

Sodankylän Kunta

Maankäyttöpoliittinen ohjelma 2021-2025

Kunnanhallitus 15.3.2021 § 90

Kunnanvaltuusto 25.3.2021 § 24

Sisällys

1. Johdanto	2
2. Maankäyttöpolitiikan tavoitteet.....	2
3. Maankäytön nykytilanne	3
4. Toimintaympäristöön vaikuttavat tekijät	10
4.1 Kunnan kehityssuunnat	10
4.2 Yrittäjien toimintaympäristö	12
4.3 Matkailualueet.....	13
4.4 Malminetsintä ja kaivosalueet.....	13
4.5 Testaus ja tutkimustoiminta	14
4.6 Puolustusvoimien alueet	14
4.8 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	14
5. Maankäytön kehittämisperiaatteet ja toimintalinjaukset	14
5.1 Alue- ja yhdyskuntarakenne	14
5.2 Metsätilojen hoito ja käyttö	17
5.3 Kaavoituksen ohjelmointi	17
5.4 Kaavoituksen käynnistämiseen liittyvät toimintalinjaukset	18
5.5 Rakennuskielto ja toimenpiderajoitukset kaavaa laadittaessa	18
6. Maapolitiikan kehittämisperiaatteet ja toimintalinjaukset	18
6.1 Tonttivaranto.....	18
6.2 Maan hankinta.....	18
6.3 Maanomistajien osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin	19
6.4 Tontinluovutus.....	19
6.5 Hyödyntämättömän yksityisen tonttivarannon käytön edistäminen	20
7. Maankäyttöpolitiikan toteuttaminen	21

1. Johdanto

Maapolitiikka ja kaavoitus muodostavat kunnan maankäyttöpolitiikan. Maankäyttöpolitiikkaa säädellään lainsäädännöllä, mutta kunnalla on laaja harkintavalta maankäyttöpolitiikan periaatteissa ja maankäyttöpoliittisen keinovalikoiman hyödyntämisessä. Maankäyttöpoliittisessa ohjelmassa tarkastellaan kunnan alueiden käytön nykytilaa ja kunnan kehitystä. Maankäytön ja maapolitiikan kehittämisperiaatteilla ja toimintalinjauksilla kunta määrittelee kehittämiskohteita sekä keinoja, joilla maankäyttöpolitiikkaa edistetään. Maankäyttöpolitiikan toteuttaminen on päätöksentekijöiden ja viranhaltijoiden välistä yhteistyötä, johon maankäyttöpoliittinen ohjelma antaa strategisen suunnan.

Edellinen maankäyttöpoliittinen ohjelma 2015-2020 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 26.2.2015. Maankäyttöpoliittinen ohjelma on tarkoitus tarkastella valtuustokausittain ja uusi ohjelma on suunniteltu vuosille 2021-2025. Maankäyttöpoliittisen ohjelman laadintaa on ohjannut työryhmä, johon ovat kuuluneet kunnanhallituksen edustajana ja työryhmän puheenjohtajana Mikko Pyhäjärvi, teknisen lautakunnan edustajana Raimo Äärelä sekä viranhaltijoina työryhmän sihteerinä maankäyttöpäällikkö Ari Pesonen, vt. kunnanjohtaja Tarja Lempeä, kunnanjohtaja Petri Härkönen, vs. tekninen johtaja Jani Kiemunki, tekninen johtaja Matias Yliriesto, kehittämisjohtaja Jukka Lokka ja suunnitteluinsinööri Ville Mäkitalo. Työryhmä on kokoontunut työn laadinnan aikana yhteensä 5 kertaa.

2. Maankäyttöpolitiikan tavoitteet

Kunnilta edellytetään maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelua ja maapolitiikan harjoittamista. **Maapolitiikalla** tarkoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavojen toteuttamiseen ja maanhankintaan liittyviä toimenpiteitä ja tavoitteita. **Kaavoituksella** tarkoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnitteluprosessia, jossa varataan alueille eri käyttötarkoituksia ja ohjataan rakentamisen määrää ja laatua. Kunnan on huolehdittava alueensa yleis- ja asemakaavoituksesta. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999.)

Kaavoituksen ja maapolitiikan keskeisenä tavoitteena on ohjata yhdyskuntarakennetta tiettyyn suuntaan. Kaavoituksella ja maapoliittisella päätöksenteolla on merkitystä yhdyskuntarakenteen laadulle, kustannuksille ja suunnalle. Aktiivisella maapolitiikalla kunta voi vaikuttaa riittävään ja monipuoliseen tonttitarjontaan. Kaavojen oikea-aikaisella ja kustannustehokkaalla toteuttamisella on merkitystä kuntatalouteen ja alueiden houkuttelevuuteen sekä viihtyisyyteen. (Suomen kuntaliitto & Ympäristöministeriö 2004, 3-4. Asumisen ja yrittämisen edellytykset kuntoon. Tietoa maapolitiikasta kuntien päättäjille.)

Maapoliittinen ohjelma on kunnan strategian kannalta merkittävä periaatteellinen asiakirja. Maapoliittisessa ohjelmassa kunta linjaa keskeisimmät maapolitiikan periaatteet, kuten kasvusuunnat, maanhankinnan keinot ja maankäyttösopimusten periaatteet. **Maapolitiikka ja kunnan yleis- ja asemakaavoitus yhdessä muodostavat maankäyttöpolitiikan.** (Suomen kuntaliitto & Ympäristöministeriö

2004, 3-4. Asumisen ja yrittämisen edellytykset kuntoon. Tietoa maapolitiikasta kuntien päättäjille.)

Maankäyttöpoliitikalla on keskeinen yhteys kuntastrategiaan, kuin myös muihin toimintastrategioihin, kuten asuntopoliittiseen ja elinkeinopoliittiseen ohjelmaan. Maankäyttöpoliittisilla linjauksilla sekä poliittiset päättäjät että viranhaltijat sitoutetaan noudattamaan kunnan keskeisiä linjoja yli valtuustokauden. Maankäyttöpoliittinen ohjelma edistää hallinnon periaatteiden läpinäkyvyyttä, kunnan pitkäjänteistä kehittämistä ja maanomistajien tasapuolista kohtelua. (Suomen kuntaliitto & Ympäristöministeriö 2004, 4. Asumisen ja yrittämisen edellytykset kuntoon. Tietoa maapolitiikasta kuntien päättäjille.)



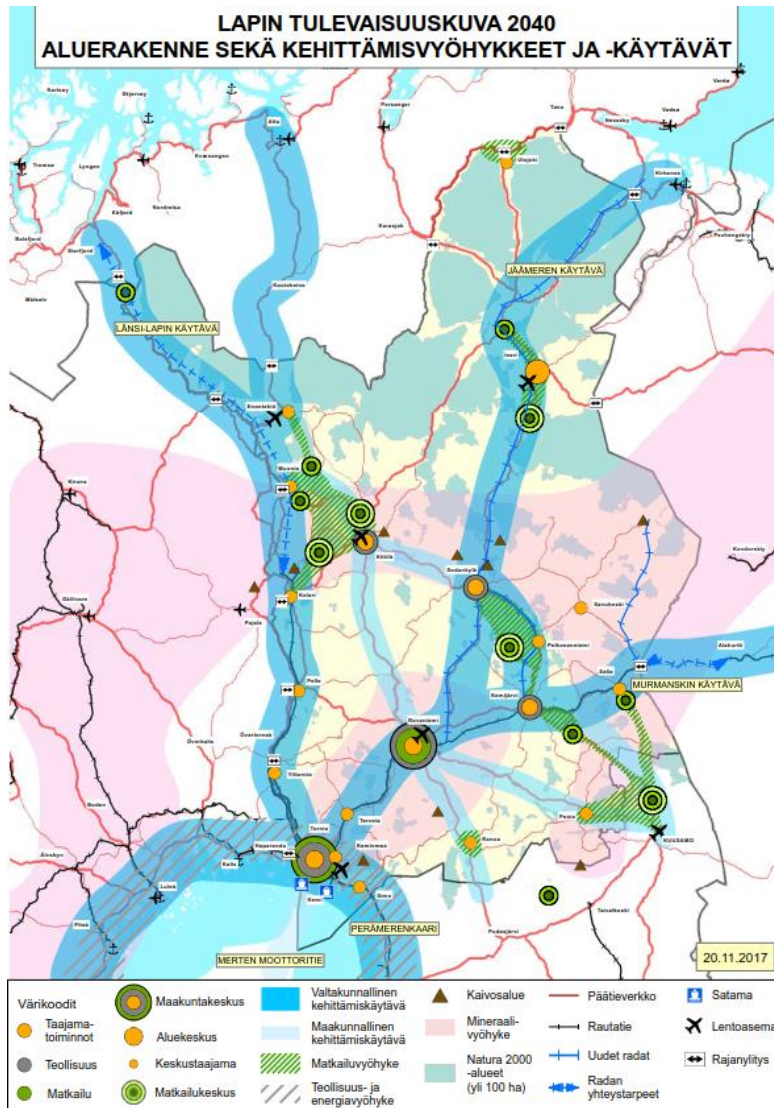
Kuvio 1. Strategioiden keskinäiset yhteydet (Laitio & Maijala 2010, 13)

Sodankylän kunta asettaa maankäyttöpoliitikan tavoitteekseen määrittää keskeisimmät maankäytön kehittämiskohteet, edistää asumisen ja yrittämisen mahdollisuuksia sekä aktiivisella maanhankinnalla ja maanomistajien välisellä vuoropuhelulla kehittää keskeisten alueiden hyödyntämistä.

