



Kunnanhallitus	§ 128	23.05.2017
Kunnanvaltuusto	§ 27	31.05.2017

MAANKÄYTTÖSOPIMUSTEN PÄÄEHDOT JA PERIAATTEET SEKÄ POIKKEAMISPERUSTEET

Khall 23.05.2017 § 128

Pelkosenniemen kunnanvaltuusto on kokouksessaan 2.12.2013 § 87 päättänyt voimassa olevat maankäyttösopimusten pääehdot ja periaatteet sekä poikkeukset noudatettavaksi Pelkosenniemen kunnassa.

Pelkosenniemen kunnan ns. Tulevaisuustyöryhmän valmistelujen ja kunnanvaltuuston iltakoulun 10.5.2016 linjausten pohjalta on sovittu että selvitetään mahdollista maapolitiikan uudistamista mm. maankäyttökorvausten osalta.

Kunnan maapoliittinen työryhmä on käsitellyt asiaa kokouksessaan lokakuussa 2016.

Käydyissä keskusteluissa ja todettiin että maankäyttösopimusten osa-alueiden 1-3 ja 5 korvausten suuruuden hintoja tulisi nostaa. Noston tasosta ei päästy yksimielisyyteen mutta esitetyt korotuksen tasot vaihtelivat 11-60 %. Todettiin että osa-alueiden hintojen korotus tuodaan hallinnon käsittelyyn.

Lisäksi tuodaan esitys hallintoon, jossa alueita laajennetaan siten että osa-alue 2 laajenee idässä meneillään olevan maakuntakaavan matkailualueen rajan laajennokselle ja lännessä yleiskaavojen 3 ja 6 rajalle.

MAANKÄYTTÖSOPIMUSTEN PÄÄEHDOT JA PERIAATTEET SEKÄ POIKKEUKSET 1.8.2017 ALKAEN.

- Kaavoituksen yhteydessä maanomistajan kanssa tehdään maankäyttösopimus, joka vahvistetaan hallinnossa ennen kaavan hyväksymistä.
- Kaava-alueiden tiestön ja katujen toteutus- ja ylläpitovastuu on MRL (maankäyttö- ja rakennuslaki) 91 §:n perusteella ja mukaisesti maanomistajilla.
- Edellä mainitut rakenteet suunnitellaan ja rakennetaan kunnan hyväksymien suunnitelmien mukaisesti siinä aikataulussa, kun korttelien rakentaminen edellyttää.
- Maanomistajalla on velvollisuus luovuttaa kunnan toteutus- ja ylläpitovastuulle tulevien alueiden omistus- tai hallintaoikeus korvauksetta kunnalle.
- Maanomistajalla on uusien rakennusten osalta velvollisuus liittyä alueen vesi- ja jätevesihuollon verkostoihin. Sopimuskumppaneina ovat Pyhä-Luosto Vesi Oy ja maanomistaja ja maanomistajalle on kustannusvastuu vesiyhtiötä kohtaan.
- Mikäli asemakaava ei saa lainvoimaa tai tulee voimaan sisällöltään



Kunnanhallitus	§ 128	23.05.2017
Kunnanvaltuusto	§ 27	31.05.2017

olennaisesti toisenlaisena sopimuspuolet neuvottelevat maankäyttösopimuksen jatkamisesta, muuttamisesta tai päättämisestä.

- Maanomistajan kuntaa koskevat samat velvoitteet sekä tiestön toteutuksen ja ylläpidon kuin reitistöjen ja yleisten alueiden toteutuksen suoritettavan lisärakennusoikeutta vastaavan rahavelvoitteen osalta.

KORVAUSTEN SUURUUS JA ALUE JAKO

- Pyhätunturin alue on jaettu osa-alueisiin (liite 2), joilla sovelletaan erisuuruista korvausta. Aluerajat ovat suurpiirteisiä ja aluerajan tuntumaan tulevan kaavan yhteydessä rajauksen soveltamisessa huomioidaan alueen vaikutukset sekä liittyminen ympäröivään alueeseen. Korvauksen alueittain ovat liitteenä 3, jossa vertailu aikaisemmin päätettyihin.

- Osa-alue 1: Maankäyttökorvaus on 54 € lisääntynyttä rakennusoikeusneliometriä kohden.

Alue käsittää Pyhätunturin matkailukeskuksen ydinalueen, rinnealueet ja näihin alueisiin välittömästi liittyvät alueet sekä pohjoisrinteen laskettelukeskuksen ala-aseman ympäristön.

- Osa-alue 2: Maankäyttökorvaus on 35 € lisääntynyttä rakennusoikeusneliometriä kohden.

