



Enontekiön kunta

MAAPOLIITTINEN OHJELMA

Hyväksytty kunnanvaltuustossa 8.11.2023 § 98



SISÄLLYSLUETTELO

1	JOHDANTO	3
2	MAAPOLITIIKAN TEHTÄVÄT JA NYKYTILANNE	3
2.1	Maapoliittinen ohjelma	4
2.2	Väestö	4
2.3	Maanomistus.....	5
2.4	Kaavoitustilanne.....	5
2.4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	5
2.4.2	Kaavojen eri asteet	5
2.4.3	Enontekiön kunnassa voimassa- ja vireillä olevat kaavat	7
2.4.4	Rakennusjärjestys	7
2.4.5	Haja-asutusalueen rakentamisen ohjaus.....	8
2.5	Maanhankinta ja myynti	8
2.6	Tontinluovutus	8
2.7	Tonttivaranto	9
3	MAAPOLITIIKAN NYKYTILANNEARVIOINTI	10
3.1	Maapolitiikan vahvuudet	10
3.2	Maapolitiikan heikkoudet	10
3.3	Maapolitiikan mahdollisuudet.....	10
3.4	Maapolitiikan uhat	11
4	MAAPOLIITTINEN VISIO JA TAVOITTEET	11
5	MAANKÄYTTÖ	11
5.1	Tavoitteet maankäytölle 2023-2027	11
6	MAAPOLIITTISET LINJAUKSET.....	12
6.1	Maan hankinta	14
6.1.1	Vapaaehtoiset kaupungit.....	14
6.1.2	Etuosto-oikeuden käyttäminen	14
6.1.3	Lunastaminen.....	15
6.1.4	Katualueen ilmaislouutus.....	16
6.2	Maankäyttösopimukset.....	16
6.3	Kehittämiskorvaus	17
6.4	Kehittämismenettely	18
6.5	Sopimukset kunnan maata kaavoitettaessa	19
6.6	Tontinluovutus	19
6.6.1	Asuntorakentaminen	20
6.6.2	Yritys- ja liiketontit	20
6.6.3	Lyhytaikaisesti ja väliaikaiseen liiketoimintaan vuokrattavat määrä-ajat.....	20
6.6.4	Rakentamisvelvollisuudet sopimusten ja tontinluovutusten yhteydessä.....	20
6.7	Yksityinen tonttivaranto.....	21
6.7.1	Rakentamiskehoitus	21
6.7.2	Rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero	21
7	KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS	22



Enontekiön kunnan maapoliittinen ohjelma

8	MAAPOLITTISIA ERITYISKYSYMYKSIÄ.....	22
8.1	Kaivostoiminta	22
8.2	Tuulivoima ja voimalinjat.....	23
8.3	Luonnonsuojeluohjelmat.....	23
8.4	Poronhoidon ja muun maankäytön yhteensovittaminen	24
9	MAAPOLIITTISEN OHJELMAN SEURANTA	24
LIITE 1	Maankäytösopimuskäytäntö ja sen suhde kehittämiskorvauslainsäädäntöön.	25
LIITE 2	KEHITTÄMISALUE	30



ENONTEKIÖN KUNTA MAAPOLIITTINEN OHJELMA

1 JOHDANTO

Maapolitiikka ja yleiskaavoitus ovat yhdessä strategisen suunnittelun välineitä. Maapolitiikan, yleiskaavoituksen, asunto- ja elinkeinopolitiikan sekä muun kuntasuunnittelun vuorovaikutuksella varmistetaan kunnan strategisen suunnittelun onnistuminen. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaisilla kaavoilla suunnitellaan kunnan maankäyttöä.

Maapolitiikan keinoilla toteutetaan kaavojen mukaisia maankäyttöratkaisuja sekä varmistetaan kaavoitukseen soveltuvien maa-alueiden suunnitelmallinen käyttö sekä tarvittaessa suojellaan arvokkaat luonto- ja kulttuurikohteet.

Kunta voi hankkimalla maata oikeasta paikasta oikeaan aikaan tehokkaasti ohjata ja kehittää yhdyskuntarakennetta haluamaansa suuntaan. Kunnan tulee tarvittaessa maapolitiikan keinoin varmistaa, että kaavoitetut tontit sekä rakennettu katuverkosto ja muu kunnallistekniikka tulevat ajallaan käyttöön. Onnistuneella maapolitiikalla kunta voi ylläpitää riittävää ja kohtuuhintaista tonttitarjontaa asunto- ja lomarakentamiseen sekä elinkeinojen että yritystoimintojen tarpeita varten. Alueen elinkeinorakennetta kuvaavat erityispiirteet huomioiden joita ovat mm. porotalous, luontaiselinkeinot sekä matkailu.

Enontekiön kunnan maapoliittinen ohjelma on strateginen asiakirja, jossa kunnanvaltuusto määrittelee maapoliittiset tavoitteet ja toimenpidesuosituksukset sekä reunaehdot maapoliittisten toimenpiteiden käyttämiseksi, jotta strategian mukaiset tavoitteet saavutetaan. Ohjelman keskeisenä päämääränä on sitouttaa kunnan viranhaltijat ja luottamushenkilöt yhteisiin maapoliittisiin tavoitteisiin. Ohjelma on myös julkinen asiakirja, josta jokainen kuntalainen tai muu asianosainen voi saada informaatiota kunnan maapoliittisista toimintalinjoista.

Enontekiön kunnanvaltuusto on hyväksynyt maapoliittisen ohjelman kokouksessaan 8.11.2023 § 98.

2 MAAPOLITIIKAN TEHTÄVÄT JA NYKYTILANNE

Enontekiön kunnassa maapolitiikan hoitamisesta vastaavat kunnanvaltuusto, kunnanhallitus sekä viranhaltijoista erityisesti kunnanjohtaja ja maankäyttöinsinööri.

Maapoliittisia tehtäviä ovat muun muassa:

Maan ostaminen

- raakamaa
- rakennuspaikan osa
- muut alueet

Maan myyminen

- omakotitalotontit
- loma-asuntotontit
- yhtiömuotoinen rakentaminen
- yritys- ja liiketontit
- rakennuspaikan osa
- muut alueet



Enontekiön kunnan maapoliittinen ohjelma

Maan vuokraaminen

- tontit
- määräalat
- muut alueet

Etuosto-oikeuden käyttäminen

- päätös etuoston käyttämisestä (etuostolain mukaan päätösvalta kunnanhallituksella)

Lunastusluvan hakeminen

Maan lunastaminen asemakaavan perusteella

Muun lunastuksen hakeminen

Katualueen haltuunotto ja katualuekorvauksesta päättäminen

Maankäyttösopimuksen hyväksyminen

- kaavoituksen käynnistämissopimus
- asemakaavan toteuttamiskustannuksista sopiminen

Kehittämiskorvauksesta päättäminen

Kehittämialueeksi nimeäminen

Tonttivarannon aktivointi

- rakentamiskehotuksen antaminen
- rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero (kiinteistöverolain mukaan valtuuston tehtävä)
- rakentamisvelvollisuudet sopimusten ja tonttiluovutusten yhteydessä

Erillisen tonttijaon laatiminen ja hyväksyminen

Käyttöoikeuden antaminen kiinteistöön (maapohjaan)

Rasitteen perustaminen kunnan omistamalle kiinteistölle

Asiakirjojen allekirjoittaminen (kauppakirja, maanvuokrasopimus, maankäyttösopimus, muut asiakirjat)

Maapoliittisten tehtävien hoitamisesta, päätösvallista ja sen delegoinnista säädetään yksityiskohtaisemmin Enontekiön kunnan hallintosäännössä.

2.1 Maapoliittinen ohjelma

Enontekiön kunnassa ei ole aiemmin laadittu maapoliittista ohjelmaa.

Enontekiön kunnan harjoittama maapoliittikka perustuu kuntastrategiaan ja jatkossa ohjelma päivitetään vähintään kerran valtuustokaudessa.

Kuntastrategian mukaan arvojamme ovat luonto, aktiivisuus ja yhteisöllisyys.

Edistämme asukkaiden hyvinvointia ja alueen elinvoimaa järjestäen palvelut sosiaalisesti, ympäristöllisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla. Vuosille 2022-2025 strategiassa on asetettu mm. seuraavat maapoliittiset tavoitteet:

- Asunto- ja tonttitarjonnan parantaminen
- Strateginen maanhankinta kunnalle
- Enontekiö on kaivosvapaa kunta jatkossakin

Enontekiön kuntastrategia <https://enontekio.fi/kunta-ja-hallinto/organisaatio-ja-hallinto/strategia-ja-talous/>

2.2 Väestö

Enontekiön väkiluku oli 31.12.2021 1789 henkilöä. Kunnan pinta-ala on 8464 km² ja se on pinta-alaltaan Suomen kolmanneksi suurin kunta.

Väestö on tilastokeskuksen pienaluejaon mukaan jakautunut seuraavasti:

Enontekiö, Hetta 610

Kaaresuvanto (taajama) 219



Enontekiön kunnan maapoliittinen ohjelma

Peltovuoma 182
Kilpisjärvi 157
Palojoensuu 147
Palojärvi 124
Käsivarren alue (ent. Kaaresuvanto) 120
Vuontisjärvi 110
Nunnanen 70

Kunnan omaleimaisuutena on harva asutus ja pitkät välimatkat, väestötiheys on Suomen toiseksi matalin. Väestö on laskenut viime vuosina maltillisesti muutamilla henkilöillä vuodessa rajujen muuttotappiovuosien jälkeen. Väestömäärä on kasvanut Kilpisjärven alueella 2010-luvulta alkaen. Muilla kyläalueilla väestö on pääasiassa vähentynyt. Tämän hetkisten ennusteiden mukaan väestö vähenee jatkossa tasaisesti muutamalla henkilöllä vuosittain. Tuoreimman ennusteen mukaan Enontekiön väkiluku on vuonna 2030 1726 henkilöä ja vuonna 2040 1660 henkilöä.

2.3 Maanomistus

Enontekiön kunnassa rakentamistoimintaan soveltuvia raakamaa-alueita on onnistuttu tähän asti hankkimaan kunnan omistukseen. Viime vuosina kunta on ostanut raakamaa-alueita varsin vähän. Hetassa, Peltovuomassa, Palojoensuussa ja Karesuvannossa kunnalla on tarjota rakennusmaata rakentajille. Erityisesti Kilpisjärvellä kysyntä ylittää kunnan tonttitarjonnan. Alueen maanomistajat eivät ole olleet aina halukkaita myymään maata kunnalle, kunnan kannalta kohtuullisin ehdoin. Tämä asettaa erityishaasteita maanhankinnalle tai maankäyttösopimusten laadinnalle.

2.4 Kaavoitustilanne

2.4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista päättää valtioneuvosto. Tällä hetkellä voimassa olevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Tavoitteet koskevat alue- ja yhdyskuntarakennetta, elinympäristön laatua, yhteysverkosto- ja energiahuoltoa, luonto- ja kulttuuriperintöä sekä luonnonvarojen käyttöä.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee maankäyttö- ja rakennuslain mukaan ottaa huomioon ja niitä tulee edistää maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaistoiminnassa.

2.4.2 Kaavojen eri asteet

Maakuntakaavoitus

Maakuntakaavoituksella on keskeinen rooli valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden konkretisoinnissa. Maakuntakaava ohjaa kuntien kaavoitusta. Enontekiön kunta kuuluu Lapin liittoon, joka vastaa maakuntakaavan suunnittelusta. Maakuntakaavan hyväksyy maakunnan liiton ylin päättävä toimielin.

