

lin maapoliittinen ohjelma 2018-2022



Sisällys

1. Maapoliittisen ohjelman lähtökohdat	5
1.1 Väestönkehitys	5
1.2 Loma-asutus	5
1.3 Kunnan strategiat	5
1.4 Kaavoitustilanne	5
1.4. Maanomistus	8
1.5 Tonttitarjonta	8
1.6 Rakennusjärjestys	8
1.7 Seudulliset lähtökohdat.....	8
1.8 Arvokas rakennusperintö ja maisema-alueet.....	10
2. Tavoitteet	10
2.1 Kunnan strategiset tavoitteet.....	10
2.1.1 lin kuntastrategia 2025.....	10
2.2.2 Väestökehityksen tavoitteet.....	11
2.2.3 li Resurssiviisas kunta	11
2.2.4 lin ICT-infrastruktuuri ja kehittäminen	12
2.2 Kunnan maankäyttöön liittyvät tavoitteet	13
2.2.1 Rakentamisen edistäminen	13
2.2.2 Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen	13
2.2.3 Keskustan ja muun keskustaajaman kehittäminen	13
2.2.4 Kuivaniemen kehittäminen	13
2.2.5 Kylien kehittäminen.....	14
2.2.6 Teollisuusalueet ja yritystoiminta.....	14
3. Maapolitiikan linjaukset	14
3.1 Käynnissä olevat / viimeaikaiset kaavahankkeet	14
3.2 Tulevat kaavahankkeet.....	16
3.3 Asemakaavojen toteutumisen edistäminen.....	20
3.4 Maanhankinnan periaatteet.....	23
3.5 Maankäyttösopimukset.....	24
3.6 Tonttien myynti	25
3.7 Vapaa-ajanasunnon muuttaminen pysyvään asutukseen.....	25
3.8 Muut keinot ja toimenpiteet	26
3.8.1 Resurssiviisauden huomiointi.....	26



3.8.2 Kylien kehittäminen.....	29
4. Maapoliittisen ohjelman laatiminen ja päivittäminen.....	29
4.1 Kaavoitusohjelma	29
5. Lähteet	30

LIITTEET:

1. Maakunnallisesti arvokkaat kohteet lissä
2. Maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet lissä
3. Maapoliittinen käsikirja



Johdanto / Esipuhe

Tämä maapoliittinen ohjelma on laadittu vuosien 2017 ja 2018 aikana lin kuntaan vuoteen 2022 saakka. Lainsäädännöllisten muutosten takia ohjelma päivitetään tarvittaessa vuosittain kaavoituskatsauksen yhteydessä. Tämän ohjelman ohella laadittiin myös liitteenä oleva *Maapoliittinen käsikirja*, joka niin ikään on päivitettävä vuosittain uusien lakimuutosten takia. Vireillä on muun muassa maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus, mikä tulee toteutuessaan vaikuttamaan ohjelman ja käsikirjan sisältöön.

Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset kunnan kehittämiseksi. (MRL 5a §) Maapolitiikka ja kaavoitus muodostavat yhdessä maankäyttöpolitiikan. Keskeisimmät kaavoitukseen liittyvät hankkeet ja toimenpiteet ovat mukana tässä maapoliittisessa ohjelmassa.

Maapoliittinen ohjelma on asiakirja, jossa konkretisoidaan kuntastrategiassa asetetut tavoitteet ja mahdollistetaan niiden toteuttaminen. lin maapoliittisen ohjelman kivijalat ovat lin kuntastrategian tavoitteissa sekä ympäristöarvojen painottamisessa. li on valinnut arvokseen ympäristöystävällisyyden sekä resurssiviisauden, mikä näkyy kunnan toiminnassa päivittäin. Maapoliittista ohjelmaa laadittaessa keväällä 2017 valittiin lisäksi uudeksi näkökulmaksi uuden tiedonsiirtoteknologian 5g:n mahdollisuuksien huomioiminen maankäytössä.

Maapolitiikan ja maankäytön näkökulmasta kunnan keskeisiä tavoitteita ovat etenkin keskustaajaman tiivistäminen ja kehittäminen, Kuivaniemen taajaman kehittäminen sekä kylien elinvoimaisuuden tukeminen.

Maapoliittista ohjelmaa on laadittu työryhmässä, jonka puheenjohtajana toimi Johannes Tuomela. Muita työryhmän jäseniä olivat Teijo Liedes, Sauli Keltamäki, Eija Alaraasakka, Jarmo Lauri, Ilkka Pakonen, Martti Kaarre, Pekka Koskela, Ville Nikkinen (kesään 2018 saakka), Petri Tervonen (kesään 2017 saakka), Sirpa Varanka (kesään 2017), Ari Alatossava, Markku Vitikka, Anu Syrjäpalo (kesään 2017 saakka) sekä Jaakko Raunio (syksystä 2017 alkaen).

lissä 6.9.2018



1. Maapoliittisen ohjelman lähtökohdat

1.1 Väestönkehitys

lin väestönkehitys on ollut pitkään positiivinen. Vuodesta 2010 vuoteen 2016 väkiluku on kasvanut 9382 henkilöstä 9628 henkilöön (246 henkilöä, 2,6 %). Kuitenkin vuosina 2015 ja 2016 väkiluku on hieman vähentynyt. Alle 15-vuotiaiden osuus väestöstä on pysynyt koko 2010-luvun suurin piirtein samana. Yli 64-vuotiaiden osuus on hieman noussut ja 15-64-vuotiaiden laskenut.

Vuosi	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Väkiluku	9 382	9 499	9 574	9 610	9 666	9 663	9 628
Muutos edel. vuodesta, %	0,9	1,2	0,8	0,4	0,6	0	-0,4
Alle 15-v osuus väestöstä, %	23,5	23,7	23,9	24	24,1	23,9	23,4
15-64-v osuus väestöstä, %	60,3	59,7	59,1	58,8	58,1	57,7	57,5
Yli 64-v osuus väestöstä, %	16,2	16,6	17	17,2	17,9	18,4	19,1

Lähde: Tilastokeskus

Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan vuonna 2020 lin väkiluku on 9982 henkeä, vuonna 2030 10147 henkeä ja vuonna 2040 10172 henkeä.

Vuoden 2018 alusta lin kunnan väkimäärä kasvoi noin 420 henkilöllä Jakkukylän osakuntaliitoksen myötä.

30.6.2018 lin väkiluku oli 9942.

1.2 Loma-asutus

lin kunnan alueella sijaitsi 2069 kesämökkiä vuonna 2016. Määrä on kasvanut tasaisesti. Esimerkiksi vuonna 2005 kesämökkejä oli 1 928 (Tilastokeskus 2017). Suurin osa mökeistä sijaitsee meren ja jokien rannoilla. Myös Oijärven alueella on paljon loma-asutusta.

1.3 Kunnan strategiat

lin kuntastrategia 2018-2025 on hyväksytty lin kunnanvaltuustossa 19.3.2018. Strategia on kuvattu osiossa 2.

1.4 Kaavoitustilanne

Maakuntakaava

Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen useampaa kuin yhtä kuntaa koskeva yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. 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. Maakuntakaavalla pyritään edistämään maakunnan strategista kehittämistä. Maakuntakaavan laatii maakunnan liitto ja sen hyväksyy maakuntavaltuusto.

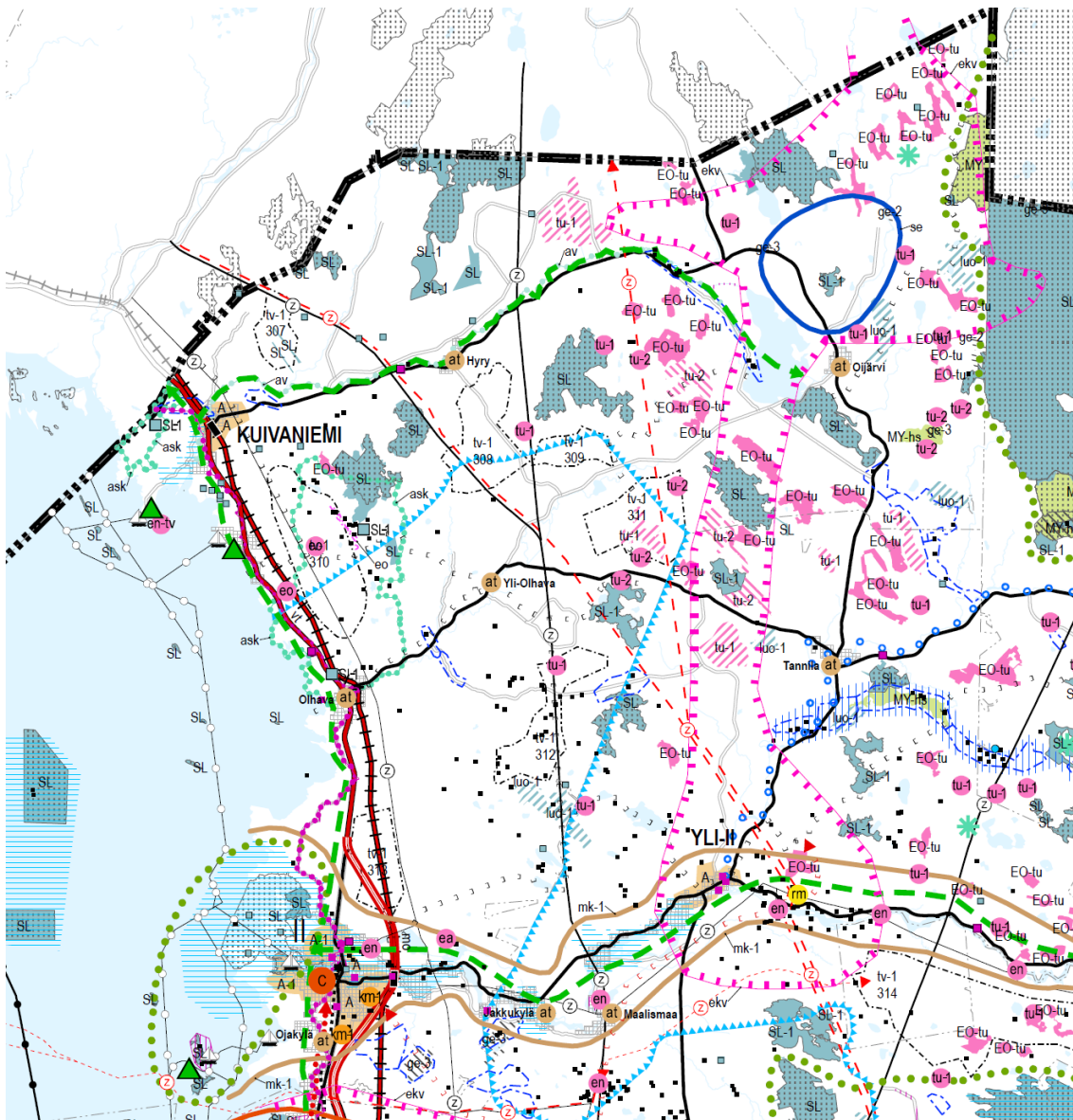
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavaa uudistetaan parhaillaan vaiheittain. Iin kunnan aluetta koskien Pohjois-Pohjanmaalla on tällä hetkellä voimassa seuraavat maakuntakaavat:

- Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, joka on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2003 ja vahvistettu ympäristöministeriön päätöksellä (YM3/5222/2003) 17.2.2005.

- 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 2.12.2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015

- 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016.

3. vaihemaakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 11.6.2018. Kaavassa käsiteltäviä teemoja ovat muun muassa pohjavesi- ja kiviainesalueet, mineraalipotentiali- ja kaivosalueet, Oulun seudun liikenne ja maankäyttö sekä tuulivoima-alueiden tarkistukset. Kaavan hyväksymispäätöksestä on tehty valituksia hallinto-oikeuteen.



Ote voimassaolevien maakuntakaavojen ja 3.vaihemaakuntakaavaluonnoksen yhdistelmästä (Lähde: Pohjois-Pohjanmaan liitto 2017)

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavoissa keskeisiä merkintöjä lin maapolitiikan näkökulmasta ovat etenkin lin ohitustie, joukkoliikenteen kehittämiskäytävä, erikoiskaupan suurksikkö -merkinnät, tuulivoimala-alueet, kylämerkinnät sekä erilaiset vyöhykemerkinnt.

Yleiskaava

lin keskustaajaman osayleiskaava käsittää keskustan lisäksi lähiympäristön kyläalueet lukuun ottamatta lin Asemakylää. Kunnanvaltuusto hyväksyi 29.2.2016 kaavan lukuun ottamatta Leppisaari-Kirkkosaaren aluetta.

lin keskustaajaman osayleiskaavan laajennus eli Asemakylän osayleiskaava on hyväksytty lin kunnanvaltuustossa 20.2.2012. Osayleiskaava tuli lainvoimaiseksi 20.4.2016.



Ote yleiskaavojen yhdistelmäkartasta lin keskustaajaman alueella.

Rannikon alueella on voimassa *lin rannikon ja saarten osayleiskaava*, johon on tehty myös useita muutoksia. Kuivaniemen alueella rannikolla voimassa *Merenrannikon yleiskaava*.

Ojakylän alueella on voimassa *Ojakylän osayleiskaava*, jonka kunnanvaltuusto hyväksyi 1.12.2006. Oijärven alueella on voimassa vuonna 2003 hyväksytty *Oijärven yleiskaava*.

lin kuntaan vuoden 2018 alusta liittyneen Jakkukylän alueella on voimassa Yli-lin kunnanvaltuuston 26.10.2000 hyväksymä *Jakkukylän osayleiskaava*. Alueen koillisreunassa on pieneltä osin voimassa Yli-lin



kunnanvaltuuston 28.05.2007 hyväksymä *Karjalankylän osayleiskaava*. Muilta osin lihin liittyneellä alueella on voimassa Oulun kaupunginvaltuuston 18.4.2016 hyväksymä *Uuden Oulun yleiskaava*.

Tuulivoimapuistoja varten on laadittu seuraavat yleiskaavat: *Olhavan tuulivoimapuiston osayleiskaava*, *Olhavan tuulivoimapuiston osayleiskaavan laajennus*, *Nybyn tuulivoimapuiston osayleiskaava*, *Myllykankaan tuulivoimapuiston osayleiskaava*, *Isokankaan tuulivoimapuiston osayleiskaava*, *Suurhiekan merituulipuiston osayleiskaava* sekä *Pahkakosken tuulivoimapuiston yleiskaava*.

Asemakaava

lin kunnassa on asemakaava-aluetta keskustaajaman lisäksi Alarannalla, lilaakson teollisuuskylän alueella ja Illinsaassa sekä Kuivaniemen keskustaajamassa, Merihelmen alueella ja Kaakkuriniemessä. Lisäksi voimassa on useita ranta-asemakaavoja.

1.4. Maanomistus

Kunta omistaa paljon maa-alueita lin keskustaajaman ja Kuivaniemen alueilla. Muualla maa-alueet ovat pitkälti yksityisten omistuksessa. Kunnan omistuksissa on yksittäisiä alueita eri puolilla kuntaa. Keskustaajaman alueella myös lin seurakunta on merkittävä maanomistaja.

1.5 Tonttitarjonta

Tällä hetkellä lissä on vapaita omakotitalotontteja yhteensä 127. Liesharjun alueella on vapaita pientalotontteja 57 kpl, joista 50 omakotitonttia ja 7 paritalotonttia. Tikkasenharjussa vapaita tontteja on 21 kpl. Alarannalla varaamattomia tontteja on 12 kpl. Kuivaniemellä on Kaakkuriniemessä 3 tonttia valmiin kunnallistekniikan piirissä sekä kaavallisesti valmiina 19 tonttia, Niittyrinteellä on 11 ja Asemakylällä 4 tonttia.

Keskustassa Hallitien ja Mujuntien varressa on vapaa AP-korttelialue. Vapaita rivitalotontteja on Rantakestiläntiellä, Karpalotiellä ja Tikkasentiellä, kullakin yksi tontti.

Tällä hetkellä lissä on vapaita liikerakennus- tai lähipalvelualueen korttelialueita neljä, joista kaksi liikerakennusten korttelialuetta sijaitsee Illinsaassa sekä Liesharjuntien ja nelostien risteyksessä. Lähipalvelurakennusten korttelialueita on vapaana niin ikään kaksi ja ne sijaitsevat Liesharjussa ja Tikkasenharjussa.

Tonttitarjonta tulee monipuolistumaan vuosien 2018-2019 aikana käynnissä olevien kaavamuutosten myötä.

1.6 Rakennusjärjestys

lin kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 16.6.2008. Rakennusjärjestyksellä annetaan määräyksiä rakentamisesta kunnassa. Uutta rakennusjärjestystä ollaan parhaillaan valmistelemaan. Uusi rakennusjärjestys valmistuu vuoden 2018 aikana.

1.7 Seudulliset lähtökohdat

MALPE-sopimus 2016-2019

MALPE-sopimuksessa Oulun seudun kunnat esittävät seudun kehittämisen kannalta tärkeimmät kuntien yhteistyötä edellyttävät toimenpiteet. Sopimus perustuu valtion ja seudun kuntien yhteiseen tahtotilaan



Oulun kaupunkiseudun maankäytön, asumisen, liikenteen, palvelujen ja elinkeinojen kehittämisestä. Sopijaosapuolet sitoutuvat edistämään sopimuksen tavoitteiden ja toimenpiteiden toteuttamista. Sopimus on jatkoa Oulun seudun ja valtion MALPE-aiesopimukselle 2013-2015.

Sopimuksen osapuolia ovat Oulun kaupunkiseudun kunnat (Hailuoto, Ii, Kempele, Liminka, Lumijoki, Muhos, Oulu, Tyrnävä) ja Pohjois-Pohjanmaan liitto. Valtion puolelta sopijaosapuolina ovat ympäristöministeriö, liikenne- ja viestintäministeriö, työ- ja elinkeinoministeriö, Liikennevirasto, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Sopimuksen valmistelussa on ollut mukana myös valtiovarainministeriö.

Sopimuksessa on esitetty lukuisia toimenpiteitä. Tässä yhteydessä nostetaan niistä esiin vain osa. Vahvat yhdyskunnat -osiossa toimenpiteinä esitetään muun muassa seuraavaa: *Kunnat eheyttävät yhdyskuntarakennetta. Uudet alueet otetaan käyttöön siinä järjestyksessä, että ne täydentävät olevaa rakennetta, hyödyntävät olemassa olevia yhdyskuntateknisiä verkostoja sekä tukevat joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Keskusten elinvoimaisuuden ja palvelujen alueellisen saavutettavuuden turvaamiseksi kunnat huomioivat uusien alueiden ja täydennysrakentamisen käyttöönoton vaikutukset palveluverkkoon. Kunnat selvittävät valtion asianomaisten tahojen kanssa keskustojen läheisyydessä olevien alueiden (esim. ratapiha-alueet) maankäytön tehostamisen mahdollisuudet.*

Sujuva arki -osiossa esitetään seuraavaa: *Seudun kunnissa jatketaan viihtyisän, turvallisen ja toimivan elinympäristön sekä edullisen ja valintamahdollisuuksia tarjoavan asumisen turvaamista pohjoisen Skandinavian suurimman kasvukeskuksen osaaville ja alueeseen sitoutuneille asukkaille ja yrityksille. Tämä edellyttää nopeasti kasvavalla kaupunkiseudulla taloudellista ja toimivaa yhdyskuntarakennetta, riittävää maanhankintaa ja kysyntää vastaavaa tonttitarjontaa riittävästi asuntoja oikeilla paikoilla, erilaisia tarpeita varten kohtuulliseen hintaan.*

Oulun kaupunkiseudun rakennemalli 2040

Rakennemalli konkretisoi MALPE-sopimuksen tavoitteita. Rakennemallikartoilla esitetään asumisen, liikenteen ja logistiikan, palvelujen ja elinkeinojen sekä matkailun ja virkistyksen tärkeimmät tavoitteet. Asumisen tavoitetilä 2040 –kartalla Iin keskustaajama ja Kuivaniemen taajama lähialueineen on esitetty tiivistyneet aluekeskukset ja taajama-alueet –merkinnällä sekä tiivistyneet maaseutuasumisen vyöhykkeet –merkinnällä. Asumisen osalta todetaan myös muun muassa seuraavaa: *”Tiivistyneet maaseutuasumisen vyöhykkeet kasvavat olevaan rakenteeseen tukeutuen. Näin tuetaan alueiden elinvoimaa ja lisätään asukkaita alueille, joilla on mahdollisuus kestävään liikkumiseen autoilun sijaan.”*

Valtatie 4:n kehittäminen

Valtatie 4:n kehittäminen Oulun kohdalla ja Oulun ja Kemin välillä on parhaillaan käynnissä. Hankkeessa parannetaan muun muassa liittymiä, rakennetaan moottoriliikennetie moottoritieksi välillä Kello-Haukipudas sekä rakennetaan ohituskaistoja Iin ja Kemin välille. Kello-Kemi -tieosuudella työt ajoittuvat vuosille 2019-2021. Iin ohitustien rakentaminen ei sisälly hankkeeseen. Valtatien kehittäminen vaikuttaa merkittävästi Iin saavutettavuuteen Oulun ja Kemin suunnista.



