



Keminmaan kunnan maapoliittinen ohjelma 2021 - 2024

Valtuusto 30.3.2023 § 25

Sisällys

1. JOHDANTO
2. HISTORIAA, LÄHTÖKOHDAT
3. KUNNAN MAAPOLITIIKAN TAVOITTEET
4. MAAPOLITIIKAN KEINOT
 - 1) Maan hankinta ja luovutus
 - 2) Yksityisen maan kaavoittaminen, sopimukset
 - 3) Kunnan maaomaisuus ja sen hallinta
 - 4) Asemakaavojen toteutumisen edistäminen
 - 5) Periaatteet suunnittelutarveratkaisuissa ja poikkeuslupapäätöksissä
5. KAAVA- JA TONTTITILANNE
6. MAAPOLIITTISET LINJAUKSET YLEISELLÄ TASOLLA
7. MAAPOLIITTISET LINJAUKSET VUOTEEN 2024
8. MAAPOLIITTINEN PÄÄTÖKSENTEKO

Liite 1: Ohjeellinen mitoitusperuste kantatilamitoitukseen Keminmaan kunnassa





1. JOHDANTO

Maapoliittinen ohjelma on asiakirja, josta ilmenevät ne keinot ja toimintatavat, joita kunta maapoliittisena toimijana käyttää.

Maapoliittisen ohjelman laatiminen on osa kunnan strategista suunnittelua. Maapoliittisessa ohjelmassa linjataan maapolitiikan ja maankäytön tavoitteet, periaatteet sekä ohjelman toteutuksessa käytettävät keinot.

- maanhankinnan periaatteet
- maan luovutuksen periaatteet
- maankäyttösopimusten käytön periaatteet
- kaavojen toteuttamisen varmistamisen periaatteet ja toimenpiteet
- maapolitiikan päätöksenteko- ja valmisteluorganisaatio
- maapolitiikan tarvitsemat resurssit

Keminmaan kunnan maapoliittinen ohjelma on työväline, jolla varmistetaan ja luodaan edellytykset suunnitella ja toteuttaa pitkäjänteisesti kunnan maankäyttöä, rakentamista ja muuta toimintaa.

Maapolitiikan tavoitteena on, että vältetään ongelmilta ja ristiriidoilta kunnan maankäytössä ja kaavoituksessa ja edistetään yhtenäisen, kustannustehokkaan ja toimivan yhteiskuntarakenteen luomista, kunnalle syntyvien investointien kannattavuutta ja maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.

Maapolitiikalla pyritään myös luomaan edellytyksiä kunnan tasapuoliselle kehittämiselle ja elinvoiman parantamiselle.



2. HISTORIAA, LÄHTÖKOHDAT

Keminmaan kunnan ensimmäiset rakennuskaavat ovat 1960-luvulta. Laurilan alueen kaavoitus onnistui, koska maapohjan omisti valtaosin hankkeeseen myötämielisesti suhtautunut Keminmaan seurakunta. Aluetta laajennettiin 1970 – 1980 –luvuilla.

Lautiosaaren taajaman kaavaa voi pitää hyvänä esimerkkinä huonosti toteutuneesta kaavoituksesta: 1970-luvulla parannellun kaava-alueen kunnallistekniikka rakennettiin valtaosin kaavan mukaisesti, mutta asutus toteutui hyvin vaillinaisesti. Alue kaavoitettiin yksityisten maille ilman minkäänlaisia sopimuksia/sitoumuksia rakentamisen toteuttamisesta.

Jo vuonna 1964 kunnanvaltuusto oli tehnyt maa- ja tonttipolitiikasta periaatepäätöksen laajojen, keskeisten raakamaa-alueiden ostamisesta kunnalle asuin- ja muuta rakentamista varten. Periaatepäätöksen avittamana toteutettiin aikanaan Palvelualue sekä Lassilan, Jokisuun ja myöhemmin Pörhölän asuin-alueet.

Systemaattinen raakamaan hankinta katkesi välillä, mutta 2010-luvun alkupuoliskolta alkaen on hankintaa toteutettu määrätietoisesti ja kunta on ostanut tai vaihtanut vapaaehtoisilla kaupoilla yli 60 hehtaaria raakamaata yleiskaava-alueilta.

Ostoissa on noudatettu alueellista tasahintaperiaatetta, mikä on edesauttanut kauppojen syntymistä. Myyjät ovat uskaltaneet myydä tietäen, että tänään ja huomenna hinta on sama itselle ja naapurille. Kaupoissa on huomioitu paitsi maapohja myös tilan tai määräalan puuston arvo, mikä sekin on tasapuolista ja herättänyt luottamusta myyjäpuolella.

