

MAAPOLIITTINEN OHJELMA 2019-2025

Tekltk 30.09.2019 § 49

Kunnan maapolitiikka on perusteena kunnan elinkeinojen kehittämiseksi ja elinkeinopolitiikalle. Maapolitiikan tulee olla johdonmukaista ja ennakoitavaa jotta alueen toimijat ja yhteistyökumppanit tiedostavat kunnan toimintatavat sekä linjaukset ja voivat luottaa niihin. Pelkosenniemen kunnanvaltuusto on päättänyt talousarviossa 2019, että kunnalle laaditaan ja uudistetaan kunnan maapoliittinen ohjelma.

Pelkosenniemen kunta on valmistellut maapoliittisen ohjelman laatimista vuosille 2019-2025. Maapolitiikan ja kiinteistöverojen merkitys kunnan kehittämisessä, taloudessa ja palvelujen ylläpidossa tulevaisuudessa korostuvat. Työn tarkoituksena on kunnan maapolitiikan ohjaaminen tutkitun tiedon ja laaditun ohjelman perusteella siten, että kunnan toiminnan taloudellisuus, suunnitelmallisuus ja johdonmukaisuus maankäyttöön liittyvissä toiminnoissa kehittyvät. Tehtävänä oli tunnistaa, mitkä ovat maapolitiikan keskeiset kehittämiskohteet kunnassa ja miten ne linjataan ohjelmaan. Tarkoituksena oli, että kunnan toiminnasta saadaan läpinäkyvää ja ennustettavaa.

Kunnan maapoliittinen ohjelma laaditaan pitkäjänteisen ja linjakkaan maapolitiikan varmistamiseksi ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto. Tämä maapoliittinen ohjelma on lajissaan ensimmäinen Pelkosenniemen kunnassa. Prosessi on käynnistynyt lokakuussa 2018. Työn varsinaisena tekijänä oli kunnan tekninen johtaja. Työtä ohjasi Pelkosenniemen kunnan maapoliittinen työryhmä, johon teknisen johtajan lisäksi kuuluvat asemansa puolesta, hallituksen ja valtuuston puheenjohtajisto, teknisen lautakunnan puheenjohtaja ja kunnanjohtaja. Maapoliittinen työryhmä kokoontui työn aikana viisi kertaa.

Ohjelman aikaväli 2019–2025 valittiin tarkoituksella siten että se kattaa puolitoista valtuustokautta, jolloin ohjelman ajallinen ohjausvaikutus on parempi. Tarvittaessa uuden valtuustokauden aikana ohjelmaa voidaan päivittää ja tarkistaa kunnan päättäjien tahtotilan mukaiseksi. Maapoliittisen ohjelman tarkoituksena on edistää alueen rakentumista, talouskasvua ja kunnan elinolosuhteita.

Maapoliittisen ohjelman laatiminen toteutettiin projektina. Projektia varten hankittiin aiheeseen liittyvää tietoperustaa ja empiiristä tietoa, jota vasten laadittua maapoliittista ohjelmaa peilattiin, jotta se olisi mahdollisimman toteuttamiskelpoinen. Työ toteutettiin

vuorovaikutteisena prosessina, jossa maapolitiikasta päättävät henkilöt sitoutettiin työryhmätyöskentelyllä aiheeseen, jonka johdosta ohjelmasta tuli käytännöllisempi ja eettisesti hyväksyttävämpi. Lisäksi ohjelmaa varten haastateltiin maankäytön asiantuntijoita.

Maapoliittiseen ohjelmaan sisällytettiin kunnan tärkeimmät ja olennaisimmat kehittämiskohteet ja maapoliittisen työryhmän esitykset ohjelmaan olivat seuraavat. Pelkosenniemen kunnan painopiste vuosille 2019-2025 on Pyhän kehitys kansainväliseksi ja ympärivuotiseksi matkailukeskukseksi. Tavoitteena on varmistaa riittävä ja hinnaltaan kilpailukykyinen tonttitarjonta matkailutoiminnoille, yrityksille, julkisille palveluille sekä loma- ja vakitukselle asumiselle. Lisäksi tavoitteena on kunnan tonttimyyntiin tehostaminen, asuntotuotannon kehittäminen ja vakituksien asumisen alueen rakentuminen Pyhätunturille. Ohjelmaan laaditaan maankäyttösopimusten uusi ohjeistus, jonka tavoitteena on kunnan toimenpiteillä aikaansaadun maan arvonnousun leikkaaminen kunnalle. Ohjelman taloudelliset ja elinkeinolliset vaikutukset näkyvät sen toteutuksen aikana, vuosina 2019-2025, jolloin sen tuloksia seurataan järjestelmällisesti ja tarvittaessa ohjelmaa kohdennetaan uudelleen.

Yhtenä olennaisena asiana ohjelman laadinnassa nousi esiin maankäyttösopimuskorvausten taso ja määrittäminen. Vaihtoehtona oli että kunnan tavoitteena sopimusneuvotteluissa on periä maankäyttösopimuksilla enintään 50 % kaavoituksella syntyvästä maanarvon noususta. Periaate koskee kaikkia yli 500 rakennusoikeusneliön tontteja, käyttötarkoituksesta riippumatta. Korvaus tulee maksuun heti minimissään 30 000 € asti ja sen ylittävältä osalta maankäyttösopimuksesta maksetaan 50 % heti kun kaava on saanut lainvoiman ja loput seuraavien laukeamiseksi mukaisesti. Asemakaavoituksen aiheuttama arvonnousu määritetään alueen käyvän hinnan mukaisesti, tarvittaessa käytetään puolueetonta arvioijaa. Täytäntöönpano valmistellaan kunnan ja teknisen osaston toimesta sekä maanomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa. Valtuustolle esitettävässä ohjelmassa on kuitenkin aikaisemmin 2017 valtuustossa päätetty menettely, koska olettamuksena on että maankäyttökorvauksen tason huomattavakin nosto voi vaikeuttaa kaavoitusta ja hankkeiden toteutusta jatkossa.

Työssä huomioitiin kunnassa aikaisemmin hyväksytyt maankäyttösopimusperiaatteet, liite 14 ja pyydettiin kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto, liite 15. Lausunto on huomioitu maapoliittisessa ohjelmassa. Myös muita kunnan hallintokuntia on kuultu ohjelman luonnoksesta kesän 2019 aikana.

Lisätiedot:

Tekninen johtaja Panu Leinonen 040 487 2445

Teknisen johtajan esitys:

Tekninen lautakunta esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle liitteenä olevan Pelkosenniemen kunnan maapoliittisen ohjelman 2019-2025 hyväksymistä. Ohjelman pääehdot ja periaatteet tulevat kunnassa käytettäväksi ja sovellettavaksi 1.1.2020 jälkeen vireille tulevissa asioissa.

Päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi teknisen johtajan esityksen yksimielisesti.