiaan noin 500 uudelle asukkaalle.
- Liperin Kirkkolahden osayleiskaavan 2023 perusteella laadittiin uusi asemakaava ns. Myllyn alueelle, mahdollistaen koko Kirkkolahden ja Myllyn alueen kehittämisen. Asemakaava odottaa toteuttajaa.

Asemakaavoitus

Asumiseen liittyvä asemakaavoitus:

- Kononovinharjun asemakaava 2022 Partiopolulla jatkoi Ylämyllyn alueen omakotitalojen luovutusmahdollisuutta. Honkalammenranta I asemakaavan 1. tontinluovutusvaihe käynnistyy Lampitien alueella 19 tontin voimalla kesällä 2026.
- Asemakaavan kokonaisuudistus Viinijärven alueella valmistui v. 2012 ja siellä on kaavoitettua tonttimaata riittävästi tarjolla.
- Liperin kirkonkylällä luovutettavia tontteja on erityisesti Toukolan alueella.



Kuvia luovutettavissa olevista / valmiina kaavoissa olevista omakotitonteista: Ylämylly, Viinijärvi ja kirkonkylä (kuvaan on korostettu mm. Liperin Toukolan 13 tonttia / katso punaiset ympyrät pääluovutusalueista. Esityksessä mukana ei ole yksityisessä omistuksessa olevia vapaita tontteja.

Tontteja on kysyntään nähden tarjolla riittävästi erityisesti Viinijärvellä ja Kirkonkylän alueella.

Elinkeino ja yritysalueet:

- Elinkeinoalueiden tonttitarjonta kasvoi kesällä 2022 hyväksytyn Välikankankaan teollisuusalueen asemakaavan laajennuksen 1 vaiheen myötä 9 tontilla.
- Lisäksi Välikankankaan teollisuusalueen 2. vaiheen asemakaavaehdotus oli nähtävillä syksyllä 2022. Kaava odottaa alueen maankäyttösopimuksen ratkeamista kunnan ja Metsähallituksen välillä.
- Honkalammella Ylämyllyntien varrella länsipäässä on luovutettavia teollisuusalueita.
- VT 9 asemakaavan ehdotus maalis-huhtikuu 2026 laajentaa Ylämyllyntien länsipäähän yhden uuden teollisuustontin.
- Pärnän alueen asemakaavaa tavoitellaan hyväksyttäväksi vuonna 2026.

Liperin maanhankintatoimenpiteet ja asemakaavoitus ovat painottuneet Ylämyllyn seutuun, samalla kun muissa taajamissa - Kirkonkylällä ja Viinijärvellä -on turvattu mm. olemassa olevien rakennustonttien luovutusvalmius. Maanhankintoja on tehty Ylämyllyllä Sompakankaan, Lahdensuon ja Lehtorannan alueilla.

3. Maapolitiikan tavoitteet vuosille 2026–2029

Maapoliittisella ohjelmalla luodaan edellytyksiä pitkäjänteiselle ja kuntavetoiselle maapolitiikalle sekä oikea-aikaiseen kaavoitukseen perustuvalle maankäytön ohjaukselle taajamissa, rannoilla ja muilla kasvualueilla.

Liperin kunnan tavoitteina on:

- **väestömäärän säilyttäminen vakaana**
- **työpaikkaomavaraisuuden lisääminen**
- **kuntalaisten hyvinvoinnin ja kunnan elinvoimaisuuden turvaaminen**
- **laaditaan taajamien kehittämissuunnitelmat (kirkonkylä ja Viinijärvi valmiit, Ylämylly hyväksyntä vuonna 2026) ja toteutetaan niissä esitettyjä ensisijaisia hankkeita talousarvion puitteissa.**
- **ympärivuotinen asuminen ohjataan pääasiassa vesi- ja viemäriverkon varrelle**
- **maanhankintaa kohdistetaan yhdyskuntarakenteen laajentumisalueille erityisesti yrityselämän näkökulmasta**
- **kaavoitusta kohdistetaan yhdyskuntarakenteen laajentumisalueille maanhankinnan jälkeen**
- **asuin- ja yritystonttien markkinointiin panostetaan**
- **Pärnävaaran ulkoilualueen kehittämistä jatketaan**
- **kestävän kehityksen huomioiminen maankäytössä (Liperin kestävän kehityksen ohjelma):**
    - 1. Kaavoituksessa määritellään ja ohjataan asumisen, palveluiden ja työpaikkojen optimaalista sijoittumista.
    - 2. Kaavoituksessa huomioidaan kävely- ja pyöräilyreittien tilavaraukset ja yhteydet joukkoliikenteen pysäkeille.
    - 3. Kauko- ja aluelämmityksen sekä uusiutuvien energialähteiden käytön edistäminen.
    - 4. Pohjavesien laadun ja määrän turvaaminen.
    - 5. Hule- ja pintavesien hallinnan kehittäminen.
    - 6. Edistetään energiatehokasta ja kestävää rakentamista.

Tavoitteiden saavuttamiseksi kunnan tulee luoda hyvät edellytykset niin monipuoliselle asumiselle, riittäville palveluille kuin yritys- ja elinkeinotoiminnan harjoittamiselle kunnan alueella. **Päämääränä on, että Liperin kunta on viihtyisä ja haluttu asuinpaikka sekä houkutteleva sijaintipaikka yritystoiminnan ja palvelujen sijoittumiselle.**

Liperin kunnan yhdyskuntarakenne perustuu kolmeen taajamaan - kirkonkylä, Viinijärvi ja Ylämylly; sekä ja niitä ympäröiviin kylä-, maaseutu- ja ranta-alueisiin.

