



UTAJÄRVEN KUNNAN MAAPOLIITTINEN OHJELMA

SISÄLLYSLUETTELO

1	JOHDANTO	2
1.1	Maapolitiikka on maanhankintaa, kaavoitusta ja kaavojen toteuttamisen keinoja	2
1.2	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja kaavahierarkia	3
1.3	Maapoliittisen lainsäädännön keskeisimmät muutokset ja niiden tulevaisuuden suunta.	4
1.4	Utajärven kunta- ja taajamarakenteen nykytila	6
2	UTAJÄRVEN MAAPOLITIIKAN NYKYTILA	9
2.1	Kaavoitustilanne ja rakentaminen	10
2.1.1	Maakuntakaava	10
2.1.2	Yleiskaavoitus	11
2.1.3	Asemakaavoitus	12
2.1.4	Maanhankinta	13
2.1.5	Maanluovutus	14
2.1.6	Rakennusjärjestys	14
2.1.7	Tonttivaranto	14
2.1.8	Rakennusluvat	15
3	UTAJÄRVEN MAAPOLITIIKAN TAVOITTEET JA VISIO	16
4	MAAPOLITIIKAN PERIAATTEET JA TOIMENPITEET	18
4.1	Maanhankinta	18
4.1.1	Vapaaehtoiset keinot	18
4.1.2	Etuosto	18
4.1.3	Lunastus	19
4.1.4	Tonttien rakentumisen edistäminen	19
4.2	Maan luovutus	20
4.2.1	Tonttien luovutusperiaatteet	20
4.2.2	Tonttien vuokraus	20
4.3	Maankäyttösopimukset	21
5	YHTEENVETO	21
5.1	Ohjelman toteuttaminen	22
6	LÄHTEET	23
7	LIITTEET	24

1 JOHDANTO

Tämä maapoliittinen ohjelma on osa Utajärven elinvoimaohjelmaa. Kunta päättää maapoliittisista asioistaan ja hallinnoi kaavamonopolia alueillaan. Maapoliittisen ohjelman laatiminen ohjeistaa yhtenäisen linjan noudattamiseen ja samojen toimintatapojen ylläpitämiseen pitkällä aikavälillä. Maapoliittinen ohjelma sisältää keskeiset linjaukset liittyen kunnan maapolitiikkaan ja on näin keskeinen aluekehittämisen ja -suunnittelun työkalu.

1.1 Maapolitiikka on maanhankintaa, kaavoitusta ja kaavojen toteuttamisen keinoja

Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi (MRL 5a§).

Yksi lainsäädännöllä kunnille annetuista merkittävimmistä itsenäisistä toimivaltuuksista on maankäytöstä ja maankäytön suunnittelusta päättäminen. Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä, jonka yksityiskohtaisimmat osat yleis- ja asemakaava, tunnetaan kunnan kaavamonopolina. Nämä osat mahdollistavat kuntatasolla rakentamisen ja muun maankäytön ohjaamisen. Maankäytön ohjauksella kunnat voivat vaikuttaa voimakkaasti siihen, millaisia toimintoja kunnan alueelle sijoitetaan ja miten niiden sijoittaminen tapahtuu. Käytännössä suunnittelulla ja kaavoituksella varataan alueita niiden käyttötarkoitusten mukaisesti ja huomioidaan toiminnan ja asutuksen luonnolliset kasvusuunnat.

Hovila (2013) esittelee kolme vaihetta maankäytön järjestämisessä, jotka kaavoitukseen kytkeytyessään muodostavat kunnan maapolitiikan sisällön (kuva 1).



Kuva 1. Maapolitiikan vaiheet (Hovila 2013: 7, kirjoittajan muutoksin).

Ensimmäinen vaihe sisältää maanhankinnan erilaisine keinoineen. Maanhankinnalla kunta voi ohjata yhdyskuntarakennettaan haluttuun suuntaan. Maanhankintaa seuraa asemakaavoitus, jonka voidaan ajatella olevan maankäytön järjestämisen toinen vaihe. Yleiskaavoitus toimii sekä maanhankintoja ohjaavana työkaluna sekä ohjeena asemakaavan laatimisessa. Kolmas vaihe puolestaan sisältää erilaisia toimenpiteitä, joiden tarkoitus on ohjata asemakaavaa toteutumaan toivotulla tavalla (Hovila 2013: 7).

Yksi kunnan tärkeimmistä linjauksista on, kaavoittaako se ainoastaan omistamiaan alueita vai myös yksityisessä omistuksessa olevaa raakamaata. Mikäli kaavoitettavia alueita on myös yksityisten maanomistajien hallussa, tulee tapauskohtaisesti tehdä sopimukset kehittämiskorvauksista, joissa määritellään yksityisen maanomistajan hyöty alueidensa kaavoittamisesta ja korvaus, jonka maanomistaja maksaa kunnalle osallistuakseen kaavoituskustannuksiin. Toisaalta yksityisten maa-alueita kaavoitettaessa tulee myös solmia maankäytösopimukset.

Riittävä tonttitarjonta ja laadukas asuinympäristö ovat tärkeitä kunnan vetovoiman osatekijöitä. Uusien asukkaiden asuinalueen valintaan vaikuttavat palveluiden, kuten koulujen ja päiväkotien läheisyys, hyvät tieyhteydet, puistot ja virkistätymisalueet. Aktiivisella maapolitiikalla kunta voi ylläpitää laadultaan ja määrältään sopivaa asunto- ja työpaikkarakentamisen mahdollistavaa tonttitarjontaa sekä vastata yritysten tilatarpeisiin. Kunta voi maapolitiikan toimenpitein varmistaa, että kaavoitetut tontit, rakennettu kunnallistekniikka, katuverkosto sekä koulut ja päiväkodit tulevat ajallaan ja kustannustehokkaasti käyttöön. Luovuttamalla tontteja kysynnän mukaisesti kunta voi vaikuttaa tonttien hintojen kohtuulliseen tasoon. Onnistuneella maapolitiikalla kunta voi nostaa kykyään kilpailla asukkaista ja työpaikoista (Suomen kuntaliitto & Ympäristöministeriö 2004: 3).

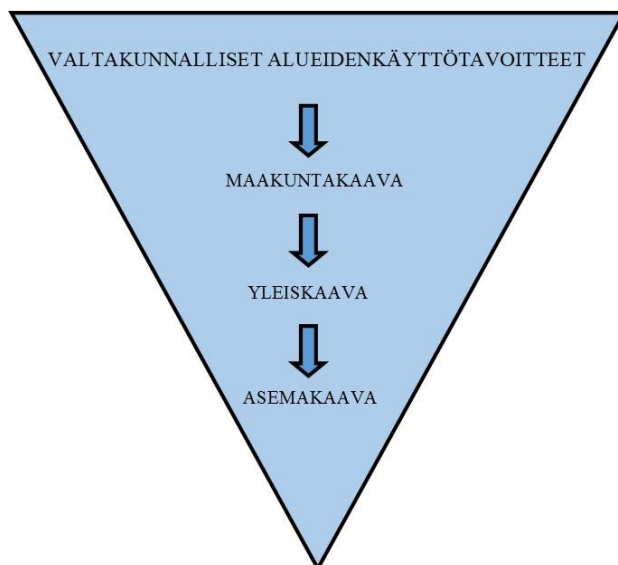
Kuntien maankäytön olosuhteet ovat erilaisia riippuen esimerkiksi kunnan asukasmäärästä, ikärakenteesta ja muuttoliikkeen suunnasta. Erityisesti väestön ikääntyminen ja lapsiperheiden tarve väljään asumiseen sekä elinympäristön laatuun liittyvät arvostukset asettavat kunnille uusia vaatimuksia. Kasvukeskuksissa haasteena on riittävän tonttitarjonnan ylläpitäminen ja puolestaan väestömäärältään taantuvissa kunnissa haasteena on asumisolojen ja palveluiden ylläpitäminen (Suomen kuntaliitto & Ympäristöministeriö 2004: 3).

1.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja kaavahierarkia

Suomessa kaavoitusta ohjaa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joista päättää valtioneuvosto (MRL 22§). Hierarkiaa kaavojen välillä selventää kuva 2.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet voivat koskea asioita, joilla on:

1. aluerakenteen, alueiden käytön taikka liikenne- tai energiaverkon kannalta kansainvälinen tai laajempi kuin maakunnallinen merkitys;
2. merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön; tai
3. valtakunnallisesti merkittävä vaikutus ekologiseen kestävyYTEEN, aluerakenteen taloudellisuuteen tai merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen.



Kuva 2. Kaavahierarkia

Maakunnan suunnittelussa otetaan huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja ne sovitaan yhteen maakunnallisten ja paikallisten tavoitteiden kanssa. Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Aluevarauksia osoitetaan vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteen sovittamiseksi on tarpeen (MRL 25§).

Kaavatasoista seuraava on yleiskaava. Yleiskaava laaditaan maakuntakaavan sisältöä ja linjaa tarkasti silmälläpitäen. Yleiskaavan tarkoitus on MRL 35§ mukaan kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrätyllä alueella.

