

**Kh 31.3.2022. Liite: Päivitetty versio korjauksineen.**

# PELKOSENNIEMEN KUNNAN MAAPOLIITTINEN OHJELMA 2022–2025



**”Pelkosenniemi on maailman paras paikka asua ja elää.”**



Hyväksytty kunnanvaltuustossa . 2022 § XX



## Sisällysluettelo

1. JOHDANTO .....	4
2. MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU.....	6
2.1 Maankäytön suunnittelujärjestelmä.....	6
2.2 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet .....	6
2.3. Maakuntakaava .....	6
2.4 Yleiskaava.....	7
2.4 Asemakaava .....	7
2.5 Ranta-asemakaava.....	7
3. LÄHTÖKOHDAT .....	8
3.1 Kirkonkylä.....	8
3.2 Haja-asutusalueet.....	8
3.3 Pyhäjärvi ja Pyhätunturi .....	8
4. KUNNAN KAAVATILANNE .....	9
4.1 Maakuntakaava .....	9
4.2. Kirkonkylä.....	9
4.3 Suvannon kylä ja Kohkosen alue.....	10
4.3 Pyhäjärvi ja Pyhätunturin matkailualue.....	13
4.3.1 Yleiskaavat.....	13
4.3.2 Ranta-asemakaavat ja asemakaavat .....	15
5. KUNNAN ERI STRATEGIAT JA SÄÄNNÖT .....	16
5.1 Kunnan hallintosäätö.....	16
5.2. Rakennusjärjestys.....	16
5.3 Kuntastrategia.....	16
5.4. Elinkeinostrategia.....	17
6. MAAPOLITIIKAN TOIMEENPANO .....	18
6.1 Maapolitiikka ja kaavoitus .....	18
6.2. Kunnanvaltuuston tehtävät.....	19
6.3. Kunnanhallituksen tehtävät .....	19
6.4 Teknisen lautakunnan tehtävät.....	19
6.5. Viranhaltijoiden tehtävät maankäytössä.....	20
6.5.1 Kunnanjohtaja.....	20
6.5.2 Tekninen johtaja.....	20
6.5.3 Rakennustarkastaja.....	20

7. MAAPOLITIIKAN PERIAATTEET .....	21
8. MAANOMISTUS JA HANKINTA.....	22
8.1 Kunnan maanomistus.....	22
8.2.1 Vapaaehtoinen kauppa.....	23
8.2.2 Etuosto-oikeus.....	23
8.2.3 Lunastus.....	24
8.3 Maanhankinnan painopisteet .....	25
8.4 Tontin luovutus ja kunnan tonttivaranto.....	25
9. ASEMAKAAVOITUS JA KAAVAN TOTEUTUMINEN .....	28
9.1 Yksityisen maan kaavoittamiseen liittyvät sopimukset.....	28
9.2 Kaavoituskustannukset .....	28
9.3 Kaavasta poikkeaminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen .....	29
10. MAANOMISTAJIEN OSALLISTUMINEN KUSTANNUKSIIN.....	29
10.1 Maankäyttö sopimukset yleisesti .....	29
10.2 Maankäyttö sopimusten pääehdot, periaatteet ja poikkeukset.....	30
10.3 Kehittämiskorvaus.....	34
10.4 Kehittämisalue menettely.....	34
11. VIRKISTYSALUEIDEN KEHITTÄMINEN .....	35
12. MAAPOLIITTISEN OHJELMAN SEURANTA.....	35
LÄHTEET .....	36
PELKOSENNIEMEN KUNNAN MAAPOLITIIKAN KESKEISET PERIAATTEET 2022–2025.....	38

## 1. JOHDANTO

Kunnan maapoliittinen ohjelma laaditaan pitkäjänteisen ja linjakkaan maapolitiikan varmistamiseksi ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto. **Ensimmäinen maapoliittinen ohjelma valmistui kesällä 2019 kun ohjelma hyväksyttiin kunnanvaltuustossa.** 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. **Tämä on päivitys versio ensimmäisestä ohjelmasta ja sitä on työstetty maapoliittisen työryhmän toimesta lokakuusta 2021 alkaen ja se hyväksyttiin kunnanvaltuustossa xx.xx.2022.**

**Ensimmäinen maapoliittinen ohjelman laadinta** suoritettiin projektiluontoisena ja sen tarkoituksena oli laatia kunnan maapoliittinen ohjelma vuosille 2019–2025. Aikaväli valittiin tarkoituksella siten että se kattaa puolitoista valtuustokautta, jolloin ohjelman ajallinen ohjausvaikutus on parempi. Tarvittaessa uuden valtuustokauden aikana ohjelmaa voidaan päivittää ja tarkistaa kunnan päättäjiä tahtotilan mukaiseksi.

Maapoliittisen ohjelman tavoitteena on kunnan maapolitiikan osaamisen kehittäminen. Tarkoituksena ja työn tuloksena voidaan saavuttaa ja edistää alueen rakentumista, talouskasvua ja kunnan elinolosuhteita. Lisäksi tehtävänä on kunnan maapolitiikan ohjaaminen tutkitun tiedon ja laaditun ohjelman perusteella siten, että kunnan toiminnan taloudellisuus, suunnitelmallisuus ja johdonmukaisuus maankäyttöön liittyvissä toiminnoissa ja investoinneissa kehittyvät. Aikaisemmin kunnalla ei ole ollut käytössä suunniteltua ja hyväksyttyä maapoliittista ohjelmaa, jolloin toiminta on voinut ajoittain olla suunnittelematonta, taloudellisesti epävakaa ja tapauskohtaisesti epäjohdonmukaista.

Maapolitiikan hoitaminen on määritelty maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL 132/1999), kunnan tehtäväksi. Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiselle. Maapolitiikan tavoitteiden ja toimintalinjan muodostaminen ovat osa kunnan strategista suunnittelua, samalla tavalla kuin muutkin kunnan hyväksymät ja päättämät strategiat ja ohjelmat. Kunnan on hyvä päättää toimintatavoista, joita maapolitiikassa käytetään. Voidaan puhua jopa etukäteen päätetystä toimintalinjasta, jota noudatetaan pyrittäessä maapolitiikan tavoitteisiin. Maapoliittisen toimintalinjan tulee olla johdonmukainen. Hankalissakin tilanteissa tulisi toimia valitun strategian mukaisesti. Ilman sitoutumista tehtyihin maapoliittisiin linjavalintoihin tämä on vaikeaa. Kuntaliiton mukaan hyvä ja toimiva tapa varmistaa maapolitiikan keinojen linjakas ja tehokas käyttäminen on laatia maapoliittinen ohjelma.

Kunnat vastaavat maankäytön suunnittelusta alueellaan. Tätä velvollisuutta ja oikeutta kutsutaan kunnan kaavoitusmonopoliksi, joka on maapolitiikan kulmakivi. Kunnan on kyettävä vaikuttamaan yhdyskuntarakenteen muotoutumiseen sekä ohjaukseen alueellaan ja kaavat on tehtävä kaavataloudelliset näkökulmat huomioon ottaen. Näin ollen maapoliittisella ohjelmalla on myös merkittävä taloudellinen merkitys kuntaan ja sen toimintaan. Pelkosenniemen kunnan alueella sijaitsee Pyhätunturin matkailukeskus ja alueella on merkittävää maankäyttöä ja rakentamista koko kunnan, Lapin ja myös laajemmalti koko Suomen näkökulmasta.

Edellä mainitun johdosta tarvitaan maapoliittista suunnittelua ja maapoliittisten keinojen käyttämistä. Käytännön toteuttava maapoliitiikka ja keinojen käyttäminen, on maan hankkimista, tonttien tai rakennuspaikkojen luovuttamista, kaavoitukseen liittyvien sopimusten tekoa sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien rakentamisen edistämistä. Maapoliitiikan tehostaminen merkitsee sitä, että tarpeen mukaan lain sallimia maapoliitiikan vahvojakin ohjauskeinoja käytetään. Keinojen käyttöä vaatii ensi sijassa kunnan ja veronmaksajien etu.

**Pelkosenniemen väkiluku oli vuoden 2021 lopussa 931**, kun se vuonna 2000 oli 1243 ja 1960-luvulla yli 2600. Väkiluvun lasku on viime vuosina tasaantunut ja se kääntyi ensimmäisen kerran nousuun vuonna 2013 sitten vuoden 2002. Pyhätunturin matkailualueen ansiosta kunnassa oleilevan väestön määrä nousee kunnassa hetkellisesti lomasesonkeina huomattavastikin, jopa moninkertaiseksi ja tämä vaikuttaa osaltaan kunnan palvelurakenteen vaatimukseen. Kunnan elinkeinorakenne perustuu suurelta osin matkailuun, ja siinä selvänä veturina on Pyhän matkailukeskus. Pelkosenniemen työpaikat ovat pääasiassa palvelualoilla ja alueella on suhteellisen paljon yritystoimintaa. **Vuonna 2019 määritelmä palvelutoiminnan työpaikkojen osuus oli kunnassa 87,4 %, jalostuksen 7,7 % ja alkutuotannon 3,1 %. Kunnan työllisyysaste oli 67,9 % ja työttömien osuus työvoimasta 11,9 %. Määrittely perustuu TOL 2008 toimialaluokitukseen.**

Pelkosenniemen kirkonkylän kuntakeskuksessa rakentaminen on viime vuosina ollut vähäistä, joskin väestökato on paremminkin kohdannut haja-asutusalueen kyliä. Kirkonkylällä on kymmeniä vapaita asuinrakentamiseen tarkoitettuja tontteja. Kaavoitus, rakentaminen ja maankäytön suunnittelu on 2000-luvulla, uuden maankäyttö- ja rakennuslain aikana keskittynyt pääosin Pyhätunturin alueelle.

Maapoliitiikka ja yleiskaavoitus ovat strategisen suunnittelun välineitä, joita ohjataan kuntastrategialla **elinkeinostrategialla** ja muulla kuntasuunnittelulla kuten talousarvioilla. Maapoliitiikka ja kaavoitus muodostavat yhdessä kunnan maankäyttöpolitiikan, jonka avulla suunnitellaan ja toteutetaan kunnan eri toimintojen tarvitsemat maankäyttöratkaisut. Pelkosenniemellä kunnan maankäytölliset ratkaisut tehdään pääosin Pyhän matkailukeskuksen alueella, yhdessä alueen yrittäjien ja maanomistajien kanssa. Varsinaisen peruskunnan yhdyskuntarakenteeseen vaikuttavilla kokonaisvaltaisilla maankäyttöpoliittisilla linjauksilla ei tällä hetkellä ole tilausta ja ne tehdään tarvittaessa tulevaisuudessa maapoliittisen ohjelman päivityksien yhteydessä.

Ympäristöministeriö käynnisti maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) kokonaisuudistuksen vuonna 2018. **Uudistettavan lain voimaantulon aikataulu ei ole tiedossa.** Lain muutokset voivat tulevaisuudessa aiheuttaa muutospaineita kunnan maapoliittisiin linjauksiin.

## 2. MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

### 2.1 Maankäytön suunnittelujärjestelmä

Maankäyttöä suunnitellaan ja ohjataan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 132/1999) mukaisilla kaavoilla. Kaavoitustasot ja päätöksentekovalta on esitetty kuvassa 1.

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet Valtioneuvosto päättää
Maakuntakaava Maakunnan liitto laatii ja hyväksyy
Yleiskaava ja osayleiskaava Kunta laatii ja hyväksyy
Asemakaava Kunta laatii ja hyväksyy
Ranta-asemakaava Maanomistaja laatii ja kunta hyväksyy

Kuva 1 MRL:n mukainen maankäytön suunnittelujärjestelmä

### 2.2 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet ohjaavat yhdyskuntarakenteen suunnittelua kaavoituksessa ja ne ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista viimeksi 14.12.2017. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

### 2.3. Maakuntakaava

Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma alueiden käytöstä maakunnassa tai sen osa-alueella. Siinä esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet sekä osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Maakuntakaavan tehtävänä on ratkaista valtakunnalliset, maakunnalliset ja seudulliset alueiden käytön kysymykset. Maakuntakaava ohjaa kuntien kaavoitusta ja viranomaisien muuta alueiden käyttöä koskevaa suunnittelua. Kaava esitetään kartalla kaavamerkintöjen ja -määräysten avulla. Maakuntakaavaan liittyy myös selostus, jossa esitetään kaavan tavoitteet, vaikutukset ja muut, muun muassa kaavan tulkinnan ja toteuttamisen kannalta tarpeelliset tiedot. Maakuntakaavan laatimisesta vastaa maakunnan liitto ja sen hyväksyy maakunnan liittovaltuusto.

## 2.4 Yleiskaava

Yleiskaava on kunnan yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Sen tehtävänä on yhdyskunnan eri toimintojen, kuten asutuksen, palvelujen ja työpaikkojen sekä virkistysalueiden sijoittamisen yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaavoituksella ratkaistaan tavoitellun kehityksen periaatteet, ja yleiskaava ohjaa alueen asemakaavojen laatimista. Yleiskaava voi koskea koko kuntaa tai sen tiettyä osa-aluetta, jolloin sitä kutsutaan osayleiskaavaksi. Kunnat voivat laatia myös yhteisen yleiskaavan. Kaava esitetään kartalla, ja siihen liitetään kaavamerkinnot ja -määräykset sekä selostus.

