



LIPERIN KUNNAN MAAPOLIITTINEN OHJELMA 2018-2021

Kunnanvaltuusto 25.9.2017

Liperin kunnan maapoliittinen ohjelma 2018-2021

Sisällys

Johdanto.....	3
Maapoliittisen ohjelman 2015-2018 toteutuminen	3
Liperin kunta ja tavoitteet.....	5
Kunnan maapolitiikan tavoitteet 2018-2021	7
Kaavoitus.....	8
Kaavahierarkia ja kaavoituksen tavoitteet.....	8
Maakuntakaavoitus	8
Yleiskaavoitus	8
Asemakaavoitus	9
Maapolitiikan yleiset perusteet ja keinovalikoima	11
Maankäyttösopimukset.....	11
Lunastusmenettelyt.....	11
Kunnan etuosto-oikeus	12
Katualueen ilmaislouutusvelvollisuus	12
Rakentamiskehotus	13
Tonttien luovutus.....	14
Omakotitontit.....	14
Rivi- ja kerrostalotontit.....	14
Teollisuus- ja työpaikka- sekä liiketontit	14
Osallistaminen.....	15
Maapoliittisen ohjelman seuranta.....	15

Johdanto

Maapoliittinen ohjelma on asiakirja, jossa valtuusto määrittelee Liperin kunnan maapoliittiset tavoitteet ja periaatteet sekä keskeiset toiminnot, joilla maankäyttöä ja kaavoitusta ohjataan ja hoidetaan. Ohjelman tarkoituksena on selkeyttää ja tukea kunnan päätöksentekoa maapoliittisissa asioissa. Ohjelma sisältää kunnan käytettävissä olevan maankäytön suunnitteluun, kaavoitukseen sekä maanhankintaan ja -luovutukseen liittyvän keinovalikoiman sekä valtuuston hyväksymät tavoitteet ja toimintaperiaatteet maapolitiikan toteuttamisessa.

Maapoliittinen ohjelma antaa tietoa kunnan maankäyttöön liittyvistä toimintatavoista niin tontin hakijoille, maanomistajille, rakennusliikkeille kuin asukkaille ja uusille päättäjille.

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

- *Maapoliittinen ohjelma*, joka käsitellään ja hyväksytään valtuustokausittain sekä
- *Maankäytön toteuttamisohjelma*, joka laaditaan vuosittaisen talousarviokäsittelyn yhteydessä.

Käytännön maankäytön toteuttamistoimista vastaavat *kunnanhallitus, elinympäristölautakunta ja kunnan viranomaiset* hallintosäännön mukaisesti. Kunnanhallituksen asettama *kuntasuunnitteluryhmä* on luottamushenkilöiden ja viranhaltijoiden välinen työryhmä, jonka kautta maankäyttöä koskevat keskeisimmät asiat kulkevat. Kuntasuunnitteluryhmä toimii maakäyttöä koskevan päätöksenteon tukena ja kokoontuu määrämuotoisesti 4-5 kertaa vuodessa.

Maapoliittisen ohjelman 2015-2018 toteutuminen

Liperin kunnan valtuusto hyväksyi 29.9.2014 § 41 kunnan maapoliittisen ohjelman vuosille 2015-2018. Ohjelmaa on sovellettu noin 3 vuotta. Ohjelma on selkeyttänyt tavoitteita ja toimenpiteitä tehtäessä toimintaan liittyviä päätöksiä ja varauduttaessa maankäyttöön ja kaavoitukseen liittyviin haasteisiin. Maapoliittinen ohjelma on tuonut pitkäjänteisyyttä maanhankintatoimenpiteisiin, kaavoituksen ohjelmointiin ja rakennustoimenpiteiden ajoitukseen.

Yleiskaavoituksella pyritään järjestelmällisesti ohjaamaan kylien taajamarakennetta ja erityisesti rantarakentamista. Yleiskaavoituksella on luotu mm. asumisen aluereservejä Liperin kirkonkylän ympäristössä osayleiskaavalla, joka hyväksyttiin vuoden 2016 lopussa. ja Ylämyllyn Lampien alueella sekä Salokylä-Mattisenlahden alueella on laadittavana osayleiskaavat, joilla kylä- ja ranta-alueiden rakentaminen voi jatkossa tapahtua suunnitelmallisesti suoraan osayleiskaavan nojalla. Haja-asutus- ja rantarakentamista sekä myös maaseudun elinkeinotoimintaa tukevat vesiosuuskuntien rakentamat vesi- ja viemäriverkostot.