Kaavatasoista tarkin on asemakaava. Maankäyttö- ja rakennuslain (50§) mukaan asemakaavan tarkoitus on järjestää alueiden käyttö, rakentaminen ja kehittäminen yksityiskohtaisesti. Asemakaavalla osoitetaan tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjataan toimintojen sijoittumista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, maisemakuvan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja hyvän rakentamistavan edellyttämällä tavalla.

1.3 Maapoliittisen lainsäädännön keskeisimmät muutokset ja niiden tulevaisuuden suunta

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) sisältää laajan maapoliittisen keinovalikoiman, jota kunta voi tarvittaessa hyödyntää. Tässä kappaleessa luetellaan keskeisiä lainsäädännöllisiä muutoksia, jotka puolestaan osoittavat tulevaisuuden lainsäädännön kehityksen suuntaa.

Rakennuslain aikaiseen järjestelmään verrattuna maankäyttö- ja rakennuslain merkittävimpiä muutoksina on kunnan aseman vahvistuminen alueensa maankäytöstä päättävänä tahona. Tähän

liittyy luopuminen kaavojen alistamisesta valtion viranomaisten vahvistettavaksi, kuntalaisten ympäristöään koskevaan päätöksentekoon osallistuminen ja vuorovaikutusta koskevat säännökset. Lisäksi kuntatason kaavoja koskevat valitukset ohjataan hallintoviranomaisilta alueellisiin hallintotuomioistuimiin. Maankäyttö- ja rakennuslaki on myös aiempaa rakennuslainsäädäntöä kiinteämmin yhdistetty ympäristöä koskevan lainsäädännön osaksi, tämä käy ilmi esimerkiksi kaavan ympäristövaikutusten selvittämistä koskevasta MRL 9§:n säännöksestä (Ekroos & Majamaa 2015: 10).

Maankäyttö- ja rakennuslain keskeisiin uudistuksiin kuuluu myös haja-asutuksen ja taaja-asutuksen välisen jaottelun poistuminen lainsäädännöstä. Taaja-asutuksen muodostamiskiellon ilman vahvistettua kaavaa on korvannut suunnittelutarvealuetta koskeva MRL 16 § säännös. Ranta-alueiden suunnittelutarpeesta on laissa vielä omat säännökset. Merkittävin ero näiden eri suunnittelutarvealueiden välillä on siinä, ettei oikeutta poiketa pääsäännöstä, jonka mukaan rakentamisen tulee tapahtua alueelle laadittavan kaavan mukaan ole ranta-alueella MRL 137 §:n tavoin uskottu kunnalle vaan se on pysytetty edelleen valtion viranomaisen tehtävänä. (Ekroos & Majamaa 2015: 10).

Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksella (222/2003) asemakaavasta merkittävää hyötyä saavat maanomistajat veloitetaan osallistuvan kaavojen toteuttamiskustannuksiin. Maanomistajan osallistumisesta sovitaan kunnan ja maanomistajan välillä maankäyttösopimuksella. Jollei sopimusta synny, kunta voi periä kehittämiskorvauksena laissa tarkemmin määriteltäviä yhdyskuntarakentamisen kustannuksia (Kuntaliitto, maapolitiikka 2015).

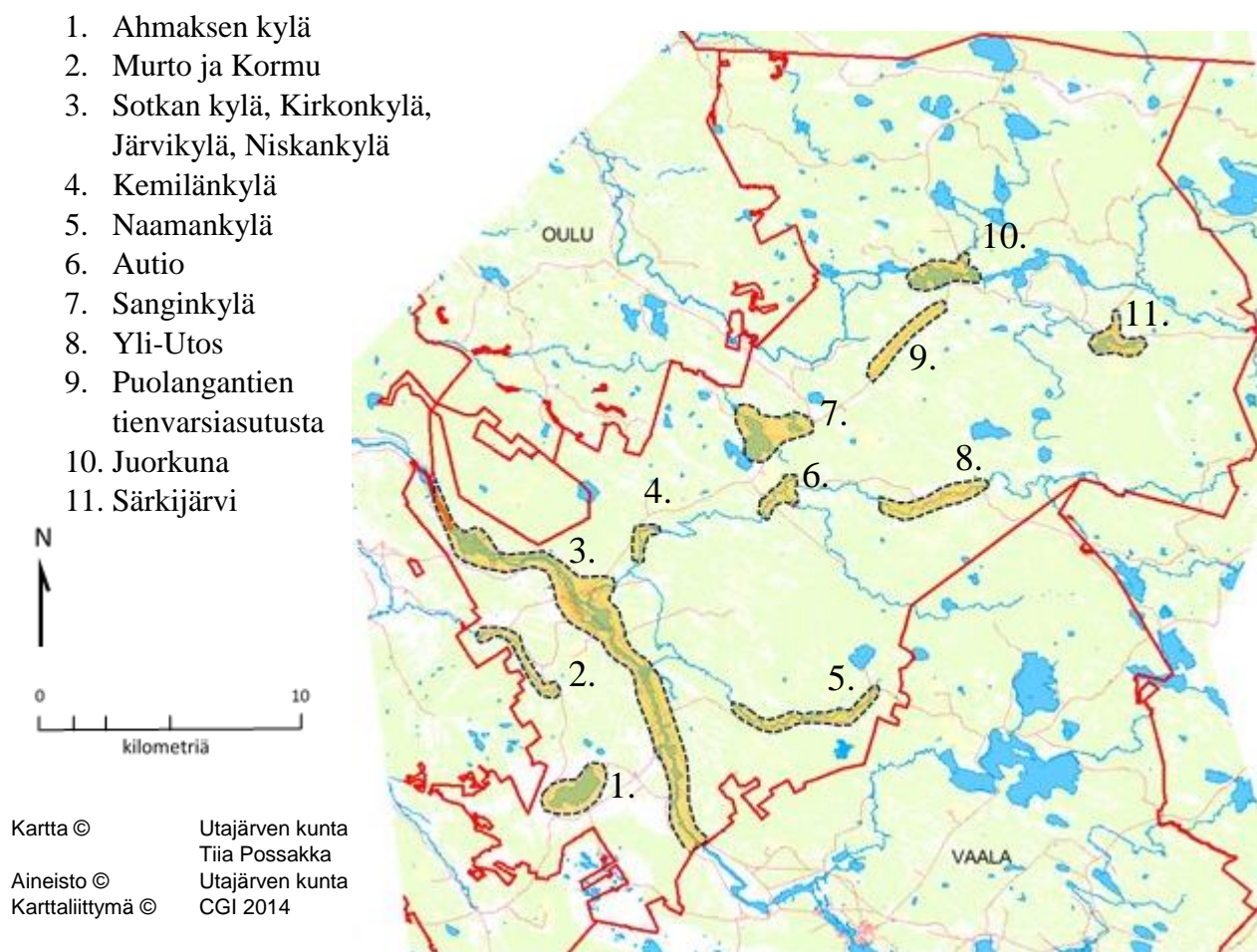
Maakuntakaavojen ja kuntien yhteisten yleiskaavojen vahvistusmenettely on mahdollisesti poistumassa. Lakiesityksen lausuntokierros on alkanut syyskuussa 2015. Esityksellä korostetaan maakunnan liittojen itsehallinnollista roolia maankäytön suunnittelussa ja tavoitellaan nopeampaa kuntien yhteiseen yleiskaavoitukseen liittyvää päätöksentekoa ja muutoksenhakua (Ympäristöministeriö 2015a).

Toinen merkittävä maankäyttö- ja rakennuslain suunnitteilla oleva uudistus koskee rakentamismahdollisuuksien helpottamista siirtämällä päätösvaltaa poikkeamistilanteissa elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksilta kunnille. Myös rantarakentamisen poikkeamispäätökset siirretään kokonaisuudessaan kuntiin ja korjausrakentamisen helpottamiseksi luodaan alueellisten poikkeuslupien menetelmä (Ympäristöministeriö 2015b).

Yhteenvetona maankäyttö- ja rakennuslain muutoksien kohdalla voidaan sanoa kuntien vastuun ja toisaalta myös vallan jatkuvasti lisääntyneen maankäytön suunnittelussa ja suunnitelmien toteuttamisessa. Sama kehityssuunta on vallinnut jo pitkään sillä rakennuslain muuttumisen yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslaiksi vuonna 2000 korostettiin uudistusten yhteydessä nimenomaan kuntien itsehallintoa.

1.4 Utajärven kunta- ja taajamarakenteen nykytila

Utajärven kunnan aluetta on tarkasteltu seuraavassa karttaesityksessä rakentamisen näkökulmasta. Karttaesityksessä on kuvattu kunnan tiheimmät rakennuskeskittymät. Kuva havainnollistaa kuinka rakentamisen tihentymät muodostavat kunnan kyläverkoston pääpiirteet. Kuitenkaan kaikki kylät eivät erotu erityisinä rakennustihtyminä. Utajärven kylät ovat rakentuneet vesistöjen ja pääteiden varsille.



Kuva 3. Utajärven kunnan rakennuskeskittymät noudattelevat pääpiirteissään kylärakennetta, joka puolestaan on muodostunut vesistöjen rannoille ja pääteiden varsille.

