

Kunnanhallitus	§ 125	29.05.2019
Kunnanvaltuusto	§ 20	31.05.2019
Kunnanhallitus	§ 142	06.05.2022
Kunnanvaltuusto	§ 23	12.05.2022

## **KANERVIKKOKADUN ASEMAKAAVA-ALUEEN TONTTIEN HINTOJEN MÄÄRITTÄMINEN**

Khall 29.05.2019 § 125

Vuonna 2005 hyväksytyn Pyhä-Luosto yleiskaavan osa-alue 3:n pohjalta Pyhätunturin alueella käynnistyi kaksi mittavaa asemakaavoituskokonaisuutta, jotka on nimetty osa-alueiksi A ja B. Osa-alue A käsittää nykyisen hotellin ja liikekeskuksen ympäristön Kultakeron kaakkoispuolella. Osa-alue B käsittää alueet Kultakeron luoteispuolella tunturin ja Luostontien välillä. Nyt laadittava Kanervikkokadun asemakaava sisältyy Pyhätunturin osa-alue B:n asemakaava-alueeseen. Pelkosenniemen tekninen lautakunta on kokouksessaan 16.1.2006 päättänyt maanomistajien aloitteesta käynnistää asemakaavan laatimisen Pohjoisrinteen ja Luostontien väliselle alueelle.

Kanervikkokadun asemakaava on osana ns. Noitatunturin alueen eli osa-alueen B (Kultakeron ja Luostontien välinen alue) kaavanlaadintaa ja muutoksia. Alue käsittää Pyhä-Luoston kansallispuiston ja Pyhäjärveen laskevan Rajaojan välisen alueen, pinta-alaltaan 678 hehtaaria. Suunnitelman mukaan alueelle syntyy Pyhätunturin matkailukeskusta täydentävä monipuolinen ja ympärivuotisesti toimiva ”matkailukaupunki.” Kokonaisuutta täydentämään alueelle suunnitellaan myös kaupallisia palveluja, kulttuuripalveluja ja pysyvää asutusta. Lisäksi alueen sisällä ja lähiympäristössä on tarkoitus toteuttaa kattava virkistysalueverkosto, johon kuuluu muun muassa golf-kenttä.

Kaavaehdotus koko Pyhätunturin osa-alueen B asemakaava alueelta on ollut nähtävillä 10.5. - 10.6.2009. Alueelta on tähän mennessä hyväksytty viisi osa-aluetta. Vuonna 2009 hyväksyttiin Ylämaankiepin, Suopunkikadun ja Pyhäntien/Luostontien risteys-alueet. Vuonna 2012 hyväksyttiin Noitatunturintien alue, tähän alueeseen kuuluu suunniteltu golf-kenttä. Mäntymetsäntien alueen asemakaava tuli voimaan tammikuussa 2015. Kaavaprosessien yhteydessä on laadittu maankäyttösopimukset maanomistajien kanssa.

Pelkosenniemen kunnalla on tarve lisätä Pyhätunturin alueella pysyvän asumisen tonttitarjontaa. Alueen keskeisen osan muodostaa osa-alueen B kaavaehdotuksen mukaisesti matkailukeskusta tukeva pysyvän asutuksen alue. Tätä koskien toteutettiin 2013 erillinen hanke, jossa luotiin konseptisuunnitelma

matkailukeskusta ja muita alueellisia toimintoja palvelevasta ekologispainotteisesta asuinalueesta.

Kaavan laadinta on edennyt seuraavasti:

Koko Pyhätunturin osa-alueen B asemakaava

- Vireilletulo 16.1.2006 tekninen lautakunta § 9
- alustava osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.1.2006
- Pyhätunturin osa-alue B:n asemakaavaa koskeva viranomaiskokous 9.2.2006 Lapin ympäristökeskuksessa. Kyseessä oli MRL 66§:n mukainen 1. viran-omaisneuvottelu.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksytty, Tekninen lautakunta 10.4.2006 § 27
- Kaavaluonnos nähtävillä 15.11. - 14.12.2007
- viranomaisneuvottelu/työneuvottelu Lapin ELY:ssä 22.9.2008
- Kaavaehdotus nähtävillä 10.5. - 10.6.2009
- viranomaisneuvottelu 27.8.2009
- viranomaisneuvottelu Lapin ELY:ssä 6.10.2011