Näiden maanhankintojen turvin pystyttiin aloittamaan Rajakankaan uuden yrityspuiston kaavoitus, joka saatiin valituskierrosten jälkeen lainvoimaiseksi 31.3.2020. Alueella on käynnissä kunnallistekniikan rakentaminen. Yrittäjät pääsevät rakentamaan vuoden 2021 aikana.

Keminmaan väestö oli huipussaan vuonna 1995, jolloin kuntalaisia oli 9411 henkeä. Huippulukemasta on tultu tasaisesti alaspäin. 31.12.2022 Keminmaan kunnan asukasluku oli 7750 henkeä.

Väestöstä valtaosa asuu Kemijoen länsipuolella Laurila-Keminsuu-Kallinkangas –alueella (32,7 %) tai Lassila-Isohaara-Jokisuu-Pörhölä –alueella (29,5 %). Lautiosaaren postinumeroalueen osuus väestöstä on 23,7 %, Liedakkalan 5,2 % ja Törmän, Itäkoski-Länsikosken, Viitakosken ja Maulan yhteensä 7,9 %. Puuttuva 1 % on kuntalaisia, mutta asuvat muualla, esim. laitoksissa ulkopaikkakunnalla.

Väestöstä 53,6 % on työikäisiä, 20,4 % alle 18-vuotiaita ja 30,0 % yli 65-vuotiaita. Yli 65-vuotiaiden osuus koko väestöstä on 8,2 % suurempi kuin vuonna 2017 aiemman ohjelman laatimisen aikaan. Vuodesta 2018 alkaen kuolleisuus on ollut reilusti suurempaa kuin syntyvyys. Voi olettaa, että ero tulee kasvamaan entisestään ja kunnan väkiluku pienenemään jatkossakin, ellei poismuuttoa saada hillittyä ja kuntaan muuttoa tehostettua.

Edellisellä ohjelmakaudella kunnasta muutto oli joka vuosi selvästi suurempaa kuin kuntaan muutto. Vuonna 2022 kuntaan muutti 278 henkeä ja pois 399 henkeä ja vuonna 2021 kuntaan muutti 226 henkeä ja pois 367 henkeä.



Kunta sijoittuu liikenteellisesti vilkkaaseen solmukohtaan, hyvien yhteyksien varrelle Kemin ja Tornion kaupunkien väliin. Se on etu, mutta taajamarakenteelliselta ja maankäytölliseltä kannalta taajamien läpi kulkevat moottoritie, rautatie ja Kemijoki ovat ongelmallisia. Varsinkin kaksi kunnan läpi kulkevaa rataa vaikeuttaa mm. niitä ylittävien reittien suunnittelua ja toteutusta.

Rakentamisen huippu kunnassa ajoittui 1970-luvulle ja 1980-luvun alkupuoliskolle. Huippuvuonna 1974 valmistui kaikkiaan 213 uutta asuntoa, vuonna 2022 enää 6.

Omakotitonttien rakentaminen on taas viime vuosina virinnyt hyvän tonttitarjonnan myötä. Hyvänä esimerkkinä käy vuonna 2020 rakennetun Ahomansikantien alue, jonka yhdeksästä tontista varattiin nopeasti seitsemän. Vuonna 2020 myönnettiin uusia yhden asunnon rakennuslupia 18 kappaletta.

Myös kunnan liike-, teollisuus- ja palvelurakentamiseen on saatu uusia mahdollisuuksia Rajakankaan yritystuon myötä. Vanha 120 hehtaarin Palvelualue alkaa olla täynnä.



3. KUNNAN MAAPOLITIIKAN TAVOITTEET

Maapolitiikan tavoitteena on yhtenäinen, kustannustehokas ja toimiva yhdyskuntarakenne. Yhdyskuntarakenne ja maankäytön ratkaisut vaikuttavat palvelutuotannon kustannuksiin kaikilla palvelusektoreilla. Onnistunut maapolitiikka mahdollistaa alueen kilpailukyvyn kehittämisen.

Maapolitiikan keskeinen tavoite on, että kunnan tarvitsema maa saadaan käyttöön suunniteltuna ajankohtana oikeaan hintaan. Hinnat neuvotellaan ja päätetään alueellisesti.

Aktiivisella maa- ja kaavoituspolitiikalla turvataan perusta kunnan kasvulle ja kehitymiselle ja varmistetaan kuntalaisille monipuoliset ja viihtyisät asumisvaihtoehdot ja elinkeinoelämälle hyvä toimintaympäristö.