Julkiset ja yksityiset palvelut sijoittuvat taajamiin, joiden rakennetta kehitetään asemakaavoituksen keinoin yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja täydentäen. Liperin kylät toimivat toiminnallisina yhteisöinä ja viihtyisinä alueina, vaikka kyliin sijoitetut palvelut (kauppa, koulu yms.) ovat pääsääntöisesti etääntyneet. Perusteet vakituisen asutuksen sekä myös loma-asutuksen sijoittamiselle ja ohjaamiselle kyliin ovat edelleen perusteltuja erityisesti vesi- ja viemäriverkostojen toiminta-alueilla.

Kylien ja rantojen rakentamista sekä maaseutuelinkeinojen toimintaedellytyksiä vahvistetaan kyläsuunnitelmien kautta, kaavasuunnittelulla ja osallistumalla eri verkostojen kehittämiseen. Hyvän ympäristön tuottamisessa noudatetaan kestävän kehityksen periaatetta.

Kunnan maapoliittisena tavoitteena on toimivan yhdyskuntarakenteen luominen, kohtuuhintaisen tonttimaan tarjonnan edistäminen sekä maanomistajien ja asukkaiden yhdenvertaisuusperiaatteen toteuttaminen.

Kunta asemakaavoittaa ensisijaisesti vain omia maitaan (hankintakeinot ovat esitetty kappaleessa 6). Vuosien 2026–2029 välillä tutkitaan tapauskohtaisesti myös maankäyttösopimusten käyttöä yksityisten maiden kehittämisessä yhteistyössä kunnan kanssa. Tällä voidaan vähentää kunnan investointitarvetta maaomaisuuteen ja silti saada tuloja maankäyttökorvausten kautta (vrt. esim. Myllyn alueen asemakaava).

Tavoitteena on, että maata on jatkuvasti saatavissa erilaisia yhdyskuntarakentamisen tarkoituksia varten sopivilta paikoilta ja sopivana ajankohtana. Parhaiten tavoitteisiin päästään, kun kunta omistaa suunnittelun ja tulevan rakentamisen kohteena olevat alueet. Kunnan maanomistus kaavoitettavaan maahan luo edellytykset sille, että kunta pystyy tarjoamaan rakennustontteja maankäytön toteuttamisohjelmaa noudattaen elinkeinoelämän ja asuntopolitiikan tarpeiden mukaisesti, turvaamaan riittävät ulkoilu- ja virkistysalueet sekä säilyttämään arvokkaat luonto- ja kulttuurikohteet.

Tavoitteena on, että kunnalla on luovutettavia asemakaavatontteja aina noin 5 vuoden varalle. Asemakaavoja edeltävä yleiskaavoitus ja maanhankinta ennakoivat ja tähtäävät pidemmälle aikavälille.

Aktiivisella ja tarpeeksi ajoissa hoidetulla maanhankinnalla kunta pystyy myös kohtelemaan maanomistajia tasapuolisesti sekä estämään maakeinottelun. Yksityisten maanomistajien maata kaavoitettaessa, asemakaavoituksesta kunnan toimenpitein aikaansaatua arvonnousua leikataan maakäyttö- ja kaavoitussopimuksin kunnalle. Sopimuksissa otetaan huomioon kunnalle kaavoituksesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen.

4. Kaavoitus ja rakentaminen

Kaavoituksella ja rakentamisen luvittamisella ohjataan maapolitiikkaa käytännön tasolla!

Jo valmistuneista yleis- ja asemakaavoista sekä erityisesti valmistelussa olevista ja tulevaisuudessa vireilletulevista kaavahankkeista kerrotaan tarkemmin vuosittaisessa kaavoituskatsauksessa / **kaavoitusohjelmassa**. Lisäksi vireille voi tulla kaavahankkeita myös suoraan kaavoitustarpeen ilmetessä.

4.1 Kaavahierarkia ja kaavoituksen tavoitteet

Maankäytön suunnittelu perustuu pääosin alueidenkäyttölakiin (AKL), jonka mukaisen suunnittelujärjestelmän perustana on yleispiirteisestä yksityiskohtaisempaan etenevä kaavajärjestelmä. Periaatteena on, että yleispiirteisempi kaava ohjaa yksityiskohtaisempaa kaavoitusta.

Ylimmällä maankäyttöä ja kaavoitusta ohjaavalla tasolla ovat valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT). Maakuntakohtaisesti laaditaan maakuntakaava, joka ohjaa kuntien yleis- ja asemakaavoitusta. Kunnan laatimat yleiskaavat ohjaavat tarkempaa asemakaavoitusta tai voivat toimia suoraan maankäytön toteuttamisinstrumenttina, jollei asemakaavan laatiminen ole tarpeen.

Maakuntakaavoitus

Maakuntakaavassa suunnitellaan yleispiirteisesti alueiden käyttöä koko maakunnan alueella. Maakuntakaavassa keskitytään maakunnallisesti, seudullisesti ja ylikunnallisesti tärkeisiin kehitettäviin asioihin. Maakuntakaava ohjaa kuntien kaavoitusta sekä viranomaisten muuta alueiden käytön suunnittelua. Kaavan laatii maakunnan liitto ja sen hyväksyy maakuntavaltuusto.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 on saanut lainvoiman 8.7.2021. **Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 1. vaihe** (rakennettu kulttuuriympäristö, suojelualueet, suot ja turvealueet) on hyväksytty 13.6.2022 maakuntavaltuustossa. Heinäveden maankäytön kysymyksiä tarkasteleva **Heinäveden osa-aluemaakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 4.12.2023 (ei koske Liperin aluetta). **Maakuntakaavan 2. vaiheen** (energia, maisemat ja pohjavesialueet) kaavan hyväksyi maakuntahallitus 9.6.2025. Kaavasta on valitettu, mutta se on asetettu voimaan 8.10.2025 alkaen. Kaavassa on esitetty mm. Liperin alueelle tuulivoimaloiden alue. Uuden alueidenkäyttölain mukainen kokonaismaakuntakaava 2045 on käynnistetty maakuntahallituksen toimesta. Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2045 korvaisi nykyiset kaavat ja vastaisi maakunnan muuttunutta toimintaympäristöä.