Kanervikkokadun asemakaava

- Kaavaehdotus nähtävillä 1.7. - 3.8.2015
- kaavaneuvottelu Lapin ELY:ssä 19.5.2016
- Tila 1:238 Männistö, jäänyt kaavasta pois omasta pyynnöstä 6/2015
- MRA 32§ mukainen kuuleminen on suoritettu kaavaehdotuksen jälkeen tehtyjen yksityistä etua koskevien muutosten osalta kuulemalla osallisia erikseen:
  - Tila 1:238 (Pyhäjärvi) 8.7.2016
  - Tilat 8:102 ja 8:103 / (Kankaanranta / Pesonen)
  - Tilat 1:258 , 1:263 , 8:73 , 8:75, 8:69, 127:7, 127:9 ja 127:11 / (Hulkko) 7.7.2016
- Kaavaehdotus asetettiin uudestaan nähtävillä 15.12.2017 — 15.1.2018
- Kaavan viranomaisneuvottelu Lapin ELY:ssä 20.6.2018. Muistiossa todettiin että Lapin ELY-keskuksen edustajat ovat kommentoineet neuvottelun aikana kaavan laatijan selostusta sekä vastineita ja tämän kaavaneuvottelun perusteella, ja ottaen huomioon muiden viranomaisten lausunnot, todetaan että kaavaan ei ole enempää huomautettavaa ja se voidaan viedä hyväksyttäväksi.
- Maanomistajat ovat allekirjoittaneet maankäyttösopimukset 9.4. — 24.4.2019.

Tilat 1:137 ja 127:10 jääneet kaavasta pois omasta pyynnöstä 4-5/2019:

- Kanervikkokadun asemakaava Pyhäjärven perikunnan maa-alueella Kiinteistö: Pyhäjärvi 583-403-1-137 maanomistajan ilmoitus 24.4.2019. Poistetaan Kanervikkokadun asemakaavasta tielinjaus tilan 1:137 kohdalta, kaavan eteenpäin menon

nopeuttamiseksi ja palataan tiekysymykseen myöhemmin. Tavoitteena on että jatkossa kun kyseisen alueen omistusolot tilan suhteen saadaan järjestykseen, edetään osakaskohtaisesti alueen kehittämisen ja kaavoituksen osalta.

- Kiinteistö: Näkemä 583-403-127-10 maanomistaja on irtisanoutunut Kanervikkokadun kaavan laadinnasta päivämäärällä 2.5.2019, ilmoitus saapunut kuntaan 9.5.2019.

#### *Maankäyttö- ja rakennusasetus 32 §*

##### *Kaavaehdotuksen asettaminen uudelleen nähtäville*

*Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville.*

*Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen.*

Tässä tapauksessa kaavaehdotuksen asettaminen uudelleen nähtäville ei ole tarpeellista, koska kaavasta pois jääneet maanomistajat on kuultu erikseen ja he ovat itse hyväksyneet muutoksen, ja se koskee vain heitä ja heidän etuaan.

Kaava-aineistoon tehty muutos, eli kyseisten tilojen poistaminen asemakaavoitettavasta alueesta, ei ole kaavan kokonaisuuden kannalta olennaista.

Kanervikkokadun asemakaava on kuudes koko Pyhätunturin osa-alueen B kaavaehdotuksen pohjalta hyväksyttävä asemakaava. Kanervikkokadun asemakaava hyväksytään aikaisempien kunnanvaltuuston määrittämien osa-alueiden periaatteita ja käytäntöjä noudattaen. Kaava-alue sisältää vakituisen asumisen, liikerakennusten sekä yleisten palveluiden korttelialueita, lisäksi alueella on lomarakentamiseen osoitettuja kortteleita. Asemakaava-alueen koko on 105,51 hehtaaria ja rakennusoikeus on 89 010 k-m<sup>2</sup>. Erilaiset alueet ja korttelit on eroteltu toisistaan virkistysalueilla, joiden osuus kaava-alueen pinta-alasta on noin 44%. Kanervikkokadun asemakaavoituksen taustaksi, on tehty mittavat selvitykset kaavan eri vaikutuksista, nämä on kerrottu kaavaselostuksessa. Vakituisen asumisen alueelle on laadittu erillisinä hankkeina selvitys matkailualan henkilöstön ja muiden tahojen asumistarpeista, sekä selvitys alueen energian tuotannosta. Hankkeissa saatu tieto on hyödynnetty alueen asemakaavan laadinnassa. Kaavanlaadinnan yhteydessä vakituisen asumisen alueelle on tehty katusuunnitelma, joka hyväksytään erikseen Pelkosenniemen kunnan hallintosäännön mukaan teknisessä lautakunnassa.

