MUHOKSEN KUNNAN

MAANKÄYTTÖOHJELMA 2023-2026

Hyväksytty kunnanvaltuustossa 27.3.2023 § 16

SISÄLLYSLUETTELO

1. JOHDANTO 2

2. LÄHTÖKOHDAT 3

2.1 Taustalla vaikuttavat strategiat ja ohjelmat 4
2.2 Kunnan maanomistus 5
2.3 Maanhankinta 5
2.4 Tonttivaranto ja tonttien luovutus 7

3. MAAPOLITIIKAN TAVOITTEET 9

3.1 Strategiset tavoitteet 9
3.2 Maankäyttöön liittyvät tavoitteet 9
3.3 Toimenpiteet ja kehittämisen kärkialueet 11

4. MAANKÄYTTÖOHJELMAN TOTEUTTAMINEN 12

4.1 Maanhankinta 12
4.1.1 Vapaaehtoinen maanhankinta 12
4.1.2 Luovutusvoiton verotus maata kunnalle myytäessä 12
4.1.3 Etuosto-oikeus 12
4.1.4 Lunastus 12
4.2 Yksityisen omistaman maan asemakaavoittaminen 13
4.2.1 Maankäyttösopimus 13
4.2.2 Hankekehitys (yhteistyö yksityisten toimijoiden ja sidosryhmien kanssa) 13
4.2.3 Kehittämiskorvaus 14
4.3 Tonttien luovutus 14
4.4 Rakentamisen ohjaaminen 15
4.4.1 Asemakaava-alueen ulkopuolinen ohjaaminen 15
4.4.2 Ranta-rakentamisen erityispiirteet 15
4.5 Asemakaavojen toteutumisen edistäminen 16
4.5.1 Rakentamiskehoitukset 16
4.5.2 Korkeampi kiinteistövero rakentamattomista tonteista 16

5. MAANKÄYTTÖOHJELMAN SEURANTA JA UUSIMINEN 18

5.1 Tavoitteiden asettelu ja mittarit 18

6. LIITTEET 19

1. JOHDANTO

Muhoksen kunnan Maankäyttöohjelman laatimistyö on käynnistynyt keväällä 2022. Maankäyttöohjelman tehtävänä on toteuttaa Muhoksen kuntastrategiaa 2022–2025. Yhdessä kunnan alueelle laadittujen osayleiskaavojen kanssa se toimii tärkeimpänä kunnan maankäyttöä ohjaavana välineenä.

Maankäyttöohjelmassa määritellään kunnan maapoliittiset tavoitteet ja asetetaan keinot tavoitteiden toteuttamiseksi. Toimintatapoihin sitoudutaan ja niitä toteutetaan johdonmukaisesti kaikissa tilanteissa. Tärkeimmät maankäyttöohjelmassa määriteltävät toimintaperiaatteet liittyvät maan hankintaan, tonttien luovutukseen, kaavoitukseen liittyvien sopimusten tekoon sekä rakentamattomien tai yksityisessä omistuksessa olevien tonttien toteutumisen edistämiseen. Kuntalaisten näkökulmasta tärkeitä tavoitteita ovat kunnan toiminnan ennustettavuus sekä kuntalaisten tasapuolinen ja oikeudenmukainen kohtelu maapolitiikan toimissa.

Tämä asiakirja on järjestyksessään kolmas Muhoksen kunnan maankäyttöohjelma (ent. maapoliittinen ohjelma). Edellinen maapoliittinen ohjelma on hyväksytty valtuustossa 29.8.2011. Maankäyttöohjelmaa valmisteltaessa järjestettiin kuntalaiskysely, jonka perusteella tarkistettiin ohjelman sisältöä ja saatiin arvokasta tietoa kuntalaisten ja eri intressiryhmien maankäytölle asettamista tavoitteista. Kysely oli avoinna 5.9.-19.9.2022.

Maankäyttöohjelman laatimista varten perustettiin ohjausryhmä, joka on koostunut sekä kunnan viranhaltijoista että luottamishenkilöistä. Ohjelman laatimiseen ovat osallistuneet seuraavat henkilöt:

- Veli-Jaakko Keränen, maankäyttö- ja kaavoitusjaoston puheenjohtaja
- Jussi Rämet, kunnanjohtaja
- Mikko Kari, tekninen johtaja
- Asseri Pitkälä, elinkeinopäällikkö
- Eero Airaksinen, rakennustarkastaja
- Timo Leikas, kaavoittaja
- Päivi Similä, isännöitsijä
- Miika Laurila, vs. maankäyttöinsinööri
- Heini Kaskela, konsultti/Lukkaroinen Arkkitehdit Oy

Maankäyttöohjelma on hyväksytty kunnanvaltuustossa 27.6.2023 § 16. Asetettujen tavoitteiden toteutumista seurataan aktiivisen keskustelun kautta yhdyskuntalautakunnassa sekä vuosittain kunnanvaltuustossa. Maankäyttöohjelmaa päivitetään tarpeen mukaan ja se uusitaan valtuustokausittain.

2. LÄHTÖKOHDAT

Muhoksen kunnassa maankäytön ensisijainen suunnitteluväline ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavat, jotka pohjautuvat niiden taustalla vaikuttaviin strategisiin linjauksiin. Kokonaiskuva kunnan tämänhetkisestä yleis- ja asemakaavasuunnittelusta on nähtävissä kaavoituskatsauksesta, joka päivitetään vuosittain. Lisäksi noudatetaan 11.5.2015 voimaan tullutta rakennusjärjestystä esimerkiksi hajarakentamisen ohjaamisessa. Maapoliittisin keinoin varmistetaan, että suunnitelmien mukaiset alueet saadaan käyttöön.

Maankäytön suunnittelun lähtökohtana on, että ensimmäinen asemakaava laaditaan pääsääntöisesti kunnan omistamalle maalle. Tästä seuraa se, että Muhoksen kunta kohdistaa maanhankintatoimenpiteet ensisijaisesti niille alueille, joiden maankäyttöä halutaan lähitulevaisuudessa tehostaa. Tavoitteena on, että maahankinnat pystytään tekemään pääasiassa vapaaehtoisilla kaupoilla.

Kun maankäyttöä suunnitellaan tehostettavaksi taikka muutettavaksi jo asemakaavoitetulla alueella, pyritään maanomistajan kanssa laatimaan asiasta maankäyttösopimus. Sopimuksessa tarkoituksena on jakaa kaavoituksen sekä infran ja palveluverkon rakentamiskustannukset maanomistajan ja kunnan kesken tasapuolisesti maa-alueen arvonnousu huomioiden.

Kaavoituksen kautta kunnan omistuksessa olevasta raakamaasta jalostetaan rakentamiskelpoisia tontteja niin asuntotuotannon kuin elinkeinoelämänkin tarpeisiin. Myös tonttien luovutuksessa käytetään yhteisiä pelisääntöjä, joiden avulla strategisten tavoitteiden ja velvoitteiden saavuttaminen varmistetaan.

Seuraavassa on esitelty maapolitiikan ja kaavojen taustalla vaikuttavat strategiset linjaukset sekä kunnan maaomistuksen, maahankinnan ja tonttivarannon lähtökohdat. Maapolitiikan tavoitteet on avattu tarkemmin luvussa 3. Kunnalla on käytettävissään monipuolinen valikoima lainsäädäntöön perustuvia keinoja, joilla määriteltyjä tavoitteita pyritään toteuttamaan. Muhoksen kunnassa käytettävät maapolitiikan keinot on avattu tarkemmin luvussa 4.

2.1 Taustalla vaikuttavat strategiat ja ohjelmat

Kuntastrategia

Muhoksen kunnan voimassa oleva kuntastrategia on laadittu vuonna 2021, ja se on voimassa ajanjakson 2022–2025. Strategian päämäärät ja toimenpiteet on johdettu visiosta: "Kasvua ja hyvinvointia kaupungin kupeessa – luonnollisesti Muhoksella". Kuntastrategiasta maankäyttöohjelmaan nousevat erityisesti seuraavat strategiset lähtökohdat ja tavoitteet:

- Monipuolinen asuntotarjonta ja yritysympäristön kehittäminen
- Asukasluku on vähintään vuoden 2021 tasolla (yli 9000 asukasta). Tämä edellyttää hyvin maltillista noin 25 henkilön ja 0,3 % väestönkasvua vuosittain.
- Kunnan investointien pääpaino (yli 50 %) on kohdistunut yritystoiminnan ja asumisen edellytyksiin
- Kestävän kehityksen ja ilmastonmuutoksen vaatimukset, palveluiden yleinen digitalisoituminen
- Aktiiviset ja osallistuvat kuntalaiset

Asunto-ohjelma

Muhoksen kunnan Asunto-ohjelma 2022–2025 on hyväksytty toukokuussa 2022. Asunto-ohjelmasta erityisesti huomioitavana seikkana nousee esiin, että kunnan väestörakenteen yli 75-vuotiaiden osuus kasvaa voimakkaasti vuodesta 2025 eteenpäin. Ohjelmassa nykytilanteesta todetaan, että Muhoksen kunnan alueella asuminen ja asumiseen liittyvät tarpeet ja rakentaminen painottuvat voimakkaasti omakotitaloasumiseen. Samalla on havaittu selkeä tarve kolmen erityyppisen asuntotarjonnan lisäämiselle:

1. Muhokselle tarvitaan yksi uusi noin 30 paikkainen erityisryhmien asuntorakennus tukipalveluita tarvitseville henkilöille
2. Muhokselle tarvitaan uutta vuokra -asuntotarjontaa erityisesti nuorten ja ikääntyvien ihmisten tarpeisiin
3. Muhokselle tarvitaan taajamaan sijoittuvaa omistusasunto tarjontaa mm. ikääntyvien ihmisten tarpeisiin. Tätä asumista voidaan tukea erilaisin kotiin tuotettavin palveluin

Toimenpidesuosituksena esitetään, että Muhoksen kunnan tavoitteeksi tulee asettaa 50 uuden asunnon vuosituotanto, josta 20 % olisi uusia vuokra-asuntoja.

Osallisuusohjelma

Muhoksen kunnan Osallisuusohjelman laatimistyö on käynnistynyt vuonna 2022. Ohjelman tavoitteet tulee huomioida seuraavassa maankäyttöohjelmassa.

Seudulliset ohjelmat

Muhoksen kunta on sitoutunut **Oulun seudun MAL-sopimukseen** 2020–2031. Sopimuksen tavoitteet liittyvät asumiseen, maankäyttöön ja liikenteeseen. Sopimuksen asumiseen liittyvänä tavoitteena on torjua segregaatiota ja asunnottomuutta sekä edistää asuinalueiden monimuotoisuutta ja alueiden asuntokannan monipuolisuutta. Sopimuksen mukaan monipuolisella asuntotuotannolla tuetaan sosiaalista kestävyyttä. Lisäksi taustalla vaikuttaa Oulun Seudun virkistys- ja vapaa-ajan suunnitelma (VIVA).

MAL-sopimuksesta maankäyttöohjelmaan nousevia strategisia tavoitteita ovat seuraavat:

- Asuminen, palvelut ja virkistysalueet sijoittuvat yhdyskuntarakennetta eheyttävästi ja hiilineutraalisuutta tukevasti. Asuinalueiden suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota lähivirkistysalueiden laatuun.
- Oulun seudulla liikkuminen ja asuminen on turvallista ja terveellistä.
- Asuinalueiden monipuolinen asukasrakenne vahvistaa seudun sosiaalista kestävyyttä.
- Myös heikoimmassa asemassa oleville väestöryhmille on riittävästi tarpeita vastaavia asumisratkaisuja ja asunnottomuus on poistettu Oulun seudulla.

Muhoksen kunta on ollut vuodesta 2016 alkaen mukana **Hinku-kuntien verkostossa**. Verkosto kokoaa yhteen kunnianhimoisiin päästövähennyksiin sitoutuneet kunnat, maakunnat, ilmastoystävällisiä tuotteita ja palveluita tarjoavat yritykset sekä energia- ja ilmastoalan asiantuntijat. Tavoitteen mukaisesti Muhoksen kunta on sitoutunut tavoittelemaan koko alueensa kasvihuonekaasupäästöjen vähentämistä 80 prosenttia vuoden 2007 tasosta vuoteen 2030 mennessä. Ydinajatus on, että vähähiilisyydestä tulee tavoite, joka otetaan kaikissa kunnan toiminnoissa huomioon. Tämä edellyttää ilmasto- ja ympäristövaikutusten huomioon ottamista kaikissa maankäyttöohjelman vaikutuspiirissä olevien toimenpiteiden osalta mm. rakentamisen ja liikkumisen ohjaamisessa sekä panostusta uusiutuvan energian tuotantoon.