Tavoitetila:
Liperin kunta osallistuu aktiivisesti maakuntakaavan suunnitteluprosessiin ja sen seurantaan. Liperin kunnan tavoitteena on pitää huolta siitä, että maakuntakaavoitus edistää ja tukee kunnan maankäytön kehittämistä. Liperin kunnan edustajana maakuntakaavan laadintatyössä toimii kaavoituspäällikkö.

Yleiskaavoitus

Yleiskaava on kunnan yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Yleiskaavan laatii ja hyväksyy kunta. Sen tehtävänä on yhdyskunnan eri toimintojen, kuten asumisen, liikenteen, palvelujen ja työpaikkojen sekä virkistysalueiden sijoittamisen ohjaaminen sekä eri maankäyttömuotojen yhteensovittaminen. Yleiskaava voi koskea laajempaa seutukuntaa, koko kuntaa tai vain kunnan tiettyä osa-aluetta, jolloin sitä kutsutaan osayleiskaavaksi. Taajamissa osayleiskaava ohjaa yksityiskohtaista asemakaavoitusta. Yleiskaava voidaan kylä- ja ranta-alueilla laatia myös suoraan rakentamista ohjaavaksi.

Liperin kunnan koko alueelle on laadittu vuonna 2010 voimaan tullut Joensuun seudun yhteinen yleiskaava 2020. Seutuyleiskaava on yleispiirteinen strateginen yleiskaava, joka on voimassa kunnan laatimien osayleiskaava-alueiden ulkopuolella. Kaavaa päivitetään par aikaan nimellä **Joensuun seudun yleiskaava 2040**.

Tarkempia osayleiskaavoja Liperissä on laadittu kunnan kasvu- ja ranta-alueille. Osayleiskaavoja on ranta-alueille sekä uudemmissa kaavoissa kyläalueille laadittu suoraan rakentamista ohjaaviksi. Osayleiskaavoissa on tällöin osoitettu rakennuspaikat tai määritetty rakennuspaikkojen määrä tiloittain.

Tavoitetila:
Osayleiskaavallista tarkastelua jatketaan erityisesti Ylämyllyn alueella tarvittavien uudistamis- ja laajentumistarpeiden mukaisesti Sompalammen pohjoispuolella ja Leinosen itäpuolella. Joensuun seudun yleiskaavan päivityksellä ja tarvittaessa koko kunnan strategisen yleiskaavan laadinnalla tavoitellaan pidempiaikaista maankäytöllistä näkemystä ja tavoitetilaa kunnan eri alueille. Rantaosayleiskaavoja laaditaan, tarkistetaan ja muutetaan tarpeen mukaan.

Asemakaavoitus

Asemakaava on yksityiskohtainen alueidenkäytön suunnitelma, joka laaditaan taajamiin ja tiiviisti rakennettaville alueille. Asemakaava ohjaa suoraan alueiden rakentamista sekä katujen, virkistysalueiden ja muiden yleisten alueiden toteuttamista. Asemakaavan laatii ja hyväksyy kunta.

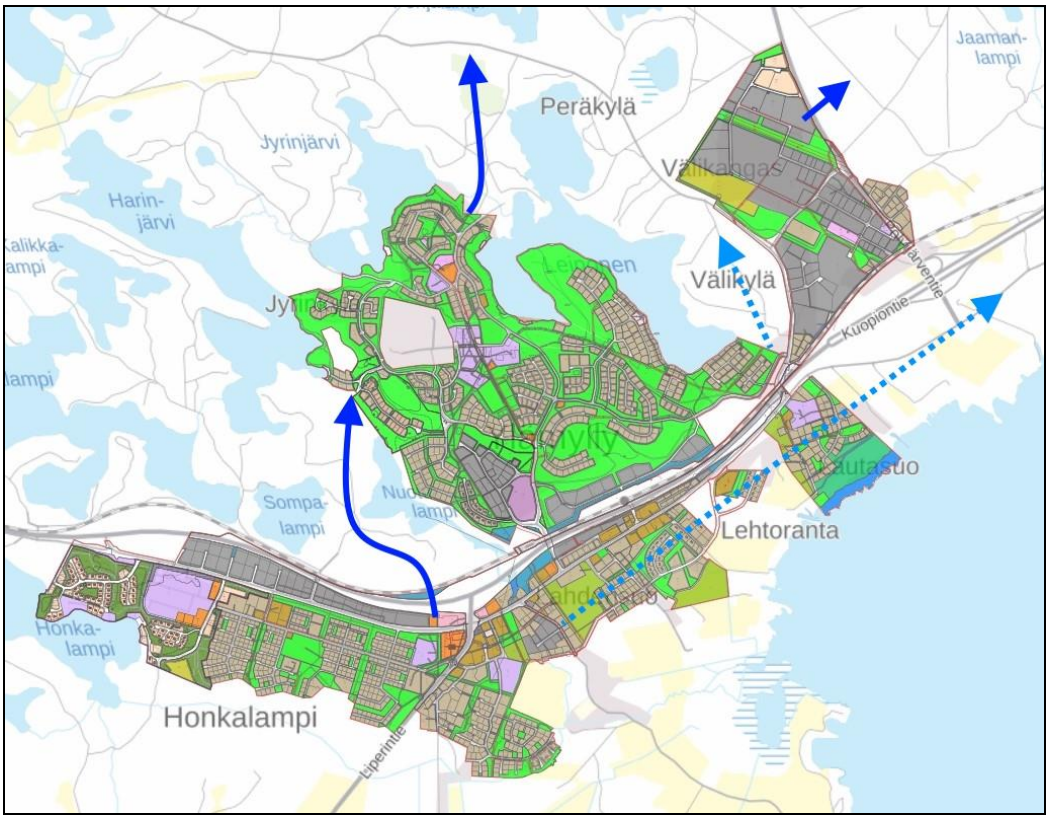
Asemakaavoitettuja alueita on kirkonkylän, Viinijärven ja Ylämyllyn taajama-alueilla. Asemakaavoitus on viime vuosina keskittynyt Ylämyllyn alueelle (aiemmin Lehtorannan ja Jyrin alueille, mutta nyttemmin Honkalammen ja Pärnävaaran alueille), jossa kaavoitetun tonttimaan kysyntä ja tarve on ollut vilkkainta.

