

Utsjoen maapoliittinen ohjelma

Johdanto

Tässä maapoliittisessa ohjelmassa linjataan Utsjoen kunnan maapolitiikkaa tavoitevuoteen 2035 saakka. Ohjelmatyössä keskiössä ovat maapoliittiset teemat ja osa-alueet, mm. maanhankinta, kaavoitus, maanluovutus ja hinnoittelu, erilaisien maankäytöllisten sopimusten hallinta sekä asemakaavoituksen toteutuksen edistäminen.

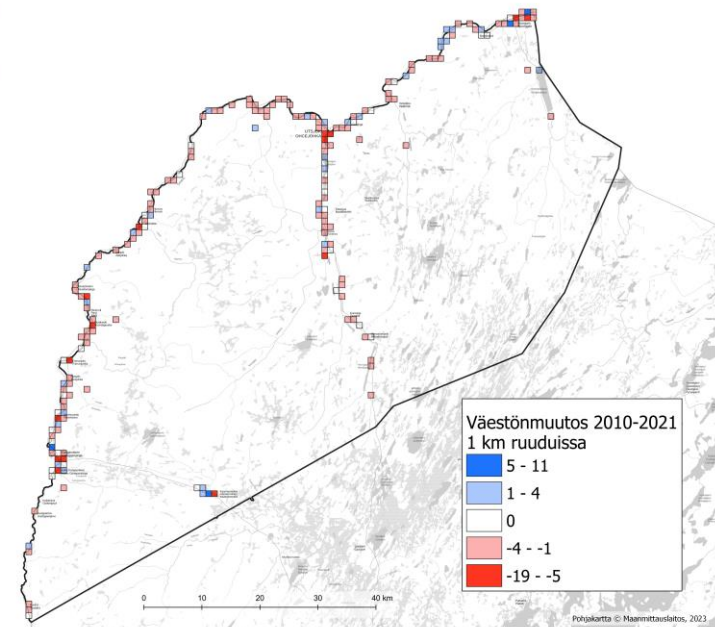
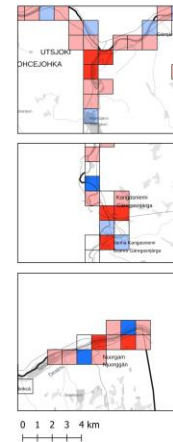
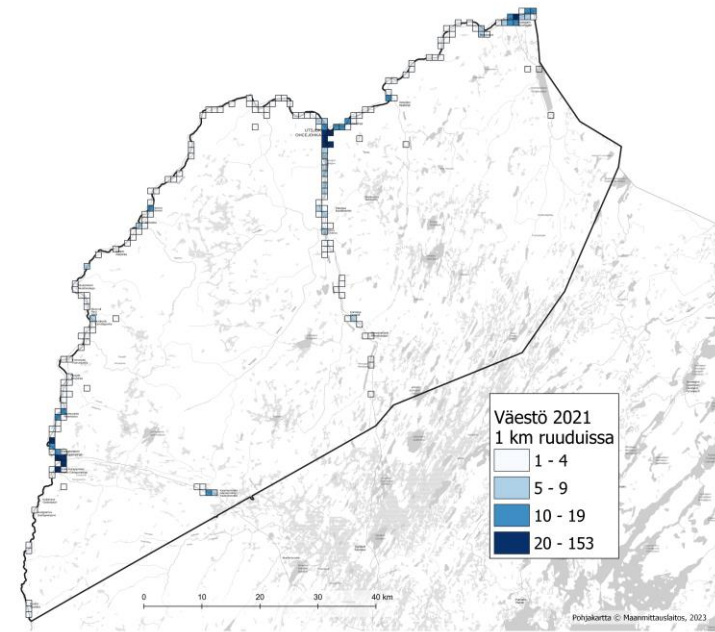
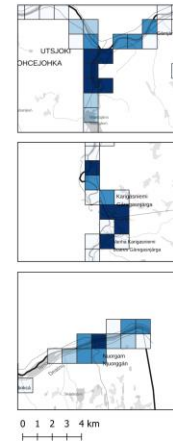
Utsjoen kuntastrategiaan perustuva maapoliittinen ohjelma on tavoitteellinen työkalu, jolla määritellään kunnan maapoliittiset tavoitteet ja tehtävät. Maapoliittinen ohjelma antaa tietoa kunnan maankäyttöön liittyvästä toimintapolitiikasta niin tontin hakijalle, maanomistajalle, rakennusliikkeille kuin uusille päättäjillekin.



Kunnan maankäytön nykytila

Kunnan väkiluku oli korkeimmillaan 1990-luvun puolessavälissä reilussa 1550 asukkaassa, minkä jälkeen väestökehitys on ollut laskevaa. 2000-luvulla lasku on hidastunut ja yksittäisinä vuosina on ollut pientä kasvuakin syntyvyyden ja muuttovoiton myötä. Väestökehitys on vakaata ja vuosittaiset vaihtelut pieniä. Utsjoella oli vuonna 2022 yhteensä 1 180 asukasta. Utsjoen väestökehityksen arvioidaan jatkuvan tasaisena vuoteen 2040 saakka pysytellen Tilastokeskuksen ennusteen mukaan noin 1200 asukkaassa.

Väestökehityksessä on ollut viime vuosina alueellista vaihtelua. Eniten vuosina 2010–2021 on kasvanut Kaamasmukan alue. Kylissä ydinalueet ovat menettäneet jonkin verran väestöään ja lievealueet paikoin kasvaneet.



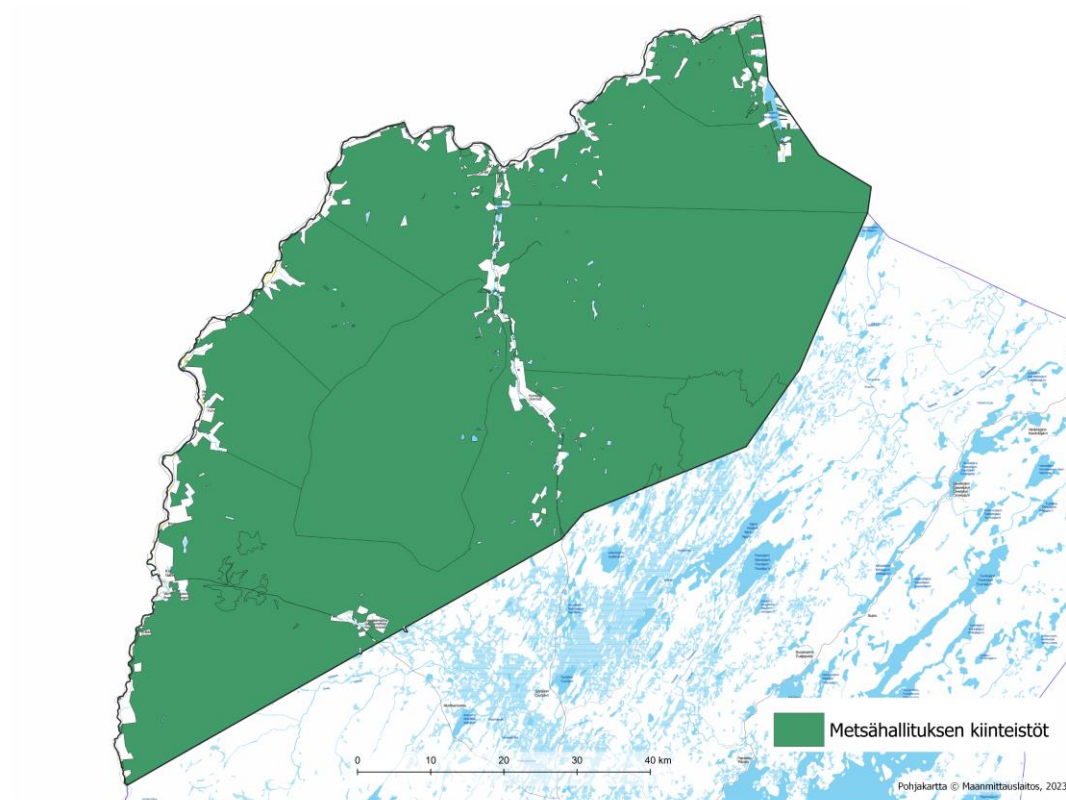
Kunnan maankäyttöpoliitiikan nykytila

Maanomistustilanne

Utsjoen kunnassa selvästi suurin osa kiinteistöistä on Metsähallituksen omistuksessa. Metsähallitus omistaa noin 95 % Utsjoen pinta-alasta. Kunnan maanomistusta on kirkonkylällä ja Karigasniemellä sekä Nuorgamissa koulun alue.