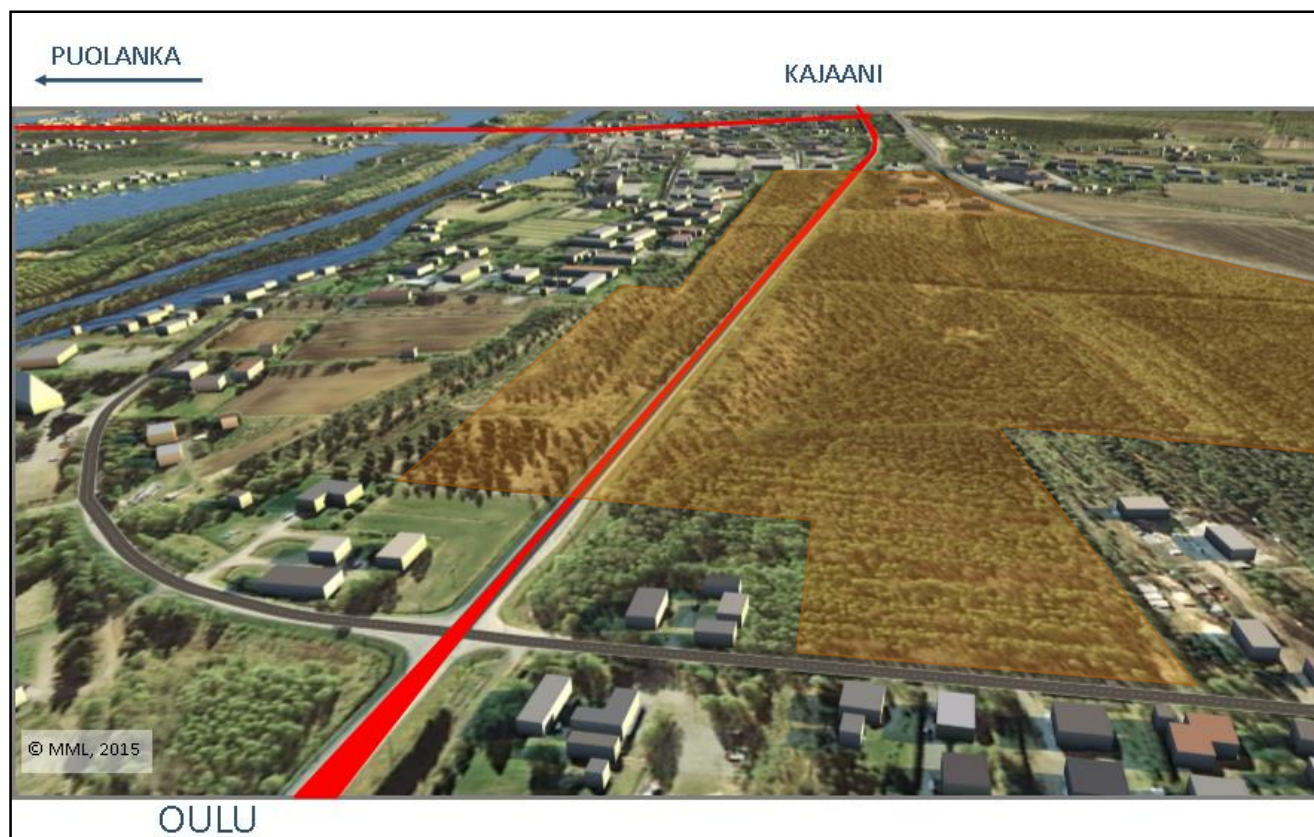
Utajärven keskustaajaman nykytilassa asutus ja palvelut ovat pääroolissa. Asutuksen lomaan, liikenteen solmukohtaan on muodostunut kunnan keskusta palveluineen. Keskustan rakenne on selkeä ja sitä voidaan luonnehtia seuraavalla karkealla jaolla; Puolangantien eteläpuolelle on sijoittunut pääasiassa yksityisiä palveluita, jotka sijoittuvat torin ympärille sekä Vanhantien varteen. Puolangantien pohjoispuolelle on puolestaan sijoittunut julkisia palveluita, kuten koulut, päiväkotit, terveyspalvelut, kirkko ja seurakunta sekä kunnan liikuntapalvelut. Tätä kahtiajakoa on havainnollistettu kuvassa kolme.

Asutuksen osalta keskustaajamassa olisi eheyttämisen tarvetta. Asemakaava-alueella on useita kohtia, joihin olisi mahdollista sijoittaa laadukasta asumista sekä omakotitalo- että rivitaloratkaisuin. Utajärven keskustan maalaismaisuus tulee säilyttää, eikä rakennetta saa muodostaa liian tiiviiksi. Veden läsnäoloa kannattaisi korostaa ja tuoda vesi elementtinä entistä vahvemmin keskustan alueelle.



Kuva 3. Kirkonkylän keskustan palvelualueet

Kuvassa 4 on esitetty valtatie 22 varren alue. Kunnan keskusta on rakentunut Oulujoen suuntaisesti kulkevat Vanhantien varteen ja Vanhatie on edelleenkin kirkonkylän selkäranka. Valtatien vartta tullaan kehittämään erityisesti työpaikka- ja pienteollisuusalueena. Alueella on esimerkiksi vireillä Lämpötien asemakaavan laadinta. Korostetulla värillä on osoitettu erityisen kehittämisen kohteena oleva alue, joka on myös kunnan omistuksessa.



Kuva 4. Valtatie 22 varsi ja sen kehittämisa-alue.

Kehittämistoimia ollaan suuntaamassa myös Mustikkakankaan teollisuusalueelle (kuva 5). Kuvasta näkyy teollisuusalueen nykyinen rakenne, kaksi rakennusta tosin on tullut alueelle lisää kuvanottohetken jälkeen. Kehitystoimilla pyritään erityisesti alueen selkeyttämiseen, laajentamiseen ja toimintamahdollisuuksien lisäämiseen.



Kuva 5. Mustikkakankaan teollisuusalueen ilmakuva

Utajärven kunnan nykytilasta puhuttaessa tulee mainita erityisesti myös Rokuan alue. Rokua on keskustaajaman ohella merkittävin toiminnallisuuden keskittymä Utajärven kunnassa. Rokuan alue on erityinen kehityskohde, sillä se on kolmen kunnan alueella. Kunnat tekevät yhteistyötä alueen kehittämisessä yhdessä alueen yrittäjien kanssa. Rokua pyrkii profiloitumaan yhä voimakkaammin monipuolisena virkistys- ja loma-asuntoalueena. Rokuan alue on ehdottomassa nosteessa ja alueen kehittämiseksi tulee suunnata voimavaroja. Alueella toimiva Rokua Geopark on osa kansainvälistä Geopark-verkostoa, joka on nimetty UNESCO:n kohteeksi vuonna 2015. Rokua on maailman pohjoisin Geopark, yhteensä verkostoon kuuluu 120 kohdetta ja tällä hetkellä Rokuan Geopark on Suomen ainoa.

2 UTAJÄRVEN MAAPOLITIIKAN NYKYTILA

Utajärven kunnassa maapolitiikkaa on ohjattu kunnanhallituksen ja valtuuston päätöksillä, joissa on pyritty säilyttämään sama linjaus asemakaavojen laadinnassa sekä maan hankinnassa että luovutuksessa.

Kunnassa on laadittu osayleis- ja asemakaavoja tarpeen mukaan. Samoin asemakaavan muutoksia on tehty yksittäisten kaavoitussopimuksien avulla silloin kun muutoksen on nähty vievän kirkonkylän rakennetta toivottuun suuntaan. Viimevuosien aikana kunnan tekemät maanhankinnat ovat käynnistäneet erityisen tarpeen asemakaavoituksen ajantasaistamisesta.

2.1 Kaavoitustilanne ja rakentaminen

Utajärven kunnan alueella on yhteensä kahdeksan eri kaavatason kaavaa, jotka on esitetty hyväksymispäivämäärineen taulukossa 1. Utajärven taajaman pohjakartta on valmistunut 1970-luvun alussa ja sitä ollaan päivittämässä, jotta vuonna 2016 alkavat kaavoitushankkeet saadaan tehtyä ajantasaisen pohjakartan perusteella.

Taulukko 1. Utajärven kunnan alueella olevat kaavat ja niiden hyväksymispäivämäärät.

Kaava-alue	Hyväksytty
Maakuntakaava	17.02.2005
Kirkonkylän osayleiskaava (oikeusvaikutukseton)	04.04.2001
Sotkajärvi-Alakylä osayleiskaava	29.10.2010
Rokuan yleiskaava	04.09.2009
Kirkonkylän asemakaava	09.05.1980*
Mustikkakankaan asemakaava	11.11.1994
Roinilan asemakaava	10.09.2012
Rokuan asemakaava	30.11.1994

*) Lisäksi useita päivityksiä:

- 9.5.1980, korttelit 1–35, 40–76, 101–112
- 15.9.1987 Vanhantien ja Kormuntien rakennuskaavatiealueet, Puolangantien liikennealue ja korttelit 3, 4, 6–9, 10, 11, 15, 17, 19, 22, 25, 29, 31–35, 40, 42–46, 48, 51–53, 58, 61–65, 67–69, 72–77
- 6.10.1987, kaavan laajennus, korttelit 112–124
- 16.10.1992, korttelit 101 ja 102 puistosuikale ja Oravatie
- 3.1.1991, kaavan laajennus, korttelit 202–220 (Lahdensuun alue)
- 8.11.2010, korttelin 40 muutos
- 25.3.2014, korttelin 27 muutos
- 23.6.2015 kortteleiden 45 ja 53 muutokset

Utajärven kunnan kaikki osayleiskaava- ja asemakaava-alueet sijoittuvat Oulujoen varteen. Myös kirkonkylän keskustaajama on rakentunut joen ja Utajärven välittömään läheisyyteen. Perinteinen rakentaminen on painottunut voimakkaasti vesistöjen äärelle myös Utajärven kylissä. Kylillä rakentamisen painetta ei ole, jonka vuoksi kyläalueille ei ole nähty tarpeelliseksi laatia kaavoja.