Asemakaavoitettavat maat hankitaan pääsääntöisesti kunnalle tai tarvittaessa laaditaan yksityisen maanomistajan kanssa kaavoitukseen liittyvä maankäyttösopimus.

Tavoitetila:
Asemakaavoitusta jatketaan Pärnävaaran alueella, Lautasuo-Lehtorannan alueella ja käynnistetään Sompakankaan alueen asemakaavan suunnittelutyöt. Lentoasemantien ja Välikankaan asemakaavoitustyö aloitetaan tavoitteenasettelun täsmentyessä. Polvijärventien risteysalueen kaavoituksen edistäminen riippuu alueiden maanhankinnasta. Painopiste on yritystonttien muodostamisessa.

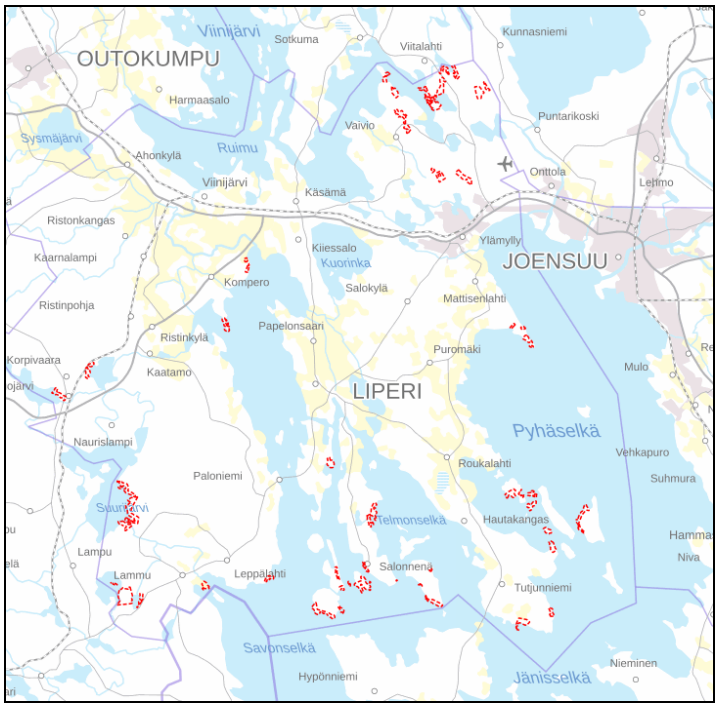
Ylämyllyn alueella käynnistetään asumisen ja palvelujen tarpeisiin uusien asemakaavojen laatiminen maanomistajien kanssa käytävien neuvottelujen pohjalta. Kirkonkylän ja

Viinijärven alueella laaditaan asemakaavamuutoksia ja/tai uutta asemakaavaa tarpeen mukaan.



Kuva ylämyllyn alueen asemakaavojen päälaajenemissuunnista. Tummansininen aktiivisimmat laajentumis- ja asemakaavoitussuunnat, edellyttää osin maanhankintaa. Vaaleansininen katkoviiva asemakaavoitus tai asemakaavojen päivittäminen vasta riittävän maanhankinnan myötä.

Ranta-asemakaavoitus



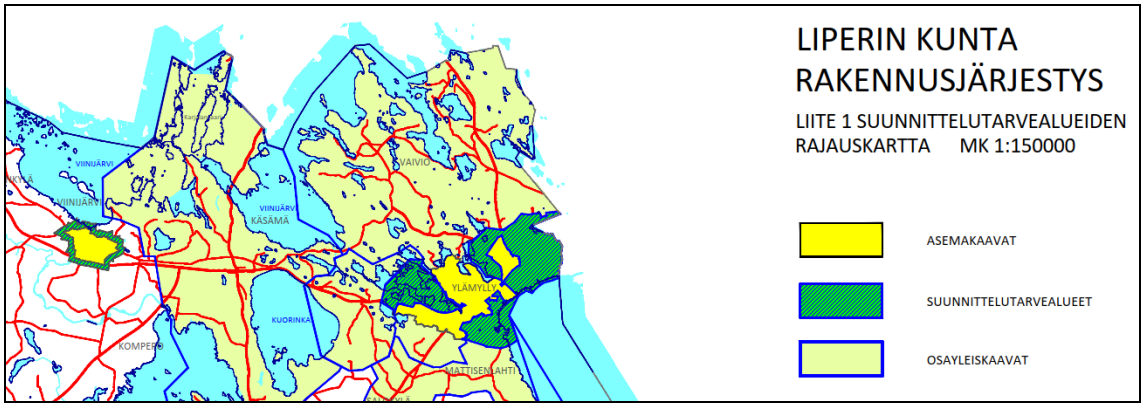
Kuva Liperin kunnan alueella olevista ranta-asemakaavoista. Näitä on laadittu erityisesti Vaivio-Harijärvi alueelle sekä Liperin eteläosan rannoille.

Ranta-asemakaava on pääasiassa loma-asutusta ohjaava kaava, jonka laatimisesta vastaa ranta-alueen maanomistaja. Kaavan hyväksymisestä päättää kunta.

Tavoitetila:
Ranta-asemakaavoja ohjataan ja hyväksytään maanomistajien kaavoitustarpeiden mukaisesti.