Maapolitiikalla tuetaan kunnan elinkeino- ja palvelustrategiaa, varmistetaan kohtuuhintainen, monipuolinen ja riittävä tonttitarjonta ja pidätetään kunnalle kunnan tekemistä toimenpiteistä aiheutuva maan arvon nousu. Kunnan maapolitiikassa otetaan huomioon väestörakenteen muutos ja sen vaikutus rakentamiseen.





4. MAAPOLITIIKAN KEINOT

1) Maan hankinta ja luovutus

Kunta on hankkinut ja hankkii jatkossakin aktiivisesti raakamaata vapaaehtoisilla kaupoilla tai vaihdoilla varmistaakseen tarvittavan asunto- ja työpaikkatuotannon. Hankinta kohdistetaan etupäässä taajamien laajennusalueille ennen asemakaavoitusta.

Vapaaehtoinen kauppa tai vaihto on kunnan ensisijainen hankintakeino. Maanhankinnoissa noudatetaan johdonmukaista, kohtuullista hintatasoa.

Raakamaan hintataso määritellään aluekohtaisesti aiemmin toteutuneiden maakauppojen pohjalta. Kunnan kullakin alueella maksama hinta vahvistetaan etukäteen valtuustossa.

Vaikka kunnanhallitus päätti edellisellä ohjelmakaudella jättää käyttämättä etuosto-oikeuttaan, pidetään se lain sallimana maanhankintakeinona edelleen työkalupakissa.

Kunta voi harkita myös Maankäyttö- ja rakennuslain (99, 100 §) mahdollistamaa lunastusta, mikäli kunnan kehityksen kannalta strategisesti tärkeitä alueita ei saada hankittua vapaaehtoisin kaupun tai kaavoitusta turvattua muilla keinoin.

Kunta markkinoi jatkuvasti vapaita, rakennettavissa olevia tonttejaan kunnan internet-sivulla, erilaisten tapahtumien yhteydessä sekä suunnatuilla markkinointikampanjoilla.

Omakotitontit (AO, AP) ovat jatkuvasti varattavissa vuodeksi kerrallaan. Varauksesta peritään varausmaksu kulloinkin voimassa olevan hinnoittelun mukaisesti. Varausmaksu hyvitetään ensimmäisestä vuokrasta. Viranhaltija voi tarvittaessa jatkaa varausta samalla varausmaksulla yhdeksi vuodeksi. Vuokrasopimus laaditaan enintään 50 vuodeksi. Vuokra on 6 % myyntihinnasta sidottuna elinkustannusindeksiin, ja tontin saa halutessaan lunastaa, kun rakentaminen on toteutettu. Myös asuinrakennuskäyttöön tulevilla rivitalotonteissa sovelletaan samoja periaatteita.

Liike-, palvelu-, teollisuus-, kerros- ja Y-tontit luovutetaan kunnanhallituksen vuokrauspäätöksessä päättämällä luovutusehdoin. Vapaat tontit ovat jatkuvasti varattavissa vuodeksi voimassa olevan hinnoittelun mukaista varausmaksua vastaan. Viranhaltija voi tarvittaessa jatkaa varausta samalla varausmaksulla yhdeksi vuodeksi. Vuokra-aika on enintään 50 vuotta ja elinkustannusindeksiin sidottu vuokra 9 % myyntihinnasta. Tontin saa halutessaan lunastaa rakentamisen toteuduttua.

Kunnassa on erillinen ohje tonttien myymisestä ja vuokraamisesta hintamäärittelyineen.



Kunnan luovuttamien tonttien hintataso määritellään vuosittain talousarviokäsittelyn yhteydessä.

Kunnan omistukseen muualta siirtyvän valmiiksi kaavoitetun tonttimaan luovutushinta ja luovutusehdot määritellään aina tapauskohtaisesti valtuustossa.

Asuntotonteilla periaatteena on, että yhdelle rakentajalle luovutetaan vain yksi tontti, jolle asetetaan omakotitalon rakentamisvelvoite. Poikkeuksena voidaan pitää sitä, ettei naapuritontti kiinnostaisi jostain poikkeuksellisesta syystä muita rakentajia (rakennettavuus, koko, muoto...). Päätökset tehdään aina tapauskohtaisesti.

Kaavan mukaisia yleisiä alueita (esim. viheralueet) ei myydä ilman kaavamuutosta.

Erityistä arvoa omaavat rakennustontit sekä metsä- ja maatalousalueet, joihin kunnalla ei ole käyttöä, myydään käypään hintaan huutokaupalla tarjousten perusteella.

Samoin menetellään tyhjäksi jäävien kiinteistöjen kanssa.

Tarvittaessa käyvän hinnan määrittelyssä käytetään ulkopuolisia asiantuntijoita.