2.1.1 Maakuntakaava

Utajärven kunta sijaitsee Pohjois-Pohjanmaan maakunnassa. Nykyinen maakuntakaava on hyväksytty vuonna 2005. Maakuntakaavassa Utajärven taajama ja sen lähialueet kuuluvat kaupunkimaaseutu -vuorovaikutusalueeseen, jolla kehitetään erityisesti kaupungin ja maaseudun vuorovai-

kutukseen perustuvaa elinkeinotoimintaa, etätyötä ja asumista. Oulujokilaaksoa seuraa myös Utajärven kunnan alueilla maaseudun kehittämisen kohdealue, jolla kehitetään erityisesti maatalouden ja muihin maaseutuelinkeinoin, luonnon- ja kulttuuriympäristöön sekä maisemaan tukeutuvaa asumista, elinkeinotoimintaa ja virkistyskäyttöä. Kyseisellä vyöhykkeellä tulisi kehittää kuntien yhteistyöllä yhtenäisiä suunnitteluperiaatteita. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava luonnon ja ympäristön kestävä käyttö, maiseman hoito ja vedenlaadun turvaaminen. Lisäksi yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee varata alueita virkistystoimintaa ja reittejä varten sekä huolehtia vihervyöhykkeiden olemassa olost.

Maakuntakaavassa nousee esille myös Rokuan alue. Matkailun vetovoima-alue Rokualla perustuu hyvinvointi-, terveydenhoito- ja virkistyspalveluihin sekä kansallispuistoon, muuhun luontoon ja ulkoiluun liittyviin virkistystoimintoihin. Rokualla on myös luonnonsuojelualue ja arvokkaita harjualueita, jotka kuuluvat valtakunnalliseen harjijensuojeluohjelmaan. Suunnittelussa on otettava huomioon virkistysalueiden ja -reittien verkostot ja niiden muodostaminen sekä maisema- ja ympäristöarvojen säilyminen.

Pohjois-Pohjanmaalla on vireillä uusi maakuntakaava. Kaavan uudistaminen on aloitettu syksyllä 2010. Pohjois-Pohjanmaan liiton mukaan kaavan tarkistaminen ja täydentäminen on nähty tarpeelliseksi lainmuutosten ja tarkistettujen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vuoksi. Kaavan uudistustarve liittyy myös uuteen maakuntasuunnitelmaan ja Pohjois-Pohjanmaan muiden strategioiden toteuttamiseen. Myös itsessään maakunnan alue on suurentunut sillä vuoden 2016 alusta Vaalan kunta on osa Pohjois-Pohjanmaata.

Maakuntakaavan uudistaminen on jaettu kolmeen vaiheeseen. Ensimmäinen vaihe on keskittynyt energiantuotantoon ja -siirtoon, kaupan palvelurakenteeseen, aluerakenteeseen, liikennejärjestelmiin sekä luonnonympäristöön. Ympäristöministeriö on vahvistanut ensimmäisen vaihemaakuntakaavan marraskuussa 2015.

Vireillä oleva toinen vaihemaakuntakaava käsittelee kulttuuriympäristöjä, maaseudun asutusrakennetta, matkailua ja virkistystä, jätteenkäsittelyä sekä puolustusvoimien alueita ja seudullisia ampumarata-alueita. Toinen vaihemaakuntakaava on ollut luonnoksena nähtävillä keväällä 2015.

Vireillä on myös kolmas vaihemaakuntakaava, joka koskee kiviaines- ja pohjavesialueita, mineraalivaroja ja kaivoksia. Kolmas vaihe on tullut vireille tammikuussa 2016.

2.1.2 Yleiskaavoitus

Yleiskaava on maakuntakaavasta seuraava kaavataso. Yleiskaavoituksen etuna on, että sen tarkoitus, sisältö ja muoto voidaan säätää joustavasti alueen olosuhteiden ja kehittämistarpeiden mukaan (Ympäristöministeriö 2012: 10).

Utajärvellä on kaksi osayleiskaavaa; Sotkajärvi-Alakylä osayleiskaava sekä Muhoksen, Utajärven ja Vaalan kuntien yhteinen Rokuan yleiskaava. Näiden lisäksi Utajärvellä on oikeusvaikutukseton osayleiskaava kirkonkylän alueella.

Valmisteilla on kirkonkylältä Vaalan rajalle ulottuva rantaosayleiskaava, joka on ollut ehdotuksena nähtävillä kesällä 2015. Tavoite on, että rantaosayleiskaava saavuttaisi lainvoiman vuoden 2016 aikana.

Oulujokilaakso tulee Utajärven kunnan alueilta olemaan melkein täysin osayleiskaavojen piirissä Kirkonkylä-Vaalan raja osayleiskaavan lainvoimaisuuden myötä. Pieni alue jää kuitenkin vaille osayleiskaavaa Sotkajärvi-Alakylä ja Vaalan rajalle ulottuvan rantaosayleiskaavan välissä. Sotkajärvi-Alakylän osayleiskaava on voimassa vuoteen 2020 asti, kaavan päivityksen yhteydessä kaava-alueella tullaan laajentamaan niin, että mukaan otetaan myös oikeusvaikutuksellisten osayleiskaavojen väliin jäänyt alue.

Lisäksi Utajärven alueella on vireillä kaksi tuulivoimahanketta, jotka muodostavat toteutuessaan kolme tuulivoimapuistoa. Tuulivoimapuistoja koskevat kaavat toteutetaan osayleiskaavoina ja niiden perusteella myönnetään suoraan rakennuslupia, jonka jokainen tuulivoimala vaatii erikseen. Tuulivoimaan keskeisesti liittyvä ympäristövaikutustenarviointi (YVA) on kaksivaiheinen prosessi. Ympäristövaikutusten arviointiohjelmat on laadittu ja hanketoimijat ovat laatimassa ohjelmien perusteella arviointiselostuksia. YVA-prosessin aikana tulevissa vaikutusmahdollisuuksissa yhteysviranomaisena toimii Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus. Kaavaluonnos tulee nähtäville vuoden 2016 aikana. Kaavoituksen yhteystaho on puolestaan kunta.

2.1.3 Asemakaavoitus

Kaavatasoista tarkin ja myös maapolitiikan kannalta tärkein kaava on asemakaava.

Utajärven kirkonkylällä ja sen läheisyydessä on yhteensä kolme asemakaavaa; kirkonkylän keskustassa, Mustikkakankaan teollisuusalueella ja Roinilan asuinalueella. Lisäksi yksi asemakaava-alueista sijaitsee Rokualla.

Kaikki Utajärven asemakaavat vaativat päivitystä. Päivitys aloitetaan kirkonkylän asemakaavasta, joka on jaettu kolmeen osaan päivitystä varten. Päivitys tulee sisältämään tarkemman pohjakartan mukaisen teknisen päivityksen sekä toteutumattomien kohtien uuden suunnittelun.