Monilla alueilla on hankala saada tontteja, sillä Metsähallitus ei toistaiseksi ole ollut halukas myymään maa-alueita. Nuorgamissa, jossa kunnalla ei ole maanomistusta, on selkeä tarve saada lisää maata asuntorakentamiseen ja elinkeinotoimintaan.

Metsähallitus on laatinut saamelaiden kotiseutualueen luonnonvarasuunnitelman vuosiksi 2022–2027, mikä ohjaa valtion omistamien maa- ja vesialueiden kestävän käytön suunnittelua pitkällä aikavälillä. Ohjelmassa on linjauksia valtionmaiden myynnistä ja vuokraamisesta. Metsähallitus on laatinut Kevon luonnonpuistoon sekä erämaa-alueilla hoito- ja käyttösuunnitelmat, joilla määritellään alueiden hoidon ja käytön toimenpiteet.



Kunnan maankäyttöpolitiikan nykytila

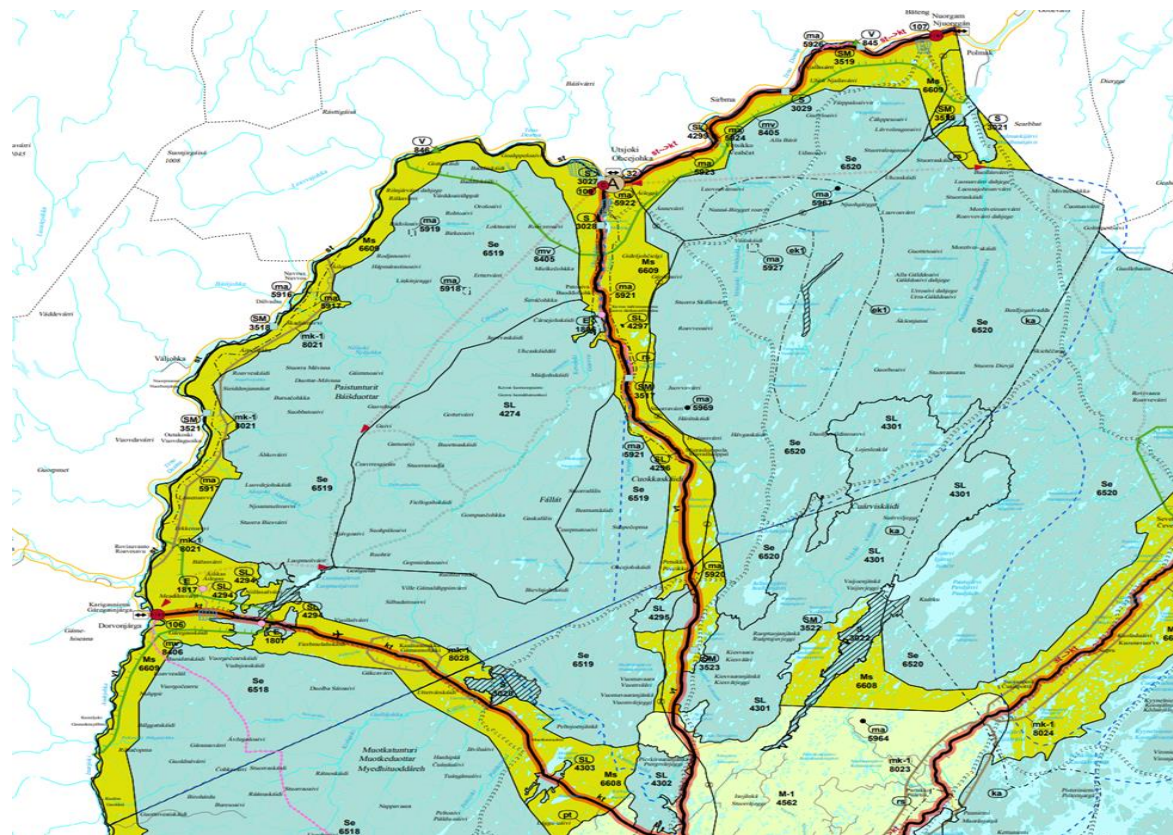
Kaavatilanne: maakuntakaava

Utsjoen alueella voimassa oleva Pohjois-Lapin maakuntakaava on tullut lainvoimaiseksi 28.1.2008. Maakuntakaavassa Utsjoen kunnan alue on suurelta osin erämaa-aluetta (Se) ja luonnonsuojelualuetta (SL). Suojelualueiden ulkopuoliset alueet teiden ja jokien varsilla ovat luontaistalousvaltaista aluetta (Ms).

Maakuntakaavassa on osoitettu kuntaan kaksi matkailun vetovoima- ja matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealuetta (mv): Yläkonkäältä kirkonkylän kautta Nuorgamiin ulottuva alue sekä Karigasniemen alue. Kunnassa on kaksi maaseudun kehittämisen kohdealuetta, joilla korostuu saamelaiskulttuuri: Karigasniemi-Dalvadas sekä Kaamasmukka.

Utsjoen kirkonkylä on maakuntakaavassa sekä asutustaajama (at) että keskustatoimintojen alue (c). Karigasniemi ja Nuorgam ovat rajakaupan keskittyminä keskustatoimintojen aluetta ja keskuskylää (c/at).

Maakuntakaavan uudistustyö on käynnissä. Pohjois-Lapin maakuntakaava 2040 koskee Inarin, Sodankylän ja Utsjoen kuntia. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä keväällä 2023.



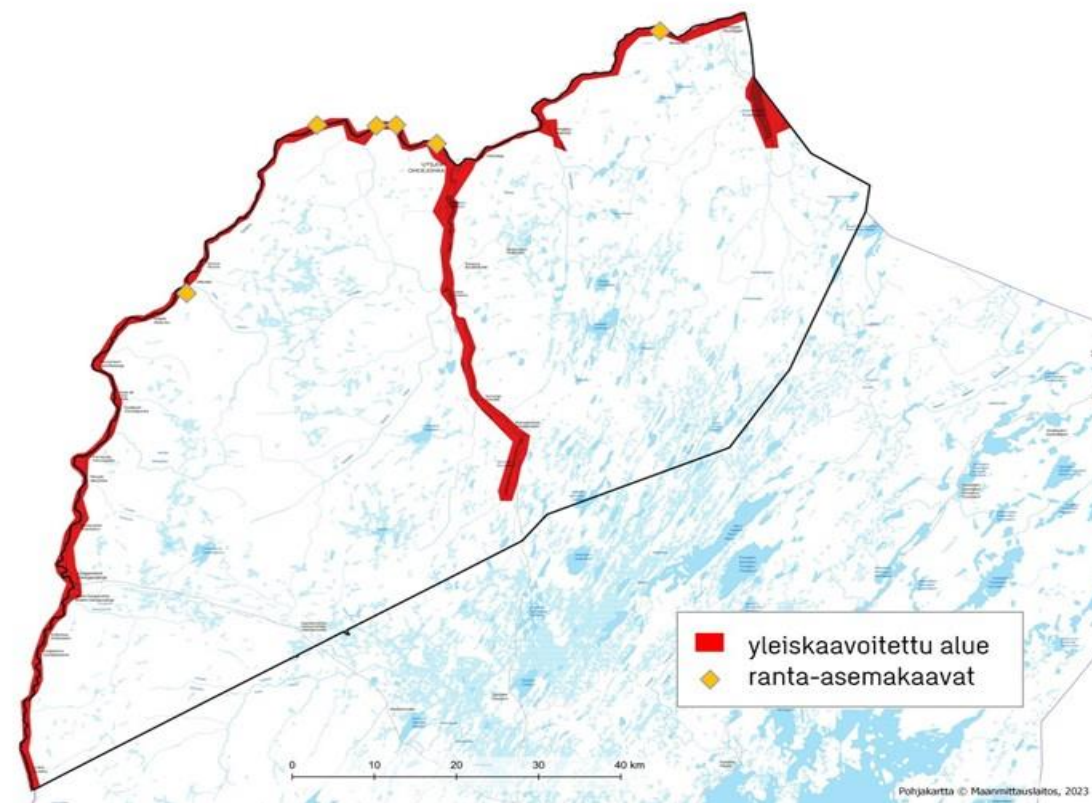
Kunnan maankäyttöpoliitiikan nykytila

Kaavatilanne: yleiskaavat

Utsjoella suojelualueiden ulkopuoliset alueet on pääosin yleiskaavoitettu: Tenojokilaakso, Inarijoen varsi sekä Utsjokilaakso Mierasjärvelle saakka sekä Pulmankijärven ympäristö.