3. Maankäytön nykytilanne

Lappi sopimus 2018 – 2021

Lappi-sopimus on Lapin maakuntaohjelma vuosille 2018–2021. Se on kehittämisstrategia, joka esittää alueen toimijoiden yhdessä muodostaman kokonaiskuvan seuraavan neljän vuoden strategisesta kehittämisestä sekä rahoituksen suuntaamisesta.

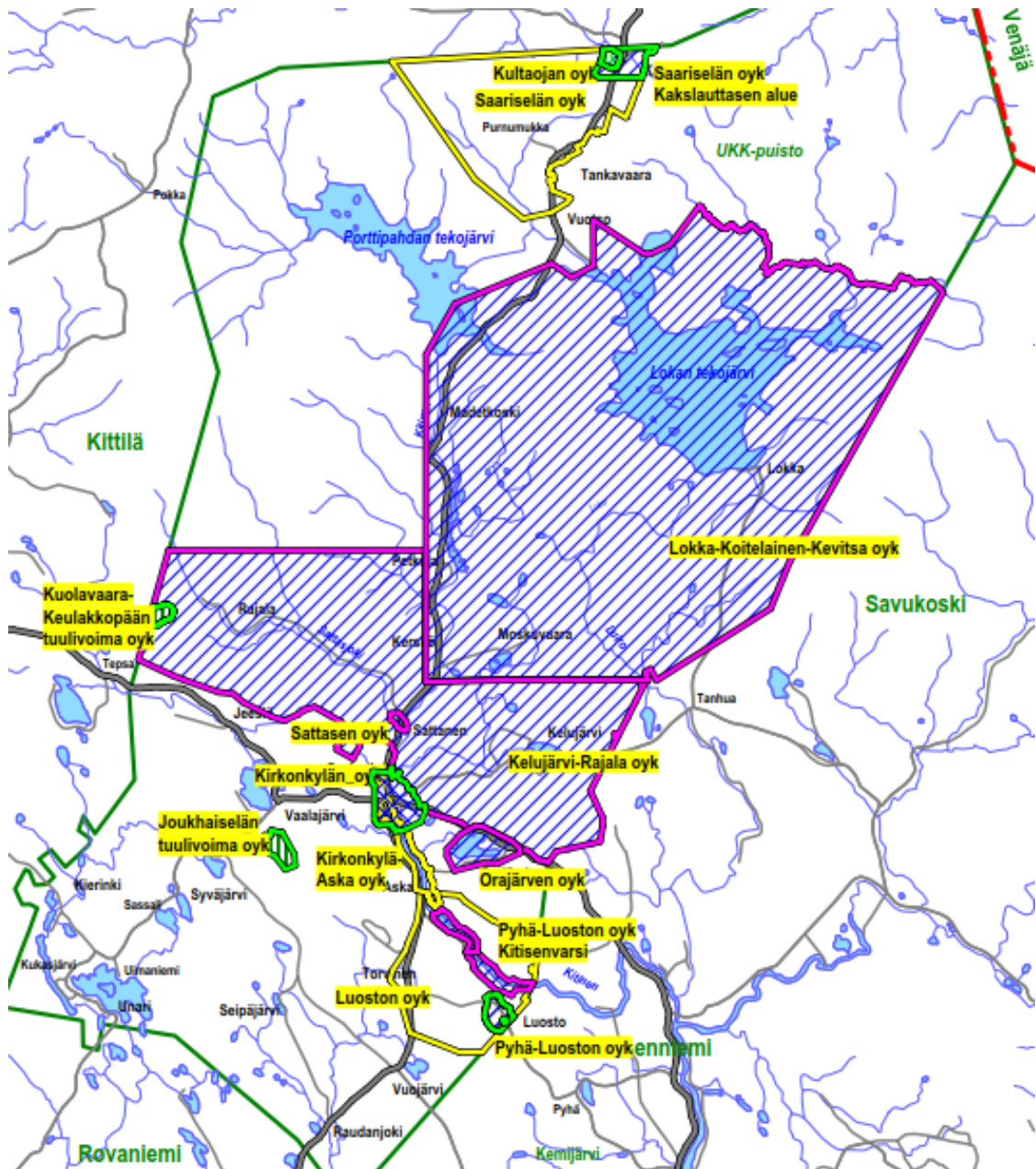


Kuvio 2. Lappi sopimuksen kartta.

Maakuntakaavoitus

Sodankylän kunnan alueella on voimassa Pohjois-Lapin maakuntakaava. Lapin liitto on hyväksynyt maakuntakaavan 19.5.2006 ja se on saanut lainvoiman 28.1.2008. Vireillä on Pohjois-Lapin maakuntakaava 2040, joka on ollut ehdotuksena nähtävillä vuonna 2020. Vireillä on myös Sakatin vaihemaakuntakaava, joka on tullut vireille vuonna 2020.

Yleiskaavoitus



Kuvio 3. Voimassa olevat yleiskaavat

Matkailu

Sodankylän kunnassa on matkailua ohjaavia yleiskaava-alueita. Uusimpana yleiskaavana on Kultaojan yleiskaavan muutos, jolla on suunniteltu Kakslauttasen Kultaojan alueella matkailupalveluiden alueita. Kaava on tullut voimaan vuonna 2019. Kakslauttasen alueella on voimassa myös osittain Saariselän yleiskaava, Kakslauttasen-Kiilopää vuodelta 2004. Luoston alueella on voimassa Pyhä-Luoston osayleiskaava 2006 ohjaamassa Luoston matkailualueen maankäyttöä.

Kirkonkylä

Kirkonkylän osayleiskaava on tullut voimaan vuonna 2015. Yleiskaavassa on osoitettu kirkonkylän taajama ja sen lievealueiden maankäyttö.

Kylä- ja maaseutualueet sekä ranta-alueet

Lokka-Koitelainen-Kevitsa sekä Kelujärvi-Rajala osayleiskaavat ovat laaja-alaisia kaavoja, joissa on tarkastelu kylä- ja maaseutualueiden maankäyttöä sekä ranta-alueita. Pyhä-Luoston osayleiskaava kitisen varressa on rantarakentamista ohjaava yleiskaava, kuten myös Orajärven yleiskaava. Kirkonkylä-Aska osayleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma kitisen ja valtatie 4 varrelle sijoittuvasta maankäytöstä.

Tuulivoimakaavat

Kuolapää-Keulakkopään osayleiskaava ja Joukhaisselän osayleiskaava. Yleiskaavat osoittavat alueet suoraan tuulivoimatuotannon rakentamiseen.