Käsämän Luovin alueen osayleiskaavan muutos hyväksyttiin v. 2016. Kaava mahdollistaa alueen monipuolisen käytön julkisten tai yksityisten palveluiden ja hallinnon sekä matkailun ja

asumisen tarpeisiin. Vaivion osayleiskaavan muutos hyväksyttiin keväällä 2017. Kaava mahdollistaa mm. uutta asuinrakentamista ja yritystoiminnan laajentamista yksityisten maanomistajien alueilla.

Ylämyllyn liikekeskustan korttelin 157 asemakaava hyväksyttiin tammikuussa 2017. Kaavan mukaan alueelle saa sijoittaa asumista, palveluasumista, virastoja, toimistotiloja, liiketiloja sekä vähittäiskaupan suuryksikön. Korttelin liiketoimintojen tonttiosuus rakennusoikeudella 5000 k-m² on myyty.

Lautasuo-Lehtorannan asemakaava hyväksyttiin syksyllä 2016. Osaan kaava-aluetta on laadittavana asemakaavan muutos. Alueella on aloitettu kunnallistekniikan rakentamisen valmistavat toimenpiteet ja ensimmäisen osan alueen kunnallistekniikasta on tarkoitus valmistua v. 2018. Kunnan omistamista AO-tonteista tulee tällöin myyntikelpoisiksi 16 kpl. Lautasuo-Lehtoranta -alueen asemakaavoituksen jatkaminen edellyttää yksityisen maanomistajan kanssa tehtävän maankäyttösopimuksen tai maanhankinnan edistymistä.

Asemakaavan kokonaisuudistus Viinijärven alueella valmistui v. 2012 ja siellä on kaavoitettua tonttimaata riittävästi tarjolla, samoin Kirkonkylän alueella. Ranta-asemakaavoja on vuosina 2015-2017 hyväksytty 5 kpl.

Liperin maanhankintatoimenpiteet ja asemakaavoitus ovat painottuneet Ylämyllyn seutuun samalla kun muissa taajamissa - Kirkonkylällä ja Viinijärvellä -on turvattu mm. rakennustonttien luovutusvalmius. Maanhankintoja on tehty Ylämyllyllä liikekeskustan korttelia varten, Lautasuo-Lehtorannan kaavoitettavalla alueella, Leinosen lammen itäpuolella sekä Välikankaan alueella. Lautasuo-Lehtorannan -alueella yksityisen maanomistajan maata koskevasta asemakaavoituksesta on allekirjoitettu maankäyttösopimuksen esisopimus.

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 2014-2017 on kunta luovuttanut yhteensä 44 AO/AP-tonttia, joista 27 kpl on myyty ja 17 kpl vuokrattu. Tonteista yksi sijaitsee kirkonkylän ja yksi Vaivion alueella sekä loput Ylämyllyllä.

Luovutetut AO/AP-tontit v. 2014 - 2017 (elokuu):

	2014	2015	2016	2017	Yhteensä
Myyty	5	8	7	7	27
Vuokrattu	0	4	6	7	17
Yhteensä	5	12	13	14	44

Kunnan työpaikkatontit ovat jatkuvasti haettavissa. Työpaikkatonttien kysyntä kohdistuu lähinnä Ylämyllyn suuntaan. Tonttivarantoa on myös Viinijärvellä, muttei Kirkonkylällä. Kunta edesauttaa teollisuustonttien saantia myös kirkonkylältä.

Liperin kunta ja tavoitteet

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 kunta kuuluu maankäytöllisesti Joensuun seutuun Joensuun, Kontiolahten, Outokummun ja Polvijärven kanssa. Näiden kuntien kesken laadittiin seutuvaltuuston 2.12.2008 hyväksymä yhteinen Joensuun seudun yleiskaava 2020. Liperin kunnan yhdistää Joensuuhun valtatie 9, rautatieyhteys, Oriveden (Pyhäselkä) vesistö ja Ylämyllyn taajamarakenne. Liikenteellisesti myös Joensuun lentokenttä on lähellä Liperiä.

