

Arviointilomake

Arvioi päätöksen vaikutuksia oheisen taulukon avulla ja muodosta lopuksi johtopäätös. Lisää täytetty arviointilomake Dynastiaan esittelytekstin oheismateriaaliksi.

Asia:	Konttiovon suunnitteluvaraus sopimuksen hyväksyminen
Arvioinnin peruste:	Päätös on strategisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti merkittävä
Päätöksentekijä:	Kunnanhallitus
Valmistelija:	Kunnanjohtaja Janne Airaksinen ja Elinkeinopäällikkö Petra Ryymin
Arviointiin osallistuneet (viranhaltijat, kuntalaiset, muut):	Talusojohtaja Petteri Ristikangas, Kaavoitusarkkitehti Timo Nenonen, Maankäyttöpäällikkö Heikki Pietikäinen, Kehitysjohtaja Pekka Kauhanen
Päivämäärä:	20.3.2026

Merkit

+ Lyhyt aikainen myönteinen vaikutus	++ Merkittävä ja pitkäaikainen myönteinen vaikutus
0 Neutraali / ei vaikutusta	
/ Ristiriitainen	
- Kielteinen vaikutus	-- Merkittävä ja pitkäaikainen kielteinen vaikutus

Arvioinnin johtopäätös:

Suunnitteluvaraus sopimuksen hyväksyminen on strategisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti merkittävä päätös. Konttiovon alue on maakunta- ja yleiskaavoissa osoitettu seudullisesti merkittävälle kaupalle, ja sen kehittäminen on ollut kunnan strateginen tavoite usean vuoden ajan.

Päätös perustuu toteutettuun markkinakartoitukseen ja HILMA-tietopyyntöön, joiden perusteella kunta on todennut alueelle olevan todellista ja toteutuskelpoista markkinakiinnostusta. Suunnitteluvaraus sopimus on valmisteluvaiheen sopimus, joka mahdollistaa asemakaavoituksen käynnistämisen, tarvittavien selvitysten laatimisen ja hankkeen toteutettavuuden arvioinnin.

Sopimus ei sido kuntaa maanluovutukseen, rakentamiseen tai investointeihin. Mahdolliset taloudellisesti tai oikeudellisesti merkittävät ratkaisut tuodaan erikseen kunnanhallituksen ja tarvittaessa valtuuston päätettäväksi. Varaus kohdistuu ainoastaan kunnan omistamiin maa-alueisiin, mikä suojaa kunnan maapoliittista asemaa ja ehkäisee yksityisten maiden ennakoivaa spekulatiota.

Päätöksen lykkääminen estäisi kaavoituksen käynnistämisen ja kasvattaisi riskiä hankkeen pysähtymisestä. Tässä vaiheessa eteneminen on kunnan edun mukaista ja riskitasoltaan hallittua.

Päätöksellä on myönteisiä strategisia ja elinvoimavaikutuksia, mutta vain rajallisia välittömiä taloudellisia tai toiminnallisia riskejä. Suunnitteluvaraus sopimus on valmisteluvaiheen päätös, joka mahdollistaa kehittämisen etenemisen hallitusti ja säilyttää kunnan täyden päätösvallan jatkovaiheissa.

Vaikutuksen kohde	Päätösesitys		Nykytilan kuvaus: ei muutoksia nykyiseen
	Merkki	Vaikutuksen kuvaus lyhyesti	
KETTERÄ KEHITTÄJÄ			
Kuntalaisten arki			
Arjen sujuvuus	+	Mahdollistaa pitkällä aikavälillä palvelujen sijoittumisen hyvän saavutettavuuden alueelle (VT5, eritasoliittymä). Ei välittömiä vaikutuksia arkeen.	
Palveluiden saatavuus, saavutettavuus ja laatu	++	Suunnitteluvaraussopimus on edellytys kaupallisten palvelujen kehittymiselle. Parantaa tulevaa palvelutarjontaa ja saavutettavuutta seudullisesti.	
Kunnan henkilöstö			
Työhyvinvointi ja työtyytyväisyys	0	Päätös ei aiheuta merkittäviä muutoksia henkilöstön työolosuhteisiin.	
Osaaminen	+	Hyödynnetään olemassa olevaa kaavoitus- ja elinvoimaosaamista. Mikäli hanke etenee suunnitteluvaraussopimuksesta toteutusvaiheeseen, kunnan tulee panostaa hankkeen osalta henkilöresursseihin nykyistä merkittävimmin. Hanke on mittaluokaltaan poikkeuksellisen laaja, eikä kunnalla ole aiempaa kokemusta vastaavan	