Alue käsittää Korteselän alueen sekä alueita Pyhäjärven rannasta.

- Osa-alue 3: Maankäyttökorvaus on 30 € lisääntynyttä rakennusoikeusneliometriä kohden.

Alue käsittää Pyhäjärven kylän ja Soutajan alueet.

- Osa-alue 4

Alue käsittää Pyhätunturin osa-alue B:n (Pohjoisrinne/Noitatunturin alue) asemakaavaehdotuksen 2009 alueen. Alueella noudatetaan kunnanvaltuuston 22.6.2011/§48 tekemää päätöstä sovellettavista periaatteista ja korvauksen määrästä.

- Osa-alue 5: Maankäyttökorvaus on 25 € lisääntynyttä rakennusoikeusneliometriä kohden.

Alue käsittää muut alueet.

- Maankäyttökorvaukset sidotaan huhtikuun 2017 elinkustannusindeksin pistelukuun 1929.

KORVAUSTEN MAKSU

- Maankäyttökorvaus tulee maksuun 30 000€:oon asti kaavan saatua lainvoiman.

- Yli 30 000€:n menevältä osalta maankäyttökorvauksen suoritusvelvollisuus tulee maksuun, kun

- tontti/kiinteistö myydään tai muuten luovutetaan

- tontille on haettu rakennuslupa

- maanomistaja myy omistamansa yhtiön, joka omistaa tontin tai maa-alueen kolmannelle osapuolelle.



Kunnanhallitus	§ 128	23.05.2017
Kunnanvaltuusto	§ 27	31.05.2017

KERÄTTYJEN VAROJEN KÄYTTÖ

- Maankäyttökorvauksilla kerätyt varat käytetään Pyhätunturin ja Pyhäjärven kylän alueiden ja niitä palvelevien yleisten- ja reittialueiden rakentamiseen ja kunnossapitoon sekä tukipalveluiden kehittämiseen ja toteuttamiseen.
- Kunnan toteutusvastuu reitistöjen ja yleisten alueiden rakentamisen osalta rajoittuu kerättyjen varojen kokonaismäärään.

POIKKEAMISET

Edelle mainituista periaatteista voidaan poiketa, mikäli yleinen etu taikka alueen kehittämisen kannalta tärkeä etu sitä vaatii. Esimerkiksi jos tuen tai vastaavan rahoituksen saaminen vaatii kunnan olemista aktiivisena kehittäjänä tai toteuttajana.

Edellä kuvatussa poikkeustilanteessa kunta voi olla myös muun kuin reitistön tai yleisen alueen toteuttajana. Tällöin maanomistajalta/maanomistajilta peritään maankäyttökorvausta toteutukseen erikseen sovittava rahamäärä/km².

Kunta voi yksittäisissä tilanteissa ottaa maksusuorituksena myös maata, velvollisuutta siihen ei ole. Tällöin kunta vastaa taasen maanomistajalle kuuluvista velvoitteista omistamansa maan osalta.

Korvauksen ensimmäisen erän maksulle voidaan yksittäisissä tilanteissa neuvotella maksuaika, jos esimerkiksi jokin hanke yms. suunnitelma on realisoitavissa vasta lainvoimaisen kaavan jälkeen.

Kjoht: Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että Pelkosenniemen kunta hyväksyy edellä kuvatut pääehdot ja periaatteet sekä poikkeamisperusteet käytettäväksi ja sovellettavaksi Pyhätunturin tulevassa kaavoituksessa 1.8.2017 eteenpäin vireille tulevissa kaavoissa ja tulevan kaavoituksen maankäyttösopimukset laadittavaksi näiden periaatteiden ja ehtojen mukaisina keskeisten periaatteiden ja ehtojen osalta.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano: hallinto-osasto

Kvalt 31.05.2017 § 27

Khall: Kunnanvaltuusto päättää, että Pelkosenniemen kunta hyväksyy edellä kuvatut pääehdot ja periaatteet sekä poikkeamisperusteet käytettäväksi ja sovellettavaksi Pyhätunturin tulevassa kaavoituksessa 1.8.2017 eteenpäin vireille tulevissa kaavoissa ja

Pöytäkirjan tarkastajat:



Kunnanhallitus	§ 128	23.05.2017
Kunnanvaltuusto	§ 27	31.05.2017

tulevan kaavoituksen maankäyttösopimukset laadittavaksi näiden periaatteiden ja ehtojen mukaisina keskeisten periaatteiden ja ehtojen osalta.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano: hallinto-osasto

Ote: tekninen osasto

Liitteet Liite 9 KARTTA OSA-ALUEET
 Liite 10 KORVAUKSET ALUEITTAIN