

Tonttien vuokraus Kiimaselän korttelialueilla 762 ja 763

Kunnanvaltuusto 23.02.2026 § 7
11/10.00.02/2026

Kunnanhallituksen esitys	Kunnanvaltuusto päättää että Kiimaselän kaava-alueen korttelialueiden 762 ja 763 tontit vuokrataan Landscape Cottages Oy:lle 10 + 10 vuodeksi vuokrasopimuksessa esitetyin ehdoin.
Päätös	Päätösesitys hyväksyttiin
Käsittely	
Tiedoksi	
Muutoksenhaku	Päätöksestä voi hakea muutosta kuntalain 135 §:n mukaisesti kunnallisvalituksella hallinto-oikeudelta.

Kunnanhallitus 16.02.2026 § 51

Päätösesitys	Kunnanhallitus päättää: 1) Esittää kunnanvaltuustolle, että Kiimaselän kaava-alueen korttelialueiden 762 ja 763 tontit vuokrataan Landscape Cottages Oy:lle 10 + 10 vuodeksi vuokrasopimuksessa esitetyin ehdoin. 2) Valtuuttaa teknisen johtajan tekemään maanvuokrasopimukseen teknisluotoisia korjauksia ja allekirjoittamaan vuokrasopimuksen. 3) mikäli valtuusto hyväksyy kohdan 1, Kiimaselän kaava-alueen korttelialueiden 762 ja 763 tonteille tulevat vesi- ja viemäriiliittymät vuokrataan Landscape Cottages Oy:lle 10 + 10 vuodeksi. 4) Valtuuttaa teknisen johtajan tekemään vuokrasopimuksen tonteille tulevista vesi- ja viemäriiliittymistä maanvuokrasopimuksen mukaisesti ja allekirjoittamaan vuokrasopimuksen.
Päätös	Kunnanhallitus päätti hyväksyä päätösesityksen sekä kunnanjohtajan kokouksessa esittämän muutoksen vuokrasopimuksen ehtoihin. Kunnanhallitus päätti: 1) Esittää kunnanvaltuustolle, että Kiimaselän kaava-alueen korttelialueiden 762 ja 763 tontit vuokrataan Landscape Cottages Oy:lle 10 + 10 vuodeksi vuokrasopimuksessa esitetyin ehdoin kokouksessa tehdyin muutoksin kohtaan 7. 2) Valtuuttaa teknisen johtajan tekemään maanvuokrasopimukseen teknisluotoisia korjauksia ja allekirjoittamaan vuokrasopimuksen. 3) mikäli valtuusto hyväksyy kohdan 1, Kiimaselän kaava-alueen korttelialueiden 762 ja 763 tonteille tulevat vesi- ja viemäriiliittymät vuokrataan Landscape Cottages Oy:lle 10 + 10 vuodeksi. 4) Valtuuttaa teknisen johtajan tekemään vuokrasopimuksen tonteille tulevista vesi- ja viemäriiliittymistä maanvuokrasopimuksen mukaisesti ja allekirjoittamaan vuokrasopimuksen.
Käsittely	Elinvoimajohtaja selosti asiaa keskeytetyn kokouksen aikana.

Kunnanjohtaja esitti, että vuokrasopimusta muutetaan kohdan 7 osalta seuraavasti:

10. Vuokrasopimus raukeaa ilman irtisanomista:

10.1 mikäli alueelle suunniteltu hanke ei saa lainvoimaista rakentamislupaa tai

10.2 mikäli alueen rakentamista ei aloiteta yhden (1) vuoden jälkeen lainvoimaisesta päätöksestä

11. Sopimuksen rautessa kummallakaan osapuolella ei ole oikeutta vaatia toiseltaan vahingonkorvausta tai muuta hyvitystä sopimuksen perusteella

Perustelut

Pelkosenniemen kunnalla on Kiimaselän takaosan kaava-alueella oma-asuntotontteja, jotka ovat olleet myynnissä vuodesta 2009. Alueella on voimassa Pyhäjärven asemakaavan muutos Kiimaselän alueella korttelit: 733,741-749 ja 754-766, kunnanvaltuusto 11.6.2009 § 49. Lisäksi vanhemmalla etuosan kaava-alueella on jonkin verran myymättömiä loma-asuntotontteja.

Kunnanvaltuusto on päättänyt tonttien luovutusehdoista ja hinnoittelusta 22.9.2009 §76. Tontin myynnin yhteydessä ostajan tulee maksaa vesihuollon liittymämaksut. Kauppakirjan ehtoihin ei sisälly rakentamisvelvoitetta. Tonttien myyntihinta on yhteensä 150 000€, liittymien hinta 58 800€.

Tonttien kysyntä on ollut heikkoa.

Landscape Cottages Oy, markkinointinimellä Lapelland Village, on lähestynyt kuntaa asiana Kiimaselän tonttien vuokraus (Kaarnikkapolku, korttelit 762 ja 763). Yhtiön tavoitteena on rakentaa alueelle siirrettävistä vaunuista / minimökeistä (20) koostuva loma-asuntoalue vapaa-ajan asunto- ja matkailukäyttöön. Yhtiö on kiinnostunut ensisijaisesti vuokraamisesta 10 + 10 vuodeksi, ja toissijaisesti ostamisesta. Yhtiö hakisi rakennuksille väliaikaista lupaa.

