

Valtuustoaloite - Asunto- ja maapoliittinen uudistus

Kvalt 26.02.2024 § 11
125/10.00.00/2024

Puheenjohtaja Aki Nevalainen jätti Vasemmistoliiton ja SDP:n valuustoryhmien puolesta seuraavan sisältöisen valtuustoaloitteen:

"Asunto- ja maapoliittinen uudistus

Esitän, että Kittilän kunnassa tehdään asunto- ja maapoliittinen uudistus seuraavasti:

1. Kittilän kunnassa laaditaan maapoliittinen ohjelma.

Sen tarkoituksena on esittää ne toimintatavat ja -linjaukset, mitä kunta käyttää maapolitiikkaa harjoittaessaan.

- *Tehdään linjaus, että 1. asemakaava pyritään laatimaan kunnan omistamalle maalle*
- *Yksityisten omistamia maita kaavoitetaan asemakaavan muuttamisen yhteydessä*

Kunnan maapolitiikan keskeinen tehtävä on hankkia raakamaata tulevan yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin ennen asemakaavan laatimista. Riittävällä raakamaavarannolla parannetaan kaavoituksen toimintaedellytyksiä, turvataan riittävä tonttituotanto ja yhdyskuntarakentamisen taloudellisuus.

Suurin osa yhdyskuntarakentamiseen tulevasta maasta pyritään hankkimaan vapaaehtoisin kaupoin. Hyviin tuloksiin päästään parhaiten, jos

- *Kunnalla on hyvä maareservi keskeisillä kasvusuunnilla*
- *Maanhankinnat tehdään riittävän ajoissa*
- *Maan hinnoittelu on johdonmukaista ja perustuu käypään hintaan*
- *Poliittinen päätöksenteko on sitoutunut noudattamaan kunnan maapolitiikan linjauksia*
- *Yhteistyö kaavoituksen kanssa on toimivaa*
- *Uudisrakentamisalueet kaavoitetaan kunnan omistamalle maalle*
- *Kunnan maankäyttösopimuskäytäntö tukee raakamaanhankintaa*
- *Lunastus- ja muut lakisääteiset maanhankintakeinot ovat tarvittaessa käytettävissä.*
- *Kunta tiedottaa maanmyyntiä tukevista verotuskäytännöistä*
 - *Kiinteää omaisuutta valtiolle, maakunnalle, kunnalle tai kuntayhtymälle luovutettaessa luovutusvoiton veronalaista määrää laskettaessa luovutushinnasta vähennetään vähintään 80 prosenttia.*
- *Kunta omistaa maa- ja metsätalous alueita, jolloin niitä on mahdollista tarjota vaihtomaina maanhankinnassa.*
- *Kunta hankkii tulvasuojelun toteuttamisen kannalta tarpeelliset alueet omistukseensa kaikkia maanhankintakeinoja käyttäen.*

Kunnan raakamaan hankinnalla saavutetaan käytännössä seuraavia etuja:

- *Raakamaan hankinta kunnan yleiskaavan mukaisilta kasvusuunnilta auttaa kehittämään kunnan yhdyskuntarakennetta toivottuun suuntaan. Kunnan hankkiman maan kaavoitus sujuu joutuisasti.*
- *Hankkimalla kaavoitettava maa kunnan omistukseen voidaan maanomistajia kohdella tasapuolisesti riippumatta tulevasta kaavaratkaisusta.*
- *Asemakaavoituksen synnyttämä maan arvonnousu voidaan käyttää kaavan toteuttamisesta kunnalle aiheutuviin kustannuksiin. Kunnan riittävä tonttivaranto ja tonttien luovutus antavat mahdollisuuden vaikuttaa tonttien sekä asumisen ja yrittämisen hintatasoon kunnassa.*
- *Kunnalla on paremmat mahdollisuudet varmistaa kaavan oikein ajoitettu ja taloudellinen toteuttaminen.*
- *Kunnan raakamaan hankinnalla voidaan varmistaa laajojen, riittävien ja oikein sijoittuneiden virkistysalueiden toteutuminen.*

Lisäksi maapoliittisessa ohjelmassa tulee käydä läpi linjaukset:

- *Tonttien luovutuksesta: omistus- vai vuokraoikeudella ja luovutus ehdot. Erityisesti rakentamattoman tontin edelleenmyyntikielto ja vaatimus rakentamisen aloitus ajasta. Riittävän suuri sakkomaksu, mikäli rakentamisen aloitus viivästyy.*
- *Tonttivarantojen aktivoinnista: luovutusehdot, rakentamiskehotus ja korotettu kiinteistövero. Yli 2 vuotta tyhjänä olleille asuinrakentamisen tonteille/rakennuspaikoille asemakaava-alueilla annetaan rakentamiskehotus. Mikäli kehotusta ei noudateta 3 vuoden kuluessa kunta lunastaa tontin/tontin osan.*
- *Maankäyttösopimuksista*

2. Kittilän kunta perustaa maa-, asunto- ja liikennepoliittisen eli MAL- yhteistyöryhmän.

Ryhmän tavoitteena on tuottaa ajankohtaista tietoa valtion- ja kunnan virastoille, sekä kunnallisille päättäjille. Yhteistyöryhmän tehtäviin tulee sisällyttää aluksi 2 vuoden välein toteutettava kysely, josta nähdään esimerkiksi mille alueille on kysyntää ja minkälaisia tarpeita näihin alueisiin kohdistuu.