Rakennusjärjestys ja suunnittelutarvealueet

Kunnassa on vielä voimassa kunnanvaltuuston 23.2.2026 § 8 hyväksymä uuden rakentamislain mukainen rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksessä on määritelty kunnan suunnittelutarvealueet. Suunnittelutarvealueet (kuva alla) koskevat siinä pääosin Ylämyllyn ympäristöä sekä alueita erityisesti Joensuun suuntaan. Viinijärven kylän ympärillä on kapeahko suunnittelutarvevyöhyke.



Uuteen suunnittelutarvealuerajaukseen kuuluu kaavoittamattomien alueiden lisäksi osayleiskaava-alueita, mutta näillä alueilla kaava ohjaa ensisijaisesti rakentamista. Rakennusjärjestyksen rajauksen lisäksi suunnittelutarvealueita ovat maanteihin ja rautateihin liittyvät alueet seuraavasti:

- valtatiet 200 metriä tien keskilinjasta
- kantatiet 150 metriä tien keskilinjasta
- seutu- ja rautatiet 100 metriä tien keskilinjasta

Suunnittelutarvealueiden ja kaavojen ulkopuolisella haja-asutusalueella hajarakentamista ohjataan ainoastaan rakennusjärjestyksen mukaisilla rakennuspaikan kelpoisuusvaatimuksilla, pinta-alavaatimuksilla ja rakennusoikeuden määrittelyllä.

5. Maapolitiikan yleiset perusteet ja keinovalikoima

5.1 Maanhankinta – vapaaehtoinen kiinteistökauppa

Ensisijainen maanhankintakeino on vapaaehtoinen kiinteistökauppa.

Oikea-aikainen maanhankinta on tärkein maapoliittinen keino kunnan ohjaavan aseman säilyttämiseksi yhdyskuntarakenteen kehittämisessä. Niin sanottu raakamaa hankitaan kunnalle tulevaa asemakaavoitusta ja yhdyskuntarakentamista varten. Kunnan omistama riittävä raakamaavaranto varmistaa oikea-aikaisen asemakaavoituksen, kunnallistekniikan suunnittelun ja rakentamisen sekä tonttimaan luovuttamisen rakentamiseen.

Asia sisältää myös tilusvaihdot ja osin myös maankäyttösopimukset maiden luovutuksen osalta. Näitä toimia harkitaan tapauskohtaisesti vaihtoehtona alueiden kehittämisessä ja kunnan omien maaomaisuuden investointien todellisessa pienentämisessä. Tällöin vaihtona tai muun sopimuksen luovutuksena saatu maa/tontti kuitenkin kirjataan investointina (voi siis vaatia tarvittaessa lisämäärärahan myöntämisen ko. investointiin – tekninen kirjausmenettely) ja saatu maa-alue kirjataan myös vastaavasti maaomaisuuden tuottona. Tällöin varsinaista rahaa ei kuitenkaan liikuteta osapuolten välillä.

Tavoitetila:
Kunta pyrkii aktiivisesti hankkimaan tulevan yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin tarvittavat alueet hankkimalla raakamaata pääasiassa ennen kaavoittamista ja toissijaisesti kaavaprosessin kuluessa.

5.2 Kunnan etuosto-oikeus (Etuostolaki 608/1977)

Etuostojärjestelmä on luotu helpottamaan kunnan maanhankintaa yhdyskuntarakentamiseen. Etuosto tarkoittaa kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta. Etuostossa kunta asettuu ostajan tilalle, saaden kaupan kohteena olevan alueen omistukseensa noudattamalla kaupassa ostajalle määrättyjä ehtoja.

Kunta voi käyttää etuostoa vain maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Etuosto-oikeus koskee yli 5000 m2:n suuruisia alueita. Kunnalla ei kuitenkaan ole etuosto-oikeutta lähisukulaisten välisessä kaupassa. Kunnan on korvattava ostajalle myös kaupan johdosta syntyneet tarpeelliset kustannukset.

Tavoitetila:
Kunta käyttää etuosto-oikeuttaan kiinteistökaupoissa, joissa kaupan kohteena oleva alue on tarpeen kunnan tulevaa yhdyskuntarakentamista ja kaavoittamista varten tai on erityisen merkittävä esim. virkistyskäyttöä tai muuta yleistä käyttöä varten.

5.3 Lunastusmenettelyt

Kunnalla on mahdollisuus lunastaa maata alueidenkäyttölain (AKL), lunastuslain (LunL) ja kiinteistönmuodostuslain (KML) nojalla. Lunastaminen voi tapahtua joko suoraan lain nojalla tai kunnan saatua lunastusluvan asianomaiselta ministeriöltä. Lunastamisessa maanomistajalle maksettava korvaus vastaa lunastettavan kohteen täyttä arvoa, lisättynä 25% lisäkorvauksella. Arvon määrittää puolueettomasti maanmittauslaitos. Kunnan lunastusoikeus voi koskea yhdyskuntarakentamista varten välttämättömiä alueita, joita ei ole saatu hankittua vapaaehtoisin keinoin.
Raakamaan lunastaminen yhdyskuntarakentamisen tarvetta varten edellyttää ympäristöministeriön antamaa lunastuslupaa. Kunnan tulee lunastushakemuksessa esittää perustelut lunastettavaksi tarkoitettavien alueiden tarpeesta (AKL 13 luku, 99§).

Kunta saa asemakaava-alueella suoraan lain nojalla ilman erityistä lupaa lunastaa yleisen alueen sekä yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan laitokselle tai muihin tarpeisiin (AKL 96§). Yleisiä alueita ovat katu, katuaukio, tori, puisto ja muu virkistysalue. Muunlaisten alueiden osalta tulee asemakaavan kaavamerkinnässä yksiselitteisesti todeta, että alue todella tarkoitettu kunnalle, jotta lunastusoikeutta voidaan käyttää. Esimerkiksi liikenne-, vaara- ja erityisalueen osalta on joskus epäselvää, onko alue tarkoitettu kunnan tarpeisiin.