Kunnassa on voimassa seuraavat yleiskaavat:

- Pulmankijärven rantaosayleiskaava (hyväksytty kunnanvaltuustossa 9.11.2001)
- Nuorgamin osa-alueen rantaosayleiskaava (saanut lainvoiman 5.6.2007)
- Karigasniemen osa-alueen rantaosayleiskaava (saanut lainvoiman 28.9.2011)
- Tenonlaakson rantaosayleiskaavan muutos Nuorgamin kyläalueella (hyväksytty kunnanvaltuustossa 5.9.2014)
- Utsjoen osa-alueen osayleiskaava (hyväksytty kunnanvaltuustossa 20.5.2019)



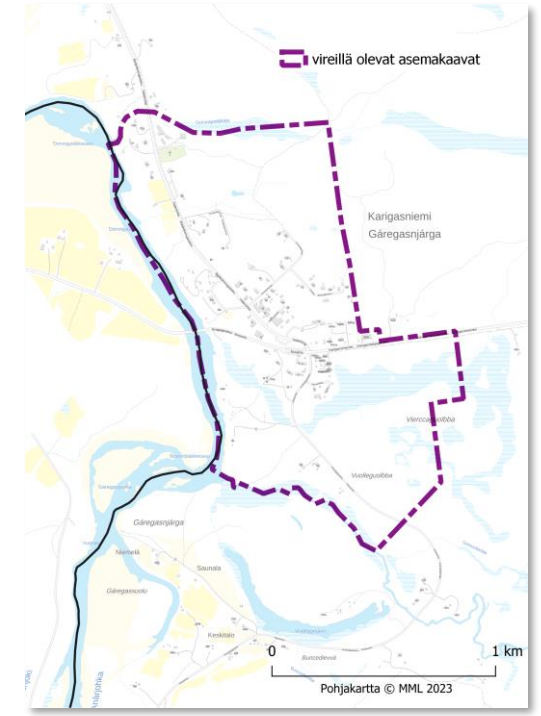
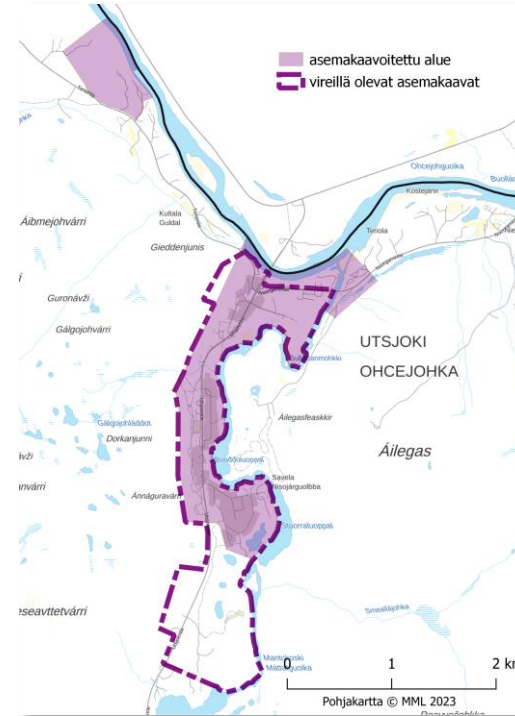
Kunnan maankäyttöpoliitiikan nykytila

Kaavatilanne: asemakaavat

Utsjoella asemakaavoitettua aluetta on kirkonkylällä. Kirkonkylän ajantasa-asemakaava on vuodelta 1995. Kirkonkylän länsipuolella Tenon varressa on lisäksi voimassa Aittisuvannon asemakaava. Kirkonkylän asemakaava on pääosin toteutunut, mutta alueella on jonkin verran kaavavarantoa rakentamattomilla tonteilla.

Kirkonkylässä on vireillä asemakaavan muutos ja laajennus, jonka tavoitteena on ajantasaistaa voimassa olevat kaavat sekä kaavoittaa uusia alueita tulevaisuuden tarpeita ajatellen. Laajennuksen myötä asemakaavoitettu alue laajenee kirkonkylän eteläpuolelle Mantojärvelle saakka. Uusia asuinalueita osoitetaan Savelaan, Utsjoentien varrelle ja Mantojärven pohjoisrannalle.

Karigasniemen keskustan alueella on vireillä alueen ensimmäinen asemakaava. Kaavoitus on käynnistetty vuonna 2020. Asemakaavan myötä alueelle on mahdollista muodostaa noin 50 uutta rakennuspaikkaa.



Kunnan maankäyttöpoliitiikan nykytila

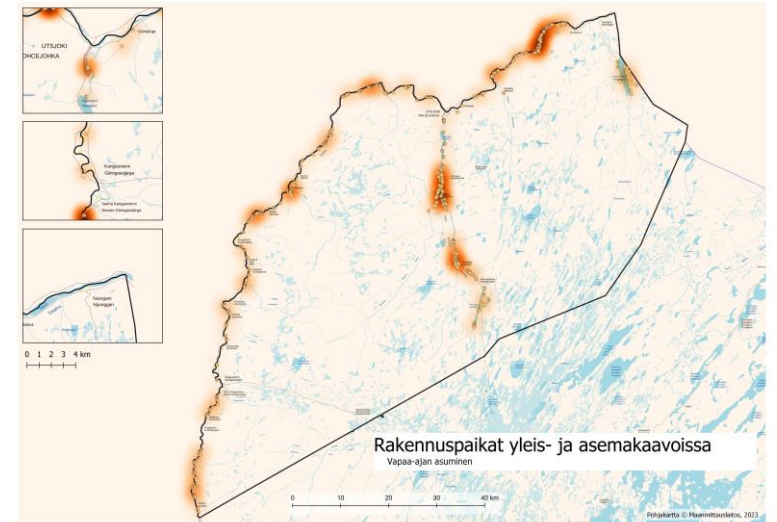
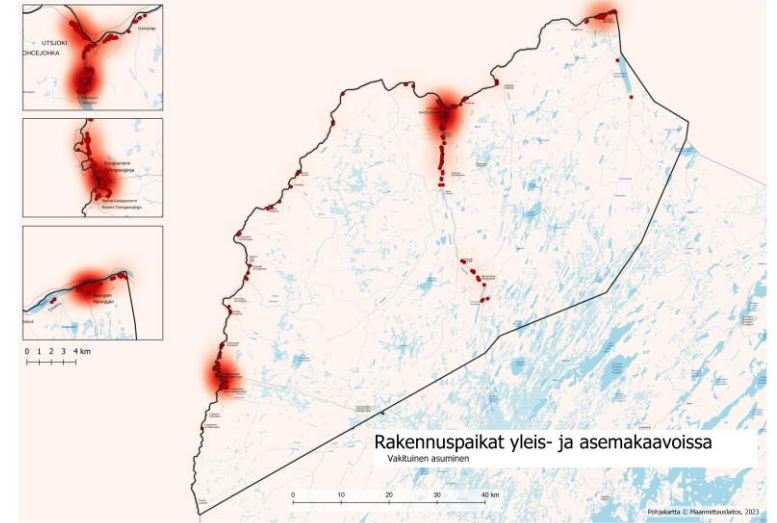
Tonttivaranto ja rakentamattomat rakennuspaikat

Kunnan alueella on yleis- ja asemakaavoissa yhteensä noin 800 rakentamatonta rakennuspaikkaa (tilanne 3/2023), joista noin puolet on vakituksen asumisen rakennuspaikkoja ja puolet lomarakennuksien rakennuspaikkoja. Suurin osa on yksityisessä omistuksessa, mutta kyläkeskuksissa on myös kunnan omistamia tontteja. Metsähallituksella on joitakin rakennuspaikkoja Utsjokilaaksossa. Noin puolet rakentamattomista rakennuspaikoista sijaitsee kyläalueilla, puolet haja-asutusalueella.

Uusien vireillä olevien Utsjoen ja Karigasniemen asemakaavojen myötä kunnan omistamilla mailla tonttivaranto kasvaa merkittävästi.

