

Maapoliittinen ohjelma 2024–2032

KH 28.10.2024 § 223
KV 11.11.2024 § 56

RAHUA



SISÄLLYSLUETTELO

RANUAN MAAPOLIITTINEN OHJELMA

1. Johdanto	4
2. Maapoliittiset keinot	5
2.1. Maanhankinnan periaatteet	6
2.2. Vapaaehtoinen kiinteistökauppa	7
2.3. Maanvaihto	7
2.4. Lunastaminen ns. ensimmäisen asemakaavan yhteydessä	8
2.5. Asemakaavan yleisten alueiden lunastaminen ilman erityistä lupaa	9
2.6. Lunastuslupa perustuva lunastus	10
2.7. Kunnan oikeus yksityisen tien alueeseen	11
2.8. Etuosto	11
2.9. Maankäytösopimukseen liittyvät korvausperiaatteet	12
2.10. Kehittämiskorvaus	13
2.11. Asemakaavojen toteutumisen edistäminen	13
2.11.1. Korotettu kiinteistövero	13
2.11.2. Rakennuskielto kaavan laatimiseksi	15
2.11.3. Rakentamiskehotus	15
2.12. Kunnan omistamien asuin-, liike-, teollisuustonttien ja yleisten alueiden vuokraus-, myynti- ja lunastusperiaatteet	18
2.12.1. Yleiset ehdot tonttien ja maa-alueiden luovutukselle	18
2.12.2. Asuintonttien luovutus	18
2.12.3. Liiketonttien luovutus	19
2.12.4. Teollisuustonttien luovutus	19
2.12.5. Yleisten tonttien luovutus	19
2.12.6. Vapaa-ajan asumisen tontit	19
2.12.7. Matkailun tarpeisiin kaavoitettujen tonttien ja rakennuspaikkojen luovutus	19
3. Kaavoitus, kaavojen toteuttaminen ja haja-asutusalueilla tapahtuva rakentaminen	21
3.1. Kaavoituksen käynnistäminen	21
3.2. Kaavoituksen maksut	22
3.2.1. Yleiskaavat	22
3.2.2. Tuulivoimaosayleiskaavat	22
3.2.3. Muut energiantuotantoa varten laadittavat yleiskaavat	23
3.2.4. Asemakaavat	23

3.2.5.	Ranta-asetmakaavat	23
3.2.6.	Kaavoitusprosessin keskeyttäminen	23
3.2.7.	Oikeusvaikutteisten osayleiskaavojen toteuttamiseen liittyvät vastuut ja velvollisuudet ..	23
3.3.	Vesihuoltolaitoksen toiminta-alue.....	24
3.4.	Periaatteet haja-asutusalueella tapahtuvaan rakentamiseen	24
3.5.	Vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyväksi asunnoksi	25
3.6.	Rakennuksen purkaminen	28
3.7.	Purkukehotuksen käytön periaatteet	29
3.7.1.	Uhkasakko.....	30
3.7.2.	Teettämisuuhka.....	31
4.	Uusien suojelualueiden perustamisen periaatteet	32
5.	Metsämaiden hoidon periaatteet	33
6.	Suhangon kaivoshankkeen vaikutus	33

*FCG Finnish Consulting Group Oy ("FCG") on laatinut tämän raportin FCG:n asiakkaan ("Asiakas") toimeksiannon ja ohjeiden mukaisesti. Tämä raportti on laadittu FCG:n ja Asiakkaan välisen sopimuksen ehtojen mukaisesti. **FCG ei ole vastuussa tästä raportista tai sen käytöstä suhteessa mihinkään muuhun tahoon kuin Asiakkaaseen.***

Tämä raportti voi perustua kokonaan tai osaksi kolmansien osapuolten FCG:lle antamiin tietoihin tai julkisiin lähteisiin ja näin ollen tietoihin, joihin FCG:llä ei ole ollut vaikutusmahdollisuuksia. FCG toteaa nimenomaisesti, ettei sillä ole vastuuta sille annettujen virheellisten tai puutteellisten tietojen perusteella.

Kaikki oikeudet (mukaan lukien tekijänoikeudet) tähän raporttiin kuuluvat FCG:lle, tai Asiakkaalle, mikäli niin on sovittu FCG:n ja Asiakkaan välillä. Tätä raporttia tai sen osaa ei saa muokata tai käyttää uudelleen toiseen tarkoitukseen ilman FCG:n kirjallista lupaa.

1. Johdanto

Ranuan kunnan ensimmäinen maapoliittinen ohjelma määrittelee maapolitiikan toimintaperiaatteet vuosille 2024–2032. Maapoliittinen ohjelma käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi. Kuntastrategiassa, elinkeino-ohjelmassa sekä kaivosohjelmassa esitetyt maapolitiikkaan liittyvät tavoitteet ovat olleet maapoliittisen ohjelman laadinnan lähtökohtana. Maapoliittisen ohjelman avulla Ranuan kunta markkinoi kuntaa sekä jakaa tietoa kunnan mahdollisuuksista ja toimintaperiaatteista.

Ohjelman laatiminen aloitettiin keväällä 2024 ja prosessin aikana on osallistettu kuntalaisia, sidosryhmiä, yrityksiä ja maanomistajia. Valmistelun aikana on järjestetty kaksivaiheinen kysely ja pidetty kaksi työpajaa. MTK Ranua ja Ranuan yrittäjät ovat lausuneet maapoliittisen ohjelman sisällöstä.

Maapoliittisen ohjelman laatimista on ohjannut työryhmä, johon ovat kuuluneet Ranuan kunnan edustajina kunnanjohtaja, kehittämisjohtaja, tekninen johtaja sekä yrittäjien edustaja.

Maapoliittisen ohjelman on laatinut FCG Finnish Consulting Group Oy:n ja MDI OY:n (osa FCG Oy konsernia) asiantuntijoista koostuva työryhmä.

Maankäyttö ja rakennuslaki (MRL) muuttuu 1.1.2025 alueidenkäyttölaki.

Rakentamislaki (751/2022) tulee voimaan 1.1.2025. Tässä maapoliittisessa ohjelmassa on lainsäädännön osalta viitattu alueidenkäyttölakiin ja rakentamislakiin. Maankäyttö- ja rakennuslain kumoutuvat pykälät on esitetty maapoliittisen ohjelman liitteessä 1 kappaleessa 4. Valmistelussa olevat alueidenkäyttölain muutos, yhdyskuntakehittämislaki ja yhdyskuntarakentamislaki muuttavat voimaan tullessaan joitakin tässä ohjelmassa esitettyjä säädöksiä.

2. Maapoliittiset keinot

Maapoliittisessa ohjelmassa määritellään Ranuan kunnan toimintatavat vuosille 2024–2032.

Ranuan kunnan maapolitiikka on ennakoivaa, avointa ja perusteltua. Ranuan kunnan maapolitiikka perustuu neuvottelumenettelyyn ja lievimmän keinon periaatteeseen.

Maanhankinnassa, kuten myös maanluovutuksessa (ml. maanvuokraus), tulee huomioida valtioneuvoston päätökset. Tarvittaessa Ranuan kunta tilaa kiinteistöarvion ostettavaksi suunnitellusta maa-alueesta, mikäli myyjänä on taloudellista toimintaa harjoittava yksikkö kuten yritys, yhtymä tai säätiö.

Ranuan kunta huolehtii alueidenkäyttölain 36 §:n, alueidenkäyttölain 60 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 29 §:n mukaisesti yleis- ja asemakaavojen ajantasaisuudesta. Vanhentuneet kaavat päivitetään vastaamaan talousarviossa ja taloussuunnitelmassa, kuntastrategiassa 2023–2030, elinkeino-ohjelmassa 2022–2030, kaivosohjelmassa 2024–2030, maapoliittisessa ohjelmassa 2024–2032 sekä asunto-ohjelmassa 2023–2032 asetettuja tavoitteita.

Asemakaavan ajantasaisuudesta säädetään alueidenkäyttölain 60 §:ssä. Alueidenkäyttölain 60 §:n 1. momentti:

Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakentamislupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuskohteen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Arviointi ei kuitenkaan ole tarpeen, jos kaavan ajanmukaisuus on arvioitu viimeksi kuluneiden viiden vuoden aikana. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi voidaan samalla kertaa suorittaa alueella, joka muodostaa arvioinnin kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Kunnan päätökseen, jolla asemakaavan on todettu olevan ajanmukainen, ei saa valittamalla hakea muutosta. (21.4.2023/752)

Asemakaavassa voidaan alueidenkäyttölain 60 §:n 2. momentin mukaan lyhentää tai pidentää ajantasaisuuden arvioinnin määräaikaa (vähintään 5 vuotta enintään 20 vuotta).

Ranuan kunta arvioi asemakaavakohtaisesti, onko alueidenkäyttölain 60 §:ssä säädettyä määräaikaa tarpeen asemakaavassa muuttaa. Ranuan kunta pitää luetteloja asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia koskevista päätöksistä (MRA 29.4 §). Ranuan kunnassa asemakaavat on pääsääntöisesti toteutettu. Palokärjen asemakaava on toteuttamatta.