Tontin tai asemakaavaan soveltuvan rakennuspaikan muodostamiseksi *tontin tai rakennuspaikan osan* omistajalla on oikeus lunastaa toiselle kuuluvaa tonttiin tai rakennuspaikkaan kuuluvaa aluetta suoraan lain nojalla (KML 62.1 §). Ohjeellisen tonttijaon alueella lunastuksen edellytysten täyttyminen on tulkinnanvaraisempaa kuin sitovan tonttijaon alueella. Mikäli rakennusluvan saamisen edellytyksenä on puuttuvan rakennuspaikan osan hankkiminen, voidaan lunastusoikeus myöntää.

Lunastuksen toimittaa kunnan hakemuksesta maanmittauslaitoksen määräämä lunastustoimikunta ja maanomistajalle maksetaan lunastuksesta kiinteän omaisuuden käypä hinta (+ 25%).

Tavoitetila:
Kunnalle tarvittavan maan osalta kunta neuvottelee aina ensin vapaaehtoisesta kaupasta. Vapaaehtoisena korvausmääränä kunta käyttää 0,20€/m2 per asemakaavan V-alkuiset viheralueet ja EV alueet m2, lisättynä tarvittaessa muilla alueella olevilla korvauksilla, kuten puusto tmv. Kunnan tarpeisiin osoitettujen alueiden kauppahinta neuvotellaan erikseen. Lunastusta käytetään, kun alue on perustelluista syistä tarpeen saada kunnan omistukseen eikä vapaaehtoinen kauppa ole mahdollinen.

5.4 Katualueen ilmaisluovutusvelvollisuus ja lunastusoikeus

Kunnan omistukseen 94 §:n mukaan siirtyvästä katualueesta kunta on velvollinen suorittamaan maanomistajalle korvausta siltä osin kuin luovutettavan alueen pinta-ala ylittää 20 prosenttia hänen kysymyksessä olevalla asemakaava-alueella omistamastaan maasta tai on suurempi sitä rakennusoikeuden määrää, jonka saa rakentaa hänelle jäävälle maalle tällä asemakaava-alueella. Korvausvelvollisuuden määrittelyssä ei oteta huomioon asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi tai vesialueeksi osoitettua aluetta. Edellä 1 momentissa tarkoitetun luovutettavan alueen määrä lasketaan ensimmäisen asemakaavan mukaan. Tämän ylimenevästä osasta kunta on korvausvelvollinen. Korvattavasta katualueesta on määrätty lisää AKL 104§:ssä.

Tavoitetila:
Kunta voi harkita tapauskohtaisesti ilmaisluovutusvelvollisuuden käyttämistä. Vapaaehtoisena korvausmääränä kunta käyttää 0,20€/m2 per katualue m2, lisättynä tarvittaessa muilla alueella olevilla korvauksilla, kuten puusto tmv.. Mikäli vapaaehtoista luovutusta ei saada sovittua (katualueen kauppa), käynnistää kunta tarvittaessa lunastustoimituksen.

5.5 Kaavoitussopimus, maankäyttösopimus ja kehittämiskorvaus (AKL 12 luku)

Kaavoitussopimuksella tarkoitetaan ennen kaavan aloittamista kunnan ja maanomistajan välillä tehtävää vapaaehtoista yksityisoikeudellista sopimusta muun kuin kunnan omistaman maan kaavoittamisesta. Kaavoitussopimuksessa sovitaan kaavan laatimisen kustannusjaosta, tavoiteaikatauluista ym. itse kaavaprosessiin liittyvistä seikoista. Kaavoitussopimuksessa tulee sopia myös, sovelletaanko kaavaan maankäyttösopimusmenettelyä tai muita tapauskohtaisia yksilöityjä ehtoja.

Maankäyttösopimuksella tarkoitetaan kunnan ja maanomistajan välillä tehtävää vapaaehtoista yksityisoikeudellista sopimusta muun kuin kunnan omistaman maan kaavoittamisesta ja kaavan toteuttamisesta.

Maankäyttösopimus sisältää asemakaavan toteuttamisen vastuunjaon, osapuolten oikeudet ja velvoitteet sekä kustannusten jaon. Lisäksi voidaan sopia yleisten alueiden tai muiden alueiden luovutuksista kunnalle tai mahdollisista aluevaihdoista.

Liperin kunta käyttää maankäyttösopimuksissa arvonnousun korvausmääränä 33,33% kaavan lisäämästä arvonnoususta maanomistajalle. Lisäksi korvattavaksi tulee saadun hyödyn suhteessa muut kunnalle aiheutuvat kulut (esim. yhdyskuntarakentaminen ym. osuudet, jotka palvelevat maanomistajaa).

Kehittämiskorvaus (AKL 91c-p): Yksityisten maanomistajien maata kaavoitettaessa asemakaavoituksesta kunnalle aiheutuvien kustannusten ja velvoitteiden kattamiseksi kunta voi periä maanomistajalta kehittämiskorvausta, jos muutoin asiassa ei ole päästy sopimukseen. Korvaus perustuu maanomistajan kaavoituksen perusteella saamaan maan arvonnousun mukaiseen hyötyyn sekä yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Kehittämiskorvauksena voidaan periä enintään 60 prosenttia asemakaavasta johtuvasta asemakaavan mukaisen tontin arvonnoususta. Kunnanvaltuusto voi päättää alhaisemmastakin kunnassa tai kaavoitettavalla alueella sovellettavasta kehittämiskorvauksen enimmäismäärästä (AKL 91 f).