Tontti- ja rakennuspaikkavaranto yleis- ja asemakaavoissa kylittäin

	Utsjoki	Karigasniemi	Nuorgam	Haja-asutus	Yhteensä
AO	14	77	43	199	333
AR/AP	41	12			53
AL	14	4	11		29



Kunnan maankäyttöpoliitiikan nykytila

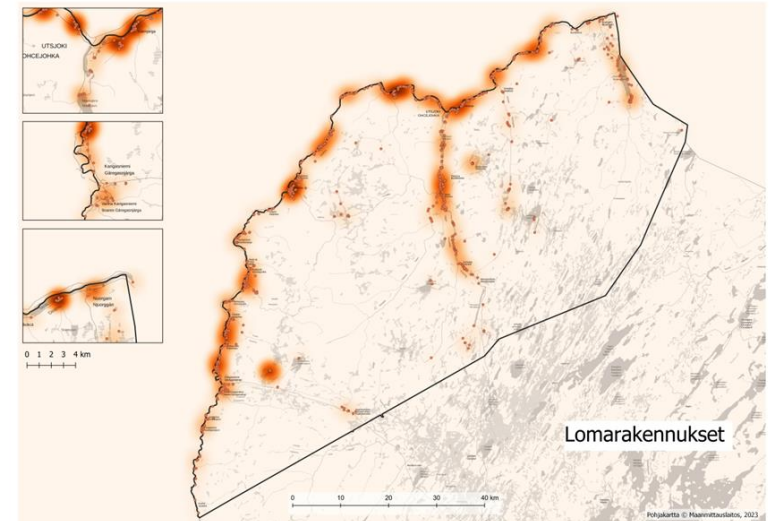
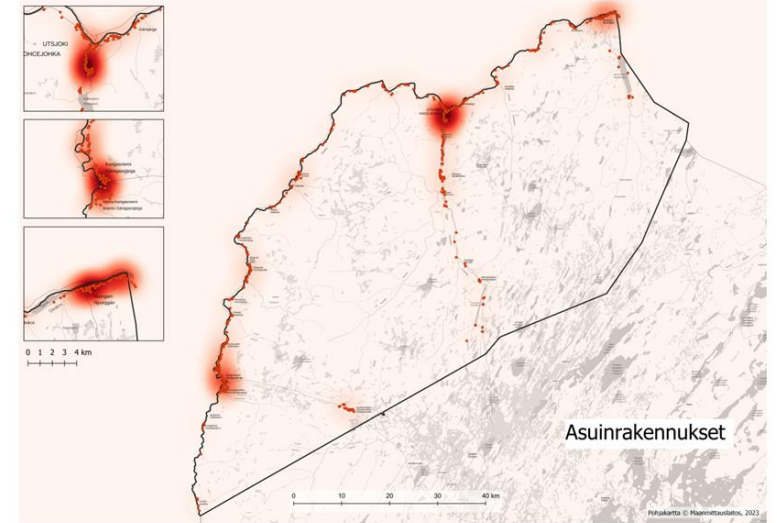
Asuminen ja rakentaminen

Utsjoen asutokunnista 62 % asui omistusasunnossa ja 32 % vuokra-asunnossa vuonna 2021. Vuokra-asumisen osuus on jonkin verran kasvanut viimeisen kymmenen vuoden aikana (27 % vuonna 2010). Kunnassa on 51 ARA-vuokra-asuntoa, joissa asui 9 % Utsjoen asutokunnista.

Utsjoen asutokanta painottuu pientaloihin, sillä 74 % on erillispientaloja ja noin 18 % rivi- tai kytkettyjä taloja.

Vakituinen asuminen keskittyy kolmeen kylään: kirkonkylään, Nuorgamiin ja Karigasniemelle. Haja-asutusta on jokivarsilla, mutta haja-asutus ei ole keskittynyt erityisesti tietyille alueille.

Rakennusjärjestys ohjaa rakentamista koko kunnan alueella. Utsjoella on voimassa 24.5.2010 laadittu rakennusjärjestys.

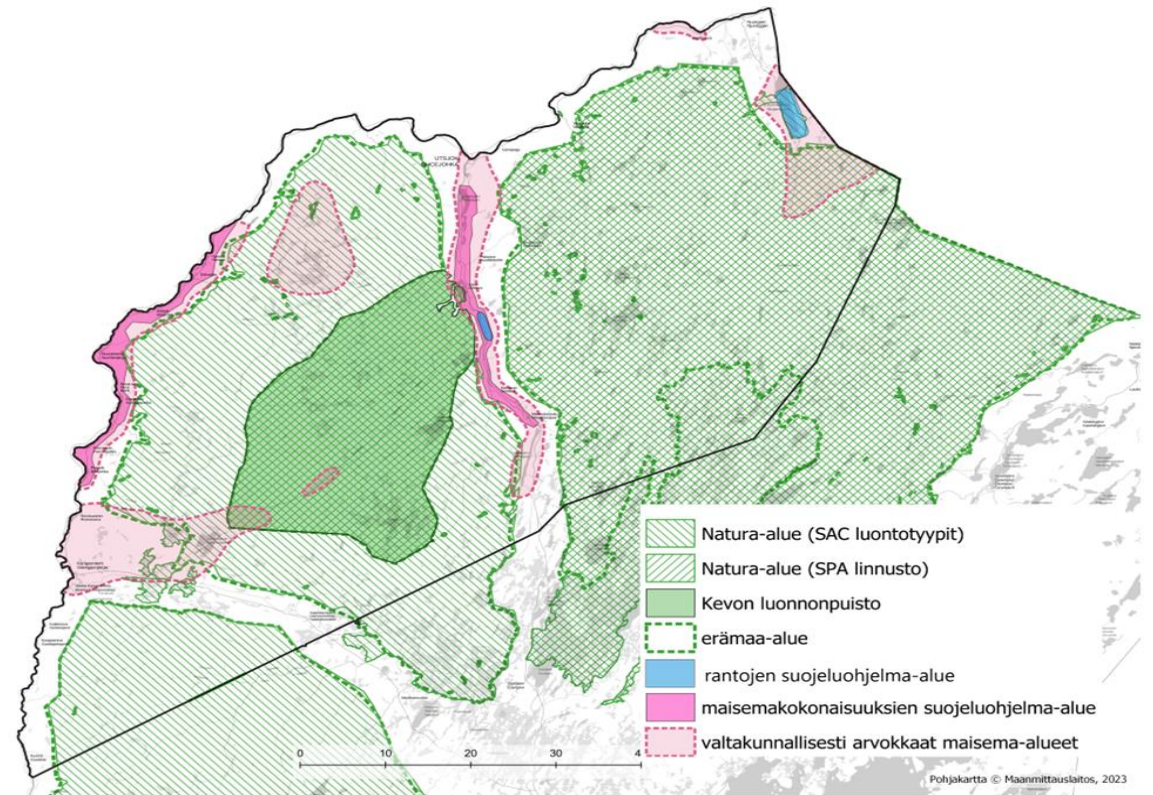


Kunnan maankäyttöpoliitiikan nykytila

Suojelualueet

Utsjoella on runsaasti suojelualueita, sillä noin 80 % kunnan pinta-alasta kuuluu Natura-alueisiin. Pinta-alaltaan suurimmat suojelualueet ovat Kaldoaivin erämaa, Paistunturin erämaa, Kevon luonnonpuisto sekä Muotkatunturin erämaa. Suojelualueisiin kuulumattomia alueita on yksittäisiä pienialaisia kiinteistöjä lukuun ottamatta vain Tenojoen, Valtatie 4:n ja kantatie 92:n varressa olevia 2–9 kilometrin levyisillä vyöhykkeitä.

Maisemakokonaisuuksien suojeluohjelma-alueita on Teno- ja Utsjokilaaksoissa valtakunnallisesti arvokkailla maisema-alueilla. Kenesjärvi ja Pulmankijärven eteläosa kuuluvat rantojen suojeluohjelman alueisiin.



SWOT-analyysi

Vahvuudet

- Vetovoimainen kunta (luonto, maisemat, kulttuuri)
- Kunnalla varsin hyvä omakotitonttitarjonta (Kirkonkylä ja Karigasniemi)
- Jokivarsien ja kylien alueella voimassa olevat yleiskaavat, jotka mahdollistavat osaltaan kunnan kehittymisen
- Luonto, reitit ja virkistysmahdollisuudet
- Kevon luonnonpuisto
- Norjan läheisyys tuo mahdollisuuksia
- Elinkeinojen yhteensovittamisen tuomat mahdollisuudet (tulevaisuus näyttää hyvältä, lähtenyt hyvin liikkeelle)
- Elinvoimainen porotalous

Mahdollisuudet

- Vireillä olevat asemakaavat vahvistavat valmistuessaan kunnan tonttitarjontaa
- Matkailutoimintojen ja reittien kehittämisessä runsaasti mahdollisuuksia
- Kevon luonnonpuiston hyödyntämisen kehittäminen (luonnonympäristö huomioiden erityisesti virkistyksessä ja matkailussa)
- Norja-yhteistyön lisääminen

Heikkoudet

- Maapoliittiset linjaukset puuttuneet
- Kunnan heikko taloustilanne
- Tonttien hinnoittelu osin epäselvä
- Asuntopula (kirkonkylässä ja Nuorgamissa)
- Kunnalla vain vähän maanomistusta useimmilla alueilla
- Vetovoimaisuudessa ja kuntamarkkinoinnissa edelleen kehitettävää
- Kehittämismahdollisuudet pääosin jokivarsissa
- Metsähallitus ei ole myynyt raakamaata, ja vuokraushinnat ovat korkeita

Uhat

- Elinkeinojen yhteensovittaminen ei jostain syystä onnistukaan
- Lohenkalastuskiellon jatkuminen
- Tuulivoimarakentaminen ja muut hankkeet Norjan puolella
- Kaivostoiminnan vaikutukset luonnonympäristölle
- Valtakunnantason poliittiset linjaukset
- Sote-palveluiden heikkeneminen

Maapolitiikan tavoitteet

Kuntastrategia 2035

Maapoliittisella ohjelmalla toteutetaan kuntastrategiassa määriteltyjä tavoitteita. Utsjoen kunnanvaltuusto on hyväksynyt uuden kuntastrategian 21.6.2023. Ohjelmassa on määritelty neljä strategista painopistettä ja niiden alla maapolitiikkaan liittyviä tavoitteita.