1.8 Arvokas rakennusperintö ja maisema-alueet

lin kunnan alueella on seitsemän valtakunnallisesti arvokasta rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuutta, Akolan tila Pohjois-lissä, lin Haminan vanha satama ja kauppapaikka lin keskustaajaman kupeessa, Röytän luotsiasema Röytän saarella, Nybyn kartano (Pohjanmaan teollisuuden kartanot), Haltun pyramidikattoinen kesänavetta (Pyramidikattoiset kesänavetat) sekä Ulkokrunnin majakka- ja luotsiyhdyskunta. (Museovirasto RKY 2009)

Lisäksi lin kylissä on reilu sata maakunnallisesti merkittävää rakennusperintökohdetta. Tämän ohjelman liitteenä 1. on Pohjois-Pohjanmaan liiton 2. vaihemaakuntakaavan rakennetun kulttuuriympäristön inventointiraportin listaus, jossa on listattuna lin kunnan maakunnallisesti arvokas rakennusperintö. Valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita lissä ei ole, mutta maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita lissä on Lijoen suu, Krunnit, Kuivajoen suun kulttuurimaisema-alue, Harjulan kulttuurimaisema ja Jakkukylän kulttuurimaisema. Maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden kuvaukset on esitetty liitteessä 2.

2. Tavoitteet

2.1 Kunnan strategiset tavoitteet

2.1.1 lin kuntastrategia 2025

lin uudessa kuntastrategiassa läpileikkaavina teemoina ovat **kestävä kehitys, digitalisaatio ja elinkeinoelämä edellä**. Strategia koostuu kolmesta päämäärästä, joille jokaiselle on määritelty tavoitteet, mittarit ja keinot päämäärän saavuttamiseksi. Näitä ovat mahdollistava ja rohkea li, viihtyisä koti ja vahva kunta. Keskeistä tavoitteisiin pääsyyssä ovat nopeat yhteydet, rohkaiseva maankäyttö, terve elämä, meidän li, kestävä konsernitalous, osallistuvat kuntalaiset sekä osaavat tekijät.

Mahdollistava ja rohkea li –osiossa todetaan seuraavaa:

1. Nopeat yhteydet

lissä liikenne- ja viestintäyhteydet ovat maan huippua. Valtatie neljä on kunnostettu ja lin rautatieasema on avattu lähiliikenteelle. Oulun kansainväliselle lentokentälle on nopea yhteys. Suorien linjojen joukkoliikenne ja jakamistalouden hyödyntäminen mahdollistavat laajan työssäkäynti- ja opiskelualueen iiläisille. Liikenneväylät ovat selkeitä, nopeita ja turvallisia mahdollistaen yhteydet etelään ja pohjoiseen Pohjois-Ruotsi huomioiden. Kestävä liikkuminen vaihtoehtoisten polttoaineiden tankkausasteineen ja reippaasti käyttöönotetut uudet liikkumisen palvelumallit ovat lin kilpailuvaltti. Alueita yhdistävä älyliikenne nostaa elintasoja ja tarjoaa yrityksille uutta liiketoimintapotentiaalia. Valokuitu ja 5G ovat kaikkien kuntalaisten ja yritysten käytettävissä. Liiketoiminta kasvaa netin avulla. Työvoiman saatavuus on hyvä, koska yhteydet pelaavat monensuuntaisesti.

2. Rohkaiseva maankäyttö

lissä kaavoitetaan reippaasti ja ennakoivasti hyödyntäen kaavoituksen profiloitua. Maankäytön suunnittelu ja maanhankinta tukevat kasvavia asumisen ja palvelujen keskuksia. Etelä-lilaakson alueelle on rakentunut monipuolinen kaupan, teollisuuden ja logistiikan keskus, joka hyötyy uuden nelostien liittymästä. Keskustan uudelleen rakentaminen on alkanut ja pysäyttää tarjonnallaan, sekä kiinnostavalla ja nykyaikaisella



ilmeellään ohikulkuliikenteen käyttämään iläisiä palveluita. Laajentuva päivittäistavarakauppa vastaa monipuolisesti kuluttajien tarpeisiin keskustassa. Ympäristö on siistiä ja kaunista.

2.2.2 Väestökehityksen tavoitteet

lin tavoitteena on positiivinen väestönkasvu. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan lin väkiluku on vuonna 2020 **9982** henkeä, vuonna 2030 **10147** henkeä ja vuonna 2040 **10172** henkeä. lin kunnan väestönkehitys ei kuitenkaan 2016 vuonna ole ollut väestöennusteen mukainen, vaan jää sen alle 150 hengellä (lin väestö 30.9.2016 oli **9641** henkeä, kun ennuste oli **9791** henkeä.). Ennusteiden mukaisissa väkiluvuissa ei ole huomioitu Jakkukylän osakuntaliitosta lin kuntaan.

Syntyvyys lissä on Suomen korkeimpia. Syntyvyys on vuosittain noin 130 henkilöä ja kuolleisuus noin 100 henkilöä. Luonnollisen väestörakenteen kehittymisen myötä lin kunnan asukasluku on ilman kuntaan muuttavia noin +30 henkeä. Jotta kunta saavuttaisi esimerkiksi prosentin kasvun vuodessa nykyisellä asukasmäärällä, tulisi lähivuosina kuntaan muuttaa 60-70 henkilöä vuodessa enemmän kuin kunnasta lähtee. Määrä tarkoittaa esimerkiksi viittätoista nelihenkistä perhettä.

Tilastokeskuksen mukaan asuinkuntien koko oli Suomessa jakaantunut niin, että koko maan väestöstä 42 prosenttia asui yhden hengen taloudessa. Kahden hengen talouksissa asui 33 prosenttia, kolmihenkeissä talouksissa asuin 11 prosenttia ja yli neljän hengen talouksissa asui 14 prosenttia koko maan väestöstä. Mikäli prosentin väestön kasvun mukainen muuttovoitto noudattaisi asuinkuntien suhteen valtakunnallista trendiä, tarkoittaisi se, että yhden vuoden aikana lissä tulisi pystyä tarjoamaan kuntaan muuttaville noin 29 asuntoa yksihenkeisille talouksille ja 11 asuntoa kaksihenkeisille asutokunnille. Lisäksi lissä tulisi olla tarjota kolmihenkeiselle asutokunnalle vuosittain 3 asuntoa ja yli neljähenkeiselle asutokunnalle noin 3 asuntoa vuodessa. Käytännössä lissä suurempien asutokuntien määrä korostuu suhteessa pieniin.

Väestökehitys luo yhdyskuntarakenteelliset suuntaviivat paitsi asumisoluille, niin myös kuntalaisten palveluille. Maakuntauudistuksen sekä sosiaali- ja terveysalan uudistuksen myötä kunnan järjestämässä palveluissa erityisesti maankäytön ja kaavoituksen, opetuksen laadun, vapaa-ajan sekä virkistyspalvelujen tuottamisen painoarvo lisääntyy.

2.2.3 li Resurssiviisas kunta

li on viime vuosina profiloitunut aktiivisesti hiilidioksidipäästöjä vähentävänä kuntana sekä vaihtoehtoisten energiantuotantomenetelmien etsijänä. Koko kunnan toiminnassa on panostettu resurssiviisauteen. lin kunta onkin jäsenenä kahdessa toimintaa tukevassa foorumissa, Hinku-foorumissa ja Fisun-verkostossa.

Hinku-foorumi, eli hiilineutraalit kunnat, on yhteisö, joka kokoaa yhteen päästövähennyksiin sitoutuneet kunnat. Hinku-foorumi on selvästi ilmanpäästöjen vähentämiseen keskittynyt foorumi. (http://www.hinkufoorumi.fi/fi-FI/Tietoa_foorumista). Fisun-verkosto (Finnish sustainable communities) puolestaan on Sitran toimeenpanema hanke ja sen koordinaattoreina toimivat Suomen ympäristökeskus (SYKE) sekä Motiva. Hankkeessa pyritään vähähiilisuuden lisäksi myös jätteettömyyteen ja ylikulutuksen lopettamiseen. Kasvihuonepäästöjä indikoidaan päästöinä asukasta kohti, jätteettömyyttä materiaalihäviöiden määrällä ja ylikulutusta yksittäisen asukkaan ekologisen jalanjäljen avulla (<http://www.fisunetwork.fi/fi-FI/Indikaattorit>).

Vuonna 2017 Iiläinen InnoHiili –hanke voitti Euroopan komission RegioStars 2017 –kilpailun ilmastonmuutoskategorian. Hankkeessa hyödynnettiin luovien alojen osaamista ja palvelumuotoilun menetelmiä ihmisten kokemusten, arjen ja käyttäjätiedon keräämisessä. Kuntalaiset ovat kehittäneet mm. sähköisiä



asiointipalveluita, joukkoliikennettä, kuntakeskuksen kaavoitusta sekä yritysten Paikallista - ympäristölupauksen käyttöönottoa erilaisten kokeilujen, kilpailujen ja työpajojen avulla.

Resurssiviisauteen vaikuttamisessa ei ole olemassa yhtä työkalupakkia tai koodistoa, mutta kyse on ajatuksesta, jossa vähemmällä saa enemmän, eli tehokkaammalla toiminnalla saadaan paitsi taloudellisia, myös ympäristövaikutuksia. Sitra on hankkeessaan asettanut nämä näkökulmat ilmastopäästötömyyden (hiilidioksidipäästöjen vähentäminen), jätteenöttömyyden (materiaalihävikin vähentäminen), ylikulutuksettomuuden (ekologisen jalanjäljen pienentäminen) sekä kestävän hyvinvoinnin (elämänlaatussa hyväksi kokevien asukkaiden määrän kasvu) periaatteisiin.

Hinku-hankkeessa päästövähennystavoitteet ovat olleet ilmastopäästöjen vähentäminen vuoden 2007 tasosta 15 prosenttia vuoteen 2016 mennessä, 30 prosenttia vuoteen 2020 mennessä ja 80 prosenttia vuoteen 2030 mennessä. Päästövähennystavoitteet koskevat kaikkea toimintaa kunnanrajojen sisällä, mutta päästökauppaa niissä ei huomioida.

lissä vuoteen 2015 mennessä toteutunut hiilidioksidipäästöjen väheneminen on tuulivoimakompensaation laskentaperusteista riippuen (nimellisteho vs. toteutunut tuotto) 41-67 prosenttia. Tavoitteeksi on nyt asetettu muuta hanketta tiukempi tavoite, 80 prosentin vähentämisestä vuoteen 2020 mennessä. Vuoteen 2030 li aikoo vähentää hiilidioksidipäästöjään 86 prosenttia ja vuoteen 2050 mennessä 92 prosenttia.

Jätteen suhteen li tavoittelee materiaalihäviön vähentämistä vuoteen 2020 mennessä 20 prosenttia, vuoteen 2030 mennessä 30 prosenttia ja vuoteen 2050 mennessä 50 prosenttia. Ylikulutusta on tarkoitus vähentää vuoteen 2020 mennessä kymmenen prosenttia, vuoteen 2030 mennessä 20 prosenttia ja vuoteen 2050 mennessä 40 prosenttia. Lisäksi li sitoo kunta-alan energiatehokkuussopimus vuosille 2017-2025. Sen piirissä kunta sitoutuu tehostamaan energiankäyttöään asettamiensa tavoitteiden mukaan, laatimaan toimintasuunnitelman ja toteuttamaan kustannustehokkaita energiaratkaisuja. Energiatehokkuus tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja hankinnoissa ja energiankäytön tehostamisesta raportoidaan vuosittain. Lisäksi pyritään uuden energiatehokkaan teknologian ja uusiutuvien energialähteiden käyttöönottoon ja lisäämiseen.

Edellä selostetut resurssiviisauden periaatteet ja indikaattorit konkretisoivat tavoitteita mutta jättävät toteutustavat melko avoimiksi, mikä on hyvä lähtökohhta pohtiessa resurssiviisautta lissä eri tasoilla. Käytännön toimintatavat ovat vapaat ja lähtökohdan kautta voi syntyä uusia innovaatioita.

2.2.4 lin ICT-infrastrukturi ja kehittäminen

lissä on rakenteilla valokuituverkosto, jonka rakentaminen on aloitettu alkukesän 2017 aikana. lin energian hallinnoimaan lisiverkkoon on tarjottu kaikille kuntalaisille edullista liittymismahdollisuutta. Runkoverkko valmistuu vuoteen 2019 mennessä.

Valokuituverkko mahdollistaa 5G tasoisen tiedonvälityksen alueella ja rakentuessaan se tukee lin kehityssuuntaa resurssiviisaana, korkean teknologian osaamiseen tähtäävänä pilotointikuntana. Micropoliksessa käynnistyi vuonna 2016 5G-hanke, jossa tarjotaan testialusta teollisen internetin, tai asioiden internetin, sovelluksille ja laitteille. Hankkeessa on lilaakson lisäksi mukana Oulun yliopisto sekä VTT. Hankkeen myötä luodaan standardeja 5G toimintaympäristöön ja tarjotaan pilottialusta 5G ympäristössä toimiville laitteille. Hankkeen myötä lin tunnettuus korkeatasoisena tuotekehitysalueena paranee, joka on huomioitava lin teollisuustonttitarjonnassa. 5G ympäristössä toimiville yrityksille on tärkeää sijoittuminen kohtuullisen etäisyyden päähän Oulun yliopiston kampusalueesta, joustavat asemakaavamerkinnot, teleteknisten laitteiden sijoittamismahdollisuudet alueelle sekä hyvät liikenneyhteydet.



Informaatioteknologian kehittymistä on vaikea ennustaa ja tulevaisuuskuvia voi olla mahdotonta luoda viidenkään vuoden päähän, jonka takia jatkuvaa tiivistä yhteistyötä lilaakson kanssa tarvitaan, jotta teollisuustoimijoille voidaan tarjota korkeatasoisia sijoittumisvaihtoehtoja listä.

Teollinen internet tarvitsee toimiakseen tehokkaat tiedonsiirtojärjestelmät. Käytännössä tiedonsiirto voidaan toteuttaa valokuitukaapelein, joiden tehokkuus tällä hetkellä on kasvatettavissa 1 gigatavuun / liittymä. Valokaapelin tehokkuutta kuitenkin pystytään parantamaan suuremmaksikin, mikä ei ole ajankohtaista, sillä käytössä olevat päätelaitteet eivät tue 100 megatavua suurempia tiedonsiirtonopeuksia. Valokuitukaapelin lisäksi 5G tiedonsiirto on järjestettävissä langattomasti mastoin ja niiden välisillä linkityksillä. Valokuitukaapeli on toimintavarmempi tiedonsiirtomenetelmä tulevaisuudessa, kun sääolosuhteiden vaihtelut voimistuvat ilmastonmuutoksen edetessä.

2.2 Kunnan maankäyttöön liittyvät tavoitteet

2.2.1 Rakentamisen edistäminen

Kunnan tavoitteena on edistää rakentamista monipuolisella ja kohtuuhintaisella tonttitarjonnalla. Kaavoituksen ja maanhankinnan tulee olla aktiivista, jotta tontteja eri käyttötarkoituksiin on riittävästi saatavilla. Samalla on keskeistä huolehtia ympäristön laadusta.

2.2.2 Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen

lin kunnan tavoitteena on yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, jota toteutetaan muun muassa täydennysrakentamalla keskustaajamaa ja Kuivaniemen taajamaa, sijoittamalla uudet asuinalueet mahdollisimman suurelta osin olemassa olevien asuinalueiden yhteyteen ja kylien täydennysrakentamisella. Suuri merkitys on myös haja-asutusalueiden rakentamisen ohjaamisella. Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen on tärkeää muun muassa muun muassa ilmastonmuutoksen ehkäisyyn, lähipalveluiden saatavuuden ja aluetalouden näkökulmista. Eheämmällä yhdyskuntarakenteella mahdollistetaan myös joukkoliikenteen kehittäminen mukaan lukien raideliikenteen toimintaedellytysten parantaminen. Kompakti yhdyskuntarakenne tukee myös muita kestäviä liikennemuotoja. Yhdyskuntarakenteen eheyttämisen näkökulmasta tärkeitä ovat etenkin voimassa olevat lin keskustaajaman osayleiskaava ja lin keskustaajaman osayleiskaavan laajennus (Asemakylän osayleiskaava), joissa on osoitettu uusia asuntoalueita. Suuri merkitys on myös voimaan tulleella kirkonseudun asemakaavamuutoksella, jolla mahdollistetaan keskustan kehittäminen ja täydennysrakentaminen.

2.2.3 Keskustan ja muun keskustaajaman kehittäminen

lin kuntastrategiassa 2025 tuodaan esiin lin kuntakeskuksen merkitys kunnan vetovoimaisuuden kannalta. Tärkeää toteuttamisen kannalta on keskustaajaman osayleiskaavan aktiivinen toteuttaminen. Alkuvuonna 2018 hyväksytty kirkonseudun asemakaavan muutos mahdollistaa osaltaan kunnan keskustan kehittämisen. Keskustan kehittämistyötä jatketaan myös asemakaavan muutoksen voimaan tulon jälkeen. Yksityiskohtaisempia suunnitelmia on tarpeen laatia muun muassa torin alueelle. Keskustassa on merkittävää kehittämispotentiaalia asuinalueena sekä kaupallisten palveluiden näkökulmasta. Ympäristön viihtyisyyden ja historian korostamiseen on myös tärkeä kiinnittää huomiota.

2.2.4 Kuivaniemen kehittäminen

Keskustaajaman kehittämisen lisäksi kunnan tavoitteena on kehittää myös Kuivaniemen taajamaa. Kuivaniemeä kehitetään elävänä ja luonnonläheisenä asuinpaikkana. Kunnan tulee riittävän palvelu- ja tonttitarjonnan lisäksi luoda edellytyksiä alueen yrittäjyyden kehittämiseksi.



2.2.5 Kylien kehittäminen

lin kunnan tavoitteena on keskustaajaman kehittämisen lisäksi kehittää ja elävöittää kyläalueita ja maaseutua. Keskeisiä kehitettäviä kyliä ovat Olhava, Oijärvi ja kuntaan vuoden 2018 alussa liittynyt Jakkukylä. Kuntastrategian mukaisesti li tarjoaa monipuolisesti erilaisia asuinmuotoja. Elävät kyläalueet tukevat kunnan monipuolisia asumismahdollisuuksia ja ovat selkeästi kunnan vahvuus.

2.2.6 Teollisuusalueet ja yritystoiminta

Elinkeinoelämän suuri merkitys on nostettu kuntastrategiassa esille. Kunnan tavoitteena on kasvattaa lin alueelle sijoittuvien yritysten määrää ja toimia hyvässä yhteistyössä kunnassa jo toimivien yritysten kanssa. lilaakso vastaa vapaana olevien teollisuustonttien markkinoinnista.