		kokoluokan kaupallisen keskittymän kehittämisestä. Tämän vuoksi on perusteltua varautua nykyisen osaamisen täydentämiseen lisävahvistuksilla, jotta kokonaisuutta voidaan hallita tarkoituksenmukaisesti ja riskit minimoidaan.	
Yhdenvertaisuus ja tasa-arvo	0	Ei suoria henkilöstövaikutuksia.	
Yhteistyö ja kumppanuudet			
Kunnan sisäinen toiminta	+	Selkeyttää kunnan sisäistä työnjakoa ja mahdollistaa suunnitelmallisen etenemisen kaavoituksen ja elinvoimapalvelujen yhteistyönä.	
Sidosryhmät (esim. hyvinvointialue, järjestöt, yritykset, srk)	++	Vahvistaa kunnan uskottavuutta ja luotettavuutta kumppanina. Mahdollistaa yritys yhteistyön ja investointien valmistelun.	
HYVINVOIVA ARKI			
Kuntalaisten kokonaisvaltainen hyvinvointi			
Mielen hyvinvointi	0	Ei suoria vaikutuksia; mahdolliset vaikutukset syntyvät vasta toteutusvaiheessa.	
Fyysinen hyvinvointi (esim. liikkuminen, ravitsemus)	0	Ei suoria vaikutuksia; mahdolliset vaikutukset syntyvät vasta toteutusvaiheessa.	
Esteettömyys ja saavutettavuus	+	Alueen suunnittelu mahdollistaa esteettömyyden huomioimisen jo kaavoitusvaiheessa.	

Yhteisöllisyys, osallistuminen ja vaikuttamismahdollisuudet	0	Suunnitteluvaraus sopimus ei vielä sisällä osallistavia toimintoja.	
Syrjäytymisen ehkäiseminen	0	Ei suoria vaikutuksia; mahdolliset vaikutukset syntyvät vasta toteutusvaiheessa.	
Yhdenvertaisuus ja tasa-arvo			
Lapset ja nuoret	0	Ei tunnistettavia välittömiä vaikutuksia.	
Työttömät ja työelämän ulkopuolella olevat	+	Mahdollistaa pitkällä aikavälillä uusien työpaikkojen syntymisen.	
Vammaiset ja pitkäaikaissairaat	0	Ei tunnistettavia välittömiä vaikutuksia.	
Muut vähemmistöt (maahanmuuttajat, seksuaali- ja sukupuolivähemmistöt)	0	Ei tunnistettavia välittömiä vaikutuksia.	

Vaikutuksen kohde	Päätösesitys		Nykytilan kuvaus: ei muutoksia nykyiseen
	Merkki	Vaikutuksen kuvaus lyhyesti	
ELINVOIMAINEN YMPÄRISTÖ			
Kuntalaisten / kotitalouksien toimeentulo			
Työllisyys, toimeentulo, talous ja varallisuus	++	Suunnitteluvaraus sopimus on edellytys investoinneille ja työpaikkojen syntymiselle pitkällä aikavälillä.	
Sosio-ekonomiset erot	0	Ei tunnistettavia välittömiä vaikutuksia.	
Kuntalaisten toimintamahdollisuudet			
Asuinolot	0	Ei tunnistettavia välittömiä vaikutuksia suunnitteluvaiheessa.	

Liikenne- ja liikkumismahdollisuudet	+	Alueen suunnittelu mahdollistaa liikennejärjestelyjen kokonaisvaltaisen tarkastelun.	
Yritysten ja järjestöjen toimintaedellytykset			
Yritysten toimintamahdollisuudet	++	Päätös mahdollistaa yritysten sijoittumisen ja investointien valmistelun kunnan omistamalle alueelle.	
Järjestöjen toimintamahdollisuudet	0	Ei tunnistettavia välittömiä vaikutuksia.	
Kuntatalous			
Menot (esim. velkaantuminen, investoinnit)	+	Kunnan rooli suunnitteluvaraussopimuksessa sisältää asemakaavan laatimisen sekä kaavoitukseen liittyvien selvitysten teettämisen. Tämä lisää kunnan menoja valmisteluvaiheessa. Kyse on kuitenkin hallitusta ja rajatusta kustannuslisäyksestä, eikä päätös sisällä investointisitoumuksia tai kunnallistekniikan toteuttamista koskevia ratkaisuja, jotka käsitellään erikseen myöhemmissä päätösvaiheissa.	
Tulot	+	Varausmaksu tuo välittömän tulon; pitkällä aikavälillä mahdollistaa verotulojen kasvun.	
Ympäristö			

Viihtyisyys ja turvallisuus	0	Vaikutukset syntyvät vasta toteutusvaiheessa.
Ilmasto ja hiilijalanjälki	0	Ei välittömiä vaikutuksia; arvioidaan kaavoitusvaiheessa.
Maaperä, vesistöt, luonnonvarat, luonnon monimuotoisuus	0	Selvitetään asemakaavoituksen yhteydessä.
Huoltovarmuus ja varautuminen	+	Kaupallisten palvelujen sijoittuminen parantaa alueellista palveluvarmuutta pitkällä aikavälillä.
Veto- ja pitovoima		
Mielikuvat kunnasta	++	Vahvistaa mielikuvaa kunnasta aktiivisena, ennakoivana ja elinvoimaa kehittäväenä toimijana.