Pyhätunturin koko osa-alueen B kaavaluonnosten valmisteluvaiheen kuuleminen pidettiin 15.11. — 14.12.2007 ja kaavaehdotus oli nähtävillä 10.5. - 10.6.2009. Koko osa-alue B:n kaavaehdotuksen

nähtävillä olon johdosta ei tullut erityisesti tähän osa-alueeseen kohdistuvia muistutuksia. Kanervikkokadun asemakaavaehdotus ja katusuunnitelma olivat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti julkisesti nähtävillä 1.7. — 3.8.2015. Kaavaehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa ja neljä muistutusta. Pelkosenniemen kunnanhallitus hyväksyi kaavanlaatijan vastineet 11.12.2017, ja asetti kaavan uudelleen nähtäville.

Lausuntojen ja muistutusten johdosta asemakaavaehdotusta ja katusuunnitelmaa tarkistettiin, ja ne olivat uudestaan nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti 15.12.2017 — 15.1.2018. Kaava-ehdotuksesta saatiin viisi lausuntoa ja kaksi muistutusta, joista kahdella lausujalla ei ollut huomautettavaa. Kaavan laatija on tehnyt vastineet muistutuksiin ja ne ovat kaavaehdotuksen liitteenä. Kanervikkokadun kaava-alueen maanomistajien kanssa laaditaan maankäytösopimukset.

Lisätiedot: Tekninen johtaja, p. 040 487 2445

Tekninen johtaja:

1. Kunnanhallitus hyväksyy Kanervikkokadun asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta 15.12.2017 — 15.1.2018, viisi lausuntoa ja kaksi muistutusta, liitteenä 8 olevat kaavanlaatijan vastineet.
2. Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle liitteenä olevan Kanervikkokadun asemakaavan hyväksymistä.

Päätös: Kunnanhallitus hyväksyi teknisen johtajan päätösesityksen kohdat 1 ja 2 yksimielisesti.

Täytäntöönpano:  
Valtuuston esityslistalle  
Kvalt 31.05.2019 § 20

Kunnanhallitus: 2. Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle liitteenä olevan Kanervikkokadun asemakaavan hyväksymistä.

Päätös: Jani Jaakkola esitti lisäyksen, jonka mukaan Kanervikkokadun asemakaava hyväksytään sillä lisäyksellä, että merkitään asemakaavaan tilalle Näkemä 583-402-127-10 menevä ohjeellinen ajoyhteys alueelle Kultahuipunkadulta, kaavaan merkityn VR-alueen kautta, samaan paikkaan jossa se oli 15.12.2017-15.1.2018 nähtävillä olleessa asemakaavaehdotuksessa.

Kunnanvaltuusto hyväksyi yksimielisesti kunnanhallituksen päätösesityksen ja Jaakkolan lisäyksen päätökseen.

Ote:  
Tekninen osasto  
Khall 06.05.2022 § 142

---  
Kh 6.5.2022

Kanervikkokadun kaava-alueen maanrakennustyöt käynnistyvät kesällä 2022. Hanke mahdollistaa kunnan tonttien käyttöönoton ja myynnin. Infrahankkeen toteutuksen myötä kunta saa Kanervikkokadun asemakaavassa kaavoitettua rakennusoikeutta käytön piiriin 7447 kerrosneliötä. Liitteenä Kanervikkokadun asemakaava ja rakennettavien katualueiden yleissuunnitelma urakkarajoineen.

Rakennettavaksi tulevan asemakaava alueen tonteista on hinnan määrittämiseksi on tehty yksi arviokirja (auktorisoitu arvioija) ja yksi arviolausunto. Hinnoittelussa on huomioitu on tehty arviokirja ja arviolausunto sekä alueen rakentamisolosuhteet. Kunta on käyttänyt alueen maanostoon, kaavoitukseen ja infran rakentamiseen kaikkinsa noin 383 000 euroa. Lisäksi kustannuksiin tulee laskea mukaan kunnan maankäyttösopimusmaksu/rakennusoikeusneliö kuten tehdään muidenkin alueen maanomistajien maankäyttösopimusten ehtojen mukaisesti. Lisäksi kunta ostaa Pyhä-Luosto vedeltä ennakkoliittymiä 58 000 eurolla, jotka voidaan myydä tonttikaupan yhteydessä.