Teollisuusalueille on yleiskaavoissa osoitettu alueita muun muassa Haukiputaan tien risteyskohdan pohjoispuolelle (Etelä-lilaakso), Sorosentien ja Lieksentien väliin sekä Sorosentien eteläpuolelle. Sorosentien ja Lieksentien läheiset alueet on jo suurimmilta osin asemakaavoitettu. Tällä hetkellä Pentinkankaalla on vapaata teollisuustonttimaata tarjolla noin 25 hehtaaria kunnan omistamalla maalla. Kunnan tavoitteena on kehittää kunnan eteläosaan Eteläisen lilaakson alueelle uusi kaupan, logistiikan ja teollisuuden keskus. Uuden alueen lisäksi nykyisten teollisuusalueiden kehittämistä on tärkeä jatkaa.

lin teollisuustonttitarjonta ei tällä hetkellä kaikilta osin vastaa niitä edellytyksiä, joita kehittyvät yritykset sijoittumispäätöksissään painottavat. Olemassa olevaa teollisuustonttivarantoa tulee selkeyttää, jotta teollisuustonttikysyntä saadaan lissä kasvuun. Sinänsä teollisuudelle kaavoitettua aluetta on kunnassa kohtuullisin hyvin tarjolla.

Tulevaisuudessa 5G toimintaympäristöä hyödyntävien yritysten toiminta asettaa omat vaatimuksensa tulevalle suunnittelulle. Teollisuusalueiden kaavoituksessa ja suunnittelussa on varauduttava kasvavaan sähkön ja veden kulutukseen. Tiedonsiirtoyhteyksien tehostumisen lisäksi myös tiedon tallentamiskapasiteettitarve kasvaa jatkuvasti. lissä tuleekin varautua palvelinkeskuksen sijoittamiseen teollisuusalueelle. Palvelinkeskus luo teollisuusalueelle kasvaneen tarpeen jäähdytysvedelle sekä sähkölle, mikä tulee huomioida riittävinä yhdyskuntateknisen huollon aluevarauksina sähköasemille, puistomuuntamoille ja vedenpumppaamoille. Palvelinkeskus tulee lisäksi sijoittaa alueelle, jossa ei ole tärinää aiheuttavaa toimintaa ja korttelimerkintöjen on sallittava tehokkaasti korttelialueelle rakennettava kokonaisuus.

3. Maapolitiikan linjaukset

Osiossa käydään läpi kunnan maapolitiikan linjaukset. Maapolitiikan keinoja tarkastellaan osiossa 2. esitettyjä kunnan tavoitteita vasten.

3.1 Käynnissä olevat / viimeaikaiset kaavahankkeet

Joulukuussa 2016 käynnistetty lin Kirkonseudun asemakaavan muutos valmistui keväällä 2018. Kaavamuutos mahdollistaa keskustan kehittämisen ja monipuolistaa osaltaan kunnan asumistarjontaa mahdollistamalla kerrostalorakentamisen aiempaa paremmin. Kustannusten kehittämistä on syytä jatkaa muun muassa katualueiden suunnittelulla ja torialuetta koskevan yleissuunnitelman laatimisella.



lijoen suistossa sijaitsevaan Karhuun liittyen on käynnistetty osayleiskaavamuutos ja asemakaavan laatiminen saaren keskiosan alueelle, jotta pysyvän omakotitalovaltaisen asumisen asemakaavoitus alueelle mahdollistetaan. Asuinalue tulee sijoittumaan hieman syrjään liikenteen pääväylästä, sillä matkaa nelostielle on kuntakeskuksen läpi Karhun saaresta noin viisi kilometriä. Jotta alue houkuttelisi erityisesti merta ja luontoarvoja preferoivia asukkaita, laaditaan alueen asemakaava laatia niin, että saaren erityispiirteet luovat omakotitaloasumiselle lisäarvoa. Lisäksi alueen saavutettavuuteen ja liikennetarkoituksiin kiinnitetään erityistä huomiota. Myös tehokkaat tiedonsiirtoyhteydet tulee huomioida jo alueen infrastruktuurin rakentuessa.

Jakkukylän liittyi Oulusta lihin vuoden 2018 alussa. Kunnan tavoitteena on tarkistaa Jakkukylän yleiskaavoituksen suuntaviivat lin kunnan periaatteiden mukaisiksi. Tavoitteena on helpottaa keskeisten kyläalueiden täydennysrakentamista. Jakkukylän osayleiskaavan muutos on käynnistetty vuoden 2018 alussa.

Pentinkankaan alueella on käynnissä asemakaavamuutos, jolla osa alueen voimassaolevan asemakaavan teollisuuskorttelista muutetaan tilaa vaativan kaupan käyttöön. Asemakaavamuutokselle tuetaan kuntastrategian tavoitteita ja vahvistetaan kunnan liiketonttien tarjontaa.

Seljänperän alueella on käynnissä osayleiskaavan muutos ja asemakaavan laatiminen. Kaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa pienimuotoisen merellisen asuinalueen rakentaminen alueelle.

Iissä on ollut käynnissä vuonna 2018 kaksi tuulivoimakaavahanketta, jotka sijoittuvat Olhavan Palokankaalle sekä lin enklaville Yli-Iissä, Pahkakoskelle. Kunnanvaltuusto hyväksyi Pahkakosken tuulivoimapuiston yleiskaavan huhtikuussa 2018. Palokankaan tuulivoimapuistoon liittyen yleiskaavaprosessi on edelleen käynnissä.

Ajankohtaisia / viimeaikaisia kaavahankkeita koskevat linjaukset:

- Kunta edistää Kirkonseudun asemakaavan muutoksen toteuttamista yhteistyössä alueen kiinteistönomistajien kanssa. Kunta laatii alueelle tarvittavat katusuunnitelmat ja yleissuunnitelman torin alueelle. Kunta edistää kaavan toteutumista omilla investoinneillaan ja tontinluovutuskilpailujen avulla.
- Käynnissä oleva Karhun kaavoitus valmistuu talvella 2018-2019. Kaavahankkeet toteutetaan tiiviissä yhteistyössä alueen asukkaiden ja loma-asukkaiden sekä seurakunnan kanssa. Suunnittelussa huomioidaan saaren luontoarvot ja muut erityispiirteet. Saaren erityispiirteet hyödynnetään vahvuuksina alueen markkinoinnissa. Asemakaavan valmistuttua alueen kunnallistekniikka toteutetaan vaiheittain. Lin seurakunta vastaa tonttien myynnistä.
- Jakkukylän voimassaoleva osayleiskaava tarkistetaan lin osayleiskaavatavoitteiden mukaiseksi. Yleiskaavamuutos valmistuu talvella keväällä 2019.
- Seljänperän ja Karhun asemakaavoituksella vahvistetaan kunnan merellisten asuintonttien tarjontaa ja Pentinkankaan asemakaavamuutoksella liiketonttitarjontaa.

Käynnissä olevilla kaavahankkeet tukevat kunnan tavoitteita muun muassa mahdollistamalla keskustajaman kehittämisen, tonttitarjonnan riittävyden ja yritysten kasvuedellytykset. Kirkonseudun asemakaavamuutoksessa on otettu monipuolisesti huomioon resurssiviisauteen, kuntalaisten



osallistumiseen ja yhdyskuntarakenteen eheyteen liittyvät tavoitteet. Jakkukylän osayleiskaavan muutos ja Seljänperän kaavoitus tukevat etenkin kylien kehittämiseen liittyviä tavoitteita. Pentinkankaan asemakaavan muutoksella monipuolistetaan kunnan liiketonttitarjontaa tarjoamalla sijaintipaikkoja myös sellaiselle kaupalle, joka ei mahdu sijoittumaan kuntakeskustaan. Tuulivoimapuistojen osayleiskaavoitus tukee osaltaan etenkin ilmastonmuutoksen ehkäisyyn liittyviä tavoitteita tuoden samalla myös positiivisia vaikutuksia aluetalouteen.



Havainnekuva kirkonseudun asemakaavamuutoksesta torin alueelta.

3.2 Tulevat kaavahankkeet

Tulevien kaavahankkeiden käynnistämisen aikatauluun vaikuttaa oleellisesti tonttien kysyntä ja rakentamisen määrä. Esimerkiksi prosentin väestömäärän kasvun saavuttaminen tarkoittaisi laskennallisesti vuosittain esimerkiksi noin 40 kerros- tai rivitaloasunnon lisäämistä sekä kuuden omakotitalotontin rakentamista. On todennäköistä, että lissä painottuu erityisesti isompien asuntokuntien kysyntä, sillä alueelle muutetaan usein nimenomaan omakotitaloasumista tavoitellen.

Vuosina 2015 ja 2016 lissä on myönnetty 18 rakennuslupaa uusille erillisille pientaloille. Todennäköisin lihin muuttava asuntokunta on kolme henkeä tai suurempi asuntokunta ja asumispreferenssi on



omakotitaloasumisessa. Mikäli koko vuosittainen prosentin väestönkasvun mukainen muuttovoitto toteutuisi 3 henkisillä perhekunnilla, kuten sen näyttää toteutuneen vuosina 2016 ja 2015, tulisi lissä pystyä vuosittain tarjoamaan asunto noin 20 perhekunnalle. Asuntotyyppi olisi tämän kokoisille asutokunnille luontevimmin omakotitalo, erillis- ja pientalo tai rivitaloasunto.

Yhden ja kahden hengen talouksien asumismuotoa voitaisiin tarkastella yksiö- ja kaksioasumista laajemmalla näkökulmalla, sillä avarammat asuinolot ovat kilpailutekijä lille. Voitaisiin esimerkiksi lähteä tietoisesti kehittämään omakotitalotyyppistä asumista yhden ja kahden hengen talouksille esimerkiksi erilaisten yhteisökortteleiden muodossa. Vaihtoehtoiset ja yhteisölliset asumismuodot ovat kasvava trendi kaupunkiseuduilla, joissa ajatusta on toteutettu sekä kerrostaloissa että erillispientaloissa. Lisäksi ajatus yhteiskortteleiden kehittämisestä llin kuntastrategian hengen mukaista, sillä siinä painotetaan kuntalaisten yhteisöllisyyden lisäämistä sekä energiaa ja ympäristöä säästäviä toimenpiteitä.

Kunnan sisäinen, ikärakenteesta johtuva muuttoliike, ohjaa nykyisillä omakotitaloalueilla asuvan väestön muuttamaan pienempiin asuntoihin, joita tarjotaan tällä hetkellä kerros- tai rivitaloissa. Tulevaisuudessa tulisikin huolehtia siitä, että tonttitarjonta on lissä tasapainossa myynnissä olevien omakotitalojen kanssa. Jotta myös vanhojen omakotitalotonttien hankkiminen lissä olisi kuntaan muuttavalle kiinnostava vaihtoehto, tulisi alueilla huolehtia ajanmukaisesta ja laadukkaasta infrastruktuurista. Alueille tulisi laatia myös rakentamistapaohjeet, joiden kautta vanhojen alueiden regeneraatiota voitaisiin hallita ja jo rakennetun ympäristön kulttuurihistorialliset arvot turvata. Vanhojen asuinalueiden elinkaaren pidentäminen on ekologinen valinta.

Tulevat osayleiskaavat/osayleiskaavamuutokset

lin kaavoitustilanne yleiskaavojen suhteen on varsin hyvä lukuun ottamatta Kuivaniemeä, jossa ei ole voimassaolevaa yleiskaavaa. Muilta osin keskeisillä alueilla on voimassa olevat varsin uudet yleiskaavat ja Jakkukylän osayleiskaavan muutos on parhaillaan vireillä. Kuivaniemen yleiskaavan laatiminen tulee ajankohtaiseksi viimeistään 2020-luvulla. Myös esimerkiksi liojen rantarakentamisen mitoituksen osayleiskaavallinen tarkastelu tulee ainakin joidenkin rantaosuuksien osalta ajankohtaiseksi lähivuosina.

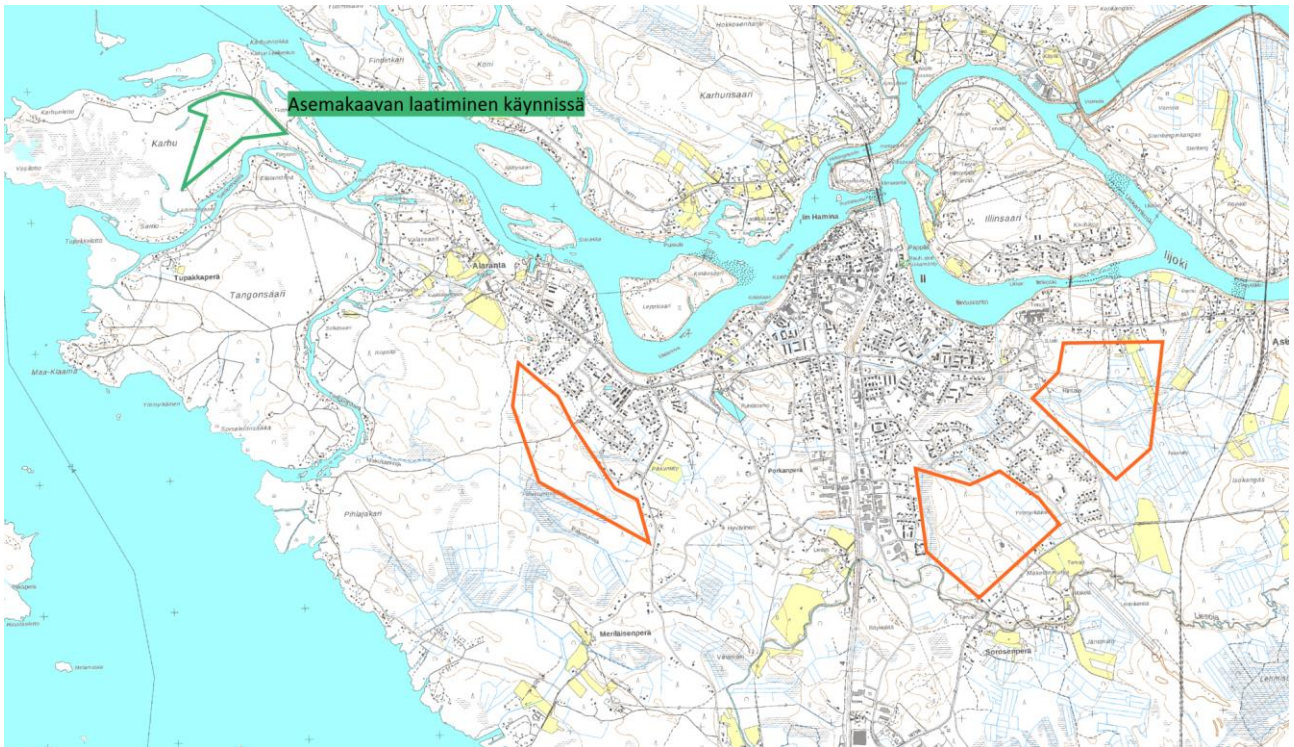
Tuulivoimayleiskaavoja laaditaan tarpeen mukaan. Ensisijaisia kohdealueita ovat maakuntakaavassa osoitetut tuulivoima-alueet. Aloite tuulivoimayleiskaavojen laatimiseen lähtee yleensä hanketoimijalta. Kunnan periaatteena on, ettei tuulivoimahankkeita käynnistetä maa-alueella valtatie 4:n länsipuolella muun muassa haitallisten melu- ja maisemavaikutusten vuoksi. Alueella on paljon loma-asutusta.

Tulevat asemakaavat/asemakaavamuutokset

Lähivuosina tulee ajankohtaiseksi asemakaavoitus osalle keskustaajaman osayleiskaavoissa osoitetuista uusista asuntoalueista. Kunnan omakotitalotonttireservin tulee olla riittävä, minkä vuoksi ensimmäisten uusien asutusalueiden asemakaavasuunnittelu on aloitettava vuosien 2019 ja 2020 aikana. Pienempiä asemakaavan muutoksia laaditaan tarpeen mukaan.

Oheisessa kartassa on esitetty osayleiskaavan tavoitteisiin ja ratkaisuihin perustuvia keskustaajaman asuinalueiden lähivuosien laajentumissuuntia. Rajaukset ovat suuntaa-antavia. Uusien asuinalueiden kaavoituksessa on tärkeä huomioida keskustaajaman eri osien tasapainoinen kehittäminen palveluverkko huomioiden.





Keskustaajaman asumisalueiden lähitulevaisuuden suunta-antavat laajenemissuunnat (oranssilla). Vihreällä Karhun jo valmisteilla oleva uusi asuinalue.

Valmistuvat omakotitalovaltaiset asuinalueet tullaan kaavan tultua lainvoimaiseksi luovuttamaan ja rakentamaan vaiheittain, mikä tulee huomioida jo suunnitelmia laadittaessa. Tällöin tonttikaupan hiljentyessä taloudellisia resursseja ei ole sidottu liikaa rakentumattomiin alueisiin. Uusien asuinalueiden tontit tuleekin luovuttaa myyntiin osissa niin, että tarjolla on vuosittain markkinatilanteesta riippuen 10-15 omakotitalotonttia, mutta tarvittaessa luovutettavaksi voidaan vapauttaa nopealla aikataululla enemmänkin tontteja.

Jotta vanhenevalle väestölle, sekä aikuiselämää aloitteleville nuorille, olisi tarjolla pienempiä asuinvaihtoehtoja, tulee lissä olla riittävästi tarjolla myös pienkerrostalo- sekä paritalotontteja. Erilaisilla yhteisöllisen asumisen mahdollistavilla asumismuodoilla voidaan ehkäistä nuorten ja ikääntyneiden syrjäytymistä sekä parantaa kuntalaisten hyvinvointia.

Ensimmäinen asemakaavoitettava uusi teollisuusalue on Etelä-lilaakso. Alue on sijainniltaan edullinen valtatie 4 ja ohitustievaraus huomioiden. Alueen sijainti on hyvä myös lin käynnissä olevat 5G toimintaympäristöä pilotoivat hankkeet huomioiden, sillä maantieteellinen etäisyys Oulun yliopiston Linnamaan kampukseen on linnuntietä noin 24 ja maanteitse noin 26 kilometriä. Alue suunnitellaan korkealuokkaiseksi. Lilaakson kanssa tehdään yhteistyötä nykyisen teollisuustonttivarannon markkinoinnissa niin, että materiaali ja tonttien houkuttavuus on maankäytön ja kaavoituksen puolesta hyvä. Tavoitteena on suunnitella alueelle korkeatasoinen teollisuusalue, jonne mahdollistetaan perinteisen teollisuuden ohella palvelinkeskuksen sekä 5G tietoliikenneyhteyksiä hyödyntävien yritysten rakentuminen. Uusien teollisuusalueiden asemakaava laaditaan jo suunnitteluvaiheessa vaiheittain toteutettavaksi, jotta alueiden hallittu rakentuminen viihtyisiksi ja korkeatasoisiksi teollisuusalueiksi turvataan. Praavan ja Ränänperän kehittämisessä tulee huomioida lähietäisyydelle sijoittuvan uuden teollisuusalueen suomat mahdollisuudet.

Kuntastrategiassa 2025 on asetettu tavoitteeksi lin rautatieaseman avaaminen uudelleen junaliikenteelle. Maanpolitiikalla voidaan tukea rautatieaseman avaamisen edellytyksiä kehittämällä maankäyttöä aseman



läheisyydessä. Riittävä asukasmäärä aseman läheisyydessä luo edellytykset kannattavalle junaliikenteelle. Tämän vuoksi uusien asuinalueiden kaavoitusta on syytä suunnata aseman läheisille alueille. Myös lin ohitustielinjaus kulkee samalla alueella, joten rakentamisen painopisteen siirtäminen kohti rautatietä on tästäkin näkökulmasta luontevaa. Lin asema sijaitsee noin kolmen kilometrin etäisyydellä kunnan keskustasta, joten tärkeää on myös kehittää alueen liikenne- ja pysäköintiratkaisuja. Hyvät pyöräily- ja kävelyolosuhteet ovat tärkeitä. Lisäksi aseman avaamisen tullessa ajankohtaiseksi on tärkeä varmistaa hyvät pysäköintiolosuhteet.

Lähivuosina tulee ajankohtaiseksi myös kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Vanhan Haminan alueen asemakaavan päivitys. Alueen nykyinen asemakaava on vuodelta 1989, joten kaavan uusiminen on tarpeen.

Tulevia kaavahankkeita käsitellään tarkemmin talven 2018-2019 aikana laadittavassa kaavoitusohjelmassa.