Yritysmäinen Utsjoki

- Kunta mahdollistaa kestävien elinkeinojen harjoittamisen
- Kunnan maapolitiikka, kaavoitus, luvitus ja päätöksenteko tukevat elinkeinotoimintaa, asumista ja vapaa-ajan toimintaa

Kestävästi kasvava matkailu

- Kehitetään kestävän matkailun ympärivuotisuutta ja alueen tunnettuutta houkuttelevana matkakohteena
- Kunnan maapolitiikalla ja kaavoituksella tuetaan majoituskapasiteetin kasvua
- Suunnitellaan ja toteutetaan Lohikeskus
- Toteutetaan reittejä kesä- ja talvikäyttöön ja kehitetään toimintamalli talvireittien ylläpitoon

Hyvä elää Utsjoella

- Laaditaan asumisen kehittämisohjelma, jossa haetaan aktiivisesti yksityisiä asuntorakentajia
- Tuetaan aktiivisella omistajaohjauksella asumisen tason nousua kunnan vuokra-asunnoissa

Kunta on vastuullinen toimija

- Laadimme ilmastosuunnitelman viimeistään seuraavan valtuustokauden alussa.



Maapolitiikan tavoitteet

Matkailun Master Plan

Matkailun kestävä kehittäminen on yksi kuntastrategian painopisteistä. Matkailun Master Plan –työn lähtökohtana on ajatus, että kuntaan tarvitaan kokonaisvaltaisempaa näkemystä matkailun kehittämisestä.

Master Planin välittömät tavoitteet:

- Luoda kokonaisvaltainen, hahmotettava suunnitelma Utsjoen matkailun kehittämiselle
- Määrittää tahtotila, päätökset sekä jatkotoimenpiteet
- Luoda toimenpiteistä vaiheistettu ja selkeä kokonaisuus
- Luoda pohja kannattavammalle liiketoiminnalle
- Kirkastaa Utsjoen matkailun brändi ja tehdä sen mukaista tuotekehitystä
- Luoda pohja alueen ja yritysten markkinoinnille ja myynnille
- Luodaan pohja matkailuelinkeinon kehittämistä edistävälle alueidenkäytön suunnitelmalle

Pitkän tähtäimen tavoitteet:

- Työpaikkojen luominen
- Äkillisen rakennemuutoksen keskellä elinkeinoelämän ja verotulojen kasvun mahdollistaminen matkailun kasvun kautta
- Yritysten kannattavuuden parantaminen
- Olemassa olevien yritysten viipymän pidentäminen
- Kansainvälistyminen
- Uusien investointien saaminen
- Paremmiin maksavan asiakkaan houkuttelevuus (erityisesti palveluiden ja aktiviteettien käyttö)



Maapolitiikan tavoitteet

Ohjelmatyölle määritellyt tavoitteet

Maapoliittisen ohjelman tavoitteet

- Kunnan elinvoiman vahvistaminen ja tukeminen: lisää ihmisiä, työpaikkoja ja uusia yrityksiä kuntaan
- Hyvän ja tavoitteellisen yhdyskuntarakenteen turvaaminen
- Kohtuuhintaisen tonttimaan tarjonnan edistäminen
- Yhdenvertaisuusperiaatteen toteuttaminen
- Linjaukset haja-asutusalueiden rakentamiseen ja maankäyttöön – sekä asumisen että liiketoiminnan kehittämiseen liittyen
- Elinkeinojen kehittymisen edistäminen maapoliittisen keinoin
- Kunnan yritystonttitarjonnan vahvistaminen
- Maapolitiikalla mahdollistetaan kunnan matkailun kehittäminen
- Luontaiselinkeinojen ja saamelaiden perinteisten elinkeinojen toiminta- ja kehittymismahdollisuuksien turvaaminen
- Hyväksytyjen toimintaperiaatteiden luominen maan hankinnalle ja luovutukselle
- Raakamaan hankinnan edistäminen
- Kohtuuhintaisen tonttimaan tarjonnan edistäminen: eri käyttötarkoituksiin ja tonttivaihtoehtoja eri alueille
- Päätöksenteon pitkäjänteinen sitoutuminen sovittuihin toimintaperiaatteisiin
- Kunnan talouden tasapainon edistäminen

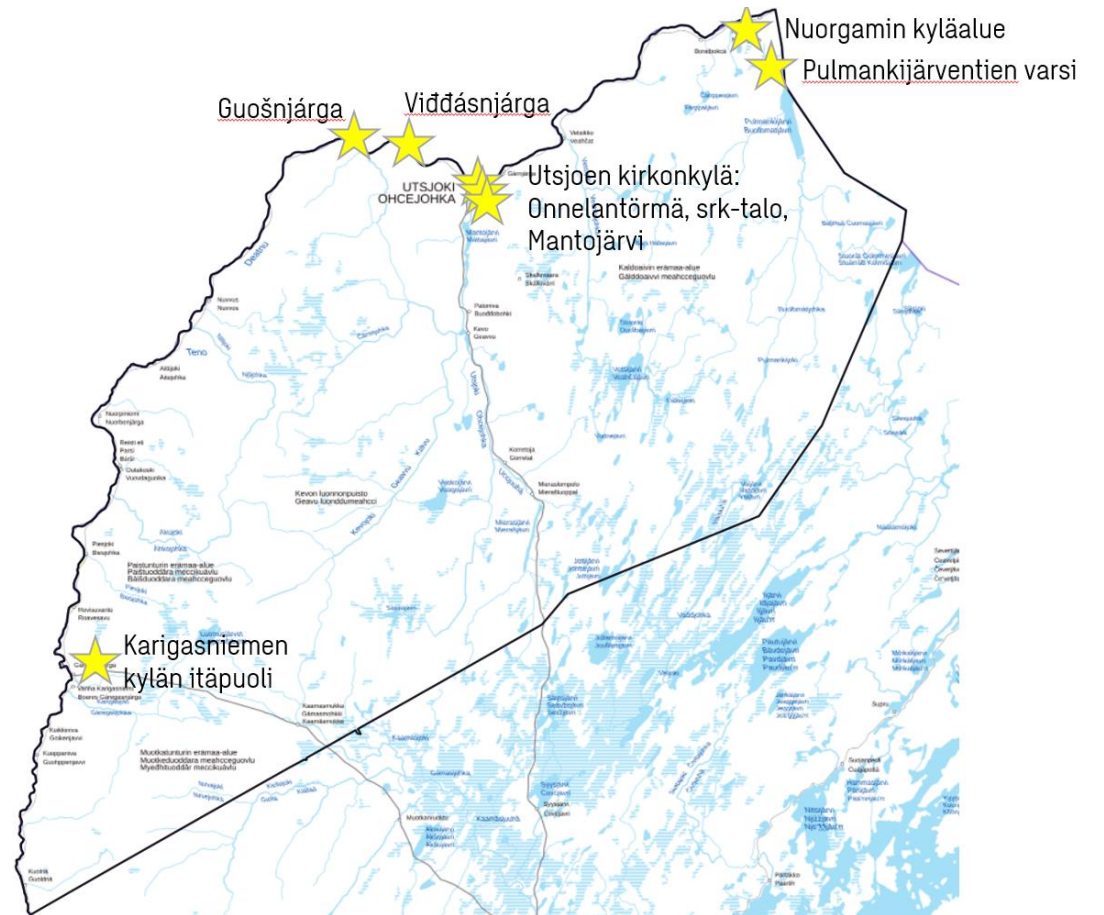


Maapolitiikan linjaukset

Strategiset linjaukset ja kehittämisen kohdealueet

Kunnan maanhankinnan tärkein tehtävä on hankkia maata tulevan yhdyskuntarakenteen tarpeisiin. Riittävällä maavarannolla voidaan parantaa kaavoituksen toimintaedellytyksiä sekä turvata suunnitelmallinen yhdyskuntarakentaminen. Yleisesti ottaen kunnat hankkivat maata myös asemakaavoissa osoitettujen yleisten tarpeiden toteuttamiseksi (kadut, puistot, yleisten rakennusten tontit jne.) sekä ns. vaihtomaaksi.

Maapoliittisessa ohjelmatyössä on päätetty oikealla esitetyt kehittämisen kohdealueet.