Vireillä olevat yleiskaavat

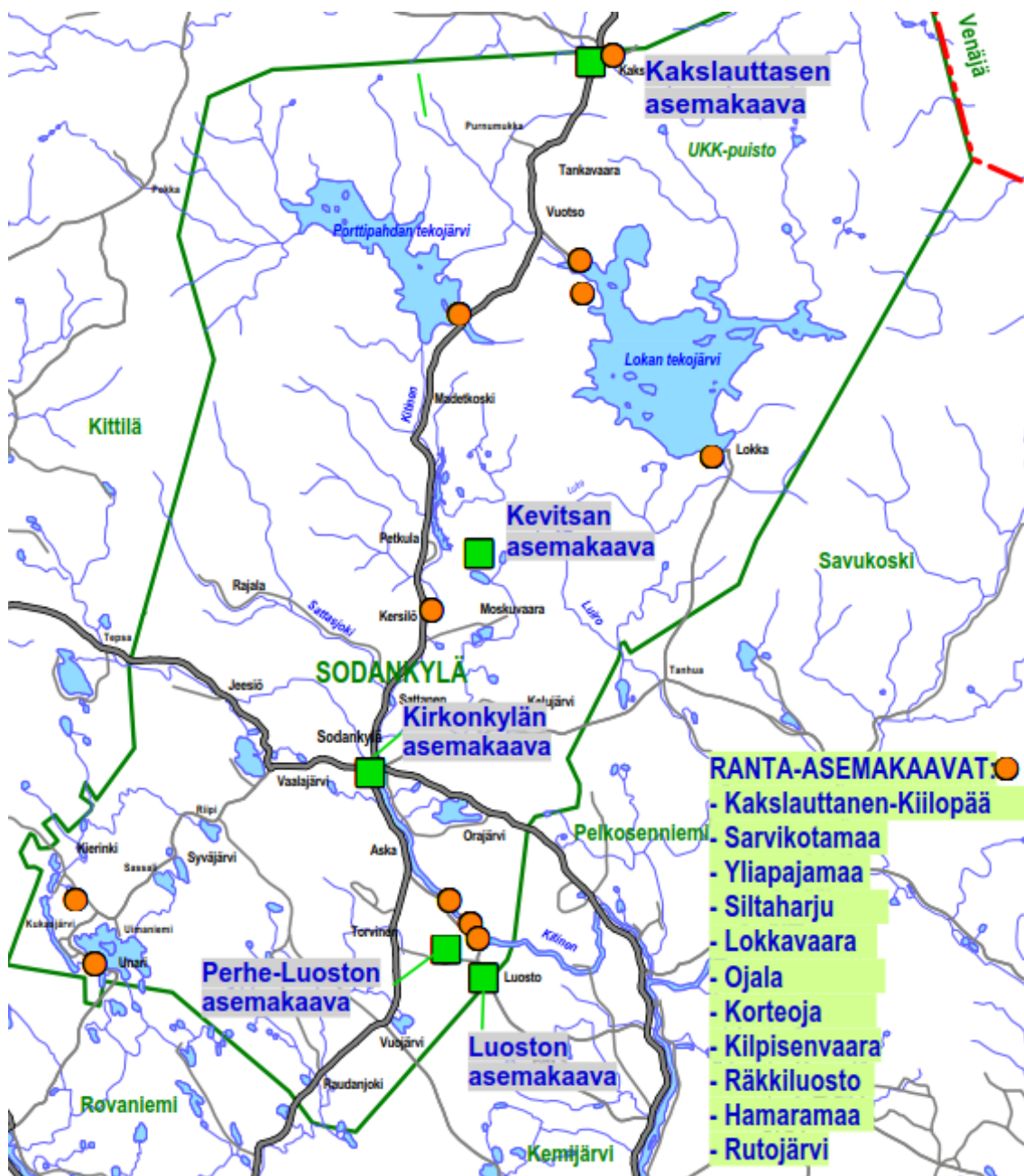
Unarin rantaosayleiskaava

Tankavaara-Iso-oja yleiskaava

Sakatin osayleiskaava

Kirkonkylän osayleiskaavan muutos

Asemakaavoitus



Kuvio 4. Voimassa olevat asemakaavat

Sodankylän kunnan alueella on viisi asemakaava-alueita. Asemakaava-alueet sijaitsevat kirkonkylällä, Luoston alueella ja Kakslauttasessa sekä Kevitsassa. Lisäksi kunnan alueella sijaitsee useita ranta-asemakaavoitettuja alueita.

Vireillä olevat asemakaavat

Sodankylän kunnassa on vireillä useita asemakaavan muutoksia kirkonkylällä, Luostolla ja Kakslauttasessa.

Asemakaavojen ajantasaisuuden arviointi

Sodankylän kunta ei ole tehnyt päätöksiä MRL:n 60 §:n mukaisesta asemakaavojen ajanmukaisuuden arvioinnista. Asemakaavojen ajanmukaisuutta arvioidaan tarpeen mukaan. Tarvittaessa kunnanhallitus tekee päätöksen kaavojen ajantasaisuudesta.

Rakennusjärjestys

Sodankylän kunnan rakennusjärjestys on tullut lainvoimaiseksi 19.12.2013. Voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä kirkonkylän asemakaava-alueeseen liittyvällä suunnittelutarvealueella on rakennuspaikan vähimmäispinta-alaksi määritelty 4000 m². Muutoin asemakaava-alueen ulkopuolella asutokäyttöön tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m².

Maanomistus ja tonttitarjonta

Sodankylän kunnalla on tonttivarantoa vuoden 2020 lopun tilanteen mukaan seuraavasti. Vapaita pientalotontteja kirkonkylän asemakaava-alueella on 55 kpl ja kunnalla on lisäksi pientalotontteja maaseutukylissä. Teollisuustontteja on kirkonkylän asemakaava-alueella 16 kpl ja Luostolle on valmistumassa teollisuustontteja 4 kpl. Kerrostalotontteja on 4 kpl ja rivitalotontteja on 5 kpl ja liiketontteja on 2 kpl.

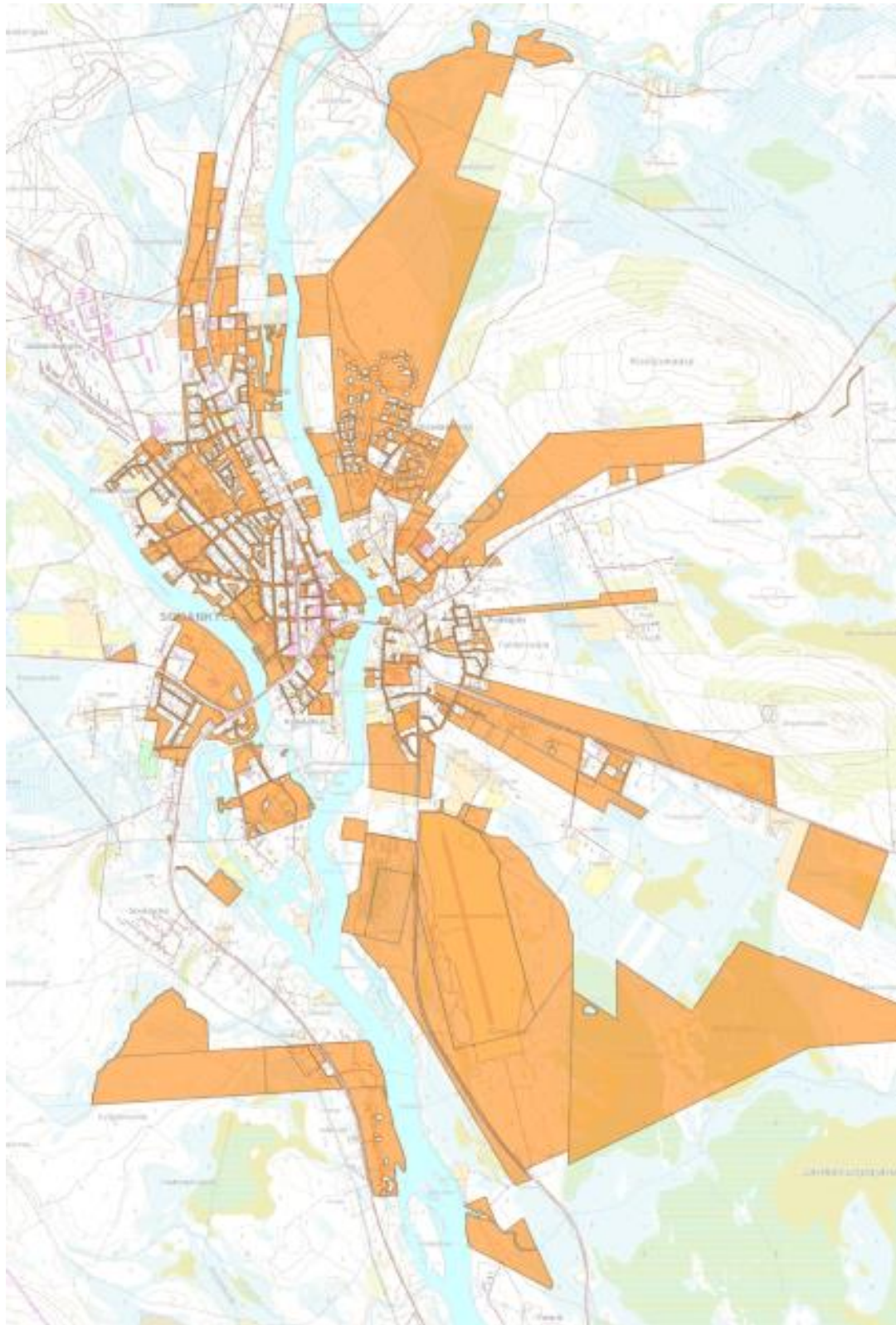
Yksityisillä on kirkonkylän asemakaava-alueella noin 150 pientalotonttia.