Yleiskaava on joustava kaavamuoto. Se voi olla luonteeltaan hyvinkin strateginen ja yleispiirteinen lähestyen maakuntakaavan esittämistapaa. Toisaalta yleiskaava voidaan laatia tarkaksi suoraan rakentamista ohjaavaksi. Tällaisia yleiskaavoja on laadittu erityisesti ranta- ja kyläalueille. Myös tuulivoimarakentamisen ohjaamisessa yleiskaavan rooli on vahvistunut. Kunta vastaa yleiskaavan laatimisesta ja kaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.

## 2.4 Asemakaava

Asemakaava ohjaa rakentamista ja sen laatii ja hyväksyy kunta. Asemakaavassa määritellään alueen tuleva käyttö: mitä säilytetään, mitä saa rakentaa, mihin ja millä tavalla. Kaavassa osoitetaan esimerkiksi rakennusten sijainti, koko ja käyttötarkoitus. Asemakaava voi koskea kokonaista asuntoaluetta asuin-, työ- ja virkistysalueineen tai joskus jopa vain yhtä tonttia.

Asemakaavaan kuuluvat asemakaavakartta sekä kaavamerkinnot ja -määräykset. Asemakaavaan liittyy selostus, jossa kerrotaan kaavan laatimisesta ja keskeisistä ominaisuuksista. MRL:n 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä on vaalittava, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös yleiskaavan sisältövaatimukset.

## 2.5 Ranta-asemakaava

Maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ranta-asemakaavasta on muutoin voimassa mitä maankäyttö- ja rakennuslaki sanoo kaavoitus- ja kuulemismenettelyistä sekä vuorovaikutuksesta kaava laadittaessa asemakaavasta. Kunta hyväksyy ranta-asemakaavan. Ennen ranta-asemakaavan laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Maanomistajan toimesta laadittavan ranta-asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Jos maanomistaja huolehtii ranta-asemakaavan laatimisesta, hänen on toimitettava kaavan laadinnan yhteydessä syntynyt pohjakartta kunnan säilytettäväksi ja käytettäväksi osana kunnan kartta-aineistoa.

### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Kirkonkylä

Pelkosenniemen kirkonkylässä sijaitsevat hyvät peruspalvelut. Kirkonkylään on keskittynyt kunnan alueen lähes kaikki julkiset palvelut; terveyskeskus, neuvola, palvelukoti, kunnanvirasto, koulu, päiväkoti ja kirjasto. Kirkonkylällä on saatavissa myös kaupallisia palveluita; ruokatavarakauppa, huoltoasema, apteekki sekä parturi ja hierontapalveluita. Kirkonkylä on pääosin asemakaavoitettu ja yksityistä sekä kunnallista tonttitarjontaa löytyy riittävästi suhteessa kysyntään, joka on tällä hetkellä varsin laimeaa.

Taajamaan on tehty kyläsuunnitelmia ja maisemanhoitosuunnitelmia ja niitä on myös osin toteutettu. Kylämaisemassa kiinnittyy huomio muutamaan ränsistyneeseen rakennukseen, joihin on pyritty puuttumaan myös rakennusvalvonnan toimesta. Tämän johdosta osassa rakennuksista toimia on myös tapahtunut. Kyläalueiden hoitamattomat pelto- ja puistoalueet kaipaavat joltain osin hoitoa ympäristönäkökohtien ja alueen viihtyisyyden lisäämiseksi.

#### 3.2 Haja-asutusalueet

Haja-asutusalueille ja kyliin suuntautuvaa rakentamista on vähäisissä määrin, ja niissä ei ole tarvetta laajempi mittaiselle maankäytön ja rakentamisen suunnittelulle ja ohjaukselle. Rakentaminen on ollut 2000-luvulla lähinnä yksittäisiä rakennushankkeita, lomarakentamista ja korvaavaa rakentamista, joita on toteutettu rakennusluvalla tai tarvittaessa rakennusluvan lisäksi poikkeamismenettelyllä.

#### 3.3 Pyhäjärvi ja Pyhätunturi

Pyhäjärven kylä ja kylään lukeutuva Pyhätunturin matkailualue on Pelkosenniemen kunnan rakentamisen kasvualuetta. Alueelle on rakennettu vuosittain 3–5 omakotitaloa ja 20–30 vapaa-ajan asuntoa. Viime vuosina rakentamistahti on jälleen kiihtynyt muutaman hieman hiljaisemmän vuoden jälkeen. Myös isompia muutaman miljoonan kehittämishankkeita on lähtenyt liikkeelle, siten että alueelle on investoitu noin kymmenen miljoonan vuositahia jo kolmen vuoden ajan. Viime vuosina kunta on tarjonnut määräaikaisesti päiväkoti palveluja myös Pyhätunturin alueella. Myös yksityisiä palveluita on saatavilla alueella ja ne keskittyvät pääasiassa matkailuun ja sen oheispalveluihin. Kunnassa tehtävät kaavahankkeet, asemakaavat ja kaavanmuutokset keskittyvät lähes kokonaan Pyhätunturin alueelle. **Alueella on vireillä useampi asemakaavamuutos vuosittain.** Kunta on kaavoittanut alueelle asuintontteja vakituisille asunnoille, ja ne ovat myyty melko nopeasti kaavan vahvistuttua. **Tällä hetkellä alueelle on kaavoitettu ja rakenteilla Kanervikkokadun vakituisen asumisen alue.**



## 4. KUNNAN KAAVATILANNE

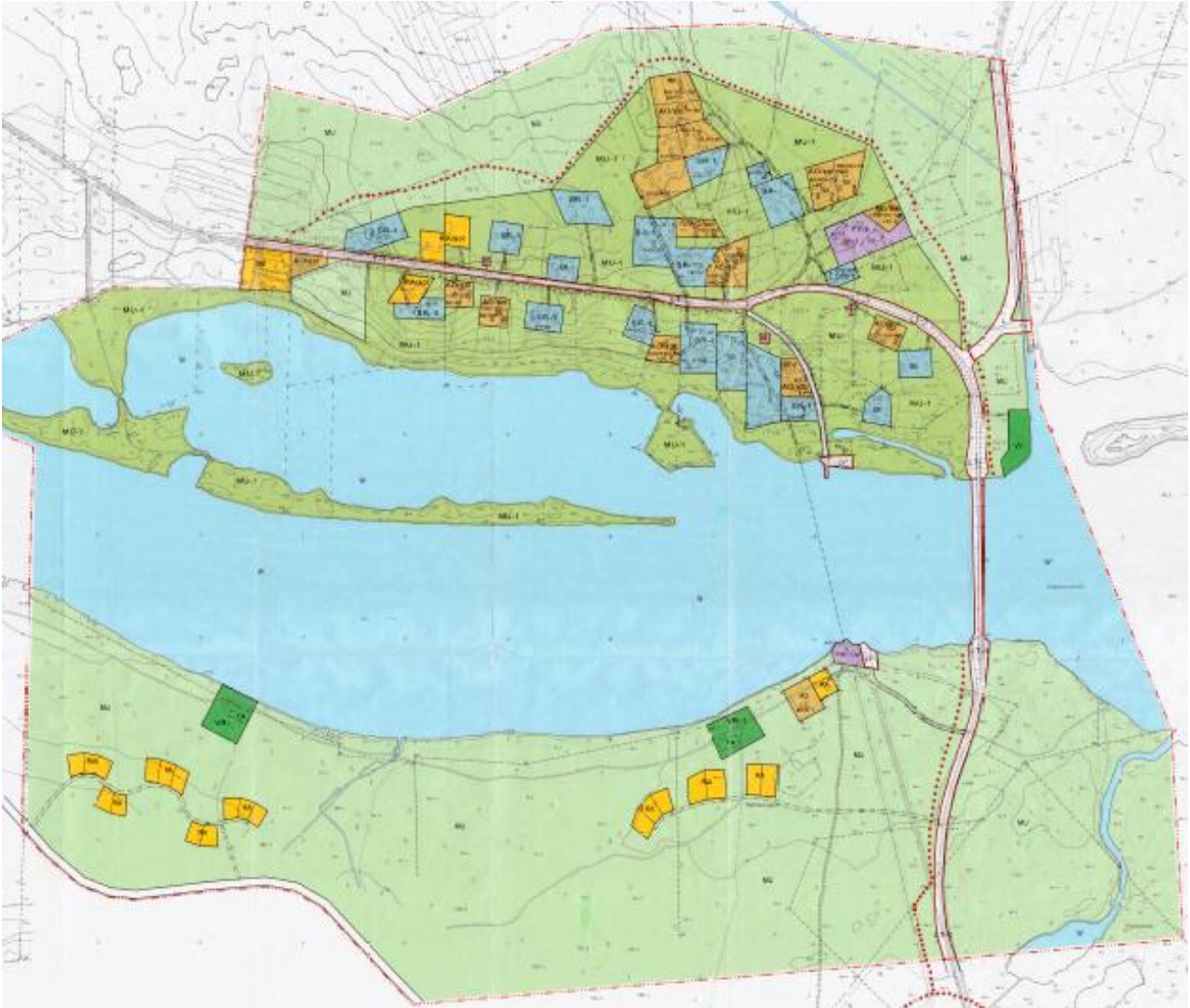
### 4.1 Maakuntakaava

Lapin maakuntakaava on laadittu seutukunnittain. Itä-Lapin seutukunnan maa-kuntakaava vahvistettiin vuonna 2004. Vuonna 2013 käynnistettiin Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan laadinta. Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavaa on tarkistettu alkusyksystä 2016 saatujen muistutusten perusteella. Natura-alueita korvaavista alueista on tehty selvitys ja esitys valtioneuvostolle Naturasta poikkeamiseksi. Poikkeamisesitys koskee Kemihaaran allasta ja Sallatunturin matkailualueen laajennusta. Lapin liiton hallitus hyväksyi muistutuksiin laaditut vastineet, maakuntakaavaehdotuksen sekä esityksen korvaaviksi alueiksi kokouksessaan 28. marraskuuta 2016. Kaavasta on valitettu hallinto-oikeuteen ja korkeimpaan hallinto-oikeuteen, joka keväällä 2019 hylkäsi kaavavalitukset Kemihaaran altaan osalta ja alue säilyy luonnontilaisena. **Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavaehdotus oli uudelleen nähtävillä 10.1.–9.2.2022 ja kaavoitusprosessi jatkuu edelleen.**

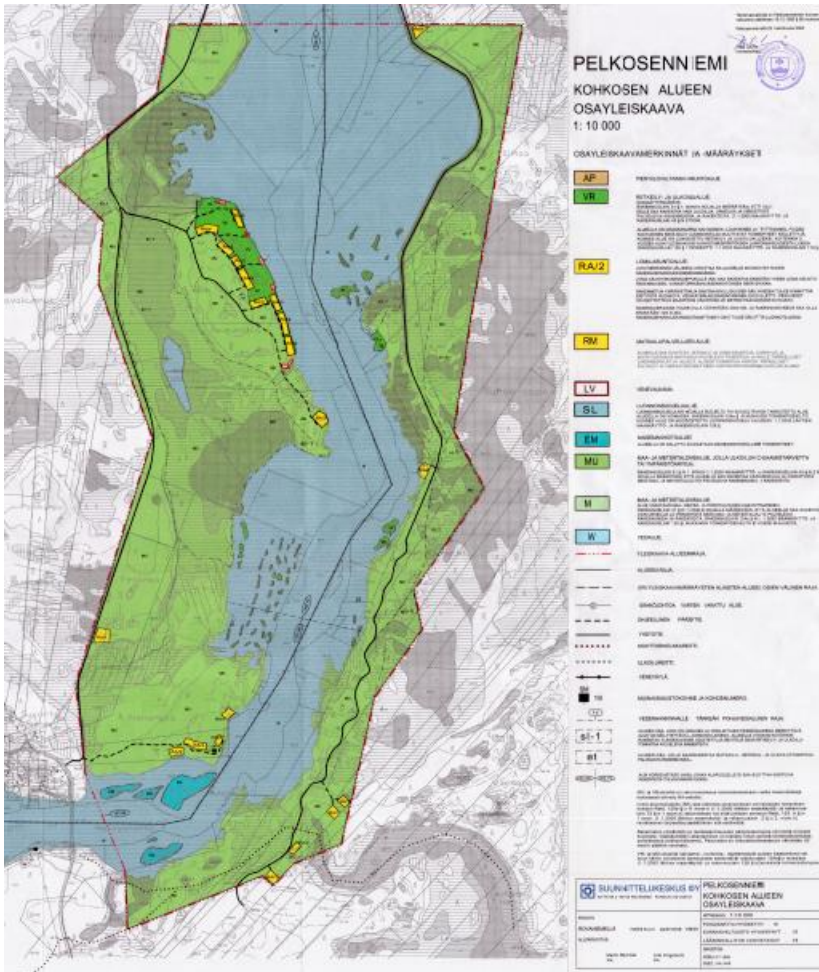
### 4.2. Kirkonkylä

Pelkosenniemen kunnan alueella on kirkonkylän pohjoisosassa yleiskaava, joka ei ole oikeusvaikutteinen. Kirkonkylän alueella on voimassa asemakaava, kuva 2, jonka ajantasaisuus on vahvistettu valtuustossa 5.12.2012. Kaavassa on vielä runsaasti vapaata tonttivarantoa. Kirkonkylän ydinalueella on menossa asemakaavanmuutos moottorikelkkareitin saamiseksi keskustajamaan. Muuten kirkonkylän asemakaavan uudistamiseen ei ole tarvetta.