Enontekiön kunnassa on voimassa Tunturi Lapin maakuntakaava 16.5.2012. Lähivuosina maakuntakaavaa päivitetään.

Yleiskaavoitus



Enontekiön kunnan maapoliittinen ohjelma

Yleiskaavan tarkoituksena on maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen kunnassa eli se toimii asemakaavoituksen pohjana. Kunnassa yleiskaava on keskeinen kaavataso valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavan konkretisoinnissa. Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen ja toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.

Ympäristöministeriön oppaassa 13, Yleiskaavan sisältö ja esitystavat, yleiskaavat on jaoteltu seuraavasti:

- strateginen yleiskaava
- yleispiirteinen aluevarausyleiskaava
- yksityiskohtainen aluevarausyleiskaava
- yksityiskohtainen aluevarausyleiskaava, joka ohjaa suoraan rakentamista ja muuta maankäyttöä

Laaja-alainen, yhdyskuntarakennetta tai muita alueidenkäytön periaatteita käsittelevä strateginen yleiskaava on tavallisesti yleispiirteisempi kuin pienialaisemmat osayleiskaavat.

Yksityiskohtaisessa aluevarausyleiskaavassa osoitetaan alueen käyttötarkoitukset usein kortteleittain tai jopa tarkemmin ja se laaditaan yleensä maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrättyllä alueella (osayleiskaava).

Rantaosayleiskaavoissa on tavoitteena vesistön rantavyöhykkeen käytön suunnittelu eri tarkoituksiin kuten virkistykseen, suojeluun, maa- ja metsätalouteen sekä rakentamiseen. Rantaosayleiskaavoilla on tarkoitus ohjata maankäyttöä erityisesti rantavyöhykkeellä.

Käytännössä yleiskaavat ovat usein edellä esitettyjen tyyppien yhdistelmiä. Samallakin kaavalla voidaan käsitellä ja ilmaista esimerkiksi yhdyskuntarakenteen kehittämisperiaatteita ja osoittaa joskus tarkkojakin aluevarauksia.

Yleiskaavoja voidaan laatia myös oikeusvaikutuksiltaan erilaisina. Maankäyttö- ja rakennuslaki tarjoaa mahdollisuuden antaa kaavaratkaisuille oikeusvaikutuksia tarpeen mukaan.

Kaikkia oikeusvaikutteisia yleiskaavoja koskevat yleiskaavan vaikutus muuhun suunnitteluun (MRL 42.1 §), yleinen viranomaisvaikutus (MRL 42.2 §) ja ehdollinen rakentamisrajoitus (MRL 43.1 §). Yleiskaava voi olla tietyn alueen lunastamisen perustana (MRL 99.3 §).

Tarpeen mukaan yleiskaavassa voidaan antaa ehdoton rakentamisrajoitus (MRL 43.2 §), määräaikainen rakentamisrajoitus (MRL 43.3 §), kieltä purkaa rakennusta ilman lupaa (MRL 127.1) ja toimenpiderajoitus (MRL 43.2 §). Yleiskaavassa voidaan tarpeen mukaan antaa suojelumääräyksiä (MRL 41.2 §) sekä määrätä tietty alue suunnittelutarvealueeksi (MRL 16.3 §) ja kehittämisalueeksi (MRL 111 §). Yleiskaavassa voidaan myös määrätä sen käyttämisestä suoraan rakentamiseen oikeuttavana kaavana ranta-alueella (MRL 72 §) ja kyläalueella tai muulla maaseutualueella (MRL 137.3 §).

Yleiskaava voidaan tehdä oikeusvaikutteisena tai oikeusvaikutuksettomana. Oikeusvaikutteinen kaava voi olla suoraan rakennusluvan perusteena ranta-alueilla, kyläalueilla ja muilla maaseutualueilla.



Enontekiön kunnan maapoliittinen ohjelma

Yleiskaava on mahdollista laatia myös siten, että sillä ei ole MRL:ssä tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Oikeusvaikutuksettomallakin yleiskaavalla on kuitenkin MRL 99.3 §:n lunastusta koskeva vaikutus.

Asemakaavoitus

Asemakaava laaditaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten.

Ranta-asemakaavoitus

Asemakaavoitukseen kuuluu osana myös ranta-asemakaavat, joita laaditaan ranta-alueille pääasiassa loma-asutusta varten (MRL 73 §). Maanomistajalla on oikeus teetättää ranta-asemakaava omistamilleen maille ja kunnalla on velvollisuus käsitellä kaavat viivytyksettä.

2.4.3 Enontekiön kunnassa voimassa ja vireillä olevat kaavat.

Enontekiön kunnassa on asemakaavoitettuja alueita Hetassa ja Kilpisjärvellä. Muita merkittäviä, erityisesti loma-asutuksen rakentamista ohjaavia kaavoja ovat lisäksi Hetan ympäristön ranta-alueiden osayleiskaava ja Yli-Kyrön alueen ranta-asemakaavat. Eri puolilla kuntaa on voimassa myös pienempiä ranta-asemakaavoja yksityisten omistamilla mailla.

Kunnanvaltuuston hyväksymiä oikeusvaikutuksettomia yleiskaavoja on Kilpisjärvellä 5.10.1993 § 82, Karesuvannossa 17.9.1987 § 59, Hetassa 27.12.1988 § 116 ja Yli-Kyrössä 19.12.1984 § 86.

Karesuvannossa, Palojoensuussa ja Peltovuomassa on kunnan mailla tehty palstoitussuunnitelmia. Palstoitussuunnitelmilla on osoitettu rakennuspaikkoja kyliin mahdollisesti halukkaille rakentajille. Käyttö on ollut hyvin vähäistä.

Merkittävimmät vireillä olevat kaavahankkeet Enontekiöllä ovat Kilpisjärven yleiskaava sekä Pohjois-Kilpisjärven ja Saanaojen asemakaavat.

2.4.4 Rakennusjärjestys

Enontekiön kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 3.5.1992. Tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurillisesti kestävä kehitystä. Rakennusjärjestys ohjaa rakentamista maankäyttö- ja rakennuslain sekä asetuksen ohella, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

Enontekiön kunnan rakennusjärjestys päivitetään, kun uusi rakentamislaki ja siihen liittyvät lait (HE 139/2022) tulevat voimaan (1.1.2025). Rakentamislain 28 §:n mukaisesti kunnan on uusittava rakennusjärjestyksensä tämän lain mukaiseksi. Syytä on esimerkiksi tarkistaa rakennusjärjestyksessä mainittua lupakynnystä sekä tarve poistaa rakennusjärjestyksen ilmoitusmenettely, jota tämä uusi laki ei tunne. Rakennusjärjestyksen uusimiselle varataan aikaa kaksi vuotta. Jos rakennusjärjestystä ei sinä aikana muuteta, uuden lain säännöksiä sovelletaan rakennusjärjestyksen määräyksistä huolimatta.



2.4.5 Haja-asutusalueen rakentamisen ohjaus

Hajarakentamisen ohjaamisessa keskeinen väline on rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksessä tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa voidaan osoittaa suunnittelutarvealueet, joilla tarvitaan tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa. Tarve voi syntyä rakentamisen määrän ja laadun perusteella, jolloin on ryhdyttävä erityisiin toimenpiteisiin esim. teiden sekä vesi- ja viemärijohdon rakentamiseen. Myös ympäristövaikutusten merkittävyys edellyttää laajempaa harkintaa. Mahdollista on osoittaa myös koko kunnan hajarakennusalue suunnittelutarvealueeksi. Enontekiön kunnassa ei tällä hetkellä ole suunnittelutarvealueita.

Hallitsemattomaan hajarakentamiseen liittyvät kustannus- ja ympäristökijät vaikuttavat maapolitiikan ja kunnan talouden pitkän tähtäimen tavoitteisiin ja toimenpiteisiin. Hajarakentaminen voi olla kyliin sijoituvaa tiiviimpää hajarakentamista tai hajaantuneempaa hajarakentamista. Kun hajarakentamista ohjataan kyliin ja kyläkeskusten läheisyyteen, vältetään yhdyskuntarakenteen hajautumista ja palvelutarjonnan vaikeutumista.

Rantavyöhykkeillä rakentaminen perustuu kaavoitukseen ja kaavoittamattomilla ranta-alueilla emätilaperiaatteen mukaiseen rantaviivan pituuteen **(poikkeamislupamenettely)**.

Maankäytön ohjausjärjestelmän, kuten myös maaseuturakentamisen ohjaamisen tulee perustua maanomistajien tasapuoliseen ja yhdenvertaiseen kohteluun. Mikä on sallittua yhdelle, sen tulee olla sallittua myös toiselle vertailukelpoisessa asemassa.

2.5 Maanhankinta ja myynti

Vuosina 2018-2022 maanhankintaan on käytetty yhteensä 295 630 €, keskiarvoksi tulee 59 126 €/vuosi. Lentoaseman kauppaa (600 000 €) vuodelta 2020 ei ole laskettu tähän mukaan.

Vuonna 2022 kunta käytti maanhankintaan viidessä eri kaupassa yhteensä 238 236 euroa. Vuosina 2018-2021 maanhankintaan käytettiin kolmessa eri kaupassa yhteensä 57 394 euroa.

Samalla tarkastelujaksolla maanmyyntituloja on saatu 1 021 344,10 €.

2.6 Tontinluovutus

Vuosina 2018 – 2022 Enontekiön kunta on luovuttanut kiinteistökaupalla rakennuspaikkoja yhteensä 31 kpl ja maanvuokrasopimuksella 4 kpl

- Hetta (4 kpl): Asuinpientalopaikka (AO) 2 kpl, Asuinrivitalopaikka (AR) 1 kpl ja Teollisuustontti (T) 1 kpl
- Kilpisjärvi (26 kpl): Asuinpientalopaikka (AO) 8 kpl, Asuinpientalopaikka, jonne voidaan rakentaa pienyritystiloja (AOT) 6 kpl, lomarakennuspaikka (RA) 9 kpl, matkailupalvelujen rakennuspaikka (RM) 1 kpl, liiketontti (KL) 1 kpl ja lentotoimintaan liittyvä liiketontti (K-LL) 1 kpl
- Karesuvanto (1 kpl): Asuinpientalopaikka 1 kpl

Rakennuspaikkoja koskevia maanvuokrasopimuksia on tehty Kilpisjärvellä 3 kpl (yksi AO -tontti, yksi RM -tontti ja yksi liiketontti) ja Karesuvannossa 1 kpl



Enontekiön kunnan maapoliittinen ohjelma

(rivitalotontti).

Tällä hetkellä (tammikuu 2023) Kilpisjärvellä on varattuna viisi rakennuspaikkaa: yksi AO -tontti, yksi AP -tontti, yksi RA -tontti, yksi RM -tontti ja yksi lentotoimintaan liittyvä liiketontti. Muualla ei ole voimassa olevia tonttivarauksia.

Olemassa olevan rakennuspaikan lisämaaksi on myyty alueita Karesuvannossa (4 kpl) ja Hetassa (1 kpl).

Tämän lisäksi yksityiset ovat luovuttaneet rakennuspaikkoja.