2) Yksityisen maan kaavoittaminen, sopimukset

Kunnan ensisijaisena tavoitteena on hankkia ennen kaavoitusta raakamaa kunnan omistukseen.

Yksityisomistuksessa olevien maiden kaavoittaminen on perusteltua, kun sillä tavoitellaan kunta-rakenteen eheyttämistä tai pienet alueet liittyvät luontevasti kunnan kaavahankkeisiin.

Kaavamuutostilanteissa yksityisen maanomistajan kanssa sovitaan asemakaavan toteuttamiseen liittyvistä seikoista ja kustannuksista maankäyttösopimuksin. Niissä määritellään osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista.

Asemakaavoituksen käynnistämissopimus (MRL 91 b §) voidaan laatia ennen kaavoitustyön alkamista tai sen alkuvaiheessa. Siinä sovitaan maanomistajan ja kunnan välillä hankkeen käynnistämisestä, kaavoituksen kustannuksista ja niiden jakamisesta.

Maankäyttösopimus (MRL 91 b §) laaditaan siinä vaiheessa, kun kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavan sisällöstä ei sopimuksella voida sopia. Niillä maanomistajilla, jotka saavat kaavoituksesta merkittävää maan arvon nousua, on velvollisuus osallistua kaavan toteutuksen kustannuksiin.



Jos kaavoituksesta merkittävää hyötyä saavan maanomistajan kanssa ei päästä sopimukseen kaavoituksen kustannusten jakamisesta, voi kunta kaavan hyväksymisen jälkeen päättää **kehittämiskorvauksen** (MRL 91 c §) käynnistämisestä.

Sen perusteena on kaavan toteuttamisen suunnittelu-, rakentamis- ja hankintakustannukset ja se voi olla maksimissaan 60 % asemakaavasta johtuvasta tontin arvon noususta.

3) Kunnan maaomaisuus ja sen hallinta

Keminmaan kunta omistaa maa- ja vesialueita yhteensä noin 1061 ha. Maa- ja vesialueiden tase-arvo on 9.051.172,16 euroa (31.12.2021). Maa-alueiden kautta kunta on myös iso osakas Kirkonkylän osakaskunnassa (0,582648/3,916700) ja osakas Lautiosaaren jakokunnan vesialueissa (0,166700/7,50000).

Maaomaisuus jakautuu vuokrattuihin asuin-, teollisuus- ja palvelualueen tontteihin, yleisiin alueisiin, raakamaahan ja maa- ja metsätalousmaahan.

Kunnalla on vuokramiehiä yhteensä 548 kpl. Voimassa olevia metsästysvuokrasopimuksia on lisäksi 5. Kunnan maanvuokratulot olivat 1 340.203,43 euroa (31.12.2021).

Maa-alueita vuokrataan ja luovutetaan kohdassa 4.1 määritetyin tavoin.

Iso osa kunnan metsävarallisuutta siirrettiin edellisellä ohjelmakaudella uuteen perustettuun Keminmaan yhteismetsään 241-874-3-1 tai käytettiin vaihtomaana. Yhteismetsän kokonaispinta-ala on 1291,5 ha ja kunnan omistusosuus 18,288/100.

Metsäpalstoja käytetään jatkossakin mahdollisuuksien mukaan vaihtomaana raakamaa-alueiden hankinnassa. Pienempiä, yksittäisiä, hajallaan olevia palstoja voidaan ohjelmakaudella myydä huutokaupalla halukkaille.

4) Asemakaavojen toteutumisen edistäminen

Kunnalla on maankäyttö- ja rakennuslain perusteella mahdollisuus antaa rakentamiskehoitus yksityisen omistamalle, vajaasti rakennetulle rakennuspaikalle. Jos kehotusta ei noudateta kolmen vuoden kuluessa, on kunnalla oikeus lunastaa asemakaavan mukainen tontti. Rakentamiskehoitusta voidaan käyttää tilanteessa, jossa kaava-alueen tehokas hyödyntäminen ei toteudu yksittäisen maanomistajan toimista johtuen.

Korotettu kiinteistövero voidaan määrätä vähintään vuoden voimassa olleen asemakaava-alueen rakentamattomalle rakennuspaikalle. Vero on vähintään 2,00 ja enintään 6,00. Keminmaassa vero on 4 %.

Maankäytösopimukset, kehittämiskorvausjärjestelmä, kehittämisaluemenettely (MRL 15 luku) ja rakennuskielto ovat myös kaavan toteutumista edistäviä keinoja.

Näitä keinoja käytetään kehitettävän maa-alueen suunnittelun edistämiseksi.