Liperin kunnan rakenteellisen rungon muodostavat sen kolme taajamaa: Kirkonkylä, Viinjärvi ja Ylämylly. Taajamakolmiota yhdistävät seututiet 482, 476 ja valtatie 9. Kyläalueita ovat (SYKE/YKR -luokitus) Ahonkylä, Käsämä, Vaivio, Härkinvaara, Salokylä, Mattisenlahti, Puromäki ja Roukalahti. Pienkyliä ovat Leppilampi, Risti-Kaatamo, Leppälahti-Kolehmalta, Tutjunniemi. Kyläyhteisöllisesti kylät ovat rekisteröityneet hiukan tästä poikkeavasti.

Tavoitetila:

Liperi on osana Joensuun seutukuntaa vastuullinen ja aktiivisesti seutuyhteistyötä tekevä kunta. Toiminta korostuu maankäytöllisesti maakuntakaavoituksessa, seutuhallinnossa, liikennesuunnittelussa ja jätehuollossa. Osallistumalla maakuntakaavoitukseen ja mm. liikenejärjestelmätyöhön voidaan vaikuttaa seudulliseen maankäytön järjestämisen edistämiseen. Liperissä koetaan tärkeäksi profiloitua kuntana omaleimaiseksi maaseutukunnaksi, jossa voidaan tarjota asukkaille viihtyisiä asuinpaikkoja niin taajamista, maaseutualueilta kuin rannoiltakin. Profilointia edistetään aktiivisella maankäyttöpoliitikalla, elinkeinopoliitikalla sekä verkostojen rakentamisella.

Väestö ja asuminen

Pohjois-Karjalan maakunnan väestönkehitys on ollut viime vuosikymmenien aikana lievästi laskusuuntainen, mutta Joensuun seudulla väkiluku on kasvanut. Joensuun seutukunnan väestöennuste vuoteen 2040: (Tilastokeskus)

	2016	2020	2025	2030	2035	2040
Joensuu	75 848	77 223	78 550	79 759	80 543	80 818
Outokumpu	7 091	6 769	6 521	6 300	6 100	5 923
Kontiolahti	14 806	15 838	16 544	16 989	17 245	17 392
Liperi	12 301	12 480	12 549	12 536	12 492	12 429
Polvijärvi	4 514	4 395	4 285	4 179	4 072	3 969
Yhteensä	114 560	116 705	118 449	119 763	120 452	120 531

Liperin väkiluku vuonna 2016 oli 12 301 henkilöä. Vuoteen saakka 2015 (12 338 henkilöä) vuosikymmeniä tapahtunut kunnan väestömäärän kasvu on kääntynyt nyt hienoiseen laskuun. Asemakaavoitettujen taajamien (Kirkonkylä, Viinijärvi ja Ylämylly) alueen asukasmäärä on noin 56 % koko kunnan väestöstä. Kylien ja haja-asutusväestön osuus on noin 44 %. Tilastollisesti Liperin suuralueiden väestön asukasmäärät olivat v. 2015: Kirkonkylä 3737 hlöä, Viinijärvi 2539 hlöä ja Ylämylly 5957 henkilöä. Liperissä asuminen keskittyy omakoti- ja pientaloasuntoihin. Rivi- ja pientaloissa Liperissä asui v. 2016 90,3 % väestöstä.

Tavoitetila:

Liperin kunnan tavoitteena on väestömäärän hallittu kasvu.

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, mutta sen kasvu on ollut maltillista.

Noin 5-10 loma-asuntoa vuodessa muuttuu kunnassa ympärivuotiseen asumiskäyttöön. Liperissä kehitys nähdään positiivisena ilmiönä, joka tukee kylien toimintarakenteita ja perinteistä maaseudun tuotantorakennetta, maa- ja metsätaloutta sekä matkailua.