2.1. Maanhankinnan periaatteet

Ranuan kunnassa noudatetaan seuraavia maanhankinnan periaatteita:

- Maanhankintaa kehitetään aktiivisesti, jotta talousarviossa ja taloussuunnitelmassa, kuntastrategiassa 2023–2030 ja asunto-ohjelmassa 2024–2032 määritellyt asuntotuotantoa koskevat tavoitteet voidaan kaavoituksella toteuttaa.
- Maanhankinnassa huomioidaan talousarviossa ja taloussuunnitelmassa, kuntastrategiassa 2023–2030, elinkeino-ohjelmassa 2022–2030, kaivosohjelmassa 2024–2030 ja tuulivoimaohjelmassa asetetut elinkeinojen ja teollisuuden aluetarpeet.
- Aktiiviseen maanhankintaan varataan määräraha vuosittain laadittavassa talousarviossa ja taloussuunnitelmassa.
- Maanhankintaan liittyvien sopimusten valmistelu ja sopimukseen liittyvä päätöksenteko on systemaattista, aktiivista ja määrätietoista.
- Maanhankintaan liittyvät sopimukset laaditaan riittävän ajoissa hankittavan alueen asemakaavoituksen, kunnallistekniikan suunnittelun ja rakentamisen vaatima aika huomioiden.
- Ranuan kunta hankkii aktiivisesti maaomaisuutta kaavoituksen ja täydennysrakentamisen tarpeisiin.
- Maata hankitaan täydennysrakentamisen tarpeisiin alueilta, joilla halutaan kehittää palveluita ja kunnallistekniikkaa.
- Ranuan kunta hankkii aktiivisesti maata ensisijaisesti vapaaehtoisilla kiinteistökaupoilla ja maanvaihdoilla (**ensisijaiset maanhankintakeinot**).
- Maankäyttösopimukseen liittyvä maanhankinta arvioidaan erikseen kunkin maankäyttösopimuksen yhteydessä.
- Ranuan kunta markkinoi aktiivisesti omilla maillaan olevia tontteja.
- Ranuan kunta tukee yksityisten maanomistajien tonttien ja rakennuspaikkojen markkinointia omilla markkinointikanavillaan.

Ranuan kunnassa vuonna 2024 tunnistetut kasvualueet:

- kuntakeskus ja sen lähialueet (kirkonkylän asemakaava-alue, Ranuanjärven ympäristö, Takajärven ympäristö)
- Simojärven alue (vapaa-ajan asutus ja matkailu)

- Ranuan eläinpuiston alue ja sen ympäristö (Rovaniementien varsi lentokentän risteykseen asti, Toljantien alkuosa, Heinisuontien väliin jäävän alueen koillisosa)
- Suhangon kaivosalue
- Kolomaan teollisuusalue
- uusiutuvan energian tuottamiseen soveltuvat alueet

Kylien kehittäminen

Ranuan tarjoaa erilaisia asumismuotoja sekä tukee mahdollisuutta kehittää maaomaisuutta ja olemassa olevia rakennuksia kunnan asunto-ohjelman 2024–2032 mukaisesti.

Vetovoimatekijät (kysely 2024)

Maapoliittisen ohjelman valmistelua varten toteutettiin kysely (2024). Kyselyn tulokset ovat kokonaisuudessaan liitteessä 2.

Vuoden 2024 kyselyn mukaan kirkonkylän alueella asumisen kannalta vetovoimainen alue sijaitsee veden äärellä, alueen lähellä ovat laajat virkistysalueet ja palvelut (kauppa, terveyspalvelut ja koulu) saavutettavissa kävellen tai pyörällä.

2.2. Vapaaehtoinen kiinteistökauppa

Ranuan kunta ostaa maata alueilta, jonne voidaan laatia kaavoja asumisen, palveluiden, elinkeinojen ja teollisuuden sekä virkitysalueiden tarpeisiin. Maata voidaan hankkia myös metsätaloukseen käyttöön.

Ranuan kunta voi hankkia maata koko kunnan alueelta käytettäväksi vaihtomaana tai raakamaana.

Raakamaata hankitaan pääasiassa käypään hintaan.

2.3. Maanvaihto

Ranuan kunta vaihtaa maa-alueitaan yksityisen ja julkisen maanomistajan omistamiin maihin, jotka sijaitsevat kunnan kehittämisen kannalta tärkeillä alueilla.

Maanvaihtoa käytetään myös tilanteissa, jossa asemakaavassa osoitettu katu- ja/tai torialue tulisi saada kunnan omistukseen, kun alueella voimassa oleva asemakaava ei ole ns. ensimmäinen asemakaava tai maanvaihdosta ei ole sovittu maanomistajan kanssa asemakaavaan liittyvässä maankäyttösopimuksessa.

2.4. Lunastaminen ns. ensimmäisen asemakaavan yhteydessä

Kun asemakaava hyväksytään alueelle, jolla ei ole ollut ennen lainkaan asemakaavaa, on kyse **ensimmäisestä asemakaavasta**.

Alueidenkäyttölain 94 §:n nojalla katualueet voidaan siirtää kunnan omistukseen ns. ensimmäisen asemakaavan alueella.

Kun asemakaava hyväksytään alueelle, jolla ei ole ollut asemakaavaa, kunta saa omistukseensa katualueen, joka ei sille ennestään kuulu, kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella.

Ranuan kunnassa noudatetaan alueidenkäyttölaissa määrättyä korvausperiaatetta. Katualueen korvaamisesta säädetään 104 §:ssä seuraavasti:

Kunnan omistukseen 94 §:n mukaan siirtyvästä katualueesta kunta on velvollinen suorittamaan maanomistajalle korvausta siltä osin kuin luovutettavan alueen pinta-ala ylittää 20 prosenttia hänen kysymyksessä olevalla asemakaava-alueella omistamastaan maasta tai on suurempi sitä rakennusoikeuden määrää, jonka saa rakentaa hänelle jäävälle maalle tällä asemakaava-alueella. Korvausvelvollisuuden määrittelyssä ei oteta huomioon asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi tai vesialueeksi osoitettua aluetta.

Edellä 1 momentissa tarkoitetun luovutettavan alueen määrä lasketaan ensimmäisen asemakaavan mukaan.

Muussa kuin 1 momentin mukaisessa tapauksessa kunta on velvollinen suorittamaan katualueesta maanomistajalle korvauksen, joka määrätään soveltaen lunastuslain säännöksiä korvauksen perusteista, ei kuitenkaan lain 36 §:ää. Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, kunta on velvollinen suorittamaan katualueesta maanomistajalle korvauksen, jos luovuttaminen korvauksetta on luovutuksesta hänelle aiheutuvat ja kaavasta häneen kohdistuvat kokonaisvaikutukset huomioon ottaen poikkeuksellisesti ilmeisen kohtuutonta.

Maanomistajalla ei 1 momentista poiketen ole oikeutta saada korvausta yksityistielain 3 §:ssä tarkoitettua yksityistiestä, kun tie on asemakaavassa osoitettu katualueeksi. ([13.7.2018/562](#))

Jos maanomistajan katualueeksi luovuttama alue liitetään kaavamuutoksella takaisin tonttiin, kunta ei saa periä maanomistajalta korvausta 1 momentin mukaisesti korvauksetta saamaansa osuutta vastaavasta osasta aluetta, edellyttäen että tontti on vielä saman omistajan omistuksessa ja että tontin pääasiallista käyttötarkoitusta ei ole kaavan muutoksella muutettu. ([13.3.2003/222](#))

Kunta saa asemakaavoitetut katualueet omistukseensa yleisen alueen lohkomistoimituksella. Kunnan käyttöoikeus katualueisiin siirtyy alueidenkäyttölain 95 §:n mukaisilla haltuunotoilla. Haltuunotossa maanomistajan omistamat maat inventoidaan. Mailla olevat rakennukset, rakennelmat ja kasvillisuus selvitetään ja nämä korvataan maanomistajalle.

Osa katualueella olevasta maasta voi siirtyä kunnalle ns. ilmaislouvutusvelvollisuuden perusteella ilmaiseksi.

Asemakaavassa voidaan alueidenkäyttölain 91 §:n nojalla antaa määräys, jonka mukaan kadun tai yleisen alueen toteuttamisvelvollisuus siirretään maanomistajalle tai haltijalle. Ranuan kunnassa ei sovelleta alueidenkäyttölain 93 §:n ja 104 §:n ilmaislouvutuksia koskevia säädöksiä, jos kaavassa on annettu edellä kuvattu määräys.

Ranuan kunnassa on lainvoimaisia asemakaavoja, joiden osalta kunta ei ole systemaattisesti tehnyt alueidenkäyttölain 95 §:n mukaisia katualueiden haltuunottoja. Lainvoimaisten asemakaavojen alueilla lunastukset tehdään tarpeen mukaan.

2.5. Asemakaavan yleisten alueiden lunastaminen ilman erityistä lupaa

Yleisellä alueella tarkoitetaan asemakaavassa katualueeksi, toriksi, liikennealueeksi, virkistysalueeksi tai näihin verrattavaksi alueeksi osoitettua kunnan, valtion tai muun julkisyhteisön toteutettavaksi tarkoitettua aluetta (alueidenkäyttölaki 83 §).

Ns. ensimmäisen asemakaavan katualueita koskee kappaleessa 2.4 kuvattu menettely. Muut yleiset alueet ja yleisen rakennuksen tontit hankitaan vapaaehtoisella kaupalla, maanvaih dolla tai muulla vastaavalla vapaaehtoisella saannolla tai lunastamalla.

Kunnalla on oikeus ilman erityistä lupaa lunastaa sellainen yleinen alue ja sellaisen yleisen rakennuksen tontti, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan laitokselle tai kunnan muihin tarpeisiin (alueidenkäyttölaki 96 §). Valtiolla ja kuntayhtymällä on vastaava oikeus lunastaa ilman erityistä lupaa sellainen asemakaavan mukainen yleisen rakennuksen tontti tai yleinen alue, joka asemakaavassa on osoitettu niiden tarpeisiin (HE 101/1996).

