Maapoliittinen ohjelma 2026-2029

Elinympäristölautakunta 16.06.2026 § 87

Liperin kunnan valtuusto hyväksyi 31.1.2023 kunnan edellisen maapoliittisen ohjelman vuosille 2023-2026. Maapoliittinen ohjelma uusitaan likimain valtuustokausittain, kutenkin niin, että uusi valtuusto on jo perehtynyt kunnan toimintoihin ja edellisiin maapoliittisiin tavoitteisiin. Tällöin on mahdollista peilata uusia tavoitteita ja painopisteitä vanhoihin. Maapoliittista ohjelmaa tarkentava maankäytön toteuttamisohjelma uusitaan kahden vuoden välein.

Maapoliittisen ohjelman muuttuminen edellisestä, eli uudet painotukset vuosille 2026–2029:

- Maapolitiikka kytketään aiempaa tiiviimmin kuntastrategiaan 2026–2029, ja strategiset arvot (luotettavuus, vastuullisuus, kehitysmyönteisyys) tuodaan yksiselitteisesti maapolitiikan perustaksi.
- Maapolitiikan merkitystä ei nähdä enää vain elinvoiman ja kuntatalouden tukena, vaan myös imagopolitiikan ja veto- ja pitovoimaisuuden keinona (asuin- ja yrityskuntana profiloituminen).
- Päätöksentekokäytännöt täsmentyvät: kunnanhallitukselle ja lautakunnille tuodaan maankäytön linjauksia useammin ja systemaattisemmin, ei vain ohjelmapäivitysten yhteydessä.
- Ylämyllyn roolia vahvistetaan aiempaa selvemmin nykyaikaisena kasvun kärkenä, ei vain yhtenä kolmesta tasavertaisesta taajamasta – muita alueita unohtamatta.
- Kaavoituksen kohdentaminen sidotaan aiempaa selkeämmin oikea-aikaiseen maanhankinnan ajoitukseen (”maanhankinnan jälkeen”).
- Yksityisten maiden kehittämiseen suhtaudutaan joustavammin: maankäyttösopimukset nähdään tietoisena vaihtoehtona maakaupoille tai lunastukselle, ei vain poikkeuksena.
- Ulkoilu- ja virkistysalueet (esim. Pärnävaaran kehittäminen) nostetaan selkeämmin maapolitiikan tavoitteisiin.

Käytännön merkityksiä:

- Maapolitiikka asemoituu vahvemmin jatkuvaksi strategiseksi ohjausvälineeksi. Tämä lisää tarvetta ennakoivaan valmisteluun, vaikutusten arviointiin ja poikkihallinnolliseen resursointiin (kaavoitus, elinvoima, talous).

- Pelkkä kaavavarannon ylläpito ei enää riitä. Tarvitaan mm: markkinointiresursseja ja tarkasti ajoitettua kunnallistekniikan rakentamista.
- Kaavoitus ja maanhankinta edellyttävät entistä tiiviimpää: taloudellista arviointia (investoinnit vs. sopimuskorvaukset), neuvotteluosaamista yksityisten maanomistajien kanssa, strategista priorisointia (kaikki potentiaaliset alueet eivät etene yhtä aikaa) sekä investointia, tarkempaa kysyntäseurantaa tonttien sijainnin ja hintojen osalta.

Yritystonttien kehittäminen kytketään aiempaa vahvemmin elinvoima- ja imagopolitiikkaan. Erityistoiminnot huomioidaan erikseen hinnoittelussa ja sopimusmalleissa. Tavoitteena ei ole vain yritystonttien määrä, vaan keinovalikoiman laajentaminen yritystonttien luovutuksessa. Tarvitaan:

- räätälöityjä hinnoitteluratkaisuja
- joustavia sopimusmalleja
- tiivistä yhteistyötä luottamuselinten, elinvoimapalvelujen ja kaavoituksen välillä

Maanhankinnan rinnalle nostetaan vahvemmin tilusvaihdot ja kaavoitus- ja maankäyttösopimukset investointien vähentämiseksi. Tämä edellyttää mm. huolellista poliittista keskustelua/valmistelua herkissä sopimusasioissa.

Suurin maapolitiikan muutos tapahtuu tonttien ja muiden alueiden luovutuksen hinnoittelussa. Lähtökohta on ollut, että tonttien hintataso on määritetty keskimääräiselle asuintonttien hintatasolle sekä esim. keskimääräiselle tavanomaiselle elinkeino- ja teollisuustoimijalle. Tähän tuodaan joustovaraa, jota aiemmin ei periaatteessa ole juurikaan ollut ilman valtuuston eri päätöstä.

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
- 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 olisi, että 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 tontin-luovutusperiaatteiden mukaista.

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 elinympäristö-lautakunnassa tai kunnanhallituksessa.

