Valtuuston hyväksyntäpäätöksen 28.08.2023 § 50 kumoaminen / Myllyn alueen asemakaava

Elinympäristölautakunta 27.10.2026 § 130
100/10.02.03/2021

Liperin kunnanhallitus hyväksyi päätöksellään 15.2.2021 § 41 Myllyn alueen asemakaavamuutoksen käynnistämisen Aavakax Oy:n aloitteesta. Kaavan laati FCG Finnish Consulting Group Oy maanomistajan edustajana. Toteutuessaan kaavan tavoite oli mahdollistaa kuntastrategian mukaisesti väestön kasvun, elinvoimaisuuden ja tonttitarjonnan parantaminen sekä Myllyn alueen kehittäminen merkittäväksi uudeksi asuin- ja liiketoiminnan alueeksi.

Kaavaprosessi eteni luonnosvaiheen jälkeen kaavaehdotukseksi I ja II. Valtuusto hyväksyi Myllyn alueen asemakaavan 28.08.2023 § 50. Itse kaavan hyväksymispäätös on lainvoimainen. Kaavan toteuttamiseen liittyi myös maankäyttösopimus (allekirjoitettu 16.8.2023, liite). Kaava jäi odottamaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista lainvoimaiseksi kuuluttamista, johon maankäyttösopimuksen korvaukset oli sidottu.

Maanomistaja ei löytänyt alueilleen toteuttajia markkinoinnista huolimatta, jolloin alueen rakentaminen ei käynnistynyt. Maanomistajan hanke ajautui vuoden 2026 aikana selvitystilaan, eikä alueen toteuttaminen ollut enää realistista.

Alueidenkäyttölain myötä kaava tulisi automaattisesti voimaan ilman sopimuksen mukaista kuuluttamista vuoden 2027 alusta. Maankäyttökorvausten laskutus (289 000 euroa) oli sidottu sopimuksessa kaavan voimaan kuuluttamiseen (voimaan astumiseen), Konkurssipesällä ei kuitenkaan ole mahdollisuutta maksaa näitä korvauksia. Kunnalla ei vuorostaan ole mahdollisuutta saattaa kaavaa voimaan käytännössä maanomistajalle ilmaiseksi, vailla tarvittavia korvauksia yksityisen mailla oleviin katujen ja muuhun infran rakentamiseen asemakaavan mukaisesti.

Edellä mainitun johdosta kunta ja maanomistajaosapuoli selvittivät alueen tilannetta ja mahdollisuutta tutkia kaavoitus- ja maankäyttösopimuksessa uusia ratkaisuja. Maanomistajan edustaja jätti 19.7.2026 Liperin kunnalle pyynnön kumota kaavaa koskeva päätös maksuvelvoitteineen (liite). Sen perusteella kunta pyrki edelleen neuvottelemaan alueen toteutusmahdollisuuksista ja esitti vaihtoehtoiset esitykset asian käsittelylle (liite):

a) Kaava kumotaan maanomistajan esityksen mukaisesti, jolloin myös maankäyttösopimus lakkaa olemasta voimassa. Kunta asettaa samalla alueen rakennuskieltoon uuden asemakaavan laatimiseksi,

sillä merkittävän alueen rakentaminen tulee ratkaista asemakaavalla kokonaisvaltaisen suunnitelman pohjalta. Kunta katsoi, että tällainen tilanne ei olisi maanomistajan tai muiden asianosaisten etu. Alue jäisi ikään kuin tyhjiöön odottamaan tulevia ratkaisuja.

b) Kaava kumotaan maanomistajan esityksen mukaisesti, jolloin myös maankäyttösopimus lakkaa olemasta voimassa. Sitä ennen on alueelle kuitenkin laadittu uusi kaavoitus- ja maankäyttösopimus uuden edullisemmin toteutettavan asemakaavan laatimiseksi.