2.7 Tonttivaranto

Enontekiön kunnassa on tällä hetkellä (tammikuu 2023) vapaana yleis- ja asemakaavojen mukaisia kunnan omistamia rakentamattomia rakennuspaikkoja seuraavasti:

Hetta:

- Asuinpientalopaikka (AO ja AP): 36 kpl
- Lomarakennuspaikka (RA): 6 kpl
- Asuinrivitalopaikka (AR): 2 kpl
- Teollisuus (T ja TY): 2 kpl
- Liikekiinteistöpaikka (KL) 2 kpl

Tiestö ja kunnallistekniikka rakentamatta:

- Asuinpientalopaikka (AO): 3 kpl
- Teollisuusalue: T-alue 1 kpl 7,7ha, TP-alueet 2 kpl yht. 31,3ha
- Asuinpientalo-porotila (AP/po) -alueet: 3 kpl yht. 18,1 ha
- R-alueet: 2 kpl yht. 14,2ha
- Lomarakennuspaikka (RA): 29 kpl Jyppyrä, 6 kpl yleiskaava-alueella
- Matkailupalvelurakentaminen (RM): 1 kpl Jyppyrä

Kilpisjärvi:

- Asuinpientalopaikka (AP): 1 kpl
- Matkailupalvelurakentaminen (RM): 4 kpl

Karesuvanto: Teollisuusalue 1 kpl 0,9 ha

Palojoensuu: Asuinpientalopaikka (AO) 5 kpl, (AP) 2 kpl

Peltovuoma: Asuinpientalopaikka (AO) 4 kpl

Ajantasainen tieto vapaista myytävänä olevista tonteista löytyy kunnan nettisivuilta.

<https://enontekio.fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit-ja-rakentaminen/kunnan-tontit/>

Huomioitavaa on, että Hetan asemakaavan alueella yksityisten omistuksessa olevia pientalojen rakennuspaikkoja on n. 60 kpl

Hetan yleiskaavan alueella yksityisten omistamia loma-asuntojen rakennuspaikkoja on varovaisen arvion mukaan n. 170 kpl

Kilpisjärvellä yksityisten omistuksessa olevia pientalojen rakennuspaikkoja on asemakaava-alueella 6 kpl. Lisäksi yksityisessä omistuksessa on yksi rakentamaton rivitalotontti (AR).

Yli-Kyrön alueella voimassa olevien Hommakankaan asemakaavan ja Yli-Kyrön



Enontekiön kunnan maapoliittinen ohjelma

ranta-asemakaavan alueilla on erittäin runsas vapaa-ajanasuntojen tonttitarjonta, joka on yksityisten omistuksessa. Hommakankaan asemakaavan alueella rakentamattomia tontteja on noin sata ja Yli-Kyrön ranta-asemakaavan alueella noin kolmesataa.

3 MAAPOLITIIKAN NYKYTILANNEARVIOINTI

3.1 Maapoliitiikan vahvuudet

Enontekiön kunnalla on käytössään osaavaa henkilökuntaa maapoliitiikan neuvottelujen hoitamiseksi. Kunnan maapoliitikasta vastaavia viranhaltijoita ovat maankäyttöinsinööri (5v määräaikainen virka), tekninen johtaja ja kunnanjohtaja.

Enontekiöllä kunta on hankkinut raakamaata vapaaehtoisilla kaupoilla ja vaihtamalla, mikä on mahdollistanut uusien alueiden muodostamisen.

Raakamaata on kunnan alueella saatavilla.

Kunnan myymän tonttimaan hinnoittelu on kohtuullinen ja perustuu pääasiassa maanhankinnasta, kaavoitustyöstä sekä vaadittavan infrarakentamisen kustannuksien kattamisesta.

3.2 Maapoliitiikan heikkoudet

Kaavoitus ja maapoliitiikan keinojen käyttäminen (lunastaminen, rakentamiskehotus) vie aikaa pitkään.

Enontekiön päätöksenteossa on ollut arkuus käyttää ”järeimpiä” maapoliitiikan keinoja: raakamaan lunastaminen, kunnan etuosto-oikeus, rakentamiskehotus.

Enontekiön kunnassa taloudelliset edellytykset raakamaan hankintaan ovat korkeintaan kohtalaiset.

Kaavoituksessa osallisten kuulemiseen ja sidosryhmäneuvotteluihin kiinnitetty liian vähän huomiota, jonka vuoksi kaavojen sosiaalinen hyväksyttävyyden ollut huonolla tasolla.

Kunnalla ei ole tarjota tontteja kiinnostavimmista sijainneista (rantatontit ja maisematontit).

Kunnallistekniikan ja infran rakentamisen kalliit kustannukset.

3.3 Maapoliitiikan mahdollisuudet

Enontekiöltä on hyvät yhteydet Ruotsiin ja ennen kaikkea Norjaan, joita tulee hyödyntää ja kehittää ennen kaikkea loma-asunto- sekä liikerakentamisen kannalta.

Enontekiön taajamien välittömässä läheisyydessä olevista alueista löytyy erityispiirteitä joita ei muualta Suomesta löydy ja niitä tulee hyödyntää (maaston tasoerot, luonto- ja maisema-arvot jne.).

Erämaa-alueet ja kansallispuisto mahdollistavat luontomatkailuun perustuvaa kehittämistä.



Kylien ympäristöissä on kasvuvaraa.

3.4 Maapoliitiikan uhat

Maanomistajien ylisuuret odotukset vaikeuttavat maan hankintaa kaavoitusta varten.

Maanomistajat ovat haluttomia kaavoitettujen rakennuspaikkojen myymiseen.

Vaikeasti sovittavat ristiriidat kaavoituksessa elinkeinojen välillä.

Kaavoitushankkeiden valituserkkyys. Valitusprosessit pidentävät kaavojen valmistumista kohtuuttomasti tai estävät kaavojen voimaantulon kokonaan.

Uudisrakennusten arvo laskee valmistumisen jälkeen.

4 MAAPOLIITTINEN VISIO JA TAVOITTEET

Enontekiön kunta hankkii maata kaavoituksen tarpeisiin luonnonläheisen ja korkeatasoisen elinympäristön ylläpitämiseksi ja monipuolisten palveluiden sekä yritystoiminnan saavuttamiseksi.

Enontekiön kunnan maapoliittisena tavoitteena on:

- yrityksiä ja rakentajia kiinnostavan tonttivarannon luominen
- Mahdollisimman taloudellisen, turvallisen ja toimivan yhdyskuntarakenteen syntyminen, huomioiden alueiden erityispiirteet.
- Viihtyisän ympäristön tuottaminen kestävän kehityksen periaatetta ja luonnonmukaisuutta noudattamalla
- Kaavoituksen ja sen toteuttamisen edistäminen
- Työpaikkojen lisääntyminen ja yritystoiminnan sekä eri elinkeinotoimintojen tukeminen
- Vakituisten ja vapaa-ajan asukkaiden määrän kasvu
- Maan hintatason pitäminen kohtuullisena, kuitenkin niin että kunnalle aiheutuneet kustannukset saadaan kokonaisuudessaan katettua.
- Yhdenvertaisuusperiaatteen toteuttaminen
- Kunta ottaa maapoliitiikkaa toteuttaessaan huomioon saamelaiskulttuurin ja porotalouden tarpeet

5 MAANKÄYTTÖ

5.1 Tavoitteet maankäytölle 2023-2027

Hetta:

Keskeisenä tavoitteena on kirkonkylän palveluiden säilyttäminen ja turvaaminen sekä yleiskaavan mukaisten AP-1 alueiden asemakaavoittaminen vaiheittain.

Ranta-alue tulisi saada uudelleen rakentumaan ja maisema avautumaan kylänraitille.



Enontekiön kunnan maapoliittinen ohjelma

Kirkonkylän aluetta kehitetään ja täydennysrakennetaan. Hetan kyläkeskuksen kehittämiseksi on laadittu konsulttityönä tulevaisuusskenaariot vuonna 2019. Siinä asetetut tavoitteet pyritään toteuttamaan lähivuosina. Yhdyskuntatekniikan piiriin saatettavaa loma-asuntotonttikantaa kehitetään.

Jo kaavoitettujen, rakentamattomien alueiden infran rakentaminen tonttien luovutusasteen vaatimalle tasolle.

Yhdyskuntarakenteen kannalta parhaat alueet sijoittuvat kirkonkylän jo rakennetun nauhamaisen yhdyskuntatekniikan alueelle tätä syventäen.

Kaavojen sisällön päivittäminen olisi ajankohtaista:

- Hetan kyläkeskus (vanhan koulun alue, satama)
- Luomaanjärven asemakaavan kortteli- ja tonttijako AO-tonttien osalta.
- Hetan asemakaavan alueella olevan Vuomaojan AO-tontti- ja korttelijako

Kilpisjärvi:

Tavoitteena on Kilpisjärven alueen ja palveluiden kehittäminen, kysynnän mukaisen tonttitarjonnan varmistaminen.

Kilpisjärvellä tulee erityisesti huomioida ympäristö sekä olosuhteet ja rakennetun ympäristön laajenemisen tulee olla hallittua.

Täydennysrakentamisessa tarkastellaan kriittisesti olemassa olevien tonttien rakentumista, rakentamiskehotuksen käyttämistä harkitaan.

Korjataan kaavan vastainen rakentaminen (Salmivaara).

Kunta pyrkii hankkimaan maata omistukseensa Kilpisjärveltä.

Vireillä olevia kaavoitushankkeita

- Kilpisjärven yleiskaava
- Pohjois-Kilpisjärven asemakaava
- Saanajoen asemakaava

Muut kylät ja haja-asutusalueet:

Haja-asutusalueita ja kyliä pyritään kehittämään, johon liittyy olennaisena osana elinkeinotoiminnan mahdollistaminen. Rakentamisen mahdollisuus haja-asutusalueella säilytetään. Rakentamista pyritään ohjaamaan kyläalueille ja niiden välittömään läheisyyteen.

6 MAAPOLIITTISET LINJAUKSET

Enontekiön kunnan tärkeimmät maapoliittiset linjaukset vuosille 2023-2027 ovat:

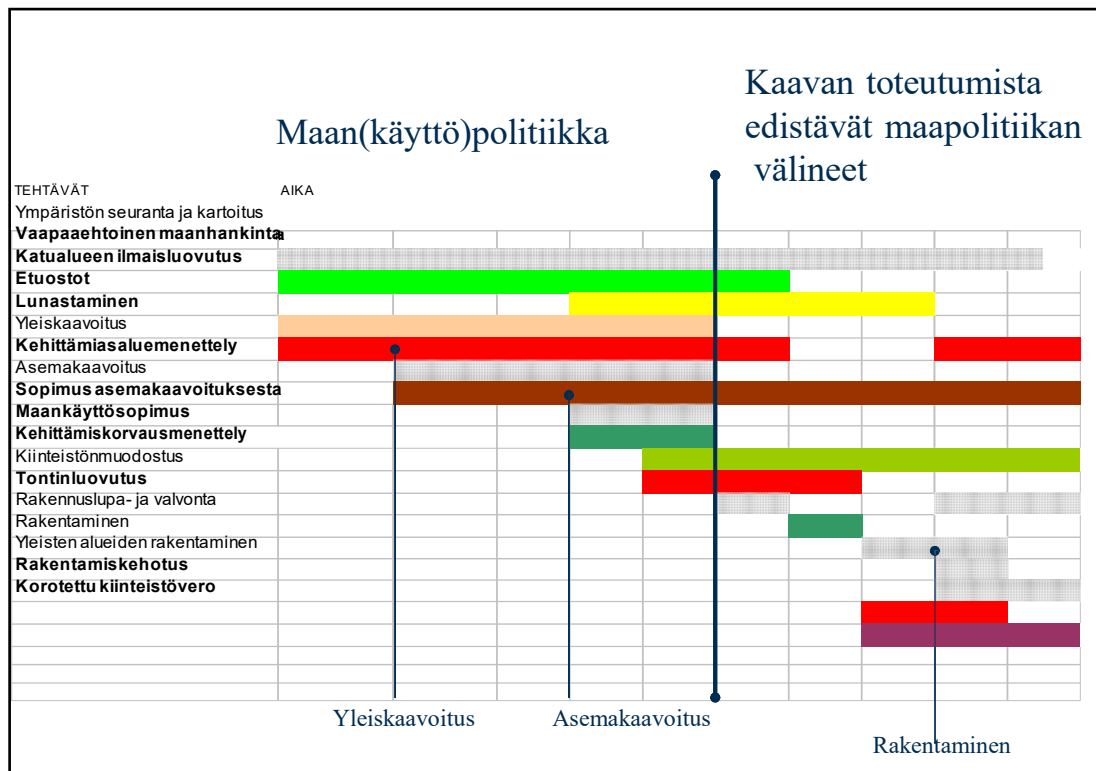
- 1) Enontekiön kunnan kysyntää vastaava toteuttamiskelpoinen asunto-, loma-asunto- ja teollisuustonttivaranto vastaa kolmen vuoden tarpeita.
- 2) Kaavoitukseen ja vaihtomaaksi soveltuvaa raakamaata hankitaan aktiivisesti myös olemassa olevien kaavojen, yhdyskuntarakentamiseen osoitettujen alueiden ulkopuolelta.