2.2 Kunnan maanomistus

Kunnalla on maanomistusta tällä hetkellä noin 238,9 Km^2

- Muhoksen kunnan maaomaisuus painottuu asemakaava-alueisiin, mutta kunnalla on myös paljon metsäomaisuutta ympäri Muhosta. Kunnalla on lisäksi metsäpalstoja Oulun kaupungin ja Utajärven kunnan alueilla.
- Maa- ja metsätalouskäytössä olevaa maata yhteensä noin 2136 ha
    - kasvullinen metsämaa noin 1786,5 ha
    - kitu- ja joutomaa noin 224,6 ha
    - viljelysmaa noin 97 ha, joista suurin osa on vuokrattuna viljelykäyttöön
    - muu maa esim. tiepohjat, sähkölinjan aluset noin 27,6 ha

Kunnan maaomaisuuden sijoittuminen on esitetty karttaliitteenä tämän asiakirjan lopussa.

2.3 Maanhankinta

Raakamaaksi kutsutaan sellaista rakentamatonta ja asemakaavoittamatonta aluetta, jolla on tuleviin rakentamismahdollisuuksiin perustuvaa maa- ja metsätalousmaan ylittävää odotusarvoa. Raakamaan arvo riippuu pääosin maan sijainnista, rakennettavuudesta, rakentamisodotusten realistisuudesta ja toteuttamisaikataulusta.

Raakamaan hankintaa suoritetaan aktiivisesti, suunnitelmallisesti ja pitkäjänteisesti vastaamaan kunnan kasvuun ja kehitykseen. Muhoksen kunta on hankkinut raakamaata pääasiassa alueilta, joiden kaavoitus on tulevaisuudessa ajankohtaista.

Ostamalla raakamaata hyvissä ajoin ennen asemakaavoitusta voidaan mahdollistaa yhdyskuntarakenteen suunnitelmallinen kehittäminen ja kaavojen toteuttamisesta aiheutuneiden kustannusten kattaminen osin tontinmyyntituloilla. Raakamaan lisäksi kunta ostaa myös

muita yhdyskuntarakenteen kannalta tarpeellisia alueita. Lisäksi maanhankinnassa kiinnitetään huomiota riittävän suuren ja monipuolisen vaihtomaavarannon hankkimiseen.

Hinnoittelun periaate on, että kunnallistekniikan rakentamiskustannukset ja tonttien luovutuksesta odotettavissa olevat tulot kattavat raakamaan hankinnasta ja tonttien muodostamisesta aiheutuvat menot. Maata hankittaessa raakamaan hinta pyritään pitämään vakaana. Vakaa maan hinta ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu on edellytys myös vapaaehtoisten kauppojen syntymiselle.

Kunnan talousarviossa on vuosittain varattu 100 000 euroa maanhankintaa varten. Kunnanvaltuustolta on tarvittaessa haettu lisämäärärahaa tärkeiden maa-alueiden hankkimiseen. Seuraavassa taulukossa on tilastoitu Muhoksen kunnan maahankintaan vuosittain käyttämä raha vuodesta 2012 lähtien:

Vuosi	Maanhankinta €
2012	143 000
2013	539 000
2014	473 000
2015	89 000
2016	100 000
2017	-
2018	43 000
2019	77 000
2020	90 000
2021	51 500
2022*	84 000*
yhteensä	**1 330 000**

*Tilanne 18.10.2022

Taulukon mukaisen ajanjakson vuosittainen keskiarvo maanhankinnalle on noin 221 600 €. Vuosina 2013 ja 2014 maanhankintaan käytettyä rahaa on investoitu paljon normaalia enemmän. Vuosittainen keskiarvo maanhankinnalle vuodesta 2015 lähtien on noin 58 000 €. Vuodesta 2017 lähtien maanhankintaan varattua 100 000 € määrärahaa ei ole ylitetty.

Aktiivinen maanhankinta ja maankäytön kehittäminen tuo painetta varatun määrärahan lisäämiselle. Tavoitteena on nostaa vuosittaista määrärahaa lähelle 200 000 euroa, minkä jälkeen tasoa tarkastellaan seuraavien vuosien aikana.

2.4 Tonttivaranto ja tonttien luovutus

Yhdessä kaikkia kunnan alueella olevia rakentamiskelpoisia, mutta vielä tyhjillään olevia tontteja, kutsutaan tonttivarannoksi. Muhoksen kunnalla on tällä hetkellä (lokakuu 2022) myynnissä tontteja seuraavasti:

Tonttityyppi	kpl	Sijainti, lisätietoa
Asemakaava-alueen omakotitontit	40	Tonteista on varattu 15 kpl. Vapaita tontteja on Päivärinteellä 17 kpl, keskustassa 5 kpl, Leppiniemessä 3 kpl
Haja-asutusalueen rakennuspaikat	3	Kylmälänkylässä
Asuinpientalotontit (AP)	2	Orvokkikuja ja Olkikuja
Asumista palveleva yhteiskäyttötontti (AH)	1	Ervintie (Leppiniemi)
Rivitalotontti	1	Sarkakuja
Kerrostalotontit	3	Jussilantie, Töllintie
Yritystontit/teollisuus	2	Ervintie (Leppiniemi), Kankaanseläntie
Yritystontit/liiketontti	2	Koivikontie (varattu), Veturitie (varattu)
YHT.	54	

Lisäksi kunnan alueella on runsaasti rakentamattomia kaavatontteja yksityisomistuksessa. Lokakuussa 2022 tällaisia tontteja oli yhteensä 43 kpl.

Vapaat tontit ovat myynnissä kunnan tonttipörssissä. Viime vuosina suosituimpia ovat olleet Päivärinteen ja Koivikon asuinalueet. Alueista tekee vetovoimisen mm. valmiit palvelut sekä helppo liikenneyhteys Oulun suuntaan.

Osa tonttipörssin tonteista on ollut kauan myynnissä, sillä näillä tonteilla ei ole tarvittavaa vetovoimaa esim. sijaintinsa, muotonsa tai maaperäolosuhteidensa puolesta. Tulevaisuudessa tonttien vetovoimatekijät on pyrittävä huomioimaan kaavoitusvaiheessa aiempaa tarkemmin, jotta edellä kuvatun kaltaisiin epähoukutteleviin rakennuspaikkoihin ei enää jatkossa sidota pääomaa.

Luovutetut tontit

Edellisen kymmenen vuoden aikana kunnan omistuksessa olleita tontteja on luovutettu keskimäärin 8,9 tonttia/vuosi. Yksityisomistuksessa olleita tontteja on puolestaan luovutettu keskimäärin 9,7 tonttia/vuosi (vuodesta 2010 lähtien).

Suurin osa kunnan luovuttamista tonteista sijaitsee asemakaava-alueella. Lähivuosina tontteja on luovutettu seuraavasti:

Vuosi	Yhteensä kpl	Lisätiedot
2022	13	• pientalotontteja 10 kpl • keskustasta huutokaupalla myyty pientalotontteja 3 kpl ja yleiskaava-alueelta 1 kpl • Päivärinteeltä on myyty yksi pientalotontti ja vuokrattu 4 tonttia • Koivikosta on vuokrattu yksi pientalotontti

		• Keskustasta on vuokrattu kaksi rivitalotonttia • Sepäntieltä on myyty yksi teollisuustontti
2021	12	• pientalotontteja 9 kpl • teollisuustontteja 3 kpl • pientalotontit jakaantuivat Päivärinteen, Koivikon ja Keskustan alueille
2020	3	• kaikki luovutetut tontit (3 kpl) olivat pientalotontteja
	28	

Yksityisten luovuttamien tonttien sijainnissa on jonkin verran vaihtelua vuosittain. Esim. vuonna 2021 luovutetuista rakennuspaikoista noin 40 % sijaitsi asemakaava-alueella 50 % yleiskaava-alueella ja 10 % muualla. Vuonna 2022 luovutetuista rakennuspaikoista 20 % on sijainnut asemakaavoitetulla-alueella, 60 % yleiskaava-alueella ja 20 % muualla.

vuosina 2020 ja 2021 tonttivarauksista peruttuja hakemuksia on ollut poikkeuksellisen vähän (vain 3 kpl yhteensä). Nyt kuitenkin vuoden 2022 osalta (tilanne lokakuulta) peruttuja hakemuksia on ollut 6 kpl. Nykyinen markkinatilanne on nostanut rakennuskustannuksia ja korkotasot ovat nousseet pitkästä aikaa. Uuden asunnon rakentamisessa ollaan nyt selvästi varovaisempia ja tämän voidaan katsoa olevan osasyy peruttuihin hakemuksiin. Talous- ja markkinatilanteen epävarmuus jatkunee vuodelle 2023 ja voitaneen ennustaa, ettei asuntojen rakennuslupamäärät kasva vuoteen 2022 verrattuna.

3. MAAPOLITIIKAN TAVOITTEET

Maapolitiikalla kunta luo edellytyksiä maankäytön suunnittelulle, tonttien luovuttamiselle ja rakentamiselle. Hankkimalla maata oikeasta paikasta oikeaan aikaan kunta voi tehokkaasti ohjata ja kehittää yhdyskuntarakennetta haluamaansa suuntaan. Päätavoitteena on varmistaa kysyntää vastaava tonttitarjonta, luoda edellytyksiä elinkeinotoiminnan kehittämiselle ja yritysten sijoittumiselle kuntaan sekä ennakoida maapolitiikan aiheuttamia palvelutuotannon kehittämistarpeita. Maapoliittiset tavoitteet on jaoteltu seuraavissa kappaleissa maapolitiikalla edistettäviin strategisiin tavoitteisiin sekä suoraan maankäyttöön liittyviin tavoitteisiin. Tavoitteissa on huomioitu myös maankäyttöohjelmaa valmisteltaessa järjestetyn kuntalaiskyselyn tulokset. Kuntalaiskyselyn yhteenveto on liitteenä tämän asiakirjan lopussa.

3.1 Strategiset tavoitteet

Maankäyttöohjelman strategiset tavoitteet on johdettu edellä esitetyistä strategioista sekä ohjelmista ja tiivistetty seuraavasti:

- Toimiva, taloudellinen ja kestävä yhdyskuntarakenne
- Monipuolinen asuntotarjonta ja yritysympäristön kehittäminen
- Väestönkasvutavoitteen tukeminen
- Vähähiilisyys, ekologisuus ja ilmastonmuutokseen varautuminen läpileikkaavana teemana kaikessa rakentamisessa ja maankäytössä.
- Riittävät resurssit ja systemaattisesti sekä oikea-aikaisesti toteutettavat maanhankintatoimenpiteet. (kunnan investointien pääpaino kohdistunut yritystoiminnan ja asumisen edellytyksiin)
- Vetovoiman vahvistaminen

3.2 Maankäyttöön liittyvät tavoitteet

Maankäytön suunnittelun tavoitteet tarkentavat edelleen ylemmän tason strategioissa asettuja tavoitteita. Maankäytön suunnittelun keskeiset tavoitteet ovat:

- Asuminen, palvelut ja virkistysalueet sijoittuvat yhdyskuntarakennetta eheyttävästi
- Asuinalueiden suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota asumisen vetovoimatekijöihin ja lähivirkistysalueiden laatuun sekä myös hallintamuodoltaan monipuoliseen asuntotuotantoon
- Haja-asutusalueiden tulee pysyä elinvoimaisina ja mahdollisuus rakentaa haja-asutusalueelle säilyy myös jatkossa, keskittyen jokivarteen ja tukeutuen oleviin palveluihin ja joukkoliikennereitteihin
- Pyritään aiempaa tarkemmin ennakoimaan yhdyskuntarakenteen kehittyminen ja varmistetaan kaavoituksen tarkoituksenmukainen toteutuminen. Uusien kaavojen osalta panostetaan erityisesti vetovoimaisuuteen ja jatkuvuuteen
- Huolehditaan kunnan maahankinnan ajoituksesta sekä raakamaavarannon riittävyydestä ja tätä kautta varmistetaan riittävä tonttitarjonta ja maan hinnan kohtuullinen taso
- Kaavoituksesta aiheutuvan maan arvonnousun kohdistuessa kunnalle varmistetaan kunnalle aiheutuvien investointien kannattavuus ja kustannusten optimointi

- Monipuolinen ja kilpailukykyinen yritystonttivaranto on kunnan elinkeinotoiminnan kehittämisen väline ja kilpailukeino. Turvataan kunnan elinkeinotoiminnan kehittämisedellytykset pitkällä aikajänteellä erityisesti strategisilla teollisuus- ja yritystoimintaan keskittyneillä alueilla.
- Kaikessa suunnittelussa huomioidaan vähähiilinen, ekologinen ja taloudellinen toimintatapa

3.3 Toimenpiteet ja kehittämisen kärkialueet

Monipuolisen ja vetovoimaisen tonttitarjonnan varmistamiseksi vuositavoitteeksi asetetaan Asunto-ohjelman mukainen 50:n asunnon vuosituotanto, josta 20 % olisi uusia vuokra-asuntoja. Tämä tarkoittaa vuositasolla 10–20 tontinluovutusta, eli kahden vuoden kysyntää vastaavalla tonttivarannolla se tarkoittaisi 20–40 kpl luovutuskuntoista tonttia vuosittain. Lisäksi:

- Pidemmän aikavälin tavoitteeksi asetetaan yhden kerrostalotontin luovutus/valtuustokausi
- Sujuvan tonttikaupan varmistamiseksi panostetaan markkinointiin sekä tonttipörssin kehittämiseen
- Tarvittaessa asuinalueita ennakkomarkkinoidaan ensin, jolloin selvitetään alueen kiinnostavuutta ennen kunnallistekniikan rakentamista.
- Asemakaavojen toteutumista edistetään kaavan laatimisen yhteydessä tehtävällä yhteistyöllä rakennusliikkeiden ja muiden sidosryhmien kanssa.
- Asumista ohjataan edelleen sekä keskustaan että haja-asutusalueelle. Haja-asuminen tukeutuen jokivarteen, palveluihin ja joukkoliikennereitteihin.
- Kaavoituksessa huomioidaan aiempaa vahvemmin Muhoksen kunnan maankäytön näkökulmasta tärkeimmät vetovoimatekijät, joita ovat luontoyhteys ja laadukkaat lähivirkistysmahdollisuudet sekä väljät tontit.
- Yleiskaavoissa määritetyt painopistealueet pidetään ensisijaisina rakentamisen alueina: raakamaan hankintaa ja kaavojen toteutumista edistetään kaikin keinoin.