Yleisten alueiden korttelialueet merkitään symbolilla Y (Yleisten rakennusten korttelialue). Y-merkinnän käytöllä voidaan varmistaa kunnalle lunastusoikeus silloin, kun tiloja osoitetaan pääasiassa kunnan ylläpitämiä julkisia palveluita varten. Yleisten rakennusten korttelialueelle kuuluvat kunnan, valtion tai muun julkisyhteisön ylläpitämät palvelut: peruskoulu, sosiaali- tai terveydenhuollon toimipaikka, kirjasto, museo ja kunnan hallintotoimi.

Yleisten rakennusten korttelialue voidaan osoittaa kunnan, kuntayhtymän tai valtion tarpeisiin asemakaavan käyttötarkoituksmerkintään liitettävällä symbolilla (/k, /ky, /v).

Ranuan kunnassa ei ole asemakaavoja, joissa olisi käytetty ko. symboleja.

2.6. Lunastuslupaan perustuva lunastus

Ranuan kunta hoitaa aktiivista maanhankintaa ensisijaisilla maanhankintakeinoilla. Ranuan kunta turvaa kunnan rakennus- ja raakamaatilanteen sekä maan kysynnästä ja tarjonnasta eri käyttötarkoituksiin liittyvät maanhankintatarpeet.

Ympäristöministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen,

- 1) joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten (alueidenkäyttölaki 99 § 1. mom.).
- 2) joka on *yleiskaavassa* osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen (alueidenkäyttölaki 99 § 3. mom.),
- 3) joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin.

Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualuetta.

Ympäristöministeriö voi myöntää kunnalle luvan lunastaa rakennuskorttelin tai asemakaavaan sisältyvän muun alueen, jos sen lunastaminen on kaavan toteuttamisen kannalta perusteltua ja yleinen tarve sitä vaatii (alueidenkäyttölaki 100 §).

Ranuan kunnassa käytetään tarvittaessa alueidenkäyttölain 99 §:n ja 100 §:n mukaista ympäristöministeriöltä haettavaan lunastuslupaan perustuvaa lunastusta. Lunastusluvan hakemisesta päättää hallintosäännössä mainittu toimielin.

2.7. Kunnan oikeus yksityisen tien alueeseen

Jos yleiskaava-alueella on yksityistielain 3 §:n mukainen yksityistie tai tie, jonka maanomistaja on yhdyskuntarakentamisen yhteydessä varannut tiealueeksi ja tie sijaitsee sellaisella alueella, joka kaavan mukaan on tarkoitettu liikenneväyläksi, on kunnalla oikeus korvauksetta panna kuntoon tiealue siihen kuuluvine ojineen ja asettaa siihen johtoja sekä luovuttaa se yleiseen liikenteeseen (alueidenkäyttölaki 92 §).

2.8. Etuosto

Etuostolain (608/1977) mukaan:

Kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Etuosto-oikeudella tarkoitetaan kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö. Etuosto-oikeuden käyttämisellä (etuostolla), sitten kun se on loppuun saatettu, kunnan katsotaan tulleen kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan kaupassa sovitulla ehdoilla. Myyjä ei voi vedota sellaiseen kaupan ehtoon, josta hän ei kehotuksesta huolimatta ole ilmoittanut kunnalle ja josta kunta päättäessään etuosto-oikeuden käyttämisestä ei muutoinkaan tiennyt. Kunnan asema kolmanteen henkilöön nähden on sama kuin ostajalla.

Etuosto-oikeutta ei ole, milloin (Etuostolaki, 5 §)

- 1) kiinteistö käsittää tai, jos samalla luovutuskirjalla tai muutoin luovutuksin, jotka on katsottava samaksi kaupaksi, myydään eri kiinteistöjä, nämä yhdessä käsittävät 5 000 neliometriä tai sitä vähemmän; [\(16.7.1990/654\)](#)*
- 2) ostajana on myyjän puoliso tai henkilö, joka perintökaaren [\(40/65\)](#) 2 ja 4 luvun säännösten mukaan voisi periä myyjän, taikka tällaisen henkilön puoliso;*
- 3) ostajana on valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos, tai [\(23.6.2005/471\)](#)*
- 4) myynti tapahtuu pakkohuutokaupalla.*

Ranuan kunnassa etuosto-oikeutta käytetään tarvittaessa.

2.9. Maankäyttösopimukseen liittyvät korvauseriaatteet

Alueidenkäyttölain 91 a §:n mukaisesti niillä asemakaavoitettavan alueen maanomistajilla, joille asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kaavan toteuttamisesta kunnalle aiheutuviin kustannuksiin.

Alueidenkäyttölain 91 c §:n ja HE 167/2002 mukaisesti edellä mainittua merkittävää hyötyä **ei** synny maanomistajalle, jonka omistamille alueille osoitetaan asemakaavassa rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen eikä rakennusoikeuden tai rakennusoikeuden lisäyksen määrä ylitä 500 kerrosneliometriä.

Ranuan kunta noudattaa seuraavia periaatteita maankäyttösopimusten osalta:

- maankäyttösopimus tulee tehdä, kun asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä maanomistajalle kuitenkin niin, että asemakaavalla **asuntorakentamiseen** syntyvän rakennusoikeuden tai sen lisäyksen on oltava yli 500 k-m²
- maankäyttösopimus tehdään myös, mikäli asemakaavassa on osoitettu maanomistajan maalle katualuetta
- kunnalle peritään yhdyskuntarakentamisen kustannuksista korvauksena 50 % asemakaavasta aiheutuvasta arvonnoususta uuden asemakaavan tai asemakaavan laajennuksen alueella
- kunnalle peritään yhdyskuntarakentamisen kustannuksista korvauksena 25 % asemakaavasta aiheutuvasta arvonnoususta täydennysrakentamisen alueella
- kunnalle peritään yhdyskuntarakentamisen kustannuksista korvauksena 25 % asemakaavasta aiheutuvasta arvonnoususta asunto-osakeyhtiön omistamien tonttien osalta, jolloin asuntotontin jo kaavoitetusta rakennusoikeudesta tulee olla käytetty yli 50 %
- maankäyttösopimuksesta sovitaan kaavaehdotusvaiheessa
- maankäyttösopimuksessa sovitaan kaava-alueen toteutusaikataulusta
- sopimukseen liittyville tonteille määrätään rakentamisaika ja rakentamisvelvollisuus
- korvauksen määräämisen pohjana olevan hintatason määrittelyyn käytetään ulkopuolista asiantuntijaa ja/tai alueen hintatasoa
- korvaus voidaan periä ensisijaisesti vaihtomaana tai rahana sekä muulla kunnan kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla
- korvauserustetta voidaan tapauskohtaisesti laskea, mikäli asemakaavassa määrätään rakennusten tai alueiden suojelusta, tai mikäli asemakaava mahdollistaa innovatiivisen/määräaikaisen asumisen rakentamisen.

Mikäli maanomistajan kanssa ei päästä yhteisymmärrykseen maankäyttösopimuskorvauksesta, on Ranuan kunnalla oikeus keskeyttää kaavan laatiminen.

2.10. Kehittämiskorvaus

Jos maanomistajan kanssa ei ole syntynyt sopimusta hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, kunta voi periä maanomistajalta asemakaavan mukaiselle tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksen aiheuttamaan tontin arvonnousuun suhteutetun osuuden kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioiduista kustannuksista (alueidenkäyttölaki 91 c §).

Ranuan kunta pyrkii ensisijaisesti neuvottelemalla pääsemään sopimukseen maanomistajan kanssa. Kehittämiskorvauksen perimisestä päätetään, kun kunnanhallitus päättää asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

2.11. Asemakaavojen toteutumisen edistäminen

2.11.1. Korotettu kiinteistövero

Kiinteistöverolain (654/1992) 12 a §:n mukaan kunnanvaltuusto voi määrätä rakentamattomille rakennuspaikoille sovellettavan veroprosentin (vähintään 2,00 ja enintään 6,00).

Korkeampi kiinteistöveroprosentti ei koske loma-asutusta varten kaavoitettuja rakennuspaikkoja. Jos korotettua veroprosenttia ei ole määrätty, asuntotarkoitukseen kaavoitetun rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero määritellään maapohjan yleisen kiinteistöveroprosentin mukaan.

Asemakaavalla tarkoitetaan sekä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaista asemakaavaa että rakennuslain (370/1958) mukaista asema- ja rakennuskaavaa sekä vuodesta 2025 alkaen alueidenkäyttölaissa (132/1999) tarkoitettua asemakaavaa.

Kiinteistöverolain 12 a §:n 4 momentin mukaan asemakaavan mukaisella asuinrakennuksen rakennuspaikalla tarkoitetaan:

1. asemakaavan mukaista kiinteistörekisteriin merkittyä tonttia tai muuta rakennuspaikkaa;
2. asemakaavan mukaista sitovan tai ohjeellisen tonttijaon mukaista rakennuspaikkaa; ja
3. asemakaavaan merkittyä korttelia, jolla ei ole sitovaa tai ohjeellista tonttijakoa

Tonttijaolla tai tontin merkitsemisellä ei ole merkitystä korotetun (erillisen) veroprosentin soveltamisen kannalta.