Enontekiön kunnan maapoliittinen ohjelma

- 3) Tonttivarannon painopiste on Kilpisjärven ja Hetan alueilla.
- 4) Kaavoitus- ja maankäytösopimuksen käyttöä ja sopimuskäytäntöä kehitetään.
- 5) Yksityistä rakentamatonta tonttivarantoa aktivoidaan (kannustetaan) rakennustoimintaan.
- 6) Vapaaehtoiset kaupat ovat ensisijainen raakamaan hankintakeino. Pakko-keinoja harkitaan tapauskohtaisesti.
- 7) Kaavoitettavaa raakamaata ei pääsääntöisesti myydä.
- 8) Enontekiön kunta on aktiivisesti vaikuttamassa edunvalvonnan keinoin alueelliseen maapolitiikkaan maakunnallisella ja valtakunnallisella tasolla.
- 9) Sidosryhmäyhteistyön parantaminen maankäyttöhankkeissa.
- 10) Kunta suhtautuu myönteisesti vakituisten asuinrakennusten rakentamiseen loma-asumiseen kaavoitetuille tonteille Hetan, Kilpisjärven ja Hommakankaan asemakaava-alueilla, Salmivaaran ja Yli-Kyrön ranta-asemakaava-alueilla sekä Hetan ympäristön osayleiskaavan alueilla. Myös loma-asunnon käyttötarkoituksen muutokseen vakituiseksi asunnoksi suhtaudutaan myönteisesti, mikäli kohteen muut MRL-mukaiset vaatimukset täyttyvät.

Maapoliittikka yhdyskuntarakenteen suunnittelussa ja toteuttamisessa



Matti Holopainen / Suomen Kuntaliitto



6.1 Maan hankinta

Kunta voi saada maata omistukseensa vapaaehtoisella kaupalla, etuosto-oikeutta käyttämällä, lunastamalla tai katualueen ilmaisluovutuksena.

6.1.1 Vapaaehtoiset kaupat

Vapaaehtoisen kiinteistökaupan tulee olla **pääasiallinen maanhankintakeino** kunnassa. Tavoitteena on, että maa hankitaan kunnalle mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, viimeistään kuitenkin ennen asemakaavoitusta ja että kunta saa kaavoituksen tuoman arvonnousun pääosin itselleen, millä tulee kyetä kattamaan kaavoituksen ja sen tuomien infrarakentamisen velvoitteiden kustannukset.

Erityisesti laajojen, kaavoittamattomien raakamaa-alueiden hankinnassa maapoliittisesti paras keino on hankkia alueet kunnan omistukseen ennen asemakaavan laatimista. Menettelyllä saavutetaan useimmissa tapauksissa selkeä kustannussäästö verrattuna maankäytösopimusmenettelyyn.

Ainoastaan erityisestä syystä kunta ostaa asemakaavoitettua maata itselleen. Näitä ovat muun muassa:

- asemakaavoitetut puistot ja muut viheralueet
- yleisten rakennusten korttelialueet
- muut mahdolliset erityistapaukset

Vapaaehtoiseen kiinteistökauppaan perustuva maanhankinta on Enontekiön kunnan taholta aktiivista toimintaa. Kunta voi myös käyttää maanvaihtoa rakennusmaan hankinnassa.

Raakamaan ostotilanteessa laaditaan arvio alueen asemakaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Kunnan tavoitteena on, että kunta tonntien myynnillä saa maahan ja kunnallistekniikkaan sijoittamansa kustannukset katettua.

6.1.2 Etuosto-oikeuden käyttäminen

Etuosto tarkoittaa kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta. Etuostolain (EoL 5.8.1977/608) mukaan Enontekiön kunta voi käyttää etuosto-oikeutta vastikkeellisissa kiinteistökaupoissa, joissa kohteen pinta-ala on yli 5.000 m² ja kaupan osapuolena ei ole valtio tai sen laitos, eikä kyseessä ole lain tarkoittama sukulaisluovutus tai pakkohuutokauppa. **Etuosto-oikeutta voi lain mukaan käyttää ainoastaan maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.** Etuostoa ei saa käyttää maan hankkimiseksi muuhun kuin laissa mainittuihin tarkoituksiin ja sen tavoitteiden toteuttamiseksi.

Koska etuosto-oikeuden käyttäminen on laissa tarkoin rajattu, kunnan on huolehdittava siitä, että **etuoston käytön perusteet ilmenevät riittävän kattavasti kunnan päätöksestä.** Jos etuoston kohteena olevan maan käyttötarkoituksen peruste ei suoraan ilmene asema- tai yleiskaavasta, päätöksen perusteluihin on kiinnitettävä erityistä huomiota.



Enontekiön kunnan maapoliittinen ohjelma

Enontekiön kunta **käyttää etuosto-oikeutta harkinnan mukaisesti** seuraavanlaisissa kiinteistökaupoissa:

- alue on tärkeä tulevan yhdyskuntarakentamisen kannalta ja tukee kunnan suunnitelmallista kehittämistä (yleiskaava).
- virkistys- ja suojelutarkoituksiin.
- etuosto-oikeuden käyttäminen parantaa kiinteistöomistuksen pirstoutuneisuutta tulevilla suunnittelualueilla.

6.1.3 Lunastaminen

Kunnalla on mahdollisuus lunastaa maata yleisen tarpeen niin vaatiessa. Lunastus voi perustua ympäristöministeriön myöntämään erilliseen lupaan (MRL 99 ja 100 §) tai maankäyttö- ja rakennuslain perusteella tapahtuvaan asemakaava-alueen lunastusoikeuteen (MRL 96 §). Lisäksi lain mukaan kunnalle voi syntyä tietyin edellytyksin lunastusvelvoite alueeseen.

Tässä yhteydessä ei käsitellä muita lunastustapauksia, kuten vesijätön lunastuksen tai rakennuspaikan osan lunastuksen hakemista.

Raakamaan lunastaminen (MRL 99 ja 100 §)

Raakamaan lunastaminen Enontekiöllä on mahdollista myös kaavoittamattomilla alueilla ja alueilla, joissa yleiskaavan laatiminen on vireillä. Edellytyksenä kaavoittamattoman raakamaan lunastamiselle on, että kunta tarvitsee aluetta yhdyskuntarakentamiseen ja kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten. Haettaessa ympäristöministeriöltä lunastuslupaa hakemuksessa tulee perustella muun muassa rakennusmaan ja raakamaan tarjontatilanne.

Yleiskaavan (myös oikeusvaikutuksettoman) perusteella Enontekiön kunta voi hakea ympäristöministeriöltä lunastuslupaa alueeseen, jota tarvitaan asunorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen.

Enontekiön kunta varautuu hakemaan raakamaan lunastuslupaa perustelluissa tapauksissa, mikäli kunnan suunnitelmallinen kehittäminen tätä edellyttää.

Asemakaavan toteuttamiseen perustuva lunastusoikeus (MRL 96 §)

Enontekiön kunta voi ilman erityistä lupaa lunastaa asemakaavassa yleiseksi alueeksi osoitetun alueen tai yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, jotka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan tai kunnan laitoksen tarpeisiin.

Enontekiön kunnan yleisten alueiden ja yleisten rakennusten korttelialueiden tai näiden osien hankinta pyritään hoitamaan vapaaehtoisella kiinteistökaupalla jo ennen asemakaavan hyväksymistä. Näiden alueiden hankinta kunnalle tapahtuu usein yhtäaikaaisesti maankäyttösopimusneuvotteluiden yhteydessä. Alueiden luovutus kunnalle kannattaa toteuttaa kiinteistökaupan esisopimuksella, joka tehdään sen jälkeen, kun asemakaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä. Esisopimuksessa sovitaan, että lopullinen kiinteistökauppa toteutetaan, kun ao. asemakaava on saanut



lainvoiman.

Lunastusvelvoite (MRL 101 ja 102 §)

Enontekiön kunnalle voi syntyä lain mukainen lunastusvelvoite alueeseen, joka asemakaavassa tai yleiskaavallisella rakentamisrajoitteella on osoitettu muuhun kuin yksityiseen rakennustoimintaan, eikä maanomistaja voi sen vuoksi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan. Lunastusvelvoite syntyy tyypillisimmillään kaavoitetuille puistoalueille ja muille viheralueille.

6.1.4 Katualueen ilmaisuovutus

Ensimmäisen asemakaavan mukaiseen katualueeseen liittyy ns. ilmaisuovutusvelvollisuus, millä tarkoitetaan kunnan oikeutta saada maanomistajalta haltuunsa ja käyttöön korvauksetta katualue tietyin reunaehdoin. Ilmaisuovutusvelvollisuudesta on täsmällisemmin säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 104-105 §:ssä.

Hetan asemakaava-alueella on jonkin verran katualueita, joiden maapohjan omistusoikeus on yksityisellä. Kunnan tehtävänä on huolehtia, että näiden kaavateiden omistusoikeus siirretään kunnalle. Tämä tapahtuu yleisen alueen lohkomistoimituksella, jonka toimituskustannuksista vastaa lain mukaan kunta.

6.2 Maankäyttösopimukset

Pääsääntöisesti Enontekiön kunta hankkii raakamaata omistukseensa. Käytännössä kuitenkin syntyy tilanteita, joissa maan hankinta ennen kaavoitusta ei ole kunnan kannalta tarkoituksenmukaista, varsinkaan rakennettuja maa-alueita uudelleen kaavoitettaessa. Näitä tilanteita varten kunnalla pitää olla selkeät pelisäännöt, joiden perusteella asemakaavan laadintaan ryhdytään yksityisen omistamalle maa-alueelle.

Maankäyttösopimuksilla tarkoitetaan maanomistajien ja kunnan välisiä yksityisoikeudellisia sopimuksia, jotka käsittelevät asemakaavojen toteuttamisen vastuunjako, oikeuksia ja velvoitteita sekä kustannusten jakamista. Sopimusten keskeisenä tavoitteena on kaavan toteuttamiskustannusten oikeudenmukainen kohdentaminen yksityisen tahon ja kunnan kesken.

Maankäyttösopimukset ovat vapaaehtoista maanhankintaa täydentävä maapoliittinen keino.

Sekä kunnan talouden, että yhdyskuntarakentamisen viivytyksettä tapahtuvan toteuttamisen kannalta on tarkoituksenmukaista, että maankäyttösopimusmenettelyä ei käytetä alueelle tehtävän ensimmäisen asemakaavan yhteydessä muuta kuin poikkeustilanteissa. Sen sijaan yksityistä maata sisältävien asemakaavan muutosten yhteydessä maankäyttösopimusmenettely on toimiva ja perusteltu menettely.