Yleiskaavoituksessa tavoitteeksi asetetaan, että myös isommille teollisuus ja energiahuollon toimijoille (100 ha ja yli) olisi tontteja tarjolla, lisäksi valinnanvaraa myös pienelle ja keskisuurelle teollisuudelle.

- Energiahuollon ja teollisuuden vaiheyleiskaava lähivuosien kaavoitusohjelmaan
- Kehitetään nykyisiä teollisuus- ja työpaikkatoimintojen tontteja sekä pyritään löytämään uusia mahdollisia sijoittumispaikkoja näille toiminnoille

Tavoitteet ovat kunnianhimoisia ja vaativat kunnalta panostusta ja riittävää rahoitusta maahankintaan sekä aktiivista otetta kaavoitukseen. Toimenpiteet ja vuosittaiset alueet suunnitellaan erillisessä vähintään valtuustokauden + 1 vuosi käsittävässä kaavoitusohjelmassa. Kaavoitusohjelman rullaava päivittäminen mahdollistaa myös riittävän ajoissa toteutettavan maahankinnannan onnistumisen. Kaavoitusohjelma julkaistaan vuosittain laadittavan Kaavoituskatsauksen yhteydessä.

Vuoden 2023 kehittämisen kärkialueiksi on asetettu (jatkossa päivittyy kaavoitusohjelmaan)

- Vireillä olevat asemakaavat
- Asemakaavoitettujen alueiden lievealueet
- Teollisuuden ja energiantuotannon strateginen yleis-/asemakaava
- Kaakon AP-alue

4. MAANKÄYTTÖOHJELMAN TOTEUTTAMINEN

Kunnalla on käytettävissään monipuolinen valikoima lainsäädäntöön perustuvia keinoja, joilla edellisessä luvussa määriteltyjä tavoitteita voidaan tukea sekä yhdyskuntarakennetta ohjata ja kehittää haluttuun suuntaan. Seuraavissa kappaleissa on kuvattu keskeisiä maapolitiikan keinoja sekä niiden käyttämisen periaatteita.

4.1 Maanhankinta

Riittävällä ja pitkäjänteisellä raakamaan hankinnalla turvataan suunnitelmallinen yhdyskuntarakenteen kehitys. Maanhankinnassa käytetään aina ensisijaisesti vapaaehtoisuuteen perustuvia keinoja, kuten kiinteistökauppaa ja maanvaihtoa. Keskeisillä alueilla kunnan kehityksen ja edun vaatiessa käytetään kuitenkin tarvittaessa kaikkia lainsäädännön ja säädösten tuomia mahdollisuuksia maanhankinnan turvaamiseksi.

Muhoksen kunnan maanhankinnan periaatteet:

- Raakamaata hankitaan niin, että se tyydyttää asuntotuotannon, elinkeinotoiminnan ja palvelujen aluetarpeet.
- Voimassa olevat yleiskaavat ohjaavat kunnan maanhankintoja.
- Kunta hankkii maita myös yleiskaavan ulkopuolelta, jos niitä järkevällä hinnalla myydään.

4.1.1 Vapaaehtoinen maanhankinta

Raakamaata hankitaan ensisijaisesti vapaaehtoisella kaupalla. Kunta suosii maanhankinnoissa vaihtokauppoja. Vapaaehtoisissa kaupoissa tärkeää, että maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti. Kunnalla ei ole tavoitteena tehdä voittoa yksityisiltä maanomistajilta ostetuista maa-alueista. Tärkeintä on saada yhdyskuntarakentamisen, -ylläpidon ja kaavoituksen kustannukset katettua myöhemmin tapahtuvilla tonttien luovutuksilla.

4.1.2 Luovutusvoiton verotus maata kunnalle myytäessä

Tuloverolain § 49 mukaisesti kiinteää omaisuutta valtiolle, maakunnalle, kunnalle tai kuntayhtymälle luovutettaessa luovutusvoiton veronalaista määrää laskettaessa luovutushinnasta vähennetään vähintään 80 prosenttia.

4.1.3 Etuosto-oikeus

Etuosto-oikeudella tarkoitetaan kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö. Etuosto-oikeutta kunta voi käyttää tapauskohtaisesti, kun maa-alue sijaitsee maankäyttöohjelman mukaisella yhdyskuntarakenteen kasvualueella tai alue kunnan yhdyskunta- tai palvelurakenteen kehittämisen kannalta tärkeä.

4.1.4 Lunastus

Mikäli vapaaehtoisiin kauppoihin ei päästä, voidaan raakamaan hankinnassa käyttää keinona myös maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista lunastusta. Maiden hankkiminen muulla kuin sen markkina-arvon mukaisella ei ole käytännössä mahdollista, sillä maanomistajien yhdenvertainen kohtelu velvoittaa kuntaa yhtenäisiin hinnoittelumenetelmiin.

Mikäli maista maksetaan muu kuin markkina-arvon mukainen hinta, tulevat hankkeet kannattamattomiksi ja jäävät toteutumatta. On siis tarkoituksenmukaista, että maat hankitaan niiden markkina-arvoon perustuen, ensisijaisesti vapaaehtoisiin keinoihin tukeutuen, mutta viime kädessä, myös lunastusmenettelyä käyttäen.

Kunnalla on tietyissä tapauksissa myös lunastusvelvollisuus. Lunastusvelvollisuus astuu voimaan esimerkiksi silloin, jos maa asema- tai yleiskaavassa on osoitettu kunnan tarpeisiin, eikä maanomistaja sen vuoksi voi käyttää aluettaan kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla.

4.2 Yksityisen omistaman maan asemakaavoittaminen

Muhoksen kunta asemakaavoittaa pääsääntöisesti vain omistuksessaan olevia maa-alueita. Yksityisen omistamaa maata voidaan kuitenkin kaavoittaa perustellusta syystä. Esimerkiksi asemakaavamuutostilanteissa voi olla on tarpeen asemakaavoittaa harkinnan mukaan yksityisten maita. Ensisijaisesti kyseeseen tulevat tilanteet, joissa kunnan ei ole kannattavaa ostaa maa-aluetta itselleen ja kaavoitus johtaa kunnan kannalta taloudellisesti järkevään täydennysrakentamiseen. Tällöin yksityisen maanomistajan kanssa sovitaan asemakaavan toteuttamiseen liittyvistä seikoista ja kustannuksista solmimalla maankäyttösopimus tai viimekädessä soveltamalla kehittämiskorvausta.

4.2.1 Maankäyttösopimus

Maankäyttösopimuksilla tarkoitetaan sopimuksia, joilla kunta ja maanomistaja keskenään sopivat maanomistajan omistaman alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Kaavoituksen käynnistämisestä tehdään ensin kaavoitussopimus. Maankäyttösopimus voidaan tehdä sitovasti vasta, kun asemakaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä. Maankäyttösopimuksilla ei kuitenkaan voida koskaan sopia kaavojen sisällöstä. Yksityisten maiden kaavoittaminen tulee olla kaavataloudellisesti järkevää. Yleensä sovitaan maanomistajan osallistuvan kunnalle aiheutuviin kustannuksiin sen hyödyn perusteella, joka maanomistajalle on arvioitu kaavasta koituvan.

Maankäyttösopimusten periaatteet:

- Yksityisen maata kaavoitettaessa peritään kaavoituksen kustannukset sekä mahdolliset infran rakentamiskustannukset. Korvaus suoritetaan 50 %:n osuutena muodostuvasta rakentamisoikeudesta (ts. 50 % kaavoituksen tuomasta arvonlisäyksestä). Yleensä ei peritä muita korvauksia.
- Lopullisesta sopimuskorvauksesta vähennetään rakennusten purkamisesta aiheutuvat kustannukset
- Katu- ja puistoalueet luovutetaan kunnalle maankäyttösopimusten yhteydessä vastikkeettomasti

4.2.2 Hankekehitys (yhteistyö yksityisten toimijoiden ja sidosryhmien kanssa)

Kunta suhtautuu lähtökohtaisesti myönteisesti sekä kunnan että yksityisen omistamalle maalle sijoittuviin kehittämishankkeisiin. Periaatteista sovitaan tapauskohtaisesti ja hankkeen yhteydessä solmitaan normaali maankäyttösopimus.

4.2.3 Kehittämiskorvaus

Kehittämiskorvauksen käyttöä asemakaavoituksessa pyritään välttämään. Jollei sopimusta maanomistajan osallistumisesta asemakaavoituksen kustannuksiin synny, kunta voi kuitenkin periä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseksi kehittämiskorvausta niiltä maanomistajilta, jotka saavat asemakaavasta merkittävää hyötyä. Korvauksen suuruus on lainmukainen enimmäiskorvaus.

4.3 Tonttien luovutus

Tontit voidaan luovuttaa joko omistus- tai vuokraoikeudella. Lähtökohtaisesti kunta myy tai vuokraa vain asemakaavoitettuja rakennustontteja tai suunnitelmallisesti muodostuneilta haja-asutusalueilta rakennuspaikkoja. Kunta ei myy yleisiksi alueiksi tarkoitettuja maita (kuten VL-alueet). Muiden kuin edellä mainittujen maiden myynnin, kunta harkitsee aina tapauskohtaisesti.

Tonttien myynnissä ja vuokrauksessa sovelletaan seuraavia periaatteita:

- Asuintonttien luovutushinnan tulee pääsääntöisesti kattaa tontin muodostamiskustannukset, erikseen määrätyillä alueilla voidaan kuitenkin käyttää tarjoushintamenettelyä (ts. tarjouskauppaa) tonttien jakoperusteena
- Elinkeinotonttien myynnistä ja vuokraamisesta päätetään tontti- ja aluekohtaisesti
- Tontin varausmaksu on 400 euroa. Kaupan toteutuessa maksu hyvitetään kauppahinnasta. Varauksen peruuntuessa maksua ei palauteta. Varaus on voimassa 6 kk+6 kk. Tällä tarkoitetaan, että 6 kk:n määräajan kohdalla tarkistetaan varaajan sitoutuminen hankkeeseen ja/tai hankkeen toteutumisedellytykset. Mikäli hanke on edelleen ajankohtainen, jatkuu varaus automaattisesti seuraavat 6 kk
- Muhoksen kunnan luovuttamien OKT -tonttien myyntihinta on määritelty omakustannushintaan ja tontin hinnassa on oletettu, että tontille voi rakentaa maanvaraisen alapohjarakenteen. Mikäli rakennushankkeeseen ryhtyvän toimesta tehty maaperätutkimus edellyttää pysyvältä, asumiseen tarkoitetulta uudisrakennukselta paaluperustamista, niin Muhoksen kunta hyvittää tontin myyntihinnasta 5.000 euroa. Myyntihinnan muutos huomioidaan myös tontin vuosivuokran määräytymisessä.
- Vuokrattujen tonttien osalta vuokraajan myöhemmin lunastaessa tontin, kunta hyvittää maksettavasta ostosummasta seuraavasti:
    - Elinkeinotonteilla 80 % hyvitys maksetuista vuokrista, jos lunastus 10 vuoden kuluessa
    - Asuintonteilla 50 %, hyvitys maksetuista vuokrista, jos lunastus 5 vuoden kuluessa
    - Hyvitystä sovelletaan vain uusiin, Maankäyttöohjelman hyväksymisen jälkeen solmittuihin vuokrasopimuksiin. Lunastuksen hyvitysaika katsotaan vuokrasopimuksen alkamishetkestä kaupantekohetkeen
    - Vuokralaisen vaihtuessa, hyvitystä ei sovelleta aiemman vuokralaisen ajalta

4.4 Rakentamisen ohjaaminen

Pääsääntöisesti rakentamista ohjataan asema- ja yleiskaavoilla sekä näitä mahdollisesti tarkentavilla rakentamistapaohjeilla. Haja-asutusalueella sovelletaan rakennusjärjestystä ja rakentaminen harkitaan aina tapauskohtaisesti.