Kaarnikkapolun kaikki tontit ovat rakentamattomia. Alue koostuu korttelialueen 762 tonteista 1 ja 2 sekä korttelialueen 763 tonteista 1-5. Kaikki tontit on kaavoitettu RA-merkinnällä (RA1/2 klu ¾; RA lu ¾) eli loma-asuntojen korttelialue. Tarkemmat kaavamääräykset ovat esityslistan liitteenä. Alueella kunnallistekniikka ja kadut ovat kunnan hoidossa.

Rakennustarkastajan näkemyksen mukaan yhtiön tulisi hakea poikkeamislupaa sijoittaa alueelle 20 minimökkiä 10 vuoden väliaikaisella luvalla (rakentamislain 10§ mukainen väliaikainen lupa). Lupahakemusta ei voida käsitellä ennen kuin hakijalla on hallintaoikeus alueeseen.

Kunnan maapoliittisessa ohjelmassa 2022-2025 on todettu: *"Kunta käynnistää Kiimaselän kaava-alueella asemakaavamuutoksen, jossa tavoitteena on muuttaa tonttien käyttötarkoitusta RA:sta AO/RA:ksi. Käytännössä nykyisistä loma-asuntotonteista tulisi tontteja, joilla on kaksi mahdollistavaa käyttötarkoitusta eli sekä loma-asunto, että erillispientalo eli vakituinen asunto. Tarkoituksena on valita Kiimaselän pari kolme korttelia, joissa on noin 10 tonttia, joita kaavamuutos koskisi."*

Maapoliittinen ohjelma on suunniteltu päivitettäväksi tänä vuonna, jolloin em. kirjauksen ajanmukaisuutta ja tarvetta voidaan arvioida. Lähtökohtaisesti vakituista asumista on jo sijoittunut vanhemmalle Kiimaselän kaava-alueelle, mikä ei ole Kaarnikkapolun välittömässä läheisyydessä, eikä tästä näkökulmasta haitanne kaavoituksellista aietta.

Edelleen maapoliittisessa ohjelmassa ei ole säädetty loma-asuntotonttien vuokraamisesta vaan loma-asuntotontit on lähtökohtaisesti myyty. Muissa kunnan hinnoitelluissa tonteissa vuosivuokra on ollut 5 % tontin / rakennuspaikan arvosta sidottuna elinkustannusindeksiin. Näin ollen kunnanvaltuuston tulisi poiketa maapoliittisesta ohjelmasta ja tonttien luovutusperiaatteista.

Kunta omistaa myös Kaarnikkapolun vesi- ja viemärikiinnitykset. Landscape Cottages Oy on tarjoutunut vuokraamaan myös kiinnitykset vastaavilla periaatteilla kuin tontit. Tällöin tonttien vuosivuokra olisi yhteensä 7500€ ja kiinnitysten 2940€.

Mikäli kunta vuokraisi tontit ja kiinnitykset yhtiölle 10 vuodeksi em. hinnoin ja elinkustannusindeksi olisi 2% / vuosi, vuokratuotto olisi noin 114 000€ (/ 20 vuotta n. 253 000€). Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen maa-alue jäisi kunnalle tai se voitaisiin myydä / jatkaa vuokrausta. Huomioiden kunnan omat kaavoitukselliset tavoitteet Kiimasselässä tulevina vuosina sekä sen, että yhtiön on tarkoitus hakea väliaikaista lupaa rakennuksille ja että rakennukset ovat siirrettäviä, vuokraus voisi olla paremmin perusteltu kuin myynti. Tällöin molempien osapuolien kannalta olisi kohtuullista, että vuokrasopimus tehdään ehdollisena niin, että vuokrasopimukseen tehdään purkautumisehto siltä varalta, että yhtiö ei saa lainvoimaista rakentamislupaa. Kymmenen vuoden aikajänne antaisi kunnalle pitkän aikajakson arvioida alueen kehittämisen suuntaa ja tehdä kaavamuutoksia. Samalla Kaarnikkapolun alueen rakentuminen voisi lisätä alueen muuta kiinnostusta.

Vaihtoehtoina olisi esimerkiksi tonttien myynti yhtiölle olemassa olevin hinnoin / alueen uudelleen suunnittelu ja laajamittaisen kaavamuutoksen käynnistäminen / myynnistä ja vuokraamisesta pidättäytyminen kokonaan. Tällä hetkellä kunta ei saa alueelle rakennetusta infrasta ja tonteista mitään tuottoa eikä alue kehity. Siirrettävien miniasuntojen sijoittaminen alueelle ei kiinteistöverotuoton näkökulmasta ole paras vaihtoehto. Toisaalta kunta ei tällä hetkelläkään saa kiinteistöverotuottoa.

Valmistelija	Elinvoimajohtaja Sari Niemi Maankäyttöinsinööri Emmi Mäkelä
Esittelijä	Kunnanjohtaja Mikko Merikanto
Tiedoksi	Elinvoimajohtaja Maankäyttöinsinööri Tekninen johtaja Landscape Cottages Oy
Muutoksenhaku	Päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta, koska päätös koskee kuntalain 136 §:n mukaista valmistelua ja täytäntöönpanoa.