Yksityisten omistamien omakotitalotonttien jakaminen on mahdollista. Kun voimassa olevan asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on alkutilanteessa vain asumista ja asemakaavamuutoksessa syntyy lisää vain



Enontekiön kunnan maapoliittinen ohjelma

asuinrakennusoikeutta ja asuinrakennusoikeus lisääntyy alle 500 k-m², ei maankäyttösopimusta tehdä (Maankäyttö- ja rakennuslaki 91 c §). Suurin osa yksityisten omakotitonttien jakamisesta ei siis tule maankäyttösopimusten piiriin.

Enontekiön kunta perii asemakaavan laatimisen tai muutoksen tuomasta arvonnoususta vähintään 50 % (tähän ei lasketa yleisiä alueita). Laskennallisen korvauksen tulee aina kuitenkin kattaa vähintään välittömät asemakaava-alueen toteuttamisesta kunnalle aiheutuvat infrarakentamisen investointikustannukset. Mikäli asemakaava-alueen toteuttaminen aiheuttaa kunnalle normaalista poikkeavia erityisratkaisuja esim. muiden toimijoiden verkostojen siirtoa tms., otetaan ne huomioon maankäyttösopimuskorvausta korottavina. Samoin mahdollinen sopimuskumppanin toiveesta tehtävä laatutason parantaminen tai toteutuksen merkittävä nopeuttaminen korottavat maankäyttösopimuskorvausta. Sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi kunta edellyttää riittävää kunnalla hyväksyttävissä olevan vakuuden järjestämistä.

Asunto- ja elinkeinopoliittisten tavoitteiden toteuttamiseksi kunta voi periä osan laskennallisesta maankäyttösopimuskorvauksesta tonttimaana. Laajojen asuntoalueiden asemakaavojen ja niiden yhteydessä tehtävien maankäyttösopimusten lähtökohtana on, että korvauksesta merkittävä osa peritään tonttimaana, jota voidaan hyödyntää monipuoliseen asuntotuotantoon. Maankäyttösopimusten yhteydessä sovitaan myös mahdollisista muista maanluovutuksista kuten yleisten alueiden siirtämisestä kunnan omistukseen.

Maankäyttösopimuksissa kunta edellyttää sopimuskumppanilta alueiden toteuttamista kohtuullisessa aikataulussa. Tämä varmistetaan riittävien taloudellisin sanktioin. Edelleen maankäyttösopimuksissa kunta voi tarvittaessa asettaa asunto- tai elinkeinopoliittisia ehtoja tai tavoitteita. Nämä arvioidaan sopimuskohtaisesti.

Enontekiön kunnassa maankäyttösopimuksia voidaan laatia seuraavissa tapauksissa

- 1) asemakaavan muuttaminen on tarpeen, ja maanomistaja saa asemakaavamuutoksesta merkittävää hyötyä,
- 2) kaavoitettava alue ei sovellu hankittavaksi kunnan omistukseen ja maanomistaja saa kaavasta merkittävää hyötyä; tai
- 3) ennestään kaavoittamattomalla alueella on vähäinen määrä maanomistajia, maanomistajat tekevät aloitteen asemaakaavan laadinnasta, ja heidän tavoitteensa tulevasta kaavasta on yhteneväinen.

Liitteessä 1 on kuvattu tarkemmin maankäyttösopimuskäytäntöä ja sen suhdetta kehittämiskorvauslainsäädäntöön.

Seuraavan luvun mukaista kehittämiskorvausta koskevaa säännöstöä ei ole tarpeen soveltaa sopimustilanteissa; maankäyttösopimuksissa kustannuksista voidaan sopia siinä laajuudessa, kuin se katsotaan tarpeelliseksi.

6.3 Kehittämiskorvaus

Kesällä 2003 voimaan tullut maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) muutos velvoitti asemakaavasta merkittävästi hyötyä saavat maanomistajat osallistumaan kunnalle aiheutuviin asemakaavan toteuttamiskustannuksiin. **Ensisijaisesti kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan**



kunnan ja maanomistajan välillä tehtävin maankäyttösopimuksin.

Mikäli sopimusneuvottelut eivät johda molempia osapuolia tyydyttävään tulokseen, Enontekiön kunnalla on mahdollisuus periä yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset kehittämiskorvauksena niiltä maanomistajilta, jotka saavat asemakaavasta merkittävää hyötyä.

Kehittämiskorvausta voidaan käyttää:

- 1) Maankäyttösopimusneuvottelut ovat epäonnistuneet.
- 2) Asemakaavasta syntyy merkittävää hyötyä maanomistajalle. (esim. RM, RA ja KL rakennusoikeudet, MRL:n mukaisesti)
- 3) Sitova tonttijako vahvistuu asemakaavassa (pääsääntöisesti).
- 4) Mikäli asemakaavassa on osoitettu maanomistajalle rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen, uutta asuntorakentamisoikeutta pitää olla vähintään 500 kerrosneliömetriä.

Kehittämiskorvauksena voidaan periä ainoastaan sellaisia yhdyskuntarakentamisen kustannuksia, joiden lain mukainen toteuttamisvastuu kuuluu kunnalle. Kehittämiskorvausta ei voi soveltaa vesihuollon toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin; näiden rakentamis- ja ylläpitokustannukset peritään vesihuoltolain mukaisesti verkoston käyttäjiltä liittymis-, käyttö- ja perusmaksuina.

Kehittämiskorvauksen piiriin kuuluvat kustannustekijät:

- 1) hankinta-, suunnittelu- ja rakentamiskustannukset
 - kadut
 - puistot
 - muut yleiset alueet
- 2) maanhankintakustannukset yleisten rakennusten rakentamiseksi (siltä osin kuin ne palvelevat kaava-alueetta)
- 3) maaperän kunnostamiskustannukset
- 4) meluntorjunnasta aiheutuvat kustannukset
- 5) kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset

Lisätietoa kehittämiskorvauksesta on liitteessä 1.

Kehittämiskorvaus on varsin työläs ja monivaiheinen prosessi, ja sen käyttämisestä on toistaiseksi hyvin vähän kokemuksia valtakunnallisesti.

Enontekiön kunta pyrkii sopimaan yksityisten maanomistajien kanssa yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista maankäyttösopimuksella ja luo valmiudet käyttää kehittämiskorvausta tarvittaessa.

6.4 Kehittämisalumenettely

Kehittämisalumenettelyn perustavoitteena on mahdollistaa täsmennettyjen erityisjärjestelyjen käyttö rajattujen alueiden keskitetyksi kehittämiseksi. Enontekiön kunta voi maankäyttö- ja rakennuslain 110 §:n mukaisesti nimetä määräajaksi, kuitenkin enintään 10 vuodeksi, yhden tai useamman rajatun alueen kunnan kehittämisalueeksi.

Kehittämisalumenettely soveltuu erityisesti rakennettujen alueiden uudistamiseen, esimerkiksi epätarkoituksenmukaisen teollisuusalueen muuttaminen asuntorakentamiseen. Rakentamattoman alueen määrittämisen kehittämisalueeksi edellyttää, että alueen rakentaminen on elinkeino- ja asuntopoliittisista syistä tarpeen ja että alueen toteuttaminen edellyttää maanomistuksen pirstoutuneisuudesta tai kiinteistöjaotuksen hajanaisuudesta



Enontekiön kunnan maapoliittinen ohjelma

tai muusta vastaavasta syystä erityisiä kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteitä.

Kehittämialuepäätös voidaan tehdä (MRL 111 §):

- yleis- tai asemakaavan laatimista tai muuttamista koskevan päätöksen yhteydessä
- oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa
- erillisenä, milloin kaavan laatiminen tai muuttaminen ei alueen kehittämiseksi ole tarpeen

Vaikka kehittämialueeksi nimeäminen on kunnan hallinnollinen päätös, lain tarkoituksena on ollut, että kehittämialuemenettelyä käytetään maanomistajien ja kunnan yhteistyöhankkeissa. Mikäli maanomistajien ja kunnan tavoitteet alueen tulevasta kehittämisestä, ovat hyvin erilaiset, Enontekiön kunta harkitsee alueen lunastuksen hakemista kehittämialuemenettelyn sijaan.

Enontekiöllä ei ole lähivuosina näköpiirissä kehittämialueita.

6.5 Sopimukset kunnan maata kaavoitettaessa

Kunta voi tehdä sopimuksen rakennusliikkeen tai muun kehitysyhtiön kanssa koko tontintuotantoketjun toteuttamisesta kunnan omistamilla mailla. Sopimuskumppani vastaa alueen suunnittelusta yhdessä kunnan kanssa sekä huolehtii kunnallistekniikan rakentamisesta ja saa vastikkeeksi tonttimaata. **Tätä harkittaessa tulee tarkoin miettiä mahdollisen toimijan kyky toteuttaa kohteita ja erityisesti tulee huolehtia sopimuksien sisällöistä sekä riittävästä takuista, jotta mahdollisissa ongelmatilanteissa näillä voidaan kohteiden loppuun vieminen varmistaa.**

6.6 Tontinluovutus

Kunnan maapolitiikan perustehtävä yhdessä kaavoituksen kanssa on tuottaa uusia rakennuspaikkoja (tontteja) loma- ja asuntorakentamiseen sekä liike-elämän tarpeisiin. Kunta luovuttaa vain suunnitelmanmukaisia rakennuspaikkoja. Tonttipolitiikan keinoin kunta voi houkutelaa uusia asukkaita ja liiketoimijoita alueelle sekä pystyy ohjaamaan yhdyskuntarakenteen kehitystä. Hyvin hoidetun tontinluovutuksen myötä kunta saa myös perittyä takaisin yhdyskuntarakentamiseen panostamansa kustannukset.

Asiakkaalla tulee olla valinnanvapaus luovutusmuodossa (myynti tai vuokraus), etenkin asuntotonttien osalta.

Tontinmyynti

- + paremmat vaikutusmahdollisuudet tonttien alueelliseen hintakehitykseen
- + kunnallistekniikan ja kunnallisten palveluiden rakentamiskustannukset saadaan katettua nopeammin
- + kunta varmistaa kuntalaisten asumismahdollisuudet, osa tonteista pisteytetään ottaen huomioon asuminen ja työnteke kunnassa sekä perheen koko
- suhdannevaihtelun vaikutus merkittävä



Enontekiön kunnan maapoliittinen ohjelma

Tontinvuokraus

- + rakentajan ei tarvitse sitoa pääomaa tonttiin rakentamisen alkuvaiheessa
- + tasoittaa suhdannevaihteluita, kunnalle varma tulonlähde vuosiksi
- vuokrausjärjestelmän hoitaminen edellyttää henkilöresursseja kunnassa

Enontekiön kunnan tavoitteena on, ettei kunta omalla hinnoittelullaan nosta tonttimaan yleistä hintatasoa paikkakunnalla.

6.6.1 Asuntorakentaminen

Omakotitalotontit (AO) ja loma-asuntotontit (RA)

Enontekiöllä omakotitalotonttien ja loma-asuntotonttien luovutusmuodossa asiakkaalla on valinnanvapaus. Pääosa tonteista kuitenkin myydään.

Tontit hinnoitellaan alueittain kiinteähintaisiksi. Tontit luovutetaan avoimella haku-/varausmenettelyllä. Loma-asuntotonteilla täydentävänä keinona voidaan käyttää tarjousmenettelyä.