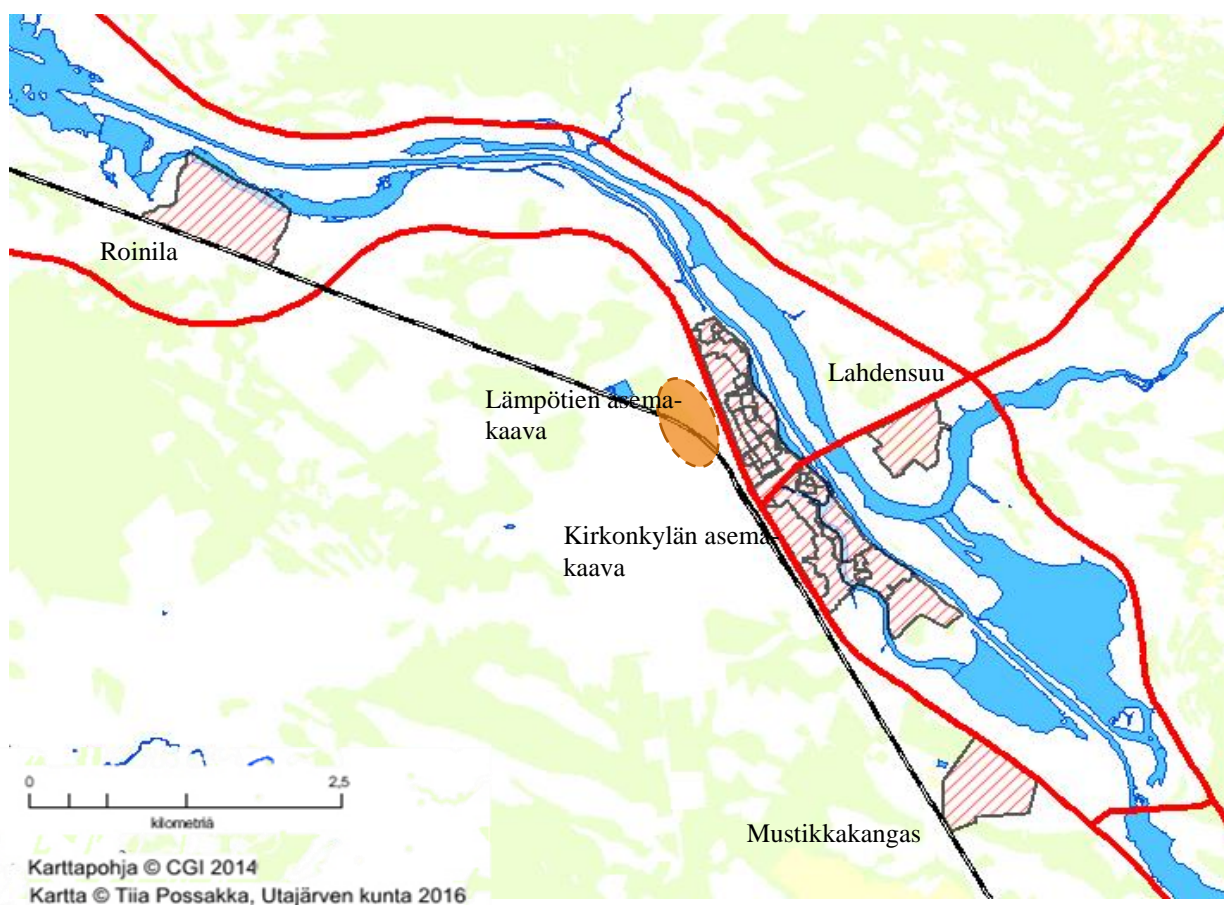
Mustikkakankaan teollisuusalueen asemakaava tullaan päivittämään ja kaava-alueella laajentamaan lähivuosina. Alueella on käynnissä PUUTA-hanke, joka selvittää puunjalostuskeskuksen sijoittamista alueelle sekä Pohjois-Pohjanmaan liiton KAAPPO-hanke, jossa tehdään Mustikkakankaan alueelle arkkitehtipiskelijän toimesta suunnitelma, jonka pääpainona on teollisuusalueen näkyminen valtatielle, alueen järjestäytyminen ja sen houkuttelevuus yrittäjille.

Roinilan asemakaava-alue tulee tarkastella myös omana kokonaisuutenaan, kaava ei ole ainakaan toistaiseksi toteutunut, sillä kaavoitetulle asuinalueelle ei ole rakennettu rakennuksia.

Myös Rokuan asemakaava tulee päivittää eteenkin sen toteutumattomilta osin. Päivityksen tärkein tavoite on muodostaa uusia houkuttelevia ja tasokkaita loma-asumiseen tarkoitettuja tontteja.

Lämpötien alueelle ollaan laatimassa uutta asemakaavaa, jonka tarkoitus on ohjata kevyen palveluteollisuuden muodostumista valtatie 22:n ja rautatien väliselle alueelle. Suunnittelun lähtökohdina pidetään alueen siistää ja houkuttelevaa näyttäytymistä valtatielle sekä yrittäjäystävällistä toimintaympäristöä.

Utajärven kirkonkylän läheisyydessä olevat asemakaava-alueet näkyvät kuvassa kuusi. Kuvaan on ympyröity oranssilla värillä myös Lämpötien suunnitteilla oleva asemakaava-alue.



Kuva 6. Utajärven kirkonkylän asemakaava-alueet sekä suunnitteilla oleva Lämpötien asemakaava.

2.1.4 Maanhankinta

Utajärven kunta on ostanut vuosina 2013–2015 maata erityisesti kirkonkylän jo asemakaavoituiltuilla alueilla. Lisäksi maanhankintoja on tehty nykyisen teollisuusalueen, Mustikkakankaan laajentamismahdollisuuksia silmällä pitäen. Lämpötien uutta asemakaava-aluetta varten on tehty erittäin tarpeellinen maakauppa. Asemakaavoituksen toteuttamiseen tähtäävien maanhankintojen lisäksi

maa-alueita on ostettu strategisilta sijainneilta ja tulevaisuuden maankäytön kannalta hyviltä alueilta. Maata on ostettu pääasiassa hintaan 1-2 €/m².

2.1.5 Maanluovutus

Utajärven kunnassa on vuoden 2014 lopussa luovuttu 1 € tonttikampanjasta. Euron tontteja vesi- ja viemäriliittymiseen on luovutettu Lahdensuun ja Putaalansaaren alueilta.

Utajärven valtuusto on määritellyt (2.10.2014 §49) kirkonkylän keskustan ja Lahdensuun asema-kaava-alueella sijaitsevien omakotitonttien luovutushinnat seuraavasti: ns. kuivan maan tontti 5 €/m² ja rantaan rajoittuvan tontin hinta 7 €/m².

Kunnan maapolitiikan keino- ja toimenpidevalikoimaa tullaan lisäämään erityisesti maanluovutuksen lisäämiseksi.

2.1.6 Rakennusjärjestys

Kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 20.4.2006. Rakennusjärjestys on ajantasaistamisen tarpeessa, jonka vuoksi se päivitetään vuoden 2016 alussa vastaamaan nykyisen rakennusvalvonnan toimintaperiaatteita. Rakennusjärjestys ohjaa erityisesti haja-asutusalueiden rakentamista.

2.1.7 Tonttivaranto

Utajärvellä on asumiseen varattuja tontteja usean vuoden tarpeisiin, sillä asukasluvun kehitys on ollut negatiivista. Kuitenkin kysynnän mukaisten tonttien saatavuus on erittäin tärkeässä asemassa ja hyviä tontteja täytyy olla saatavilla jatkuvasti. Kunnassa on tällä hetkellä asemakaava-alueella rakentamattomia rakennuspaikkoja taulukon 2 mukaisesti.

Kunnan asemakaava-alueella tällä hetkellä myynnissä olevat omakotitontit ovat suuruudeltaan keskimäärin noin 1300 m² ja niiden hinta on 5 €/m². Rivitalotontit ovat puolestaan suuruudeltaan noin 0,5-1,2 hehtaaria ja hinta muodostuu 0,68 €/m² perusteella.

Rokuan loma-asuntotontit ovat suuruudeltaan 728–2174 m² ja hinnat on määritelty tonttikohtaisiksi.

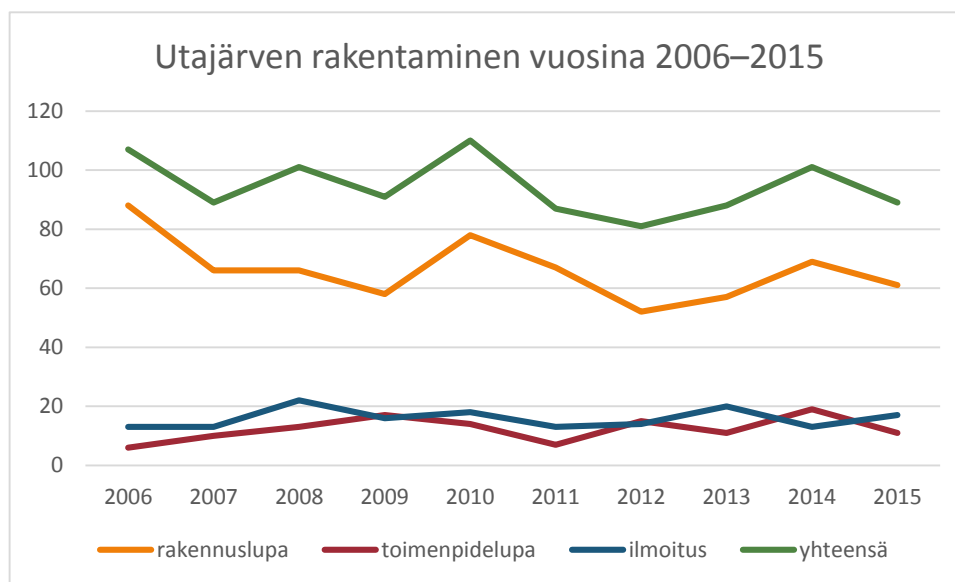
Roinilan asuinalueen eli Keisarinrannan tonttien hinnat on puolestaan määritelty erikseen tonttien sijainnin mukaan, arvokkaimmat tontit ovat rantatontteja ja edullisimmat vesistömaisemallisia peltonrantatontteja. Roinilan alueen tontit ovat suuruudeltaan 1400–2000 m².

Taulukko 2. Utajärven kunnan tonttivaranto alueittain

Omakotitontit		
	Putaalansaari	6 kpl
	Lahdensuu	15 kpl
	Roinila	17 kpl
Rivitalotontit		
	Putaalansaari	2 kpl
	Keskusta	1 kpl
	Lahdensuu	7 kpl
Loma-asuntotontit		
	Rokua	9 kpl
Kytkeyty loma-asuntotontit		
	Rokua	4 kpl

2.1.8 Rakennusluvut

Viime vuosina myönnettyjen rakennus- ja toimenpidelupien määrä on Utajärvellä lisääntynyt mallillisesti vuosina 2012–2013. Vuonna 2014 rakennuslupien määrä on käännytynyt laskuun. Rakennuslupatiedot on koottu rakennustarkastajan tilastoista.