Tulevia kaavahankkeita koskevat linjaukset:

- Omakotitaloalueiden asemakaavoituksessa suuntaudutaan lin keskustaajaman osayleiskaavassa ja keskustaajaman osayleiskaavan laajennuksessa esitetyille laajenemisalueille. Tarkempi kaavoitusjärjestys- ja aikataulu määritellään talven 2018-2019 aikana laadittavassa kaavoitusohjelmassa. Aktiivisella kaavoituksella huolehditaan tonttitarjonnan riittävydestä ja monipuolisuudesta.
- Osayleiskaavassa esitetyille laajenemisalueille laaditaan vuoden 2019 yleispiirteinen kaavarunko-/rakennemallitarkastelu, jota käytetään ohjeena asemakaavoja laadittaessa ja suunnittelutarveratkaisumenettelyissä.
- Vuoden 2019 aikana käynnistetään Eteläisen lilaakson alue asemakaavoitus teollisuusalueeksi. Alueen maanhankintaa koskevat neuvottelut aloitetaan vuoden 2018 aikana.
- Lähivuosina käynnistetään osayleiskaavasunnittelu Kuivaniemessä ja laaditaan muita yleiskaavojen tarkistuksia tarpeen mukaan.
- Asemakaavan muutoksia laaditaan tarpeen mukaan. Päivitetään lähivuosina Vanhan Haminan asemakaava.
- Kunta suhtautuu myönteisesti uusien tuulivoimahankkeiden ja niihin liittyvien kaavahankkeiden käynnistämiseen kunnan alueella. Tuulivoimahankkeita ei kuitenkaan käynnistetä maa-alueella valtatie 4:n länsipuolella.
- Uusissa kaavahankkeissa otetaan huomioon resurssiviisauden ja kestävän kehityksen tavoitteiden edistäminen. Kehitetään uudenlaisia asumismuotoja, joissa otetaan huomioon yhteisöllisyys.
- Pyritään parantamaan kuntalaisten vaikuttamismahdollisuuksia kaikissa keskeisissä kaavahankkeissa maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyä syvällisemmin.
- Kaavoituksella tuetaan joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden kehittämistä sekä vahvistetaan lin rautatieaseman uudelleen avaamisen edellytyksiä kuntastrategian tavoitteen mukaisesti.
- Laaditaan ajanmukaistamisohjeet vanhoille asutusalueille.
- Teollisuusalueita koskevassa kaavoituksessa tehdään yhteistyötä lilaakson Oy:n kanssa.



Tulevat kaavahankkeista koskevat linjaukset tukevat kuntastrategian tavoitteita. Kaavahankkeilla tuetaan kunnan väestönkasvua koskevia tavoitteita mahdollistamalla monipuolisen asuintonttitarjonta ja elinkeinoelämän tarpeet huomioiva teollisuustonttitarjonta. Kuntastrategiassa esiin nostetun Etelä-lilaakson kaavoittaminen on teollisuuden ja logistiikan kehittämisen näkökulmasta tärkeää. Uusien asuinalueiden asemakaavoitus keskustaajaman osayleiskaavassa osoitetuille alueille tukee yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, toimivaa palveluverkkoa, keskustan kehittämistä ja joukkoliikenneyhteyksien parantamista. Kaavoituksessa on tärkeä ottaa erityisen tarkasti huomioon joukkoliikenteen, pyöräilyn ja kävelyn olosuhteet kunnan tavoitteiden mukaisesti.

Uudet tuulivoimahankkeet tukevat hyvin suunniteltuina ja toteutettuina kunnan ympäristöarvoihin liittyviä tavoitteita.

3.3 Asemakaavojen toteutumisen edistäminen

Kunnan näkökulmasta olisi erittäin hyvä, että voimassa olevat asemakaavat toteutuisivat mahdollisimman tehokkaasti. Kunnan keinot yksityisessä omistuksessa olevien tonttien rakentamisen edistämiseen ovat kuitenkin rajalliset. Lissä on paljon yksityisten omistuksessa olevia rakentamattomia tontteja, joiden rakentamista olisi hyvä saada edistettyä. Näiden tonttien osalta olisi hyvä tehdä tarkempi kartoitus ja tarkastella erilaisia mahdollisuuksia niiden markkinointiin rakentumisen edistämiseen.

Asemakaavojen toteutumisen edistämiseen on myös muita keinoja, kuten kiinteistöveron korottaminen rakentamattomille rakennuspaikoille.

Korotettu kiinteistövero

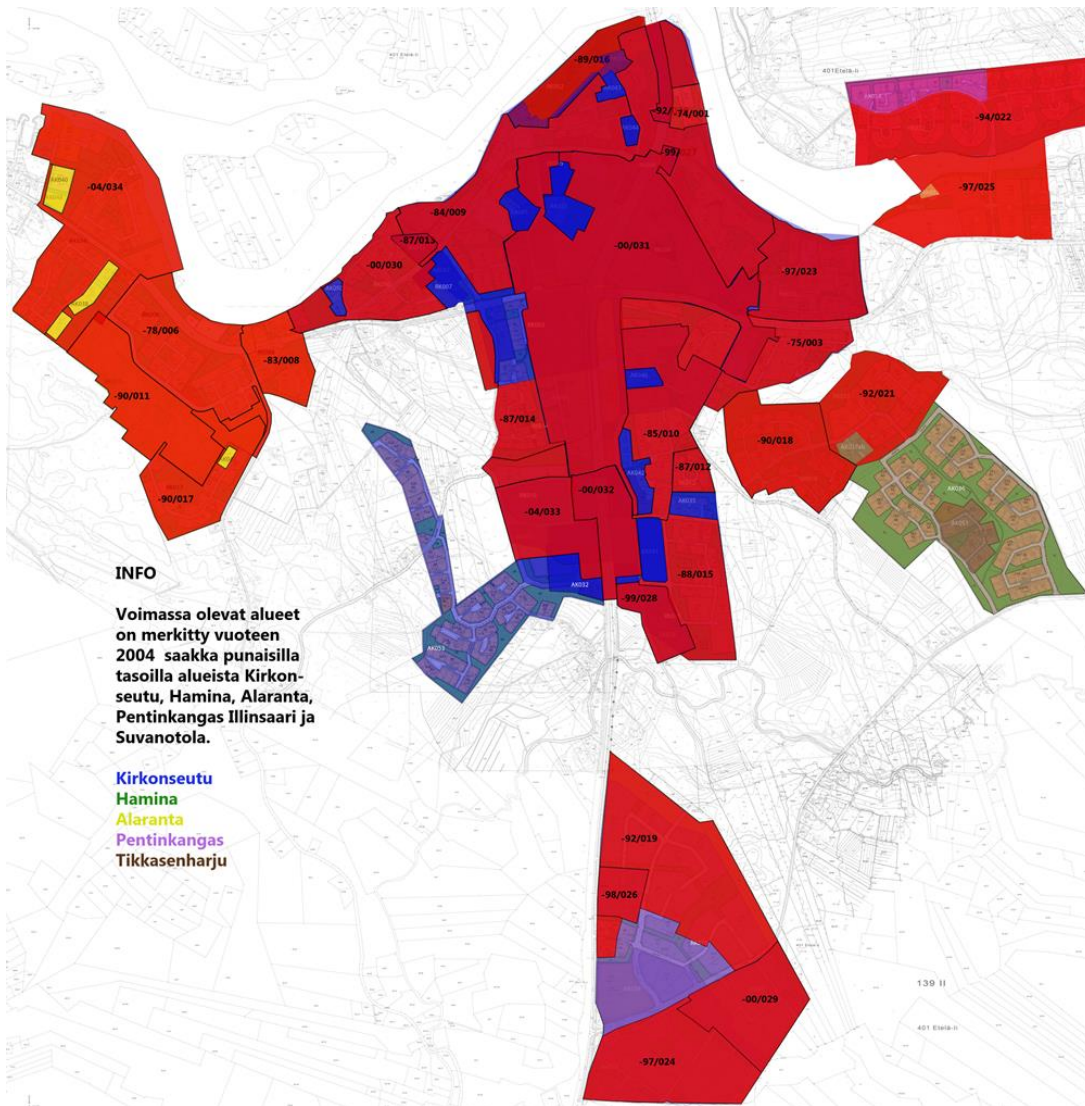
Kunnanvaltuusto voi määrätä asuntotarkoitukseen kaavoitetulle rakentamattomalle rakennuspaikalle erillisen, muita kiinteistöveroprosentteja korkeamman veroprosentin. Vuonna 2017 veroprosentin on oltava vähintään 2,00 ja enintään 6,00. Korkeampi kiinteistöveroprosentti ei koske rakennuspaikkoja jotka on kaavoitettu loma-asutusta varten. Erillistä veroprosenttia ei ole pakko määrätä. Jotta korotettua kiinteistöveroa sovelletaan, tulee kiinteistöverolaissa esitettyjen edellytysten täyttyä.

Asemakaavojen ajanmukaisuus

Maankäyttö ja rakennuslain mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Sellaiselle asemakaava-alueelle, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka on merkittävältä osalta edelleen toteutumatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Arviointia ei tarvitse tehdä, mikäli kaavan ajanmukaisuus on arvioitu viimeisen viiden vuoden aikana. Jos asemakaava todetaan vanhentuneeksi, ei rakennuslupaa voida myöntää ennen asemakaavan muuttamista. Kunnan päätöksestä, jossa asemakaava todetaan vanhentuneeksi, tulee voimaan rakennuskielto. (MRL 60 §)

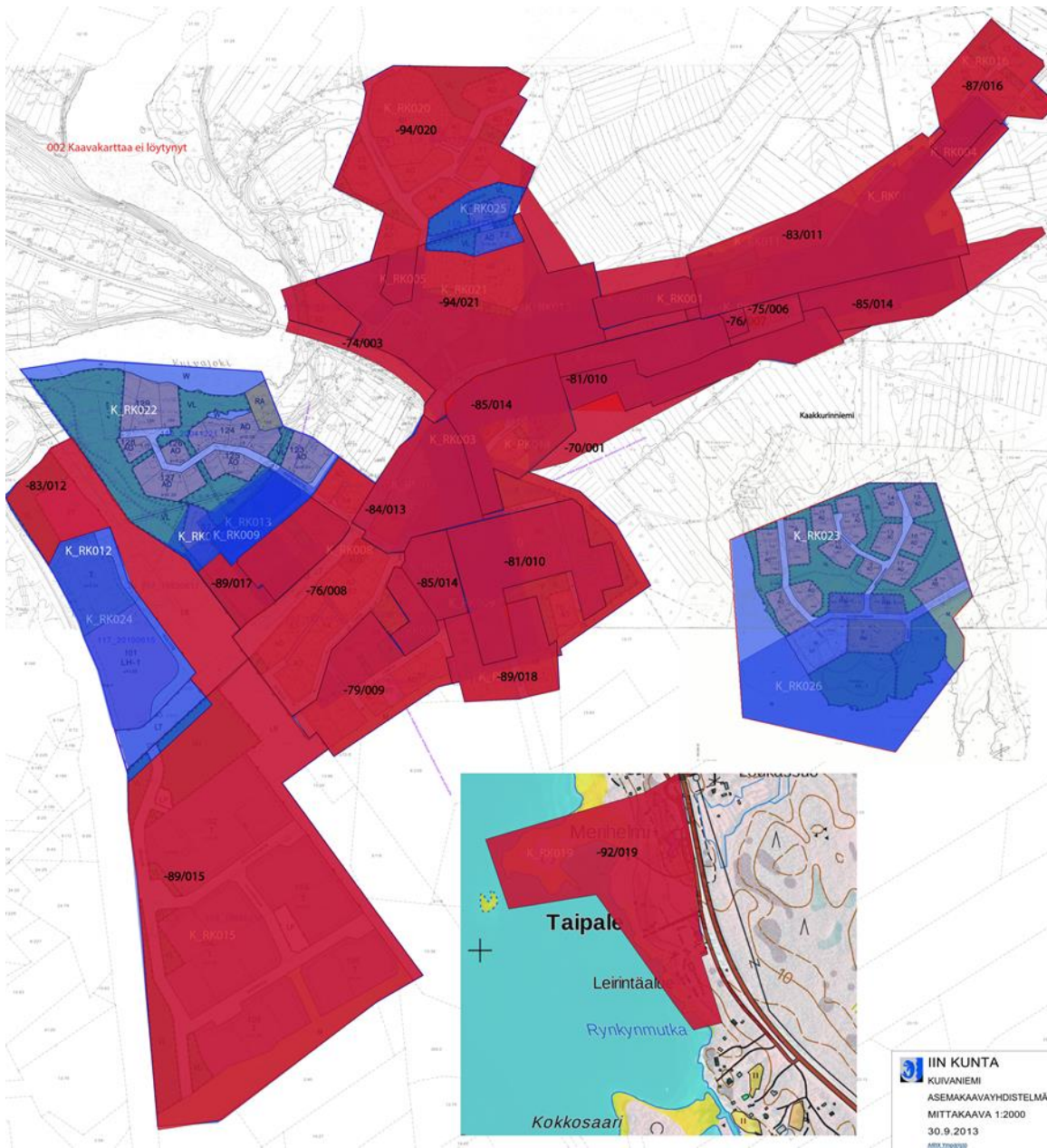
Lissä on yli 13 vuotta vanhoja asemakaavoja voimassa Alarannalla, keskustan alueella, Kuivaniemessä ja Pentinkankaalla (Kuva alla). Näiden kaavojen osalta tulee aloittaa selvitys niiden toteutumisesta.





Kuvassa on esitetty ennen vuotta 2004 lissä laaditut asemakaavat punaisella (yli 13 vuotta vanhat).





Kuvassa on esitetty punaisella ennen vuotta 2004 (yli 13 vuotta vanhat) laaditut asemakaavan Kuivaniemen taajamassa ja Myllykankaalla.

Asemakaavojen toteutumisen edistämistä koskevat linjaukset:

- Kiinteistöverosta päätetään vuosittain talousarvion yhteydessä. Tarvittaessa kunta voi määrätä korotetun kiinteistöveron rakentumattomille rakennuspaikoille.
- Selvitetään vuoden 2019 aikana lissä voimassaolevien asemakaavojen ajanmukaisuus niiden kaavojen osalta, jotka ovat olleet voimassa yli 13 vuotta ja ovat merkittävältä osin toteutumatta. Tulos kirjataan maapoliittiseen ohjelmaan päivityksen yhteydessä.
- Selvitetään talven 2018-2019 aikana asemakaava-alueiden rakentamattomat tontit ja tarkastellaan mahdollisuuksia niiden markkinoinnin ja rakentumisen edistämiseen.



3.4 Maanhankinnan periaatteet

Kunnan kasvua ja kehitystä tuetaan oikea-aikaisella ja hyvin suunnitellulla maanhankinnalla. Maanhankinnassa pitkäjänteisyys ja suunnitelmallisuus on tärkeää. Maanhankinnoissa varaudutaan lähivuosina erityisesti osayleiskaavoissa määriteltyjen taajaman kasvusuuntien ja teollisuudelle kaavoitettavan Eteläisen lilaakson maanhankintaan. Maanhankinnassa otetaan huomioon kuntastrategian tavoitteet.

Kunta hankkii maata ensisijaisesti vapaaehtoisilla kiinteistökaupoilla. Maanhankintaan varattavista varoista päätetään talousarvioin yhteydessä. Myös maanvaihto on yksi mahdollinen keino. Etuosto-oikeutta käytetään maanhankinnan painopistealueilla ja muilla strategisesti tärkeillä alueilla. Lunastusta käytetään, mikäli vapaaehtoisesta kaupasta ei päästä yksimielisyyteen ja alueen hankkiminen on välttämätöntä tavoitteiden toteutumisen kannalta.

lin Keskustaajaman osayleiskaavassa sekä lin keskustaajaman osayleiskaavan laajennuksessa on osoitettu kunnan kasvusuunnat merkinnöillä A valkoisella pohjalla (Keskustaajaman osayleiskaava) ja A-1 (Asemakylän osayleiskaava). Nämä alueet ovat kunnan maanhankinnan painopistealueita. Uusien asutusalueiden aluevarauksia on osoitettu Keskustaajaman osayleiskaavassa Alarannan, Palvetunniittyjen, Pikkuniityn, Hyvärisen, Liedeksen sekä Viinamäen seuduille. Asemakylän osayleiskaava-alueella uuden asutuksen laajenemisalueita on Ymmyrkäisessä, Sorosenperällä sekä Asemakylän alueilla. Taajaman laajennusalueiden lisäksi kunta käyttää etuosto-oikeuttaan tarpeen mukaan myös muilla strategisesti tärkeillä alueilla.

Kunnan alueella on paljon yksityisten mailla sijaitsevia asemakaavan mukaisia katualueita. Niiden osalta on syytä käynnistää selvitys, jossa alueet kartoitetaan ja laaditaan suunnitelma alueiden hankkimiseen kunnalle.

Maanhankinnan periaatteita koskevat linjaukset:

- Kunta laatii asemakaavoja ensisijaisesti omistamilleen maille.
- Rakentamista pyritään ohjaamaan siten, että olemassa olevaa palveluverkkoa ja infrastruktuuria hyödynnetään mahdollisimman hyvin
- Kunnassa toteutetaan suunnitelmallista, aktiivista ja pitkäjänteistä maapolitiikkaa.
- Raakamaata hankintaan ensisijaisesti vapaaehtoisilla kiinteistökaupoilla. Kunta päättää hankittavan raakamaan hinnanmääräytymisperusteista. Maanhankinnassa maanomistajia kohdellaan yhdenvertaisesti.
- Maanhankinnan painopistealueilla ja muilla strategisesti tärkeillä alueilla käytetään etuosto-oikeutta.
- Kunta voi käyttää omistamiaan alueita soveltuvilta osin vaihtomaina.
- Lunastusta voidaan käyttää, mikäli vapaaehtoisesta kaupasta ei päästä yksimielisyyteen ja alueen hankkiminen on välttämätöntä tavoitteiden toteutumisen kannalta.
- Maanhankinnan painopistealueina tulee lähitulevaisuudessakin olemaan raakamaa lin keskustaajaman osayleiskaavassa sekä Asemakylän osayleiskaavassa osoitetuilla alueilla.
- Teollisuusalueen kaavoittamiseksi käynnistetään maanhankinnat vuonna 2018 Asemakylän osayleiskaavan eteläalueelle osoitetun teollisuusaluemerkinnän alueella (Eteläinen lilaakso).



- Laaditaan kuntakeskustan alueelle työohjelma katualueiden kiinteistöomistuksen järjestämiseksi. Kunta käyttää katualueiden haltuunsaamisessa lain mahdollistamia menettelyjä.

3.5 Maankäyttösopimukset

Asemakaavasta merkittävää hyötyä saava maanomistaja on maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaan velvollinen osallistumaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Maankäyttösopimuksella kunta ja maanomistaja sopivat maanomistajan omistaman alueen asemakaavoittamiseen liittyvistä tavoitteista sekä kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista.

Maankäyttösopimuksen tarkoitus on osaltaan varmistaa kuntalaisten yhdenvertainen kohtelu niin, etteivät ne maanomistajat, jotka saavat esimerkiksi kunnan asemakaavoitushankkeen kautta arvonnousua kiinteistölleen, hyödy kaavoituksesta ansiotta, vaan korvaavat osan alueen rakentuvan infrastruktuurin kustannuksista. Maankäyttösopimuksissa ei voida kuitenkaan sitovasti sopia kaavojen sisällöstä. Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Maankäyttösopimus voidaan tehdä asemakaavoituksen lisäksi myös suunnittelutarveratkaisun tai poikkeamispäätöksen yhteydessä.

Sopimusten mukaiset maankäyttökorvaukset voidaan maksaa rahana tai maa-alueina.

Mikäli maankäyttösopimukseen ei päästä, voi kunta linjata myös kehittämiskorvauksen käyttämisestä. Kunta voi soveltaa maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun kehittämiskorvausta koskevia säännöksiä myös, vaikka maanomistajan kanssa ei päästä sopuun tarkoituksenmukaisen sopimuksen saamiseksi. Kun kunta laatii kaavan yksityisomisteiselle alueelle, laaditaan kaavoituksen alkuvaiheessa sopimus kehittämiskorvauksien maksamisesta.