Yhtiömuotoinen rakentaminen (AP / AR / AK)

Enontekiön kunnassa yhtiömuotoisessa asuntorakentamisessa asiakkaalla on valinnanvapaus ostaa tai vuokrata tontti.

Tontit hinnoitellaan alueittain kiinteähintaisiksi. Tontit luovutetaan avoimella haku-/varausmenettelyllä.

6.6.2 Yritystontit

Matkailu- (RM), teollisuus- (T / TY) ja liikerakentaminen (KL / AL)

Enontekiön kunnassa asiakkaalla on valinnanvapaus ostaa tai vuokrata yritystontti.

Tontit hinnoitellaan alueittain kiinteähintaisiksi. Tontit luovutetaan avoimella haku-/varausmenettelyllä. Täydentävänä keinona voidaan käyttää tarjousmenettelyä.

6.6.3 Lyhytaikaisesti ja väliaikaiseen toimintaan vuokrattavat määräalat

Enontekiön kunnassa väliaikaisen yritystoiminnan käyttöön määräalat voidaan vuokrata asemakaavan ulkopuolisilla alueilla max. 10 vuodeksi kerrallaan, yleiskaavan niin salliessa. Rakennusoikeutta ei näihin sopimuksiin voida sisällyttää. Määräalat vuokrataan harkintaperusteisesti hakemuksesta.

6.6.4 Sopimusten rakentamisvelvoitteet ja muut sopimusehdot tontinluovutuksen yhteydessä

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Enontekiön kunnan tontin luovutus- ja



varausedot sekä käytettävät sopimus pohjat kokouksessaan 22.3.2023 § 36. Sopimusten sisältämien rakentamisvelvoitteiden toteutumista seurataan ja sanktiot otetaan myös tarvittaessa käyttöön.

6.7 Yksityinen tonttivaranto

6.7.1 Rakentamiskehotus

Rakentamiskehotuksen tarkoituksena on edistää asemakaavan toteutumista lisäämällä rakentamattomien tai vajaakäyttöisten tonttien rakentamista. Vaikka rakentamiskehotus voi johtaa kunnan lunastusvelvoitteeseen, menetelmän tarkoituksena ei ole hankkia yksityisten omistamia tontteja kunnan omistukseen.

MRL:n mukaan kunta voi antaa rakentamiskehotuksen yksityisen omistamalle asemakaavan mukaiselle rakennuspaikalle, jos se on määrällisesti tai laadullisesti vajaarakennettu. Jos rakentamiskehotusta ei noudateta kolmen vuoden kuluessa, on kunnalla oikeus lunastaa asemakaavan mukainen tontti.

Asemakaava-alueen vajaarakentaminen luo painetta uusien alueiden kaavoitukselle ja lisää alueen palvelujen vajaakäyttöä. Rakentamattomat tontit aiheuttavat kunnalle näin ollen myös vuosittain rahallista tappiota. Tappio muodostuu investoidun rahan korkotappiosta ja kunnallistekniikan kulumisen aiheuttamasta käyttöiän lyhenemisestä. Rakentamiskehotusta voidaan pitää tehokkaana ja taloudellisena tapana parantaa kaavojen toteutumista.

Kehotuspäätökset on annettava kokonaistarkastelun pohjalta suunnitelmallisesti siten, että päätöksille asetetaan tavoiteaikataulu. Kehotuspäätöksiä tehtäessä on muistettava lainsäädännön lisäksi julkisen vallan käyttöä säätelevät hyvän hallinnon oikeusperiaatteet: yhdenvertaisuus-, tarkoitussidonnaisuus- ja suhteellisuusperiaate.

Mikäli Enontekiön kunta käyttää rakentamiskehotusta, ennen kehotuksen antamista tutkitaan alueellinen markkinatilanne. Tavoitteena ei ole kaikkien kunnan alueella olevien tonttien saattaminen samanaikaisesti markkinoille. Kehotuksen antaminen uusille alueille ei ole perusteltua. Kehotusta ei anneta, jos kaavan toteutukselle ei ole markkinoilla edellytyksiä.

Jos rakentamiskehotusta käytetään, Enontekiön kunta vie toimenpiteen loppuun asti. Useimmiten tämä johtaa rakennuspaikan lunastamiseen kunnalle.

6.7.2 Rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero

Asuntotarkoitukseen kaavoitetulle rakentamattomalle rakennuspaikalle kunnanvaltuusto voi määrätä erillisen, muita kiinteistöveroprosentteja korkeamman veroprosentin. Esimerkiksi vuonna 2023 veroprosentin on oltava vähintään 2,00 ja enintään 6,00. Korkeampi kiinteistöveroprosentti ei koske loma-asutusta varten kaavoitettuja rakennuspaikkoja.

Rakentamattoman rakennuspaikan vero määrätään korkeamman veroprosentin mukaan, jos kaikki jäljempänä kohdissa 1 - 7 mainitut edellytykset täyttyvät.

- 1) Alueella on asemakaava, joka on ollut voimassa vähintään vuoden ennen kalenterivuoden alkua.
- 2) Asemakaavan mukaan rakennuspaikan rakennusoikeudesta yli puolet on



- kaavoitettu asuntotarkoitukseen.
- 3) Rakennuspaikalla ei ole käytössä olevaa asuinrakennusta eikä sille ole ryhdytty rakentamaan sellaista ennen kalenterivuoden alkua.
 - 4) Rakennuspaikalla on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen.
 - 5) Rakennuspaikka on liitettävissä yleiseen vesijohtoon ja viemäriin vesihuoltolain (119/2001) 10 §:ssä tarkoitetulla tavalla.
 - 6) Rakennuspaikka ei ole rakennuskiellossa
 - 7) Omistuksen yhtenäisyys. Erillisen veroprosentin soveltamisen edellytyksenä on, että rakennuspaikka on saman omistajan omistuksessa.

Rakentamattoman rakennuspaikan korotetun kiinteistöveron käyttönotosta Enontekiön kunta päättää vuosittain. Korotettu kiinteistövero on ensisijaisesti maapoliittinen keino, joka ohjaa vajaakäytössä olevat tontit rakentamiseen.

7 KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS

Loma-asuntojen ympärivuotinen käyttö on lisääntynyt viime vuosien aikana. Monet kunnat osoittavatkin jo kaavoissaan rannoille alueita vakituista asumista varten tai määrittelevät kriteereitä, joiden perusteella loma-asunto voidaan muuttaa vakituiseksi asunnoksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukaan rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen tarvitaan rakennuslupa.

Lupa käyttötarkoituksen muutokseen voidaan myöntää, jos seuraavat perusteet täyttyvät:

- rakennuspaikka täyttää MRL 116 §:ssä osoitetut vaatimukset (ei tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa) ja on kooltaan rakennusjärjestyksen mukainen
- rakennukset sijoittuvat rakennuspaikalle voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräysten mukaisesti
- rakenteet täyttävät muutosajankohdan pysyväälle asutukselle asetetut energiatehokkuusvaatimukset
- sijainti tulee olla yhdyskuntarakenteen kannalta tarkoituksenmukainen eli tukeutuu olevaan kyläasutukseen ja sen läheisyydessä on ennestään pysyvän asutuksen rakennuspaikkoja
- vesi- ja jätevesihuollon tulee täyttää pysyväälle asunnolle asetetut vaatimukset MRL § 135 mukaisesti, eikä sen järjestäminen saa aiheuttaa kunnalle erityisiä kustannuksia
- liikenneyhteyksien tulee olla kunnossa ympärivuotisesti ja palo- ja pelastuslaitoksen tontille pääsy tulee turvata
- poikkeamispäätös edellyttää naapureiden kuulemista
- vapaa-ajan rakennuksen muutos asuinrakennukseksi vapaa-ajan asunnoille kaavoitetulla alueella edellyttää poikkeamispäätöstä

8 MAAPOLIITTISIA ERITYISKYSYMYKSIÄ

8.1 Kaivostoiminta

Kaivoslain muutos on tullut voimaan kesällä 2023 ja siinä on säädetty kunnille oikeus päättää kaavoituksella, onko kaivostoiminta mahdollista kunnan alueella. Kaivostoiminnan tulee perustua sellaiseen maankäyttö- ja



Enontekiön kunnan maapoliittinen ohjelma

rakennuslain mukaiseen asemakaavaan tai oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan, jossa kaivosalueen ja kaivoksen apualueen sijainti ja suhde muuhun alueiden käyttöön on selvitetty.

Enontekiön kunnan sijainti saamelais- ja poronhoitoalueella säätelee alueella tapahtuvaa etsintä- ja kaivostoimintaa. Saamelaisten perinteisen poronhoidon harjoittaminen ei ole mahdollista yhtä aikaa alueelle perustettavan kaivoksen kanssa. **Tämän vuoksi kunnan kanta kaivannais- ja kaivosteollisuuden sijoittumisesta kunnan alueelle on kielteinen.** Mahdolliset kaivoshankkeet tulevat kuitenkin yksittäin kunnan päätettäväksi ja jokaisesta hankkeesta päätös on tehtävä erikseen ja tapauskohtaisesti.

8.2 Tuulivoima ja voimalinjat

Enontekiön kunnanvaltuusto päätti 20.6.2012 selvittää yleiskaavoituksella mahdollisuudet paikalliselle sähköntuotannolle kunnan alueella. Tavoitteena oli selvittää kunnan alueen mahdolliset tuulivoiman tuotantoon soveltuvat alueet, sekä alueet joille tuulivoima-alueet eivät sovellu. Tuulivoima-alueiden lisäksi tavoitteena oli selvittää myös muu mahdollinen paikallinen energiantuotanto ja laatia hankkeiden jatkosuunnittelua ohjaamaan ns. strateginen vaiheyleiskaava. Kaavaluonnos valmistui v. 2015 konsultin omaa tarkistusta ja kunnan kommentointia vaille valmiiksi. Kaavaluonnosta ei koskaan asetettu nähtäville ja työ on siitä saakka ollut keskeytyksissä.

Tunturi – Lapin maakuntakaavassa Enontekiön kunnan alueelle on osoitettu kaksi tuulivoima-aluetta, Lammasoivi ja Sonkavaara. Lammasoivilla on ollut aiemmin toiminnassa neljä koerakentamisena rakennettua nykyinen teknologia huomioon ottaen alitehoista tuulivoimalaa.

Lapin liitolla on jatkoselvityshanke saamelaisalueen tuulivoimapotentiaalista työn alla.

Metsähallitus on linjannut, ettei se käynnistä tuulivoimahankkeita saamelaisten kotiseutualueella vuosina 2022-2027 (Saamelaisten kotiseutualueen luonnonvarasuunnitelma 2022-2027). Myös ilmailuhallituksen asettamat rajoitteet lentokentän lähialueella vaikeuttavat tuulivoimahankkeiden toteuttamista Enontekiöllä.

Edellä mainituista asioista johtuen tuulivoimaloiden rakentaminen Enontekiölle näyttää lähitulevaisuudessa epätodennäköiseltä.

Vastapainona tuulimyllyjen maisemahaitalle ja muille mahdollisille haitoille, kuten poronhoidon laidunmaiden menetyksille, ovat tuulimyllyistä saatavat huomattavat kiinteistöverotulot. **Tuulivoimakysymykseen ei oteta tarkemmin kantaa maapoliittisessa ohjelmassa vaan kunnanvaltuusto tekee tarvittaessa linjaukset asiasta erillisenä kysymyksenä.**

8.3 Luonnonsuojeluohjelmat

Enontekiön kunnan alueella on soiden-, lintuvesien-, harjujen-, lehtojen- ja rantojensuojeluohjelman alueita, ja useat näistä suojeluohjelmista ulottuvat myös yksityisille maille. Suojelualueiden rajaukset ovat ohjelmassa vain



Enontekiön kunnan maapoliittinen ohjelma

ohjeellisia ja tarkemmat rajat määritellään vasta varsinaisessa toteutusvaiheessa. Valtion mailla olevat suojeluohjelmat on pääosin muodostettu suojelualueiksi, mutta esimerkiksi Kilpisjärvellä rantojensuojeluohjelmaan kuuluva Käsivarren tunturijärvet on vielä muodostamatta ja sen vuoksi merkittävä asia Enontekiön kunnan kannalta.