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

Kunnanjohtajan esitys: Kunnanhallitus päättää  
A. esittää valtuustolle,  
1. että se hyväksyy liitteenä olevan taulukon mukaiset myyntihinnat kanervikkokadun seitsemälle tontille.  
2. että tonttikaupan yhteydessä peritään ostajalta ko. tontille Pyhä-Luosto Vesi Oy:ltä ostettu ennakkoliittymä kerrosala\* 50 %.  
Koskee tontteja 1140-1, 1140-2, 1142-1 ja 1142-2.  
3. että tonttien myyntiehtot ovat seuraavat:  
Tonteilla ei ole rakentamisvelvoitetta. Ostajat sitoutuvat suorittamaan ja kustantamaan kaupan kohteena olevan rakennuspaikan lohkomisesta kaavan mukaiseksi tontiksi aiheutuvat kustannukset. Kunnalla on oikeus sijoittaa rakennuspaikalle tarpeelliset johdot, laitteet ja niiden tuet sekä kiinnikkeet. Omistajille edellä mainitusta

toimenpiteestä aiheutuva vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti. Rakennuspaikkaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista vastaa kaupantekopäivään myyjä, minkä jälkeen maksuista vastaa ostaja. Kaupasta menevän kaupanvahvistajan palkkion maksaa ostaja.

4. että se valtuuttaa kunnanjohtajan ja teknisen johtajan edustamaan kuntaa myyjänä sekä laatimaan ja allekirjoittamaan kauppakirjan koskien ko. tonttien myyntiä edellä määritetyillä hinnoilla ja ehdoilla.  
B. allekirjoittaa pykälän kokouksessa

#### Käsittely:

Markku Kankaanranta jääväsi itsensä pykälän käsittelyn ajaksi.  
Anna-Kaisa Luoma-aho saapui kokoukseen Markku Kankaanrannan henkilökohtaisena varajäsenenä.  
Pykälän käsittelyn ajan puheenjohtajana toimi Mikael Helistenkangas

Pekka Arvola esitti kohtaan yksi, että tontit myydään omakustannushintaan  
Esitystä kannatettiin yksimielisesti.

Kati Nenonen esittää kohtaan kolme, että tonteilla on rakentamisvelvoite.  
Esitystä kannatettiin yksimielisesti.

#### Päätös:

Kunnanhallitus päätti  
A. esittää valtuustolle,  
1. että Kanervikkokadun seitsemän tonttia myydään omakustannushintaan  
2. että tonttikaupan yhteydessä peritään ostajalta ko. tontille Pyhä-Luosto Vesi Oy:ltä ostettu ennakkoliittymä kerrosala\* 50 %.  
Koskee tontteja 1140-1, 1140-2, 1142-1 ja 1142-2.  
3. että tonttien myyntiehdot ovat seuraavat:  
Tonteilla on rakentamisvelvoite. Ostajat sitoutuvat suorittamaan ja kustantamaan kaupan kohteena olevan rakennuspaikan lohkomisesta kaavan mukaiseksi tontiksi aiheutuvat kustannukset. Kunnalla on oikeus sijoittaa rakennuspaikalle tarpeelliset johdot, laitteet ja niiden tuet sekä kiinnikkeet. Omistajille edellä mainitusta toimenpiteestä aiheutuva vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti. Rakennuspaikkaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista vastaa kaupantekopäivään myyjä, minkä jälkeen maksuista vastaa ostaja. Kaupasta menevän kaupanvahvistajan palkkion maksaa ostaja.  
4. että se valtuuttaa kunnanjohtajan ja teknisen johtajan edustamaan kuntaa myyjänä sekä laatimaan ja allekirjoittamaan kauppakirjan koskien ko. tonttien myyntiä edellä määritetyillä hinnoilla ja ehdoilla.  
Rakentamisvelvoitteen ehdot tuodaan kunnanvaltuuston kokoukseen.  
B. allekirjoittaa pykälän kokouksessa

Tiedoksi: Valtuuston esityslistalle  
Tekninen toimisto

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

Kvalt 12.05.2022 § 23 ---  
Kvalt 12.5.2022  
Rakentamisveloitteen ehdot tuodaan kunnanvaltuuston kokoukseen.