5) Periaatteet suunnittelutarveratkaisuissa ja poikkeuslupapäätöksissä

Suunnittelutarveratkaisua käytetään pääsääntöisesti silloin, kun rakennetaan asemakaava-alueen ulkopuolelle.

Suunnittelutarveratkaisu on vaihtoehto tilanteessa, jossa maankäyttöä ei ohjata kaavalla ja tarvitaan tarkempaa suunnittelua.

Suunnittelutarveratkaisulla voidaan ratkoa muitakin maankäyttöön ja rakentamiseen liittyviä kysymyksiä kuin vain asuinrakentamiseen liittyviä.

Suunnittelutarveratkaisun käyttäminen voi tuoda kunnalle veloitteen toteuttaa erinäisiä palveluita.

Poikkeuslupa

Poikkeuslupaa voidaan käyttää pääsääntöisesti kaikissa tapauksissa, joissa poiketaan Maankäyttö- ja rakennuslain säädöksistä.

Rantarakentamisen poikkeuslupien päätöksenteossa käytetään perusteena muun muassa ns. kantatilamitoitusta. Mitoitusluvut määritellään alueittain. Mitoitusluvun suuruuteen vaikuttaa kunnallistekniikan saatavuus ja muut mahdolliset kyseisellä alueella vaikuttavat seikat. Tiheästi rakennetuilla kyläalueilla pyritään poikkeusluvut ratkomaan muilla kuin kantatilamitoituksen perusteilla.

Alueittaisessa kantatilamitoituksessa käytettävistä ohjeellisista mitoitusluvuista päättää valtuusto tämän ohjelman liitteen 1 mukaisesti.

Mitoitusperusteiden alueittainen tarkentaminen tulee suunnitella ja ohjeistaa maapoliittisen ohjelman toteuttamisesta saatavien kokemusten perusteella. Tarkentamisessa voidaan tarvittaessa hyödyntää ulkopuolista asiantuntijuutta.





5. KAAVA- JA TONTTITILANNE

Keminmaahan on laadittu yleiskaava vuonna 1979.

Uusi, oikeusvaikutteinen yleiskaava, laadittiin noin 2630 hehtaarin suuruiselle alueelle vuonna 2003. Nykyinen asemakaavoitus pohjautuu pitkälti siihen.

Yleiskaavan tarkistus- ja laajennustyö tulisi käynnistää piakkoin. Näin luodaan myös maanhankinnalle hyvät edellytykset, kun kunnan ydinalueilla on ajantasainen, oikeusvaikutteinen yleiskaava.

Asemakaavoitettua aluetta kunnassa on noin 946 hehtaaria. Tästä reilut 773 hehtaaria on Kemijoen länsipuolella Laurilan, Kallinkankaan, Palvelualueen, Isohaaran, Pörhölän ja Jokisuun alueella.

Joen länsipuolella Pölhössä on kaavoitettua noin 60 hehtaaria ja Lautiosaaren keskustassa noin 113 hehtaaria. Viimemainittu kaava on valtaosin 1970-luvulta ja erittäin hajanaisesti ja vaillinaisesti toteutunut. Alueen kaava vaatisi uudistamista, mutta ongelmaksi tulee yksityinen maanomistus.

Kunnan tonttivaranto on kaikilta osin hyvä. Liike-, teollisuus- ja toimitilarakentamisen osalle saatiin reilusti helpotusta Rajakankaan yrityspuiston kaavan myötä. Alueella on KTY-tontteja (toimitilarakennukset) 73 265 m², josta 24.2.2021 varaamatta 31 747 m². Erilaisia T-tontteja (teollisuus-, varastointi-, logistiikka) on yhteensä 263 632 m², josta vapaana 219 549 m².

Vanhalla palvelualueella on vapaana yhteensä 26 842 m² K-, KTY- tai T-aluetta, joka koostuu hajanaisista, erisuuruisista kappaleista. Lisäksi Isohaaran alueella on vapaana K-aluetta 35 472 m² ja KL-aluetta 9 688 m².

Omakotitonttienkin osalta tonttivarantoa riittää useiksi vuosiksi (1.3.2023). Keskustan ja Kallinkankaan alueella kunnalla on tosin vain kuusi vapaata tonttia, mutta Keminmaan seurakunnan Kallinkankaan tontit lisäävät tarjontaa.

Pölhössä vapaita, heti rakennettavissa olevia tontteja on 18, Pörhölässä 28 ja Jokisuulla 38. Lisäksi Pörhölässä on kaavallisesti valmiita tontteja 55 ja Jokisuulla kunnallistekniikkaa vailla olevia 54. Pörhölänpuutaan ja Lassilan alueilla tonttitarjontaa on myös Arinalla ja Kirkonkylän osakaskunnalla.