Loma-asuntojen lukumäärä Liperissä v. 2005 – 2016 (Lähde: Tilastokeskus)

	2005	2010	2016
Liperi	2775	2843	2743

Tavoitetila:

Loma-asutuksen ja rantojen yleiskaavoituksella pyritään turvaamaan rantojenkäytön kestävä kehitys sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Palvelut, elinkeinot ja työpaikat

Nykytila

Liperin alueella sijaitsevat palvelut:

- Pääterveyskeskus sijaitsee kirkonkylällä ja sen lisäksi terveysasemat Ylämyllyllä ja Viinijärvellä.
- Liperin alueella on seuraavat kunnan ylläpitämät koulut: Liperin yhtenäinen peruskoulu, Ylämyllyn koulu, Viinijärven koulu, Salokylän koulu ja Mattisenlahden koulu. Lisäksi kunnan alueella toimivat seuraavat muiden opetuksen järjestäjien koulut: Adventtikirkon ylläpitämä Siikasalmen kristillinen koulu, Ammattiopisto Luovin Liperin yksikkö ja SiunSoten ylläpitämä Honkalampikeskuksen koulu.
- Kaupallisia palveluja on kirkonkylässä, Ylämyllyllä ja Viinijärvellä.
- Hallinnolliset ja julkiset palvelut

Liperin kunnan alueella sijaitsevien työpaikkojen määrä vuonna 2014 oli 3313 työpaikkaa, josta alkutuotannon osuus oli 12,7 %, jalostuksen 19,6 % ja palvelujen 65,8 %.

Tavoitetila:

Kaavoituksella ja tonttitarjonnalla luodaan yksityisten ja julkisten palvelujen sekä yritystoiminnan sijoittumiselle riittävät mahdollisuudet. Kunnan tavoitteena on työpaikkaomavaraisuuden kasvattaminen.

Kunnan maapolitiikan tavoitteet 2018-2021

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

Liperin kunnan tavoitteena on hallittu väestömäärän kasvu, työpaikkaomavaraisuuden lisääminen sekä kuntalaisten hyvinvoinnin ja kunnan elinvoimaisuuden turvaaminen. Tavoitteen 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 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. Pyrkimyksenä on, että maata on jatkuvasti saatavissa erilaisia yhdyskuntarakentamisen tarkoituksia varten sopivilta paikoilta ja sopivana ajankohdana. 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 toteuttamishjelmaa noudattaen elinkeinoelämän ja asuntopolitiikan tarpeiden mukaisesti, turvaamaan riittävät ulkoilu- ja virkistysalueet sekä säilyttämään arvokkaat luonto- ja kulttuurikohteet.

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

Kaavoitus

Kaavahierarkia ja kaavoituksen tavoitteet

Maankäytön suunnittelu perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL), jonka mukaisen suunnittelujärjestelmän perustana on yleispiirteisestä yksityiskohtaisempaan etenevä kaavajärjestelmä. Kaavajärjestelmän periaatteena on, että yleispiirteisempi kaava ohjaa yksityiskohtaisempaa kaavoitusta.

Ylimmällä maankäyttöä ja kaavoitusta ohjaavalla tasolla ovat valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT). Maakuntakohtaisesti laaditaan maakunta-kaava, joka ohjaa kuntien yleis- ja asemakaavoitusta. Kunnan laatimat yleiskaavat ohjaavat tarkempaa asemakaavoitusta tai voivat toimia suoraan maankäytön toteuttamisinstrumentina, 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 maakuntaliitto on käynnistänyt maakuntakaava 2040 laatimisen. Uusi kaava tulee voimaan tullessaan kumoamaan ja korvaamaan aikaisemmin vaiheittain laaditut maakuntakaavat 1-4. Lähtökohtana uuden maakuntakaavan laatimiselle on kaavan strategisuus ja mahdollistava kaava. Tämä tarkoittaa sitä, että kaava keskittyy maakunnallisesti strategiaan sekä valtakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviin maankäyttöasioihin. Tavoiteasettelun mukaan uusi kokonaismaakuntakaava tulee olemaan nykyisiä vaihekaavoja yleispiirteisempi. Kaavan laatimisen perustaksi on asetettu mm. uudistettavana olevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT). Maakunnan kehitysteemoiksi on nimetty *luonto ja biotalous, matkailu ja kulttuuri, sujuvuus ja saavutettavuus sekä hyvä arki*. Tavoitteena on asettaa maakuntakaavan luonnos nähtäville vuodenvaihteessa 2017/2018.

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 maankäyttöpäällikkö.