4.4.1 Asemakaava-alueen ulkopuolinen ohjaaminen

Haja-asutusalueiden tulee pysyä elinvoimaisina ja mahdollisuus rakentaa haja-asutusalueelle säilytetään myös jatkossa. Hajarakentamisen ohjaamisen tulee kuitenkin olla suunniteltua. Suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamismenettely vaativat aina erityistä harkintaa ja siihen kielteisesti ja myönteisesti vaikuttavia seikkoja tutkitaan aina tapauskohtaisesti.

Ilman asemakaavaa tapahtuvaan rakentamiseen suhtaudutaan kriittisesti tulevan kaavoituksen ja maanhankinnan painopistealueilla. Lähtökohtaisesti jokivarteen, palveluihin ja joukkoliikennereitteihin tukeutuvaan rakentamiseen suhtaudutaan myönteisesti. Periaatteen tavoitteena on estää yhdyskuntarakenteen hajautumista sekä maanhankinnan ja asemakaavoituksen vaikeutumista. Tavoitteen taustalla on myös maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaaminen. Tiivis ja harkittu yhdyskuntarakenne mahdollistaa mm. lähipalveluiden kustannustehokkaan järjestämisen (koulut, päiväkodit, ikääntyvien palvelut), sekä taloudellisen verkostojen rakentamisen ja liikkumisen.

4.4.2 Ranta-rakentamisen erityispiirteet

Rantavyöhykkeen leveys määräytyy luonnonolosuhteiden ja maisemallisten seikkojen perusteella ja se käsittää rannan välittömän lähialueen. Pääsääntöisesti rantavyöhyke ulottuu noin 100 metrin etäisyydelle rantaviivasta, mutta erityisesti loivarantaisilla lakeusalueilla se voi olla myös leveämpi ja toisaalta jyrkkärantaisilla vesistöillä kapeampi. **Ranta-alue** puolestaan ulottuu rantaviivasta sisämaahan päin niin pitkälle kuin rakentamisen aiheuttamat toiminnot vaikuttavat vesistöön. Ratkaisevaa merkitystä ei ole sillä, onko kyseiseltä paikalta näkyvyyttä veteen. Määrittelyn keskeisenä kriteerinä on vesistön läheisyydestä johtuva suunnittelutarve.

Rantojen käyttöä ohjataan kunnassa suoraan rakentamista ohjaavilla yleiskaavoilla tai asemakaavoilla. Maankäyttö ja rakennuslain 74 §:n mukaisesti yksityisellä maanomistajalla on oikeus laatia omistamalleen ranta-alueelle pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-asemakaava. Yksityisen maanomistajan tulee hakea kaavoituksen aloittamista kunnanhallitukselta.

Jos em. kaavaa ei ole, rakentamiseen tarvitaan poikkeamispäätös. Poikkeamispäätöksin ei kuitenkaan voida osoittaa yhtä paljon rakentamista kuin kaavalla. Poikkeamislupaharkinnassa viranomaisen tulee harkita tulevalle kaavoitukselle aiheutuva haitta ja säilytettävä mahdollisuus laatia alueelle laissa asetetut sisältövaatimukset täyttävä kaava. Harkinnassa otetaan kuitenkin myönteisenä asiana huomioon olemassa oleva kunnallistekninen valmius. Rantavyöhykkeelle rakentamista suunniteltaessa on rakennuksen sijoittamisessa aina otettava huomioon mm. maiseman erityispiirteet ja riittävällä tavalla huomioitava tulvien ja muiden luonnonolosuhteiden ääri-ilmiöihin varautuminen. Rakennuspaikan mahdolliseen sijaintiin rantavyöhykkeellä ei myöskään vaikuta se, onko rakennuspaikka omarantainen.

4.5 Asemakaavojen toteutumisen edistäminen

Kunnalla on monia syitä edistää tonttien rakentamista. Kaava-alueen vajaarakentaminen muun muassa aikaistaa uusien alueiden kaavoitusta ja luo alueen palvelujen vajaakäyttöä. Jokainen tyhjillään oleva tontti aiheuttaa kunnalle taloudellista tappiota. Jotta kunnallistekniikkaan, julkisiin palveluihin yms. tehdyt investoinnit tulisivat täysimääräisesti hyödynnetyksi tonttivarantoa syytä aktivoida. Aktivointi tarkoittaa käytännössä sellaisia toimenpiteitä, joiden seurauksena vajaakäyttöiset tai kokonaan rakentamattomat tontit tulevat tehokkaasti hyödynnetyksi.

Rakentamiskelpoisten tonttien rakentumista joudutetaan ensisijaisesti tontin luovutusehtojen kautta. Näistä tärkeimmät keinot ovat velvoite rakentaa tontti tietyn ajan kuluessa sekä kielto luovuttaa tonttia edelleen rakentamattomana ilman kunnan suostumusta. Rakentamisvelvoitteen periaatteena on, että ostaja tai vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen kahden (2) vuoden kuluessa siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi suorittaa siinä rakennusluvan ehtojen mukaisen käyttöönottokatselmuksen.

4.5.1 Rakentamiskehoitukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakentamiskehotusmenettelyn käyttö edellyttää sitovaa tonttijakoa. Muhoksen kunnan asemakaava-alueella tonttijako on ohjeellinen, joten menetelmä ei sovellu käytettäväksi Muhoksella.

4.5.2 Korkeampi kiinteistövero rakentamattomista tonteista

Muhoksen kunnan Kirkonkylän asemakaava-alueella on runsaasti rakentamattomia yksityisen omistamia kaavatontteja, joille on rakennettu valmis kunnallistekniikka. Rakentamattomalle rakennuspaikalle voidaan kiinteistöverolain mukaan määrätä 2–6 veroprosentti. Muhoksen kunnan tämänhetkinen rakentamattoman tontin kiinteistöveroaste on 5 %. Kunnanvaltuusto päättää veroprosentin vuosittain seuraavan vuoden talousarvion yhteydessä.

5. MAANKÄYTTÖOHJELMAN SEURANTA JA UUSIMINEN

Asetettujen tavoitteiden toteutumista seurataan aktiivisen keskustelun kautta maankäyttö- ja kaavoitustoimikunnassa sekä vuosittain kunnanvaltuustossa. Maankäyttöohjelmaa päivitetään tarpeen mukaan ja se uusitaan valtuustokausittain.

5.1 Tavoitteiden asettelu ja mittarit

Maankäyttöohjelman tavoitteet jakautuvat pitkäkestoisiin (10–15 vuotta) ja valtuustokausittain tarkennettaviin tavoitteisiin ja toimenpiteisiin.

Toteutumista seurataan asetettujen mittareiden sekä vuosittain käytävien seurantakeskustelujen avulla. Mittareiden seuranta tuodaan talousarvioon.

Toteutumista tulisi tarkastella vuosittain seuraavista näkökulmista:

- Onko rakentamattomien tonttien saamisessa rakennuskäyttöön onnistuttu?
- Onko kunnan omaa tonttivarantoa ja sen jatkuvuutta pystytty vahvistamaan maahankinnalla ja aktiivisella kaavoittamisella?
- Onko Kaavoitusohjelma toiminut toivotulla tavalla, vai tuleeko työkalua kehittää edelleen?
- Maahankintojen onnistuminen ja mahdolliset kehittämistoimenpiteet
- Onko laadittu Kaavoitusohjelma toteutunut suunnitellusti ja jos ei, niin mitkä ovat tähän johtaneet syyt?
- Onko elinkeinoelämän ja yritystoiminnan toimintaedellytyksiä tai houkuttelevuutta pystytty parantamaan maankäyttöohjelmassa asetetuin toimenpitein?
- Mitä ohjelmassa esitetyistä maankäytöllisistä keinoista on käytetty ja minkälaisin tuloksin?
- Analysoida kaavoituksen ja maankäytön yhteistyötä sekä maankäytön kuntayhteistyöhankkeiden onnistumista.
- Kunnan investointien pääpaino (yli 50 %) on kohdistunut yritystoiminnan ja asumisen edellytyksiin

Keskustelun lisäksi tarkastelua tulee tehdä vähintään vuosittain ainakin seuraavien mittareiden avulla:

- Väestönkasvu (tavoitteena, että vuoden 2025 lopussa asukasluku on yli 9000 asukasta)
- Tonttipörssistä saatu palaute
- Toteutuneet markkinointitoimenpiteet (tonttikaupan edistäminen, asuintontit ja yritystontit)
- Tonttien tarjonta ja luovutus (lkm vuodessa, asuintontit ja yritystontit)
- Raakamaavarannon kehittyminen
- Asemakaavojen toteutuneisuus
- Kunnan investointien kohdistuminen (tavoitteena, että vuoden 2025 lopussa yli 50 % investoinneista on kohdistunut yritystoiminnan ja asumisen edellytyksiin)

6. LIITTEET

1. **Kuntalaiskyselyn yhteenveto**
2. **Tontinluovutustilasto**
3. **Kunnan maanomistuksen sijoittuminen**
4. **Muhoksen kunnan yritystonttien luovutusehdot**

MUHOKSEN KUNNAN MAANKÄYTTÖOHJELMA 2023-2026

KUNTALAISKYSELYN YHTEENVETO

LUKKAROINEN
ARKKITEHDIT

JOHDANTO

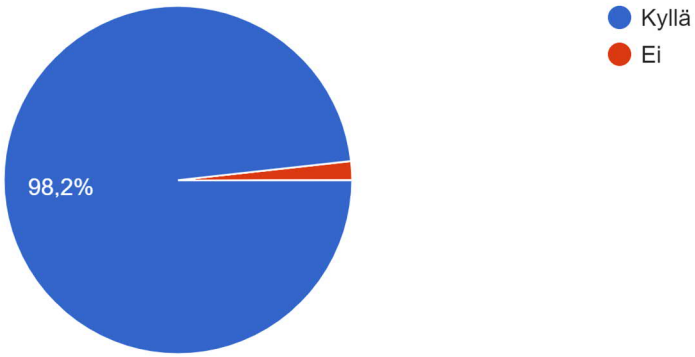
Muhoksen kunnan Maankäyttöohjelman laatimistyö on käynnistynyt keväällä 2022. Maankäyttöohjelman tehtävänä on toteuttaa Muhoksen kuntastrategiaa 2022–2025. Yhdessä kunnan alueelle laadittujen osayleiskaavojen kanssa se toimii tärkeimpänä kunnan maankäyttöä ohjaavana välineenä. Maankäyttöohjelmasta tontin hakijat, maanomistajat, rakennusliikkeet sekä uudet päättäjät saavat tietoa kunnan maankäyttöön liittyvistä toimintatavoista.

Maankäyttöohjelmaa valmisteltaessa järjestettiin kuntalaiskysely, jonka tarkoituksena oli kartoittaa kuntalaisten ja intressiryhmien näkemyksiä ja kehittämisajatuksia kunnan maapoliittisiin linjauksiin ja tavoitteisiin liittyen. Kysely toteutettiin sähköisenä ja se oli avoinna 5.9.-19.9.2022. Vastauksia saatiin kaikkiaan 57 kpl. Tiivistetysti voidaan todeta, että vastauksissa ei ollut mitään yllättävää, vaan vastaukset olivat enimmäkseen odotusten mukaisia. Vastaajat olivat myös selvästi panostaneet vastaamiseen, sillä myös avoimia vastauksia saatiin hyvin, peräti 38 kpl. Vastauksissa esitettiin runsaasti ajatuksia maankäytön kehityssuuntiin ja olevaan tilanteen liittyen.

Tähän yhteenvetoon on koottu kyselyn vastaukset ja niiden perusteella tehdyt johtopäätökset ja suositukset Maapoliittiseen ohjelmaan nousevista asioista.

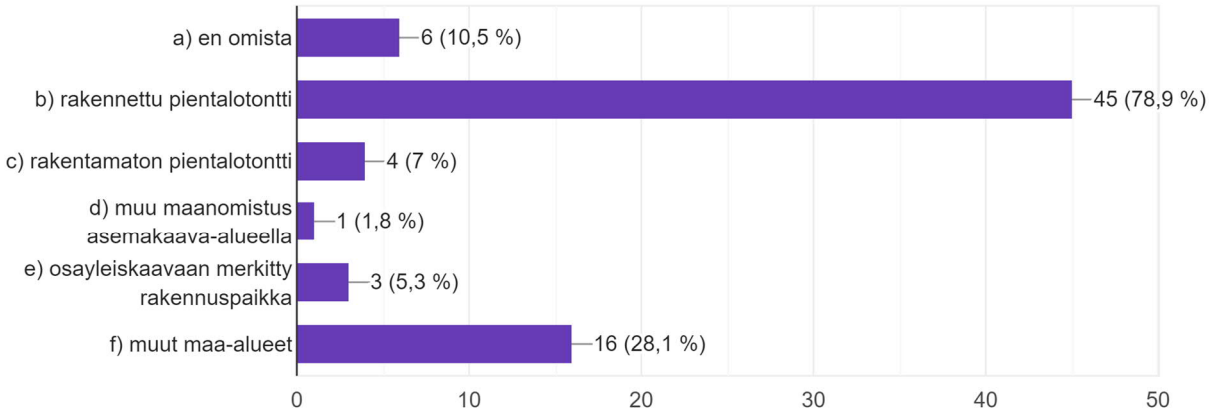
1. Oletteko alueen asukas?