Liedakkalassa Niemi-Niemelän alueella on heti rakennettavissa 7 tonttia ja Kotikummuntien alueella 6 tonttia. Tarjontaa on myös muualla haja-asutusalueella Ilmolassa sekä Itä- ja Länsikoskella.



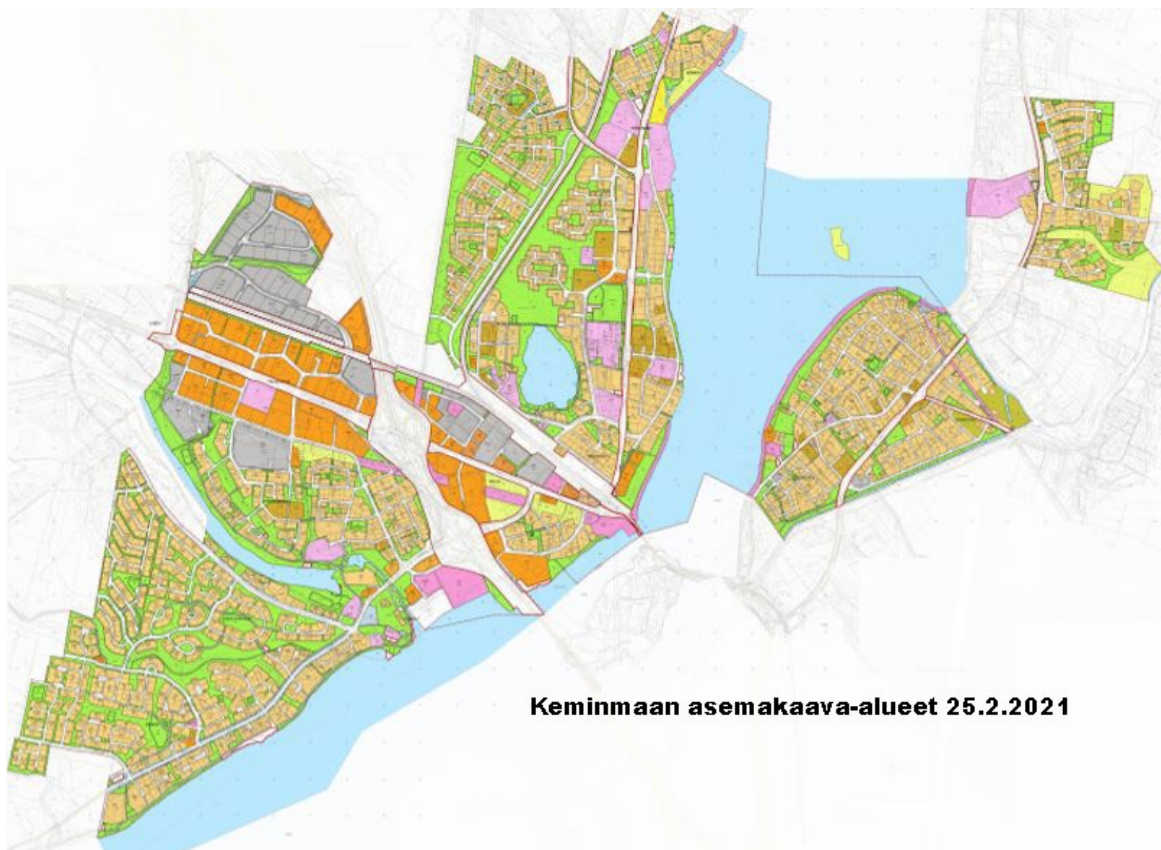
6. MAAPOLIITTISET LINJAUKSET YLEISELLÄ TASOLLA

Yleiset tavoitteet taajama-alueella

Tavoitteena taajama-alueilla on laajentaa asemakaava-alueita hyväksytyn yleiskaavan mukaisille alueille siten, että kaavat ovat lainvoimaisia vähintään vuosi ennen tonttien luovutusta ja kunnallistekniset suunnitelmat ja verkostot ovat valmiina ennen tonttien luovuttamista rakentajille. Tavoitteena on, että taajamasta muodostuu houkutteleva asuin- ja liiketoimintapaikka, jossa ympäristö on viihtyisä ja hoidettu.

Tonttitarjonnan tulee olla markkinahintaista ja monipuolista. Sen tulee tyydyttää kysyntää ja vastata erilaisia tarpeita.

Alueiden yleis- ja asemakaavat tulee pitää ajan tasalla. Yksityisten omistamat rakentamattomat tontit tulee saada rakentamisen piiriin kartoittamalla tyhjät tontit ja lähestymällä omistajia neuvoen esim. tonttipörssin hyödyntämismahdollisuuksista.