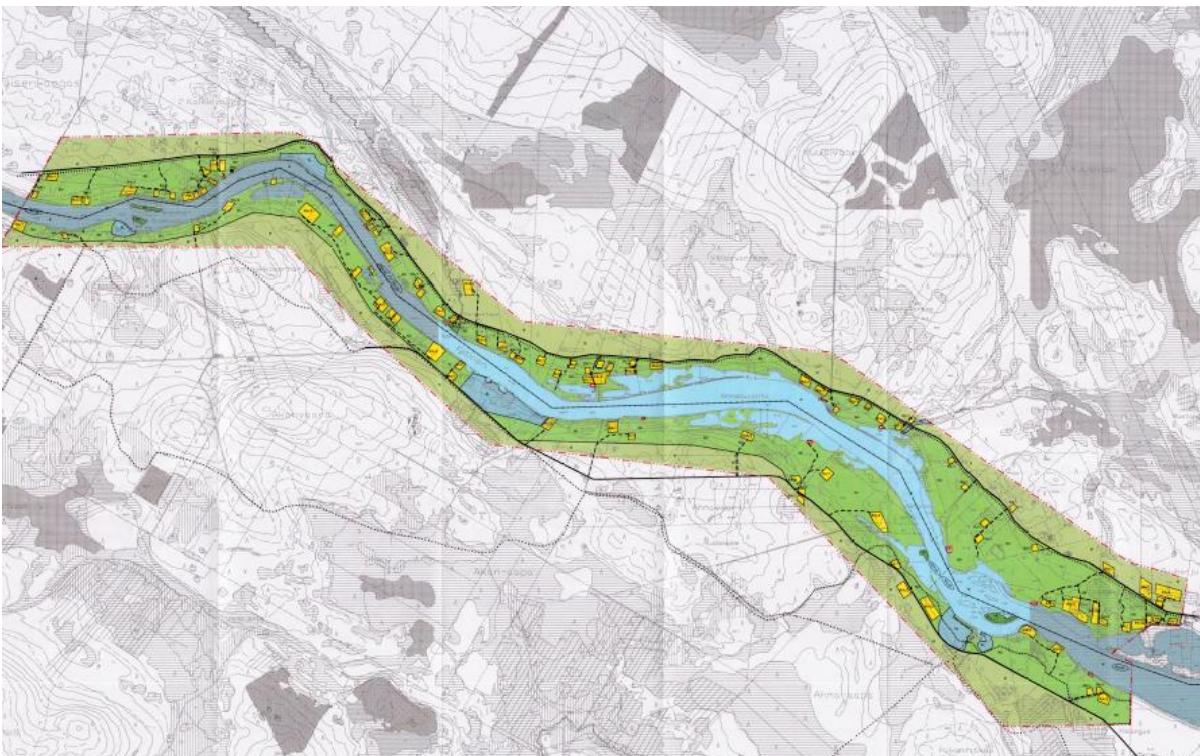




Kuva 3 Suvannon alueen osayleiskaava



Kuva 4 Kohkosen alueen osayleiskaava, pohjoisosa



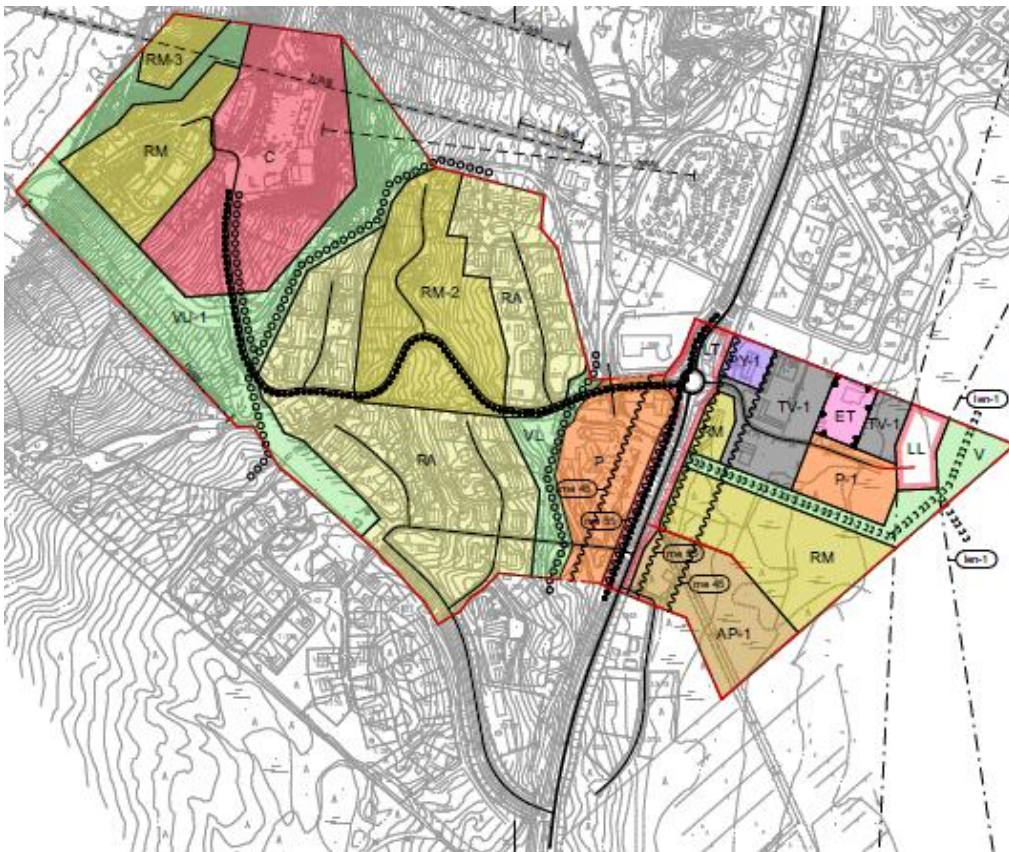
Kuva 5 Kohkosen alueen osayleiskaava, eteläosa

### 4.3 Pyhäjärvi ja Pyhätunturin matkailualue

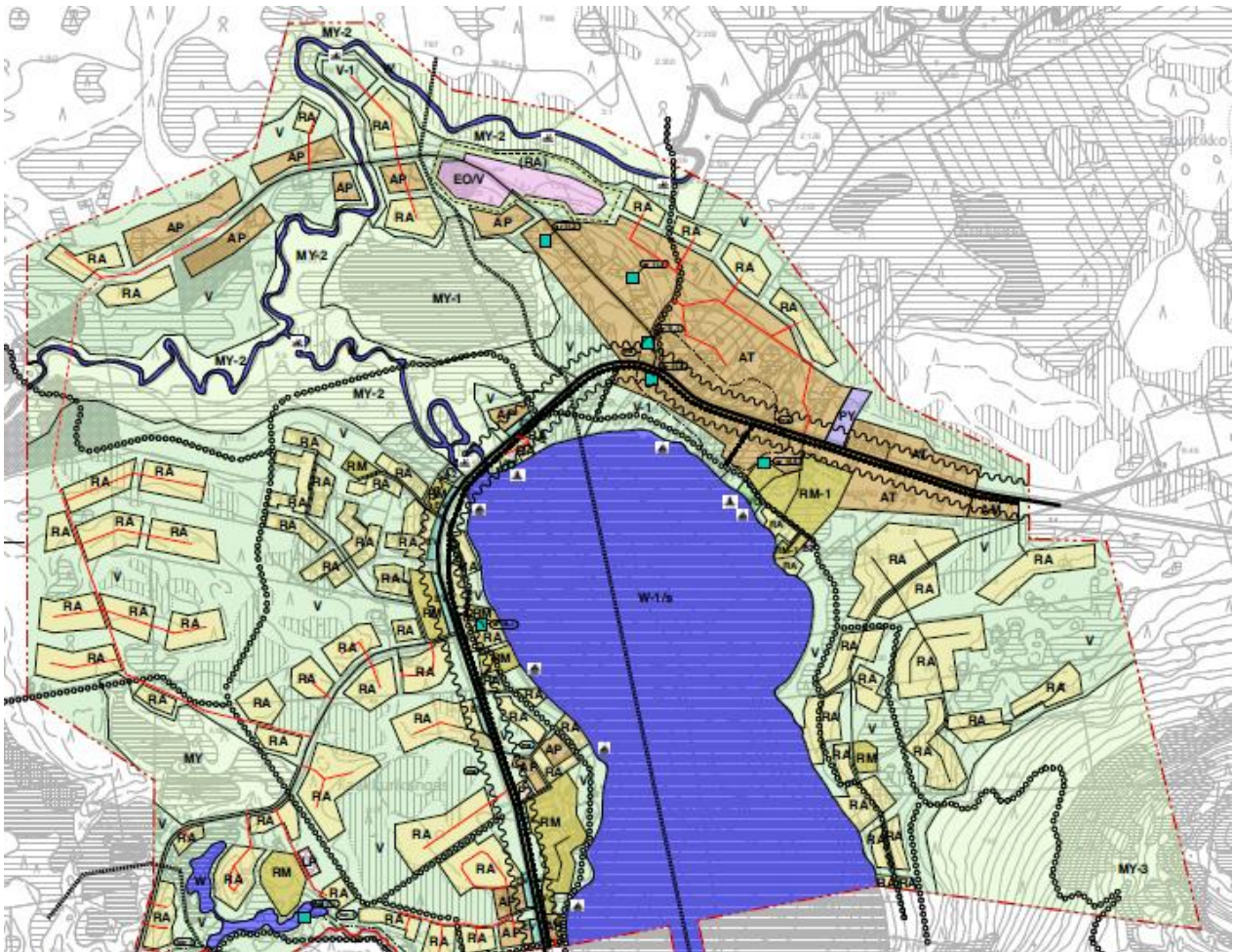
#### 4.3.1 Yleiskaavat

Pyhätunturin matkailukeskuksen alueella on voimassa kolme yleiskaavaa, kuvat 6–8. Pyhä-Luosto-yleiskaavan osa-alue 3, Pyhän matkailukeskuksen ydinalue, on saanut lainvoiman vuonna 2007. Pyhä-Luosto yleiskaava, Pyhäjärven kylän alue, osa-alue 6 on hyväksytty 2017. Lisäksi alueella on voimassa Kultakeronkadun osayleiskaava, Pyhän matkailukeskuksen ydinalue ylösnousutien alueen osayleiskaavamutos on hyväksytty 2016.

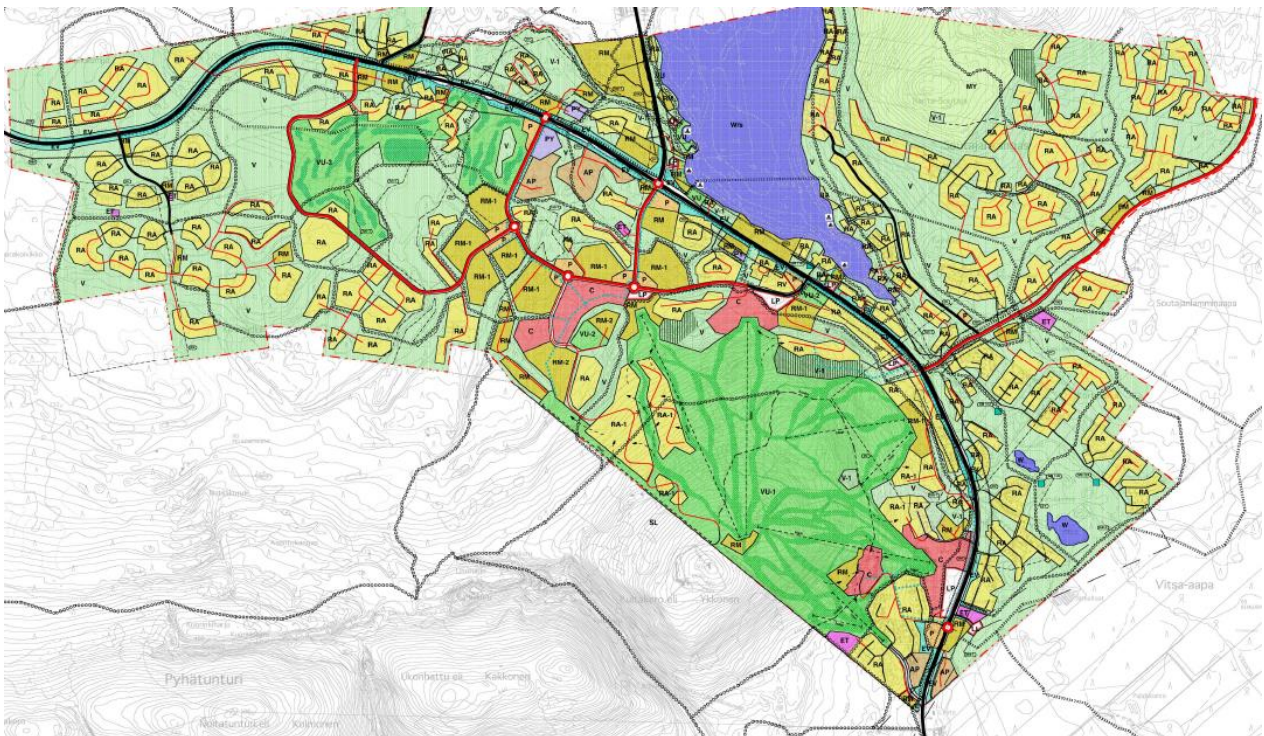
Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Maankäytön suunnittelussa Pyhä-Luosto aluetta kehitetään matkailukeskusten muodostaman kokonaisuuden puitteissa ja kyläverkko muodostaa tälle kokonaisuudelle tukialueen. Keskeisiä tavoitteita ovat liikenteen selkeyttäminen ja yhdyskuntarakenteen tiivistäminen. Pyhän alueelle muodostuu tiiviit keskukset nykyiselle ydinalueelle, jonka tavoitteena kansainvälisen aluesuunnittelun (Ecosign) pohjalta uusi tiivis matkailukaupunki. Kultakeron pohjoispuolelle ns. Noitatunturin alueelle yleiskaavassa esitetään runsaasti aluevarauksia matkailukeskuksen laajenemiselle ja laadittavat asemakaavat mahdollistavat toteutuessaan rakennuskannan moninkertaistumisen. Pyhäjärven kyläalue on kaavassa esitetty kyläalueena (merkintä AT). Kylän keskialueen avoimeen maisematiilaan kuuluvat pellot on esitetty maisemallisesti arvokkaana peltoalueena. Kylässä olevan matkailuyrityksen toiminta ja laajenemistarpeet on huomioitu. Rakentaminen yleiskaava-alueella edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa.