Painopistealueina:

- *maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittaminen*
- *yhdyskuntarakenteen toimivuus, joukko- ja rahtiliikenteen edistäminen*
- *asuntomarkkinoiden ja asuntotuotannon kokonaistarpeen edellyttämät toimenpiteet*

- kohtuuhintaisten asuntojen tuottaminen
- elinkeinoelämän tarpeisiin vastaaminen

Yhteistyöryhmän kokoonpanossa ainakin seuraava edustus:

- *Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa, Lapin paikallisyhdistys*
- *PAM Tunturi-Lapin ammattiosasto*
- *Kideve Elinkeinopalvelut*
- *Kittilän yrittäjät*
- *Keski-Lapin Kaivos- ja Metallityöväen ammattiosasto*
- *Agnico Eagle Finland, Kittilän kaivos*
- *Levi Ski Resort*
- *Kunnanjohtaja*
- *Kunnanhallituksen edustaja*
- *Teknisen osaston edustaja*
- *Teknisen lautakunnan edustaja*
- *Rakennusvalvonnan edustaja*
- *Rakennus- ja ympäristölautakunnan edustaja*
- *Vanhus- ja vammaisneuvoston edustaja*
- *Lapin ELY-keskus Liikenne ja infrastruktuuri toimiala*
- *Lapin ELY-keskus Ympäristö ja luonnonvarat toimiala*
- *Väylävirasto*

3. Kittilän kunta hankkii ja ottaa käyttöön sähköisen tontinhakupalvelun.

- *Tontinhakupalveluun laitetaan näkyville kaikki kunnalla myytävänä/vuokrattavana olevat tontit.*
- *Lisäksi palveluun kerätään näkyviin asemakaavoitetut rakentamattomat tontit. Jatkossa rakentamisen aloitusten seuranta on näin helpompaa ja tarvittaviin toimenpiteisiin tonttivarantojen aktivoimiseksi ryhdytään ajallaan.*
- *Rakentamattomien kaavatonttien omistajat voivat nimellistä korvausta vastaan antaa yhteystietonsa palveluun.*
- *Paikkatietoinsinööri ottaa päävastuun sähköisen tontinhakupalvelun hankinnasta ja käyttöönotosta.*

4. Kittilän kuntaan palkataan kaavasuunnittelija vakituiseen työsuhteeseen.

- *Kaavasuunnittelijan tehtäviin kuuluvat yleis- ja asemakaavojen suunnittelu, sekä niihin liittyvien konsulttitoiden ohjaus.*
- *Kaavasuunnittelija osallistuu myös kaavaprosessin kehittämiseen*
- *Kaavasuunnittelija ottaa päävastuun maapoliittisen ohjelman vaimistelusta*

5. Ala-Kittilän asemakaava toteutetaan seuraavasti.

- *Kunta pyrkii ostamaan asemakaava-alueelta kaikki maa-alueet, joilla ei ole käyttökuntoisia rakennuksia, vapaaehtoisin kaupoin. Hankkimalla kaavoitettava maa kunnan omistukseen voidaan maanomistajia kohdella tasapuolisesti riippumatta tulevasta kaavaratkaisusta.*

- *Kaava-alueen toteuttamiseksi voidaan se hyväksyä pienemmissä lohkoissa, käyttää lunastusmenettelyä ja jättää alueita kokonaan pois kaavasta tai käyttää kehittämiskorvausmenettelyä.*
- *Mikäli alueita jätetään kaavan ulkopuolelle maanomistajien toimien perusteella, kunta voi myöhemmin kieltäytyä kaavoituksen käynnistämisestä näille alueille. Lisäksi 1. asemakaavan ulkopuolelle jäävät alueet toteutetaan maankäytösopimuksin, jotka voivat tulla huomattavan kalliiksi.*
- *Kaavaan tulisi sisällyttää ainakin yksi KL-alue esim. Latotien varteen, mihin olisi mahdollista rakentaa n. 2000 neliön liikerakennus parkkialueineen.*
- *Kaava-alueella tulisi olla sopivassa suhteessa AO-tontteja, joista osa soveltuisi paritaloille ja osa omakotitaloille, sekä niiden yhteyteen tulevalle autotalli/talouksrakennukselle.*
- *AO-tonttien rakennusalue ja harjan suunnat tulee määrittää tarkemmin.*
- *Kaavaan tulee saada sovitettua myös AR-tontteja.*
- *Kunta ostaa MT-alueet ja vuokraa ne maatalouskäyttöön. MT-alueet tulee pitää vuokraajan toimesta maisemallisesti siistissä kunnossa. Mikäli maataloustoiminta MT-alueella päättyy, kunta voi purkaa vuokrasopimuksen ja muuttaa tarvittaessa alueen käyttötarkoitusta.*
- *Kevyenliikenteen väyliin ja niiden helppokulkuisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.*

6. *Kaavoituksen konsulttitöiden kilpailutusta muutetaan.*

- *Kilpailutukset tehdään jatkossa pisteyttämällä*
- *Laatupisteiden määrä tulisi olla vähintään puolet hankinnan maksimipistemäärästä*
- *Laatuun vaikuttavia tekijöitä:*
 - *toimitus- tai toteutusaika*
 - *hankintasopimuksen toteutukseen osoitetun henkilöstön pätevyys ja kokemus*
 - *sekä toteutukseen osoitetun henkilöstön määrä*
 - *aikaisempi kokemus tarjoajasta voi laskea pisteitä*
 - *paikallistuntemus*
 - *referenssit eli kuinka osoitettu henkilöstö on suoriutunut aikaisemmin tarjousta vastaavista kaavoista”*

Päätös

Puheenjohtaja totesi, että aloite kirjataan pöytäkirjaan ja lähetetään valmisteltavaksi kunnanhallitukselle.