Yleiset tavoitteet haja-asutusalueella

Tavoitteena haja-asutusalueella on ohjata rakentamista suunnittelutarveratkaisujen ohella oikeusvaikutteisilla yleiskaavoilla siten, että se on yhdyskuntarakenteen ja ympäristön kannalta hallittua, eikä rajoita maa- ja metsätalouden harjoittamista.

Rantarakentamista koskevassa yleiskaavassa tulee huomioida vesi-, viemäri- ja sähköverkkojen tarpeet.

Tarvittaessa voidaan kyläalueille laatia eri päätöksiin ns. kyläkaavoja, joissa rakentaminen osoitetaan tontteittain asemakaavan tapaan kuitenkin ilman asemakaavan oikeusvaikutuksia. Näillä alueilla rakentamisoikeus ratkaistaan suunnittelutarveratkaisulla.

Tavoitteena on, että haja-asutusalueet säilyvät asuttuina ja elinvoimaisina. Haja-asutusta tuetaan yhtenä asumisen vaihtoehtona mm. pitämällä yllä tonttipörssiä, josta rakentajat saavat tietoa tarjolla olevista vaihtoehdoista. Haja-asutusalueiden tiestön kunnossapitoa tuetaan yksityistielain puitteissa resurssien mukaan. Pyritään etätyön tekemisen mahdollistamaan infrastruktuuriin kaikilla kunnan osa-alueilla. Alueiden osayleiskaavat tulee pitää ajan tasalla.



7. MAAPOLIITTISET LINJAUKSET VUOTEEN 2024

Maapoliittisella ohjelmakaudella (2021-2024) käynnistetään osin vanhentuneen keskusta-alueen yleiskaavan tarkistus- ja laajennustyö. Työssä huomioidaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, voimassa oleva maakuntakaava ja muut kaavan sisältövaatimukset. Tavoitteena on, että yleiskaavan tarkistaminen on suoritettu ohjelmakauden loppuun mennessä.

Asemakaavoitusta laajennetaan ja päivitetään yleiskaavan pohjalta.

Ranta- ja haja-asutusalueiden rakentamista helpottavan rantayleiskaavoituksen tarve harkitaan, ja jos se katsotaan tarpeelliseksi, käynnistetään hanke siten, että kaavatyö on valmis ohjelmakauden loppuun mennessä.

Kaavoituksessa kiinnitetään erityishuomiota rakennetun ympäristön ja kulttuuriympäristön asettamiin vaatimuksiin.

Otetaan huomioon matkailun kasvu ja sen mahdollisesti tuomat liiketoimintamahdollisuudet.

Taajama-alueen asuinalueiden laajentamiseen ei ohjelmakaudella ole välitöntä tarvetta. Ensisijaisena tavoitteena on olemassa olevan kaavoituksen toteuttaminen tehostamalla kunnallistekniikan piirissä olevien tonttien rakentamista.

Jos asuntorakentaminen vilkastuu odottamattoman paljon, tulee kaavoitukseen ja raakamaan hankintaan kiinnittää huomiota ainakin Pörhölän alueella ja myös Kallinkankaan pohjois- ja eteläosassa, missä kunnalla on raakamaan omistusta jo entuudestaan.

Uusia asuinalueita kaavoitettaessa laaditaan ennusteet päivähoidon ja koulujen resurssitarpeista.

Asuin-, liike-, teollisuus- ja palvelualueiden asemakaavoitusta ja tonttien riittävyyttä seurataan herkillä otteella ja reagoidaan heti, jos aihetta ilmenee.

Asemakaavoitusta varten yleiskaavan pohjalta hankittava raakamaa pyritään hankkimaan ensisijaisesti vapaaehtoisilla kaupoilla. Muitakin hankintakeinoja voidaan käyttää, jos vapaaehtoiseen kauppaan ei päästä ja kohde on maankäytöllisesti merkittävä.

Mikäli maa-aluetta ei saada kunnan omistukseen ja maanomistajan kanssa ei päästä yhteisymmärrykseen maankäyttösopimuksesta, voidaan käyttää lain suomia, kohdissa 4.1 ja 4.4 mainittuja keinoja.



Raakamaan hintataso pyritään pitämään kohtuullisella tasolla ja vakaana. Maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti.

Valmiiden tonttien myynti-/vuokraushinnat pidetään kohtuullisina ja kilpailukykyisinä investointien kustannukset huomioiden.

Raakamaan hankintaa varten varataan talousarvioon vuosittain määräraha.

Kunnan raakamaan hankinta kohdistuu ohjelmakaudella ensisijaisesti Rajakankaan alueelle.