Kuva 6 Kultakeronkadun osayleiskaava



Kuva 7 Pyhä-Luosto yleiskaava, Pyhäjärven kylän alue, osa-alue 6

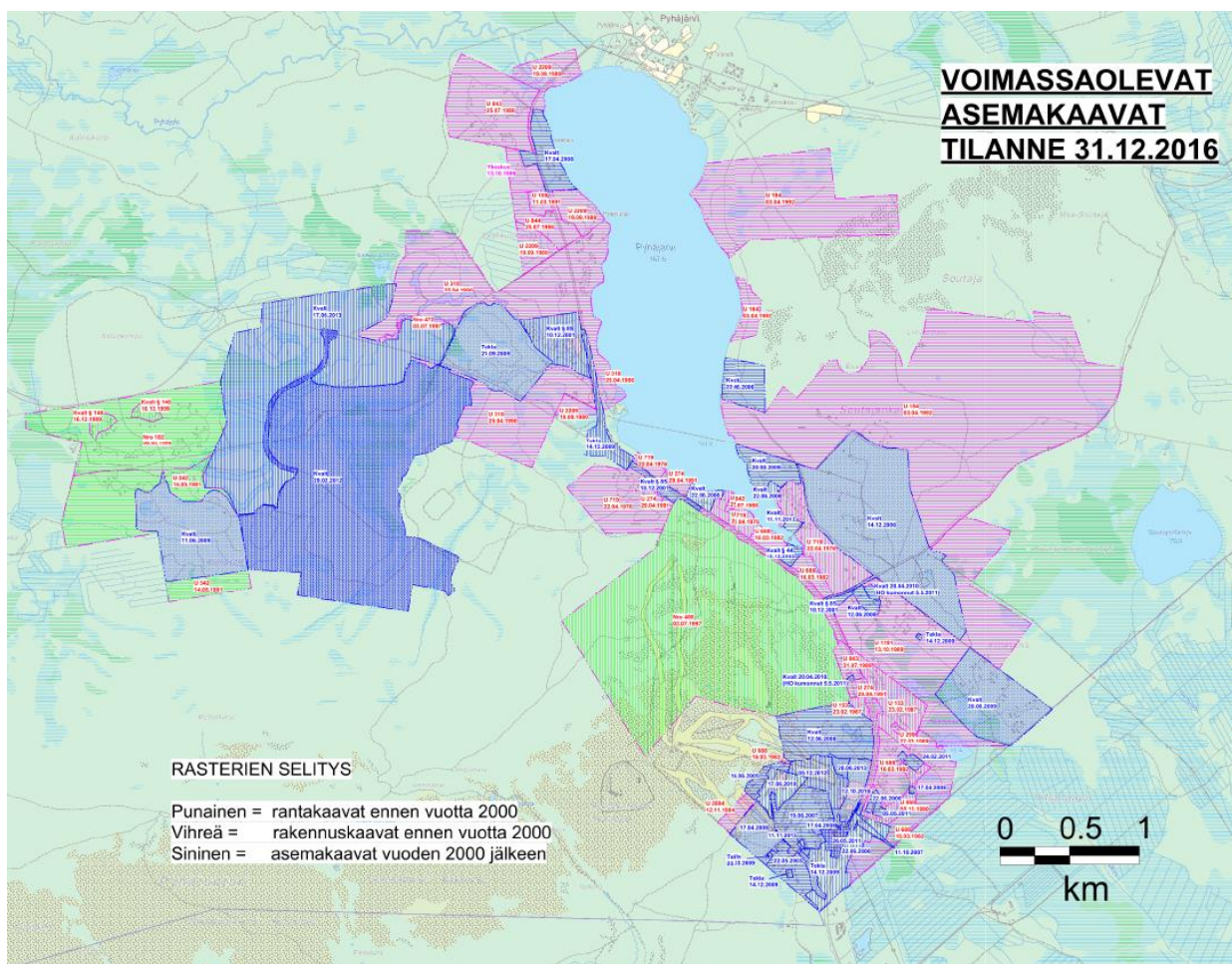


Kuva 8 Pyhä-Luosto-yleiskaavan osa-alue 3, Pyhän matkailukeskuksen ydinalue

#### 4.3.2 Ranta-asemakaavat ja asemakaavat

Viime vuosituhatosen loppuvaiheessa Pyhän matkailukeskuksen kehitysvaiheessa alueelle kaavoitettiin noin 1600 hehtaaria rantakaavoja (nykyisin ranta-asemakaava). Ranta-asemakaavat ovat yksityisten maanomistajien aloitteesta tehtäviä detaljikaavoja. Kaavoilla varattiin lähes pelkästään loma-asuntopaikkoja suurelle alueelle. Valtaosa kaavoista on edelleen toteutumatta. Suurelle osalle ranta-asemakaavoja kunta rakensi vesi- ja viemäriverkoston. Ranta-asemakaavojen tiestö on yksityisteitä ja ne ovat tiekuntien hoidossa, joista osa on järjestäytymättömiä.

Pyhä-Luoston yleiskaavat ovat luoneet puitteet tarkemmalle maankäytön suunnittelulle ja niiden hyväksymisen jälkeen on käynnistynyt alueella useampi asemakaava tai asemakaavan muutoshanke. Asemakaavat luovat edellytykset matkailukeskusten ydinalueiden täydennysrakentamiselle ja ohjaavat alueelle kohdentuvia investointeja. Varsinkin palvelurakenteen runsaalle lisäämiselle kaava antaa mahdollisuuden. Alueen kaavatilanne on esitetty kuvassa 9. Pohjoisrinteen osalta kaavoitettava alue rajautuu pääosin rakentamattomiin alueisiin. Alue jäsentyy siten, että Pohjoisrinteen alapuolella tehokkaasti rakennettu keskusalue muodostaa lähes kaupunkimaisen ympäristön. Tätä aluetta ympäröivät laajat ja avoimet luonnontilaiset rakentamattomat alueet, joiden reunoilla kehätien varrella on erillisten vakituisten asuntojen ja loma-asuntojen kortteliryhmiä.



Kuva 9 Yleiskartta Pyhätunturin matkailualueelle voimassa olevista asema- ja ranta-asemakaavoista

## 5. KUNNAN ERI STRATEGIAT JA SÄÄNNÖT

### 5.1 Kunnan hallintosääntö

~~Kunnan hallintosääntö on tullut voimaan 1.6.2017 ja sitä on viimeksi päivitetty 31.1.2018.~~ Pelkosenniemen kunnan hallinnon ja toiminnan järjestämisessä sekä päätöksenteko- ja kokousmenettelyssä noudatetaan voimassa olevaa hallintosääntöä, ellei laissa ole toisin säädetty.

### 5.2. Rakennusjärjestys

~~Pelkosenniemen kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.6.2016.~~ Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteuttamisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. ~~Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittelemistä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja. Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.~~

~~Tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurillisesti kestävää kehitystä.~~

### 5.3 Kuntastrategia

~~Kunnassa on oltava kuntastrategia, jossa valtuusto päättää kunnan toiminnan ja talouden pitkän aikavälin tavoitteista. Kuntastrategiassa tulee ottaa huomioon:~~

- ~~1) kunnan asukkaiden hyvinvoinnin edistäminen;~~
- ~~2) palvelujen järjestäminen ja tuottaminen;~~
- ~~3) kunnan tehtäviä koskevissa laeissa säädetyt palvelutavoitteet;~~
- ~~4) omistajapolitiikka;~~
- ~~5) henkilöstöpolitiikka;~~
- ~~6) kunnan asukkaiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuudet;~~
- ~~7) elinympäristön ja alueen elinvoiman kehittäminen.~~



Kuntastrategian tulee perustua arvioon kunnan nykytilanteesta sekä tulevista toimintaympäristön muutoksista ja niiden vaikutuksista kunnan tehtävien toteuttamiseen. Kuntastrategiassa tulee määritellä myös sen toteutumisen arviointi ja seuranta.

~~Pelkosenniemen kuntastrategia on voimassa vuosille 2017–2021. Kuntastrategiassa todetaan että luonto- ja kulttuuriympäristö ovat kunnan vahvuuksia ja kunnan elinvoimaisuuden ja elinympäristön keskeinen sidos ymmärretään ja kunta tekee aktiivisia toimenpiteitä yhä viihtyisämmän ympäristön takaamiseksi.~~

~~Pelkosenniemen visio on; Luontea arvostava aito rohkea Pelkosenniemi-sykkii Lapin sydämessä, luoden ympärilleen elinvoimaa ja hyvinvointia.~~

~~Pelkosenniemen missiona on; Kunta mahdollistaa kuntalaisille edellytykset hyvälle elämänlaadulle ja turvalliselle, viihtyisälle asumiselle sekä yrityksille mahdollisuudet menestyä kansainvälisessä ympäristössä kestävän kehityksen periaattein.~~

#### 5.4. Elinkeinostrategia

Pelkosenniemen kunnan elinkeinostrategian mukaan kunnan tehtävä on toimintaympäristöä kehittämällä mahdollistaa yritysten kasvun ja tuotteiden kehittäminen. Matkailun ennustetaan kasvavan Lappitasolla vuoteen 2026 mennessä jopa nelinkertaiseksi, varovaisemmankin ennusteen mukaan matkailu Pelkosenniemellä kaksinkertaistuu. Matkailua kehittämällä kunta saadaan ympärivuotisia työpaikkoja, uusia asukkaita ja yrityksiä. Näin myös kunnan taloudellinen tilanne paranee. Kunnan elinkeinostrategiassa on huomioitu, että maankäyttöön ja kaavoitukseen varataan riittävä resurssit ja kunnan palveluinfrastruktuuri vastaa elinkeinojen kehittämisen tarpeisiin.

~~Pelkosenniemen kunnan elinkeinostrategian toimenpiteiden aikajänne on 2019–2023. Sen mukaan kunta voi toimintaympäristöä kehittämällä mahdollistaa yritysten kasvun ja tuotteiden kehittämisen. Matkailun ennustetaan kasvavan vuoteen 2026 mennessä jopa nelinkertaiseksi, mikäli nykyinen kasvuvauhti jatkuu. Varovaisemmankin ennusteen mukaan matkailu kaksinkertaistuu, jolloin se seuraa viimeisen kymmenen vuoden trendiä. Matkailua kehittämällä kunta voidaan samassa ajassa saada muuttovoittoiseksi ja tämä kehittää myös kunnan taloutta positiiviseen suuntaan. Matkailu on tärkeä osa koko kunnan elinvoimaa. Maankäytöllä ja kaavoituksella on erityisen suuri merkitys kunnan toimintakentässä ja elinvoiman kehittämisessä. Kunnan elinkeinostrategiassa on kirjattu, että maankäyttöön ja kaavoitukseen varataan riittävä resurssit ja kunnan palveluinfrastruktuuri vastaa elinkeinojen kehittämisen tarpeisiin.~~

## 6. MAAPOLITIIKAN TOIMEENPANO

### 6.1 Maapolitiikka ja kaavoitus

Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi. Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta. Kunnalla tulee olla käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus (MRL 132/1999).

Kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä (kaavoituskatsaus). Siinä selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen. Kaavoituskatsauksen yhteyteen on kysynnän sitä edellyttäessä liitettävä arvio asumiseen varattujen tonttien riittävydestä. ~~Pelkosenniemen kunnan kaavoituskatsaus on viimeksi hyväksytty 12.12.2018.~~

Kunnan maapolitiikalla ymmärretään kunnan maanhankintaan ja luovutukseen, maan kaavoittamiseen sekä yksityisessä omistuksessa olevien rakentamiskelpoisten tonttien rakentamisen edistämiseen liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä. Onnistuneella maapolitiikalla kunta voi ylläpitää riittävää ja kohtuuhintaista tonttitarjontaa asuntorakentamisen ja elinkeinoelämän tarpeita varten. Hankkimalla maata oikeasta paikasta oikeaan aikaan voi kunta ohjata ja kehittää yhdyskuntarakennetta haluamaansa suuntaan.

Maapoliittinen ohjelma antaa tietoa kunnan maankäyttöön liittyvästä toimintapolitiikasta niin tontin hakijoille, maanomistajille, rakennusliikkeille kuin päättäjillekin. Maapoliittinen ohjelma tulisi käydä läpi ja tarvittaessa tarkistaa valtuuston vaihtuessa sekä tarvittaessa kuntastrategian, asunto- ja elinkeinopoliittisten linjausten tarkentuessa tai kaavoituksen niin vaatiessa.