Tavoitetila:
Yksityisen maanomistajan omistamaa maata kaavoitettaessa varmistetaan aina maankäyttösopimuksen tarpeellisuus ja selvitetään mitä kustannuksia kaavan toteuttaminen aiheuttaa kunnalle ja mitä hyötyä maanomistaja kaavasta saa. Periaatteena on, että maankäyttösopimuksessa maanomistaja maksaa kunnalle sopimuskorvauksena kaavan laatimisesta ja kaavan toteuttamisesta, mm. katujen, kunnallistekniikan ym. rakentamisesta, kunnalle aiheutuvia kustannuksia. Lisäksi sovitaan mm. yleisten alueiden alueluovutuksista, tonttimaan luovutuksesta osana korvausta tai mahdollisista aluevaihdoista.

Mikäli maankäyttösopimuksesta ei päästä maanomistajan kanssa yhteisymmärrykseen, tulee käyttöön kehittämiskorvaus. Tällöin kunta voi kuitenkin harkita kokonaisvaltaisesti kaavahankkeen tärkeyttä ja tarkoituksenmukaisuutta uudelleen (kaavoitussopimusehto).

5.6 Rakentamiskehotus (AKL 97§)

Kunta voi sen jälkeen, kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta, antaa rakentamiskehotuksen sitovan tonttijaon mukaisen tontin omistajalle ja haltijalle, jos tontin sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta tai asemakaavan mukaista tonttia ei sillä olevien rakennusten käyttötarkoitus, sijainti, rakentamistapa ja muut seikat huomioon ottaen ole rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti. Rakentamiskehotusta ei kuitenkaan saa antaa enintään kaksi asuntoa käsittävän asuinrakennuksen rakentamiseen tarkoitetun asemakaavan mukaisen tontin omistajalle ja haltijalle, jos tontilla jo on käytössä oleva asuinrakennus.

Tavoitetila:
Kunta harkitsee tapauskohtaisesti rakentamiskehotuksen ja mahdollisen lunastuksen käyttämistä.

6. Tonttien luovutus

Aiemmin kunnan päämääränä on ollut pääasiassa myydä tontit ja käyttää varat suoraan mm. alueen infran ym. kustannuksiin. Kunta on kuitenkin muodostanut sittemmin vuosivuokratason, joka vastaa 1/15 osaa myyntihinnasta (eli 7,5%) indeksisidotusti. Tällöin vuokrattujen tonttien tuotto on merkittävän korkea, tarjoten kunnalle pitkäaikaisen hyvän tuoton. **Tontit luovutetaan kuitenkin joko myymällä tai vuokraamalla hakijan toiveiden mukaisesti.**

Tonttien ja muiden maa-alueiden luovuttaminen perustuu ***maankäytön toteuttamisohjelmaan***, joka päivitetään joka toinen vuosi. Suunnittelussa päätetään tavoitteelliset luovutusmäärät ja tarkemmat menettelytavat luovutuksessa (esim. tarjousmenettely, aluekohtaiset hinnat). Tonttien hintataso on määritetty keskimääräiselle asuintonttien hintatasolle sekä esim. keskimääräiselle tavanomaiselle elinkeino- ja teollisuustoimijalle.

Tonttien luovutuksessa käytettävää hintaa voidaan muuttaa maankäytön toteuttamisohjelmassa määritellystä perustasosta, mikäli yksittäisen kohteen tai alueen kysyntä osoittautuu merkittävän suureksi, sijoittuva toiminta poikkeaa merkittävästi tyypillisestä tontin käytöstä, alueen yhdyskuntarakentaminen osoittautuu tavanomaista kalliimmaksi tai luovutettavien tonttien reaaliarvo poikkeaa keskimääräisestä hintatasosta oleellisesti. Esimerkkejä hinnan lähtökohtaisista muutosperusteista sekä neuvottelumenettelyin:

- Hinnan alennusmahdollisuus esimerkiksi: heikosti rakennettava tontti, pitkään luovuttamaton tontti tai alue, erityisen merkittävän työllistävän tai strategisesti tärkeän toimijan saaminen kuntaan, mikäli luovutushinta muodostuu esteeksi.

- Hinnan korotus esim.: puistoon merkittäviltä osin rajoittuva tai maisemallisesti parempi asuintontti tai muutoin voimakkaan kysynnän kohde tai alue, pääomavaltaisen erityistoimijan tontinluovutus.

Tavoitetila:
Kunta (tontin luovutuksesta vastaava viranhaltija) voi kunnanhallitusta kuultuaan perustellusta syystä tapauskohtaisesti muuttaa alueellista tai yksittäisen tontin luovutushintaa tai luovutusehtoja, kun se on kunnan edun ja muutoin yleisten tontinluovutusperiaatteiden mukaista.

6.1 Omakotitontit

Tonttitarjonnan tulee kattaa kunnan taajamien - Kirkonkylä, Viinijärvi ja Ylämylly – alueet kysynnän mukaisesti. Tonttien hinnat on porrastettava sijainnin ja koon mukaan siten, että kysyntä jakautuisi kaikkiin taajamiin. Tonttien hinnoittelun on oltava kohtuullista ja rakentamista kannustavaa. Yksittäisten rakentamattomien tonttien osalta voidaan harkita hinnanalennuksia tai vastaavia toimia (katso edelle).

Keskeisenä tavoitteena on asuinalueiden viivytyksetön valmiiksi rakentaminen, vastaten kuitenkin kysyntää riittävällä puskurilla. Näin saadaan kuntatekniikan investoinnit täysimääräisesti hyötykäyttöön ja alueet viimeistellyksi.

Kirkonkylän, Viinijärven ja Ylämyllyn taajamissa omakotitontit luovutetaan **joko myymällä tai vuokraamalla.** Tonttien luovutuksissa ja hakumenettelyssä suositaan tontin loppukäyttäjää (tuleva asukas on rakentaja taikka rakennuttaja). Ammattirakentajille voidaan tarjota joko haussa jakamatta jääneitä tontteja tai heille voidaan varata myös omat luovutettavat tonttialueet hakemusten perusteella.