Valtion maiden omistajana Metsähallitus on merkittävä maanomistaja Sodankylän kunnan alueella. Metsähallitus omistaa mm. valtaosan Luoston ja Kaksilauttasen matkailukeskusten maa-alueista. Kirkonkylän lähialueilla kunnan ja yksityisten maanomistajien lisäksi seurakunta, Puolustusvoimat ja Kemijoki Oy ovat merkittäviä maanomistajia.

Sodankylässä on paljon vapaa-ajan asutusta ja vapaa-ajan asuntojen rakentaminen on ollut aktiivista sekä matkailukeskuksissa että järvien, voimalaitosaltaiden ja jokien ranta-alueilla. Kunnan, Metsähallituksen sekä yksityisten lomarakentamisen tontteja on tarjolla sekä matkailukeskuksissa että vesistöjen rannoilla.

Kunta omistaa metsätiloja ja muita maa-alueita kunnan eri osissa yhteensä noin 3140 ha.

Maanomistuskartta taajamasta



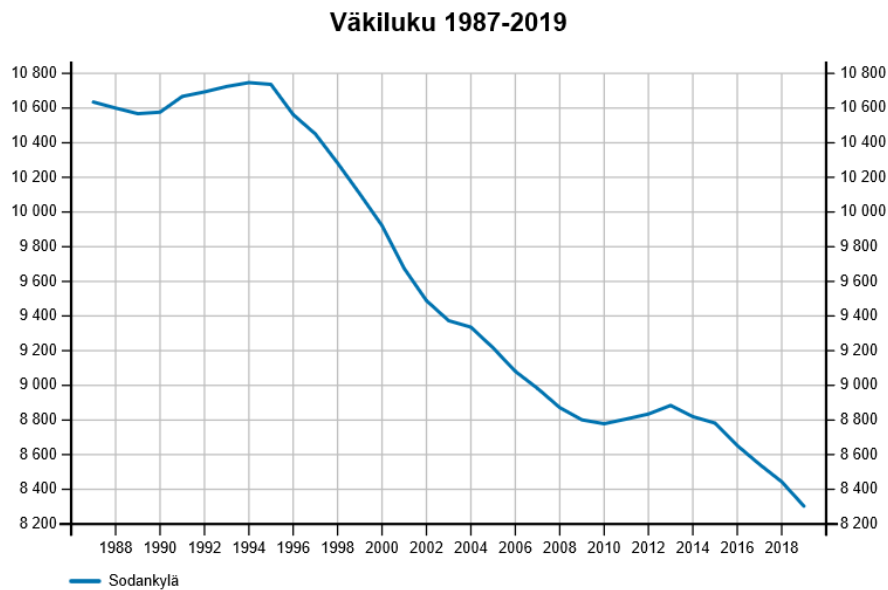
Kuvio 5. Kunnan maanomistus kirkonkylällä.

4. Toimintaympäristöön vaikuttavat tekijät

4.1 Kunnan kehityssuunnat

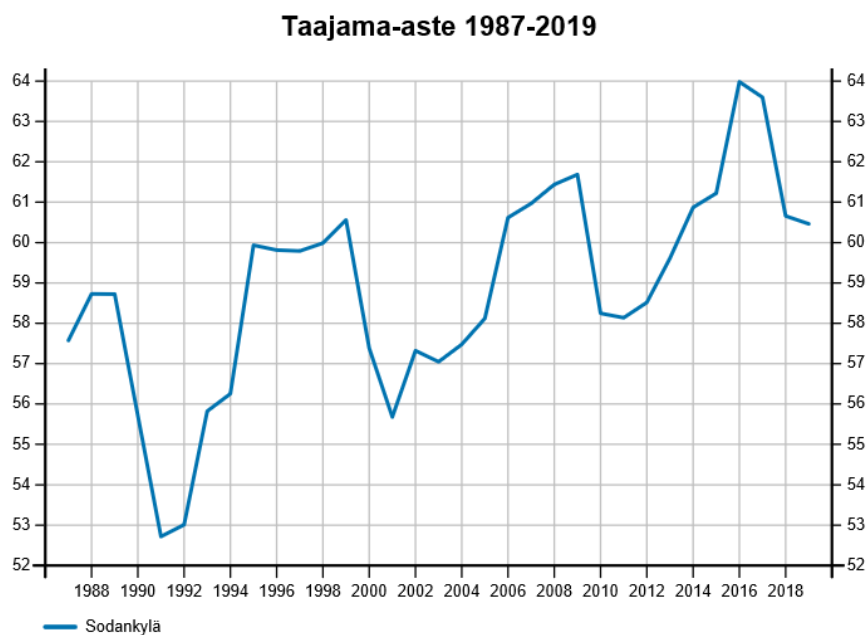
Kunnan väestökehitys

Sodankylän kunnan väkiluku on laskenut viimeisen viiden vuoden aikana. Kunnan väkiluku on 8303 asukasta (v.2019).



Kuvio 6. Väkiluvun kehitys. Tilastokeskus (2019)

Sodankylän kunnan taajama-aste on kasvanut pitkällä aikavälillä.



Kuvio 7. Taajama-asteen kehitys. Tilastokeskus (2019)

Kunnan taloustilanne

Sodankylän kunnan talousarviossa 2021 ja taloussuunnitelmassa 2022-2023 on todettu taloustilanteesta seuraavaa:

”Kunnanvaltuusto on hyväksynyt talouden tasapainottamisohjelman 10.9.2020 § 59, joka sisältää keinoja sekä toimintakulujen karsimiseksi että toimintatuottojen lisäämiseksi. Lisäksi tavoitellaan toimintatapojen uudistamista kaikilla kunnan toimialoilla. Kouluverkon osalta on esitetty, että ratkaisu tehdään talousarvion 2022 laadinnan yhteydessä. Talousarviovuonna 2021 ja suunnitelmavuosina 2022 -2023 kunta jatkaa tarkkaa taloudenhoitoa ja toteuttaa valtuuston hyväksymän talouden tasapainottamisohjelman mukaisia toimenpiteitä.

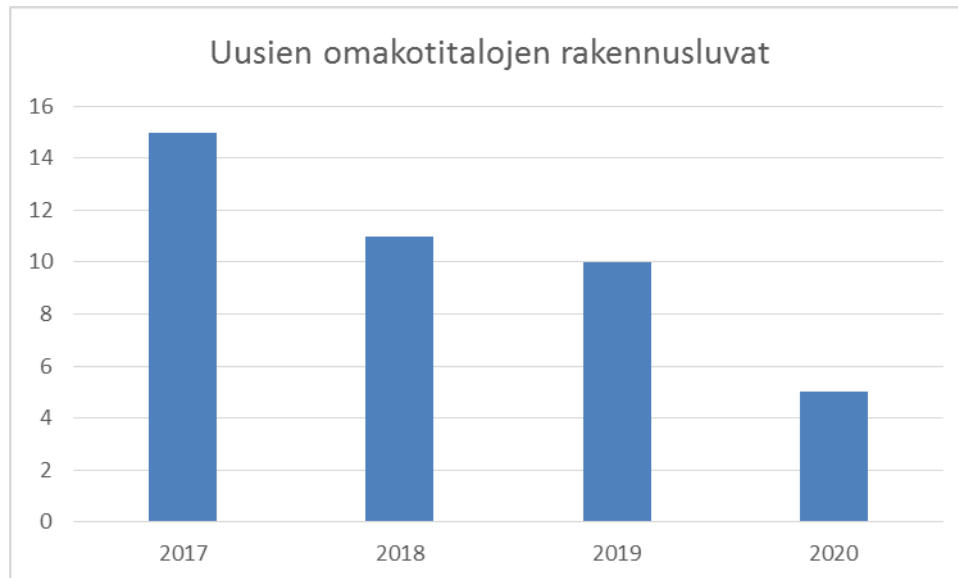
Sodankylän kunnan talouden tasapainottaminen tarkoittaa samalla myös koko kunnan palvelurakenteen ja toimintatapojen läpikäymistä ja uudistamista. Uudistamisohjelmalla on tarkoitus saada aikaan ketterä, toimintaympäristön muutoksiin nopeasti mukautuva ja kaikilla tavoilla hyvin toimiva kuntaorganisaatio, jolla on menestymisen mahdollisuudet tulevinä vuosina. Muun muassa valtakunnallisen sote-ratkaisun myötä kuntien toimintaympäristö muuttuu merkittävästi ja muutokseen tulee varautua kunnan omilla toimenpiteillä.”