Kunnan tulee myös maapolitiikan keinoin varmistaa, että kaavoitetut alueet, rakennettu tieverkosto ja kunnallistekniikka tulevat ajallaan käyttöön. Maapoliittisella ohjelmalla luodaan kuntaan maapoliittiset linjaukset kunnan omien maiden jalostamiseen ja myymiseen sekä maapoliittisten keinojen käyttämiseen. Maapoliittinen ohjelma on strateginen asiakirja, jossa kunnanvaltuusto määrittelee kunnan maapoliittiset tavoitteet ja toimenpidesuosituksen. Ohjelmalla sitoutetaan poliittiset päätöksentekijät ja virkamiehet yhteisiin ennakolta sovittuihin sekä päätettyihin tavoitteisiin ja se helpottaa asioiden valmistelua.

## ~~6.2. Kunnanvaltuuston tehtävät~~

~~Maankäyttö- ja rakennuslain 20 § määrittelemät tehtävät, eli kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapoliitiikan harjoittamisesta.~~

~~Lisäksi maapoliitiikkaan liittyviä tehtäviä ovat:~~

- ~~— Talousarvion kautta maankäytön ohjaus~~
- ~~— Päätäminen maapoliittisesta ohjelmasta~~
- ~~— Rakennusjärjestyksestä päättäminen~~
- ~~— Kiinteän omaisuuden luovuttamisesta ja luovutusehdoista päättäminen~~
- ~~— Yleis- ja asemakaavojen hyväksyminen, asemakaavat niiltä osin, kuin sitä ei ole delegoitu muille toimielimille. Asemakaavojen osalta valtuuston päätösvaltaa voidaan muiden kuin vaikutukseltaan merkittävien kaavojen osalta johtosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle (MRL 52 §).~~

## ~~6.3. Kunnanhallituksen tehtävät~~

~~Pelkosenniemen kunnassa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena kaavoitusviranomaisena toimii kunnanhallitus. Maankäyttöön liittyviä tehtäviä hallintosäännössä kunnanhallitukselle ovat:~~

- ~~— Päättää maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukaisesta yleisen alueen lunastuksesta.~~
- ~~— päättää maankäyttösopimusten hyväksymisestä 20.000 € rajaan saakka ja sen ylittäviltä osin päätöksen tekee kunnanvaltuusto.~~
- ~~— päättää muiden kuin vaikutuksiltaan merkittävien asemakaavojen ja asemakaavamuutosten hyväksymisestä (MRL 52 §)~~
- ~~— päättää maa-alueiden myynnistä kunnanvaltuuston hyväksymillä luovutusperiaatteilla 30.000 € rajaan saakka ja sen ylittävistä myynneistä vastaa kunnanvaltuusto~~
- ~~— kiinteän omaisuuden ostamista kunnalle mukaan lukien etuusto-oikeuden käyttäminen, noudattaen niitä ohjeita ja määräyksiä, joita valtuusto on määrärahan myöntäessä antanut~~
- ~~— päättää toimialan hallinnassa olevien tilojen ja laitteiden vuokrauksesta tai muun käyttöoikeuden antamisesta yli vuoden (1) ajaksi~~
- ~~— Kunnanhallitus päättää kiinteistöjen ja rakennusten hankinnasta 50.000 euroon saakka.~~

## ~~6.4 Teknisen lautakunnan tehtävät:~~

~~Tekninen lautakunta toimii kunnan rakennusvalvontaviranomaisena. Teknisen toimialan tehtävänä on tarjota kuntalaisille ja yrityksille kestävän kehityksen mukainen viihtyisä, turvallinen ja toimiva asuin-, elin-, ja toimintaympäristö, ylläpitämällä lautakunnalle kuuluvat kunnallistekniset palvelut annettujen resurssien mukaisesti. Tekninen toimiala vastaa kunnan kiinteän omaisuuden hoidosta, sisäisestä ja ulkoisesta tilojen vuokraamisesta sekä jäljempänä mainituista viranomaistehtävistä. Tekninen lautakunta johtaa toimintoja omalla toimialallaan ja vastaa sille laeissa ja muissa säädöksissä osoitetuista tehtävistä, ellei toisin ole säädetty. Lisäksi tekninen lautakunta toimii kunnan rakennuslautakuntana. Teknisen lautakunnan esittelijänä toimii tekninen johtaja. Rakennustarkastaja toimii esittelijänä rakennustarkastajan toimivaltaan kuuluvissa asioissa sekä muissa rakennustarkastajalle laissa määrättyissä asioissa.~~

Lisäksi tekninen lautakunta päättää:

- kunnan päätätävävaltaan kuuluvista poikkeamisluvista ja poikkeamisluvista annettavista lausunnoista
- määrää MRL 128 §:n ja 38 §:n mukaisten toimenpiderajoituksista
- päättää MRL 161 §:n yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisesta, muuttamisesta ja poistamisesta
- päättää suunnittelutarveratkaisusta (MRL 16 § ja 137 §)
- hyväksyy katujen, teiden, puistojen, virkistysalueiden ja muiden yleisten alueiden suunnitelmat (MRL 83 § ja MRA 9 luku 41–47 §)
- hyväksyy reittisuunnitelmat
- päättää uhkasakon tai teettämisuhan määräämisestä
- päättää kunnan päätätävävaltaan kuuluvista ympäristöluvista sekä sitovasta tonttijaosta (MRL 78–82 §) ja yli 1000 krm<sup>2</sup> rakennusluvista.

## *6.5. Viranhaltijoiden tehtävät maankäytössä*

### *6.5.1 Kunnanjohtaja*

Kunnanjohtajan tehtävänä on vastata kunnan toiminta-ajatuksen ja strategian toteuttamisesta, kunnan yleisjohdosta, elinkeinotoimen ja työllisyyden kehittämisestä, kotouttamisesta, kunnan edunvalvonnasta ja edustamisesta sekä kuntamarkkinoinnista. Kunnanjohtajalla on yleisvastuu kunnanhallituksen asioiden valmistelusta ja toimeenpanosta. Kunnanjohtaja antaa lausunto kunnan puolesta etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä koskevissa asioissa ja valmistelee yhdessä teknisen johtajan / rakennustarkastajan kanssa maankäyttösopimukset noudattaen maapoliittista ohjelmaa.

### *6.5.2 Tekninen johtaja*

Tekninen johtaja hallinnoi kunnan kaavoitusta ja edustaa kuntaa maakunta-, yleis- ja asemakaavoitukseen liittyvissä neuvotteluissa. Varsinaista maankäyttö- ja rakennuslain 20 § mukaista kaavoittajaa kunnassa ei ole. Maankäyttösopimukset valmistelevat kunnanjohtaja ja tekninen johtaja yhdessä noudattaen kunnan maapoliittisia linjauksia. Kaavoitusta koskevissa asioissa kunnanhallituksen esittelijänä toimii tekninen johtaja. Tekninen johtaja päättää tonttien myynnistä kunnanvaltuuston hyväksymillä hinnoilla ja luovutusperiaatteilla.

### *6.5.3 Rakennustarkastaja*

Rakennustarkastajan tehtäviin ja toimivaltaan kuuluu hoitaa rakentamisen neuvontaa ja valvontaa kunnassa ja päättää alle 1000 krm<sup>2</sup> rakennusluvista sekä toimenpide- ja purkuluvista. Rakennustarkasta osallistuu maankäyttösopimusten valmisteluun sijaistaessaan teknistä johtajaa.

## 7. MAAPOLITIIKAN PERIAATTEET

Pelkosenniemen kunnan maapolitiikan keskeiset periaatteet 2022–2025 ovat:

### **Asuntotuotannon kehittäminen. (nostettu ensimmäiseksi)**

Kunnan kilpailukyvyyn ja vetovoimaisuuden lisääminen maapolitiikan keinoja käyttämällä.

Maapolitiikan ja kiinteistöverojen merkitys kunnan kehittämisessä, taloudessa ja palvelujen ylläpidossa korostuu ja siihen tulee jatkossa panostaa.

Maankäytön ohjaus siten että kaavoitetut tontit ja rakennettu kunnallistekniikka sekä katuverkosto hyödynnetään mahdollisimman tehokkaasti. Kaavoja on toteutettava suunnitelmallisesti.

Kunnan painopiste vuosille 2022–2025 on Pyhän kehitys kansainväliseksi ja ympärivuotiseksi matkailukeskukseksi, joka tarkoittaa mittavaa rakentamista, johon varaudutaan maankäytönsuunnittelun avulla.

Varmistetaan riittävä ja hinnaltaan kilpailukykyinen tonttitarjonta matkailutoiminnoille, yrityksille, julkisille palveluille sekä loma- ja vakituiselle asumiselle.

Raakamaan hintatason pitäminen kohtuullisena maapolitiikan keinoja käyttämällä.

Vakituisen asumisen alueen rakentuminen Pyhätunturille.

Kunnan tonttimyynnin tehostaminen.

Yleisten alueiden ympäristön ja viihtyisyyden parantaminen.

Matkailualueiden kokonaisvaltainen kehittäminen ja kohdennettujen matkailuhankkeiden tukeminen mahdollisuuksien mukaan.

~~Kunnan toimenpiteillä~~ **Kaavoituksella** aikaansaadun maan arvonnousun osittainen leikkaaminen kunnalle sekä aiheutuneiden kustannuksien korvaaminen maankäytösopimuksilla.

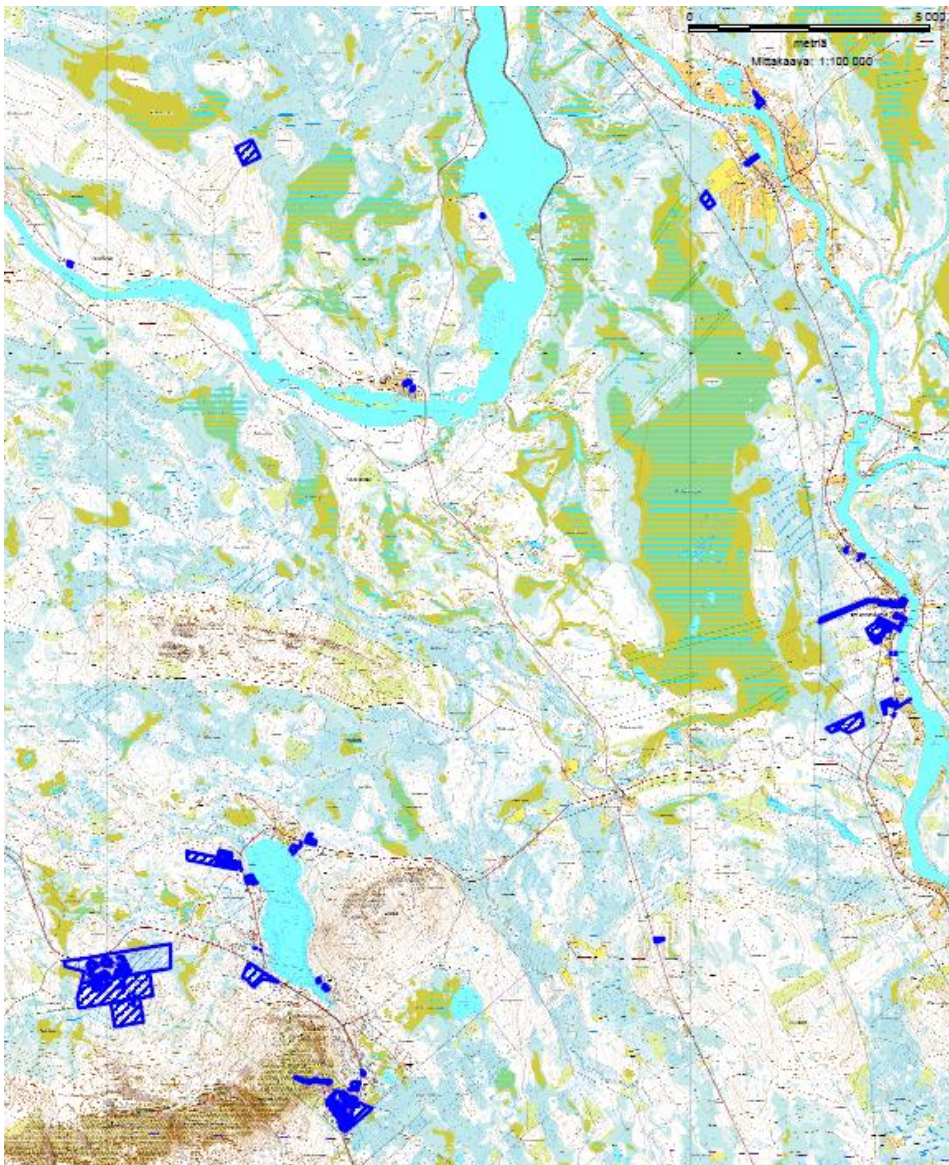
Tonttien luovutushintojen pitäminen riittävällä tasolla, jotta se kattaa kunnalle aiheutuvat kustannukset.

Yhdyskuntarakenteen ja ympäristön hallittu kehittäminen kaavoituksella ja maankäytön ohjauksella siten että se mahdollistaa laadukkaan, turvallisen ja ympäristönäkökohdat huomioivan alueiden rakentumisen.

## 8. MAANOMISTUS JA HANKINTA

### 8.1 Kunnan maanomistus

Pelkosenniemen kunta omistaa maa- ja vesialueita yhteensä 393 hehtaaria, alueet esitetty kuvassa 10. Kunnan maanomistus painottuu kirkonkylän ja Pyhätunturin alueelle. Maaomaisuuden tasearvo on **994 230 euroa (31.12.2021)**. Kunnan kokonaismaanomistus on vähäinen suhteessa kunnan kokonaispinta-alaan, joka on 1881 neliökilometriä, eli kunta omistaa 0,2 % kunnan alueesta. Kunnalla on maanvuokrasopimuksia yhteensä **25 kappaletta (31.12.2021)**.