Maankäyttösopimuksia koskevat linjaukset:

- Kunta käyttää maankäyttösopimuksia niiden maanomistajien kanssa, joille asemakaavoitus, asemakaavan muutos, suunnittelutarveratkaisu tai poikkeamispäätös aiheuttaa merkittävää hyötyä.
- Maankäyttökorvaus peritään ensisijaisesti kunnan kehittämisen kannalta tärkeinä raakamaa-alueina, jotka sijaitsevat maanhankinnan painopistealueilla. Painopistealueita ovat lin keskustaajaman osayleiskaavassa, sekä Asemakylän osayleiskaavassa osoitetut laajenemisaueet ja Asemakylän osayleiskaavan eteläalueelle osoitettu Eteläisen lilaakson alue.
- Mikäli maankäyttösopimukseen ei päästä, voi kunta käyttää kehittämiskorvausmenettelyä.
- Maanomistaja luovuttaa korvauksetta lin kunnalle kaikki omistamansa asemakaavassa tai kaavamutoksessa osoitetut yleiset alueet, mutta kuitenkin enintään määrän, joka vastaa 20 % maanomistajan maapinta-alasta kyseisellä asemakaava-alueella. Luovutettavien yleisten alueiden pinta-ala ei kuitenkaan saa ylittää maanomistajalle asemakaava-alueella osoitetun rakennusoikeuden määrää. Katualueen ilmaisuovutusvelvollisuus sisältyy tähän.



3.6 Tonttien myynti

Uusien tonttien luovutuksessa kunnan rooli on keskeinen. Uudet asuintontit kaavoitetaan pääsääntöisesti kunnan omistamille maille ja kunta vastaa niiden myynnistä ja vuokrauksesta.

Tonttien myyntihinnat vaihtelevat alueittain. Päätöksen tonttien hinnoittelusta tekee kunnanhallitus. Tonttien hinnoista on syytä tehdä lähiaikoina kokonaistarkastelu, jossa arvioidaan, onko hintoja tarpeen tarkistaa. Keskeisiä kysymyksiä ovat muun muassa uusimpien asuinalueiden ja Kuivaniemen tonttien hintojen tarkastelu. Tonttimyyntiä on mahdollista lisätä erilaisten kampanjoiden ja markkinoinnin avulla. Keskeistä myynnin kannalta on kuitenkin kunnan vetovoimaisuus.

Kunnan tarjoamat omakotitontit ovat nähtävillä kunnan internet-sivuilla karttapalvelussa. Tontteja voi varata, vuokrata tai ostaa suoraan karttapalvelusta sähköisesti. Karttapalvelu on toiminut varsin hyvin, mutta järjestelmää on edelleen syytä kehittää. Yhtenä vaihtoehtona voitaisiin tarkastella tonttipörssin liittämistä kunnan internet-sivujen kaavoitusosiossa olevaan karttapalveluun.

Yritystonttien markkinoinnista vastaa lilaakso Oy. Kunta tekee lilaakso Oy:n kanssa tiivistä yhteistyötä. Myös yritystonttien menekkiä on mahdollista lisätä hyvän markkinoinnin ja kampanjoinnin avulla. Tärkeää on myös kunnallistekniikan rakentaminen siten, että kiinnostavia tontteja voidaan tarjota välittömästi kiinnostuneille yrityksille.

Tonttien myyntiä koskevat linjaukset:

- Tehdään tonttien hintojen ja vuokranmääräytymisperusteiden kokonaistarkastelu syksyn 2018 aikana.
- Kunnan tarjoamien tonttien myyntiä tehostetaan muun muassa markkinoinnin ja erilaisten kampanjoiden avulla.
- Yritystonttien myyntiä ja markkinointia kehitetään yhteistyössä lilaakso Oy:n kanssa.
- Varmistetaan yritystonttien hyvä saatavuus oikea-aikaisella kunnallistekniikan rakentamisella.
- Kehitetään internet-sivujen karttapalvelua vastaamaan aiempaa paremmin tonttien myynnin tarpeisiin.
- Kunta järjestää omistamilleen maille sijoittuvien kerrostalo- ja rivitalotonttien luovutuksista tontinluovutuskilpailuja.

3.7 Vapaa-ajanasunnon muuttaminen pysyvään asutukseen

Iin rannikon ja saarten osayleiskaava-alueelle, sekä Iijoen, Kuivajoen, Olhavanjoen sekä Oijärven rantaan sijoittuu paljon vapaa-ajan asuntoja. Vapaa-ajanasuntojen muuttamisella pysyvään asutukseen voidaan tukea maaseudun kehittämistä. Vakituiseksi asunnoiksi muuttaminen ei kuitenkaan aina ole tarkoituksenmukaista kunnan yhdyskuntarakenteen eheyden kannalta. Lisäksi muutokset voivat aiheuttaa kunnalle myös kustannuksia.



Maankäyttö- ja rakennuslain 1.5.2017 voimaan tulleen muutoksen myötä kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan-asunnon muuttaminen pysyvästi asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa. Rakennusjärjestyksen määräystä ei sovelleta, mikäli oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa on toisin määrätty. Kaavoitetuilla alueilla käyttötarkoituksen muutos edellyttää poikkeamispäätöstä, suunnittelutarveratkaisua tai kaavamutosta.

Käyttötarkoitusten muutokset edistävät maaseudun ja kylien pitämistä asuttuina. Muutokset tarjoavat myös ihmisille mahdollisuuksia asua toiveidensa mukaisissa asuinympäristöissä kuntastrategian tavoitteiden mukaisesti. Yhdyskuntarakenteen, taloudellisuuden ja kunnan suunnitelmallisen kehittämisen näkökulmasta muutoksilla on myös kielteisiä vaikutuksia. Tämän vuoksi käyttötarkoituksen muutosten tapauskohtainen harkinta on tarpeen.

Käyttötarkoituksen muutosta koskevat linjaukset:

- Loma-asuntojen muuttaminen vakituisiksi asunnoiksi harkitaan tapauskohtaisesti.
- Ratkaisussa huomioitavia näkökohtia ovat: kunnan palveluiden läheisyys, tasapuolinen kohtelu rakennuspaikan ominaisuudet huomioiden, alueella olemassa oleva vakituinen asumiseen tarkoitettu rakennuskanta, tukeutuminen olemassa olevaan infrastruktuuriin (mm. vesihuolto, tiet, sähkö), kokonaisuuden ja ympäröivän maankäytön huomiointi ranta-asemakaava- tai yleiskaava-alueella sekä tulevan kaavoituksen huomioiminen
- Rakennusjärjestys uusitaan vuoden 2018 aikana. Myös rakennusjärjestyksessä annetaan käyttötarkoituksen muutoksia koskevia linjauksia.

3.8 Muut keinot ja toimenpiteet

Osiassa tuodaan esiin muita linjauksia koskien kunnan maapolitiikkaa. Sivulla on 24 on idealaatikko, jossa tuodaan esiin joitakin ajatuksia resurssiviisauden edistämiseksi kunnassa.

3.8.1 Resurssiviisauden huomiointi

Resurssiviisaus on nostettu kuntastrategiassa keskeiseen asemaan. Resurssiviisauteen tähtäävät tavoitteet juontavat juurensa kestävä kehityksen periaatteisiin, jossa pyritään huomioimaan ympäristöllinen näkökulma, mutta myös sosiaalinen, taloudellinen ja kulttuurinen kestävyys niin, että yhteiskunnan tasapainoinen kehitys olisi mahdollista. Maankäytössä ja kaavoituksessa kestävä kehityksen vaade on kirjattu maankäytön- ja rakennuslain yleisiin tavoitteisiin, kuten myös kuntalaisen riittävät osallistumismahdollisuudet.

Maankäytön suunnittelussa ja kaavoituksessa resurssiviisautta on johdonmukaista tarkastella erikseen yksilö-, kortteli- ja kuntatasolla, sillä tapa, jolla resurssiviisautta toteutetaan, on kullakin tasolla oma erityisensä, vaikka se toki keskusteleekin muiden tasojen kanssa jatkuvasti.

Mitä laajemmasta alueesta puhutaan, sitä korkeammalla tasolla resurssiviisauteen on tähdättävä. Kuntatasolla esimerkiksi voidaan vaikuttaa koko kunnan julkisten rakennusten energiatehokkuuteen ja joukkoliikenteeseen, mutta myös palvelujen järjestämiseen. Kunta on myös toimija, joka voi vaikuttaa



valtakunnallisella ja kansainvälisellä tasolla ympäristön käyttöön liittyen esimerkiksi henkilöautoliikenteen sähköistymiseen tai maatalouden päästöjen vähentämiseen.

Kunta voi ottaa resurssiviisauden huomioon maapolitiikassa ja kaavoituksessa monella tapaa. Yksi keino on hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria mahdollisimman tehokkaasti. Tärkeää on myös suhtautua ennakkoluulottomasti uusiin ympäristöä ja energiaa säästäviin ratkaisuihin. Valmisteilla oleva Karhun asuinalue on yksi mahdollinen pilottialue uusien ratkaisujen kokeilemisessa. Myös tulevien teollisuusalueiden kaavoituksessa tulee huomioida uudenlaiset ratkaisut.

Resurssiviisautta ja tietoliikenneyhteyksiä koskevat linjaukset

- Alueidenkäytön suunnittelussa suhtaudutaan ennakkoluulottomasti uusiin ympäristöä ja energiaa säästäviin ratkaisuihin ja niiden huomioimiseksi tehdään yhteistyötä Micropoliksen hanketoimijoiden kanssa.
- Maankäytön suunnittelussa huomioidaan vesi- sähkö-, ict- sekä liikenneinfrastruktuurin vaatimat edellytykset, jotta lin alueelle luodaan laadukasta ja viihtyisää ympäristöä laadukkain tietoliikenneyhteyksin.
- Teollisten toimijoiden riippuvuus puhtaasta vedestä, sähköstä sekä tehokkaista tiedonsiirtomahdollisuuksista huomioidaan kaavoituksessa. Tihentyvien mastojen, sähköasemien ja puistomuuntamoiden sijoittaminen on osoitettava teollisuusalueiden asemakaavoituksessa.
- Tiivistetään kunnan, lin Energian ja lin Vesiliikelaitoksen välistä yhteistyötä.



IDEALAATIKKO:

Resurssiviisas kortteli:

- Korttelissa on käytössä yhteisiä sähköautoja jolloin kasvihuonekaasupäästöt vähenevät.
- Järjestetään korttelikohtainen järjestelmällinen jätteen kierrätys ja käytöstä poistuneiden tavaroiden organisoitu ohjaaminen käyttöön oman korttelin sisällä.
- Laitteiden yhteisomistajuus tehostaa sekä tavaroiden käyttöä että edistää jätteenkierrätystä ja pienentää ekologista jalanjälkeä.
- Kestävää hyvinvointia voidaan korttelikohtaisesti edistää pyrkimällä luomaan asuinalueita, joissa eriikäiset ihmiset kohtaavat säännöllisesti: edesautetaan kaikkien kuntalaisten hyvän elämänlaadun syntymistä.

Resurssiviisas taajama-alue

- Taajama-alueella toimivat hyvät julkisen liikenteen yhteydet, jossa kalusto tarkoituksenmukaisen kokoista ja käytössä on vaihtoehtoisia polttoaineratkaisuja.
- Taajamassa toimii tehokkaasti jätteen kierrätyspisteet ja tavaroiden sekä vaatteiden kätevä vaihtokauppa, kierrättäminen ja myynti.
- Kierrättämällä ja vaihtokaupalla vähennetään materiaalihävikkiä ja pienennetään ekologista jalanjälkeä, mutta samalla parannetaan taloudellisesti heikommassa osassa olevien hyvinvointia, kun edullisia tarvikkeita elämiseen on tarjolla.
- Taajamassa on turvalliset, viihtyisät ja sujuvat kevyenliikenteen väylät.
- Huolehditaan riittävistä yhteisöllisistä tiloista, joissa erilaiset tapahtumat ovat mahdollisia.
- Paikallisia tuottajia suosivat ruokaringit palvelevat kaikkia kuntalaisia.

Resurssiviisas kunta

- Palvelut kävelymatkan päässä asutuksesta ja kauempana sijaitseviin palveluihin on järjestetty sähköinen joukkoliikenne.
- Suomen parhaat etätyömahdollisuudet 5g-verkoston ja kehitystyön ansiosta.
- Sähköisten, kotona hyödynnettävien palvelujen kehittäminen.



3.8.2 Kylien kehittäminen

Kunnan kyliä koskevia kehittämistavoitteita voidaan toteuttaa myös muulla tavoin kuin kaavoituksen avulla. Esimerkiksi erilaisten projektien ja EU-hankkeiden avulla voidaan tukea kylien elinvoimaisuutta. Suuri merkitys on myös esimerkiksi koulu-, joukkoliikenne- ja palveluratkaisuilla.

Kylien kehittämistä voidaan tukea myös laatimalla suunnitelma kylien kehittämiseksi, jossa tarkastellaan eri kylien ominaispiirteitä ja vahvuuksia ja esitetään tarvittavat toimenpiteet kylien elinvoimaisuuden parantamiseksi.

Kylien kehittämistä koskevat linjaukset

- Elinvoimaiset kylät ovat lin vahvuus, joten kylien kehittämistä tuetaan aktiivisesti maapolitiikalla. Tarvittaessa käynnistetään kyläalueita koskevia uusia kaavahankkeita.
- Tiivistetään yhteistyötä lin kylien neuvottelukunnan kanssa.
- Laaditaan lähivuosina lin kunnan alueen kyliin kehittämissuunnitelma, jossa profiloidaan kunkin seudun matkailullisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävät ominaispiirteet, selvitetään kylien elinkeino- ja väestörakenne ja laaditaan alueille näihin perustuva suunnitelma.

4. Maapoliittisen ohjelman toteuttaminen ja päivittäminen

Maapoliittista ohjelmaa toteutetaan kunnan toimesta aktiivisesti. Ohjelma ohjaa kunnan päivittäistä tekemistä.

Maapoliittinen ohjelma päivitetään tarvittaessa vuosittain kaavoituskatsauksen yhteydessä. Viiden vuoden välein ohjelma käydään läpi periaatteellisella tarkastelulla ja sen toteutuminen todetaan. Samalla asetetaan uudet tavoitteet ja tarkistetaan niiden yhdenmukaisuus lin kuntastrategian kanssa. Maapoliittiseen ohjelmaan liittyvä ”maankäytön käsikirja” päivitetään lakimuutosten osalta niin ikään vuosittain kaavoituskatsauksen yhteydessä.

4.1 Kaavoitusohjelma

Maapoliittista ohjelmaa täydentämään laaditaan talven 2018-2019 aikana kaavoitusohjelma, jossa määritellään tarkemmin lähivuosien asema- ja yleiskaavahankkeet. Kaavoitusohjelmassa määritellään muun muassa se, missä järjestyksessä ja millaisella aikataululla Keskustaajaman osayleiskaavassa ja Keskustaajaman osayleiskaavan laajenuksessa osoitettuja uusia asumiselle varattuja alueita asemakaavoitetaan.



5. Lähteet

Finlex. Maankäyttö- ja rakennuslaki. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>

FISU – elinvoimaa resurssiviisaudesta. <http://www.fisunetwork.fi/fi-FI/Indikaattorit>

Hinku-foorumi – kohti hiilineutraalia kuntaa. http://www.hinku-foorumi.fi/fi-FI/Tietoa_foorumista

Mäkinieniemi, Kaisa 2013-2015. Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla. Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi 2013–2015. Pohjois-Pohjanmaan liitto julkaisu 2015.

Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015, Inventointikertomus 24.11.2016, kuntakohtaiset inventointiraportit. li.

http://www.pohjois-pohjanmaa.fi/aluesuunnittelu/maakuntakaavoitus/2_vaihemaakuntakaava (lähde tarkistettu 4.5.2017)

Museovirasto RKY 2009, http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_list.aspx, lähde tarkistettu 4.5.2017

Tilastokeskus. www.stat.fi

Pohjois-Pohjanmaan liitto www.pohjois-pohjanmaa.fi

Oulun seudun MALPE-sopimus 2016-2019.

Verohallinto 2017. Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti. https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48295/rakentamattoman_rakennuspaikan_veropros2/



LIITE 1: Maakunnallisesti arvokkaat kohteet lissä

Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015

li

MAAKUNNALLISESTI JA VALTAKUNNALLISESTI (RKY 2009) ARVOKKAAT ALUEET SEKÄ NIIDEN SISÄLTÄMÄT KOHTEET

ETELÄ-II

Asemankylän raitti ja lin rautatieasema

Ailisto
Aseman koulu
lin rautatieaseman alue
lin rautatieaseman viherympäristö
Juhantalo
Kangaspernu
Mäntylä
Pääskylä
Rautatie- ja maantiesilta
Tarula
Tuisku
Valto Pernun säätiön talo

maakunnallisesti arvokas

maakunnallisesti arvokas
maakunnallisesti arvokas
maakunnallisesti arvokas
paikallisesti arvokas
maakunnallisesti arvokas
maakunnallisesti arvokas
maakunnallisesti arvokas
maakunnallisesti arvokas
maakunnallisesti arvokas
maakunnallisesti arvokas
maakunnallisesti arvokas
maakunnallisesti arvokas

lin Haminan vanha satama- ja kauppapaikka (RKY 2009)

lin kirkko ja kotiseutumuseo
lin pappila
lin pappilan puutarha

valtakunnallisesti arvokas

maakunnallisesti arvokas
maakunnallisesti arvokas
maakunnallisesti arvokas

lin Röytän luotsiasema (RKY 2009)

valtakunnallisesti arvokas

Kauppila

KulttuuriKauppila (Kauppilanmäen kansakoulu)
Minnala (Kauppila)
Pahkala (Kauppila)

maakunnallisesti arvokas

maakunnallisesti arvokas
maakunnallisesti arvokas
maakunnallisesti arvokas

Liedes

Huhtala (Liedes)
Liedes
Sipola (Liedes)

maakunnallisesti arvokas

paikallisesti arvokas
paikallisesti arvokas
paikallisesti arvokas

Pihlajakarin kalastajakylä

maakunnallisesti arvokas

Pohjanmaan rantatie - Ojakyläntie (RKY 2009)

Ala-Kaikkonen
Hämä
Näre
Ojaranta
Rytilä

valtakunnallisesti arvokas

paikallisesti arvokas
paikallisesti arvokas
paikallisesti arvokas
paikallisesti arvokas
paikallisesti arvokas

Pohjanmaan rantatie - Ränänperäntie (RKY 2009)

valtakunnallisesti arvokas

Ulkokorunin majakka- ja luotsiyhdyskunta (RKY 2009)

Laksmarkit ja Pietarin leikki
Luotsirakennus ja pooki

valtakunnallisesti arvokas

maakunnallisesti arvokas
maakunnallisesti arvokas

KUIVANIEMI

Pohjanmaan rantatie - Huttulantie-Vanhatie (RKY 2009)

Forsströmin eli maalarimestarin talo
Kuivaniemen nuorisoseurantalo

valtakunnallisesti arvokas

maakunnallisesti arvokas
maakunnallisesti arvokas



Pohjanmaan rantatie - Onkalonperäntie (RKY 2009)	valtakunnallisesti arvokas
Pyramidikattoiset kesänavetat - li Halttu (RKY 2009)	valtakunnallisesti arvokas
OIJÄRVI	
Oijärven säännöstelykanava	maakunnallisesti arvokas
OLHAVA	
Hevoskallion huvilat	maakunnallisesti arvokas
Puuronientie	maakunnallisesti arvokas
Puuronientie 160	maakunnallisesti arvokas
Puuronientie 171	maakunnallisesti arvokas
Puuronientie 177	maakunnallisesti arvokas
Pohjanmaan rantatie - Seljänperäntie (RKY 2009)	valtakunnallisesti arvokas
Pohjanmaan teollisuuden kartanot - li Nyby (RKY 2009)	valtakunnallisesti arvokas
Nybyn talo	maakunnallisesti arvokas
Sassintien raitti	maakunnallisesti arvokas
Ala-Sassi	paikallisesti arvokas
lin osuuskauppa	paikallisesti arvokas
Veijola	paikallisesti arvokas
Yli-Sassi	paikallisesti arvokas
POHJOIS-II	
Akolan tila (RKY 2009)	valtakunnallisesti arvokas
Karhunsaaari, Veijola	maakunnallisesti arvokas
Hulkon mökki	maakunnallisesti arvokas
Liedes (Jokinen)	maakunnallisesti arvokas
Veijola	maakunnallisesti arvokas
Veijola	maakunnallisesti arvokas
Veijola	paikallisesti arvokas
Pohjanmaan rantatie - Hiivalantie (RKY 2009)	valtakunnallisesti arvokas
Pohjanmaan rantatie - Kantolantie (RKY 2009)	valtakunnallisesti arvokas
Raasakan voimalaitosalue	maakunnallisesti arvokas
Kalanviljelylaitos	paikallisesti arvokas
Raasakan voimalaitosalue, asuinalue	maakunnallisesti arvokas
Raasakan voimalaitosalue, muut tuotantoon liittyvät rakennukset	maakunnallisesti arvokas
Raasakan voimalaitosalue, voimalaitos	maakunnallisesti arvokas

MAAKUNNALLISESTI ARVOKKAAT KOHTEET, JOTKA EIVÄT SISÄLLY ALUEISIIN

Kohteet on merkitty luetteloon maarekisterikylittäin

ETELÄ-II

Alarannan kansakoulu (Kuokkalan pappila)
 Ellala
 Höyrysahan pehtoorin talo
 lin työväentalo
 Kestilän saha



Suojeluskunnan talo
Tolonen

KUIVANIEMI

Ala-Kauppi
Ellilä
Jääskö
Kaikkola
Kakko
Kakko (Halttu)
Karjalainen
Koivuniemi
Korkiakangas
Kuivaniemen kirkko
Kuivaniemen kirkonkylän koulu
Kuivaniemen kotiseutumuseo
Kuivaniemen pappila
Kuivaniemen vanha hautausmaa ja kirkon paikka
Kuivaniemen vanha rautatieasema
Metsikkö
Miettunen
Onkalo
Prusila
Rajala (Kehus)
Suukosken mylly
Thoméinin huvila (Kaakkurinniemen leirintäalue)
Vakkuri
Vatunginnokan muistomerkki
Veska
Väätäjä
Yli-Kauppi

OIJÄRVI

Honkakoski
Seppälän tervahaudan pohja
Soivuoren mylly

OLHAVA

Hietala
Kyröläinen
Ranta-Piukkula
Sikala
Vuomos
Vuomoskankaan savottakämpä

POHJOIS-II

Erkkilä-Kangas
Huvila
Kuninkaan petäjä
Käyrä
Käyrä (Keskikäyrä)
Laurila
Rantakäyrä
Uiskari
Virkkula
Ylirannan koulu



LIITE 2. Maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet lissä

Ijoen suun kulttuurimaisemat muodostavat kunnan alueelle laajan maisemakokonaisuuden, johon kytkeytyy olennaisesti rakennettu kulttuuriympäristö. Alue kattaa useampia lin kyliä.