Vastauksia saatiin 57 kpl. Yhtä lukuun ottamatta kaikki vastaajat olivat alueen asukkaita.



2. Omistatteko maa-alueita Muhoksella?

Vastauksia saatiin 57 kpl. Suurin osa vastaajista omistaa kunnan alueelta rakennetun tai rakentamattoman pientalotontin tai yleiskaava-alueelle osoitetun rakennuspaikan (yhteensä 91,2 % vastaajista).



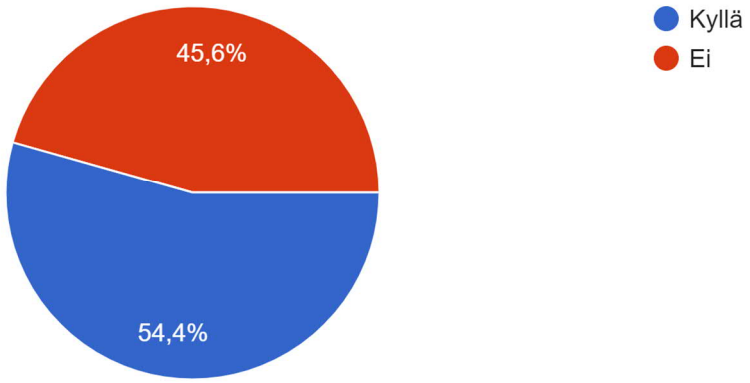
3. Jos vastasitte kohtaan c) - f) kyllä, mitä maankäytöllisiä tavoitteita Teillä on omistamienne maa-alueiden suhteen?

Vastauksia saatiin 17 kpl. Yksi vastaajista ei kuitenkaan omistanut maata, vaan toiveena oli maan ostaminen ja yksi vastaajista oli rakennetun pientalotontin haltija, joten nämä vastaukset on jätetty yhteenvedon ulkopuolelle. Vastauksista erottuivat seuraavat pääryhmät:

- Maa- ja metsätalous tai virkistyskäyttö 5 kpl
- Rakentaminen (itse) 3 kpl
- Kaavoitus tai alueen muu kehittäminen 4 kpl
- Myyminen tai lohkominen 3 kpl

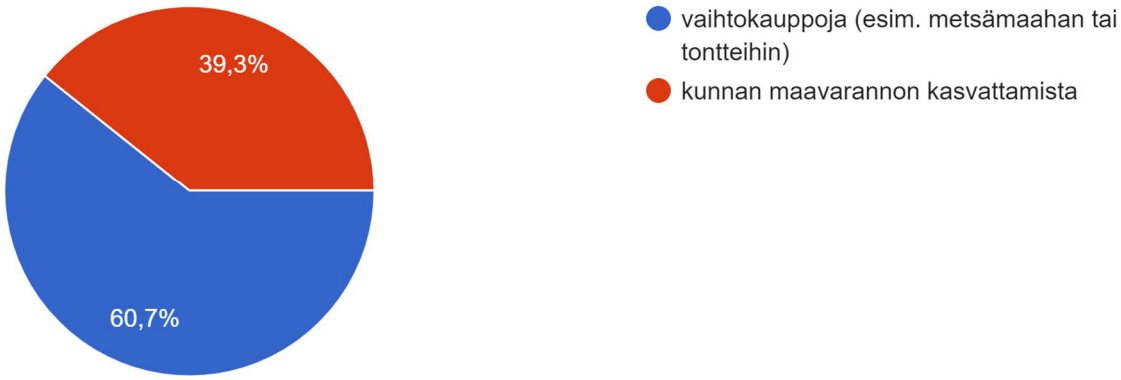
4. Täytyisikö kunnan panostaa aggressiivisemmin maanhankintaan ja hankkia maa-alueita myös yleiskaavoitetulta alueelta aiempaa aktiivisemmin?

Vastauksia saatiin 57 kpl. Vastaukset jakaantuivat melko tasan. Hieman enemmän kannatusta sai vaihtoehto kyllä (31 kpl), eli kunnan tulisi harkita aiempaa aggressiivisempaa otetta maanhankinnassa. Vastaukset jakaantuivat kuitenkin lähes puoliksi.



5. Suositaanko kunnalle tärkeiden maa-alueiden hankinnassa ensisijaisesti vaihtokauppoja vai kunnan maavarannon kasvattamista?

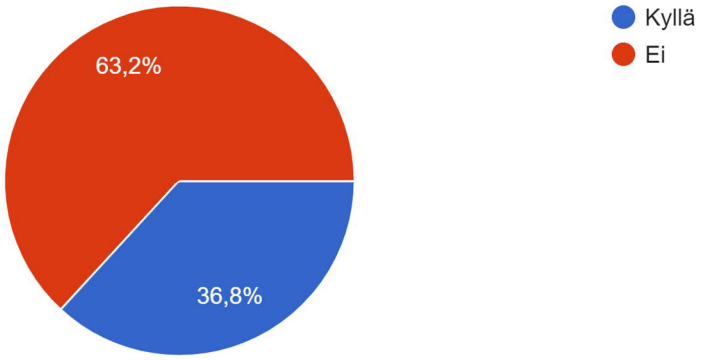
Vastauksia saatiin 56 kpl. Enemmistö (34 kpl) on sitä mieltä, että nykyinen käytäntö, jossa kunta ensisijaisesti vaihtaa maaomaisuutta on hyvä toimintatapa. Kunnan tulisi siis jatkossa panostaa maanhankinnassa myös sopivan vaihtomaavarannon kasvattamiseen.



6. Maanhankinnan onnistumista tukee se, että kunnassa hyödynnetään tarvittaessa koko maapoliittista keinovalikoimaa ns. lievemmän keinon periaatetta noudattaen, ensisijaisesti vapaaehtoisia keinoja käyttäen. Maanhankinnan keinovalikoimaan kuuluvat myös lunastus ja kunnan etuosto-oikeus. Pitäisikö kunnan käyttää aiempaa rohkeammin lainsäädännön mahdollistamia pakkokeinoja maanhankinnan turvaamiseksi, mikäli vapaaehtoisiin sopimuksiin ei päästä?

Vastauksia saatiin 57 kpl. Vastaajien enemmistö (31 kpl) suosisi pääasiassa vapaaehtoisuuteen perustuvia maapoliittisia keinoja kuten kiinteistökauppaa ja maanvaihtoa. Kuitenkin myös rohkeampi pakkokeinojen käyttö saa kannatusta (21 kpl).

Vastauksesta on tulkittavissa, että vaikka maanhankinnassa korostetaan vapaaehtoisuutta, tulee maanhankinnan turvaamiseksi keskeisillä alueilla ja kunnan kehityksen sekä edun niin vaatiessa, tarvittaessa harkita käytettäväksi kaikkia lainsäädännön ja säädösten tuomia mahdollisuuksia.



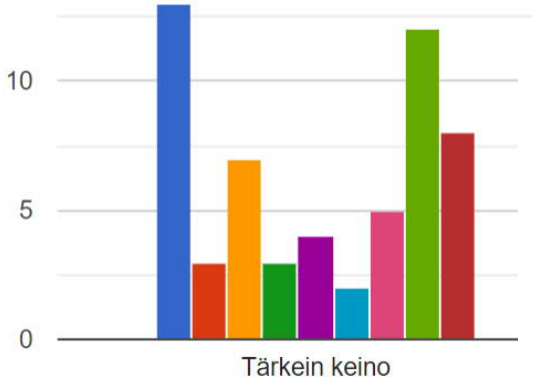
7. Mitkä seuraavista keinoista olisivat parhaita tonttikaupan edistämiseksi, arvota tärkeysjärjestykseen

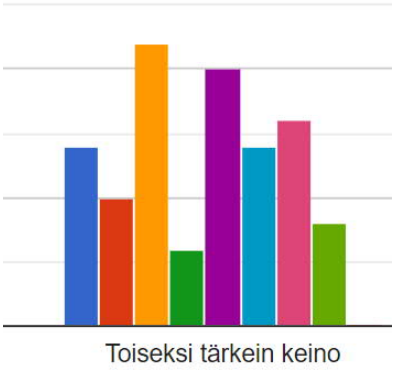
Kyselyssä kysymys oli aseteltu siten, että kolme tärkeimmäksi valittua keinoa asetettiin tärkeysjärjestykseen.

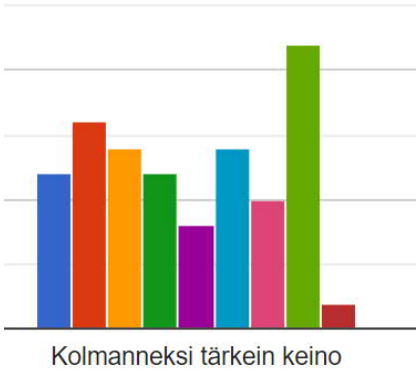
Kaikki keinot saavat kannatusta. Tärkeimpänä keinona korostuvat erityisesti markkinointi (vastaajista 13 arvotti tärkeimmäksi ja 7 toiseksi tärkeimmäksi keinoksi) ja tonttipörssin kehittäminen (12 vastaajaa koki tonttipörssin kehittämisen tärkeimmäksi ja 4 toiseksi tärkeimmäksi keinoksi). Myös vuokran hyvitys ja virkistysalueiden rakentaminen ennen tonttien luovutusta koetaan hyvinä keinoina tonttikaupan edistämiseen. Vähiten kannatusta ovat saaneet kaavoitusvaiheen yhteistyö rakennusliikkeiden kanssa sekä elinkeinotonttien vuokran hyvitys. Vastauksia tulkittaessa on kuitenkin hyvä tiedostaa, että suurin osa vastaajista on annettu pientalotontin omistajan näkökulmasta.

Kohtaan ”Muu” saatiin 8 vastausta. Valitettavasti vastauksia ei ole yksilöity kohdassa niin selvästi, että niitä olisi mahdollista suoraan poimia annettujen avoimien vastausten joukosta. Kaikki avoimet vastaukset löytyvät tämän asiakirjan kohdasta 11. Alla muutama ote tonttikaupan edistämiseen liittyneistä avoimista vastauksista:

- Tontti vaikea löytää muhoksen kunnan verkkosivuilta
- Tonttimyynnissä pitäisi kehittää alueiden mainontaa. Olisi hyvä olla pieni mainos/esittely alueesta, jolla tontti sijaitsee. Mainonnassa kannattaa hyödyntää alueiden näkemyksiä/apua mm. Kyläyhdistysten. Tonttikauppoja saattaa hidastaa kyläkoulujen lakkautusuhat. Kunnalla pitää olla selkeä visio kyläkoulujen tulevaisuudesta.
- infot haja asutusalueen maanomistajille tonttien lohkomisesta ja myynnistä.kylien ja niiden palvelujen kehittäminen
- Kunnan pitäisi kuunnella paremmin maanomistajia kaavoitusta laadittaessa
- Kunnan esilletuominen; kunnanjohto, johtavat poliitikot. Asukkailta lausuntoja miksi kannattaa asua muhoksella - tosin etukäteen tutkimus, mitä kohderyhmää eniten halutaan muhokselle muuttavan, tämän jälkeen haetaan näille sopivat markkinointi-testimoniaalit. Kaavoituksessa pitäisi miettiä naapurikuntien onnistumisia ja epäonnistumisia. Mitä voimme tarjota jotta saamme haluttua asukaskuntaa veronmaksajiksi. Samoin yrityspuolella aktiivista toimintaa ja rohkeaa tuotantoa yrityksille - saadaan lisää työpaikkoja ja veronmaksajia alueelle.







Markkinointi, esim. mainonta, messut

Yhteistyö rakennusliikkeiden kanssa kaavan laatimisen yhteydessä

Virkistysalueiden rakentaminen ennen tonttien luovutusta

Sovelletaanko elinkeinotontteihin vuokran hyvitystä siinä tapauksessa, että tontti myöhemmin lunastetaan omaksi

Sovelletaan pientalotontteihin vuokran hyvitystä siinä tapauksessa, että tontti myöhemmin lunastetaan omaksi

Käytetään tarjoushintamenettelyä (ts. tarjouskauppa) erityistapauksissa tonttien jakoperusteena, kun kohteena ovat pitkään myynnissä olleet tontit?