Kuva 10 Pelkosenniemen kunnan omistamat maa-alueet kartalla

## 8.2 Maanhankinnan periaatteet

Maanhankinnan keskeisimpänä periaatteena on riittävä vaihtoehtoinen tonttitarjonta yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin. Tällä mahdollistetaan matkailu-, yritys- ja asuntoalueiden kokonaisvaltainen ohjaus ja hallittu yhteensovittaminen yhdyskunnan kokonaisedun mukaisesti. Tämä mahdollistaa kohtuuhintaisen tonttitarjonnan ja hillitsee maanhinnan nousua ja siten edistää alueiden rakentumista niiden tarpeiden mukaan. Hankkimalla kaavoitettava maa kunnan omistukseen voidaan vaikuttaa alueiden oikeanlaiseen kehittämiseen ja tonttitarjontaan. Kunta voi saada maata omistukseensa vapaaehtoisella kaupalla, etuosto-oikeudelle ja lunastamalla.

Kunta pyrkii hankkimaan maata ns. raakamaana. Tavoitteena on, että maa hankitaan mahdollisimman aikaisessa vaiheessa ennen asemakaavoitusta, jolloin kunta saa kaavoituksen tuoman arvonnousun itselle.

### 8.2.1 Vapaaehtoinen kauppa

Maanhankinnan pääasiallinen keino on vapaaehtoinen kauppa, joko ostamalla tai vaihtamalla maata.

### 8.2.2 Etuosto-oikeus

Kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa, jonka pinta-ala on yli 5000 neliometriä. Etuostosta on säännökset etuostolaissa (608/1977). Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Etuosto-oikeudella tarkoitetaan kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö. Etuosto-oikeuden käyttämisellä (etuostolla), sitten kun se on loppuun saatettu, kunnan katsotaan tulleen kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan kaupassa sovitulla ehdoilla. Myyjä ei voi vedota sellaiseen kaupan ehtoon, josta hän ei kehotuksesta huolimatta ole ilmoittanut kunnalle ja josta kunta päättäessään etuosto-oikeuden käyttämisestä ei muutoinkaan tiennyt. Kunnan asema kolmanteen henkilöön nähden on sama kuin ostajalla. Kiinteistökauppana pidetään sellaista vastikkeellista kiinteistön luovutusta, jossa vastikkeen arvosta muu kuin kiinteä omaisuus muodostaa pääosan.

Etuosto-oikeutta ei ole, milloin:

- 1) kiinteistö käsittää tai, jos samalla luovutuskirjalla tai muutoin luovutuksin, jotka on katsottava samaksi kaupaksi, myydään eri kiinteistöjä, nämä yhdessä käsittävät 5 000 neliometriä tai sitä vähemmän; (16.7.1990/654)
- 2) ostajana on myyjän puoliso tai henkilö, joka perintökaaren (40/65) 2 ja 4 luvun säännösten mukaan voisi periä myyjän, taikka tällaisen henkilön puoliso;
- 3) ostajana on valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos, tai (23.6.2005/471)
- 4) myynti tapahtuu pakkohuutokaupalla.

Pelkosenniemen kunta käyttää etuosto-oikeutta, mikäli myytävä alue on tarpeen kunnan tulevaa kehittämistä ja rakentamista varten, tai se on tarpeen virkistykseen tai suojeluun ja maan hankinta tukee kunnan suunnitelmallista kehittämistä.

### 8.2.3 Lunastus

Kunnalla on oikeus lunastaa maata yleisen tarpeen niin vaatiessa maankäyttö- ja rakennuslain, lunastuslain ja kiinteistönmuodostuslain nojalla. Lunastamalla kunta voi tarpeen mukaan varmistaa keskeisten maa-alueiden omistuksen ja rakentumisen maanomistajan myyntihalukkuudesta huolimatta. Maanomistajien tietoisuus kunnan mahdollisuudesta lunastaa maata vaikuttaa myönteisesti vapaaehtoisten kauppojen syntyymiseen. Lunastuksessa maanomistajalle maksettava korvaus vastaa kohteen täyttä arvoa, joka määritellään maanmittauslaitoksen pitämässä riippumattomassa lunastustoimituksessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukaan kunta saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan laitokselle tai kunnan muihin tarpeisiin. Valtiolla ja kuntayhtymällä on vastaavasti oikeus lunastaa sellainen asemakaavan mukainen yleisen rakennuksen tontti ja yleinen alue, joka asemakaavassa on tarkoitettu valtion tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. Lunastustoimitusta haetaan paikalliselta maanmittaustoimistolta.

Mikäli maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukaisesti yleiseen tarpeeseen asemakaavassa tarkoitettua aluetta ei kohtuudella saada hankittua kunnalle, kunta laittaa alueen osalta vireille lunastusmenettelyn.

Maankäyttö- ja rakennuslain 99–100 §:n mukaan asianomainen ministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten. Kunta voi lunastaa myös kaavoittamatonta raakamaata. Asianomainen ministeriö voi lisäksi myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen, sekä alueen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualueita. Asianomainen ministeriö voi myöntää kunnalle luvan lunastaa rakennuskorttelin tai asemakaavaan sisältyvän muun alueen, jos sen lunastaminen on kaavan toteuttamisen kannalta perusteltua ja yleinen tarve sitä vaatii.

Maankäyttö- ja rakennuslain 99–100 §:ssä määritellyissä tapauksissa kunta käyttää tarvittaessa lunastusta. Lunastusluvan hakemisesta päättää valtuusto. Lunastushakemuksessa kunnan on osoitettava, että se on pyrkinyt vapaaehtoiseen ratkaisuun ennen lunastustoimituksen käynnistämistä.

Myös tontinosan omistajana kunnalla on lunastusoikeus.

Kunta laittaa tarvittaessa vireille lunastustoimituksen niissä tontinosan hankintatapauksissa, joissa ei muutoin kohtuudella päästä sopimukseen.



### 8.3 Maanhankinnan painopisteet

Maanhankinnan painopiste on Pyhätunturin matkailukeskuksen alue. Alueelta hankitaan matkailukeskuksen laajentamista varten tarpeellisia yhdyskuntarakentamiseen tai vakituiseen asumiseen varattuja alueita sekä yleisiä alueita, puistoja ja reittejä, jotka ovat tarpeen alueen kehitystä varten.

### 8.4 Tontin luovutus ja kunnan tonttivaranto

Pelkosenniemen kunnalla on rakentamatonta tonttivarantoa seuraavasti, tilanne 18.2.2022:

- Kirkonkylän asemakaava omakotitalotontteja 13 kpl ja rivitalotontteja 4 kpl.
- Pyhätunturin matkailualueella loma-asuntotontteja kaavoitettuna 134 joista heti otettavissa käyttöön 83 kpl, eli alueella on tie ja vesi- ja viemäriyhtymä. Kiimaselän alueen tontit sijaitsevat Pyhätunturin tunturijonon pohjoispuolella noin 8 km Pyhätunturin liikekeskuksesta. Kunnanvaltuuston päätöksen mukaan Kiimaselän alueen lomarakennus tonttien hinnat ovat 55–110 € rakennusoikeusneliö. Lisäksi tontin ostajan tulee ottaa Pyhä-Luosto vesi Oy:ltä vesi- ja viemäriyhtymä kaupan yhteydessä, jonka hinta on 50,61 € rakennusoikeusneliömetriltä. Rakentamisvelvoitetta tonteilla ei ole.
- kaksi hotellitonttia Pyhän ydinalueella. Rakennusoikeudet niillä ovat 10 000 kem<sup>2</sup> ja 5700 kem<sup>2</sup> (kem<sup>2</sup> = kerrosneliötä).
- Kitisen joen varressa loma-asuntotontteja kaksi kappaletta. Tontit sijaitsevat noin 4 km Suvannon kylästä pohjoiseen Kohkosen altaan tuntumassa.

Tonttien hinnastot ja niiden myyntiehdot tulee tarpeen mukaan päivittää. Nämä tuodaan erikseen tapauskohtaisesti päätettäväksi hallintoon.

Maan luovutus koskee etupäässä asemakaavoitettuja tontteja. Pääasiallinen luovutusmuoto on kauppa tai vuokra.

Rakentamattomia tontteja / rakennuspaikkoja markkinoidaan aktiivisesti ja kuulutetaan julkisesti haettavaksi kunnan nettisivuilla ja lehti-ilmoituksilla. Lisäksi järjestetään mahdollisuuksien mukaan tonttien esittelytilaisuuksia kyseisissä sijaintikohteissa ja matkailu- ja rakennusalan messutilaisuuksissa. Markkinoinnissa tulee käyttää nykyaikaisia teknisiä menetelmiä ja markkinointikanavia.

Kunta käynnistää Kiimaselän kaava-alueella asemakaavamuutoksen, jossa tavoitteena on muuttaa tonttien käyttötarkoitusta RA:sta AO/RA:ksi. Käytännössä nykyisistä loma-asuntotonteista tulisi tontteja, joilla on kaksi mahdollistavaa käyttötarkoitusta eli sekä loma-asunto, että erillispienitalo eli vakituinen asunto. Tarkoituksena on valita Kiimaselän ns. uudelta alueelta pari kolme korttelia, joissa on noin 10 tonttia, joita kaavamuutos koskisi. ~~Kunta kokeilee tonttien myyntiä huutokaupat.com -portaaliissa muutamalla tontilla ja erikseen päätettävillä periaatteilla. Tätä varten on valittu viisi tonttia, jotka on jo kuvattu markkinoijan toimesta. Lisäksi voitaisiin ottaa myös kirkonkylän tontteja mukaan kampanjaan. Kiimaselässä ja kirkonkylällä tulisi panostaa omanlaiseen imagomarkkinointiin; rauhallisuus, metsä, luonto, ladut, koska alueet poikkeavat jonkin verran muista kunnan alueista.~~

Kuntalain (410/2015) määräykset tulee huomioida erityisesti liike- ja teollisuustonttien luovutuksissa tai jos toimitaan markkinoilla kilpailutilanteessa. Kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi. Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman edellä mainitun mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso. Kunnan ja yritysten välissä maakaupoissa tulee huomioida, että ne kuuluvat Euroopan Unionin rajoittaman valtiontukisääntelyn piiriin.

Eri käyttötarkoituksiin osoitettujen tonttien luovutushintojen tulee perustua valtuuston tai kunnanhallituksen määrittelemiін kaikille avoimiin luovutushintoihin. Tontit luovutetaan hallinnon hyväksymien luovutusperiaatteiden mukaisesti.

Mikäli luovutetaan sellaisia tontteja tai alueita, joille ei ole määritelty luovutushintaa, niiden luovutushinnan tulee perustua kunnan ja alueen käypään markkinaehtoiseen hintaan.

Pelkosenniemen kunnan luovutusehdot uusien tonttien osalta tuodaan kunnanvaltuuston päätettäväksi kaavan / kaavamuutoksen tultua voimaan. Tontit laitetaan myyntiin hyväksytyjen luovutusehtojen mukaisesti.

Yleisperiaatteena on, että maksettuja vuokria ei hyvitetä, mikäli vuokralainen ostaa tontin omakseen.

Omaisuuksia, josta saadaan tasaista ja varmaa maanvuokratuloa, ei myydä ilman selkeitä perusteita.

Myytävät tontit / rakennuspaikat ovat julkisesti haettavina vähintään kaksi viikkoa.

**Omakoti- ja rivitalotontit** luovutetaan pääsääntöisesti asemakaava- ja yleiskaava-alueella joko vuokraamalla tai myymällä tontinsaajan oman valinnan mukaisesti ja kunnan päättämin luovutusehdoin. Varausaika on yksi vuosi. Omakoti- ja rivitalotonttien vuokra-aika on 50 vuotta ja vuosivuokra on 5 % luovutushinnasta sidottuna elinkustannusindeksiin.

**Asuinkerrostalotontit** myydään tai vuokrataan kunnan päättämin luovutusehdoin. Varausaika on yksi vuosi. Vuokra-aika on 50–60 vuotta ja vuosivuokra on 5 % tontin luovutushinnasta sidottuna elinkustannusindeksiin.

**Loma-asuntotontit** myydään kunnan päättämin luovutusehdoin. Varausaika on yksi vuosi.

**Teollisuustontit** luovutetaan joko myymällä tai vuokraamalla kunnan päättämin luovutusehdoin. Varausaika on yksi vuosi. Vuokra-aika on 30–50 vuotta ja vuosivuokra on 5 % tontin luovutushinnasta sidottuna elinkustannusindeksiin.

**Liiketontit** luovutetaan joko myymällä tai vuokraamalla kunnan päättämin luovutusehdoin. Varausaika on yksi vuosi. Vuokra-aika on 30–50 vuotta ja vuosivuokra on 5 % tontin luovutushinnasta sidottuna elinkustannusindeksiin.

**Muut tontit tai rakennuspaikat** luovutetaan joko myymällä tai vuokraamalla kunnan päättämin luovutusehdoin. Varausaika on yksi vuosi. Vuokra-aika on 10–50 vuotta ja vuosivuokra on 5 % tontin / rakennuspaikan arvosta sidottuna elinkustannusindeksiin.

**Asema- ja yleiskaavan mukaisia** puistoja ja reittiverkoston tarvitsemia alueita ei **pääsääntöisesti** myydä. Em. alueista voidaan tehdä lyhytaikaisia vuokrasopimuksia, mutta siten että alueen kaavallinen maankäyttö ei häiriinny. Kunta pyrkii hankkimaan yleisiä alueita omistukseensa tarpeidensa mukaan.