Kuva 7. Rakennuslupatietoja 2006–2015

Rakennuslupia myönnetään myös suoraan oikeuttavien yleiskaavojen perusteella. Tämä yksinkertaistaa lupamenettelyä ja selvittää eri maanomistajien rakentamismahdollisuudet tasapuolisella tavalla. Käytäntö on yleinen alueilla, joilla rakentamisen paine ei ole merkittävää ja riittää siksi rakentamisen ohjaukseen.

3 UTAJÄRVEN MAAPOLITIIKAN TAVOITTEET JA VISIO

Utajärven kunnan maapolitiikan tavoitteena on muodostaa rakenteeltaan eheä, mutta luonteeltaan maalaismainen kirkonkylä, jossa mahdollistuu palveluverkon parantuminen, yrittäminen ja hyvien omakotitonttien sekä muiden asumisratkaisujen saatavuus. Alueiden suunnittelussa panostetaan viihtyvyyteen, turvallisuuteen ja kuntalaisten arjen sujuvuuteen. Asumiseen liittyvien teemojen yhteydessä ja asemakaavoituksessa tullaan nykyistä paremmin selvittämään, minkälaisille tonteille on kysyntää ja kuinka erilaiset tontit muodostavat eheän kokonaisuuden. Näillä toimenpiteillä tähdätään kunnan asukasluvun kasvuun.

Utajärven alueella vakinaista asumista ja toimintoja ohjataan tukeutumaan ja rakentumaan olemassa olevien väylien ja kylien ympärille.

Maapoliittinen visio kytkeytyy kunnan visioon antamalla sille viitteen ympäristön laadusta:

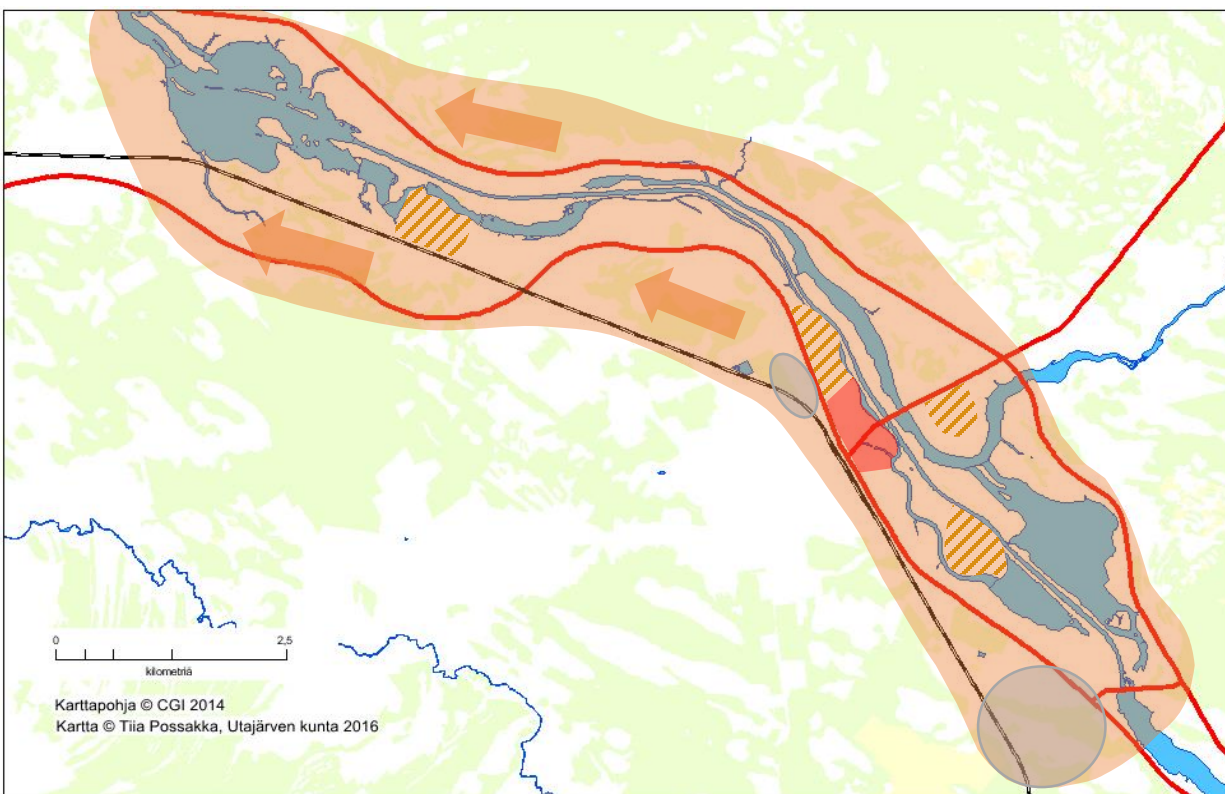
**MAALAISMAINEN JA MODERNI UTAJÄRVI LUO ONNELLISEN
ELÄMÄN EDELLYTYKSIÄ**

Maapolitiikan tavoitetta ja visiota on lähestytty kehittämisen painopisteiden ja alueiden kautta. Utajärven keskustan läheiset alueet on esitetty kuvassa 8. Oulujokivarsi on Utajärven kunnan keskeisintä aluetta. Kirkonkylän strategisen kehittämisen suunta on kohti Oulua. Kehittämisen painopisteitä ovat Utajärvellä maapolitiikan tavoitteisiin viitaten asuminen, työpaikka- ja teollisuusalueet sekä palvelut. Alueiden toimivuutta ohjataan kaavoituksella, jota suunniteltaessa otetaan huomioon alueelliset erityispiirteet ja eri toimijoiden toiveet. Alueiden suunnittelussa lähdetään osallistamisen ajatuksesta. Suunnittelu tapahtuu aluelähtöisesti eikä ylhäältä päin päätettyjen ratkaisujen perusteella.


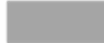


Teollisuus- ja työpaikka-alueille ollaan laatimassa ajantasaisia asemakaavoja. Kaavoituksen myötä ja suunnitteluun osallistamalla pyritään saamaan alueelle uusia toimijoita ja parantamaan nykyisten toimijoiden olosuhteita.

Asumisen osalta tärkeä kehittämisalue sijaitsee kirkonkylän keskustan asemakaava-alueella, josta kunta on hankkinut omistukseensa maa-alueita. Asemakaavan päivityksen yhtenä tavoitteena on muodostaa hyviä asumisen alueita Utajärven keskustaan. Toinen asumisen kehittämisalue sijaitsee

Roinilassa, jossa on vuoden 2016 alussa käynnistetty uusia markkinointitoimia, aluetta markkinoidaan muun muassa uudella Keisarinranta nimellä. Kolmas olemassa oleva asumisen kehittämisalue on Lahdensuun alueella, jossa on myös voimassa oleva asemakaava. Alueella on vapaita tontteja, joiden rakentumista edistetään muun muassa markkinoinnin ja maapolitiikan keinoin. Tulevaisuudessa Utajärven kirkonkylän luonteva asumisen kehittämisalue sijaitsee Putaalansaarella. Alue on yksityisessä omistuksessa, minkä vuoksi kehitystoimet eivät tällä hetkellä ole ajankohtaisia.



KEHITTÄMISEN PAINOPISTEET JA ALUEET

	STRATEGISEN KEHITTÄMISEN SUUNTA
	TEOLLISUUS- JA TYÖPAIKKA-ALUE
	ASUMINEN
	PALVELUT

Kuva 8. Utajärven kehittämisen tärkeimmät painopisteet

Kuntakeskustan alueiden lisäksi kehittäminen liittyy Puolangantien varteen ja Utajärven kyliin. Kylien maapolitiikan tavoite liittyy olemassa olevan kylärakenteen tukemiseen, uutta rakentamista pyritään ohjaamaan rakentamistihentymien tuntumaan. Nykyisen lainsäädännön mukaan kaikki vanhat rakennuspaikat oikeuttavat rakennuspaikan pysymiseen. Eli vanhat rakennukset voidaan nähdä voimavaroina sillä ne oikeuttavat rakennuspaikalle uuden rakentamisen automaattisesti. Lisäksi yksityisten omistajien myytävänä oleville maa-aloille tullaan uudelleen perustamaan kylien tonttipörssi, joka tulee löytymään Utajärven kunnan internet-sivuilta.

Utajärven taajaman osalta Tonttipörssi sisältää paljon päivittämätöntä tietoa. Tonttipörssi liittyy keskeisesti maapolitiikan kolmanteen vaiheeseen eli yleis- ja asemakaavojen toteuttamisen keinoihin.

4 MAAPOLITIIKAN PERIAATTEET JA TOIMENPITEET

Tässä kappaleessa esitettyjä maapolitiikan periaatteita ja toimenpiteitä kunta tulee käyttämään tarvittaessa.

4.1 Maanhankinta

4.1.1 *Vapaaehtoiset keinot*

Utajärven kunnan tärkeimmät maapoliittiset keinot perustuvat vapaaehtoisuuteen, eli maanhankintaa pyritään tekemään pääasiassa kaupoin ja vaihdoin.