Kunta laati siten uuden alustavan kaavoitus- ja maankäytönkorvausten esisopimuksen luonnoksen konkurssipesälle ja pantinhaltijalle vaihtoehdon b pohjalta, jossa alue olisi kaavoitettu pikaisesti uudelleen ja jossa maankäyttökorvaukset olisivat olleet maltillisemmat sekä korvausten maksaminen olisi voitu rytmittää mm. tontinluovutukseen (liite tiedoksi). Kaavaprosessin aikana nyt luonnosteltu esisopimus ja varsinainen sopimus olisi edellyttänyt kuitenkin vielä kunnanhallituksen käsittelyn.

Kunta sai konkurssipesän hoitajalta 19.10.2026 lopullisen ratkaisun (liite), jossa he valitsivat alueen kaavalliseksi ratkaisuksi ja jatkotoimenpiteeksi alkuperäisen aloitteen mukaisesti edelleen vaihtoehdon a), eli pelkän kaavan kumoamisen.

Sen perusteella Myllyn alueen asemakaavaa vuodelta 2023 koskeva hyväksyntäpäätös tulee kumota. Koska asemakaava ei ole astunut voimaan, ei asiaan ole tarpeen soveltaa alueidenkäyttölain 204 §:n mukaista kaavaprosessia (*204 § Kaavan muuttaminen ja kumoaminen. Mitä tässä laissa säädetään kaavan laatimisesta, sovelletaan myös niitä muutettaessa ja kumottaessa.”*).

Huomattavaa on, että maanomistajan alueelle (Kiinteistö 426-405-32-67 Myllyranta) ei jää voimaan mitään asemakaavaa, sillä vanha teollisuusalueen asemakaava samalla kuitenkin kumoutui valtuuston hyväksyessä em. asemakaavan. Alueelle jää voimaan Liperin kirkonkylän osayleiskaavan muutos vuodelta 2023, jossa alue on keskustatoimintojen aluetta C. Maisemallisesti merkittävällä ja keskeisellä sijainnilla ja kulttuuriympäristöllä olevan keskusta-alueen C rakentaminen tulee ratkaista asianmukaisesti asemakaavalla. Tällöin tutkitaan alueelle soveltuvat toiminnot ja maankäytös ratkaisut kokonaisvaltaisesti.

Edellä mainitun perusteella alueen mahdollisen tulevan maankäytön, sijoittuvien eri hankkeiden ja toimintojen sekä rakentamisen hallitsemiseksi tarkoituksenmukaisella tavalla, tulee alue asettaa samalla rakennuskieltoon asemakaavan laatimiseksi. Asiassa tulee kuitenkin turvata nykyisten rakennusten hyödyntämis- ja

käyttömahdollisuudet sekä kunnostustarpeet rajaamalla nämä rakennuskiellon ulkopuolelle.

Asian liitteenä on Liperin kunnanvaltuuston 28.08.2023 § 50 Myllyn alueen ilman voimanastumista oleva asemakaava. Kumoamispäätös koskee siis kunnanvaltuuston kaavan hyväksyntää koskevaa päätöstä 28.08.2023 § 50 - joka tällä päätöksellä kumotaan.

Vaikutusten arviointi

Laaditun asemakaavan kumoaminen maanomistajan tahdon mukaisesti suojaa erityisesti kunnan vastuita toteuttaa alueen katuja ja infraa yksityisen maanomistajan hyödyksi. Samalla ko. kiinteistölle ja laajemmalle alueellekin on mahdollista laatia uusi koko Myllyrantaa koskeva yhteensovitettu mahdollisesti edullisempi aluesuunnitelma.

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Elinympäristölautakunta esittää kunnanhallitukselle, että se esittää valtuustolle Myllyn alueen asemakaavaa koskevan päätöksen (kv 28.08.2023 § 50) kumoamista ja toteaa samalla alueen kaavoitus- ja maankäyttösopimuksen kumoutuvan maanomistajan aloitteen mukaisesti sekä asettaa alueelle rakennuskiellon asemakaavan laatimiseksi alueidenkäyttölain 53§:n mukaisesti kuitenkin siten, että rakennuskielto ei koske alueella jo olemassa olevia rakennuksia.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Ote Asianomaiset, Aavakax Oy
Toimeenpano Elinympäristöpalvelut
Tiedoksi Maankäyttö ja kaavoitus
Lisätietoja Kaavoituspäällikkö, 0400 125 152