Yleiskaavoitus

Yleiskaava on kunnan yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Sen tehtävänä on yhdyskunnan eri toimintojen, kuten asumisen, liikenteen, palvelujen ja työpaikkojen sekä virkistysalueiden sijoittamisen ohjaaminen sekä eri maankäyttömuotojen yhteensovittaminen. Yleis-

kaava voi koskea koko kuntaa tai sen tiettyä osa-aluetta, jolloin sitä kutsutaan osayleiskaavaksi. Taajamissa yleiskaava ohjaa yksityiskohtaista asemakaavoitusta. Yleiskaava voidaan kylä- ja ranta-alueilla laatia myös suoraan rakentamista ohjaavaksi. Yleiskaavan laatii ja hyväksyy kunta.

Liperin kunnan koko alueelle on laadittu v. 2009 voimaan tullut Joensuun seudun yhteinen yleiskaava 2020. Seutuyleiskaava on yleispiirteinen strateginen yleiskaava, joka on voimassa kunnan laatimien osayleiskaava-alueiden ulkopuolella. Tarkempia osayleiskaavoja Liperissä on laadittu kunnan kasvu- ja ranta-alueille. Osayleiskaavoja on ranta-alueille sekä uudemmissa kaavoissa kylä-alueille laadittu suoraan rakentamista ohjaaviksi. Osayleiskaavoissa on tällöin osoitettu rakennuspaikat tai määritetty rakennuspaikkojen määrä tiloittain.

Kunnan keskeisimmille alueille sekä rannoille on laadittu seuraavat yleiskaavat:

- Kirkonkylän osayleiskaava 2016
- Ylämyllyn osayleiskaava 2000, muutokset 2010
- Käsämän osayleiskaava 2004, muutokset 2005 ja 2011 ja 2016
- Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikosken osayleiskaava 2004
- Vaivion osayleiskaava 2011, muutokset 2014 ja 2017
- Pyhäselkä-Telmonselän rantayleiskaava 2000, muutokset 2001, 2012, 2014 ja 2016
- Saariston osayleiskaava 2000, muutokset 2005

Syksyllä 2017 oli vireillä seuraavat osayleiskaavat:

- Ylämyllyn lampien osayleiskaava, ehdotusvaihe v. 2017
- Mattisenlahti-Salokylä osayleiskaava, luonnosvaihe v. 2017
- Käsämä, Havukkaniemen osayleiskaava, uudelleen käynnistäminen v.2017

Tavoitetila:

Laadittavana olevat osayleiskaavat saatetaan valtuuston hyväksyttäväksi vuoden 2018 aikana. Osayleiskaavallista tarkastelua jatketaan Ylämyllyn alueella tarvittavien uudistamis- ja laajentumistarpeiden mukaisesti. Rantaosayleiskaavoja tarkistetaan ja muutetaan kysynnän ja tarpeen mukaan.

Asemakaavoitus

Asemakaava on yksityiskohtainen alueidenkäytön suunnitelma, joka laaditaan taajamiin ja tiiviisti rakennettaville alueille. Asemakaava ohjaa 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, jossa kaavoitetun tonttimaan kysyntä ja tarve on ollut vilkkainta. Uusimpia asemakaavoja ovat v. 2017 hyväksytty Ylämyllyn keskustan liike- ja kerrostalokorttelin asemakaava sekä v. 2016 hyväksytty Lautasuo-Lehtorannan asemakaava.

Lautasuo-Lehtorannan alueella on käynnissä yksityisen maanomistajan maita koskeva asemakaavan muutos (Kantolan tila), joka syksyllä 2017 oli luonnosvaiheessa. Kaavoitukseen liittyy maanomistajan kanssa laadittavana oleva maankäyttösopimus. Nuottilammen ja Sompalammen välisen ns. Sompakankaan alueen asemakaavoitus on asetettu vireille v. 2015 maanomistajan pyynnöstä. Maanomistajavetoinen Multimäen asemakaava ja Lentoasemantien asemakaava ovat myös vireillä.

Tavoitetila:

Asemakaavoitusta jatketaan Lautasuo-Lehtorannan alueella ja käynnistetään Sompakankaan alueen asemakaavan suunnittelutyö. Multimäen alueen asemakaavoitusta pyritään aktivoimaan. Lentoasemantien asemakaavoitustyö aloitetaan tavoitteenasettelun täsmennyessä.

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.