Varsinaisten suojelualueiden lisäksi Enontekiön kunnan alueella sijaitsee erämaalailla perustettuja erämaa-alueita (Käsivarren, Tarvantovaaran, Pöyrisjärven ja Puljun erämaat).

Enontekiön kunnan kanta perustettaviin luonnonsuojelualueisiin päätetään tapauskohtaisesti harkinnan perusteella.

8.4 Poronhoidon ja muun maankäytön yhteensovittaminen

Enontekiön kunta sijaitsee saamelaisten kotiseutualueella ja erityisesti poronhoitoa varten tarkoitettulla alueella. Poronhoitolain (848/1990 § 2.2) mukaan tällä alueella sijaitsevia valtion maita ei saa käyttää sillä tavoin, että siitä aiheutuu huomattavaa haittaa poronhoidolle. Poronhoitolain 53 §:n mukaan valtion maita koskevia, poronhoidon harjoittamiseen olennaisesti vaikuttavia toimenpiteitä valtion viranomaisten on neuvoteltava asianomaisen paliskunnan edustajien kanssa. Vaikka laissa puhutaankin vain valtion maista ja valtion viranomaisista, tilanne voi olla käytännössä sellainen, että kunnankin kannattaisi olla mukana neuvotteluissa eri maankäyttömuotojen yhteensovittamisessa.

Paliskuntain yhdistys julkaisi vuonna 2013 oppaan poronhoidon tarkasteluun maankäyttöhankkeissa. Opas keskittyi ennen kaikkea ympäristövaikutusten arviointi- ja kaavoitusmenettelyihin. Arvioitaessa jonkin hankkeen vaikutuksia poronhoitoon ei riitä katsoa ainoastaan alueen prosenttiosuutta paliskunnan pinta-alasta, vaan pitää tarkastella myös sijaintia. Poronhoitoon liittyy erilaisia laidunalueita eri vuodenaikoina ja erilaisia toiminnallisia alueita, kuten vasoma- ja rykimäalueita, ja poronhoitotöihin liittyviä rakennelmia ja alueita. Täten myös vaikutuksia voi arvioida useista eri näkökulmista.

Enontekiön kunta käy lisäksi saamelaiskäräjälain 9 §:n mukaiset neuvottelut Saamelaiskäräjien kanssa kaikista merkittävistä maankäyttöhankkeista, jotka voivat erityisellä tavalla vaikuttaa saamelaisten asemaan alkuperäiskansana. Neuvottelumenettelyn tarkoituksena on aito, oikea-aikainen ja yhteisymmärryksen pyrkivä keskustelu.

Kunta neuvottelee kaavoitus- ja maankäyttöhankkeistaan (Kaavoituskatsaus) paliskuntien kanssa vuosittain sekä tapauskohtaisesti kaavavalmistelun yhteydessä ja pyrkii ottamaan huomioon paliskuntien näkemyksen maankäytön suunnittelussa.

9 MAAPOLIITTISEN OHJELMAN SEURANTA

Maapoliittisen ohjelman toteutumista seurataan vuosittain tilinpäätösvalmistelun yhteydessä.

Mitattavia asioita ovat:

- tonttien myyntiaika
- hankitut maa-alueet (pinta-ala ja käytetty euromäärä)



Enontekiön kunnan maapoliittinen ohjelma

- luovutettujen tonttien määrä (myytyt ja vuokratut) sekä maan myynnistä saadut tulot
- tonttivaranto
- voimaan tulleet kaavat

Ohjelman toteutumisen varmistamiseksi osoitetaan riittävät henkilöstöresurssit sekä maankäytön suunnitteluun, että maapolitiikan hoitamiseen.

LIITE 1 Maankäyttösopimuskäytäntö ja sen suhde kehittämiskorvauslain-säädäntöön

MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET

Maankäyttösopimusmenettelyä ohjaa 1.7.2003 voimaan tullut maankäyttö- ja rakennuslain muutos. Lain mukaan maanomistajalla, joka saa *merkittävää hyötyä* asema- kaavoituksesta, on velvollisuus osallistua kunnan ohella kaavan toteuttamiskustannuksiin. Ensisijaisesti osallistumisvelvollisuudesta tulee sopia maanomistajan ja kunnan kesken tehtävällä maankäyttösopimuksella.

Merkittävä hyöty

Maanomistajan kaavasta saaman hyödyn määrä tulee arvioida aina kaavakohtaisesti. Yksikäsitteistä ohjetta, milloin merkittävän hyödyn kynnyks ylittyy, ei voida laatia. Maankäyttö- ja rakennuslain kehittämiskorvausta koskevassa luvussa on maininta, ettei kehittämiskorvausta voida soveltaa, jos maanomistajalle on asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen eikä rakennusoikeus tai rakennusoikeuden lisäys ylitä 500 kerrosneliometriä. Käytännössä on kuitenkin olemassa monia tapauksia, joissa maanomistaja saa merkittävää hyötyä, vaikkei asemakaavamutoksessa synny lainkaan uutta rakennusoikeutta.

Hyötyä on mahdollista mitata kiinteistölle tulevasta kaavoituksesta koituvan arvonnousun kautta. Vaikka arvonnousu olisi luokkaa 50 %, tämä ei tarkoita, että asemakaava tuo maanomistajalle merkittävää hyötyä, mikäli arvonnousu ei ole rahallisesti merkittävä. Kääntäen voidaan todeta, että jo 20 %:n arvonnousu voi tuoda maanomistajalle merkittävää hyötyä.

Suhteellista arvonnousua merkittävämpi tekijä on maanomistajan kaavoituksesta saama absoluuttinen hyöty, ts. paljonko maanomistaja tulee saamaan rahassa mitattavaa hyötyä asemakaavasta. Lisäksi on otettava huomioon, että kaavoitus voi tuottaa merkittävänkin tonttikohtaisen rakennusoikeuden lisäyksen, mutta maanomistajalle ei koidu kaavasta merkittävää hyötyä, koska kaavan mukaiselle käyttötarkoitukselle ei ole näköpiirissä kysyntää tai kysynnän kohtaamista voidaan pitää sattumanvaraisena. Vasta kysyntä siis luo arvonnousun.

Vallitsevan oikeuskäytännön mukaan sopimukset, jotka on sidottu yksinomaan asemakaavan maanomistajalle tuomaan arvonnousuun, ovat olleet pätemättömiä. Sopimusmenettelyssä kaavan toteuttamiseen liittyvä kustannusidonnaisuus voi olla kuitenkin väljä siten, ettei kysymys aina ole juuri kaavasta aiheutuvien toteuttamiskustannusten korvaamisesta. Tällöin sopimuskorvaus voi perustua myös arvioon arvonnoususta ja sen jakamiseen maanomistajan ja kunnan kesken taustanaan ajatus kunnalle keskimäärin vastaavista hankkeista aiheutuvien kustannusten kattamisesta.



Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä

Osapuolia (kuntaa ja maanomistajaa) sitovaa maankäyttö sopimusta ei saa tehdä ennen, kuin asemakaava on ollut luonnoksena tai ehdotuksena nähtävillä.

Suurin osa yksityiselle maalle tapahtuvasta asemakaavoituksesta tapahtuu maanomistajan aloitteesta. Luontevin menettely tällöin on, että maanomistajan ja kunnan kesken laaditaan sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä, jossa sovitaan muun muassa seuraavista asioista:

- Sopijaosapuolet
- Sopimuksen tarkoitus
 - Maakuntakaavan ja yleiskaavan ohjausvaikutukset
 - Sopimusneuvottelujen käynnistäminen kaavan toteuttamiskustannuksista, kun kaava on ollut luonnoksena nähtävänä ja kun kunta on todennut, että asemakaavoitukselle on edellytykset (kumpaakaan osapuolta koskevaa sitovaa velvoitetta sopimuksen laatimiseksi ei voida kirjata)
 - Ei sopimusta kaavan sisällöstä
- Tavoiteaikataulu kaavoituksen edellytysten selvittämiseksi
- Kunnan tavoitteet asemakaavalle
- Maanomistajan tavoitteet asemakaavalle
- Maanomistajan kunnalle maksaman korvauksen suuruus asemakaavoituksen edellytysten selvittämisestä
- Pohjakartan mahdollinen laadinta sopimusalueelle
- Muut mahdolliset asiat
 - Sopimuksen voimaantulo
 - Sopimuksen päättyminen
 - Sopimuksen siirtäminen / sopimusalueen myyminen edelleen
 - Erimielisyyksien ratkaiseminen

Sopimus asemakaavan toteuttamiskustannuksista

Enontekiön kunnan tulee pyrkiä tekemään maanomistajan kanssa sopimus asemakaavan toteuttamiskustannuksista heti, kun kaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä. Sopimus pyritään käsittelemään ja hyväksymään kunnanhallituksessa, ennen kuin kaavaehdotus asetetaan nähtäville. **Asemakaavaa ei viedä kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi, ennen kuin kunnanhallituksen maankäyttö sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.** Maankäyttö sopimus voidaan allekirjoittaa lainvoimaisuuden jälkeen, tai allekirjoitetussa sopimuksessa voi olla ehto, että se tulee kuntaa sitovaksi vasta, kun sopimusta koskeva hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Maankäyttö sopimuksen laadinnan tulee olla vapaaehtoista. Sopimusasiaa valmistelevalle viranhaltijalle tulee esille maanomistajalle jo heti sopimusneuvotteluiden käynnistyessä. Sopimuspakkoa ei ole. Kaikkia kaava-alueen maanomistajia on yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin osallistumista koskevan velvollisuuden täyttämiseksi kohdeltava yhdenvertaisesti, esimerkiksi maanomistajan taustalle ei saa olla vaikutusta osallistumisvelvoitteen täyttämiseksi. Mikäli kunta ei pääse kaavoitettavan alueen maanomistajien kanssa sopimukseen, kunnan tulee määrätä näille *kehittämiskorvaus*.

Laki ei anna ohjetta siitä, mistä asioista maankäyttö sopimuksessa voidaan sopia. Maankäyttö sopimuksella ei saa sopia kaavan sisällöstä. Vallitsevan käytännön mukaisesti Enontekiön kunnassa tulisi maankäyttö sopimuksissa sopia ainakin seuraavista asioista:

- asemakaavan laadintakustannukset



Enontekiön kunnan maapoliittinen ohjelma

- yleisten alueiden toteuttaminen, yksikköhinta €/m, €/ha
 - kadut
 - torit, aukiot
 - viheralueet
- yleisten alueiden luovutus kunnalle erillisellä luovutuskirjalla (kiinteistönluovutuksen esisopimus tai luovutuskirja purkavalla ehdolla)
- vesihuollosta tietyin edellytyksin
- toteuttamisaikataulu
 - kunnallistekniikka (kunta)
 - tontit (maanomistaja)
- muut
 - esim. kaavoituksen aiheuttamat lisäkustannukset julkiselle palvelurakenteelle, maanomistajan osallistuminen koulu-, päiväkotij- ja muiden vastaavien palvelujen toteuttamiseen
 - asuntotuotannon hallintamuodon jakautumisesta sopimusalueella
- sanktiot, vakuudet

Maankäyttösopimuskäytännössä on tavanomaista, että on sovittu maanomistajan osallistuvan kunnalle aiheutuviin kustannuksiin sen hyödyn perusteella, joka maanomistajalle on arvioitu kaavasta koituvan.