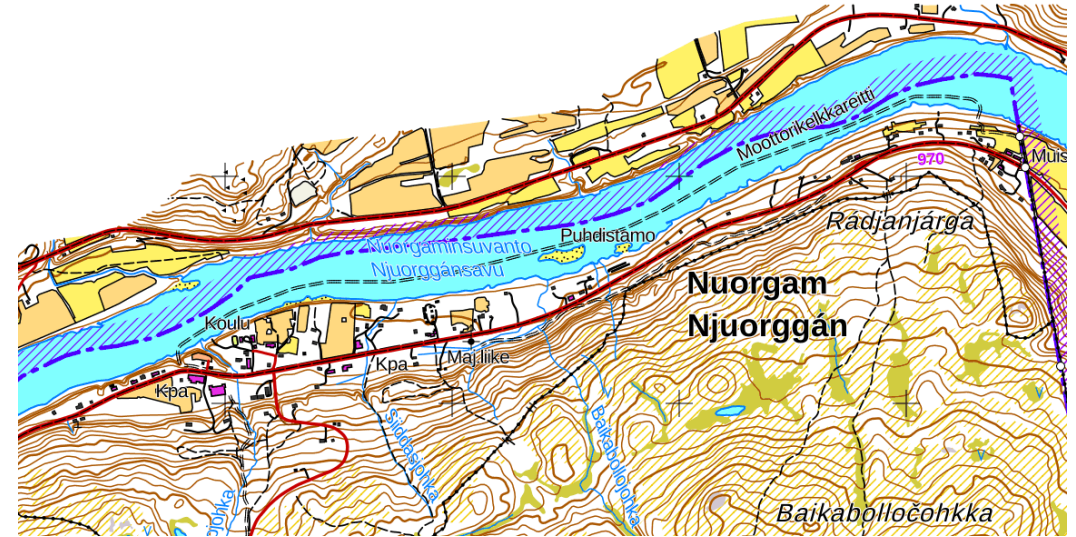


Maapolitiikan linjaukset

Strategiset linjaukset ja kehittämisen kohdealueet

Nuorgamin kyläalue kokonaisuudessaan

- Yksi Utsjoen kolmesta kylästä, rajakauppakylä.
- Alueella on tarvetta rakennuspaikoille uusia asukkaita varten. Yleiskaavassa on kuitenkin jopa 50 rakentamatonta rakennuspaikkaa, mutta kaikki ovat yksityisten omistuksessa.
- Kyläalueen asemakaavoitukselle ei ole tarvetta. Kunta edistää yleiskaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen käyttöönottoa muilla keinoilla, esim. hankkimalla omistukseensa rakennuspaikkoja ja luovuttamalla ne edelleen. Selvitetään uusien rakennuspaikkojen mahdollisuudet Nuorgamintien eteläpuolella Metsähallituksen omistamalla alueella.

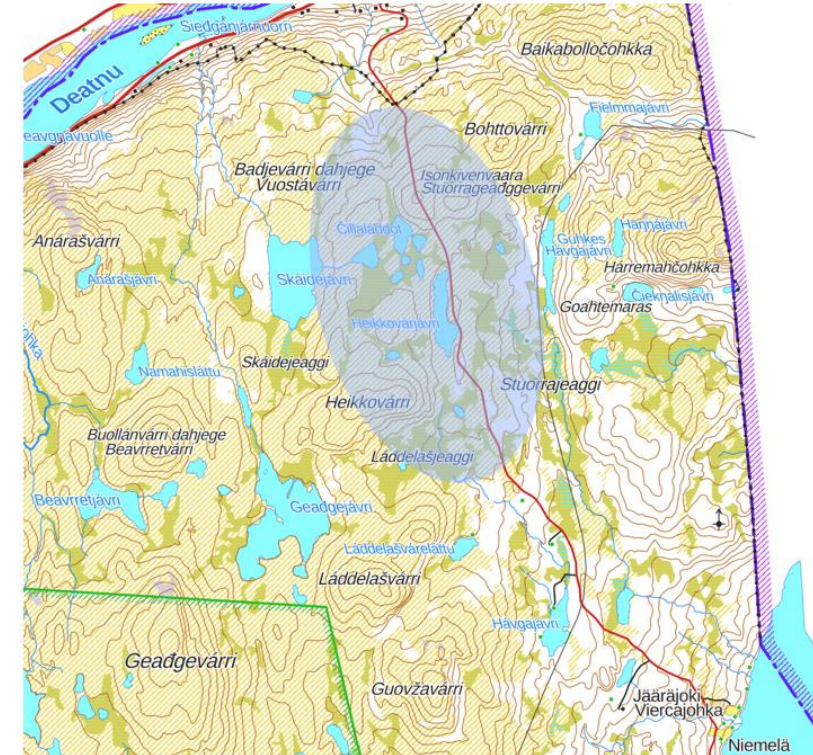


Maapolitiikan linjaukset

Strategiset linjaukset ja kehittämisen kohdealueet

Pulmankijärventien varsi

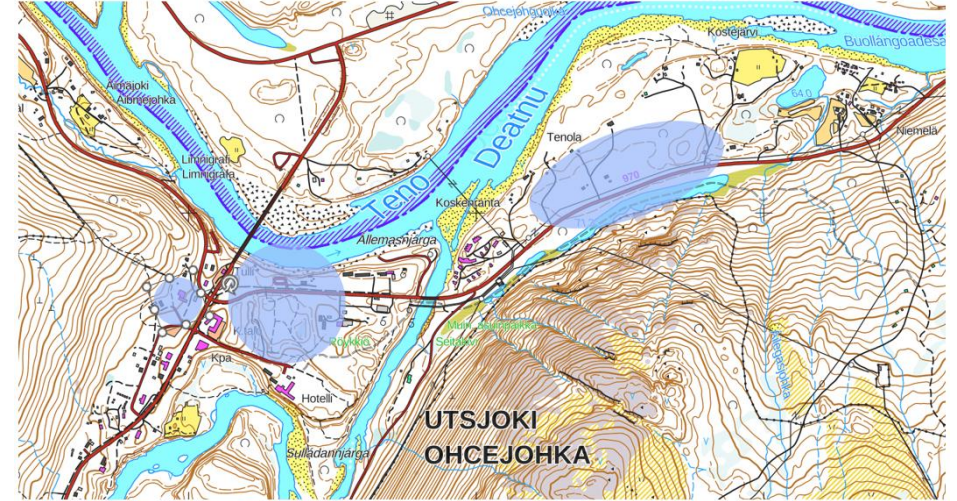
- Isonkivenvaaran ympäristössä matkailutoimintaan sopiva alue lähellä Nuorgamin palveluita. Alueella Skaidijärven retkeilyreitit ja lisäksi moottorikelkkaura kulkee alueella.
- Kehittämisessä on huomioitava Isokivenvaaran näkymät ja retkeilyreitit. Alueen kehittäminen vaatii myös neuvottelua paliskunnan kanssa.
- Alue on Metsähallituksen omistuksessa. Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.



Strategiset linjaukset ja kehittämisen kohdealueet

Utsjoen kirkonkylä

- Onnelantörmän alue sijaitsee Nuorgamintien molemmin puolin Saamensillalta itään. Alueen sijainti on keskeinen keskustan palveluiden läheisyydessä ja maisemallisesti hienolla paikalla. Alue ei ole mukana vireillä olevassa kirkonkylän asemakaavan muutoksessa. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on lähivirkistysaluetta (VL), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) sekä pysäköintialuetta (LP).
- Seurakuntatalon ja entisen Metsähallituksen opastuskeskuksen alue Saamensillan länsipuolella sijaitsee keskeisesti. Seurakunta on luopumassa tiloistaan ja alueen käyttötarkoituksen muutos tulee ajankohtaiseksi. Alue on voimassa olevassa asemakaavassa hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YH) ja vireillä olevassa asemakaavassa liikerakennusten korttelialuetta (KL).
- Nuorgamintien varressa Utsjoen itäpuolella oleva Ailigas-Guolpunan alue on pääosin Metsähallituksen omistuksessa. Alue soveltuu esimerkiksi matkailurakentamiseen tai asumiseen. Yleiskaavassa alueelle on osoitettu vakituisen asumisen rakennuspaikkoja, joista suurin osa on toistaiseksi rakentamatta.
- Utsjoen kirkonkylän eteläpuolella Mantojärven länsirannalla oleva alue on Metsähallituksen omistuksessa. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on luontais-, maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolle suuntautuu ulkoilukäyttöä ja/tai ympäristöarvoja (MU-1) ja lisäksi kaavassa on osoitettu vakituisen asumisen rakennuspaikkoja, jotka ovat toistaiseksi toteutumatta. Rannalla on matkailupalvelujen alue (RM) ja paikalla toimii hotelli. Utsjoen kirkko kirkkotupineen on lyhyen matkan etäisyydellä.