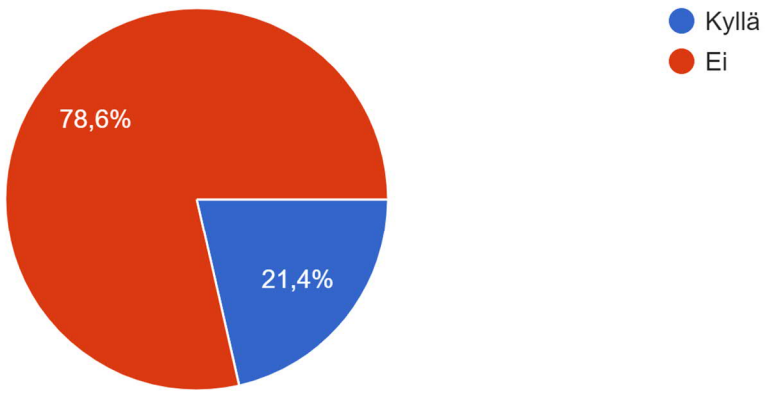
Käytetään tarjoushintamenettelyä (ts. tarjouskauppa) erityistapauksissa tonttien jakoperusteena, kun kohteena ovat tontit uudella poikkeuksellisen houkuttelevalla alueella?

Kunnan nettisivulta löytyvän Tonttipörssin käytön tehostaminen ja kehittäminen

Muu, mikä? (Voit vastata tähän kyselyn kohdassa 11)

8. Nykyisin kunta suhtautuu myönteisesti haja-asutusalueelle rakentamiseen. Pitäisikö kunnan harkita aiempaa tarkemmin, minne rakentamista luvitetaan? Ts. tulisiko rakentaminen mieluummin keskittää yhdyskuntarakennetta tiivistäen ja eheyttäen kuin sallia rakentaminen kaavoitetun alueen ulkopuolelle?

Vastauksia saatiin 56 kpl. Selkeä enemmistö (44 kpl) on sitä mieltä, että kunnan nykyinen suhtautuminen haja-asutusalueelle rakentamiseen on hyvä, joten asumista tulee myös jatkossa ohjata edelleen sekä keskustaan että haja-asutusalueelle.



9. Mitä ovat Muhoksen vetovoimatekijät, arvota tärkeysjärjestykseen

Kyselyssä kysymys oli aseteltu siten, että kolme tärkeimmäksi valittua tekijää asetettiin tärkeysjärjestykseen.

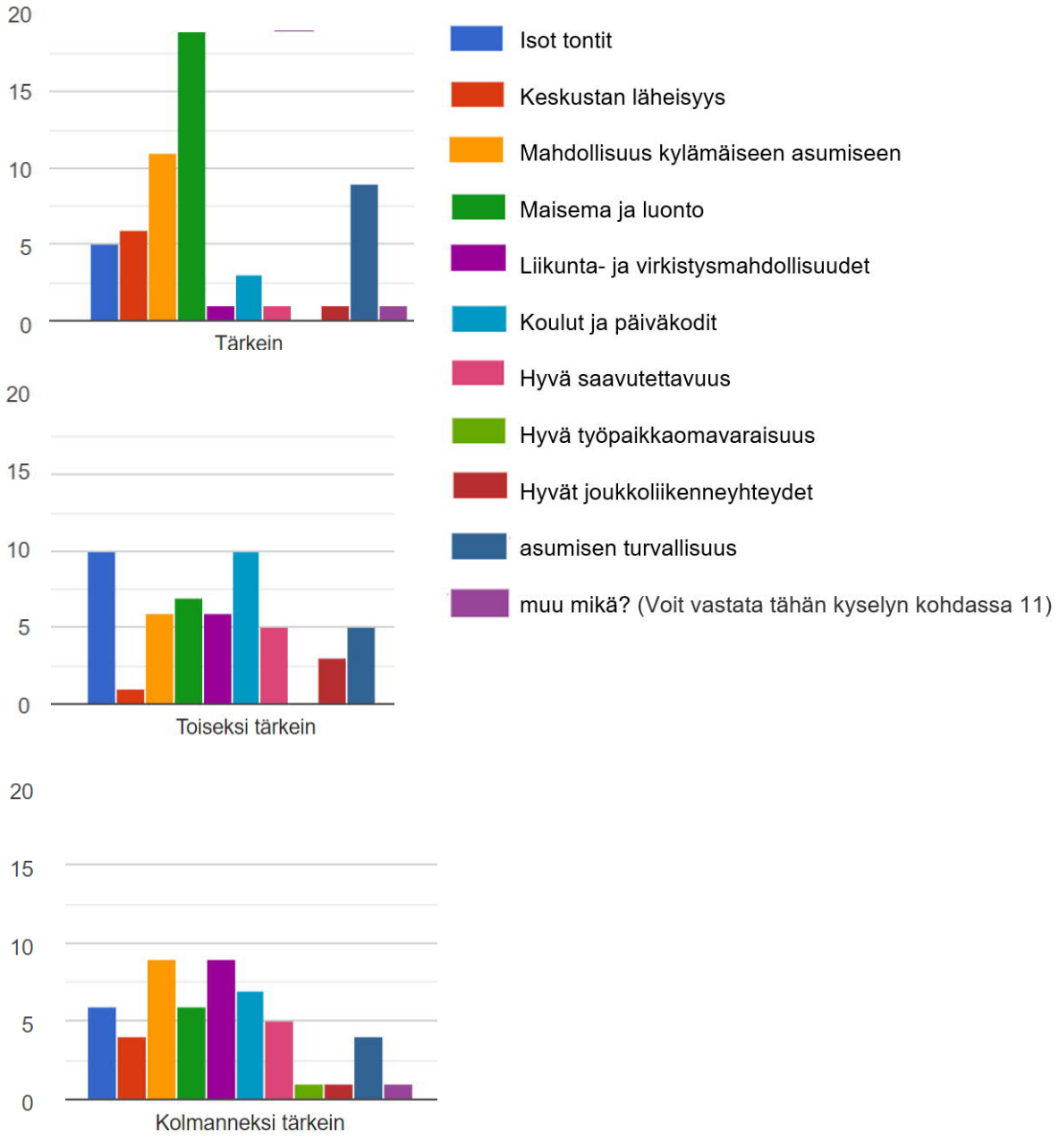
Vastauksista ilmenee, että Muhoslaiset arvostavat erityisesti alueen maisemaa ja luontoa. Maiseman ja luonnon oli arvottanut tärkeimmäksi vetovoimatekijäksi 19 vastaajaa ja toiseksi tärkeimmäksi 7 vastaajaa. Tärkeäksi tekijäksi koettiin myös mahdollisuus kylämäiseen asumiseen, asumisen turvallisuus sekä isot tontit.

Hyvää saavutettavuutta ei arvotettu kovin korkealle. Myöskään hyvää työpaikkaomavaraisuutta ei nähdä vetovoimatekijänä – se puuttui maininnoista lähes kokonaan, vain yksi vastaaja oli arvottanut sen kolmanneksi tärkeimmäksi tekijäksi. Onko siis niin, että vastaajat ovat itse töissä muualla kuin Muhoksella, vai eikö tätä jostain toisesta syystä koeta tärkeäksi? Mikäli työpaikat ovat kunnan ulkopuolella, luulisi saavutettavuuden ja hyvien pendelöintimahdollisuuksien nousevan vetovoimatekijänä suurempaan arvostukseen. Useassa avoimessa vastauksessa myös painotettiin Oulun läheisyyttä vetovoimatekijänä, mikä on myös jossain määrin ristiriitainen tulos.

Alla muutama ote vetovoimatekijöitä kommentoineista avoimista vastauksista:

- Muhoksen vetovoimatekijä on Oulun läheisyys
- Muhokselta haetaan aitoa maaseudun rauhaa, luonnon läheisyyttä. Perheille tärkeät palvelut, kyläkoulut ja päivähoito, tärkeitä veto- ja pitovoimaa lisääviä tekijöitä.
- Luonnon läheisyyden hyödyntäminen ja suuremmat tontit lähiöissä kuin Oulussa

- Tonttikoot suuremmiksi pientaloille! Mikä järki on asua omakotitaloalueella omakotitalon kustannuksin, mutta rivitalamaisesti, eli yhtä suuret pihat kuin rivareissa ja talojen räystäät hipoen toisia. Oulussa tällainen menee kaupaksi, mutts ei täällä maalla. Täällä pientalorakentaja haluaa väljyyttä
- 3 tärkein koulut ja päiväkodit saatavilla myös haja-asutus alueilla luovuutta kehiin.
- Tontit riittävän isoja. Muhos on lähellä Oulu. Oulun suuntaa olisi tärkeä kehittää, jotta siellä töissä olevia perheitä saataisiin houkuteltua Muhoksen puolelle asumaan. Muhoksella palvelut pelaavat, lapsilla on turvallinen ympäristö kasvaa sekä mahtava ja monipuolinen luonto lähellä.
- Vuokra- ja myyntitonttien saaminen myös muualle kuin Oulun suuntaan.
- Laitasaaren aluetta pitäisi kehittää. Alue on potentiaalinen kasvukeskus. Laitasaaressa myytyjen talojen hinnat ovat tosi korkeat, mikä kertoo alueen vetovoimaisuudesta. Laitasaari on riittävän lähellä Oulua.
- Kaavoituksen kehittäminen oulun suuntaan ja aktiivinen tontin hankinta sieltä

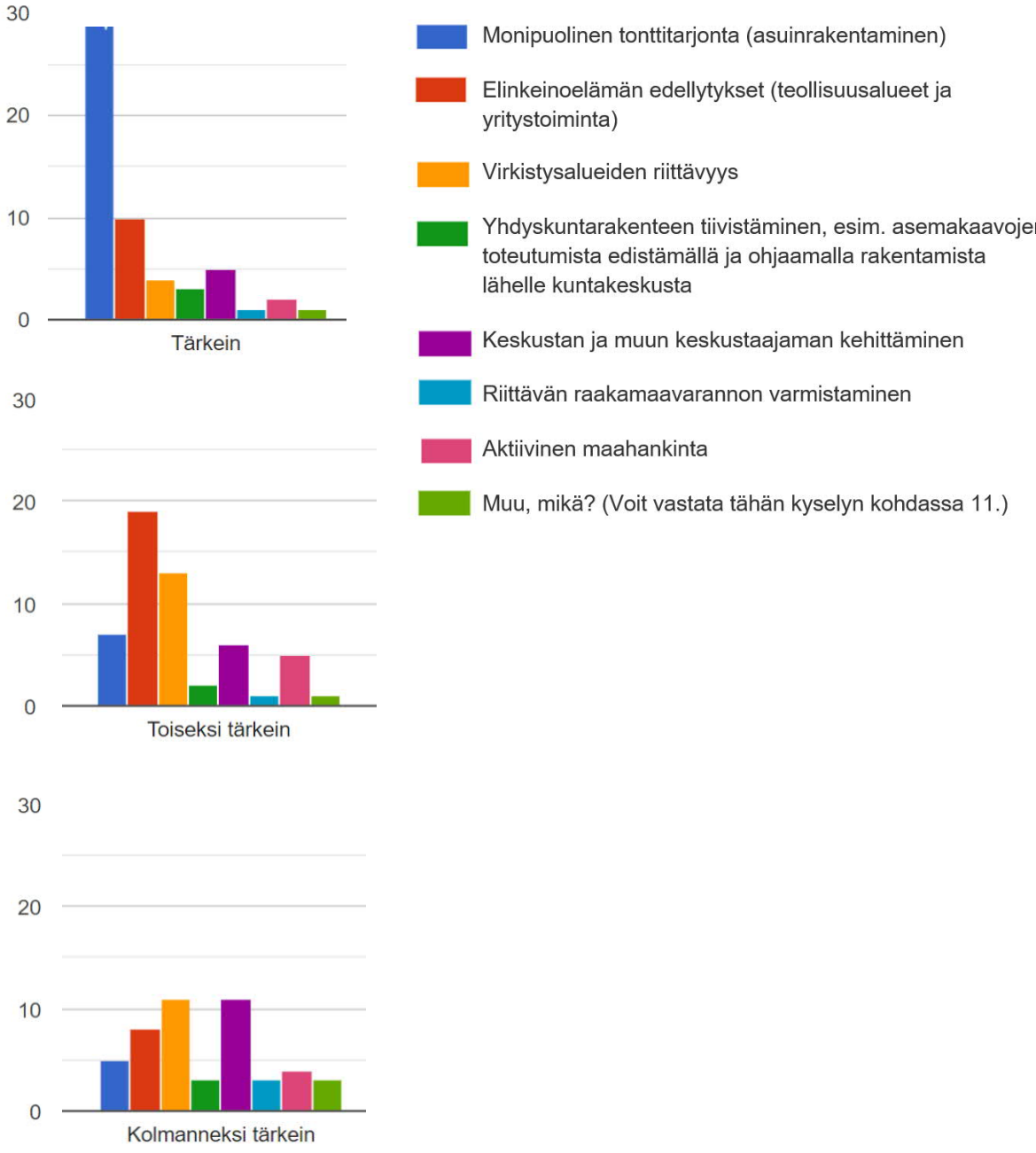


10. Mitkä ovat mielestänne maankäyttöohjelman tärkeimmät painopistealueet, arvota tärkeysjärjestykseen

Kyselyssä kysymys oli aseteltu siten, että kolme tärkeimmäksi valittua painopistettä asetettiin tärkeysjärjestykseen.