Kunnanhallituksen esitys:

Kunnanvaltuusto päättää,

1. että Kanervikkokadun seitsemän tonttia myydään omakustannushintaan

2. että tonttikaupan yhteydessä peritään ostajalta ko. tontille Pyhä-Luosto Vesi Oy:ltä ostettu ennakkoliittymä kerrosala\* 50 %. Koskee tontteja 1140-1, 1140-2, 1142-1 ja 1142-2.

3. että tonttien myyntiehdot ovat seuraavat:

Tonteilla on rakentamisveloite. Ostajat sitoutuvat suorittamaan ja kustantamaan kaupan kohteena olevan rakennuspaikan lohkomisesta kaavan mukaiseksi tontiksi aiheutuvat kustannukset. Kunnalla on oikeus sijoittaa rakennuspaikalle tarpeelliset johdot, laitteet ja niiden tuet sekä kiinnikkeet. Omistajille edellä mainitusta toimenpiteestä aiheutuva vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti. Rakennuspaikkaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista vastaa kaupantekopäivään myyjä, minkä jälkeen maksuista vastaa ostaja. Kaupasta menevän kaupanvahvistajan palkkion maksaa ostaja.

4. että se valtuuttaa kunnanjohtajan ja teknisen johtajan edustamaan kuntaa myyjänä sekä laatimaan ja allekirjoittamaan kauppakirjan koskien ko. tonttien myyntiä edellä määritetyillä hinnoilla ja ehdoilla.

Käsittely: Käsittelyn alussa tekninen johtaja selosti ehdotuksen Kanervikkokadun asemakaava-alueen tonttien rakennuttamisveloitteen ehdoiksi, laskelman tonttien hintojen määrittämistä sekä omakustannushinnat, jotka on laskettu kunnanhallituksen päätöksen 6.5.2022 § 142 pohjalta. Edellä mainitut asiakirjat liitetään pöytäkirjaan.

Kunnanvaltuusto piti tämän pykälän käsittelyn aikana neuvottelutauon 17:33-17:43

Markku Kankaanranta esitti seuraavia lisäyksiä kunnanhallituksen esitykseen:

Kauppakirjaan merkittävät rakentamisveloitteen ehdot:

1. Mikäli ostaja ilman myyjän suostumusta luovuttaa kiinteistön

rakentamattomana edelleen maksaa ostaja sopimussakkoa 50 % tontin hinnasta

2. Ostaja maksaa sopimussakkoa 20 % kauppasummasta mikäli tontille ei ole myönnetty rakennuslupaa vähintään vuoden kuluessa kaupanteosta ja rakennuslupa kattaa vähintään 60 % tontin rakennusoikeudesta.

3. Ostaja maksaa sopimussakkoa 30 % kauppahinnasta mikäli tontille rakennetulle rakennusluvan mukaiselle rakennukselle ei ole myönnetty rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää käyttöönottolupaa 3 vuoden kuluessa kaupantekopäivästä ja tämän jälkeen 2 % sopimussakkoa joka kuukausi, kunnes sopimusehto on täytetty. Poikkeuksena tästä KL-tontti, jossa sopimussakko 50 % peritään, mikäli rakentamista ei ole aloitettu 3 vuoden kuluessa kaupanteosta.

Lisäksi kunnanvaltuusto päättää, että tontti 1 korttelista 1128 poistetaan myyntilistoilta.

Lisäksi rakennustontti voidaan myös vuokrata, vuokran määrä on 5 % vuodessa kauppahinnasta. Vuokrasopimukseen liitetään samat edellä mainitut ehdot kuin kauppakirjaan.

Kati Nenonen kannatti esitystä

Päätös: Valtuusto hyväksyi kunnanhallituksen päätösesityksen Kankaanrannan esittämällä lisäyksillä.

Tiedoksi: Tekninen toimisto

Muutoksenhaku: Päätöksestä voi hakea muutosta kuntalain 135 §:n mukaisesti kunnallisvalituksella hallinto-oikeudelta.