Korotettua kiinteistöveroä voidaan soveltaa, mikäli seuraavat ehdot täyttyvät (vero.fi):

1. Asemakaava on ollut voimassa vähintään vuoden ennen kalenterivuoden loppua.
2. Asemakaavassa rakennuspaikan rakennusoikeudesta yli puolet on kaavoitettu asuntotarkoitukseen.
3. Rakennuspaikalla ei ole asuinkäytössä olevaa asuinrakennusta, eikä sille ole ryhdytty rakentamaan sellaista ennen kalenterivuoden alkua. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun perustuksen valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen on ryhdytty. Asuinkäytössä olevana asuinrakennuksena pidetään myös asuinkäytössä olevaa vapaa-ajan asuinrakennusta ja asuinkäyttöön vuokrattua rakennusta. Jos asuinrakennus on muutoin kuin tilapäisesti pois käytöstä (esim. autiotalo) tai sitä käytetään muuhun kuin asumiseen, vero määrätään korkeamman veroprosentin mukaan.
Sovellettavat pykälät: rakentamislaki (751/2023) 108 §.
4. Rakennuspaikalla on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen.
Sovellettavat pykälät: rakentamislaki (751/2023) 44.1 § 3. kohta.
5. Rakennuspaikka on liitettävissä yleiseen vesijohtoon ja viemäriin vesihuoltolain (119/2001) 10 §:ssä tarkoitetulla tavalla.
6. Rakennuspaikka ei ole rakennuskiellossa. Rakennuspaikka on rakennuskiellossa jos 1) kunta on määrännyt rakennuskiellon alueelle, jolla asema- tai yleiskaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä, tai 2) kunta on asemakaavassa kieltänyt uuden rakennuksen rakentamisen kaavan toteuttamisen ajoittamisen vuoksi, tai 3) hyväksytty asemakaava tai asemakaavan muutoksesta, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.
7. Rakennuspaikka on saman omistajan omistuksessa. Puolisot yhdessä omistavat rakennuspaikan tai rakennuspaikka on muutoin määräosaisessa yhteisomistuksessa. Yhtymän omistamaan rakennuspaikkaan voidaan soveltaa korkeampaa veroprosenttia. Rakennuspaikka on saman omistajan omistuksessa myös, kun 1) omistaja on kuolinpesä, 2) osa siitä on verovelvollisen pääasiallisesti omistaman yhtiön tai muun yhteisön omistuksessa taikka, 3) rakennuspaikka on samaan konserniin kuuluvien yhtiöiden omistuksessa.

Ranuan kunnanvaltuusto päättää vuosittain erillisestä veroprosentista.

Mikäli Ranuan kunta määrää rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin, kartoitetaan vuosittain kyseiset rakennuspaikat ja ilmoitetaan ne Verohallinnolle verotuksen toimittamista ja muutoksenhakua varten (vero.fi).

2.11.2. Rakennuskielto kaavan laatimiseksi

Ranuan kunta voi määrätä rakennuskiellon yleis- ja asemakaavan laatimisen ajaksi, mikäli voimassa olevan kaavan toteuttaminen tai kaavoitettavan alueen muu kehittäminen voivat vaikeuttaa kaavan tavoitteiden saavuttamista.

Yleiskaava – sovellettavat säädökset:

Alueidenkäyttölaki 38 §:

Kun yleiskaavan laatiminen tai muuttaminen on pantu vireille, kunta voi määrätä alueelle rakennuskiellon ja rakentamislain 53 §:ssä tarkoitetun toimenpiderajoituksen.

Asemakaava – sovellettavat säädökset:

Alueidenkäyttölaki 53 §:

Kunta voi määrätä rakennuskiellon alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä. Maisemaa muuttavien toimenpiteiden luvanvaraisuudesta rakennuskieltoalueella säädetään rakentamislain 53 §:ssä.

Ranuan kunnassa rakennuskieltoja voidaan määrätä ensisijaisesti:

- laadittavien asemakaavojen yhteydessä
- energiantuotantoa ja kaivostoimintaa varten laadittavien yleiskaavojen yhteydessä

Rakennuskiellosta päättää hallintosäännössä mainittu toimielin.

2.11.3. Rakentamiskehotus

Kunnan tulee laatia asemakaavoja sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve edellyttää. Erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän kehittäminen edellyttävät kaavoitusta. Asemakaavan mukaisilla rakentamiskelpoisilla tonteilla on katuyhteys, vesi- ja viemärihuolto sekä sähköt, jotka toteutetaan investointirahoituksella. Rakentamattomien tonttien vuoksi kunta voi joutua kaavoittamaan uusia alueita riittävän tonttitarjonnan ylläpitämiseksi, ja toisaalta rakentamattomien tonttien vesi- ja viemäriverkosto, sähköliittymät ja televerkot ovat vaajaakäytössä.

Rakentamiskehotuksella edistetään asemakaavojen toteuttamista. Tavoitteena on lisätä rakentamattomien ja muulla tavoin vajaakäyttöisten tonttien ja rakennuspaikkojen rakentamista. Tarkoitus ei ole hankkia yksityisten omistamia tontteja kunnan omistukseen.

Alueidenkäyttölaki 97 §:

Kunta voi sen jälkeen, kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta, antaa rakentamiskehotuksen sitovan tonttijaon mukaisen tontin omistajalle ja haltijalle, jos tontin sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta tai asemakaavan mukaista tonttia ei sillä olevien rakennusten käyttötarkoitus, sijainti, rakentamistapa ja muut seikat huomioon ottaen ole rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti.

Rakentamiskehotusta ei kuitenkaan saa antaa enintään kaksi asuntoa käsittävän asuinrakennuksen rakentamiseen tarkoitetun asemakaavan mukaisen tontin omistajalle ja haltijalle, jos tontilla jo on käytössä oleva asuinrakennus.

Rakentamiskehotusta ei myöskään saa antaa 53 §:ssä tai 58 §:n 4 momentissa tarkoitetun rakennuskiellon voimassa ollessa. Jos tontille tulee voimaan tällainen rakennuskielto sen jälkeen, kun rakentamiskehotus on annettu, raukeaa kehotus.

Jollei asemakaavan mukaista tonttia ole rakennettu 1 momentissa tarkoitetulla tavalla kolmen vuoden kuluessa siitä, kun rakentamiskehotus on annettu asianosaiselle tiedoksi, kunnalla on oikeus ilman erityistä lupaa lunastaa asemakaavan mukainen tontti. Lunastuksen toimeenpanoa on haettava vuoden kuluessa rakentamiseen varatun määräajan päättymisestä.

Mitä tässä pykälässä säädetään tontista ja sen omistajasta ja haltijasta, koskee myös muuta sellaista aluetta, joka on asemakaavassa tarkoitettu rakennuspaikaksi, sekä tällaisen alueen omistajaa ja haltijaa.

Kunnan on pidettävä antamistaan rakentamiskehotuksista julkista luetteloa. Jos kiinteistö rakentamiskehotuksen luetteloon merkitsemisen jälkeen on siirtynyt uudelle omistajalle tai haltijalle, koskee kehotus myös tätä.

Rakentamiskehotuksen antamisesta, peruuttamisesta ja raukeamisesta sekä siitä, että velvoite on täytetty, kunnan on viipymättä lähetettävä ilmoitus kirjaamisviranomaiselle merkinnän tekemiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. ([24.7.2009/581](#))

Rakentamiskehotusmenettely koostuu seuraavista vaiheista:

- A. Inventointi ja suunnittelu: 1) yksityisten omistamien tonttien määrä ja sijainti, 2) rakentamattomien tonttien erottaminen rakennetuista, 3) tonttijaon vaikutus rakentamiskehotukseen.
- B. Tiedottaminen ja asianomaisen kuuleminen: 1) tontinomistajan kuuleminen (1 vuosi), 2) Ranuan hallintosäännön mukaisesti KH antaa kehotuksen, 3) maanomistajan mahdollisuus rakentaa tontille (3 vuotta),

- 4) lunastuksen valmistelu ja yhteydenpito tontin omistajiin (1 vuosi), 5) lunastuksen vireille pano, 6) lunastusprosessi (1 vuosi).
- C. Päätös ja päätöksen tiedoksi antaminen sekä muutoksenhaku: 1) päätöksen sisällön vaatimukset (vajaasti rakentamisen peruste, vaadittavat toimet tontin rakentamiseksi, valitusosoitus) 2) toimieliimen päätös erityistiedoksiantona asianosaiselle, 3) valitusosoitus a) KH päätökseen liitetään oikaisuvaatimusohje, b) oikaisuvaatimukseen annetusta päätöksestä valitus HAO c) jatkovalitus KHO on mahdollinen.
- D. Kunnan ylläpitämä luettelo rakentamiskehotuksista. Kehotus merkitään välittömästi asianomaiseen luetteloon.
- E. Rakentamattoman tontin lunastus: 1) Ranuan hallintosäännön mukaan KH tekee päätöksen lunastamisesta, mikäli tonttia ei ole rakennettu kolmen vuoden kuluessa, 2) KH hakee lunastusta maanmittauslaitokselta vuoden sisällä.

Rakentamissopimus voidaan tehdä maanomistajan kanssa lunastustoimituksen päätyttyä, jollei lunastuskorvauksia ole maksettu. Maanomistajan kanssa tehdään sopimus, johon asetetaan merkittävä sopimussakko ja määritellään rakentamisaika (enintään vuosi).

Rakentamiskehotuksesta päättää hallintosäännössä mainittu toimielin.

2.12. Kunnan omistamien asuin-, liike-, teollisuustonttien ja yleisten alueiden vuokraus-, myynti- ja lunastuseriaatteet

2.12.1. Yleiset ehdot tonttien ja maa-alueiden luovutukselle

Voimassa olevissa sopimuksissa sovelletaan vuokraajalle edullisempaa lunastusehtoa/hintaa, mikäli vuokrasopimuksessa sellainen on määritelty.

Kaavoittamattomat maa-alueet ja voimassa olevien kaavojen mukaiset tontit ovat jatkuvassa haussa ja ne myydään tai vuokrataan varausjärjestyksessä.