Ranta-asemakaavoitus

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

Ranta-asemakaavoja Liperissä on voimassa seuraavasti:

Pöllänen 1977, Lammu 1984, Vaivionsalo 1986, Koljola 1987, Suursaari 1987, Tikansaari 1987, Ristiranta 1988, Kantoniemi 1992, Koivusalo 1992, 1997, Vaivionsalo II 1993, Tutjunniemi 1993, Asuntasaari 1993, 1997, Kaskesniemi 1993, Suurijärvi 1993 ja 2015, Suurimäki 1993, Mikkola 1994, Telmonpää 1997, Liperinsalo 1997, Issakansaari 2001, Matinsaari 2006, Laakkeensaari, Palosaari 2010, Suurenjärven Haapokaarre 2013, Minala 2015, Viitaniemi 2015, Juojärvi-Suurijärvi 2016 ja Korpjärvi 2016.

Tavoitetila:

Ranta-asemakaavoja ohjataan ja hyväksytään maanomistajien kaavoitustarpeiden mukaisesti.

Maapolitiikan yleiset perusteet ja keinovalikoima

Maanhankinta – vapaaehtoinen kiinteistökauppa

Tärkein maapoliittinen keino kunnan ohjaavan aseman säilyttämiseksi yhdyskuntarakenteen kehittämisessä on maan hankkiminen kunnalle asemakaavoitusta ja yhdyskuntarakentamista varten. Ensisijainen maanhankintakeino on vapaaehtoinen kiinteistökauppa. Kunnan omistama riittävä raakamaavaranto varmistaa oikea-aikaisen asemakaavoituksen, kunnallistekniikan suunnittelun ja rakentamisen sekä tonttimaan luovuttamisen rakentamiseen.

Tavoitetila:

Kunta pyrkii aktiivisesti hankkimaan tulevan yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin tarvittavat alueet ostamalla raakamaata ennen kaavoittamista tai kaavaprosessin kuluessa.

Maankäyttösopimukset

Maankäyttösopimuksella tarkoitetaan kunnan ja maanomistajan välillä tehtävää yksityisoikeudellista sopimusta muun kuin kunnan omistaman maan kaavoittamisesta ja kaavan toteuttamisesta. Maankäyttösopimus sisältää asemakaavan toteuttamisen vastuunjaon, osapuolten oikeudet ja velvoitteet sekä kustannusten jaon. Lisäksi yleensä sovitaan yleisten alueiden luovutuksista kunnalle tai mahdollisista aluevaihdosta. Yksityisten maanomistajien maata kaavoitettaessa asemakaavoituksesta kunnalle aiheutuvien kustannusten ja velvoitteiden kattamiseksi kunta voi periä maanomistajalta sopimuskorvausta. Korvaus perustuu maanomistajan kaavoituksen perusteella saamaan maan arvonnousun mukaiseen hyötyyn.

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 yleisten alueiden alueluovutuksista tai mahdollisista aluevaihdosta.

Lunastusmenettelyt

Kunnalla on mahdollisuus lunastaa maata maankäyttö- ja rakennuslain (MRL), 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. Kunnan lunastusoikeus voi koskea yhdyskuntarakentamista varten välttämättömiä alueita, joita ei ole saatu hankittua vapaaehtoisin keinoin.

Raakamaan lunastaminen yhdyskuntarakentamisen tarvetta varten edellyttää ympäristöministeriön antamaa lunastuslupaa. Lunastuksen edellytyksenä on, ettei aluetta ole saatu

hankituksi vapaaehtoisin keinoin. Kunnan tulee lunastushakemuksessa esittää perustelut lunastettavaksi tarkoitettavien alueiden tarpeesta (MRL 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 (MRL 96.1). Yleisiä alueita ovat katu, katuaukio, tori, puisto ja muu virkistysalue. Muunlaisten alueiden osalta tulee asemakaavan kaavamerkinissä 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 maanmittaustoimiston määräämä lunastustoimikunta ja maanomistajalle maksetaan lunastuksesta kiinteän omaisuuden käypä hinta.

Tavoitetila:

Kunnalle tarvittavan maan osalta kunta neuvottelee aina ensin vapaaehtoisesta kaupasta. Lunastusta käytetään, kun alue on perustelluista syistä välttämätöntä saada kunnan omistukseen.