Maapolitiikan linjaukset

Strategiset linjaukset ja kehittämisen kohdealueet

Guošnjárga ja Viddásnjárga

- Alueet sijaitsevat Tenojoen varrella Utsjoen kirkonkylältä länteen. Viddásnjárgan etäisyys kuntakeskuksesta on noin 10 kilometriä ja Guošnjárgan noin 17 kilometriä.
- Alueet ovat Metsähallituksen omistuksessa ja riittävän laajoja esimerkiksi matkailurakentamisen alueiksi.
- Alueet ovat voimassa olevassa yleiskaavassa luontais-, maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolle suuntautuu ulkoilukäyttöä ja/tai ympäristöarvoja (MU-1). Suunnittelussa ja kehittämisessä on huomioitava kummallakin alueella yleiskaavan SR-1-merkinnät (kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas kohde): Guošnjárgan metsätaloushistoria sekä Viddásnjárgan Anninpahta, kotapaikka ja aittakivi.



Maapolitiikan linjaukset

Strategiset linjaukset ja kehittämisen kohdealueet

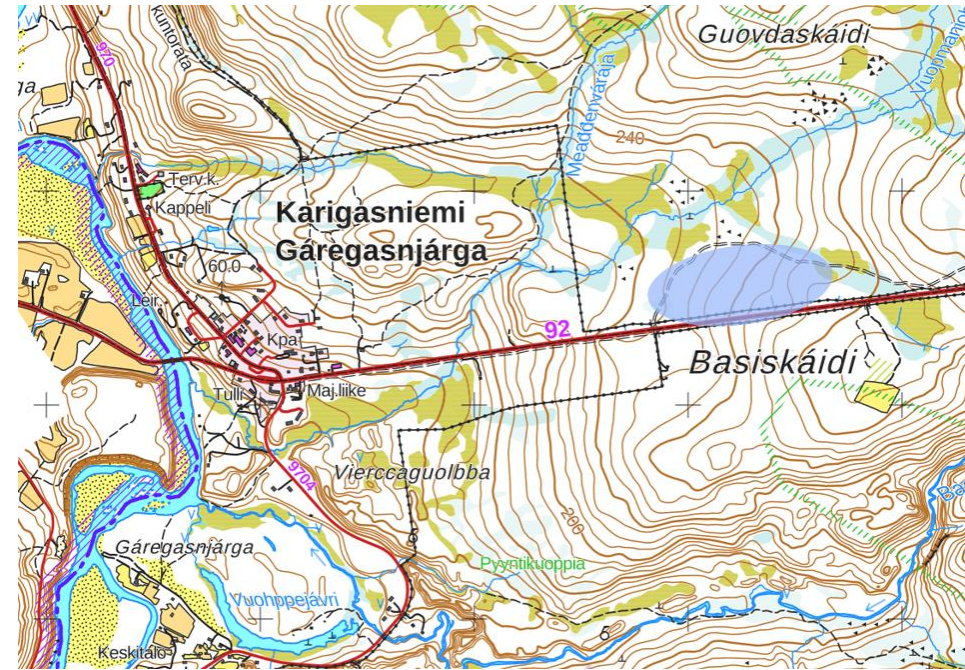
Karigasniemen kylän itäosa

- Alue sijaitsee noin 2 kilometriä Karigasniemen kylän itäpuolella.
- Alue on Metsähallituksen omistuksessa ja riittävän laaja esimerkiksi yritystoiminnan käyttöön. Karigasniemen palvelut ovat saavutettavissa lähietäisyydellä.
- Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on luontais-, maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M-1).

Lisäksi:

Utsjoen kirkonkylän ja Karigasniemen asemakaava-alueet

Utsjoen kirkonkylällä ja Karigasniemellä on vireillä asemakaavat, jotka toteutuessaan vahvistavat kylien elinvoimaa ja lisäävät kyläkeskuksissa niin asuin- kuin liikerakentamistakin täydentäen ja eheyttäen kylärakennetta. Näiden asemakaavojen hyväksymisen jälkeen kaavojen toteuttaminen on yksi keskeisistä kehittämisen painopistealueista. Asemakaava-alueiden kunnallistekniikan rakentamiseen tarvitaan riittävät määrärahat. Alueiden tontinluovutus tulee toteuttaa suunnitelmallisesti ja kysyntää vastaavasti.



Maapolitiikan linjaukset

Maapoliittiset keinot

Utsjoen kunnassa käytetään kaikkia lainsäädännön tarjoamia maapolitiikan keinoja tilanteesta riippuen. Seuraavassa käydään läpi maapoliittinen keinovalikoima ja Utsjoen toimintatavat.

Maanhankinnan keinot

- vapaaehtoinen kauppa
- etuosto
- lunastaminen
- maankäyttösopimus
- kehittämiskorvaus
- katualueen ilmaislouvutusvelvollisuus

Kaavan toteuttamisen edistäminen

- Kehittämisalueluemenettely
- Rakentamiskehotus
- Kaavan toteuttamisesta johtuva korvaaminen
- Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero



Maapolitiikan linjaukset

Toimintatavat ja toimenpiteet: Maanhankinta

Vapaaehtoinen kauppa on Utsjoen kunnan ensisijainen maanhankintakeino. Vapaaehtoisessa hankinnassa kaupunki ja maanomistaja sopivat hinnasta ja muista kaupan ehdoista, jolloin päästään usein kaikkia osapuolia tyydyttävään ratkaisuun. Myös maanvaihtoja voidaan toteuttaa.

Raakamaata hankitaan ensisijaisesti kyläalueilta ja niiden läheisyydestä, yleiskaavoissa osoitetuilta laajennusalueilta, matkailutoiminnan kehittämisen kannalta tärkeitä alueilta sekä edellä kuvatuilta kehittämisen kohdealueilta. Maanhankinnassa tulee pyrkiä maanomistajien tasapuoliseen kohteluun.

Etuosto-oikeutta käytetään Utsjoella tarvittaessa samoilla alueilla kuin vapaaehtoista maakauppaa: ensisijaisesti yleiskaavoissa osoitetuilta laajennusalueilta sekä matkailutoiminnan kehittämisen kannalta tärkeitä alueilta. Ostettavan alueen tulee olla tarpeellinen joko kunnan tulevaa kehittämistä ja rakentamista tai virkistystä ja suojelua varten. Etuosto-oikeuden käyttö harkitaan aina tapauskohtaisesti. Etuosto-oikeuden käyttöä voidaan pitää kunnan maapolitiikassa lunastuslain tarkoittamaa lunastusta lievempänä toimenpiteenä. Etuosto-oikeus ei voi olla kunnan maanhankinnan pääasiallinen muoto, mutta tarjoaa mahdollisuuden yksittäistapauksissa maanhankintoihin.

Vapaaehtoinen kauppa on Utsjoen kunnan pääasiallinen maanhankintakeino, mutta kunta voi **lunastaa** maata eri tarpeita varten joko kaavoitettaviksi alueiksi tai kaavan toteuttamiseksi.

Lunastus asemakaavan perusteella

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

Luvanvarainen lunastus

Kunta voi MRL 99 §:n nojalla saada ympäristöministeriöltä luvan lunastaa maata erilaisiin yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin. Lunastettavan alueen tulee olla erityisen tarpeellinen tai välttämätön yhdyskuntarakentamiselle ja siihen liittyville järjestelyille tai kunnan suunnitelmalliselle kehittämiselle. Lunastusluvan hakemisesta päättää kunnanvaltuusto. Lunastushakemuksessa kunnan tulee osoittaa, että se on pyrkinyt vapaaehtoiseen ratkaisuun ennen lunastustoimituksen käynnistämistä.

Maapolitiikan linjaukset

Toimintatavat ja toimenpiteet: Asemakaavojen toteuttaminen

Rakentamiskehotuksilla edistetään asemakaavan toteutumista.

Tavoitteena on lisätä rakentamattomien ja muulla tavoin vajaakäyttöisten tonttien ja rakennuspaikkojen rakentamista.

Vajaakäyttö voi olla määrällisistä, jos tontin sallitusta rakennusalasta ei ole käytetty vähintään puolta, tai laadullista, jos tonttia ei ole rakennettu rakennusten käyttötarkoitus, sijainti, rakentamistapa ja muut seikat huomioon ottaen rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti.