Rakennuspaikkojen luovutusmäärät ja rakennusluvat

Kunnalta vuokrattujen omakotitalojen rakennuspaikkojen määrä on ollut viime vuosina vähäinen. Vuonna 2017 on vuokrattu vielä uusia rakennuspaikkoja 7, kun vuonna 2018 on vuokrattu vain yksi uusi rakennuspaikka. Vuosina 2019 ja 2020 on vuokrattu molempina vuosina 3 uutta rakennuspaikkaa. Näiden lisäksi rivitalohankkeille on vuokrattu vuonna 2020 yhteensä 12 pientalotontin rakennuspaikkaa.

Uusia kerrostalojen rakennuspaikkoja ei ole vuokrattu useisiin vuosiin. Liikerakentamisen rakennuspaikkoja on vuokrattu muutaman vuoden sisällä 1 uusi rakennuspaikka. Teollisuus- ja varastorakentamisen uusia rakennuspaikkoja vuokrataan keskimäärin noin yksi uusi rakennuspaikka kahden vuoden välein.

Asuntorakentamisen määrä on ollut tarkastelujakson aikana keskimäärin vähäistä, mutta vuonna 2020 on valmistunut monen vuoden jälkeen uusia rivitaloja kirkonkylälle, vanhan raviradan alueelle. Kuntaan myönnettyjen uusien omakotitalorakennuslupien määrä on vaihdellut viime vuosien aikana noin 5-15 kpl välillä.



Kuvio 8. Omakotitalojen rakennusluvut.

Sodankylän kunnan asunto-ohjelmassa 2018-2021 (kunnanvaltuusto 6.9.2018 § 60) on todettu, että kaivos- ja matkailutoiminnan kehitys vaikuttavat merkittävästi asuntotarpeisiin ja kunta pyrkii houkuttelemaan alueelle yksityistä asuntotuotantoa. Kaavoituksella voidaan vaikuttaa houkutteleviin ja viihtyisiin asuinalueisiin.

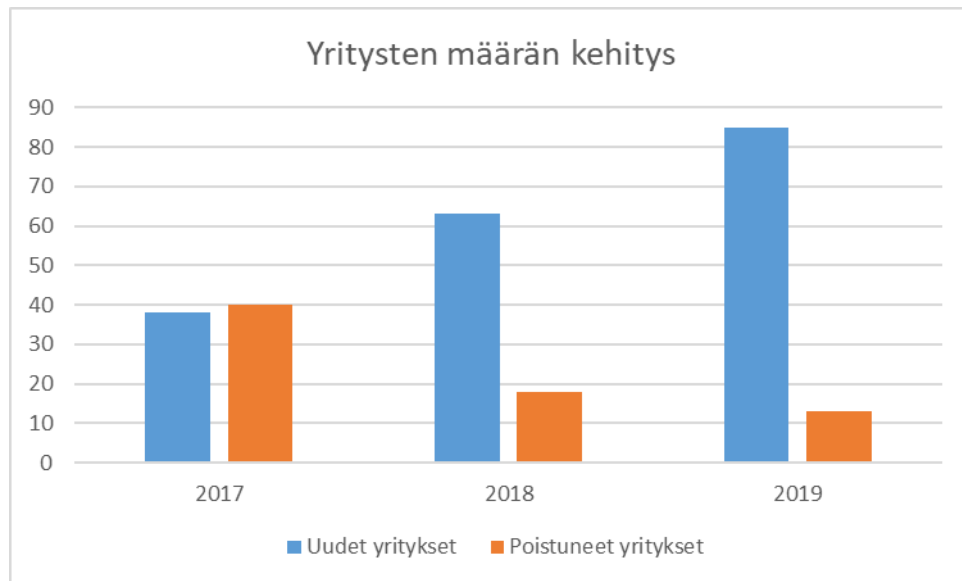
Teollisuusrakennuspaikkojen osalta etenkin kaivos- ja malminetsintätoiminnan arvioidaan tarvitsevan tulevaisuudessa rakennuspaikkoja, joihin on hyvät liikenneyhteydet ja rakennuspaikat ovat riittävän suuria. Kysyntää on etenkin varasto-, huolto- ja käsittelytiloista.

Matkailurakentamisen määrä on ollut viimeisinä vuosina erittäin vilkasta Kakslauttasen alueella, jonne on rakentunut myös uusi alueen osa, Kultaojan alue. Uusia yksityisten vapaa-ajan asuinrakennuksia rakennetaan kunnan eri osiin vuosittain noin 10-15 kpl.

4.2 Yrittäjien toimintaympäristö

Sodankylän kunnan kuntastrategian valmistelun yhteydessä on laadittu laaja yritystutkimus. Tutkimuksen tavoitteena on ollut mm. ymmärtää kunnan pitovoimatekijöitä yritysten näkökulmasta. Kyselyn tulosten perusteella toimintaympäristön kehittämiseen merkittävimmät tekijät ovat työvoiman saanti, palvelutarjonta yritysten tarpeisiin ja kunnan vetovoimainen imago yrityksille. Maankäyttöpolitiikkaan liittyvinä aiheina esiin nousi kaavoitusratkaisuiden joustava reagointi yritysten muuttuviin liiketoimintatarpeisiin sekä toimitila- ja tonttitarjonta. Onnistumisen näkökulmasta eniten kehitettävää olisi kunnan tarjoamissa asumisen ratkaisuissa.

Tämän ohjelman laadinnan yhteydessä on järjestetty Sodankylän kunnan yrittäjäjärjestöille kysely kehitettävistä toimenpiteistä. Vastausten määrä jäi vähäiseksi. Yhteenvetona voidaan todeta, että kunnan maankäyttöpolitiikan toivotaan olevan pitkäjänteistä ja yrityksiä tukevaa. Uusien yritysten määrä on kunnassa kasvanut viimeisien vuosien aikana suhteessa poistuneisiin yrityksiin.



Kuvio 9. Yritysten määrän kehitys.

4.3 Matkailualueet

Lapin matkailu on ollut kasvusuuntainen useamman vuoden ajan. Keväällä 2020 korona pandemia ja siitä aiheutuvat rajoitustoimenpiteet ovat käytännössä estäneet ulkomaalaisten matkailijoiden saapumisen matkailualueille. Tätä ohjelmaa laadittaessa rajoitukset ovat edelleen voimassa ja talvikausi 2021 on matkailun osalta kotimaisten matkailijoiden varassa. Toisaalta kesä ja joulukuu 2020 ovat olleet kotimaisten matkailijoiden ansiosta hyvät. Tilanteen pitkittyminen tulee vaikuttamaan erittäin kauaskantoisesti matkailualueiden kehittämiseen.

Sodankylän kunnan matkailutoimintojen alueita ovat Luoston ja Kakslauttasen alue. Lisäksi Tankavaarassa ja maaseutukylillä kuten Kieringissä on matkailutoimintojen keskittymiä.

4.4 Malminetsintä ja kaivosalueet

Sodankylän kunnan alue on kansallisesti ja jopa Euroopan ja maailman mittakaavassa merkittävä kaivospotentialien alue. Sodankylän kunta sijoittuu keskelle niin sanottua Keski-Lapin vihreäkivivyöhykettä. Sodankylän kunnan alueelle sijoittuu noin 30 %:a koko Suomen malminetsintäalueista.