”Ijokisuisto on sekä kulttuurihistoriallisesti että maisemallisesti erittäin arvokas maisemakokonaisuus. Maisema-alueella yhdistyvät maaseudun kulttuurimaisemille, taajamamaisemille sekä luonnonmaisemille ominaiset piirteet ja arvot. Maisema-alueella on useita valtakunnallisesti merkittäviksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi (RKY 2009) määriteltyjä kokonaisuuksia. Kokonaisuutena maisema-alue on maakunnallisesti merkittävä. Ijoen taajaman pohjoisreunalla Ijoen varrella sijaitseva Ijoen Hamina on omaleimainen ja identiteetiltään vahva kokonaisuus, johon liittyy merkittäviä historiallisia, arkkitehtonisia ja maisemallisia arvoja. Hamina on harvinainen ja hyvin säilynyt valtakunnallisesti arvokas kokonaisuus. Maisema-alueen kehityksen taustalla vaikuttaneiden elinkeinojen monipuolisuus näkyy kulttuuriympäristössä edelleen. Ijoki hahmottuu maisema-alueen runkona, johon rakentaminen tukeutuu. Joki on sekä kulttuurihistoriallisesti että maisemallisesti erittäin merkittävä. Ijoelle avautuvat näkymät ovat olennainen osa maisemakuvaa. Jokisuistossa on edelleen olemassa merkkejä siellä menneinä aikoina harjoitetuista elinkeinoista, kuten kalastuksesta, uitosta ja teollisesta toiminnasta. Niiden säilyttäminen on kulttuuriympäristön historiallisen kerroksellisuuden kannalta tärkeää.” (Mäkinen 2013-2015, 142)

Krunnien saariryhmä sijaitsee Ijoen edustalla Perämeressä. Saariryhmä koostuu Maakrunnista, Ulkokrunnista, Isokivenletosta ja Tynistä, Pohjanletosta, Hietakraasukasta, Kraasukasta ja Tasasenletosta.

”Krunnien saariryhmä on maakunnallisesti arvokas esimerkki Pohjois-Pohjanmaan jokiseudun ja rannikon alueen saaristosta. Maisemassa näkyvät maankohoamisen vaikutukset. Saariin liittyy historiallisia, arkkitehtonisia ja maisemallisia arvoja. Ulkokrunni on eräs Suomen edustavimpia merenkulun rakennusperinnön kohteita. Saariin liittyy myös luontoarvoja. Ulkokrunnin majakka- ja luotsiyhdyskunta on määritelty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009). Ulkokrunnin merenkulkuun liittyvät rakennukset ovat hyvä esimerkki eristyneissä oloissa toimineesta merenkulun virkamiesyhdyskunnasta. Hyvin säilynyt ja monipuolinen rakennuskanta sijaitsee ympäristössä, jossa ei ole tapahtunut mainittavia muutoksia luotsiasemanan lakkauttamisen jälkeen. Tunnusmajalla erottuu maisemassa saarta hallitsevana maamerkinä.” (Mäkinen 2013-2015, 155)

Kuivajoen suistossa sijaitsee Kuivaniemen kylä, joka vuoteen 2007 saakka oli itsenäinen kunta. Kuivaniemen länsipuolinen, Vatungin satama-alueelle johtava Pohjoisrannantie, edustaa maakunnallisesti arvokasta **Kuivajoen suun kulttuurimaisema-alueetta**:

”Kuivajokisuisto ja Ijoen rannoilla sijaitsevat Pohjoisrannan kylä ja Kuivaniemen kirkonkylän ranta-alueet ovat maakunnallisesti arvokas kokonaisuus. Pohjoisrannan kylän hieno, eheä maisemallinen kokonaisuus. Talonpoikaista rakentamisperinnettä edustavat rakennukset, niitä ympäröivät viljelysalueet ja jokivartta myötäillen kulkeva vanha tie muodostavat monimuotoisen ja pienipiirteisen, edustavan kokonaisuuden. Alueella on vanhan ja perinteisen maaseudun kulttuurimaiseman leima. Maisema-alueelle tyypillisiä, omaleimaisuutta luovia rakennustyyppisiä alueella olevia kalastuselinkeinoon liittyvät



vanhat rakennukset, verkkovajat ja venesuojat. (...) Maisemakokonaisuuteen kuuluvat Kuivajoen suiston luoteispuolella sijaitseva Pohjoisranta sekä Kuivajoen kaakkoispuolella sijaitsevan Kuivaniemen kirkonkylän ranta-alueet. (...) Kuivajoen itäpuolella maisema-alueeseen on rajattu mukaan jokivarressa sijaitsevia Kuivaniemen kirkonkylään kuuluvia viljelysalueita. (...) Kuivajoen yli kulkevat sillat on rajattu mukaan maisema-alueeseen.” (Mäkinie mi 2013-2015, 157)

Kuivajoen varteen sijoittuu toinenkin maakunnallisesti arvokas maisemakokonaisuus, **Harjulan kulttuurimaisema Kuivajokivarressa:**

”Harjulan tienoo on tyypillistä Kuivajokivarren viljelysmaisemaa. Kapeana kiemurteleva luonnontilainen joki, rannoilla sijaitsevat pienialaiset peltotilkut ja pienikokoisten rakennusten ympäröimät pihapiirit muodostavat vaatimattoman mutta vaikuttavan kokonaisuuden. Joessa on useita pieniä koskia, joista maisema-alueella sijaitsevat Sonnikoski, Haarakoski ja Ahmosenkoski. Asuinpaikat sijaitsevat yksittäisinä jokivarressa peltojen keskellä tai metsän ympäröiminä tien varsilla. (...) Harjulan alue on esimerkki perinteisistä viljelysmaisemista ja asutuksesta Kuivajokivarressa. Viljelysalueet ovat pienialaisia ja rakennukset arkkitehtuuriltaan ja ominaispiirteiltään varsin vaatimattomia, mutta sellaisina ne kertovat alueen kehityksestä ja historiasta. (...) Maisema-alueeseen kuuluvat viljelysalueet ja jokivarren maisemat Harjulan tienoolla Kuivajokivarressa.” (Mäkinie mi 2013-2015, 135)

Jakkukylän kulttuurimaisema Iijokivarressa, tulee osaksi Iin kuntaa vuoden 2018 alusta, kun Jakkukylä liittyy Iihin. Jakkukylä on ollut aikaisemmin osa Oulua. Jakkukylä sijaitsee Iijoen varressa ja jokirannan asutus jatkuu Iin keskustaajamasta katkeamattomana nauhana Jakkukylään. Jakkukylän alue on kokonaisuudessaan maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa:

”Maisema-alueeseen kuuluvat Iijoen varrella vastarannoilla sijaitsevat Jakkukylä ja Jakkuranta. Iijokeen laskee pohjoisrannalta kaksi vanhaa, osittain umpeutunutta jokiuomaa, Alapudas ja Yläpudas. Alaputaan länsipuolella maisemassa erottuvat painanteina jäljet vanhoista umpeenkasvaneista jokiuomista. Iijokiuoma laajenee maisema-alueella kahdeksi suvantopaikaksi, Jakkusuvannoksi ja Laukansuvannoksi. Jokea ympäröivät kangasmaat. Maisemassa korkeimpana erottuu Jakkukylän taustalla Viitakangas. Jakkukylä sijaitsee Iijoen pohjoisrannalla. Viljelysalueet ja asutus sijaitsevat Iijoen ja Alaputaan rannoilla. Pellot sijaitsevat lohkoina ja nauhoina jokivarsilla. Asutus tukeutuu jokiuomia myötäilevään tiehen. Kylässä on paljon uusia asuinrakennuksia. Kylän poikki kulkee Iistä Yli-Iihin johtava maantie. Kylän kaakkoisosassa tielinjausten muutokset tekevät kylärakenteesta sekavan. Jakkuranta sijaitsee Jakkukylän kohdalla Iijoen etelärannalla, Laukansuvannon ja Jakkusuvannon väliin rajautuvalla leveällä niemikkeellä. Kylä on rakenteeltaan melko tiivis kokonaisuus: asuinpaikat sijaitsevat nauhamaisena rykelmänä jokiuomaa myötäillen kaartuvan maantien varressa, pellot ja laidunalueet lohkoina niiden ympärillä. Etelässä kylää rajaavat Murtokangas, Kuusimaa ja Perkkauksenkangas. Jakkukylällä ja Jakkurannalla on useita vanhoja tervahautoja aivan rannan tuntumassa.¹³⁷ Jakkurannassa sijaitseva Jakkurannan haka on arvokas perinnemaisema. (...) Iijoen varsilla vastapäätä toisiaan sijaitsevien kylien, Jakkukylän ja Jakkurannan, muodostama kokonaisuus on maisemallisesti arvokas. Maisema-alueen



*runkona on maiseman halki loivina kaarteina mutkitteleva, paikoin suvannoiksi laajeneva
lijoki sivu-uomineen. (...) Kokonaisuuteen kuuluvat lijoen molemmin puolin vastapäätä
toisiaan sijaitsevat Jakkukylä ja Jakkuranta.” (Mäkinieniemi 2013-2015, 146)*

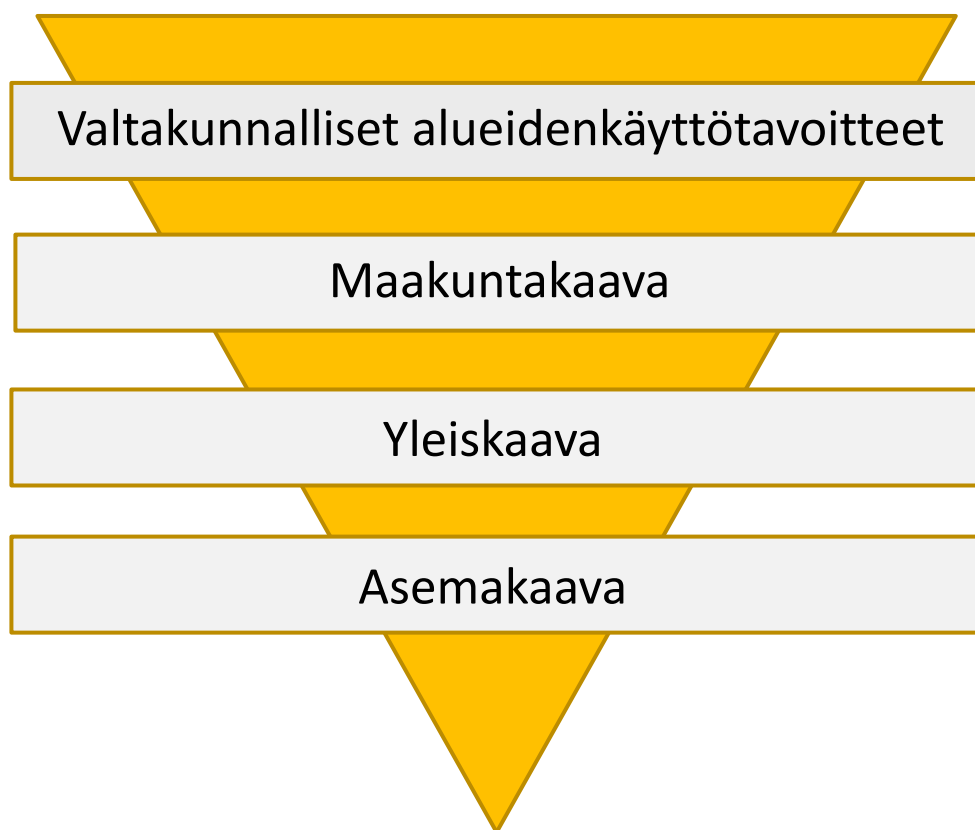


LIITE 3. Maapoliittinen käsikirja

Tässä käsikirjassa käydään lyhyesti läpi se, mitä maankäyttö ja rakennuslaissa säädetään alueiden käytön suunnittelusta ja kaavanlaatimisen peruseriaatteista, vuorovaikutuksen ja kuulemisen vähimmäisvaatimuksista, kunnan maanhankinnan periaatteista, kaavoituskustannusten jakamisesta yksityisten maanomistajien kanssa sekä suunnittelutarve- ja poikkeamislupamenettelystä.

Maankäytön suunnittelu ja kaavajärjestelmä

Suomen maankäytön suunnittelujärjestelmä koostuu valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, maakuntakaavasta, yleiskaavasta ja asemakaavasta (kuva alla).



Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on edistää turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien tarpeet tyydyttävän ympäristön luomista; yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta; riittävän asuntotuotannon edellytyksiä; rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista; luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä; ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä; luonnonvarojen säästeliästä käyttöä; yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista; yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta; elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä; palvelujen saatavuutta sekä liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.



Alueiden käytön suunnittelun on perustuttava vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin, mistä säädetään kunkin kaavamuodon osalta erikseen. (MRL 5§)

Ylimpänä tasona alueidenkäytön suunnittelua ohjaa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), joista päättää valtioneuvosto. Ne voivat koskea asioita joilla on aluerakenteen, alueiden käytön taikka liikenne- tai energiaverkon kannalta kansainvälinen tai laajempi kuin maakunnallinen merkitys; merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön tai valtakunnallisesti merkittävä vaikutus ekologiseen kestävyYTEEN, aluerakenteen taloudellisuuteen tai merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen. (MRL 22§)

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden valistelusta huolehtii ympäristöministeriö yhteistyössä niiden tahojen kanssa, joita asia koskee. Valmistelun on perustuttava eri tahojen vuorovaikutukseen. (MRL 23§)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee ottaa huomioon kaavoituksessa, kuntaa koskien erityisesti yleiskaavoituksessa. Alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista tulee edistää ja arvioida toimenpiteiden vaikutuksia aluerakenteen ja alueiden käytön kannalta. Pääasiassa alueidenkäyttötavoitteet vaikuttavat kaavasuunnittelussa maakuntatasolla maakuntakaavassa, minkä kautta ne ohjaavat tarkempaa kaavoitusta. (MRL 24§)

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1. huhtikuuta. Valtioneuvosto päätti tavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017. Uudet tavoitteet ovat aiempia yleispiirteisempiä ja niitä on vähemmän.

Maakuntakaava

Maakuntakaava on yksi maakunnan suunnittelun työkaluista. Maakuntakaavan lisäksi maakunta voi vaikuttaa alueidenkäytön suunnitteluun maakuntasuunnitelmalla ja alueellisella kehittämisohjelmalla. Maakunnan suunnittelussa otetaan huomioon valtakunnalliset tavoitteet ja ne sovitetaan yhteen alueiden käyttöön liittyvien maakunnallisten ja paikallisten tavoitteiden kanssa ja osoitetaan maakunnan tavoiteltu kehitys.

Maakuntakaavassa esitetään alueiden ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Aluevarauksia osoitetaan siltä osin kuin on tarpeen ja sillä tarkkuudella kuin valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta on riittävää, jotta yhden ja useamman kunnan alueiden käyttö saadaan yhteensovitettua (MRL 25 §).

Maakuntakaavan hyväksyy maakuntavaltuusto.

Yleiskaava

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrättyllä alueella. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisemmalle kaavoitukselle ja muulle suunnittelulle (MRL 35§). Kunnan tulee huolehtia yleiskaavan laatimisesta ja sen pitämisestä ajan tasalla (MRL 36 §).

Yleiskaavan oikeusvaikutus on, että se on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muihin alueiden käytön järjestelyihin. Viranomaisen on huolehdittava, ettei alueiden käyttö vaikeuta yleiskaavan toteutumista. Yleiskaava tavallisesti korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemmin hyväksytyyn yleiskaavan eikä se ole asemakaava-alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitettun asemakaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta (MRL 42§).



Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään kuitenkin myös yleiskaavan käytöstä rakennusluvan perusteena kohdassa 44 §, ranta-alueiden rakennusluvuissa kohdassa 72 § ja tuulivoimaloiden rakennusluvuissa kohdassa 77 a §.

Rakennuslupa voidaan myöntää enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseen, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Määräys voi koskea vain kyläaluetta, johon ei kohdistu merkittäviä rakentamispaineita. Lisäksi yleiskaavan on ohjattava riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella. Yleiskaavan määräys sen käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan (MRL 44§).

Tuulivoimalan rakentamiseen voidaan myöntää rakennuslupa, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 77a§). Laadittaessa tuulivoimarakentamista ohjaavaa yleiskaavaa on sen lisäksi, mitä yleiskaavasta muuten säädetään, huolehdittava että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta alueiden käyttöä alueella; suunniteltu tuulivoimarakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu maisemaan ja ympäristöön; tuulivoimalan tekninen huolto ja sähkönsiirto on mahdollista järjestää (MRK 77b§). Tuulivoimarakentamista ohjaava yleiskaava laaditaan pääasiallisesti hankkeeseen ryhtyvän tai maanomistajan aloitteesta. Kunta voi periä yleiskaavan laatimisesta aiheutuvat kustannukset kokonaan tai osaksi (MRL 77c).

Yleiskaava on monipuolinen työkalu, ja yleiskaavojen luonne vaihtelee paljon. Yleiskaava on joustava kaavamuoto. Tyypillisiä yleiskaavoja ovat esimerkiksi kunnan kehitystä strategisesti ohjaavat yleispiirteiset yleiskaavat, kyläyleiskaavat ja tuulivoimayleiskaavat. Yleiskaavan hyväksyy kaupungin- tai kunnanvaltuusto.

