

Tekninen lautakunta	§ 49	30.09.2019
Kunnanhallitus	§ 219	08.10.2019
Kunnanvaltuusto	§ 47	22.10.2019
Kunnanhallitus	§ 106	07.04.2022

## **MAAPOLIITTINEN OHJELMA 2022-2025**

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 tonttimyynnin 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 määräytys. 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.

Khall 08.10.2019 § 219

---

Kh 8.10.2019

Lisätiedot: tekninen johtaja Panu Leinonen puh. 040 487 2445

Kunnanjohtajan esitys: Kunnanhallitus päättää hyväksyä omalta osaltaan kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle liitteenä olevan Pelkosenniemen kunnan maapoliittisen ohjelman 2019-2025 hyväksymistä teknisen lautakunnan esityksen mukaiseksi. Ohjelman pääehdot ja periaatteet tulevat kunnassa käytettäväksi ja sovellettavaksi 1.1.2020 jälkeen vireille tulevissa asioissa.

Käsittely: Kokoustauko klo 17.00-17.05.

Tekninen johtaja Panu Leinonen esitteli maapoliittisen ohjelman vuosille 2019-2025.

Pentti Pyykönen esitti, että kaavasta poikkeaminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen (kohta 9.3) lievennetään.

Pyykösen esitys raukesi kannattamattomana.

Päätös: Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan päätösesityksen.

Esityslistalle: Valtuusto  
Kvalt 22.10.2019 § 47

-----

Kv 22.10.2019

Kunnanhallituksen esitys:

Kunnanvaltuusto hyväksyy liitteenä olevan Pelkosenniemen kunnan

maapoliittisen ohjelman 2019-2025 teknisen lautakunnan esityksen mukaisesti. Ohjelman pääehdot ja periaatteet tulevat kunnassa käytettäväksi ja sovellettavaksi 1.1.2020 jälkeen vireille tulevissa asioissa.

Käsittely:

Tekninen johtaja Panu Leinonen esitteli maapoliittisen ohjelman vuosille 2019-2025.

Luoma-aho esitti, että ohjelman kohtaan 93 muutetaan: Pelkosenniemen kunta linjaa, että poikkeamiselle vakituiselle asunnolle loma-alueille myöntämiselle päätetään tapauskohtaisesti. Kanervikkokadun alueen rakentuessa poikkeamisten kriteeteitä tarkastellaan tapauskohtaisesti.

Pyykönen kannatti Luoma-ahon esitystä.

Nyman esitti, että otetaan käyttöön periaate 50 %-osuus maan arvonnoususta. Perusteluina hän esitti, että osuus ei ole kohtuuton, vaan realisoituu tontin luovutuksen yhteydessä. alhaisilla hinnoilla kustannukset pysyvät kohtuullisina ja kustannus seuraa suhdanteita. Nymanin esitys ei saanut kannatusta.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty vastaesitys, joten on syytä äänestää. Hän esitti äänestystavaksi nimenhuutoa, siten että kunnanhallituksen pohjaesitys on JAA ja Luoma-ahon esitys EI.

Äänestysmenettely hyväksyttiin yksimielisesti.

Suoritettiin nimenhuutoäänästä. Puheenjohtaja tottoi äänestyksen tuloksen:

Annettuja ääniä kymmenen (10):

JAA: kuusi (6) ääntä (Aho, Jaakkola, Kostamo, Laukkanen, Nyman, Oikarinen)

EI: neljä (4) ääntä: (Honkanen, Luoma-aho, Pyykönen, Kallio), kunnanvaltuuston päätökseksi tulee kunnanhallituksen esitys.

Päätös:

Kunnanvaltuusto hyväksyi liitteenä olevan Pelkosenniemen kunnan maapoliittisen ohjelma vuosille 2019 - 2025. Ohjelman pääehdot ja periaatteet tulevat kunnassa käytettäväksi ja sovellettavaksi 1.1.2020 jälkeen vireille tulevissa asioissa.