Sodankylän kunnan alueella toimii tällä hetkellä Kevitsan kaivos (kupari-nikkeli). Pahtavaaran kaivos on ollut toiminnassa ja tällä hetkellä aktiivinen etsintä on käynnissä uuden kultavarannon selvittämiseksi. Sakatin kaivosalue (kupari-nikkeli) on suunnitteilla ja hankkeessa on käynnissä ympäristövaikutusten arviointimenettely, maakuntakaavoitus sekä yleiskaavoitus. Merkittävää potentiaalia on tunnistettu myös Kaarestunturin alueella, jossa on tutkittu aktiivisesti usean vuoden ajan kultavarantoa. Kaikki edellä mainitut hankkeet on tunnistettu myös vireillä olevassa Pohjois-Lapin maakuntakaavoituksessa sekä Sakatin osalta vireillä olevassa vaihemaakuntakaavassa.

4.5 Testaus ja tutkimustoiminta

Sodankylän kunnan lentopaikan alueella on arktista tutkimus- ja testaustoimintaa. Tähtelän alueella sijaitsee Sodankylän avaruuskampus. Alueet edellyttävät laajoja tilavarauksia ja häiriöttömiä olosuhteita toimintojen turvaamiseksi.

4.6 Puolustusvoimien alueet

Sodankylän kunnassa sijaitsee Jääkäriprikaatin varuskunta lähiharjoitusalueineen ja Kyläjärven ampuma-alue. Alueet edellyttävät riittäviä maankäytön tilavarauksia toimintojen turvaamiseksi.

4.7 Tuulivoimatuotannon alueet

Sodankylän kunnassa sijaitsee kaksi tuulivoimatuotannon aluetta, Keulakkopää ja Joukhaisselkä. Pohjois-Lapin maakuntakaavan laadinnan yhteydessä on tehty kunnan alueelle tuulivoimaselvitys, jossa on kartoitettu mahdollisia tuulivoimatuotannon alueita. Maakuntakaavaehdotukseen on osoitettu nykyisten alueiden laajentamismahdollisuudet.

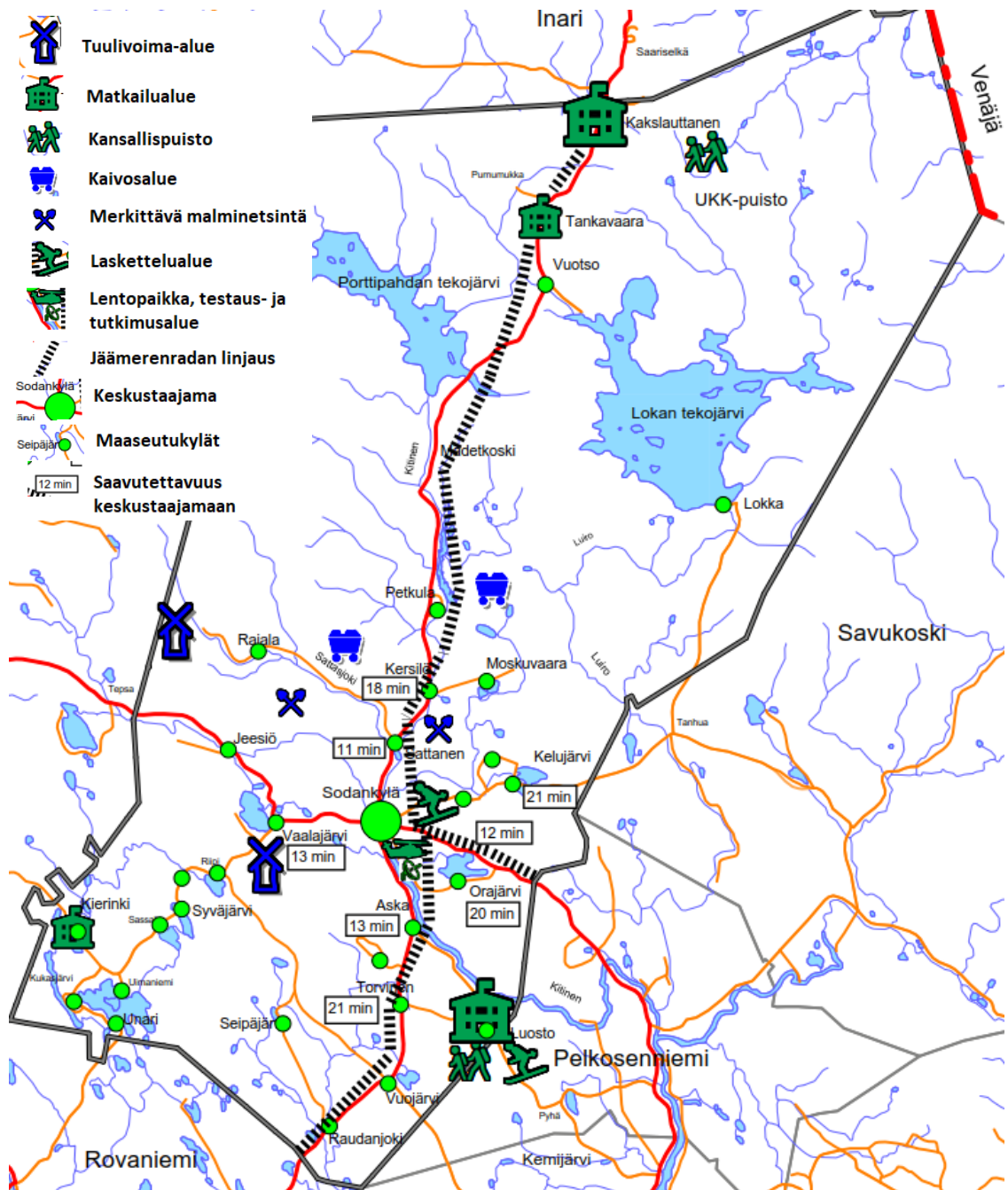
4.8 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. MRL:n mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uudistumiskykyinen energiahuolto

5. Maankäytön kehittämisperiaatteet ja toimintalinjaukset

5.1 Alue- ja yhdyskuntarakenne



Kuvio 10. Kuvaus alue- ja yhdyskuntarakenteesta.

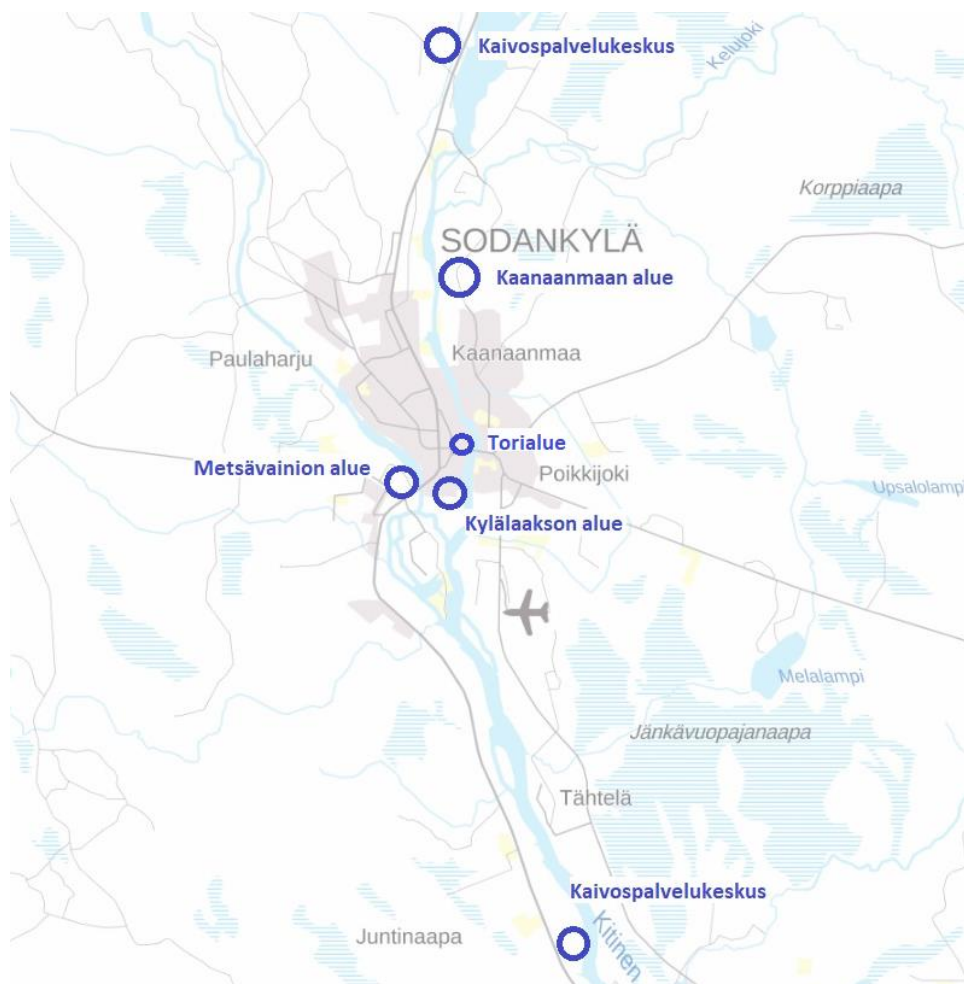
Sodankylän kunnan alue- ja yhdyskuntarakennetarkastelukartalle on esitetty Sodankylän keskustaajama ja maaseutukylä. Keskustaajaman läheisyydessä sijaitsee lentopaikka testaus- ja tutkimustoimintoihin sekä Tähdelän avaruuskampus. Kartalle on esitetty minuutteina saavutettavuus henkilöautoliikenteellä keskustaajamaan sen lähimmistä kylistä.