Kunnan etuosto-oikeus

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 ja kunnalla ei 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.

Katualueen ilmaisuusvelvollisuus

Ensimmäisen asemakaavan mukaiseen katualueeseen liittyy katualueen ilmaisuusvelvollisuus. Kunta saa omistukseensa ensimmäisen asemakaavan mukaisen katualueen suo-

raan yleisen alueen lohkomisella. (MRL 94§) Katualueen ilmaislouutusvelvollisuus tarkoittaa sitä, että maanomistaja on velvollinen antamaan maata ilmaiseksi katuun enintään 20% asemakaava-alueella omistamastaan maasta tai enintään saamansa rakennusoikeuden verran. Tämän ylimenevästä osasta kunta on korvausvelvollinen.

Tavoitetila:

Kunta harkitsee tapauskohtaisesti ilmaislouutusvelvollisuuden käyttämistä.

Rakentamiskehotus

Asemakaava-alueella, jossa kaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta, kunta voi antaa rakentamiskehotuksen, jos kaavassa osoitetusta rakennusalasta ei ole käytetty vähintään puolta tai rakentaminen ei ole pääasiassa kaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaista. Kunnalla on oikeus lunastaa rakentamiskehotusmenettelyn jälkeen rakentamattomaksi jäänyt tontti. Kehotuksen tarkoituksena on tehostaa voimassa olevan asemakaavan toteuttamista. Rakentamiskehotusta ei kuitenkaan saa antaa, jos tontille saisi rakentaa enintään kaksi asuntoa käsittävän asuinrakennuksen ja tontilla on jo olemassa asuinrakennus.

Tavoitetila:

Kunta harkitsee tapauskohtaisesti rakentamiskehotuksen ja mahdollisen lunastuksen käyttämistä.

Tonttien luovutus

Tonttien ja muiden maa-alueiden luovuttaminen perustuu *maankäytön toteuttamishjelmaan*, joka päivitetään vuosittain taloussuunnittelun yhteydessä. Suunnittelussa päätetään tavoitteelliset luovutusmäärät ja tarkemmat menettelytavat luovutuksessa (esim. tarjousmenettely).

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.

Keskeisenä tavoitteena on asuinalueiden viivytyksetön valmiiksi rakentaminen. Näin saadaan kuntatekniikan investoinnit täysimääräisesti hyötykäyttöön ja alueet viimeistellyksi.

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

Rivi- ja kerrostalotontit

Rivi- ja kerrostalotontit luovutetaan pääsääntöisesti myymällä. Kiinteistö Oy Liperin Vuokraloille ja Liperin Vanhustentalo ry:lle mahdolliset tulevat tontit voidaan myös vuokrata.

Teollisuus- ja työpaikka- sekä liiketontit

Teollisuus-, työpaikka- ja liiketontit luovutetaan hakemuksen ja sen johdosta käytävän hajan ja kunnan välisten neuvottelujen perusteella pääsääntöisesti myymällä. Liiketontit voidaan luovuttaa myös kilpailumenettelyn kautta, mikäli on näköpiirissä, että tontista voi syntyä todellista kilpailua. Liiketonttien osalta voidaan noudattaa myös erityistä maankäyttöso-
pimus- ja kaavoitusmenettelyä.

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

Osallistaminen

Maankäytön suunnittelua koskevasta kaavoitusmenettelystä, julkisuudesta ja osallisuudesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa. 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 tehdään ja julkaistaan vuosittain.

Tavoitetila:

Kehitetään ja parannetaan maankäytön suunnittelun tiedottamista ja kuntalaisten osallistamista kaavojen suunnitteluprosessiin.

Maapoliittisen ohjelman seuranta

Ohjelman toteutumista seuraavat kuntasuunnitteluryhmä, elinympäristölautakunta ja kunnanhallitus sekä kunnan viranomaiset. Ohjelman toteutuksen edellytykset ja tarkennukset määritellään ja vuosittaiset tavoitteet asetetaan maankäytön toteuttamisohjelman käsitteilyn yhteydessä. Maapoliittinen ohjelma päivitetään valtuustokausittain. Tuloksia punnitaan kuntaorganisaation lisäksi myös yleisö- ja asiakaspalautteen kautta.