Täytäntöönpano:

hallinto-osasto  
tekninen osasto

Ote:

tekninen lautakunta

Khall 07.04.2022 § 106

---

Kh 31.3.2022

Pelkosenniemen kunnan talousarvion 2022 yhteydessä on päätetty, että kunnan maapoliittinen ohjelma 2019-2025 päivitetään uuden valtuustokauden alussa. Kunnan maapoliittinen ohjelma laaditaan pitkäjänteisen ja linjakkaan maapolitiikan varmistamiseksi ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto. Pelkosenniemen kunnan ensimmäinen maapoliittinen ohjelma tuli voimaan vuoden 2020 alussa.

Kunnanhallitus on päättänyt käynnistää maapoliittisen ohjelman päivityksen (kh 11.11.2021 § 329). Asiaa on valmistellut maapoliittinen toimikunta, johon kuuluvat hallituksen ja valtuuston puheenjohtajisto sekä tekninen johtaja ja kunnanjohtaja (kh 2018).

Työn yhteydessä osallisia ja kuntalaisia on kuultu kunnan kotisivujen palautekanavan kautta joulukuussa 2021 - tammikuussa 2022 sekä lehti-ilmoituksella Koti-Lappi lehdessä. Kuulemisessa saatiin neljä palautetta jotka huomioitiin päivitettyä maapoliittista ohjelmaa laadittaessa. Maapoliittisen ohjelma 2022-2025 luonnos on käsitelty kunnanvaltuuston iltakoulussa 17.3.2022.

Liitteenä voimassa oleva maapoliittinen ohjelma 2019-2025, maapoliittinen ohjelma 2022-2025, jossa näkyvät tehdyt muutokset, sekä maapoliittisen ohjelman 2022-2025 puhtaaksi kirjoitettu versio.

Lisätiedot/valmistelija: Tekninen johtaja Panu Leinonen puh. 040 487 2445  
Kunnanjohtaja Päivi Vauhkonen, p. 040 157 7045

Kunnanjohtaja: Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle liitteenä olevan Pelkosenniemen kunnan maapoliittisen ohjelman 2022-2025 hyväksymistä. Ohjelman pääehdot ja periaatteet tulevat kunnassa käytettäväksi ja sovellettavaksi 1.8.2022 jälkeen vireille tulevissa asioissa.

Käsittely:

Päätös: Kunnanhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä kunnanjohtajan esityksen seuraavilla muutoksilla luonnokseen "Maapoliittinen ohjelma 2022-2025 päivitetty versio korjauksineen":

Lisätään kohtaan 8.3. maanhankinnan painopisteet, s. 25: Maanhankinnan painopistealueina tulee lähiaikoina olla rakentamiskelpoiset ranta-alueet koko kunnan alueella loma- ja mahdollisuuksien mukaan myös vakituista asumista varten.

Muutetaan sivulle 25: Tarkoituksena on valita Kiimaselän alueelta pari kolme korttelia, joissa on noin 10 tonttia, joita kaavamuutos koskisi.

Poistetaan kohdasta 8.4. s. 26: Pelkosenniemen kunnan luovutusehdot uusien tonttien osalta tuodaan kunnanvaltuuston päätettäväksi kaavan/kaavamuutoksen tultua voimaan. Tontit laitetaan myhtiin hyväksytyjen luovutusehtojen mukaisesti.

Poistetaan s. 26: Omaisuutta, josta saadaan tasaista ja varmaa maanvuokratuloa, ei myydä ilman selkeitä perusteita.

Lisätään s. 32 kohtaan maankäyttökorvauksen määrän periaatteet kappaleen "korvaus tulee maksuun heti..." jälkeen: Korvaus tulee maksaa sitä mukaan kun maankäyttösopimuksessa sovitut kunnan velvoitteeksi sovitut toimenpiteet on tehty.

Poistetaan s. 32 kerättyjen varojen käyttö (asiat löytyvät jo 10.2. alusta, maankäyttösopimusten periaatteet).

Tiedoksi:

Valtuuston esityslistalle

Muutoksenhaku:

Päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta, koska päätös koskee kuntalain 136 §:n mukaista valmistelua ja täytäntöönpanoa.