Kartalle on esitetty merkittävimmät matkailun kehittämisalueet Luosto, Kakslauttanen, Tankavaara ja Kierinki. Lisäksi kartalla on esitetty merkittävimmät retkeilyalueet Urho Kekkosen kansallispuisto ja Pyhä-Luoston kansallispuisto. Laskettelualueet sijaitsevat Luostolla ja Kommattivaarassa.

Kaivostoiminnasta on kuvattu kartalle kaivosluvan saaneet kaivoshankkeet Kevitsa ja Pahtavaara sekä merkittävässä malminetsintävaiheessa olevat hankkeet Viiankiaavalla ja Kaarestunturissa. Kartalle on kuvattu myös käytössä olevat tuulivoimatuotantoalueet Keulakkopää ja Joukhaisselkä.

Pohjois-Lapin maakuntakaavassa 2040 on tutkittu Jäämerenradan linjausta ja kartalle on esitetty viitteellisesti maakuntakaavan mukaisesti radan ohjeellinen linjaus Sodankylän kunnan alueella. Pohjois-Lapin maakuntakaavassa on myös tunnistettu 400 kV kantaverkon yhteystarve Sodankylän kunnan alueen kautta. Ensisijaisesti kantaverkko hyödyntäisi nykyisiä voimajohtoverkon maastokäytäviä. Maakuntakaavan yhteydessä kunta on esittänyt Kittiläntien kantatien muutosta valtatieksi ja Savukoskentien seututien muutosta kantatieksi.

Sodankylän kunnan kehittämiskohteet



Kuvio 11. Viitteelliset sijainnit aluekehittämiskohteista

- Kunta valmistelee kaivospalvelukeskusten sijoittumista Poikajuntintielle ja Jeesiönratsutielle. Näille alueille voitaisiin keskittää kaivos- ja malminetsintää palvelevia toimintoja. Kaivospalvelualueet voisivat sijoittua kahdelle eri alueelle toimintojen ja maankäytön suunnittelusta johtuvista syistä.

- Kunta kehittää Metsävainion alueen maankäyttöä, jotta alueelle saadaan alueen sijainnille tehokasta ja tarkoituksenmukaista rakentamista. Alueelle voidaan laatia maankäytön yleissuunnitelma ennen asemakaavoitusta.
- Kunta kehittää Kylälaakson aluetta yleissuunnittelulla ennen asemakaavan päivittämistä, jotta aluetta voitaisiin hyödyntää paremmin alueen keskeinen sijainti huomioiden.
- Kunta kehittää Kaanaanmaan pohjoispuolen aluetta asuinrakentamiseen valtatie 5 suunnittelun yhteydessä.
- Kunta kehittää kirkonkylän keskustaa uuden torialueen ja siihen liittyvien liikennealueiden sekä purettavan vanhan paloaseman alueen jatkosuunnittelulla.

Sodankylän kunnan kehittämispainotukset

- Kunta tunnustelee aktiivisesti elinkeinotoiminnan tarpeita ja kehittää alueita ennakoivalla maankäytön suunnittelulla.
- Kunta selvittää vakituisen asumisen mahdollisuudet Luoston ja Kaksilauttasen loma-asuntoalueilla.
- Asuinalueiden suunnittelussa huomioidaan viihtyisyystekijät. Kaavoituksessa huomioidaan erityisesti:
 - rakennuspaikkojen riittävä koko, kuten vähintään 1500 m²
 - ympäristön häiriötekijöiden vähentäminen kuten melun rajoittaminen
 - kevyenliikenteen turvallisuus
 - rakennuspaikkojen jäsentely kuten viheralueiden riittävä määrä rakennuspaikkojen ympärillä
 - riittävät lumitilavaraukset ja hulevesien käsittely

5.2 Metsätilojen hoito ja käyttö

Kunta säilyttää metsätilat, joissa metsänhoitosuunnitelman mukaan on kannattavaa hoitaa metsätalousalueena ja myöhemmin arvo saadaan puuston myyntinä. Alueet tulee olla lähtökohtaisesti riittävän suuria ja sijainniltaan hyvin hyödynnettävissä.

Kunta luopuu metsäpalstoista, joilla ei ole kunnan metsänhoidon tai muun käytön kannalta erityistä merkitystä. Luovutettavia alueita ovat pienialaiset tai muutoin huonosti tuottavat, sijainneiltaan vaikeasti saavutettavat metsäpalstat. Lisäksi kunta luopuu niistä maa-alueista, joiden ei katsota voida hyödyntävän rakentamiseen, vaihtomaareservinä eikä virkistysalueina. Luovutettavia maa-alueita on tarkasteltu tämän työn yhteydessä.

5.3 Kaavoituksen ohjelmointi

Sodankylän kunnassa kunnanhallitus toimii kaavoitusviranomaisena ja päättää kaavojen käynnistämisestä, käsittelystä ja kaavoituskatsauksista.

5.4 Kaavoituksen käynnistämiseen liittyvät toimintalinjaukset

Kunta kaavoittaa ensisijaisesti omistamalleen maa-alueelle. Mikäli kaavoitus käynnistetään muun kuin kunnan johdosta, peritään kaavoitukseen liittyvät kustannukset hakijalta. Kunta laatii kaavoja ja kaavoja voidaan antaa myös konsulttiyrityksille kunnan hankintasääntöjen ja talousarvion määrärahan puitteissa. Muun kuin kunnan omasta aloitteesta käynnistyvän kaavan laadintaan voi kaavan hakija esittää kustannuksillaan omaa kaavan laatijaa. Kunta varmistaa kuitenkin aina, että kaavan laatijalla on riittävä pätevyys suunnittelutehtävään.

Kaavoitukseen liittyvät hallinnolliset- ja laadintakustannukset peritään kunnan hyväksymän kaavoitustaksan mukaisesti.

5.5 Rakennuskielto ja toimenpiderajoitukset kaavaa laadittaessa

Kunta voi päättää MRL:n mukaisesta rakennus- ja toimenpidekiellosta kaavakohtaisesti. Rajoituksella varmistetaan suunnittelulle työrauha, jotta suunnittelualueelle ei sijoitu sellaista toimintaa tai rakentamista, joka voi aiheuttaa haittaa kaavan laadinnalle asetettavien tavoitteiden kannalta.

6. Maapolitiikan kehittämisperiaatteet ja toimintalinjaukset

6.1 Tonttivaranto

Sodankylän kunta varmistaa, että kunnalla on jatkuvasti tarjottavana riittävästi teollisuustontteja. Kunta varmistaa mahdollisuuksien mukaan liiketonttien tarjontaa siten, että käyttötarkoituksille vastaavia tontteja olisi jatkuvasti tarjolla.

Kunta varmistaa, että kunnalla on jatkuvasti tarjolla eri käyttötarkoituksiin asuintontteja. Asuintonteissa tulee olla rakentamiskelpoisuudeltaan ja asumisviihtyisyydeltään houkuttelevia kohteita. Kunnalla on tarjolla eritasoisia tontteja vähintään seuraavasti: 50 omakotitalotonttia ja 5 rivitalotonttia ja 2 kerrostalotonttia.

6.2 Maan hankinta

Sodankylän kunta on aktiivinen maanhankinnassa. Kunnanvaltuusto varaa vuosittain talousarvion yhteydessä maanhankintaan käytettävän määrärahan.