Jos maankäyttösopimuksessa sovitaan vesihuollon rakentamisesta, vesihuoltolaitoksen tulee vesihuoltolain perusteella olla asiassa osallinen (vesihuoltolaitos hyväksyy ja allekirjoittaa sopimuksen osaltaan). Maankäyttösopimuksessa ei voida tehdä sopimusta liittymismaksujen määrästä tai perimättä jättämisestä, sillä itse liittyminen voi seurata monenkin vuoden päästä, jolloin liittymismaksutilanne voi olla erilainen.

KEHITTÄMISKORVAUS

Kesällä 2003 voimaan tullut maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) muutos velvoitti asemakaavasta merkittävästi hyötyä saavat maanomistajat osallistumaan kunnalle aiheutuviin asemakaavan toteuttamiskustannuksiin. Ensisijaisesti kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan kunnan ja maanomistajan välillä tehtävin maankäyttösopimuksin. Mikäli sopimusneuvottelut eivät johda molempia osapuolia tyydyttävään tulokseen, Enontekiön kunnan on mahdollisuus periä yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset *kehittämiskorvauksena* niiltä maanomistajilta, jotka saavat asema- kaavasta merkittävää hyötyä.

Kehittämiskorvausta voidaan käyttää:

- 1) Maankäyttösopimusneuvottelut ovat epäonnistuneet.
- 2) Asemakaavasta syntyy merkittävää hyötyä maanomistajalle.
- 3) Sitova tonttijako vahvistuu asemakaavassa (pääsääntöisesti).
- 4) Mikäli asemakaavassa on osoitettu maanomistajalle rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen, uutta asuntorakentamisoikeutta pitää olla vähintään 500 kerrosneliometriä.

Kehittämiskorvauksena voidaan periä vain ainoastaan sellaisia yhdyskuntarakentamisen kustannuksia, joiden lain mukainen toteuttamisvastuu kuuluu kunnalle. Kehittämiskorvausta ei voi soveltaa vesihuollon toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin; näiden rakentamis- ja ylläpitokustannukset peritään vesihuoltolain mukaisesti verkoston käyttäjiltä liittymis-, käyttö- ja perusmaksuina.

Mikäli rakentamistoimenpide on sellainen, että se palvelee laajemmalti muitakin alueita, kustannuksista voidaan huomioida vain se osuus, mikä palvelee kyseisen kaava-alueen tontteja. Kustannusten tulee olla alueen luonteeseen ja olosuhteisiin nähden kohtuullisia.



Enontekiön kunnan maapoliittinen ohjelma

Kehittämiskorvauksen piiriin kuuluvat kustannustekijät:

- 1) hankinta-, suunnittelu- ja rakentamiskustannukset
 - kadut
 - puistot
 - muut yleiset alueet
- 2) maanhankintakustannukset yleisten rakennusten rakentamiseksi (siltä osin kuin ne palvelevat kaava-alueetta)
- 3) maaperän kunnostamiskustannukset
- 4) meluntorjunnasta aiheutuvat kustannukset
- 5) kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset

Samasta asiasta ei saa periä korvauksia kahteen kertaan.

Mikäli edellä mainittu rakentamistoimenpide on sellainen, että se palvelee laajemmalti muitakin alueita, kustannuksista voidaan huomioida vain se osuus, mikä palvelee asianomaisen kaava-alueen tontteja. Valmiita mittareita ei ole olemassa, millä rakentamistoimenpiteen vaikuttavuutta tiettyyn kaava-alueeseen voitaisiin mitata. Vaikuttavuuden mittareina voidaan käyttää asian luonteesta riippuen esimerkiksi seuraavia tekijöitä:

- kadut
- liikennemäärä
- asukasrakenne
- työpaikkojen lukumäärä
- julkisten palvelujen luonne
- rakennusoikeus

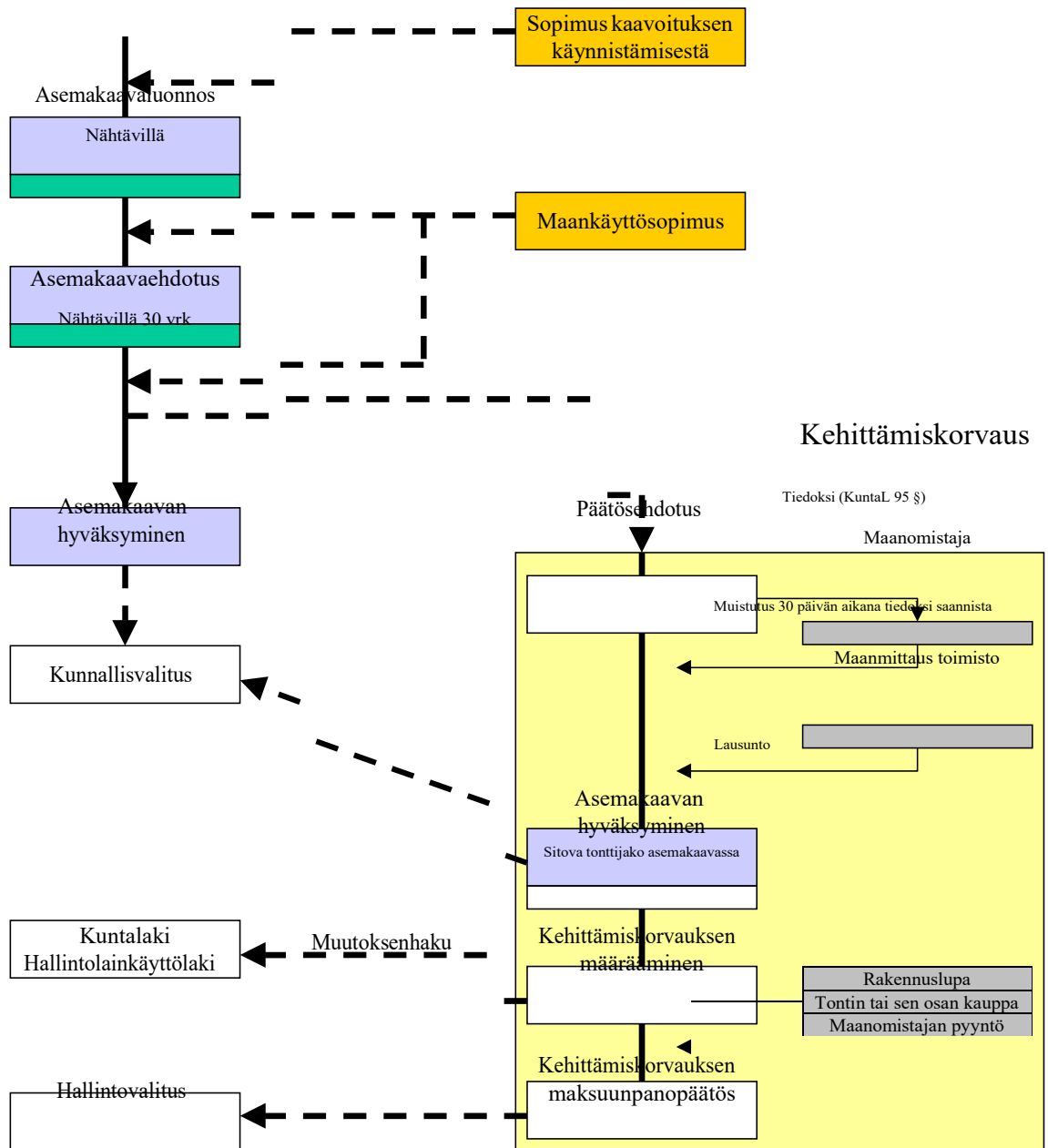
Kehittämiskorvaus määrätään tonttikohtaisesti (tietyin edellytyksin koko kortteliin).

Kehittämiskorvauksena voidaan periä enintään 60 % asemakaavasta johtuvasta asemakaavan mukaisesta tontin arvonnoususta. Kunnanvaltuusto voi päättää alhaisemmasta maksimistasosta kunta- tai kaava-aluekohtaisesti.

Kustannukset ositellaan kaikille rakennustoimintaan osoitetuille tonteille. Osittelu suoritetaan arvonnousun mukaisessa suhteessa. Kehittämiskorvaus lasketaan myös tonteille, joiden omistajille ei asemakaavasta aiheudu merkittävää hyötyä tai joiden asuntorakentamiseen osoitettu lisärakentamismäärä on 500 k-m² pienempi. Näiltä osin kehittämiskorvaus siirretään kunnan maksettavaksi.



Enontekiön kunnan maapoliittinen ohjelma



Maankäyttösopimus ja kehittämiskorvaus osana asemakaavaprosessia



LIITE 2 KEHITTÄMISALUE

Kehittämialuemenettelyn perustavoitteena on mahdollistaa täsmennettyjen erityisjärjestelyjen käyttö rajattujen alueiden keskitetyksi kehittämiseksi. Kunta voi maankäyttö- ja rakennuslain 110 §:n mukaisesti nimetä määräajaksi, kuitenkin enintään 10 vuodeksi, yhden tai useamman rajatun alueen kunnan kehittämisalueeksi.

Kehittämialuemenettely soveltuu erityisesti rakennettujen alueiden uudistamiseen, esimerkiksi epätarkoituksenmukaisen teollisuusalueen muuttaminen asuntorakentamiseen. Rakentamattoman alueen määrittämisen 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.

Ennen kuin kunta määrää aluetta kehittämisalueeksi, maanomistajien ja kunnan tulee pitää yhteinen valmistelu- ja neuvotteluvaihe. Tässä vaiheessa selvitetään muun muassa vaihtoehtoisten maapolitiikan keinojen soveltuvuus hankkeeseen. Tavoitteena on lisäksi selkiyttää eri osapuolten alustavat tavoitteet ja tarpeet alueen kehittämiseksi. Kunta voi määrätä alueen kehittämisalueeksi, vaikkei alueen maanomistajilta saataisi yhteistä suostumusta menettelylle.

Kehittämialuepäätöksen tavoitteena voi olla esimerkiksi:

- alueen imagon ja yleisen toimintailmapiiirin parantaminen
- yhdyskuntarakenteen tiivistäminen
- alueen kaupallisen arvon parantaminen
- alueen toimintaedellytysten parantaminen
- asumisviihtyvyyden parantaminen
- ympäristötekijöiden parantaminen
- suojeluarvojen turvaaminen
- alueen toteutumisen varmistaminen
- alueen toteuttamisaikataulun nopeuttaminen
- taloudellisten riskien minimointi aluetta kehitettäessä
- alueen kehittämisen edellyttämien yhdyskuntarakenteen kustannusten jakaminen hyötyjen suhteessa kunnan ja muiden maanomistajien kesken
- hyötyyn suhteutetun kohtuullisen maksun periminen kunnalle, jos alueen kehittämistoimenpiteistä koituu maanomistajalle erityistä hyötyä, joka on epäsuhteessa hänen suorittamiinsa kustannuksiin
- saada hyötyä mahdollisista elinkeino- ja asuntopoliittisista tukitoimista

Kehittämialuepäätös voidaan tehdä (MRL 111 §):

- yleis- tai asemakaavan laatimista tai muuttamista koskevan päätöksen yhteydessä
- oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa
- erillisenä, milloin kaavan laatiminen tai muuttaminen ei alueen kehittämiseksi ole tarpeen