**Metsä- ja maatalousalueet**, joita kunta ei tarvitse, myydään tarjousten perusteella käyväällä hinnalla. Nämä päätetään erikseen kunnan hallintosäännön mukaisesti.

Tonteille, joille hinnat on määritelty, varausmaksuna peritään tontin/rakennuspaikan vuosivuokra 5 % ja se on ehtona varauksen vahvistamiselle. Varausmaksu hyvitetään hallinta- tai omistusoikeuden siirtymispäivästä lukien.

## 9. ASEMAKAAVOITUS JA KAAVAN TOTEUTUMINEN

Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla (MRL 50 §).

Pelkosenniemen kunnan alueella on **kaavoitettuna ja vapaana noin 1150** erilaista tonttia. Niistä on heti otettavissa käyttöön **noin 640** kappaletta, joka tarkoittaa sitä, että alueella on tie sekä vesi- ja viemäri verkosto. Nykyisellä rakentamistahdilla tontteja on jopa vuosikymmeniksi, riippuen kuitenkin myös tontin käyttötarkoituksesta. Kaavoitetuille alueille on rakennettu runsaasti infrastruktuuria ja sen tehokas käyttöönotto on yhteiskunnan ja kaikkien alueen toimijoiden edun mukaista sen sijaan että rakennetaan koko ajan uutta ja vanhaa on reservissä. Kaavoitushakemukset käsitellään luonnollisesti yksittäistapauksina ja etenkin kaavamuutokset tonttien muokkaamiseksi todellisen rakennushankkeeseen sopivaksi ovat oma lukunsa.

### 9.1 Yksityisen maan kaavoittamiseen liittyvät sopimukset

**Päätös kaavoituksen käynnistämisestä tehdään voimassa olevan hallintosäännön mukaan.**

**Alla aikaisempi ja tämänhetkinen informatiivinen tieto ja toimintatapa asiakkaille. Laitetaanko liitteeksi vai jätetäänkö tähän?**

**Kunta pyrkii pääsääntöisesti edistämään jo kaavoitettujen alueiden rakentamista ennen uuden kaavoituksen laatimista. Kaavoitushakemukset käsitellään tapauskohtaisesti harkiten kunnanhallituksessa, joka toimii kaavoitusviranomaisena. Kaavoituksen aloittamiselle tai siitä kieltäytymiselle täytyy olla selkeät perusteet, jotka kirjataan päätökseen. Kunta pyrkii ohjaamaan kaavoitusta siten että vanhat ranta-asemakaavat muutetaan asemakaavoiksi.**

**Yksityisen maanomistajan alueita koskevasta asemakaavasta tai kaavanmuutoksesta tulee tehdä kunnalle kirjallinen hakemus. Kaavoituksen käynnistämisestä päättää kunnanhallitus. Myönteisen käynnistämispäätöksen jälkeen tekninen toimisto ja maanomistaja laativat kirjallisen kaavoitus sopimuksen, jossa sovitaan myös mahdollisesta maankäyttösopimuksen laatimisesta. Maankäyttösopimus laaditaan erikseen.**

### 9.2 Kaavoituskustannukset

MRL 59 §: ”Jos asemakaava tai kaavanmuutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai –haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset.”

Kunta perii asemakaavoista ja asemakaavan muutoksista maanomistajilta kunnalle aiheutuneet kustannukset täysimääräisinä. Asemakaavan ja kaavamutoksen työn minimilaskutus kunnalle on hallinnointikustannus 1500 € + aiheutuneet ilmoitus ym. kulut. Ylittävältä osalta laskutetaan tuntiperusteisesti. Kunnan ulkopuolinen työ laskutetaan täysimääräisenä kaikkine kuluineen.

### ~~9.3 Kaavasta poikkeaminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen~~

~~Pelkosenniemen kunnan ja Pyhätunturin matkailualueella vakituinen asuminen tulee jatkossa keskittää niille varatuille tonteille ja kaava-alueille. Pelkosenniemen kunta linjaa, että poikkeamisten myöntöä vakitukselle asunnolle loma-asuntoalueilla ei enää myönnetä. Tämä on pääsääntö, jota noudatetaan ja josta voidaan poiketa vain erityistapauksissa ja perusteluin.~~

## 10. MAANOMISTAJIEN OSALLISTUMINEN KUSTANNUKSIIN

### 10.1 Maankäyttösopimukset yleisesti

Kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia, maankäyttösopimus (MRL 91 b). Maankäyttösopimuksissa ei voida kuitenkaan sitovasti sopia kaavojen sisällöstä. Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Tämä ei koske sopimusten tekemistä kaavoituksen käynnistämisestä. Maankäyttösopimuksilla voidaan kehittämiskorvausta koskevien säännösten rajoittamatta laajemminkin sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Maankäyttösopimuksessa muistettavia asioita on esitetty kuvassa 11.

<b>Maankäyttösopimuksessa sovittavia asioita</b>
Maanomistajan osuus kustannuksiin eli rahallinen sopimuskorvaus ja/tai maa-alueiden (tonttien, yleisten alueiden) luovutus.
Maankäyttösopimuksen korvauksen realisoituminen
Osallistuminen kunnallistekniikan rakentamiseen
Kunnallistekniikan ja tontinluovutuksen aikataulu ja periaatteet
Kunnallisten palveluiden rakentaminen ja aikataulu
Rakentamistapa
Rakentamisvelvoite
Maankäyttösopimukseen liittyvä maa-alueiden luovutusta koskeva kiinteistökaupan esisopimus
Sanktiot
Hyväksymismenettely

Kuva 11 Maankäyttösopimuksen muistilista

## 10.2 Maankäyttösopimusten pääehdot, periaatteet ja poikkeukset

Kunta käyttää yksityisille laatimissa asemakaavoissa pääasiallisesti MRL:n 91 pykälää. Eli jos asemakaava laaditaan pääasiallisesti yksityisen edun vuoksi loma- tai matkailuhanketta taikka muuta vastaavaa hanketta varten, voidaan kaavaan ottaa määräys, jolla kaavan toteuttamisvastuu kadun ja muun yleisen alueen osalta kokonaan tai osittain siirretään maanomistajalle tai -haltijalle. Jollei maanomistaja tai -haltija huolehdi määräyksen edellyttämällä tavalla kaavan toteuttamisesta, kunnalla on toissijainen kaavan toteuttamisvastuu. Kunnalla on tällöin oikeus periä kustannukset laiminlyöjältä. Asemakaavan toteuttamisvastuu voidaan kaavaan otettavalla määräyksellä muun yleisen alueen kuin kadun osalta siirtää muissakin kuin edellä tarkoitetuissa tapauksissa maanomistajille tai -haltijoille yhteisesti, milloin alue on tarkoitettu palvelemaan pelkästään kaava-alueen sisäistä tarvetta.

~~Mikäli maanomistaja osallistuu kustannuksiin edellä mainitulla tavalla MRL 91 mukaisesti, huomioidaan se tarpeen mukaan maankäyttösopimuksessa, jotta kustannukset kaavan toteuttamisesta eivät muodostu hankkeen toteuttajalle kohtuuttomaksi.~~

*Siirto seuraavalle sivulle.*

MRL 91 b, asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Niihin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa. Sopimuksessa maanomistaja sitoutuu osallistumaan kunnalle maankäytön suunnittelusta ja yhdyskuntatekniikan rakentamisesta mm. kadut, tiet, ulkovalaistus, puistot, pysäköintialueet, ulkoilualueet, ulkoilureitit, moottorikelkkareitit yms. ja yleisten palveluiden kehittämisestä aiheutuneisiin tai vastaisuudessa aiheutuviin kustannuksiin. Edellä tarkoitettua velvollisuuden täyttämässä on maanomistajia kohdeltava yhdenvertaisesti.

**Maankäyttösopimuksia laatiessa tulee huomioida myös hallintolain soveltaminen.**

**Hallintolaki 6.6.2003/434, 1 luku 3 § Soveltaminen hallintosopimukseen:**

**Tätä lakia sovellettaessa hallintosopimuksella tarkoitetaan viranomaisen toimivaltaan kuuluvaa sopimusta julkisen hallintotehtävän hoitamisesta tai sopimusta, joka liittyy julkisen vallan käyttöön.**

**Hallintosopimusta tehtäessä on noudatettava hyvän hallinnon perusteita ja riittävällä tavalla turvattava niiden henkilöiden oikeudet sopimuksen valmistelussa sekä mahdollisuudet vaikuttaa sopimuksen sisältöön, joita sovittava asia koskee.**

### Maankäyttösopimusten periaatteet

~~Kaavoituksen yhteydessä maanomistajan kanssa pyritään tekemään maankäyttösopimus, joka vahvistetaan hallinnossa ennen kaavan hyväksymistä.~~

~~Maanomistaja luovuttaa maankäyttösopimuksella kunnan toteutus- ja ylläpitovastuulle tulevien alueiden omistus- tai hallintaoikeuden korvauksetta kunnalle.~~

Mikäli asemakaava ei saa lainvoimaa tai tulee voimaan sisällöltään olennaisesti toisenlaisena sopimuspuolet neuvottelevat maankäytösopimuksen jatkamisesta, muuttamisesta tai päättämisestä.

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

## Maankäyttökorvauksen määrän periaatteet

Pyhätunturin alue on jaettu osa-alueisiin, kuva 12, joilla sovelletaan erisuuruisia korvausta. Korvauksen alueittain ovat:

- Osa-alue 1: Maankäyttökorvaus on 58,34 € 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 37,81 € lisääntynyttä rakennusoikeusneliometriä kohden. Alue käsittää Korteselän alueen sekä alueita Pyhjärven rannasta.
- Osa-alue 3: Maankäyttökorvaus on 32,41 € lisääntynyttä rakennusoikeusneliometriä kohden. Alue käsittää Pyhjärven 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 27,01 € lisääntynyttä rakennusoikeusneliometriä kohden. Alue käsittää muut alueet.
- Maankäyttökorvaukset sidotaan helmikuun 2022 elinkustannusindeksin pistelukuun 2084.

Korvaus tulee maksuun heti kun kaava on saanut lainvoiman 30 000 € asti ja sen ylittävältä osin, kun jokin seuraava ehto täyttyy. Tontti/kiinteistö myydään tai muuten luovutetaan, tontille on haettu rakennuslupa tai maanomistaja myy omistamansa yhtiön, joka omistaa tontin tai maa-alueen kolmannelle osapuolelle.

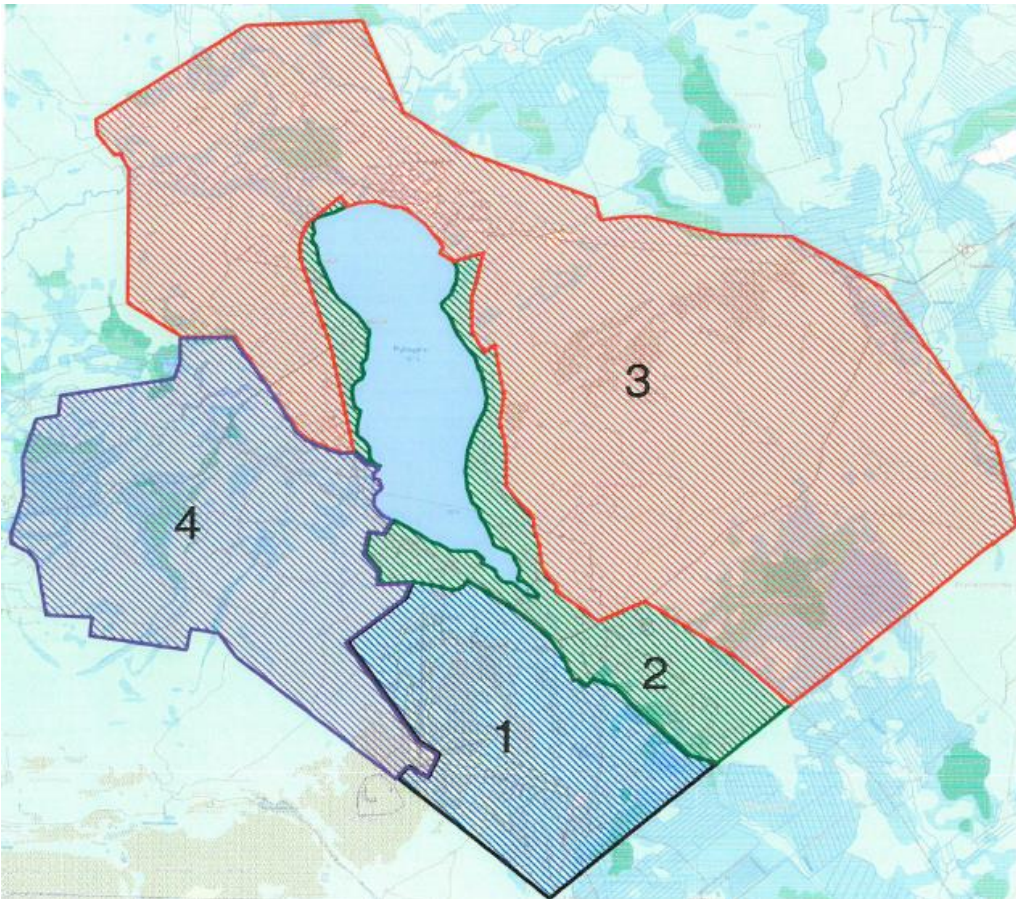
*Siirretty edelliseltä sivulta.*

Mikäli maanomistaja osallistuu kustannuksiin edellä mainitulla tavalla MRL 91 mukaisesti, huomioidaan se tarpeen mukaan maankäyttösopimuksessa, jotta kustannukset kaavan toteuttamisesta eivät muodostu hankkeen toteuttajalle kohtuuttomaksi.