Maanhankintaa toteutetaan seuraavin periaattein

- Yleiskaava ohjaa raakamaan hankintaa.
- Maata voidaan hankkia myös muutoin kuin yleiskaavan perusteella strategisesti merkittäviltä alueilta, joissa kunta tunnistaa maankäytön kehittämistarpeita.
- Kunta hankkii asemakaavan mukaisia katu- ja puistoalueita, mikäli ne asemakaavan toteuttamisen kannalta katsotaan tarkoituksenmukaiseksi.
- Kunta hankkii asemakaavan mukaisia tontteja, mikäli ne katsotaan maankäytön kehittämisen kannalta tarpeellisiksi.

- Kunta arvioi aina ennen maanhankintaa tilusvaihdon tai maanvaihdon mahdollisuuksia.
- Ensisijaisena keinona käytetään vapaaehtoista kauppaa.
- Kunta hyödyntää maanhankinnassa tarpeen mukaan myös lunastusmahdollisuutta ja etuosto-oikeuden käyttämistä.

6.3 Maanomistajien osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

Kunnan periaatteena on, että maanomistajan kanssa neuvotellaan maankäyttösopimus, jossa sovitaan maankäyttömaksuna korvausta asemakaavan hyödyn perusteella, mikäli asemakaavoitus on lähtenyt yksityisen edun tarpeesta ja maanomistajalle kaavoitetaan lisärakennusoikeutta yli 500 kem².

Kunta perii maankäyttömaksuna korvausta 40 % korttelin tai tontin laskennallisesta tai arvioidusta arvonnoususta rakennusoikeuden muuttuessa sekä arvioidusta tontin tai korttelin arvonnoususta käyttötarkoituksen tai käyttömahdollisuuden muuttuessa.

6.4 Tontinluovutus

Kunnan maankäyttöpolitiikan perustehtävänä on tuottaa tontteja asuntorakentamisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin. Sodankylän kunnan tavoitteena on ylläpitää riittävää tonttivarantoa asuin- ja työpaikkarakentamisen tarpeisiin. Sodankylän kunnan tavoitteena on omalla toiminnallaan pitää tonttimaan hintataso kohtuullisena ja saada tontinmyyntituloilla katettua maanhankinnasta, kaavoituksesta ja yhdyskuntarakentamisesta aiheutuneita kustannuksia.

Sodankylän kunta luovuttaa tontit hakemuksiin perustuen. Vapaan tontin voi varata etukäteen ja tontinvarauksesta peritään maksu, joka on puolet tontin vuosivuokrasta. Varausmaksu hyvitetään ensimmäisen vuoden vuokrasta, jos varaus johtaa vuokrasopimuksen syntymiseen. Jos varaus peruuntuu, varausmaksua ei palauteta. Tontinvarausaika on puoli vuotta, jona aikana vuokraushakemus on jätettävä.

Uudet pientalo- ja loma-asuntoalueet laitetaan ensin avoimeen hakuun määräajaksi. Tekninen lautakunta päättää kriteereistä, joilla tontit luovutetaan (esim. asuntotarve, perheko, arvonta, tarjouskilpailu). Avoimen haun jälkeen tontit ovat varattavissa jatkuvassa haussa.

Sodankylän kunta luovuttaa tontteja kunnanvaltuuston hyväksymiin yleisiin tontinluovutusehtoihin ja hintoihin perustuen. Tontinluovutusehdoissa varmistetaan tonttien rakentuminen asemakaavan mukaisesti (rakentamisvelvoite) sekä estetään tonttien edelleen luovuttaminen rakentamattomana ilman kunnan suostumusta. Tontinluovutusehtojen ajanmukaisuutta arvioidaan säännöllisesti ja niitä tarkastetaan tarvittaessa.

Sodankylän kunta hinnoittelee tontit pääsääntöisesti kiinteähintaisiksi ja tonttien hinnoittelu sidotaan elinkustannusindeksiin. Kunta voi käyttää myös tarjousmenettelyä (esim. kirjalliset tarjoukset tai huutokauppa) tontinluovutuksen

keinona erityisissä aluekohteissa (esim. ranta-alueet, yksittäiset liike-, kerrostalo- ja pientalotontit).

Kunta markkinoi aktiivisesti luovutettavia tontteja kunnan kotisivulla, sosiaalisessa mediassa ja lehdessä.

6.5 Hyödyntämättömän yksityisen tonttivarannon käytön edistäminen

Asemakaava-alueiden vajaatehoinen rakentamisen seurauksena kunnan tekemät investoinnit kunnallistekniikan rakentamiseen tai palveluihin eivät ole täysimääräisesti käytössä. Rakentamattomat tontit aiheuttavat kunnalle rahallista tappiota, mikä muodostuu investoidun rahan korkotappiosta ja kunnallistekniikan täysimääräisestä käyttämättä jättämisestä.

Kunta voi edistää yksityisen tonttivarannon käyttöön ottoa korotetulla kiinteistöverolla sekä rakentamiskehotuksella (MRL 97 §). Kunta voi määrätä rakentamattomalle kiinteistölle korkeamman kiinteistöveron kuin muille kiinteistöille, kun rakennuspaikkaa koskevat kiinteistöverolain mukaiset edellytykset täyttyvät. Korotettu kiinteistövero voi tällä hetkellä olla enintään 6,0 prosenttia.

Kunta voi käyttää myös rakentamiskehotusta asemakaavoitetuille alueilla tonttien käytön tehostamiseksi. Kehotus voidaan antaa, kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta ja muut rakennuskehotuksen ehdot täyttyvät.

Rakentamiskehotus synnyttää kunnalle oikeuden lunastaa tontti kolmen vuoden kuluttua rakentamiskehotuksen antamisesta, mikäli asemakaavan mukaista tonttia ei ole rakennettu. Rakentamiskehotuspäätökset on annettava kokonaistarkastelun pohjalta suunnitelmallisesti siten, että päätöksille asetetaan tavoiteaikataulu. Kehotuksia antaessaan kunnan on kohdeltava maanomistajia yhdenvertaisesti ja rakentamiskehotusta ei tule antaa, mikäli markkinoilla ei ole edellytyksiä tonttien rakentumiselle.

Kunta käyttää yksityisen tonttivarannon edistämisessä seuraavia periaatteita

- Kunta käyttää korotettua kiinteistöveroa ensisijaisena keinona yksityisen tonttivarannon käytön edistämisessä.
- Kunta on aktiivinen yhteydenpitäjä vajaakäytöllä olevien tonttimaiden maanomistajiin ja kunta pyrkii yhdessä maanomistajien kanssa edistämään tonttien käyttöä, mm. markkinoinnilla ja uusilla kaavoitusratkaisulla.
- Kunta toimii aktiivisesti valtion maiden omistajan suuntaan, jotta valtion maiden rakennuspaikkojen hinnoittelupolitiikkaan voitaisiin kuntana vaikuttaa siten, että myyntihinnat vastaisivat paremmin alueiden kysyntää vastaavaan hinnoitteluun ja siten parantaisi alueiden toteutuvuutta sekä kehitystä.
- Rakentamiskehotusta kunta ei käytä nykyisestä markkinatilanteesta johtuen, mutta on valmis tarkastelemaan asiaa, mikäli tilanne olennaisesti muuttuu.

7. Maankäyttöpolitiikan toteuttaminen

Sodankylän kunnan maankäyttöpoliittisen ohjelman toteuttamisesta vastaavat kunnanhallitus ja tekninen lautakunta sekä kunnanjohtaja, tekninen johtaja ja maankäyttöpäällikkö. Maankäyttöpoliittisessa ohjelmassa asetetut tavoitteet ja toimintalinjaukset ohjaavat kunnan viranhaltijoiden ja luottamushenkilöiden toimintaa maankäytön suunnittelun ja maapolitiikan valmistelussa ja päätöksenteossa.

Yksityiskohtaisemmat menettelyt, sopimusehdot, maksujen suuruudet sekä tonttien luovutusehdot ja hinnoittelu määritellään ja tarkennetaan jatkossakin kunnanvaltuuston ja -hallituksen sekä teknisen lautakunnan erillisillä päätöksillä. Maankäyttöpolitiikan toteuttamiseen liittyvien tehtävien päätös- ja delegointivastuusta säädetään Sodankylän kunnan hallintosäännössä. Päätöksentekoa kehitetään asiakasystävälliseksi ja ketteräksi.