4.1.2 *Etuosto*

Etuostolain (608/1977) mukainen etuosto-oikeus kuuluu kunnan maapoliittiseen keinovalikoimaan. Etuosto-oikeutta voidaan käyttää vain maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Perusteena etuoston käyttämiselle voi olla esimerkiksi kaava tai muu suunnitelma mutta muukin kunnan esittämä asianmukainen perustelu tulee kysymykseen. Etuostolaissa ei ole esitetty erityisiä vaatimuksia maankäytön suunnitelman tasolle etuoston käytön perusteeksi. Etuosto-oikeus laajeni vuonna 2005 joitain rajoituksia sisältäen kosemaan myös sellaisia kauppoja, joissa valtio on myyjänä. Etuostoa voidaan pitää lunastusta lievempanä toimenpiteenä. Etuostoa käytettäessä myyjän oikeusasema ei muutu, vaan hän saa luovutuksessa sen hinnan ja ne maksuehdot, joista kauppakirjassa on sovittu.

Etuosto-oikeudella tarkoitetaan kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta. Etuosto-oikeuden käyttämisellä eli etuoston suorittamisella, kunnan katsotaan tulleen kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan kaupassa sovitulla ehdoilla. Eli kunta asettuu ostajan tilalle ja saa kaupan kohteena olevan alueen omistukseensa noudattamalla kaupassa ostajalle määrättyjä ehtoja.

Etuosto-oikeuden käyttäminen lisää mahdollisesti maanomistajien myyntitarjouksia kunnalle ja myös halua neuvotella kunnan kanssa ennakkoon. Tämä puolestaan edistää vapaaehtoisten kauppajien syntymistä. Käyttämällä etuosto-oikeutta kunta voi viestittää puuttuvansa tarvittaessa yksityisten välisiin kauppoihin ja edistäväänsä johdonmukaisen maapolitiikan toteutumista.

Kiinteistönomistajan kirjallisesta pyynnöstä, jossa on selvitettävä kaupan kohde, kauppahinta ja muut kauppaehtot sekä kiinteistön omistajan osoite, kunta voi etukäteen ilmoittaa, ettei se tule käyttämään etuosto-oikeuttaan, jos kiinteistö kahden vuoden kuluessa kunnan päätöksestä myydään ilmoitetuilla ehdoilla.

4.1.3 Lunastus

Joissain tilanteissa on mahdollista, että kunnan suunnitelmallinen rakentaminen ja pitkän tähtäimen tavoitteet vaarantuvat mikäli maa-alueita ei saada käyttöön oikeaan aikaan. Mikäli vapaaehtoiseen kauppaan tai maanvaihtoon ei neuvotteluista huolimatta päästä, on oltava mahdollisuus lunastuksen käyttämiseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunta voi saada luvan lunastaa maata erilaisiin yhdyskuntarakentamisen tarkoituksiin. Lunastusluvan myöntää ympäristöministeriö tai muu asianomainen ministeriö. Myös asemakaavan toteuttamista helpottava lunastuslupa on mahdollista saada asianomaiselta ministeriöltä jos alueen lunastaminen on perusteltua ja yleisen tarpeen mukaista.

Kunta saa kuitenkin asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan laitokselle tai kunnan muihin tarpeisiin. Valtiolla ja kuntayhtymällä on vastaavasti oikeus lunastaa sellainen asemakaavan mukainen yleisen rakennuksen tontti ja yleinen alue, joka asemakaavassa on tarkoitettu valtion tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin (MRL 96§).

4.1.4 Tonttien rakentamisen edistäminen

Maapolitiikan kolmannen vaiheen mukaisesti kaavojen toteuttamisen edistämiseksi kunnalla on mahdollisuus käyttää rakentamiskehotusta ja rakentamisvelvoitetta tai määrätä rakentamattomalle rakennuspaikalle korotettu kiinteistövero.

Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero on vuoden 2016 alusta Utajärvellä neljä prosenttiyksikköä.

Yleiskaavat ja uusi yleiskaavoitus edistää tonttien rakentamista, sillä Utajärvellä rakennuslupia myönnetään suoraan oikeuttavan yleiskaavan perusteella.

Tonttien rakentamisen edistämiseksi rakentamisinvestoinneille tarjotaan järkeviä ratkaisuja, jotka mahdollistavat kustannustehokkuuden. Rakentajille tarjotaan järkeviä energiantuotannon vaihtoehtoja, kuten kaukolämpöä. Tonttien kuivatus ja hulevesien käsittely otetaan nykyistä paremmin huomioon alueiden suunnittelussa ja kaavoituksessa.

Rakennushankkeisiin ryhtyvää ohjataan ja varmistetaan, että hankkeeseen ryhtyvällä on edellytykset hankkeen loppuun viemiseen. Tonttien rakentumista edistetään erityisesti maan luovutuksen keinoin.

4.2 Maan luovutus

Maan luovuttamista koskevat säännökset kytkeytyvät pääosin asemakaava-alueille (MRL 92–95 §). Utajärvellä maanluovutuksessa on tehty erilaisia linjauksia, jotka kohdistuvat omarantaisiin tontteihin, muihin asumiseen tarkoitettuihin tontteihin, tarjouskauppakilpailuihin ja teollisuus- ja yritystontteihin. Yksityiskohtaiset maanluovutuksen linjaukset on eritelty liitteessä 1.

4.2.1 Tonttien luovutusperiaatteet

Kunnan omistamien tonttien luovutusehdot ovat erittäin merkittävässä asemassa maapolitiikan harjoittamisessa. Niiden avulla on mahdollista sopia monen tyyppisistä yksityistä kiinteistönomistajaa koskevista velvollisuuksista.

Käyttöön otettavia luovutusperiaatteita ovat rakentamisen aloittamisen aikarajan asettaminen ja päärakennuksen lopputarkastuksen aikarajan asettaminen. Lisäksi kohteissa, joissa tonttien varaus on mahdollista, asetetaan aika, jonka kuluessa kuntaan on jätettävä rakennuslupahakemus. Esimerkiksi tonttivaraus voi olla asemakaava-alueella voimassa vuoden. Tonttivaraus raukeaa automaattisesti, mikäli rakennuslupahakemusta ei ole toimitettu vuoden kuluessa ja kunta pidättää varausmaksun.

Tarkat tonttien luovutusehdot muodostetaan alue- tai tonttikohtaisesti.

4.2.2 Tonttien vuokraus

Asemakaava-alueilla sijaitsevien tonttien vuokraus lisätään osaksi Utajärven kunnan maapoliittisia toimenpiteitä. Omarantaiset tontit myydään ja muista tonteista kiinnostuneille tarjotaan myös vuokramahdollisuutta. Vuokra-aika on 50 vuotta ja vuokran suuruus riippuu tontille asetetusta myyntihinnasta. Tavoite siis on, että alueeseen sijoitetun infrastruktuurin investointi tulee vuokranmaksulla lopulta katettua.

Vuosittaisen vuokran suuruus määräytyy tontin myyntihinnan perusteella. Myyntihinnat on määriteltävä 5-7 €/m² välille riippuen tontin sijainnista. Myyntihinta jaetaan vuokra-ajalla, josta saadaan vuosittaisen tonttivuokran suuruus. Vuokrakorotuksiin tullaan soveltamaan indeksikorotuksia.

Vuokratontti on missä vuokrasopimuksen vaiheessa tahansa mahdollista ostaa itselle. Maksetusta vuokrasta luetaan 75 % kauppahintaan ensimmäiset kymmenen vuotta.

4.3 Maankäyttösopimukset

Maankäyttösopimuksilla tarkoitetaan sopimuksia, joilla kunta ja maanomistaja sopivat keskenään yksityisessä omistuksessa olevan alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä kaavaan liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Maankäyttösopimukset ovat ensisijainen keino sopia hankkeen ja sen vaikutusalueen yhdyskuntarakenteen välittömien ja välillisten kustannusten jakamisesta kunnan ja maanomistajan välillä.

Maankäyttösopimus on hyvä maapoliittinen keino, mikäli maankäytöltään kehitettävän alueen hankkiminen kunnan omistukseen ei ole tarkoituksenmukaista kunnan näkökulmasta. Maankäyttösopimus on käyttökelpoinen keino yhteiskunnallisten, maankäytöllisten ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa ja yhteensovittamisessa yksityisten maanomistajien tavoitteiden kanssa (Holopainen 2014).

Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b § mukaan kunta voi tehdä kaavoituksen ja kaavojen toteuttamisen liittyviä maankäyttösopimuksia, joissa ei kuitenkaan voida sitovasti sopia kaavojen sisällöstä. Maankäyttösopimus voidaan tehdä osapuolia sitovasti vasta kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Tämä ei kuitenkaan koske sopimusten tekemistä kaavoituksen käynnistämisestä.

Maankäyttösopimuksesta on tiedotettava kaavan laatimisen yhteydessä tehtävästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tai myöhemmin sopivalla tavalla, joka takaa osallisten tiedonsaannin.

Maankäyttösopimuksilla ei tule kuitenkaan korvata maanhankintaa. Kunnan tulee edelleen hankkia omistukseensa tärkeät alueet ja mielellään jo ennen kaavoitusta.