## Kerättyjen varojen käyttö:

Maankäyttökorvauksilla kerätyt varat käytetään kaavoitettavan alueen sekä sen vaikutusalueen lähialueen ja niitä palvelevien yleisten- ja reittialueiden rakentamiseen ja kunnossapitoon sekä yleisten ja tukipalveluiden kehittämiseen ja toteuttamiseen. Kunnan toteutusvastuu palveluiden, reitistöjen ja yleisten alueiden rakentamisen osalta rajoittuu kerättyjen varojen kokonaismäärään.





Kuva 12 Maankäytösopimusten osa-alueet

#### Poikkeamiset perusteista:

Edelle mainituista maankäytösopimus 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 reittien tai yleisen alueen toteuttajana. Tällöin maanomistajalta/maanomistajilta peritään maankäyttökorvausta toteutukseen erikseen sovittava rahamäärä/km<sup>2</sup>. Kunta voi yksittäisissä tilanteissa ottaa maksusuorituksena myös maata, velvollisuutta siihen ei kuitenkaan ole. Tällöin kunta vastaa 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.

Mikäli asemakaavasta taikka kaavamuutoksesta aiheutuu kunnalle yhdyskuntarakentamiseen liittyviä kustannuksia, tulee maanomistajan kanssa sopia em. kustannusten jakamisesta riippumatta siitä syntykö kaavasta maanomistajalle hyötyä.

Poikkeaminen maankäyttökorvausmenettelystä alueella Pyhätunturin-osa-alue B:n (Pohjoisrinne/Noitatunturin-alue)-asemakaavaehdotuksen 2009 mukaisella alueella – noudatetaan kunnanvaltuuston 22.6.2011/§48 tekemää päätöstä

~~sovellettavista periaatteista ja korvauksen määrästä, mikäli ei erikseen toisin päätetä.~~

### 10.3 Kehittämiskorvaus

Jos maanomistajan kanssa ei ole syntynyt sopimusta hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, kunta voi periä maanomistajalta asemakaavan mukaiselle tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksen aiheuttamaan tontin arvonnousuun suhteutetun osuuden kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioiduista kustannuksista (*kehittämiskorvaus MRL 91 c §*).

Pelkosenniemen kunta pyrkii sopimaan yksityisten maanomistajien kanssa yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin ensisijaisesti maankäyttö- ja rakennuslain 110 §:n mukaisesti. Mikäli sopimukseen ei päästä, voidaan tarvittaessa myös kaavakohtaiseen päätökseen perustuen käyttää kehittämiskorvausta kustannusten perimisessä. Kehittämiskorvauksena peritään enintään 60 prosenttia kaavasta johtuvasta arvonnoususta.

### 10.4 Kehittämisalueen menettely

Kehittämisalueen menettelyn perustavoitteena on mahdollistaa täsmennettyjen erityisjärjestelyjen käyttö rajattujen alueiden keskitetyksi kehittämiseksi. Pelkosenniemen kunta voi maankäyttö- ja rakennuslain 110 §:n mukaisesti nimetä määrääjäksi, kuitenkin enintään 10 vuodeksi, yhden tai useamman rajatun alueen kunnan kehittämisalueeksi. Kehittämisaluepäätös voidaan tehdä yleis- tai asemakaavan laatimista tai muuttamista koskevan päätöksen yhteydessä, oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa tai erillisenä, milloin kaavan laatiminen tai muuttaminen ei alueen kehittämiseksi ole tarpeen. Kehittämisalueelle voidaan määritellä maankäyttö- ja rakennuslain 112 §:n mukaisia erityisjärjestelyjä.

Kehittämisalueen menettely soveltuu erityisesti rakennettujen alueiden uudistamiseen, esimerkiksi epätarkoituksenmukaisen teollisuusalueen muuttamiseksi asuntorakentamiselle. Rakentamattoman alueen määräämisen kehittämisalueeksi edellyttää, että alueen rakentaminen on elinkeino- ja asuntopoliittisista syistä tarpeen ja että alueen toteuttaminen edellyttää maanomistuksen pirstoutuneisuudesta tai kiinteistöjaotuksen hajanaisuudesta tai muusta vastaavasta syystä erityisiä kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteitä. Koska menettely on varsin monivaiheinen, on sitä käytetty varsin vähän ja ennen päätöksen tekoa on syytä myös selvittää muiden maapoliittisten keinojen käyttämistä.

Pelkosenniemen kunnalla ei ole tällä hetkellä tarvetta käyttää kehittämisalueen menettelyä. Mikäli tarvetta ilmenee, päätöksen kehittämisalueesta tekee kunnanvaltuusto, erikseen kirjatun perusteluin.

## 11. VIRKISTYSALUEIDEN KEHITTÄMINEN

Kunta vastaa kuntalaisten ulkoilumahdollisuuksien turvaamisesta. Siten kunnalle kuuluu päävastuu virkistysalueiden suunnittelusta ja toteutuksesta. Liikunta- ja virkistysalueiden kehittäminen lisää kuntalaisten hyvinvointia liikuntamahdollisuuksien kautta ja parantaa kunnan matkailullista vetovoimaa ja on myös osa kunnan matkailustrategiaa. Monipuoliset ulkoilureitit palvelevat erilaisia ulkoilutarpeita sekä luontomatkailua.

Kunta pyrkii aktiivisesti erilaisiin projekteihin ja yhteistyössä naapurikuntien, alueen matkailuelinkeinon sekä maanomistajien kanssa toteuttamaan ja ylläpitämään riittävän määrän virkistysalueita ja reittejä, käytävissä olevien varojen puitteissa.

## 12. MAAPOLIITTISEN OHJELMAN SEURANTA

Maapoliittinen ohjelma päivitetään seuraavan kerran valtuustokauden alussa syksyllä 2025. Tällöin voidaan suorittaa arvioita siitä, miten nyt laadittu ohjelma on toiminut käytännössä.

Hyväksytty kunnanvaltuustossa . .2022 § XX

## LÄHTEET

Etuostolaki 5.8.1977/608

EUR-Lex 2012/C 326/01. Euroopan unionista tehdyn sopimuksen ja Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen konsolidoidut toisinnot 26.10.2012. Viitattu 10.4.2019. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FI/TXT/HTML/?uri=CELEX:12012E/TXT&from=FI>.

Hallintolaki 6.6.2003/434.

Hallberg P. & Haapanala A. & Koljonen R. & Ranta H. & Reinikainen J. 2015. Maankäyttö- ja rakennuslaki. Talentum Media Oy.

HE 167/2002 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta 27.9.2002.

Hovila I. 2013. Kunnan maapoliitiikka: Oikeudelliset ohjauskeinot. Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunnan julkaisu.

Hollolan kunta 2017. Maapoliittinen ohjelma 3.4.2017. Viitattu 27.3.2019. [https://www.hollola.fi/library/files/59106137c91058b1160000f9/Maapoliittinen\\_ohjelma\\_kv\\_03042017\\_hyv.pdf](https://www.hollola.fi/library/files/59106137c91058b1160000f9/Maapoliittinen_ohjelma_kv_03042017_hyv.pdf).

Junnilainen T. 2007. Kunnan maapoliittinen ohjelma - valmistelijan käsikirja. Uudenmaan liiton julkaisuja E 95. Viitattu 26.3.2019. [https://www.uudenmaanliitto.fi/files/6214/Kunnan\\_maapoliittinen\\_ohjelma\\_-\\_valmistelijan\\_kasikirja](https://www.uudenmaanliitto.fi/files/6214/Kunnan_maapoliittinen_ohjelma_-_valmistelijan_kasikirja)

Kemijärven kaupunki 2018. Kemijärven kaupungin maapoliittinen ohjelma 2018–2021. Viitattu 25.3.2019. [https://www.kemijarvi.fi/cache/1/1e938d789754c3238d711e98bf9bf9d011e061c061c\\_maa\\_poliittinen\\_ohjelma\\_2018-2019.pdf](https://www.kemijarvi.fi/cache/1/1e938d789754c3238d711e98bf9bf9d011e061c061c_maa_poliittinen_ohjelma_2018-2019.pdf).

Kiinteistöverolaki 20.7.1992/654.

Kuntalaki 10.4.2015/410.

Kuntaliitto 2009. Maapoliittiset toimintatavat ja kuntatalous – tietoa kuntapäätäjille. Suomen kuntaliitto, verkkopublication. Viitattu 29.3.2019. [http://shop.kuntaliitto.fi/product\\_details.php?p=293](http://shop.kuntaliitto.fi/product_details.php?p=293)

Kuntaliitto 2019. Maapoliitiikan opas 2019. Viitattu 21.3.2019. <https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/verkko-opaat/maapoliitiikan-opas/kunta-ja-maapoliitiikka/maapoliitiikka>.

Kuntaliitto ja Ympäristöministeriö 2004. Asumisen ja yrittämisen edellytykset kuntoon. Tietoa maapoliitikasta kuntien päätäjille. Viitattu 12.4.2019. <https://docplayer.fi/3792492-Asumisen-ja-yrittamisen-edellytykset-kuntoon.html>.

Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 29.7.1977/603.

Leskinen T. & Mäkäräinen J. & Tuormala P. 2015. Finnish Consulting Group. Sodankylän kunta. Maankäyttöpoliittinen ohjelma 2015–2020.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 10.9.1999/895.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132.

Maanmittauslaitos 2019. Kiinteistön lunastaminen. Viitattu 1.4.2019.  
<https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/maanmittaustoimitukset/haetoimitusta/lunastaminen>.

~~Pelkosenniemen kunta 2017. Kuntastrategia 2017–2021.~~

~~Pelkosenniemen kunta 2018. Elinkeinostrategia 2019–2023~~

~~Pelkosenniemen kunta 2018. Hallintosääntö 31.1.2018.~~

Pelkosenniemen kunta 2019. Tietoa kunnasta. Viitattu 25.3.2019.  
<https://www.pelkosenniemi.fi/kuntainfo/tietoa-kunnasta/>.

Rovaniemen kaupunki 2018. Maapoliittinen ohjelma 12.2.2018. Viitattu 27.3.2019.  
<https://www.rovaniemi.fi/loader.aspx?id=836747ea-6c71-49b5-b88a-03c69a6cbc1d>

Tilastokeskus 2019. Kuntien avainluvut, Pelkosenniemi. Viitattu 26.3.2019.  
<https://www.stat.fi/tup/alue/kuntienavainluvut.html#?year=2017&active1=583>.

Virtanen P. 2000. Kunnan maapolitiikka. Rakennustieto Oy.

Ympäristöministeriö 2018. Maankäytön suunnittelun ohjaus – tavoitteena hyvinvoiva elinympäristö. Viitattu 5.4.2019. [https://www.ym.fi/fi-fi/maankaytto\\_ja\\_rakentaminen/maankayton\\_suunnittelun\\_ohjaus](https://www.ym.fi/fi-fi/maankaytto_ja_rakentaminen/maankayton_suunnittelun_ohjaus).

Ympäristöministeriö 2019. Maankäyttö- ja rakennuslaki uudistuu. Viitattu 20.4.2019.  
<https://mrluudistus.fi/tietoa-lakiuudistuksesta/>.

## PELKOSENNIEMEN KUNNAN MAAPOLITIIKAN KESKEISET PERIAATTEET 2022–2025

### Asuntotuotannon kehittäminen.

Kunnan kilpailukyvyyn ja vetovoimaisuuden lisääminen maapolitiikan keinoja käyttämällä.

Maapolitiikan ja kiinteistöverojen merkitys kunnan kehittämisessä, taloudessa ja palvelujen ylläpidossa korostuu ja siihen tulee jatkossa panostaa.

Maankäytön ohjaus siten että kaavoitetut tontit ja rakennettu kunnallistekniikka sekä katuverkosto hyödynnetään mahdollisimman tehokkaasti. Kaavoja on toteutettava suunnitelmallisesti.

Kunnan painopiste vuosille 2022–2025 on Pyhän kehitys kansainväliseksi ja ympärivuotiseksi matkailukeskukseksi, joka tarkoittaa mittavaa rakentamista, johon varaudutaan maankäytönsuunnittelun avulla.

Varmistetaan riittävä ja hinnaltaan kilpailukykyinen tonttitarjonta matkailutoiminnoille, yrityksille, julkisille palveluille sekä loma- ja vakituiselle asumiselle.

Raakamaan hintatason pitäminen kohtuullisena maapolitiikan keinoja käyttämällä.

Vakituisen asumisen alueen rakentuminen Pyhätunturille.

Kunnan tonttimyynnin tehostaminen.

Yleisten alueiden ympäristön ja viihtyisyyden parantaminen.

Matkailualueiden kokonaisvaltainen kehittäminen ja kohdennettujen matkailuhankkeiden tukeminen mahdollisuuksien mukaan.

**Kaavoituksella** aikaansaadun maan arvonnousun osittainen leikkaaminen kunnalle sekä aiheutuneiden kustannuksien korvaaminen maankäyttösopimuksilla.

Tonttien luovutushintojen pitäminen riittävällä tasolla, jotta se kattaa kunnalle aiheutuvat kustannukset.

Yhdyskuntarakenteen ja ympäristön hallittu kehittäminen kaavoituksella ja maankäytön ohjauksella siten että se mahdollistaa laadukkaan, turvallisen ja ympäristönäkökohdat huomioivan alueiden rakentumisen.