Uusien kaava-alueiden tai kaavamuuotosten kohteena olevat tontit ovat varattavissa erikseen ilmoitettuna ajankohtana. Varausajankohta alkaa sen jälkeen, kun uudet kaavat tai kaavamuuotokset ovat lainvoimaisia. Kunta ilmoittaa vähintään 30 päivää etukäteen päivämäärän ja kellonajan, jolloin tontteja voi varata. Ilmoitus julkaistaan etukäteen paikallislehdessä, kunnan verkkosivuilla ja sosiaalisen median kanavissa. Varauksia voi tehdä kahden viikon ajan. Mikäli arvonnän voittaja ei ota tonttia vastaan, niin tontti arvotaan uudelleen varaajien kesken. Varaus-ajan jälkeen vapaaksi jääneet tontit siirtyvät jatkuvaan hakuun.

Maa-alueiden ja tonttien varaukset ovat voimassa enintään yhden vuoden ajan, jonka aikana varaajan on ilmoitettava tontin ostosta tai vuokrauksesta. Varaus raukeaa, mikäli varaaja ei ilmoita kuukauden kuluessa halukkuudestaan tontin ostoon tai vuokraukseen. Tämän jälkeen tehdään viranhaltijapäätös tontin vuokrauksesta tai ostosta. Sopimus allekirjoitetaan kahden kuukauden sisällä viranhaltijapäätöksen lainvoimaisuudesta. Mikäli sopimusta ei allekirjoiteta kahden kuukauden kuluessa, niin sopimus raukeaa.

Varaukset on tehtävä sähköpostilla osoitteeseen tonttivaraukset@ranua.fi. Tontin varaajan on ilmoitettava varausta jättäessä täydelliset yhteystiedot ja minkä tontin varaa.

2.12.2. Asuintonttien luovutus

Asuinrakentamisen korttelialueella on ja/tai sille voidaan rakentaa eri tyyppisiä asuinrakennuksia. Asemakaavassa yksilöidään sallittu rakennustyyppi käyttämällä merkintöjä tai yhdistelmämerkintöjä: AK (asuinkeuerrotalo), AP (rivitalo, kytketty pientalo ja erillinen pientalo), AR (rivitalo ja esimerkiksi autokatoksin tai varastoin toisiinsa kytketyt pientalot), AO (yksi- tai kaksiasuntoiset pientalot eli omakotitalo) ja esimerkiksi AKR (asuinkeuerrotalojen ja rivitalojen korttelialue). Ympäristöministeriön asetus maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (311/2024, liitteet 1-4) tuli voimaan 11.6.2024.

Ranuan kunnanvaltuusto määrittää uusille asuintonteille luovutusehdot.

Ranuan kunta voi vuokrata tai myydä asuintontteja. Maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

2.12.3. Liiketonttien luovutus

Ranuan kunnanvaltuusto määrittää uusille liiketonteille luovutusehdot.

Ranuan kunta ensisijaisesti vuokraa liiketontteja. Ranuan kunta säilyttää omistuksessaan kuntalaisten palveluiden tuottamisen kannalta tärkeät alueet ja tontit. Vuokraamalla Ranuan kunta haluaa turvata liiketonttien aktiivisen käytön, saatavuuden muuttuneissa tilanteissa ja maaomaisuuden tuoton. Maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

2.12.4. Teollisuustonttien luovutus

Ranuan kunnanvaltuusto määrittää uusille teollisuustonteille luovutusehdot.

Ranuan kunta ensisijaisesti vuokraa teollisuustontteja. Ranuan kunta säilyttää omistuksessaan teollisuustoiminnan kannalta tärkeät alueet ja tontit. Vuokraamalla Ranuan kunta haluaa turvata teollisuustonttien aktiivisen käytön, saatavuuden muuttuneissa tilanteissa ja maaomaisuuden tuoton. Maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

2.12.5. Yleisten tonttien luovutus

Ranuan kunnanvaltuusto määrittää yleisten alueiden ja yhdyskuntatekniikan tarpeisiin tuleville alueille luovutusehdot.

Ranuan kunta ensisijaisesti vuokraa yleisten alueiden tontit. Ranuan kunta säilyttää omistuksessaan yleisten alueiden ja yhdyskuntatekniikan kannalta tärkeät alueet ja tontit. Maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

2.12.6. Vapaa-ajan asumisen tontit

Ranuan kunnanvaltuusto määrittää kunnan mailla oleville vapaa-ajan tonteille ja rakennuspaikoille luovutusehdot.

Ranuan kunta voi vuokrata tai myydä vapaa-ajanasuintontteja ja -rakennuspaikkoja. Maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

2.12.7. Matkailun tarpeisiin kaavoitettujen tonttien ja rakennuspaikkojen luovutus

Ranuan kunnanvaltuusto määrittää matkailurakentamisen tonteille ja rakennuspaikoille luovutusehdot. Ranuan kunta ensisijaisesti vuokraa matkailun tarpeisiin kaavoitetut tontit asemakaava-alueilta sekä myy tai vuokraa

yleiskaava-alueilta rakennuspaikat. Maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

3. Kaavoitus, kaavojen toteuttaminen ja haja-asutusalueilla tapahtuva rakentaminen

3.1. Kaavoituksen käynnistäminen

Kaavoitusaloitteen eteneminen Ranuan kunnassa

1. Kaavoitusaloitteen tekijä ottaa yhteyttä kuntaan.
2. Kaavoitusaloitteen tekijä jättää kirjallisen, vapaamuotoisen kaavoitusaloitteen kuntaan (kirjataan saapuneeksi).
3. Kaavoitusaloite käsitellään kaava- ja maapoliittisessa työryhmässä.
4. Kaava- ja maapoliittinen työryhmä esittää kaavoitusaloitteen hyväksymistä tai hylkäämistä kunnanhallitukselle, joka päättää kaavoitusaloitteesta.
5. Myönteinen kaavoitusaloite siirtyy kaavoituksesta vastaavien viranhaltijoiden valmisteltavaksi.
6. Kaavoitusaloitteen tekijän kanssa laaditaan kaavoitussopimus. Kaavoitusaloitteen tekijä ehdottaa kunnalle kaavan laatijaa.
7. Kaavoitussopimus ja esitys kaavoittajasta käsitellään kaava- ja maapoliittisessa työryhmässä.
8. Kaavoitussopimus ja kaavoittaja hyväksytään kunnanhallituksessa.
9. Kaavoprosessi käynnistyy, kun kunta kuuluttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville pantavaksi.

Tuulivoimaa koskevan kaavoitusaloitteen eteneminen Ranuan kunnassa

1. Tuulivoimatoimija jättää kuntaan kaavoitusaloitteen.
2. Aloitteen käsittelee kunnan kaava- ja maapoliittinen työryhmä. Työryhmä tekee esityksen kunnanhallitukselle.
3. Kunnanhallitus käsittelee kaavoitusaloitteen ja tekee siitä esityksen valtuustolle.
4. Valtuusto päättää kaavoitusaloitteesta. Mikäli valtuusto hylkää aloitteen, tilanne päättyy siihen. Mikäli valtuusto hyväksyy aloitteen, kaavaprosessi alkaa. Kunta ja tuulivoimatoimija laativat kaavoitussopimuksen. Kunnanhallitus hyväksyy kaavoitussopimuksen ja tuulivoimatoimijan hankkeelle esittämän kaavoituskonsultin. Tuulivoimatoimija lähtee tekemään omalla kustannuksellaan kaava- ja YVA-selvitystä. Tämä vaihe kestää normaalisti noin 2–3 vuotta.
5. Selvitysten valmistuttua kaavaprosessi jatkuu kunnassa siten, että valmisteluvaiheen luonnos asetetaan kuntalaisten ja sidosryhmien nähtäville ja lausunnoille. Kaavaluonnosvaiheessa nähtävillä on myös YVA-selostus (YVA=ympäristövaikutusten arviointi).
6. Nähtävillä olon ja lausuntokierroksen jälkeen tuulivoimatoimija valmistelee kaavaluonnosta kaavaehdotusvaiheeseen.

7. Kunnanhallitus asettaa kaavaehdotuksen kuntalaisten ja sidosryhmien nähtäville.
8. Kaavaehdotuksesta tulleet lausunnot ja muistutukset käsitellään kaava- ja maapoliittisessa työryhmässä. Kaava voidaan palauttaa vielä uudelleen valmisteluun. Tämän jälkeen kaava asetetaan uudelleen ehdotusvaiheessa nähtäville.
9. Kunnanhallitus esittää valtuustolle kaavan hyväksymistä tai hylkäämistä
10. Valtuusto hyväksyy tai hylkää kaavan

3.2. Kaavoituksen maksut

Kunta perii kaavoituksesta aiheutuneita kuluja. Kunta vastaa kaavoituksen viranomaistehtäviin liittyvistä kuluista. Kaavoituksen maksut tarkistetaan vuosittain ja niistä annetaan erillinen, hallintosäännössä määritellyn toimielimen päätös.

3.2.1. Yleiskaavat

31.12.2010 jälkeen vahvistetuilta osayleiskaava-alueilta peritään kaavoituksesta aiheutuneet kulut jokaiselta ranta-alueella olevalta uudelta rakennuspaikalta. Maksu peritään, kun kaavassa osoitetulle uudelle rakentamattomalle rakennuspaikalle haetaan ensimmäinen rakennuslupa. Kaavoituksesta aiheutuneiden kulujen perimisestä määrätään erillisessä rakennusvalvonnan taksassa.

3.2.2. Tuulivoimaosayleiskaavat

Kunta laatii tuulivoimaosayleiskaavoituksen käynnistyessä kaavoitussopimuksen, jossa sovitaan kaavoituksen kuluista ja kaavan laatijasta. Yhtiö korvaa kunnalle osayleiskaavan laatimisesta alueidenkäyttölain 77 c §:n mukaisena kaavoituskustannuksena 7500 euroa. Kaavoituskustannus tarkistetaan vuosittain.