Selkeästi tärkeimmäksi painopistealueeksi nousi monipuolinen tonttitarjonta, jonka tärkeimmäksi arvotti peräti 29 kpl vastaajista. Toiseksi tärkeimpänä pidettiin elinkeinoelämän edellytyksiä (10 kpl piti tärkeimpänä ja 19 kpl toiseksi tärkeimpänä). Myös virkistysalueiden riittävyys nousi tarkastelussa esiin.

Raakamaavarannon varmistamista tai maahankinnan aktiivisuuden liittymistä tonttitarjontaan vaikuttavana oleellisena taustatekijänä ei välttämättä ole osattu yhdistää, mistä syystä näiden maahankintaan liittyvät seikat ovat jääneet vähemmän tärkeiksi koetuiksi painopistealueiksi.



11. Avoin kysymys. Missä kunnan maapolitiikassa olisi kehittämisen varaa ja miksi (esim. kaavoitus, tontinluovutus)? Voitte myös halutessanne tarkentaa tai perustella vastaustanne johonkin kyselyn aiempaan kohtaan

38 vastausta:

1. Okt-tontteja enemmän tarjolle kylän läheisyyteen. Keskustan ilmeen kehittäminen 2020- luvulle. Korkalanvaaran hiihtoladut ehdottomasti kunnostukseen
2. Peltopolku Lukkarinkankaan peltomaisemiin
3. Aktiivinen tonttien kaavoittaminen kuntakeskuksen ulkopuolelle, mm. Laitasaari haluttu kohde, mutta tontteja ei ole riittävästi ja monipuolisesti tarjolla. Muhokselta haetaan aitoa maaseudun rauhaa, luonnon läheisyyttä. Perheille tärkeät palvelut, kyläkoulut ja päivähoito, tärkeitä veto- ja pitovoimaa lisääviä tekijöitä. Rohkeaa kaavoittamista tarvitaan!
4. Vuokra- ja myyntitonttien saaminen myös muualle kuin Oulun suuntaan.
5. Ei tuulivoima-alueita, kaikenlainen kehittäminen on hyväksi, hyödynnetään tilaa ja kaikkia kyliä, Oulusta puuttuu
6. Tänne kukaan muuta kun liikunta ja urheilupaikat on niin huonot. Täältä pitää lähteä Ouluun tai Utajärvellä pururadalle tai portaisiin..Salit?
7. Selkeä strateginen linjaus tuulivoimasta, ei tuulivoimaa Muhoksen kunnan alueelle. Tällöin me kuntalaiset ja yritykset uskallamme tehdä pitkälle kantavia suunnitelmia ja investointeja maa-alueitamme koskien.
8. Luonnon läheisyyden hyödyntäminen ja suuremmat tontit lähiöissä kuin Oulussa
9. Kunnan tulisi rohkeammin kaavoittaa ranta-alueita, koska ne hukuttelevat uusia kuntalaisia.
10. Muhoksen vetovoimatekijä on Oulun läheisyys
11. Ohitus tien rakentaminen olisi tehtävä mahdollisimman pian muualla missä tehty väkiluku kasvaa kunnissa
12. Kritisoin tätä kyselyä, koska tässä käytetään ammattitermejä jotka eivät avaudu kaikille. Oletettavasti itse kuitenkin ymmärsin kysymykset. Olemme myyneet vuosi sitten 0,4 ha tontin Oulujoen välittömästä läheisyydestä. Kahdessa viikossa ja hintaankin olemme tyytyväisiä. Kysyntää hyville tonteille on.
13. Tonttikoot suuremmiksi pientaloille! Mikä järki on asua omakotitaloalueella omakotitalon kustannuksin, mutta rivitalamaisesti, eli yhtä suuret pihat kuin rivareissa ja talojen räystäät hipoen toisia. Oulussa tällainen menee kaupaksi, mutts ei täällä maalla. Täällä pientalorakentaja haluaa väljyyttä. Haja-asatus-alueille asumiskeskittyniä väljästi. Kuusirinne on hieno esimerkki hyvin rakennetusta paikasta kaikkinensa. On vetovoimaa. Siellä on tehty jo monta myyntiennätystä, mm kovin neliöhinta yms. Jatkakaa vain niiden postimerkkitonttien kaavoitusta terveyskeksuksen ympärille, niin varmasti hyvä tulee...
14. 3 tärkein koulut ja päiväkodit saatavilla myös haja-asutus alueilla luovuutta kehiin.
15. Tontit riittävän isoja. Muhos on lähellä Oulu. Oulun suuntaa olisi tärkeä kehittää, jotta siellä töissä olevia perheitä saataisiin houkuteltua Muhoksen puolelle asumaan. Muhoksella palvelut pelaavat, lapsilla on turvallinen ympäristö kasvaa sekä mahtava ja monipuolinen luonto lähellä. T. Entinen Oululainen

16. Laitasaaren aluetta pitäisi kehittää. Alue on potentiaalinen kasvukeskus. Laitasaaressa myytyjen talojen hinnat ovat tosi korkeat, mikä kertoo alueen vetovoimaisuudesta. Laitasaari on riittävän lähellä Oulua. Laitasaari ansaitsee tulla nähdyksi eikä vain ohitettavaksi. Laitasaari ansaitsee näkyvän kyltin valtatie 22 varrelle (ihan kuten muissakin paikoissa on kuten mm. Viskaalissa). Laitasaari ansaitsee, että alueen tontit ovat myynnissä oman nimen alla eikä päivärinteen nimen alla. Tonttimyynnissä pitäisi kehittää alueiden mainontaa. Olisi hyvä olla pieni mainos/esittely alueesta, jolla tontti sijaitsee. Mainonnassa kannattaa hyödyntää alueiden näkemyksiä/apua mm. Kyläyhdistysten. Tonttikauppoja saattaa hidastaa kyläkoulujen lakkautusuhat. Kunnalla pitää olla selkeä visio kyläkoulujen tulevaisuudesta. Hyvä visio olisi esimerkiksi oppilasmäärän rajan asettaminen. Olisi hyvä muistaa, että Muhos on laajalle levittynyt maaseutu, mikä on hyvä asia. On tärkeää tarjota tontteja kuntakeskuksen lisäksi taajaman ulkopuolella. Muhoksen tärkeä vetovoimatekijä on kyläkoulut. Itsekin kyläkoulun vuoksi täällä asun. Niitä on Suomessa koko ajan vähemmän ja vähemmän, on hyvä erottua joukosta ja olla aito maalaiskunta kyläkouluineen. Laitasaaren kyläkoulun takia moni olisi muuttanut alueelle mutta eivät ole voineet muutta, koska alueella ei ole taloja/tontteja myynnissä. Tontteja/taloja on ihmiset viime vuosina kyselleet jopa ovelta ovelle kulkien. Tässä olisikin Muhokselle oiva esimerkki mistä kannattaa maita hommata ja myydä. Jos kunta ostaa kyseiseltä alueelta maata, kunta varmasti saa tontit myytyä nopeasti. Vetovoimatekijä on Oulun läheisyys, erityisesti tämä toteutuu Laitasaaressa.
17. Selkeä kielteinen kanta tuulivoimarakentamisen oman kunnan alueelle sekä 5 km lähemmäksi kuntarajoja lisäisi kunnan vetovoimaa ja houkuttelisi uusia asukkaita.
18. Suurimman peruskoulun lähiympäristön kaavoitusmahdollisyuksien kartoittaminen, esim. Lakkapään alue
19. infot haja asutusalueen maanomistajille tonttien lohkomisesta ja myynnistä.kylien ja niiden palvelujen kehittäminen
20. Sähköntuotannon (tuuli- ja aurinkovoima) salliminen kaavoituksella sitä haluaville
21. Asema Kaavatonttien antaminen yksityisille. Nyt esim päivä rinteellä hyvällä paikalla pari kaava tonttia jota yksityinen ei myy.
22. Kunnan pitäisi kuunnella paremmin maanomistajia kaavoitusta laadittaessa.
23. Oulujoen pohjoispuolen osayleiskaavan tarkastelu pikaisesti,siellä on muutamia tosi hyviä rakennuspaikkoja jotka jäivät poissa kaavasta!!
24. Hankkikaa tonttimaata Laitasaaresta.
25. Kaavoituksen kehittäminen oulun suuntaan ja aktiivinen tontin hankinta sieltä
26. Laitasaaren kokonaisalueen kehittäminen,alikulku laukan risteyksen yhteyteen helpottaisi liikkuvuutta kuusirinteen asuinalueelta ja vähentäisi koulukyytitarvetta.Päiväkotiryhmä myös alle 3vuotiaille helpottaisi vanhempien töissä kulkua,ei erillistä lenkkiä kylälle jos työt esim. oulussa.Rovalle tonttien kaavoittaminen nyt kun alikulku valmistuu,rantatien päällystäminen pyöräilyreitistö katkeaa kun rantatie soralla.
27. Kunnan esilletuominen; kunnanjohto, johtavat poliitikot. Asukkailta lausuntoja miksi kannattaa asua muhoksella - tosin etukäteen tutkimus, mitä kohderyhmää eniten halutaan muhokselle muuttavan, tämän jälkeen haetaan näille sopivat markkinointi-testimoniaalit. Kaavoituksessa pitäisi miettiä naapurikuntien

onnistumisia ja epäonnistumisia. Mitä voimme tarjota jotta saamme haluttua asukaskuntaa veronmaksajiksi. Samoin yrityspuolella aktiivista toimintaa ja rohkeaa tuotantoa yrityksille - saadaan lisää työpaikkoja ja veronmaksajia alueelle.

28. Tontti vaikea löytää muhoksen kunnan verkkosivuilta
29. Kaavoitus, lisää tontteja rakentajille
30. Mielestäni Muhosta tulisi kehittää keskustasta Oulun suuntaan ja ohitustien rakentaminen antaisi mahdollisuuksia alueiden rakentamisen tiivistämiseen.
31. Kirkkosaaren rakentamaton alue virkistyskäyttöön ja yhteiseen toimintaan keskittyvä kaavoitus esim. ravintola, liikuntapuisto
32. Osa maanteistä huonossa kunnossa, puistoja vähän
33. Suurin ongelma kunnassa on tahtotilan ja todellisen toiminnan ristiriita mikä näkyy nyt siinä, ettei kunta ole vetovoimanen uusille asukkaille tällä hetkellä. Puhutaan paljon mun muhoksesta ja kunnan brändistä mutta konkreettiset toimet puuttuvat. Päivähoidon tilanne on kamala eikä todellakaan houkuttele uusia lapsiperheitä asumaan muhokselle. Kunta loistaa poissa-ololla an oulun ympäryskuntien lähiraideliikenne hankkeesta ja muutoinkin joukkoliikenne on melkein pelkkä vitsi kouluaikojen ulkopuolella. Kuntien ulkoliikuntapaikkojen hoito on retuperällä vuodesta toiseen ja muutoinkin yleisilme kunnassa on rähjäinen ja hoitamaton. Kannattaa vaikka konsultoida Liminkaa; siellä on moni asia näistä huomattavasti paremmin ja se näkyy kunnan vetovoimassa
34. Kaikessa tapauksissa pitäisi edistää asukkaiden töissä käyntiä. Aamu ja iltapäivätoiminta pitäisi sallia kaikille perheille, joissa molemmat vanhemmat ovat töissä. Tämä on mielestäni suurin negatiivinen asia Muhoksella ja jos nyt alkaisin etsimään tonttia en sitä varmastikaan Muhokselta etsisi. Enkä suosittele kenellekään jolla on perhe tai aikomus hankkia sellainen ja molemmat käyvät töissä.
35. Kunnalla on kaksi päävaihtoehtoa kehityssuunniksi: 1) Kaupunkimainen senioriyhteisö, jossa asuin- ja palvelurakentaminen keskitetään kirkonkylälle ja Päivärinteelle. Reuna-alueet tuulipuistoina, johtokatuina, maanrakennuselinkeinojen käytössä. 2) Maaseutumainen nuori kasvukunta, jossa kylät tarjoavat monenlaisia asumisvaihtoehtoja sekä pendelöijille että paikallisille yrittäjille ja lapsiperhepalveluita. Turvallisuus, yhteisöllisyys, lähiruoka ja erämaa-kaupungin-kupeessa-brändi. Kannattaisi valita jompi kumpi ja kaavoittaa siltä pohjalta. Hybridimalli tuskin johtaa hyvään lopputulokseen.
36. Elinkeinoelämän kehittämiseen ei ole panostettu, jotta saataisiin isompia investointeja/tuotantolaitoksia/työpaikkoja ja sitä kautta lisää verotuloja. Naapurikunnat Oulun ympäristössä ovat satsanneet aivan toisella tavalla. Palvelut kuntoon myös uusilla alueilla; riittävästi päivähoitopaikkoja, virkistys-/liikuntamahdollisuuksia, jotta ihmiset viihtyvät - pitää olla vetovoiman lisäksi pitovoimatekijöitä! Rantarakentamista pitää valvoa tarkemmin ja myös uuden lain voimaan tultua 2024 pitää huoli, ettei rannoille ala ilmestyä mitä tahansa pytinkejä.
37. Laajempi ja monipuolisempi tonttitarjonta, esim keskusta alueelle tulisi saada täydennysrakentamiseen tontteja jolloin olevaa infraa voidaan hyödyntää. Tontin hankintakynnyksen alentaminen vuokranmaksujen hyvityksellä mahdollisessa omaksi lunastustilanteessa
38. 10: 1.Aurinko- ja tuulivoimaloille maa-alaa Muhokselle, Kirkkosaari rauhoitettava luonto- ja virkistysalueeksi!