Asuntotonttien hinnoilla ja luovutusehdoilla on pyritty ohjaamaan rakentamista niin, että luovutukset ovat tasapainossa olemassa olevien palvelujen ja niiden kehittämisen kanssa (mm. päivähoito). Ohjaaminen on tapahtunut hinnoittelun, luovutusehtojen ja tonttien luovutusmäärän avulla. **Vuosina 2018-2025 on kunta luovuttanut yhteensä 38 uutta AO/AP-tonttia, joista valtaosa on vuokrattu.**

Taulukko: Luovutetut **uudet** AO/AP-tontit v. 2018 - 2025. Suluissa vuokratonttien myynnit:

	2018	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Myyty	3 (3)	1 (6)	0 (3)	9 (8)	1 (6)	3 (1)	1 (4)	2 (12)
Vuokrattu	4	2	0	6	2	1	2	6
Yhteensä	**7**	**3**	**0**	**15**	**3**	**4**	**3**	**8**

Tavoitetila:
Pyritään kasvattamaan keskimäärin 5 luovutetun asuintontin vuosittainen määrä noin 10 luovutettuun tonttiin sekä vakiinnuttamaan luovutuksen määrää tasaisemmaksi.

6.2 Rivi- ja kerrostalotontit

Rivi- ja kerrostalotontit luovutetaan **joko myymällä tai vuokraamalla**. Kiinteistö Oy Liperin Vuokrataloille ja Liperin Vanhustentalo ry:lle mahdolliset tulevat tontit yleensä vuokrataan.

Luovutetut rivi- ja kerrostalotontit v. 2023 – 2025. Suluissa vuokratonttien myynnit

	2023	**2024**	**2025**
Myyty	0	0	(3)
Vuokrattu	4	2	4
Yhteensä	**4**	**2**	**7**

6.3 Teollisuus- ja työpaikka- sekä liiketontit

Kunnan työpaikkatontit ovat jatkuvasti haettavissa. Työpaikkatonttien kysyntä kohdistuu lähinnä pääosin Ylämyllylle. **Keskimäärin kunta luovuttaa (vuokraa tai myy) noin kolme tonttia / vuosi**. Tonttivarantoa on myös Viinijärvellä. Kunnan omistamia työpaikkatontteja ei ole Liperin kirkonkylällä. Kunta pyrkii kuitenkin edesauttamaan teollisuustonttien saantia myös kirkonkylältä tarpeen mukaan.

Luovutetut yritystontit v. 2018 - 2025.

	2018	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Myyty	1	3 (1)	1	1	1	3	2	5
Vuokrattu	0	1	1	1	2	4	5	4
Yhteensä	**1**	**4**	**2**	**2**	**3**	**7**	**7**	**9**

Teollisuus-, työpaikka- ja liiketontit luovutetaan hakemuksen ja sen johdosta käytävän hakijan ja kunnan välisten neuvottelujen perusteella pääsääntöisesti ensin vuokraamalla. Tontin lunastus on pääsääntöisesti mahdollista vasta kun tontti on rakennettu.

Liiketontit voidaan luovuttaa myös kilpailumenettelyn kautta, mikäli on näköpiirissä, että tontista voi syntyä todellista kilpailua. Liiketonttien osalta voidaan noudattaa myös erityistä maankäyttösopimus- ja kaavoitusmenettelyä.

Liiketonttien ja erityistoimintojen hinnoittelun tulee seurata käypää hintatasoa, joka selvitetään liikeneuvottelujen yhteydessä ja kauppakirjan hyväksyy kunnanvaltuusto. Teollisuus- ja työpaikkatonttien osalta perushinta määritetään alueen käyttötarkoituksen yhteydessä taikka maankäytön toteuttamissuunnitelmassa.

Tavoitetila:
Pyritään edistämään työpaikka- ja liiketonttien luovuttamista keinovalikoimaa lisäämällä, kaavavarantoa kasvattamalla sekä pitämään luovutettujen yritys- ja palvelutonttien määrä vähintään nykyisellä tasolla.

7. Osallistaminen

Maankäytön suunnittelua koskevasta kaavoitusmenettelystä, julkisuudesta ja osallisuudesta säädetään mm. alueidenkäyttölaissa ja hallintolaissa. Kaavoitusprosessissa avoin vuorovaikutus sekä asukkaiden, yhteisöjen, elinkeinonharjoittajien ja muiden viranomaistahojen aktiivinen osallistaminen suunnitteluun on tärkeää. Laajapohjainen suunnittelu takaa hyvän ja tarkoituksenmukaisen lopputuloksen.

Viestintää sidosryhmien suuntaan tehdään avoimen hankekohtaisen tiedottamisen avulla, joka tapahtuu lehdistön, sähköisen median ja hanke-esittelyjen kautta. Kaavoituksen osalta kunnassa meneillään olevista ja suunnitelluista maankäytönsuunnitteluun liittyvistä asioista kertova kaavoituskatsaus / kaavoitusohjelma tehdään ja julkaistaan vuosittain.

Tavoitetila:
Pidetään maankäytön suunnittelun tiedottaminen ja kuntalaisten osallistaminen kaavojen suunnitteluprosessiin hyvällä tasolla.

8. Maapoliittisen ohjelman seuranta

Ohjelman toteutumista seuraavat elinympäristölautakunta ja kunnanhallitus sekä kunnan viranomaiset. Ohjelman toteutuksen tarkemmat edellytykset ja yksityiskohdat määritellään ja tavoitteet asetetaan maankäytön toteuttamisohjelman käsittelyn yhteydessä.

Maapoliittinen ohjelma päivitetään valtuustokausittain. Tuloksia punnitaan kuntaorganisaation lisäksi myös saatavan palautteen kautta.