5 YHTEENVETO

Kunnan maapoliittiset linjaukset ovat keskeisiä kunnan menestymisen tekijöitä. Erilaisia toimintastrategioita laadittaessa tulisi tiedostaa niiden vaikutukset toisiinsa. Esimerkiksi asunto-, elinkeino- ja ympäristöpolitiikan linjausten yhteydessä tulisi pohtia niiden asettamia vaatimuksia kunnan harjoittamalle maapolitiikalle. Samoin tulisi tiedostaa, kuinka maapolitiikan päätöksillä vaikutetaan kunnan muihin strategiaihin ja niiden toteutumiseen.

Kunnan maapolitiikan onnistuminen edellyttää yhteistyötä maanomistajien ja kunnan välillä. Siksi kunnan on päätettävä ja toimittava pitkäjänteisesti sekä johdonmukaisesti maankäyttöön liittyvissä asioissa. Kunnan on myös kohdeltava kaikkia maanomistajia tasapuolisesti.

5.1 Ohjelman toteuttaminen

Käsillä olevassa maapoliittisessa ohjelmassa on selostettu Utajärven kunnan maapolitiikan nykytila ja linjattu tavoiteltava tulevaisuus sekä mainittu sen saavuttamiseksi käytössä olevat toimenpiteet. Maapoliittinen ohjelma pidetään ajan tasalla ja sitä päivitetään vuosittain tarpeen mukaisesti. Päivitys on luonnollinen myös esimerkiksi valtuuston vaihtuessa.

6 LÄHTEET

- Ekroos, A & V, Majamaa (2015). *Maankäyttö- ja rakennuslaki*. Edita. Helsinki.
- Holopainen, M (2014). *Maapolitiikan keinot 2014*. Suomen Kuntaliitto.
- Hovila, I (2013). *Kunnan maapolitiikka: oikeudelliset ohjauskeinot*. Juvenes Print. Tampere.
- Kuntaliitto (2015). *Maapolitiikka*. http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/verkko-oppaat/maapolitiikan_opas/Sivut/maapolitiikka.aspx. viitattu 6.11.2015
- Suomen kuntaliitto (2015a). *Maapolitiikan opas* <http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/verkko-oppaat/maapolitiikan_opas/Sivut/default.aspx> Viitattu 21.7.2015.
- Suomen kuntaliitto ja Ympäristöministeriö (2004). *Asumisen ja yrittämisen edellytykset kuntoon-tietoa maapolitiikasta kuntien päättäjäille*. Multiprint Oy.
- Ympäristöministeriö (2012). *Kyläyleiskaavoitus. Opas kaavoittajille, kunnille ja kylille*. Suomen ympäristö 3/2012. Helsinki.
- Ympäristöministeriö (2015a). *Maakuntakaavojen ja kuntien yhteisten yleiskaavojen vahvistusmenettely poistumassa*. http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/Maankayton_ja_rakentamisen_valmisteilla_oleva_lainsaadanto/Maakuntakaavojen_ja_kuntien_yhteisten_yl%2835556%29. Viitattu 6.11.2015
- Ympäristöministeriö (2015b). Hallituksen esitys eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta ja kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain 3 §:n kumoamisesta.

LAINSÄÄDÄNTÖ

Etuostolaki 5.8.1977/608

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) 5.2.1999/132.

7 LIITTEET

LIITE 1

MAANLUOVUTUKSEN LINJAUKSIA 2016

Omarantaiset asumiseen tarkoitetut tontit myynti ja varaus

Omarantaiset tontit luovutetaan asuin rakentamiseen kauppakirjalla. Omarantaisiin tontteihin ei sovelleta vuokrausta.

Rantatontin voi varata vuodeksi 500 € varausmaksulla. Varauksen tekohetkestä vuoden kuluessa on jätettävä kuntaan rakennuslupahakemus asuin/päärakennuksen osalta. Jotta rakennuslupahakemuksen voi jättää, on tonttiin oltava hallintaoikeus eli kauppakirja tehtynä. Jos ehto ei toteudu ja asiakas luopuu hankkeesta menettää hän 500 € varausmaksun kunnalle. Varausmaksu luetaan osaksi kauppahintaa kaupantekohetkellä.

Rakentamisen tulee alkaa päärakennuksen osalta vuoden kuluessa rakennusluvan jättämisestä. Päärakennuksen lopputarkastus tulee olla tehtynä 3 vuoden kuluttua rakentamisen aloittamisesta.

Muut asumiseen tarkoitetut tontit myynti, vuokraus ja varaus

Muut asumiseen tarkoitetut tontit voidaan luovuttaa asuin rakentamiseen kauppakirjalla tai vuokraamalla.

Kunta on määrittänyt tonteille neliöperustaisen hinnoittelun. Myyntihinta määräytyy, tontin koko x neliöhinta. Ilmoitettu myyntihinta sisältää mm. lohkomiskulut.

Vuosivuokran suuruus määräytyy laskennallisesti myyntihinnasta. Vuokra-aika on 50 vuotta. Vuokra sidotaan yleiseen indeksikorotukseen. Vuosi vuokran muodostuu laskennallisesti tontin myynti hinta / 30 vuotta.

Vuokralainen voi lunastaa tontin omakseen. Tontin nykyhintaa lasketaan indeksi korotuksilla vuokrasopimuksen alkamishetkestä kaupantekohetkeen. Maksetusta vuokrasta luetaan 75 % kauppahintaan ensimmäiset 10 vuotta. Maksetuista tontti vuokrasta 10 vuoden jälkeen ei saa enää kauppahintaan hyvitystä.

Esimerkki: tontin nykyinen myyntihinta 7500 €. Vuosivuokran määrittäminen $7500\text{€} / 30\text{ vuotta} = 250\text{€}/\text{vuosi}$.

Asiakas lunastaa tontin omakseen 10 vuoden vuokrasuhteen jälkeen: Maksetusta vuokrasta luetaan 75 % kauppahintaan hyvityksenä 10 ensimmäistä vuotta. $\text{Hyvitys } 250\text{€}/\text{v} \times 10\text{ v} \times 0,75 = 1875\text{€}$

Maksettava kauppahinta $7500\text{€} - 1875\text{€} = 5625\text{€}$ HUOM. esimerkissä ei ole laskettu indeksikorotuksia

Tontin voi varata vuodeksi 500 € varausmaksulla. Varauksen tekohetkestä vuoden kuluessa on jätettävä kuntaan rakennuslupahakemus asuin/päärakennuksen osalta. Jotta rakennuslupahakemuksen voi jättää, on tonttiin oltava hallintaoikeus eli kauppai- tai vuokrasopimus tehtynä. Jos ehto ei toteudu ja asiakas luopuu hankkeesta menettää hän 500 € varausmaksun kunnalle. Varausmaksu luetaan osaksi kauppahintaa tai vuokraa hallintaoikeuden luovutushetkellä.

Rakentamisen tulee alkaa päärakennuksen osalta vuoden kuluessa rakennusluvan jättämisestä. Päärakennuksen lopputarkastus tulee olla tehtynä 3 vuoden kuluttua rakentamisen aloittamisesta.

Tarjouskauppakilpailut asuinrakentamiseen tarkoitetuista tonteista

Tonttien myyntiä ja uusien alueiden rakentamista voidaan edesauttaa tarjouskilpailumenettelyllä. Tarjouskilpailut ovat erikoistilanteita joihin tehdään aina tapauskohtaisesti tontin luovutussäännökset. Kuitenkin pyritään noudattamaan päälinjauksien mukaisia ehtoja.

Tarjouskilpailussa tehdään kauppakirja välittömästi kun myyjä hyväksyy jätetyn tarjouksen. Tarjouskilpailun tarjoukset käsittelee kunnanhallitus. Myyjä pidättää aina oikeuden hyväksyä tai hylätä tarjoukset.

Tarjouskilpailussa voidaan käyttää varausmaksua sitomaan asiakas konkreettisesti tarjouksensa taakse. Kauppakirjan laadinta vie aina jonkin aikaa ja jos tällä välin asiakas peruusi kaupan menettää hän varausmaksun myyjälle. Jos asiakas ei maksa varausmaksua sovittuun aikaan mennessä on myyjällä oikeus hyväksyä seuraavaksi paras tarjous.

Tarjouksen tekohetkestä vuoden kuluessa on jätettävä kuntaan rakennuslupahakemus asuin/päärakennuksen osalta. Rakentamisen tulee alkaa päärakennuksen osalta vuoden kuluessa rakennusluvan jättämisestä. Päärakennuksen lopputarkastus tulee olla tehtynä 3 vuoden kuluttua rakentamisen aloittamisesta.

Tontin rakentamattomuudesta voi kunta määrätä mm. korotetun kiinteistöveron tai vaati kaupan purkamista.

Teollisuus- ja yritystontit

Näiden tonttien luovutusehdot sovitaan aina tapauskohtaisesti

TONTTIEN LUOVUTTAMISEN JA RAKENTAMISEN YKSITYISKOHTAISET EHDOT SOVITAAN AINA KAUPPAKIRJASSA JA VUOKRASOPIMUKSESSA.

Asumiseen tarkoitetuille tonteille on aina määritetty perushinta kunnanhallituksen hyväksynnällä. Kaikki laskentaperusteet pohjautuvat ko. perushintaan.