Asemakaava

Asemakaavan tarkoitus on ohjata alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä. Asemakaavalla osoitetaan tarpeelliset alueet eri käyttötarkoituksia varten ja ohjataan rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla (MRL 50§).

Asemakaava on laadittava ja se on pidettävä ajan tasalla kunnan kehityksen tai maankäytön ohjaustarpeen mukaan. Maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen (MRL 51 §).

Asemakaavan oikeusvaikutukset liittyvät ”rakentamisrajoitukseen”, jonka mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa ja muiden ympäristön muutostoimenpiteiden osalta asemakaava on otettava huomioon niin, että alueelle ei sijoiteta toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia. (MRL 58 §) Jos asemakaava tai sen muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laaditaan maanomistajan aloitteesta, on kunnalla oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset (MRL 59 §).

Asemakaavan hyväksyy kaupungin- tai kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan johtosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle.



Ranta-alueiden käyttöä ohjaavat kaavat

Kun laaditaan yleiskaavaa tai asemakaavaa pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle, on muiden yleis- ja asemakaavoituksen sisältövaatimusten lisäksi katsottava että suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön; luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon sekä se, että ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Ranta-asemakaavasta on muutoin voimassa se, mitä asemakaavasta säädetään, mutta se mitä 60 § säädetään asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista ei koske ranta-asemakaavaa (MRL 73 §).

Maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimisen aloittamista on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Asemakaava-alueen on muodostettava tarkoituksenmukainen kokonaisuus ja maanomistajan on toimitettava kaavan laadinnan yhteydessä syntynyt pohjakartta kunnan säilytettäväksi ja käytettäväksi. Maanomistajan toimesta laaditun asemakaavaehdotuksen käsittelyssä noudatetaan muutoin mitä kaavoitusmenettelystä ja vuorovaikutuksesta säädetään (MRL 62 § - 67 §). Asemakaavaehdotus on kunnassa käsiteltävä ilman tarpeetonta viivytyksiä.

Ranta-asemakaavan hyväksyy kaupungin- tai kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan johtosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Rantayleiskaavan hyväksyy kaupungin- tai kunnanvaltuustolle.

Merialuesuunnittelu

Merialuesuunnittelu on uusi strateginen suunnittelumuoto. Merialuesuunnittelun tarkoituksena on edistää merialueen eri käyttömuotojen kestävä kehitystä ja kasvua, merialueen luonnonvarojen kestävä käyttöä sekä meriympäristön hyvän tilan saavuttamista.

Merialuesuunnittelussa on tarkasteltava eri käyttömuotojen tarpeita ja pyrittävä sovittamaan ne yhteen. Tarkasteltavia käyttömuotoja ovat erityisesti energia-alat, meriliikenne, kalastus ja vesiviljely, matkailu, virkistyskäyttö sekä ympäristön ja luonnon säilyttäminen, suojelu ja parantaminen. Merialuesuunnittelussa on kiinnitettävä huomiota merialueen ominaispiirteisiin sekä maan ja meren vuorovaikutukseen. Lisäksi on kiinnitettävä huomiota maanpuolustuksen tarpeisiin (MRL 67 a §).

Merialuesuunnitelman laatimisesta ja hyväksymisestä vastaavat ne maakuntien liitot, joiden alueeseen kuuluu aluevesiä. Maakuntien liittojen tulee valmistella merialuesuunnitelma yhteistyössä (MRL 67 b §).

Kestävä kehitys maankäytön suunnittelussa

Maankäytössä ja kaavoituksessa ympäristönäkökulmat on kirjattu maankäytön- ja rakennuslain perusedellytyksiin. Vuonna 2000 täysin uudistuneessa laissa otettiin aikaisempaa tiiviimmin huomioon ympäristönäkökulmat, lähtökohdaksi on kestävä kehitys ympäristöllisestä, taloudellisesta ja sosiaalisesta lähtökohdasta käsin. Maankäyttö ja rakennuslain yleinen tavoite on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä. Lisäksi lain yleisenä tavoitteena on turvata osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun (MRL 1§).



Kestävään kehitykseen maankäytön suunnittelussa pyritään toisaalta kaavojen sisältövaatimusten kautta (MRL 28§, 39§, 54§), mutta kaavaprosessissa on lisäksi selvittävä aina riittävällä tarkkuudella kaavan vaikutukset ekologiseen, taloudelliseen ja sosiaaliseen kestävyys (MRL 5§).

Ympäristövaikutusten selvittäminen läpäisee kaikki kaavatasot alkaen valtakunnallisista alueiden käyttötavoitteista aina asemakaavatasolle saakka. Kullakin kaavatasolla tulee tehdä kaavan merkittävät vaikutukset arvioimaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Selvitysten laajuus määräytyy kaavan tehtävän ja tarkoituksen kautta. Kaavaa laadittaessa on selvittävä suunnitelman ja vaihtoehtotarkasteluiden toteuttamisen ympäristövaikutukset, yhdyskuntataloudelliset vaikutukset, sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset sekä muut kyseeseen tulevat vaikutukset ja ne on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan vaikutuksia, eli selvitykset tulee tarvittaessa ulottaa kaavarajauksen ulkopuolelle (MRL 9§).

Kaavan valmistelun vuorovaikutteisuus

Kaavoitusmenettely on järjestettävä niin, että alueen maanomistajilla ja muilla osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista on kaavaa valmisteltaessa tiedotettava niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun. Osallisia voivat maanomistajien lisäksi olla ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset sekä yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§).

Jotta osallistuminen kaavan valmisteluun turvataan, tulee kaavoituksen alkuvaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä (OAS) sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Tämä ei kuitenkaan koske vaikutukseltaan vähäistä asemakaavan muutosta. Asemakaavan vireilletulosta tulee ilmoittaa niin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavan lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla ja se voi tapahtua myös kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä (MRL 63 §).

Kaavaehdotus on asetettava julkisesti nähtäville ja siitä on tiedotettava kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus esittää mielipiteensä asiassa (*muistutus*). Muistutuksen tehneille on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen, jos he ovat ilmoittaneet osoitteensa (MRL 65§).

Valmisteltaessa muuta kaavaa, joka koskee vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai joka on valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, kunnan on oltava yhteydessä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, maakunnallisten ja muiden keskeisten tavoitteiden toteamiseksi (MRL 66§).

Kaavan hyväksymisestä on ilmoitettava viipymättä niille kunnan jäsenille ja niille muistutuksen tekijöille, jotka kaavan ollessa nähtävillä ovat kirjallisesti sitä pyytäneet ja ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67§).



Kaavojen ajantasaisuudesta huolehtiminen

Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Jos asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta ja on merkittävältä osalta edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaisesti merkitystä ennen kuin asemakaavan ajantasaisuus on arvioitu. Mikäli ajanmukaisuus on arvioitu viimeisen viiden vuoden aikana, se ei ole tarpeen. Ajanmukaisuus voidaan samalla tehdä alueella, joka muodostaa arvioinnin kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Ajanmukaisuuden määräaika voidaan erityisestä syystä lyhentää vähintään viiteen vuoteen tai pidentää enintään 20 vuoteen. Määräaika laskettaessa ei oleta huomioon aikoja, jolloin alueella on voimassa 53§:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi. Mikäli asemakaava todetaan vanhentuneeksi, ei rakennuslupaa voida myöntää ennen asemakaavan muuttamista. Kun kunta päättää todeta asemakaavan vanhentuneeksi, tulee voimaan 53§:n 1 momentissa tarkoitettu rakennuskielto. (MRL 60§ ja 61§)

Jos asemakaava todetaan arvioinnissa vanhentuneeksi, rakennuslupaa ei voida myöntää ennen asemakaavan muuttamista. Kun kunta päättää asemakaavan vanhentuneeksi, tulee alueella voimaan rakennuskielto (53 § 1 mom.) asemakaavan muuttamista varten. (MRL 61 §)

Maanhankinnan periaatteet

Kunta voi hankkia maata normaalin kaupan lisäksi käyttämällä etuosto- tai lunastusoikeuttaan. Joissakin tapauksissa kunta voi käyttää suoraan lunastusoikeutta. Joissakin tapauksissa lunastuslupa vaaditaan ympäristöministeriön myöntämä lunastuslupa.

Etuosto-oikeus

Kunnalla on oikeus lunastaa myyty kiinteistö sovitusta kauppahinnasta, jolloin kunta asettuu ostajan tilalle ja saa alueen haltuunsa. Etuosto-oikeus on maapoliittisesti lunastusta lievempi toimenpide, sillä etuosto-oikeutta käytettäessä myyjän oikeusasema ei muutu. Etuostojärjestelmä on luotu helpottamaan kunnan maanhankintaa yhdyskuntarakentamista varten. Etuosto oikeus koskee yhdyskuntarakentamisen lisäksi myös virkistys- ja suojelutarkoituksiin tapahtuvaa maanhankintaa. (EOL 1.3§) Maa-alueiden hankinta kunnan maareserviksi ilman yhteyttä yhdyskuntarakentamiseen ei ole lain tarkoituksen mukaista. Alueen tuleekin tulla aiottuun tarkoitukseen ajassa, jonka pituus riippuu maankäytön suunnittelun vaiheesta ja hankkeen toteutuksesta. Etuoston tavoitteiden (yhdyskuntarakentaminen) tuleekin aina olla etuostopäätöksen perusteena.

Jos kunta käyttää etuosto oikeuttaan, sen on ilmoitettava siitä viipymättä kirjaamisviranomaiselle, jotta lainhuutoa ei myönnetä tehdyn kaupan perusteella. Kunnan tulee kehottaa myyjää kirjeitse postin välityksellä ilmoittamaan kaikki sellaiset kaupan ehdot, jotka eivät ilmene kauppakirjasta tai muista siihen liittyvistä sopimuksista. Ilmoitus tulee tehdä kahden viikon aikana ja kehotukseen on merkittävä viimeinen päivä, jolloin ilmoitus on annettava. Mikäli myyjä ei näin tee, hän laiminlyödessään ilmoituksen ei voi vedota kuntaa kohtaan ilmoittamatta jättämiinsä ehtoihin, mikäli kunta ei ole muutenkaan kyseisistä ehdoista tietoinen.

Kun etuosto-oikeutta käytetään yhdyskuntarakentamista tai virkistys- ja suojelutarkoituksia varten, on perusteltava ilmoittamalla pääasialliset tosiseikat ja selvitykset sekä asianomainen etuostolain säännös, (Hallintolaki 45§). Peruste voi olla esimerkiksi kaava tai muu suunnitelma. Myös muu peruste voi tulla



kysymykseen, sillä etuostolaissa ei ole asetettu perusteeksi esitettävälle maankäytön suunnitelmalle erityisiä vaatimuksia. Etuoston perusteena ei siis ole pelkästään hyväksytyjä tai vahvistettuja kaavoja, vaan kunnan olisi pyrittävä hankkimaan maa haltuunsa ennen kuin kaavoitus on vaikuttanut sen hintaan nostavasti. Etuosto-oikeutta ei ole 5000 neliömetrin kokoisilla ja sitä pienemmillä kiinteistöillä.

Mikäli kiinteistönomistaja pyytää kirjallisesti kuntaa ilmoittamaan, että se ei tule käyttämään kaupassa etuosto-oikeutta, kunta voi tehdä ilmoituksen ja se sitoo sitä kahden vuoden ajan hakemuksessa minituin ehdoin. Kunnalla ei kuitenkaan ole velvollisuutta antaa ennakoilmoitusta kiinteistönomistajan pyyntöön.

Etuosto-oikeuden käyttämisestä on tehtävä päätös kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta. Päätösvaltaa etuosto-oikeuden käyttämisestä käyttää kunnanhallitus. Viranhaltijalle voidaan siirtää sen päättäminen, että kunta ei käytä etuosto-oikeuttaan ja viranhaltijan tekemää päätöstä kunnanhallitus ei voi enää ottaa käsiteltäväkseen. Mikäli kunnan maanhankintaan varatut määrärahat eivät riitä etuoston käyttämiseen, tulee valtuuston tehdä päätös lisämäärärahasta, sillä kun kunnanhallitus on päättänyt käyttää etuostoa, kunnan on pakko järjestää kaupan rahoitus, jonka takia päätöstä tehtäessä tulisi ottaa huomioon etuoston käytön vaatima rahoitus.

Kunnan tulee ilmoittaa maanmittauslaitokselle etuosto-oikeuden käyttämisestä välittömästi päätöksenteon jälkeen eikä päätöksen lainvoimaisuutta tule odottaa.

Etuosto-oikeuden käyttämisestä koskeva päätös on annettava tiedoksi myyjälle ja ostajalle viipymättä päätöksen teon jälkeen. Mikäli kunta ei huolehdi etuostopäätöksestä tiedottamisesta, etuosto-oikeus menetetään. Etuosto on saatettu loppuun, kun kunnan etuoston käyttämisestä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Kunnan tulisi varautua etuosto-oikeuden käyttämiseen harkitsemalla etuoston käyttöperiaatteet; millä alueilla, millä hintatasolla ja missä tilanteissa etuostoa on aiheellista käyttää. Kunnassa tulisi olla nimetty vastuuhenkilö, jonka tehtäviin kunnassa kiinteistökauppojen seuranta kuuluu. Kyseisellä henkilöllä tulee olla selvä käsitys siitä, milloin etuostoasia on syytä tuoda päättäjiä harkittavaksi ja milloin etuoston käyttämiselle ei ole mahdollisuutta eikä tarvetta. Yleensä kunnassa on delegoitu määrätyn viranhaltijan tehtäväksi etuostoasioiden valmistelu ja sen ratkaiseminen, että kunnalla ei ole tai se ei käytä etuosto-oikeutta. Se että etuosto-oikeutta ei käytetä, tulee tehdä kirjallisesti virallisen päätöksen muodossa.

Etuosto-oikeutta ei tule käyttää sellaisten kunnalle tarpeellisten alueiden kaupoissa, joissa hinta ylittää käyvän hintatason, koska se nostaa perusteettomasti maan hintatasoa. Tällaisissa tapauksissa kunnan tulee harkita lunastusmenettelyn käyttöä.

Lunastaminen

Kunnan mahdollisuudet lunastukseen ilman luvanhakua

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnalla on oikeus korvauksetta yleiskaava-alueella sijaitsevaan, liikenneväyläksi kaavassa varattuun yksityistiehen siihen kuuluvine ojineen ja asettaa siihen johtoja sekä luovuttaa se yleiseen liikenteeseen (MRL 93§).

Maantien tiealue siirtyy korvauksetta kunnan omistukseen asemakaavan tullessa voimaan. Katualue siirtyy kunnalle, kun asemakaava hyväksytään alueelle jolla ei ole ollut asemakaavaa. Kunta saa kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella omistukseensa katualueen, joka ei sille ennestään kuulu. Katualueen korvaamisesta säädetään 104 §:ssä että kunnan omistukseen siirtyvästä



katualueesta kunta on velvollinen suorittamaan maanomistajalle korvausta siltä osin kuin luovutettavan alueen pinta-ala ylittää 20 prosenttia hänen asemakaava-alueella omistamastaan maasta tai on suurempi sitä rakennusoikeuden määrää, jonka saa rakentaa hänelle jäävälle maalle tällä asemakaava-alueella (MRL 94 § ja 104§). Kunta saa katualueen haltuunsa, kun sitä ryhdytään rakentamaan tai tarvitaan käyttöön. Kunta saa katualueen haltuunsa myös, kun alueen erottamista koskeva kiinteistötoimitus on pantu vireille tai kunta on suorittanut alueesta korvauksen. Mikäli katualueeksi aiotulla alueella on rakennus, arvokas rakennelma, laite tai alue on niiden käyttämistä varten välttämätön, kunta ei saa ottaa maata haltuunsa ennen kuin korvauksesta on sovittu tai lunastusmenettely on vireillä. Maan, joka asemakaavaa muutettaessa tulee sisältymään katualueeseen, kunta saa ottaa haltuunsa kun lunastusmenettely on pantu vireille. (MRL 95)

Kunnalla on lunastusoikeus asemakaava-alueella, jonka turvin se saa ilman erityistä lupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan laitokselle tai muihin tarpeisiin. Kunnalla on myös rakentamiskehotukseen perustuva lunastusoikeus, ja se voi asemakaavan oltua voimassa vähintään kaksi vuotta antaa rakentamiskehotuksen sitovan tonttijaon mukaisen tontin omistajalle ja haltijalle, jos tontin sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta tai jos tontti ei ole rakentunut asemakaavan mukaisesti ottaen huomioon mm. rakennusten käyttötarkoitus, sijainti ja rakentamistapa. (MRL 97§)

Rakentamiskehotusta ei kuitenkaan saa antaa, jos enintään kaksi asuntoa käsittävällä tontilla on jo käytössä oleva asuinrakennus tai jos tontille on tullut voimaan rakennuskielto. Mikäli asemakaavan mukaista tonttia ei ole rakennettu kolmen vuoden kuluessa siitä, kun rakentamiskehotus on annettu asianosaiselle tiedoksi, kunnalla on oikeus ilman erityistä syytä lunastaa asemakaavan mukainen tontti.

Kunnalla on oikeus lunastaa omalla maallaan oleva toiselle kuuluva rakennus tai laitos sekä maahan kohdistuva nautinta-, rasite- ja muun sellaisen oikeus samoin edellytyksin ja samalla tavalla, kuin kunnalla on oikeus lunastaa ne toiselle kuuluvan maan lunastamisen yhteydessä. (MRL 98§)

Lunastuslupamenettely

Lunastuslupamenettely on yksi kunnan maapolitiikan keino. Kunta voi MRL 99§ perusteella saada ympäristöministeriöltä luvan lunastaa maata yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin ja MRL 100§ nojalla lunastuslupa voidaan myöntää kaavan toteuttamista helpottavaa lunastusta varten. Lunastuslupamenettely antaa kunnalle mahdollisuuden suunnitelmalliseen ja järkevään yhdyskuntakehittämiseen ja luoristiriitatilanteessa edellytyksen maanomistajien tasapuoliseen kohteluun.

Lunastamismahdollisuuden käyttäminen on kunnan harkinnassa, mahdollisuuden vähäinen käyttö ei kuvasta sen merkitystä maanhankinnassa, sillä lunastusmahdollisuus ja siihen kytketty arvonleikkaus edistävät vapaaehtoisten kauppojen syntymistä.

Lunastusoikeuden käyttäminen on voimakas ratkaisu, sillä se puuttuu omistusoikeuteen. Tämän takia lunastusasian valmistelu ja käsittely edellyttävät erityistä huolellisuutta. Lunastuslupanhakemisesta päättää kunnanvaltuusto, ellei sitä ole kuntalain 14§ mukaan siirretty alemmalle kunnan viranomaiselle. Lunastusasia tulee vireille kun hakemus saapuu ympäristöministeriöön ja arvonnousun leikkaussäännös on kytketty lunastusajan vireille tuloon. Kunnan tulisi olla ennen hakemuksen jättämistä yhteydessä ympäristöministeriön lunastusasioita käsittelevään esittelijään. Kun lunastuslupahakemusta laaditaan, on kyse luvan hakemista koskevan päätöksen täytäntöönpanosta ja tehtävä kuuluu kunnanhallitukselle tai lautakunnalle, ellei se ole delegoitu. Lupaa haettaessa on esitettävä selvitys, jonka nojalla voidaan arvioida lunastuksen tarpeellisuus ja todeta oikeuden olemassaolo. Hakemukseen tulee liittää jäljennös lunastusluvan hakemisesta päättäneen kunnan toimielimen pöytäkirjasta, minkä lisäksi lupahakemuksen perusteet tulee esittää erillisessä hakemusasiakirjassa ja liitteissä.



Lunastettavan omaisuuden omistajalle annetaan ennen lunastusluvan antamista tilaisuus antaa lausunto määräajassa (30-60 päivässä). Myös maakunnan liitolta ja ELY-keskukselta on pyydetty hakemuksen johdosta lausunto, mikäli hankkeella on seudullista merkitystä. ELY-keskukselta tarvitaan lausunto myös, mikäli hankkeella on ympäristösuojelun kannalta huomattava merkitys.