YHTEENVETO JA SUOSITUKSET

Suurin osa, peräti noin 91 % vastaajista omistaa kunnan alueelta rakennetun tai rakentamattoman pientalotontin, joten vastausten voidaan tulkita kuvastavan erityisesti pientaloasukkaan näkökulmaa. Näin ollen erityisesti elinkeinoelämään, laajenpaan maankäytön kehityskuvaan tai vetovoimatekijöihin liittyviä näkemyksiä voidaan pitää jossain määrin yksipuolisena.

Maanhankintaan ja luovutukseen liittyvien kysymysten yhteenvetona voidaan todeta, että kunnan nykyistä, lähes yksinomaan vapaaehtoisuuteen perustuvaa maanhankitapolitiikkaa pidetään hyvänä. Näkemys ei kuitenkaan ole jyrkkä ja jatkossa perustellusta syystä maanhankinnan turvaamiseksi keskeisillä alueilla, tulee harkita käytettäväksi kaikkia lainsäädännön ja säädösten tuomia mahdollisuuksia. Sujuvan tonttikaupan varmistamiseksi tulee markkinointia tehostaa sekä panostaa nykyisen tonttipörssin kehittämiseen. Myös vuokran hyvitys ja virkistysalueiden rakentaminen ennen tonttien luovutusta koetaan hyvinä keinoina tonttikaupan edistämiseen.

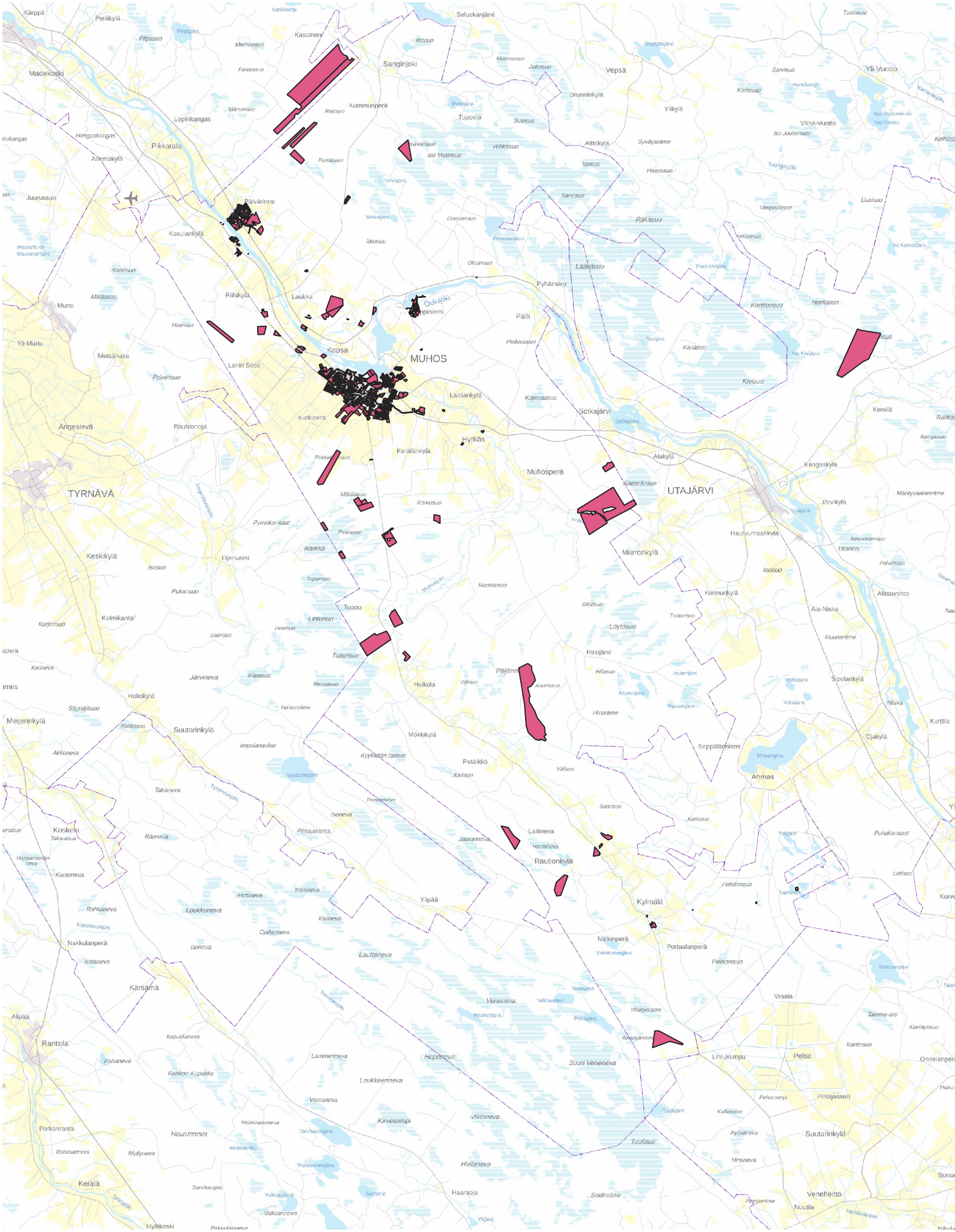
Kyselyn perusteella Muhoksen kunnan tärkeimmät vetovoimatekijät ovat maisema ja luonto. Myös mahdollisuus kylämäiseen asumiseen, asumisen turvallisuus sekä isot tontit arvotetaan korkealle. Käytännössä kaikki vastaajat ovat kuntalaisia ja noin 80 % vastaajista omistaa kunnan alueelta pientalotontin, joten tuloksen voi olettaa kuvastavan erityisen hyvin alueen nykyisten ja alueelle potentiaalisesti hakeutuvien ihmisten toiveita. Edellä mainitut vetovoimatekijät on siis syytä huomioida ohjaavana tekijänä erityisesti asuinalueiden kaavoituksessa. Monipuolinen tonttitarjonta nähdään vahvuutena, joten asumista tulee ohjata edelleen sekä keskustaan että haja-asutusalueelle, jokivarteen, joukkoliikennereitteihin ja oleviin palveluihin tukeutuen.

Maapolitiikan painopistealueista tärkeimmäksi nousi edellä mainittu monipuolinen tonttitarjonta. Toiseksi tärkeimpänä pidettiin elinkeinoelämän edellytyksiä. Monipuolisen tonttitarjonnan varmistaminen edellyttää jatkossa panostusta aktiiviseen ja aiempaa suunnitelmallisempaan maahankintaan. Nykyistä, vapaaehtoisuuteen perustuvaa maahankintatapaa pidetään ensisijaisena keinona myös jatkossa, joten kunnan tulisi jatkossa panostaa maanhankinnassa myös sopivan vaihtomaavarannon kasvattamiseen.

Tonttien myynti/vuokraustietoja

Vuosi	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
myydyt	7	6	11	2	1			1	1	2	2	0	0	0	1	7		4	5
lunastus	12	5	11	8	18	1		3	3	1	1	16	5	2	4	1	2	3	1
haja-asutus		1	1													1			
rivitalo/kt	1		1																
vuokratut ao	20	23	29	24	7	10	7	6	9	9	7	2	6	6	4	4	3	5	5
rivitalo	1	1	1	1	1						1	1	2						2
päiväkoti		1																	
kerrostalo							1												
liiketontti											1	1			1				
teollisuustontti												1				2		3	1
yht	41	37	54	35	27	11	8	10	13	12	12	21	13	8	10	15	5	15	14
takaisinosto				1															
todellinen	***29***	***32***	***43***	***27***	***9***	***10***	***8***	***7***	***10***	***11***	***11***	***5***	***8***	***6***	***6***	***14***	***3***	***12***	***13***
perutut hakemukset	16	9	9	12	15	4	6	8	7	6	6	10	4	3	4	6	1	2	6

Muhoksen kunnan maanomistus



Muhoksen kunnan maankäyttöohjelman Liite nro 4.

Muhoksen kunnan yritystonttien luovutusehdot 1.3.2023

Muhoksen kunnan yritystontit ovat asema- tai yleiskaavassa käyttötarkoituksella K, L, T, Y ja P merkittyjä tontteja. Yritystontit ovat jatkuvassa haussa, ellei hakuaikaa ole erikseen määritelty.

Kaikki uudet yritystontit julistetaan julkisesti haettavaksi määräajaksi

- Tontin varaajan on esitettävä varaussopimuksessa alustava lyhyt hankesuunnitelma hakemansa tontin osalta
- Jos yhdelle tontille on enemmän kuin yksi hakija siirrytään neuvottelumenettelyyn. Neuvottelun lopputuloksen ja tontin luovuttamisesta päättää kunnanhallitus.
- Neuvottelumenettelyllä tapahtuvan tontinluovutuksen osalta tontin saajan valinnassa kriteereinä ovat kunnan elinkeinopoliittisten tavoitteiden toteuttaminen, hakijoiden yhdenvertainen kohtelu ja tasapuolisuus, rakentamisen nopea aloitus sekä kilpailun edistäminen.

Julkisen haun jälkeen varaamattomat yritystontit siirtyvät jatkuvaan hakuun

- Tontit varataan hakijoille hakujärjestyksessä. Tontin varaajan on esitettävä varaussopimuksessa alustava hankesuunnitelma hakemansa tontin osalta.

Varausaika ja varausmaksu: Tontin varausmaksu on 400 euroa. Varauksen peruuntuessa maksua ei palauteta. Varaus on voimassa 6 kk+6 kk. Tällä tarkoitetaan, että 6 kk:n määräajan kohdalla tarkistetaan varaajan sitoutuminen hankkeeseen ja/tai hankkeen toteutumisedellytykset. Mikäli hanke on edelleen ajankohtainen, jatkuu varaus automaattisesti seuraavat 6 kk. Mikäli varaaja ei pyydä kunnalta vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamista ennen varausajan (6kk + 6 kk) päättymistä, varaus raukeaa ilman eri päätöstä.

Mitä tontteja voi varata: Muhoksen kunnalta on varattavissa valmiiksi hinnoiteltuja, rakennuskelpoisia asema- ja yleiskaavatontteja tai määräaloja.

Kaikilla yritystonteilla (yritysalueilla) on niin sanottu ohjeellinen tonttijako, näiden tonttien kokoa ja muotoa voidaan muuttaa tai tontteja voidaan yhdistää yrityksen tarpeiden mukaan. Tonttijaosta poikkeaminen edellyttää hankesuunnitelmaa, tontin käyttösuunnitelmaa ja neuvottelua kunnan kanssa.

Kunnan maankäytön suunnittelu valmistelee jatkuvasti myös uusia tulevaisuuden yritystontteja. Uusista suunnitelmista tiedustella elinkeinopäälliköltä ja kaavoittajalta ja tehdä alustavan varauksen keskeneräisistä yritystonteista.

Tonttien hinnat: Tonttien hinnat ovat kunnanvaltuuston hyväksymiä. Hinta vaihtelee alueen mukaan. Hinnan voi tarkistaa kunnan nettisivuilta, maankäyttöinsinööriltä tai Muhoksen elinkeinopäälliköltä.

Tonttien myynti tai vuokraus: Muhoksen kunnan yritystontteja joko ostaa tai vuokrata. Vuosivuokra on 6% tontin luovutushinnasta sidottuna elinkustannusindeksiin. Vuokrasopimuksen ja kauppakirjan laadinnassa käytetään kunnan yleisiä luovutusehtoja.

Hakija sitoutuu rakentamaan asemakaavan ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen kahden (2) vuoden kuluessa luovutuskirjan allekirjoittamisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi siinä suorittaa rakennusluvan ehtojen mukaisen käyttöönottokatselmuksen. Kunta voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa. Rakennussuunnittelua varten on laadittava tonttikohtainen maaperätutkimus perustamistapalausuntoineen.

Muut kustannukset: Hakija maksaa kertakorvauksena vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä tontin lohkomiskustannukset (1090-1350 €, alv 0%) ja luovutuskirjan laatimispalkkion voimassa olevan taksan mukaan (120€, alv 24%). Lisäksi ostajan/vuokraajan on lunastettava tonttien määrää vastaava määrä kunnallistekniikan liittymiä.

Vuokranhyvitys-optio /vuokratontin lunastaminen: 1.4.2023 jälkeen luovutetuilla yritystonteilla on voimassa vuokratontin lunastusmahdollisuus. Mikäli vuokralainen lunastaa rakennuspaikan kymmenen (10) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen tekemisestä, hyväksytään 80% maksetuista vuokrista kauppahinnan osasuoritukseksi.