Pyhätunturin rivitalokohteen päätösten kumoaminen sekä suunnittelusta aiheutuneiden kustannusten alaskirjaaminen

Kunnanvaltuusto 02.11.2026 § 72
14/10.03.02.00/2026

Kunnanhallituksen esitys	Kunnanvaltuusto päättää, että kunnanvaltuuston päätös 23.10.2023 § 114 todetaan tarpeettomaksi.
Päätös	Päätösesitys hyväksyttiin
Käsittely	
Tiedoksi	
Muutoksenhaku	Päätöksestä voi hakea muutosta kuntalain 135 §:n mukaisesti kunnallisvalituksella hallinto-oikeudelta.

Kunnanhallitus 26.10.2026 § 334

Päätösesitys	Kunnanhallitus päättää 1) esittää valtuustolle, että kunnanvaltuuston päätös 23.10.2023 § 114 todetaan tarpeettomaksi. 2) merkitä tiedoksi, että rivitalon suunnittelusta aiheutuneet kustannukset kirjataan vuoden 2026 tilinpäätöksen kuluksi.
Päätös	Päätösesitys hyväksyttiin
Käsittely	

Perustelut

Pelkosenniemen Pyhätunturille suunniteltiin vuoden 2023 aikana asuintalon rakentamista. Suunnitelmien mukaan Kanervikkokadun alueelle olisi rakennettu Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:n toimesta rivitaloasuntoja. Pelkosenniemen kunnanvaltuusto on päättäny 23.10.2023 § 114 myöntää Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:lle 2 400 000 euron omavelkaisen takauksen sillä edellytyksellä, että takaukselle asetetaan riittävä vastavakuus kuntalain 129 §:n mukaisesti. Valtuuston päätöksestä jätettiin kunnallisvalitus Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle (drno 1783/2023).

Rivitalon suunnittelua edistettiin yhdessä Pyhän päiväkodin suunnittelun kanssa, jotta rakentamisessa saataisiin mahdollisesti yhteishankkeena kustannussäästöjä. Kunta on vastannut rivitalon suunnittelusta sekä siitä aiheutuneista kuluista. Pyhätunturin päiväkodin rakentamisurakat on kilpailutettu keväällä 2024. Keväällä 2024 rivitalohankeen kilpailutus on päätetty keskeyttää rahoituksen epävarmuuden vuoksi. Keväällä 2024 kunnan antama lainantakauspäätös oli edelleen hallinto-oikeuden käsittelyssä, eikä ollut saanut tarvittavaa lainvoimaa.

Kunnanvaltuusto on kokouksessa 08.11.2024 § 87 hyväksynyt asumisen kehittämissuunnitelman. Suunnitelmassa on esitetty

toimenpidesuunnitelma vuodesta 2024 eteenpäin, jossa on seuraava kohta:
4) Kanervikkokadun rivitalohankkeen toimeenpano HaO:n päätöksen jälkeen päätöksen sisällöstä riippuen.
Pohjois-Suomen hallinto-oikeus antoi 3.1.2025 asiassa 1783 päätöksen 11/2025, jolla se hylkäsi valituksen.

Päätöksen lainvoimaisuudesta huolimatta hanketta ei ole käynnistetty mm. heikentyneen kuntatalouden vuoksi. Yleinen talouden tila on myös heikentynyt vuodesta 2022-2023 (mm. Venäjän aloittaman hyökkäyssodan ja inflaation vuoksi), jolloin rivitalon suunnittelu on aloitettu. Rivitalon rakentumista on pyritty edistämään vaihtoehtoisilla ratkaisuilla, mutta hankkeet eivät ole toistaiseksi edenneet. Kunnan omistamia rivitalotontteja on pyritty tarjoamaan rakennuttajille myös valmiin rivitalosuunnitelman kanssa. Kunta on myös pyrkinyt koordinoimaan yhteisrakentamista alueen yrittäjien kanssa.

Näin ollen valtuuston lainantakauspäätös ei ole toteutunut. Alkuperäinen lainahakemus on haettu niin, että siinä olisi mukana Ara:n myöntämä korkotuki. Ara:n on korvannut Varke 1.3.2025 alkaen. Lainan hakemisesta sekä takauspäätöksestä on kulunut niin merkittävä aika, että asia vaatisi oletettavasti uudelleen käsittelyä vuokrataloyhtiön, Varken, mahdollisen rahoitusyhtiön sekä kunnan välillä. Asiaan on näin ollen tullut alkuperäiseen päätökseen verrattuna merkittävää uutta selvitystä. Manner-Suomen kuntakonsernien lainakanta on 2025, 7 602 euroa per asukas. Pelkosenniemen kuntakonsernin velkamäärä on 9 223 euroa per asukas (TP 2025). Hankkeen toteutuminen nostaisi konsernin velkamäärää n. 2500 euroa per asukas.

Hankkeesta aiheutuneet suunnittelukulut ovat kunnan taseessa keskeneräiset hankkeet tilillä. Kunnalle on aiheutunut 2023-2024 taseessa olevia poistamattomia kuluja 69 158,55 euroa. Suunnittelukulut olisivat olleet 2,4 miljoonan euron hankkeesta 2,88 %, mitä voidaan pitää tavanomaista pienempänä. Kunta omistaa edelleen rivitalon suunnittelun materiaalit.

Hankkeen toteutuminen tai siitä aiheutuva tulo arvioidaan epävarmaksi. Kirjanpidon varovaisuuden periaatteisiin kuuluu, että jos hanke on muuttunut epätodennäköiseksi toteutua tai menestyä, sen arvoa ei saa enää esittää varallisuutena. Tällöin taseeseen aktivoidun projektin tai kehitysmenon arvo todetaan arvottomaksi tai sen tuottavuus epävarmaksi, jolloin se kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan.

Takauspäätöksen kumoaminen sekä hankkeen suunnittelukulujen alaskirjaaminen on tehtävä toimeenpanematta jääneen päätöksen sekä kirjanpidon varovaisuus periaatteen vuoksi. Pyhätunturin asumisenkehittämistä tulee edelleen jatkaa.

Valmistelija — Talous- ja hallintopäällikkö Lauri Lehtikero 040 725 2991

Esittelijä — vt. kunnanjohtaja Mikko Merikanto

Tiedoksi

Muutoksenhaku — Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.