Utsjoen kunnan tavoitteena ei ole hankkia rakennuspaikkoja omistukseensa vaan saada kunnallistekniikan piirissä olevat kaavoitetut tontit käyttöön. Rakentamiskehotusten antamisesta päättää kunnanvaltuusto. Tavoitteena on maanomistajien tasapuolinen kohtelu, joten keino tulisi kohdistaa yksittäisten rakennuspaikkojen sijaan joko kunnan kaikkiin tai jonkin tietyn alueen tai osa-alueen tontteihin. Rakentamiskehotusten antamisessa kunnan on hyvä huomioida alueen tosiasiallinen rakentamispaine (onko rakentamattoman rakennuspaikan osalla kysyntää) sekä kunnalle tuleva lunastusoikeus. Lunastusten tullessa kyseeseen kunnalle voi tulla merkittäviä kuluja pykälän toteuttamisesta, erityisesti mikäli rakentamiskehotuksia annetaan useita tai laajalle alueelle.

Korotettu kiinteistövero rakentamattomalle rakennuspaikalle

Utsjoella korotettua kiinteistöveroä käytetään tarvittaessa kunnanvaltuuston päätöksellä.



Maapolitiikan linjaukset

Toimintatavat ja toimenpiteet: Asemakaavojen toteuttaminen

Maankäyttösopimukset

Utsjoen kunta kaavoittaa pääosin omistamiaan tai hankkimiaan raakamaita. Aina ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista hankkia kaavoitettavaa aluetta kunnan omistukseen, vaan voidaan tehdä maankäyttösopimus. Raakamaan osalta maankäyttösopimuksia laaditaan kunnan edun sitä vaatiessa erityisin perustein. Maankäyttösopimusten kohteita voivat olla esimerkiksi uudelleen kaavoitettavat rakennetut alueet tai laajat hankkeet, joissa tarvitaan paljon resursseja. Maankäyttösopimuksilla kunta varmistaa, että hankkeen kunnan asettamat tavoitteet toteutuvat ja hankkeen ohjaus säilyy kunnan käsissä.

Utsjoen kunnanvaltuusto on päättänyt 16.6.2020 § 16 maankäyttösopimuksista asemakaava-alueilla. Kunta tekee kaavaprosessin alkaessa esisopimuksen maanomistajan kanssa siitä, mitä kaavoitetaan ja miten maankäyttömaksu tai kehittämiskorvaus lasketaan ja maksetaan.

Kehittämiskorvaus

Utsjoella kehittämiskorvausta käytetään MRL 91 g §:n mukaisesti, mikäli maanomistajan kanssa ei saada neuvotteluteitse maankäyttösopimusta syntymään.

Kehittämisalumenettely

Utsjoella ei ole käytetty kehittämisalumenettelyä, mutta kunta voi tarvittaessa ottaa menettelyn käyttöön.

Katualueiden ilmaislouvutusvelvollisuus

Utsjoella käytetään katualueiden ilmaislouvutusvelvollisuutta tilanteissa, joissa kunnalla on oikeus saada katualue omistukseensa.

Kaavan toteuttamisesta johtuva korvaaminen

Utsjoella kaavan toteuttamisesta johtuva korvaaminen maanomistajille tehdään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Maapolitiikan linjaukset

Toimintatavat ja toimenpiteet: Asemakaavojen toteuttaminen

Eheän ja viihtyisän kyläilmeen muodostaminen kyläkeskuksissa

Yhtenä tavoitteena Utsjoella on parantaa ja eheyttää kyläkeskusten ilmettä. Eheän kyläilmeen muodostamiseksi on tärkeää, ettei vajaakäyttöisiä tai rakentamattomia tontteja ole ainakaan keskeisillä paikoilla. Asemakaavojen toteutumisen edistämiseksi kunta käyttää tontinluovutuksessa rakentamisvelvoitetta ja voi tarvittaessa antaa rakentamiskehotuksia. Tontinluovutuksessa on hyvä kiinnittää huomiota myös luovutusjärjestykseen ja -aikatauluun, jotta alueet eivät ole pitkään keskeneräisinä.

Yhtenäiseen ilmeeseen voidaan vaikuttaa myös rakentamisohjeilla, yksityiskohtaisilla asemakaavamääräyksillä ja rakentamisen laatuun liittyvillä tontinluovutusehdoilla.

Kunta voi puuttua rakennusten ja niiden ympäristön kunnossapidon laiminlyöntiin. MRL 166 §:n mukaisesti rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Jos rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi. Jos rakennuksesta on ilmeistä vaaraa turvallisuudelle, tulee rakennus määrätä purettavaksi tai kieltää sen käyttäminen.

MRL 170 §:n mukaisesti jos rakennus on osaksi tai kokonaan tuhoutunut, rakennustyö on jätetty kesken tai rakennuksen käyttämisestä on luovuttu, rakennuspaikka ympäristöineen on saatettava sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä. Rakennus on myös riittävästi suojattava säältä ja mahdolliselta vahingonteolta.

Maapolitiikan linjaukset

Toimintatavat ja toimenpiteet: Tontinluovutus

Utsjoella asemakaava-alueen asuntotonttien luovutusmuotona on sekä myynti että vuokraus. Ellei erityistä estettä ole, asiakas voi päättää luovutustavan. Vuokratontin haltija voi ostaa rakennetun vuokratontin vuokra-ajan kuluessa, ellei myynnille ole kaavallisia esteitä. Tontin myyntihinta määritellään tällöin voimassa olevien tontinluovutushintojen mukaisesti.

Teollisuus- ja liiketontit luovutetaan tapauskohtaisen harkinnan perusteella joko myymällä tai vuokraamalla.

Kunnanvaltuusto määrittelee tonttien hinnan ja vuokran, jotka tarkistetaan tarvittaessa määräajoin. Vuosivuokran suuruus on tietty osuus, tällä hetkellä käytössä on 8 % tontin myyntihinnasta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Hinnoittelussa huomioidaan maanhankinnasta ja kunnallistekniikan rakentamisesta kunnalle aiheutuneet kustannukset.

Utsjoella voidaan käyttää vyöhyke-, alue- tai tonttikohtaista hinnoittelua tontin sijainnista ja ominaisuuksista riippuen. Tontin hintaa korottavat esimerkiksi sijainti rannassa, tontilta avautuva poikkeuksellinen näkymä tai maisema, tontin korkeampi rakentamistehokkuus tai suurempi rakentamisoikeus. Tontin hintaa alentavat esimerkiksi sijainti melua tai ympäristöhäiriöitä aiheuttavan kohteen läheisyydessä, tontin huono rakennettavuus, maaperän rajoitteet, asemakaavassa tai muissa määräyksissä asetetut tavallista tiukemmat vaatimukset rakentamisen laatua koskien. Hinnoittelussa huomioidaan myös kysyntä ja siinä tapahtuvat muutokset.

Maapolitiikan linjaukset

Toimintatavat ja toimenpiteet: Tontinluovutus

Tontinluovutusehdot

Tonttien rakentumisen edistämiseksi Utsjoen kunta käyttää tontinluovutuksessaan rakentamisvelvoitetta. Kunnan myymät ja vuokraamat tontit tulee rakentaa kolmen vuoden kuluessa luovutuksesta. Kunta voi periä sopimussakkoa rakentamisvelvoitteen noudattamatta jättämisestä, joka on enintään

Utsjoen kunta perii tonteista varausmaksun. Varausaika on kaksi vuotta ja se on tarkoitettu tontin tarkempaan tutustumiseen, suunnitteluun sekä rahoituksen järjestämiseen. Varausaikana tontilla voi tehdä maaperätutkimuksia ja valmistella rakennuslupaa. Varausaikaa voidaan perustellusta syystä jatkaa.

Tonttien rakentamisessa tulee asemakaavan ja rakennusjärjestyksen sekä muiden rakentamista ohjaavien määräysten lisäksi noudattaa myös mahdollisia kunnan hyväksymiä kortteli- ja tonttikohtaisia rakentamisohjeita.

Luovuttaessaan tontteja ammattirakentajille kunta voi asettaa ehdon rakennettavien asuntojen hallintamuodosta, jos kunnan asuntomarkkinatilanteen perusteella on tarvetta erityisesti esimerkiksi vuokra-asunnoille.

Tonttien markkinointi

Kunta tiedottaa nettisivuillaan saatavilla olevista tonteista. Kunta voi hyödyntää myös muita digitaalisia markkinointikanavia sekä esimerkiksi lehtimainontaa osana kuntamarkkinointia. Kunta kokoaa vapaat tontit tietoineen karttapalveluun.

Kunta edistää yksityisten tonttien rakentamista julkaisemalla nettisivuilla kootusti myös yksityisten maanomistajien myynti-ilmoituksia (ns. yksityisten tonttipörssi) nettisivuillaan.



Seuranta

Ohjelman vaikutuksia ja toteutuneisuutta seurataan. Ohjelmaa päivitetään tarvittaessa ennen tavoitevuotta. Ohjelmaa voidaan tarvittaessa lyhyelläkin aikavälillä tarkistaa.