Kustannukset muodostuvat kunnalle osayleiskaavan ohjauskuluista ja kaavaprosessin hallinnollisista kustannuksista. Edellä mainitusta 7500 euron korvauksesta yhtiö maksaa 3500 euron suuruisen erän kunnalle kaavoitussopimuksen allekirjoittamisen jälkeen laskua vastaan 30 päivän maksuajalla. Loput 4000 euroa korvauksesta maksetaan laskua vastaan 30 päivän maksuajalla sen jälkeen, kun kunnan kunnanvaltuusto on tehnyt lopullisen päätöksen kaavasta.

Kunta voi kaavoitussopimuksella hyväksyä hanketoimijan esityksen kaavan laatijasta. Kaavan laatijan kulut ja kaavaa varten laadittavat selvitykset maksaa yhtiö.

3.2.3. Muut energiantuotantoa varten laadittavat yleiskaavat

Kunta laatii osayleiskaavoituksen käynnistyessä kaavoitussopimuksen, jossa sovitaan kaavoituksen kuluista ja kaavan laatijasta.

3.2.4. Asemakaavat

Kunta voi alueidenkäyttölain 59 §:n nojalla periä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset, jos asemakaava tai -kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta.

Kunta perii maanomistajalta kaavoitukseen liittyvät ilmoituskulut sekä maaomistajakirjeistä mahdollisesti aiheutuneet kulut.

Kunta voi kaavoitussopimuksella hyväksyä maanomistajan esityksen kaavan laatijasta. Kaavan laatijan kulut ja kaavaa varten laadittavat selvitykset maksaa maanomistaja.

3.2.5. Ranta-asemakaavat

Alueidenkäyttölain 74 §:n nojalla maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Maanomistajan toimesta laadittavan asemakaava-alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus.

Kunta voi kaavoitussopimuksella hyväksyä maanomistajan esityksen kaavan laatijasta. Kaavan laatijan kulut ja kaavaa varten laadittavat selvitykset maksaa maanomistaja. Kunta perii maanomistajalta kaavoitukseen liittyvät ilmoituskulut sekä maaomistajakirjeistä mahdollisesti aiheutuneet kulut (alueidenkäyttölaki 59 §).

3.2.6. Kaavoitusprosessin keskeyttäminen

Kunta voi päätöksellään keskeyttää kaavaprosessin. Kunta ei korvaa maanomistajalle eikä hanketoimijalle keskeytyksestä aiheutuneita kuluja eikä palauta kaavoituksesta kaavan keskeyttämiseen mennessä kunnalle maksettuja maksuja.

3.2.7. Oikeusvaikutteisten osayleiskaavojen toteuttamiseen liittyvät vastuut ja velvollisuudet

Rakentamiskehotusta ei sovelleta yleiskaavan alueella (alueidenkäyttölaki 97 §). Oikeusvaikutteisten, suoraan rakennuslupaan oikeuttavien yleiskaavojen (alueidenkäyttölaki 72 §, 44 §, 77 a §) toteuttamisvastuu on maanomistajalla.

Kaava-alueen tieoikeus toteutetaan rasitteena tai yksityistienä.

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella kiinteistöt tulee ensisijaisesti liittää vesi- ja viemäriverkkoon. Viemäriverkoston ulkopuolella sijaitsevalla kiinteistöllä tulee olla ajanmukainen ja viranomaisen edellyttämä jäteveden puhdistusjärjestelmä.

3.3. Vesihuoltolaitoksen toiminta-alue

Ranuan kunnan hallintosäännön mukaan kunnanhallitus ratkaisee vesihuoltolain 8 §:n mukaisen vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen.

3.4. Periaatteet haja-asutusalueella tapahtuvaan rakentamiseen

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa (rakentamislaki 42 §).

Sijoittamisen edellytyksenä alueella, jolla ei ole asemakaavaa, on (rakentamislaki 45 §):

- *rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1 000 neliometriä;*
- *rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa;*
- *rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta ottaen lisäksi huomioon liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 44 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 45 §:ssä tarkoitettu näkemäalue, ratalain 37 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 38 §:ssä tarkoitettu näkemäalue sekä tarve ilmailulain (864/2014) 158 §:ssä tarkoitettulle lentoesteluvalle;*
- *rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;*
- *rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;*
- *vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;*
- *teiden, vedensaannin tai viemäroinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia;*
- *rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;*
- *rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista;*
- *rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.*

Rakentaminen haja-asutusalueella:

- rakentamislupa voidaan myöntää yleiskaavan perustella, kun a) rantavyöhykkeellä olevalle rakennuspaikalle on hyväksytty oikeusvaikutteinen rakentamiseen rantavyöhykkeellä oikeuttava yleiskaava (alueidenkäyttölaki 72 §, rakentamislaki 51 §), b) oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on annettu määräys yleiskaavan käyttämisestä rakennusluvan perusteena ns. kuivalla maalla (alueidenkäyttölaki 44 §, rakentamislaki 51 §) tai c) oikeusvaikutteinen osayleiskaava on laadittu tuulivoimarakentamista varten (alueidenkäyttölaki 77 a §, rakentamislaki 52 §)
- rakentamislupa yleiskaava-alueelle, johon rakentamisen mahdollistava määräys ei kohdistu, edellyttää suunnittelutarveratkaisua (alueidenkäyttölaki 137 §, rakentamislaki 51 §) ja/tai poikkeamista yleiskaavasta (rakentamislaki 57 §) sekä sijoittamislupaa (rakentamislaki 62 §)
- rakentamisluvan myöntäminen alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella edellyttää suunnittelutarveratkaisua (alueidenkäyttölaki 137 §) ja sijoittamislupaa (rakentamislaki 45 §, 46 §, 62 §)
- rakennuskohteen rakentamiselle tulee hakea poikkeamista rantasuunnittelutarpeesta, jos rakennushanke kohdistuu rantavyöhykkeelle ja rakennuspaikalle ei ole hyväksytty asemakaavaa tai oikeusvaikutteista rakentamiseen rantavyöhykkeellä oikeuttavaa yleiskaavaa (alueidenkäyttölaki 72 §, rakentamislaki 57 §),
- asema- tai yleiskaava-alueen ulkopuolella rakennuslupa voidaan lupaharkinnassa myöntää myös suoraan, jollei rakennuspaikka sijoitu kaavoitetulle alueelle, suunnittelutarvealueelle (alueidenkäyttölaki 16 §) tai rantavyöhykkeelle (alueidenkäyttölaki 72 §).

3.5. Vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyväksi asunnoksi

Rakentamislain 18 §:ssä säädetään vapaa-ajan rakennuksen muuttamisesta pysyväksi asunnoksi. Kunta voi rakennusjärjestyksessä annettavalla määräyksellä ohjata käyttötarkoituksen muutosta.

Kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan-asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä. Jos vapaa-ajan asunto ei täytä pysyvään asumiseen käytettävälle asuinrakennukselle säädettyjä olennaisia teknisiä vaatimuksia, voi rakennusvalvontaviranomainen edellä säädetystä poiketen kuitenkin edellyttää rakennuksen korjaamista tai poikkeamislupaa olennaisesta teknisestä vaatimuksesta poikkeamiseksi.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu rakennusjärjestyksen määräys voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Ranuan kunnan voimassa oleva rakennusjärjestys (voimaan 20.8.2020) on vanhentunut ja päivitys on käynnissä (2024). Rakennusjärjestyksen päivityksessä tarkennetaan edellytyksiä muuttaa vapaa-ajan asunto asuinkäyttöön. Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin (rakentamislaki 17 §).

Rakentamislain 57 §:ssä säädetään poikkeamisluvasta. Poikkeamispäätös on hallintopäätös ja se liittyy ajallisesti sijoittamisharkintaan/sijoittamislupaan. Kunta ei voi myöntää poikkeamista viran puolesta, vaan poikkeaminen tulee vireille hakemuksesta. Poikkeaminen edellyttää lisäksi aina hakijan osoittamaa erityistä syytä, jonka olemassaolo harkittaisiin tapauskohtaisesti. Erityisen syy on olisi liitettävä jollakin tavoin itse rakentamiseen. (HE 139/2022).

Kunta voi erityisestä syystä poiketa alueidenkäyttölaissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta ja rakentamislainsäädetyistä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä mainittu ei koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä rakentamislain 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädetytjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella. (Rakentamislaki 57 §1. Mom.). Poikkeamislupaa ei saa myöntää, mikäli poikkeaminen olisi vastoin rakentamislain 57 §:n 2 momentin mukaisia poikkeamisen edellytyksiä.

Rakentamislain (753/2023) 57.3 §:ssä määrätään poikkeamisen edellytyksistä:

Tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle ei pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä.

Asemakaava-alueella rakennuksen käyttötarkoitus voidaan tapauskohtaisesti muuttaa poikkeamispäätöksellä asumiseen, mikäli poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä

haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Poikkeamista ratkaistaessa hakijan tulee hakemuksen yhteydessä esittää hankkeen ympäristö- ja muut vaikutukset.

Suoraan rakennuslupaan oikeuttavan **yleiskaavan** (alueidenkäyttölaki 44 § ja 72 §, 77 a §) rakennuspaikalle voidaan rakentaa ensisijaisesti yleiskaavan mukainen hanke.

Mikäli hanke poikkeaa kaavasta, tulee joko hakea **poikkeamislupaa** tai **muuttaa yleiskaavaa**. Rakennushankkeen toteuttamisessa tulee tarvittaessa huomioida myös rakennusjärjestyksen määräykset. Poikkeamista ei voida myöntää, mikäli se a) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, b) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, c) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, d) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Poikkeaminen on tapauskohtaista lupaharkintaa eikä poikkeamispäätöksillä voida sivuttaa kaavoitusta ohjaavaa lainsäädäntöä. Poikkeamispäätös on voimassa enintään kaksi vuotta.