Tavoitteena on siirtymä hallinnoivasta maapolitiikasta kohti aktiivista strategista kehittämistä ja reagointinopeuden parantamista. Vuosina 2023–2026 painotus oli maankäytön turvaamisessa, rakenteen hallinnassa ja kasvun edellytysten luomisessa. Vuosille 2026–2029 painotus on enemmän aktiivisessa ohjauksessa, markkinoinnissa, taloudellisessa optimoinnissa ja imagon rakentamisessa.

Maapolitiikka ei ole enää vain reagointia kysyntään, vaan on yksi keskeisistä keinoista luoda kysyntää – asukkaille, yrityksille ja investoinneille.

Maapoliittisen ohjelma yleisiä tavoitteita ovat kuitenkin edelleen:
- Antaa tietoa kunnan maankäyttöön liittyvistä toimintatavoista niin tontin hakijoille, maanomistajille, rakennusliikkeille kuin asukkaille ja uusille päättäjille.
- Maapolitiikan tulee olla ennustettavaa ja johdonmukaista.
- 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

Vaikutusten arviointi

Maapoliittinen ohjelma on kunnan elivoimalle erittäin olennainen 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 olevan maankäytön suunnitteluun, kaavoitukseen sekä maanhankintaan ja -luovutukseen liittyvän keinovalikoiman sekä valtuuston hyväksymät tavoitteet ja toimintaperiaatteet maapolitiikan toteuttamisessa.

Edeltäviä asioita ym., periaatteita ja asetettuja tavoitteita, on käsitelty ja perusteltu tarkemmin liitteenä olevassa esityksessä maapoliittiseksi ohjelmaksi 2026–2029. Luottamuselimiltä pyydettiin valmistelun aikana lausunto MAPO luonnoksesta. Asiaan saatiin yksi palaute, jossa:

- Kysyttiin tarkemmin keinoja kunnan profiloitumisesta omaleimaiseksi maaseutukunnaksi ja vetovoiman kasvattamisesta mm. kolmitaajamaisuuden periaatteella.
- Esitettiin kunnan tonttitarjonnan laajentamista asemakaava-alueiden ulkopuolelle.
- Myytävien rantatonttien määrää tulisi lisätä tavoitetilan ”Kunta tarjoaa viihtyisiä asuinpaikkoja niin taajamista, maaseutualueilta kuin rannoiltakin”, mukaisesti.
- Kunnan vuokratalotuotannon ja vuokrataloille soveltuvien tonttien tarjonnan lisääminen.
- Elinkeino- ja yritystonttien varannon varmistaminen jopa 10 vuoden varannoksi ja kaikkien luovutuskelpoisten tonttien riittävä määrä usealle eri aluekokonaisuudella – myös maaseutualueilla.
- Maapoliittisen ohjelman tulisi varmistaa, että: tontti on saatavissa heti, rakentaminen voidaan aloitta heti, kunnallistekniikka on valmiina tai saatavissa nopeasti ja rakennus- ja muut luvat saadaan nopeasti.

Saatu palaute on liitteenä. Palaute avaa sisällöltään tarkemmin jo maapoliittisessa ohjelmassa esitettyjä tavoitteita ja keinoja. MAPO:ssa avataan mm. maanhankinnan ja tontinluovutuksen tärkeyttä ja keinoja edellistä MAPOa enemmän. Maaseututonttien tarjontaa liittyen, kunnalla on tarkoitus hankkia myös ns. maaseututontteja vuoden 2026 aikana hyvällä sijainnilla olevalta alueelta. Hankinta edellyttää valtuuston päätöstä investointimäärärahojen puitteissa.

Uusi maapoliittinen ohjelma on osin ristiriidassa voimassa olevan maankäytön toteutusohjelman 2025-2026 kanssa, sillä se päivitetään vasta loppuvuodesta 2026. Tällöin on näiltä osin otettava uusi maapoliittinen ohjelma ensisijaisesti ohjaamaan maankäyttöä ja esim. tontin luovutuksia jo ennen kuin toteutusohjelma on uusittu vastaamaan uutta maapoliittista ohjelmaa.

Valmistelija Kaavoituspäällikkö

Esittelijä	Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Elinympäristölautakunta esittää kunnanhallitukselle, että se esittää edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi liitteenä olevan maapoliittisen ohjelman 2026–2029 ja että siinä esitetyt maankäytön ym. periaatteet otetaan käyttöön heti päätöksen tultua lainvoimaiseksi.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Kunnanjohtaja Pellervo Hämäläinen ja kunnanhallituksen puheenjohtaja Tero Kuittinen poistuivat kokouksesta klo 18.12.

Ote	kunnanhallitus, valtuusto, maankäyttö
Lisätietoja	kaavoituspäällikkö, 0400 125 152

Kunnanhallitus 02.11.2026 § 190
642/10.00.00.00/2022

Esittelijä	Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle hyväksyttäväksi liitteenä olevan maapoliittisen ohjelman 2026–2029 ja että, siinä esitetyt maankäytön ym. periaatteet otetaan käyttöön heti päätöksen tultua lainvoimaiseksi.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Ote	Valtuusto
Lisätietoja	kaavoituspäällikkö, 0400 125 152