Raakamaata hankitaan tapauskohtaisesti myös muilta strategisilta alueilta, mikäli sitä on kohtuullisin ehdoin saatavissa.

Haja-asutusalueiden kylien tonttitarjontaa pyritään tehostamaan alueilla missä on valmis kunnallistekniikka.



8. MAAPOLIITTINEN PÄÄTÖKSENTEKO

Valtuusto päättää maan hankinnasta ja myynnistä, raakamaan hintatasosta samoin kuin kaavatonttien vuokra- ja luovutushinnoista. Tavoitteena on kattaa tonttituotannon kustannukset tonttien myynnistä ja vuokrauksesta saatavilla tuloilla.

Valtuusto päättää yleiskaavan sekä maapoliittisen ohjelman kautta yleisistä periaatteista, joita kunnanhallitus ja virkamiehet toteuttavat. Valtuusto hyväksyy vaikutuksiltaan merkittävämät asemakaavat.

Kunnanhallitus päättää kaavoituksesta, hyväksyy vaikutuksiltaan vähäiset asemakaavat ja päättää liike-, palvelu-, teollisuus-, kerros-, rivitalo- ja Y- tonttien samoin kuin muiden maa-alueiden vuokrauksesta sekä myös myynnistä tai ostosta valtuuston määäämissä rajoissa.

Kunnanjohtaja päättää etuostolain 21 §:n mukaisista päätöksistä (kv 24.10.2011 § 94).

Maanmittausinsinööri toimii kunnan kaavoittajana, laatii maankäyttö- ja vuokrasopimukset, kauppakirjat ja päättää omakotitonttien varaamisesta, vuokraamisesta ja myynnistä (kv 24.10.2011 § 94 ja hallintosääntö 14.11.2019).

Liite 1:

Ohjeellinen mitoitusperuste kantatilamitoitukseen Keminmaan kunnassa.

Rantarakentamisen poikkeuslupaharkinnassa rakentamisen mahdollisuuksia arvioidaan mm. kantatilamitoituksen kautta. Kantatilamitoituksen tarkoituksena on maanomistajien tasapuolinen kohtelu sekä suunnitteluvaran mahdollistaminen tulevaa maankäyttöä varten. Mitoitusluku kuvaa rakennuspaikkojen määrää muunnetulla rantaviivakilometrillä.

Usean verrokkikunnan osayleiskaavaselvitysten vertailuun perustuen tilakohtainen mitoituslukema voi Keminmaassa vaihdella välillä 0 - 14.

Nolla-alueita ovat mm. maaperältään rakennuskelvottomat alueet, alueet, joilla on erityisiä ympäristöarvoja ja tulva-alueet.

Korkeimman lukeman alueita ovat sellaiset taajamien liepeillä olevat alueet, joiden kaavoittaminen on pirstoutuneen yksityisen kiinteistöomistuksen takia kallista, hyödyttöä ja hankalaa, mutta joiden tiheä rakentaminen kehittää ja tukee kyläkuva ja -rakennetta.

Alueet, joissa mitoituslukema voi olla lähellä ylärajaa, ovat Keminsuu, osa Liedakkalan kylän aluetta, Akkunusjokivarsi Ketolanperällä ja Lautiosaaren pohjoispuolinen jokivarsi. Lisäperusteena korkeammalle mitoitusluvulle on palvelujen läheisyys sekä alueilla oleva viemäriverkosto.

Muiden jokivarsikylien alueella, jotka ovat viemäriverkon piirissä, mitoituslukema voi olla pääsääntöisesti enintään 10. Käytettävä mitoituslukema mahdollistaa kauniin nauhamaisen kyläkuvan, mutta jättää kuitenkin tilaa mahdollisille myöhemmille kaavallisille ja kunnallisteknisille tarpeille.

Ilman viemäriä olevien jokivarsikylien alueilla samoin kuin Akkunus- ja Kaakamojokivarsilla mitoituslukema on pääsääntöisesti enintään 8.

Pörhölänputaan ja Kemijokisuun kaavan ulkopuolisille alueille ei määritetä mitoituslukemaa, vaan alueiden tarkempi tarkastelu tehdään yleiskaavauudistuksen/asemakaavoituksen kautta.

Esitetyt mitoituslukemat ovat ohjeellisia lähtökohta-arvoja. Jokainen poikkeuslupahakemus tutkitaan erikseen ja ratkaisu tehdään tapauskohtaisesti käyttäen ohjeena maapoliittista ohjelmaa ja sen liitettä 1. Poikkeamislupapäätöksen tekee Keminmaan kunnan hallintosäännössä nimetty viranomainen, tällä hetkellä tekninen lautakunta.