KHO (7.11.2011 t.35)

Kun otettiin huomioon rakennuspaikkojen sijainti ja niiden rantaa varaava vaikutus sekä se, että rakennushankkeissa oli osaksi kysymys vakituiseen asumiseen tarkoitetusta rakentamisesta, suunnitellun rakentamisen soveltumista ympäristöön ja muuhun yhdyskuntarakentamiseen ei voitu riittävästi arvioida yksittäisillä poikkeamispäätöksillä. Rakennushankkeiden toteuttaminen edellytti laajempaa kaavallista selvitystä.

Vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen asuinrakennukseksi mahdollistaa pysyvän asumisen. Kotikuntalain (201/1994) 2 §:n mukaan henkilön kotikunta on ensisijaisesti se kunta, jossa hän asuu. Jos henkilöllä on käytössään useampia asuntoja tai jos hänellä ei ole käytössään asuntoa lainkaan, hänen kotikuntansa on se kunta, jota hän perhesuhteidensa, toimeentulonsa tai muiden vastaavien seikkojen johdosta itse pitää kotikuntanaan ja johon hänellä on edellä mainittujen seikkojen perusteella kiintein yhteys.

Kunnat järjestävät asukkailleen palveluita. Vuonna 2024 kunnan lakisääteisiä tehtäviä on yhteensä 409 (<https://www.tutkihallintoa.fi/tiedonhallintakartta/>).

Valtionvarainministeriön mukaan kunnan merkittävimmät tehtäväkokonaisuudet ovat:

- koulutus ja varhaiskasvatus
- kulttuuri-, nuoriso-, kirjasto- ja liikuntapalvelut
- maankäyttö ja kaavoitus
- vesi- ja jätehuolto, katujen rakentaminen ja ylläpito

- rakennusvalvonta
- liikenne ja joukkoliikenne
- ympäristöpalvelut
- turvallisuus ja varautuminen
- elinkeinopolitiikka, kotouttaminen
- työllisyyspalvelut (1.1.2025 alkaen)
- vaalien järjestäminen ja asukkaiden osallistumismahdollisuuksien edistäminen

Lähde: <https://vm.fi/kuntien-tehtavat-ja-toiminta>

3.6. Rakennuksen purkaminen

Rakennuksen purkaminen edellyttää a) rakentamislupaa, jonka yhteydessä purkaminen käsitellään, tai b) purkamislupaa, tai c) purkamisilmoitusta, jollei purkamislupaa tarvita (rakentamislaki 55 §).

Purkaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle eikä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Kaavassa suojellun rakennuksen purkaminen aiheuttaa lähtökohtaisesti haittaa kaavan toteuttamiselle. Purkamisen edellytykset liittyvät rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne- tai kauneusarvojen arvioimiseen (esim. rakennuksen historialliset ja rakennustaiteelliset arvot). Vanhentuneen asemakaavan alueella rakennuksen suojelua koskeva asia ratkaistaan ensisijaisesti kohtuullisessa ajassa kaavaratkaisulla tai rakennusperintölain mukaisella suojelupäätöksellä. Kaavassa tai muun lain nojalla suojellun rakennuksen purkaminen edellyttää normaalisti poikkeamislupaa tai kaavan muuttamista (HE 139/2022).

Purkamislupa on mahdollista myöntää (HE 139/2022, 56 §:n perustelut):

- 1) tilanteessa, jossa rakennukselle ei olisi enää osoitettavissa käyttötarkoitusta tai purettavaksi aiottu rakennus on huonokuntoinen eikä sen korjaaminen olisi enää kustannustehokasta, tai
- 2) jos rakennus sijaitsisi alueella, jolla rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan eikä esimerkiksi pankista saisi enää lainaa rakennuksen korjaamiseen edellyttäen, että purkaminen johtaisi merkittävään purkumateriaalien uudelleenkäyttöön tai kierrättämiseen (ei voida soveltaa kaavassa suojellun rakennuksen osalta).

Rakennuksen purkamislupaa ei tarvita (rakentamislaki 55 §):

- Jos voimassa oleva rakentamislupa, alueidenkäyttölain mukainen katusuunnitelma, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukainen hyväksytty tiesuunnitelma tai ratalain mukainen hyväksytty ratasuunnitelma edellyttävät rakennuksen purkamista.

- Talousrakennuksen tai muun siihen verrattavan rakennuksen purkamiseen, ellei rakennusta olisi pidettävä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana tai tällaisen kokonaisuuden osana.

Hankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava rakennuksen purkamisesta 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä (Rakentamislaki 55.3 §).

Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää perustellusta syystä rakentamisluvan hakemista (vanhentunut asemakaava, asemakaava-alueen ulkopuolella rakennussuojelullisista syistä rakennuksen purkamiminen voi edellyttää lupaa).

3.7. Purkukehotuksen käytön periaatteet

Ranuan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa rakentamislain nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaiseen rakentamiseen ryhtynyttä oikaisemaan laiminlyönnit ja korjaamaan tehty työ. Päätöksessä asetetaan määräaika oikaisulle (rakentamislaki 147 §). Rakennusvalvontaviranomainen voi tehostaa päätöstä liittämällä päätökseen teettämishukan tai uhkasakon. Uhalla tehostettu velvoite voidaan kohdistaa asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus oikaista puute (uhkasakkoL 7 §). Hallintopakkoasia voi tulla esille rakennustarkastajalle tehdyn suullisen tai kirjallisen ilmoituksen perusteella tai rakennustarkastajan suorittaman valvonnan vuoksi.

Prosessi:

1) Tarkastus

- Aiheellisuus arvioidaan tarkastuksella paikan päällä ja virhe dokumentoidaan (rakentamislaki 148 §).
- Tarkastuksen toimittamisesta on ilmoitettava vähintään yhtä vuorokautta aikaisemmin rakennuksen tai huonetilan omistajalle ja haltijalle (rakentamislaki 148.2 §).
- Tarkastuksessa asianosainen voi halutessaan olla läsnä. Tarkastuksen kuluessa asianosaiselle on kerrottava tarkastuksen tavoitteista, sen suorittamisesta ja jatkotoimenpiteistä.

2) Katselmus

- Viranomaisen voi hallintolain 38 §:n nojalla tehdä katselmuksia.
- Asianosaiselle on varattava tilaisuus olla läsnä katselmuksessa ja esittää mielipiteensä.
- Katselmuksessa on pidettävä pöytäkirjaa, josta tulee käydä ilmi viranomaisen tekemät keskeiset havainnot ja asianosaisen esittämät huomautukset.
- Pöytäkirja on viipymättä annettava tiedoksi asianosaiselle ja muille toimitukseen kutsutuille.

3) Paikallakäynti: asiantilan toteamista koskeva paikallakäynti ei ole tarkastus

4) Kiireelliset asiat: Terveystilaa koskeva laiminlyönti tulee käsitellä kiireellisenä.

5) Kehotus

- Viranomaisen antaa kehotuksen korjata virhe määräajassa.
- Rakennusvalvontaviranomaisen on annettava valituskelpoinen päätös asiassa.
- Jos kehotusta ei määräajassa noudateta (niskoittelu), viranomaisen voi määrätä uhkasakon tai teettämisuhan veloitteen toteuttamiseksi.

6) Kuuleminen

- Ennen veloitteen määräämistä ja tehosteen asettamista koskevan päätöksen tekemistä on kuultava asianosaista (uhkasakkoL 22 §).
- Asianosaiselle varataan tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun (hallintolaki 34 §).
- Asianosaiselle ilmoitetaan pääveloitteen tehosteeksi mahdollisesti asetettavasta uhasta (kiinteä/juokseva uhkasakko vai teettämisuha). Samalle veloitteelle ei voida samanaikaisesti asettaa sekä teettämisuhaa että uhkasakkoa.
- Kuulemiskirjeen sisältö: 1) määräpäivä, johon mennessä selitys on annettava, 2) maininta, että asia ratkaistaan huolimatta siitä, jättääkö asianosainen vastausta määräajassa (hallintolaki 33 §), 3) tieto, esitetäänkö tehosteeksi uhan asettamista, 4) prosessin eteneminen: asia saatetaan rakennusvalvontaviranomaisen käsiteltäväksi.
- Mikäli veloitteen antamisesta luovutaan prosessin yhteydessä, kunta ilmoittaa asiasta asianosaiselle.

3.7.1. Uhkasakko

Uhkasakko voi olla kiinteä tai juokseva. Kiinteä uhkasakko asetetaan tietylle euromäärälle. Juoksevan uhkasakon suuruus määräytyy ajan kulumisen mukaan. Juoksevassa uhkasakossa on kiinteä perusosa sekä lisäosa, joka summataan perusosan päälle aina tietyn ajanjakson kuluttua, jona veloitetta ei ole täytetty. Kiinteä uhkasakko täytyy aina tuomita maksettavaksi ennen kuin uusi velvoite ja sakko voidaan asettaa.

Kunkin pääveloitteen tehosteeksi on asetettava eri uhkasakko. Uhkasakon suuruutta harkittaessa on otettava huomioon pääveloitteen laatu ja laajuus, veloitetun maksukyky ja muut asiaan vaikuttavat seikat. Sakon suuruudelle ei ole asetettu ylärajaa. Juokseva uhkasakko asetetaan määräämällä uhkasakolle

kiinteä peruserä sekä lisäerä jokaista sellaista päätöksessä ilmoitettavaa ajanjaksoa kohden, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu. (Kuntaliitto).

3.7.2. Teettämishka

Teettämishka tarkoittaa, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella (rakentamislaki 147 §).