Lunastusta ei saa panna toimeen, jos sama tarkoitus voidaan saavuttaa jollain muulla tavalla. Kunnan on esitettävä selvitys siitä, että aluetta ei ole saatu hankituksi vapaaehtoisin keinoin ja hakemuksessa tulee esittää riittävä selvitys käydyistä kauppaneuvotteluista. Kunnan mahdollisuus maankäyttösopimuksen tekoon ja kehittämiskorvauksen perimiseen ei rajoita kunnan mahdollisuutta käyttää lunastusta maanhankintaan.

Alue voidaan hankkia lunastamalla jo ennen kaavoituksen aiheuttamaa maan arvonnousua (MRL 99§). Tällöin lupaharkinnassa painottuu hakijan selvitysvelvollisuus luvan myöntämisperusteista muilla, kuin kaavoitukseen liittyvillä perusteilla. Selvityksiä voivat olla esimerkiksi kunnan rakennus- ja raakamaatilanteesta, sekä maan kysynnästä ja tarjonnasta eri käyttötarkoituksiin. Selvityksissä voidaan tarvita tietoa eri tarkoitukseen varatuista maareserveistä, kuten pientalorakentamiseen, kerrostalorakentamiseen ja teollisuusrakentamiseen tarvittavan maan osalta erikseen. Riittävyyden arvioimiseksi on osoitettava maan kysyntä eri tarkoituksiin. Kyseeseen tulevat tilasto pientalotonttia hakeneiden määrästä sekä siitä, kuinka paljon tontteja on voitu luovuttaa. Lisäksi tulee pystyä esittämään perusteltu ennuste kunnan asukasmäärän kehittymisestä.

MRL 99.1§ Perusteella kunnalle voidaan myöntää lupa lunastaa alue yhdyskuntarakentamiseen tai siihen liittyviin järjestelyihin ja kunnan suunnitelmallisista kehittämistä varten, mutta rakennustonteiksi erilaisiin käyttötarkoituksiin sitä ei voida myöntää.

Ympäristöministeriö voi MRL 99.3§:n nojalla myöntää kunnalle lunastusluvan alueeseen joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen, sekä alueeseen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. Tällöin kunnalla on kevyempi selvitysvelvollisuus lunastusperusteen olemassaolosta kuin saman pykälän 1 momentin kohdalla. Yleiskaavan asianmukainen aluevaraus pääosin osoittaa lunastusperusteen olemassaolon. Lunastuslupa voidaan MRL 99.3§ nojalla myöntää sekä oikeusvaikutteisen että oikeusvaikutuksettomon yleiskaavan perusteella (MRL 45§)

Kunta voi MRL 100§ nojalla saada luvan lunastaa rakennuskorttelin tai asemakaavaan sisältyvän muun alueen, mikäli lunastaminen on kaavan toteutumisen kannalta perusteltua ja yleinen tarve vaatii sitä. Kunta saa lunastettavan alueen haltuunsa vasta, kun lunastuspäätös on julistettu lunastustoimituksessa ja hakija on suorittanut korvauksen ja asettanut mahdollisen vakuuden lisäkorvauksista.

Ympäristöministeriön antamassa lunastusluvassa mainitaan mitä omaisuutta lunastus koskee (LunL 10§). Alue osoitetaan päätöksessä tai liitekartassa. Ympäristöministeriö toimittaa päätöksen tiedoksiantona hakijalle ja jäljennös todisteellisenä tiedoksiantona lunastettavan alueen maanomistajille ja käyttöoikeuden haltijoille. Päätöksessä on muutoksenhaku aika. Ministeriö lähettää päätöksen myös asianomaiselle maanmittaustoimistolle joka antaa määräyksen lunastustoimituksen suorittamista varten. Toimitus voidaan käynnistää vaikka lunastuspäätökseen haettaisiin muutosta, mutta loppukokousta ei voida pitää ennen lunastusluvan lainvoimaisuutta.

Lunastuslupapäätökseen voidaan hakea muutosta valittamalla laillisuusperusteilla korkeimpaan hallinto-oikeuteen hallintolainkäyttölaissa säädetyllä tavalla. Päätöksestä saa valittaa se, johon päätös on kohdistettu



tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi koskee. Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Maankäyttösopimukset

Maankäyttösopimukset ovat sopimuksia, joilla kunta ja maanomistaja sopivat keskenään maanomistajan omistaman alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja asemakaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään luvussa 12a kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta. Mikäli asemakaavoitettavan alueen maaomistajalle aiheutuu asemakaavoituksesta merkittävää hyötyä, on hänellä velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kaavojen sisällöstä maanomistajan kanssa ei voida sopia. Sitova maankäyttösopimus voidaan tehdä vasta kaavaluonnoksen tai -ehdotuksen oltua julkisesti nähtävillä ja maankäyttösopimuksesta tiedotetaan kaavan laatimisen yhteydessä. Ennen kaavaluonnoksen tai -ehdotuksen nähtävilläoloa voi kaavoitusprosessista tai sen alkuvaiheesta sopia vain kaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä kustannuksista. Sopimukset tehdään kaavan suhteen ehdollisina, niin että niiden vaikutukset syntyvät vain, jos kaava tulee voimaan (Kuntaliitto 2012).

Yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin osallistumisvastuun toteuttaminen voi tapahtua joko edellä mainitulla maankäyttösopimuksella tai perimällä maanomistajalta kehittämiskorvaukseksi kutsuttu maksu MRL 91 c §. Tarkoituksesta tehdä maankäyttösopimus on tiedotettava osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Mikäli maanomistajan kanssa ei synny sopimusta kustannuksiin osallistumisesta, on kunnalla oikeus periä maanomistajalta asemakaavassa kyseiselle tontille osoitetun rakennusoikeuden tai sen lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksen aiheuttama arvonnousu. Tätä kutsutaan kehittämiskorvaukseksi, joka ei ole ollut laajasti käytössä. Ensisijaisena keinona käytetään maankäyttösopimuksia Kehittämiskorvausta ei saa määrätä, mikäli rakennusoikeutta osoitetaan vain asuntorakentamiseen ja rakennusoikeuden lisäyksen määrä ei ylitä 500 kerrosneliometriä. Kehittämiskorvaus voidaan kuitenkin määrätä, mikäli siitä aiheutuu maanomistajalle merkittävää hyötyä. (MRL 91 a, 91 b 91 c)

Maanomistajan ja kunnan välisissä maankäyttösopimuksissa on noudatettava yhdenvertaisuusperiaatetta. Maanomistaja voi asettua erilaiseen asemaan muihin maanomistajiin verrattuna, johtuen alueen erilaisuudesta johtuviin korkeampiin toteuttamiskustannuksiin tai muutoin tilanteiden erilaisuuteen.

Sellaisia yhdyskuntarakentamisen kustannuksia, joihin osallistumisesta kunta ja maanomistaja voivat maankäyttösopimuksessa sopia, ovat kaava-alueella sekä sen ulkopuolella sijaitsevien kaava-alueita palvelevien katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden hankinta-, suunnittelu ja rakentamiskustannuksia. Myös kaava-alueita palvelevien yleisten rakennusten rakentamiseksi sekä maaperän kunnostamisesta että meluntorjunnasta koituneita kuluja voidaan periä kehittämiskorvauksena maanomistajalta. Myös kunnalle aiheutuneita kaavoituskustannuksia voidaan periä kehittämiskorvauksena.

Mikäli maankäyttösopimukseen ei päästä, voi kunta käyttää kehittämiskorvausmenettelyä. Kunnan tulee pystyä perustelemaan perittävää kehittämiskorvausta ja todentaa että neuvotteluista huolimatta sopimusta ei ole syntynyt. Kehittämiskorvauksen määrittämisestä päättää kunta ja päätös korvauksesta on tehtävä viipymättä kaavan hyväksymisen jälkeen. Kehittämiskorvaus voidaan määrätä vain, mikäli sitova tonttijako on esitetty asemakaavassa ja se määrätään kullekin kaavan mukaiselle tontille erikseen. Mikäli korttelialue on osoitettu yhteisen käyttötarkoitukseen ja sillä on yksi omistaja, ei tonttijaon osoittaminen ole asemakaavassa tarpeen, vaan kehittämiskorvaus määrätään korttelikohtaisesti. Kehittämiskorvauksesta on pyydettävä Maanmittauslaitoksen lausunto ennen asemakaavan hyväksymistä ja päätösehdotus on



annettava tiedoksi niille maanomistajille, joita ehdotus koskee. Maanomistaja voi tehdä muistutuksen päätöksestä 30 päivän kuluessa ehdotuksen tiedoksi saamisesta (MRL 91 a-p).

Maankäyttö- ja rakennuslakiin kirjatun kehittämiskorvauksen lisäksi kunnan ja maanomistajan on mahdollista sopia laajemminkin ja muullakin kuin kustannusperusteisesti keskinäisesti kaavan toteuttamiseen liittyvistä velvoitteista. Maankäyttösopimuksen sopimuskorvaukset on kuitenkin ensisijaisesti pyrittävä kohdistamaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Tavanomaisen, maanomistajalle asemakaavoituksesta koituvan hyödyn lisäksi voidaan sopia maanomistajan sitoutuvan sopimuksessa noudattamaan asuntotuotannon määrälle ja laadulle sekä rakentamisaikataululle asetettuja tavoitteita. Lisäksi maankäyttösopimuksessa voidaan sopia maanomistajan osallistumisesta koulu, päiväkotia, ja muiden vastaavien palvelujen järjestämiseen liittyvistä kysymyksistä, tai esimerkiksi asuntotuotannon hallintamuodon jakautumisesta. Kustannuksista voidaan sopia siinä laajuudessa, kuin se katsotaan tarpeelliseksi.

Maankäyttösopimuksella ei voi sitovasti sopia kaavan sisällöstä eikä sillä voida syrjäyttää lain mukaista kaavoitusmenettelyä. Kaavoitus on prosessina itsenäinen. Maankäyttösopimuksen hyväksyy kunnanvaltuusto, mutta se voi delegoida toimivaltaa alemmille viranomaisille (Kuntalaki 14§). Jotta maankäyttösopimuksen valmistelu ja asemakaavoitusprosessi olisivat sujuvia, on maankäyttösopimuksen hyväksyminen perusteltua siirtää valtuustolta kunnanhallitukselle. Maankäyttösopimuksen tulee olla allekirjoitettu ja sitä koskeva hyväksymispäätös on oltava lainvoimainen ennen asemakaavan hyväksymistä kunnassa.

Kunnalle korvattavia yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvia kustannuksia voidaan soveltaa korvattavaksi ensimmäisen asemakaavan lisäksi myös kaavamutoksiin ja säännöksiä voidaan soveltaa myös ranta-asemakaavojen alueella edellyttäen, että kunnalle aiheutuu kustannuksia sen rakentaessa kaava-alueella palvelevia yhdyskuntarakenteita ja että kaavasta aiheutuu maanomistajalle merkittävää hyötyä.

Maankäyttösopimukset laaditaan useimmiten ns. suppean sisällön pohjalta, jolloin pelkästään kaavoituksesta aiheutuvia kustannuksia siirretään maanomistajille, eikä niinkään yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvia rakentamisvelvoitteita. Jos maankäyttösopimus laaditaan rakennusliikkeen tai merkittävien kiinteistönomistajien kanssa, saattaa tulla esille myös maanomistajan toimesta tapahtuva kunnallistekniikan rakentaminen, jolloin maankäyttösopimus laaditaan laajan sisällön mukaan. Kunnalla on sopimusteitse mahdollista siirtää katujen, puistojen ja vesihuollon rakentaminen rakennusliikkeen tai muun toimijan suoritettavaksi.

Poikkeamislupapäätökset ja suunnittelutarveratkaisut

Kun rakennetaan suunnittelutarvealueella, on rakennuslupamenettelyssä huomioitava erityiset rakennusluvan edellytykset. Suunnittelutarvealue on alue, jolla jo rakentuneiden rakennusten tai alueen muiden olosuhteiden vuoksi on tarpeen ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohtojen, viemärien tai vapaa-alueiden järjestämiseen. Myös siinä tapauksessa, että rakentaminen on ympäristövaikutuksiltaan merkittävää, tarvitaan laajempaa harkintaa, kuin normaali rakennuslupamenettely. Kunta voi yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä osoittaa alueita suunnittelutarvealueiksi (MRL 16 §).

Poikkeamispäätöstä taas tarvitaan, kun rakentaminen poikkeaa kaavasta tai muusta maankäyttö ja rakentamislain mukaisista rakennusta tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä tai kielloista. Myös poiketessa muista rajoituksista kuten rakennusjärjestyksestä, tarvitaan poikkeamispäätös ennen rakennuslupaa. Poikkeamislupaa tarvitaan myös silloin, kun lomarakennus halutaan muuttaa vakituiseksi asunnoksi vastoin kaavaa.



Poikkeamislupamenettely

Poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeamista ei saa myöntää, mikäli se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. (MRL 171 §)

Kunta voi päättää, että rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta voidaan poiketa laajemmalla kuin yhden rakennuspaikan käsittävällä alueella, kun on kyse asemakaava-alueella olemassa olevan asuin-, liike tai toimistorakennusten tilojen muuttamisesta asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön. Tällöin kohdassa 171 § säädettyjen poikkeamisen edellytysten lisäksi edellytetään, että poikkeamisella edistetään olemassa olevien rakennusten käyttöä, kehittämistä ja ylläpitoa (MRL 172 §).

Poikkeamishakemuksesta on kuultava naapureita joko kunnan tai hakijan toimesta. Naapureiden lisäksi voi olla tarpeen kuulla myös muita osallisia ennen asian ratkaisemista. Kunnan on myös tiedotettava poikkeamista koskevasta hakemuksesta ja alueellista poikkeamista koskevasta päätösehdotuksesta osallisille. Kunnan on myös tarvittaessa pyydettävä elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskuksen, muun viranomaisen, naapurikunnan tai maakunnanliiton lausunto, jos poikkeaminen koskee merkittävästi niiden toimialaa. Lausunto on kuitenkin pyydettävä aina, jos poikkeaminen koskee luonnonsuojelun kannalta merkittävää aluetta; rakennussuojelun kannalta merkittävää kohdetta tai aluetta tai maakuntakaavassa virkistys-, suojelu- tai liikennealueeksi varattua aluetta (MRL 173§).

Poikkeamispäätös on perusteltava hallintolain edellyttämällä tavalla ja poikkeamiselle voi määrätä ehtoja. Poikkeamispäätöksessä on määrättävä aika, jonka kuluessa rakennuslupaa on haettava, määräaika voi olla enintään kaksi vuotta ja alueellisessa poikkeamisessa enintään viisi vuotta. Kunnan on toimitettava poikkeamispäätös halijalle, muistutuksen tehneille, elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (MRL 174 §).

Suunnittelutarveratkaisu

Suunnittelutarvealueiden tarkoituksena on saada suunnittelun piiriin sellainen maankäyttö, joka suunnittelemtomana aiheuttaisi taloudellisesti, yhdyskuntarakenteellisesti tai ympäristöllisesti haitallista kehitystä ja toisaalta estää se, että alue yksittäisten rakennushankkeiden seurauksena muuttuu suunnittelun kannalta vaihtoehdottomaksi alueeksi. Suunnittelutarveratkaisu koskee uutta rakentamista ja merkittävää laajentamista.

Rakentamispaikka voi sijoittua suunnittelutarvealueelle joko suoraan MRL 16 § perusteella, tai se on osoitettu suunnittelutarvealueeksi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä. Suunnittelutarveratkaisumenettely ei ole tarpeen asemakaava-alueella, asemakaava-alueiden ulkopuolisilla rantavyöhykkeillä eikä asemakaava-alueen ulkopuolella suoraan oikeusvaikutteisen yleiskaavan kyläalueilla, jos yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena MRL:n 44 §:n mukaisesti (koskee ainoastaan sellaisia kyläalueita, joihin ei kohdistu merkittäviä rakentamispaineita). Mikäli alueella ei ole voimassaolevaa kaavaa, on rakentamisen edellytyksiä tutkittava MRL 72§ ja 171 § mukaisella poikkeamispäätöksellä. Suunnittelutarveratkaisua ei tarvita asemakaava-alueen ulkopuolella, jos voidaan osoittaa, ettei kysymyksessä ole suunnittelutarvealue, kuten kohdassa MRL 16 § on säädetty (ELY-keskus 2014).

Suunnittelutarveratkaisun valmistelua ohjaavat soveltuvin osin poikkeamismenettelyä koskevat säännökset MRL 173§-174§. Ennen suunnittelutarveratkaisun päätöstä on asiassa osallisille varattava tilaisuus kirjallisen



muistutuksen tekemiseen. Viranomaislausuntojen tarve riippuu rakennushankkeen luonteesta ja rakennuspaikasta, mutta lausunto on pyydettävä niiltä viranomaisilta, joiden toimivaltaan rakennushanke liittyy. Suunnittelutarveratkaisun päätösharkinnassa on tutkittava rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella (ELY-keskus 2014).

Suunnittelutarve ranta-alueella

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalle rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joka on määrätty rakennusluvan myöntämisen perusteeksi, tämä koskee myös sellaista ranta-aluetta, jolla on tarpeen rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi. Rantavyöhykkeelle voidaan kuitenkin myöntää rakennuslupa maa-, metsä- ja kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista, maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeisiin tulevaa rakentamista tai merenkulun tarpeisiin tulevaa rakentamista poikkeamispäätöksellä. Myös olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen voidaan myöntää rakennuslupa, samoin olemassa olevan asuinrakennuksen korjaamiselle ja vähäiselle laajentamiselle.

Rakennusjärjestyksessä voidaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskusta kuullen osoittaa alueet, joilla rakentamisrajoitus ei ole voimassa siksi, että alueella ei ole sijaintinsa takia odotettavissa suunnittelua edellyttävää rakentamista eikä erityisiä luonnon- ja maisema-arvoja tai virkistyskäytön tarpeita. (MRL 72 §)

Rakennusluvan edellytykset suunnittelutarvealueella

Jotta myönteinen suunnittelutarveratkaisu voidaan myöntää, tulee MRL 16 § annettujen rakennusluvan myöntämisen edellytysten täytyä, mutta lisäksi suunnittelutarvealueella ei aiottu rakentaminen saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; aiheuttaa haitallista yhdyskuntakehitystä; sen tulee olla sopivaa maisemalliselta kannalta eikä rakentaminen saa vaikeuttaa erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (MRL 137 §).

Keväällä 2017 tuli voimaan lisäksi mahdollisuus alueelliseen päätökseen rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella. Alueellinen suunnittelutarveratkaisu tulee kyseeseen, jos kylä- tai muulla maaseutualueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava. Tällöin kunta voi tehdä päätöksen rakennusluvan erityisten edellytysten olemassaolosta useamman kuin yhden rakennuspaikan osalta. Alueelliset suunnittelutarveratkaisut ovat mahdollisia, jos alue on osoitettu yleiskaavassa kyläalueeksi tai muutoin rakentamiseen soveltuvaksi alueeksi. (MRL 137 a §)

Tausta-aineisto:

Maankäyttö ja rakennuslaki (MRL), ajantasainen lainsäädäntö.

(<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132#L18P125>, lähde luettu 30.3.2017)

ELY-keskus 2014, Suunnittelutarveratkaisu – valmistelussa huomioon otettavia asioita. Uudenmaan ELY-keskus, Ympäristö- ja luonnonvarat vastuualue, elinympäristöyksikkö 2014.

(<https://www.ely-keskus.fi/documents/10191/58574/Suunnittelutarveratkaisuohje.pdf/55a4b043-e434-412f-9508-f9b0e83fde31>, lähde luettu 30.3.2017)



Kuntaliitto 2012: Maankäyttösopimukset

(http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/verkko-oppaat/maapolitiikan_opas/Sivut/maankayttosopimukset.aspx lähde luettu 11.1.2017)

Kuntaliitto: Etuosto

(http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/verkko-oppaat/maapolitiikan_opas/Sivut/etuosto.aspx, lähde luettu 11.1.2017)

Kuntaliitto: Lunastus

(http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/verkko-oppaat/maapolitiikan_opas/Sivut/lunastuslupamenettely.aspx, lähde luettu 11.1.2017)