Teettämisen käyttäminen olisi suositeltavaa vain tapauksissa, joissa uhkasakon ei voida katsoa tehoavan ja yleisen edun sitä nimenomaan vaatiessa (Kuntaliitto).

4. Uusien suojelualueiden perustamisen periaatteet

Ranuan kunnan voimassa olevassa hallintosäännössä määrätty toimielin päättää suojelualueiden perustamisesta omille mailleen ja hallintosäännössä määrätty toimielin antaa lausunnot kunnan alueelle muun maanomistajan maille perustettavista suojelualueista.

Kunta tekee tapauskohtaisesti päätökset omille mailleen perustettavista seuraavista suojelualueista:

- Kunnan maan liittäminen kansalliseen luonnonsuojeluohjelmaan tai Natura 2000 -verkostoon. Suojelusta tehdään merkintä kiinteistörekisteriin.
- Alueen rauhoittaminen joko kokonaan tai tiettyjen toimenpiteiden osalta enintään 20 vuodeksi kerrallaan (alue ei ole luonnonsuojelualue). Sopimuksesta tehdään merkintä kiinteistörekisteriin.
- Luonnonsuojelualueen perustaminen yksityismaalle (luonnonsuojelulaki 9/2023, 47 §).
- Metso-ohjelman mukainen pysyvä suojelu.
- Metso-ohjelman mukainen 20 vuoden määräaikainen suojelu.
- Metsätalouden määräaikainen 10 vuoden ympäristötuki (metsälain 10 §:n kohteet, Metso-ohjelman mukaisuus).
- Avustus elinympäristöjen tilaa parantaville hankkeille Kunta-Helmi avustushaun kautta.

Kunta antaa tarvittaessa lausuntoja muista suojeluhankkeista:

- Yksityisen maan liittäminen kansalliseen luonnonsuojeluohjelmaan tai Natura 2000 -verkostoon.
- Alueen rauhoittaminen joko kokonaan tai tiettyjen toimenpiteiden osalta enintään 20 vuodeksi kerrallaan (alue ei ole luonnonsuojelualue).
- Luonnonsuojelualueen perustaminen yksityismaalle (luonnonsuojelulaki 9/2023, 47 §).

5. Metsämaiden hoidon periaatteet

Kunta laatii kunnan omistamille metsäpalstoille metsäsuunnitelmat. Metsäsuunnitelmat päivitetään määräajoin.

Virkistysalueilla virkistysreittien varrelle ja rantavyöhykkeelle pyritään jättämään riittävät suojavyöhykkeet.

6. Suhangon kaivoshankkeen vaikutus

Suhangon kaivoksen vaikutuksia Ranuan väestön- ja työllisen työvoiman kehitykseen on arvioitu vuonna 2023 (MDI Oy).

- **Perusura**, jossa Suhangon kaivos ei toteudu ja väestönkehityksen logiikka vastaa aiempia vuosia.
- **Varovainen skenaario**, jossa Suhangon kaivos toteutuu, mutta merkittävä osa uusista työntekijöistä muuttaa Ranuan sijaan Rovaniemelle ja pendelöi työn perässä. Perustuu vastaavaan kehitykseen aiemmilla kaivospaikkakunnilla isomman kaupungin läheisyydessä.
- **Optimistinen skenaario**, jossa Suhangon kaivos toteutuu ja aiempia muiden kuntien kaivosinvestointeja suurempi osuus työllisistä myös muuttaa Ranualle.

Rakentaminen:

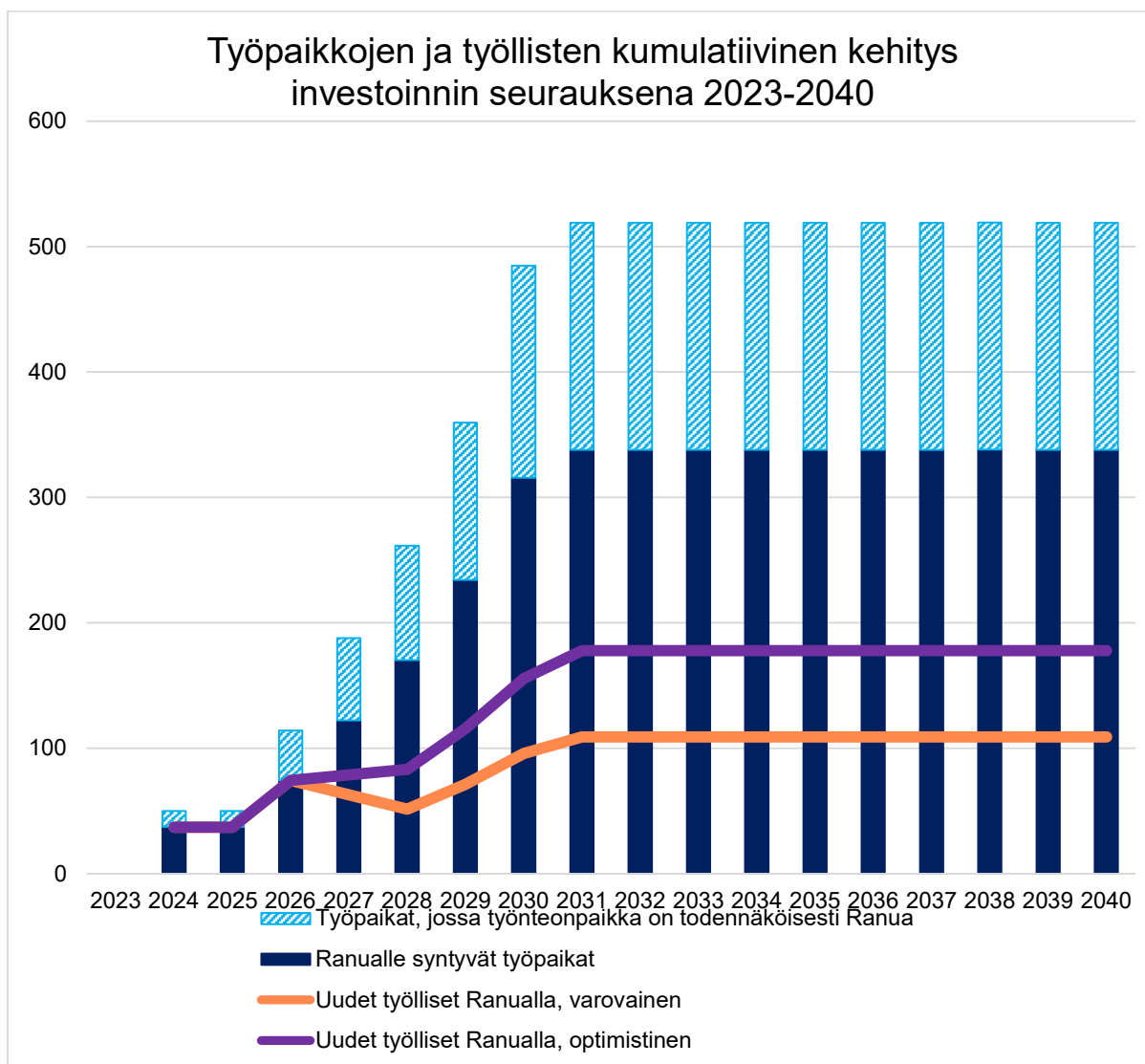
Rakentamisvaiheen suorat väestövaikutukset jäävät oletettavasti vähäisiksi.

Suorat työpaikat:

Uusien työpaikkojen on oletettu olevan ensisijaisesti kaivosalan työpaikkoja. Ranuan kuntaan syntyisi n. 550 henkilötyövuoden edestä työntekopaikkaa vuotta kohden.

Välilliset työpaikat:

Välillisistä työpaikoista maltillinen osuus sijoittuu investoinnin kohteena olevaan kuntaan.



Ranualla syntyisi 340 uutta työpaikkaa kaivosinvestointiin liittyen. 180 työpaikkaa sisältää suorat ja välilliset työpaikat, jotka sijoittuvat mallinnuksessa Ranuan ulkopuolelle, mutta jotka ovat alan perusteella sidottu kaivoksen sijaintiin (etenkin kaivosteollisuuden ja rakentamisen toimialojen työpaikat)

Suurin osa työpaikoista olisi kaivosinvestointiin sidottuja työpaikkoja ja noin viidennes työpaikoista olisi välillisiä työpaikkoja. Työpaikkojen määrä kasvaisi etenkin kaivannaisteollisuudessa sekä rakentamisen sekä tukku- ja vähittäiskaupan aloilla.

Rovaniemen läheisyydestä johtuen Ranuan kunnassa asuvien työllisten kehitys ei olisi yhtä vahvaa. Varovaisen kehityksen skenaariossa kunnassa asuvien työllisten määrä kasvaisi noin 103 työlliseen rakentamisvaiheen huipussa. Optimistisen kehityksen skenaariossa kaivoksen toiminnan ollessa huipussa kunnan työllisten määrä olisi kasvanut noin 180 henkilöllä.

Suhangon vaikutus Ranuan maapolitiikkaan:

- maapolittisella ohjelmalla edistetään vetovoimaisen ja monimuotoisen yhdyskuntarakenteen syntymistä
- maapolittisella ohjelmalla edistetään monipuolisen yritysrakenteen kehittymistä kaavoituksen ja monipuolisen tonttitarjonnan avulla
- Ranuan kunta edistää maapoliittisilla keinoilla uusien asumismuotojen kehittämistä
- Ranuan kunta tehostaa olemassa olevien vetovoimaisten tonttien ja rakennuspaikkojen rakentamista
- Ranuan kunta vahvistaa maapoliittisilla keinoilla palveluverkon eheyttä ja saavutettavuutta