



PEDERSÖREN KUNTA

Maankäyttöpoliittinen ohjelma

2014

MAANKÄYTTÖPOLIITTINEN OHJELMA

Sisältö:

1. Johdanto

2. Lähtökohdat

- 2.1. Maankäyttöpoliittinen ohjelma
- 2.2. Väestö
- 2.3. Asumisolot
- 2.4. Teollisuuskiinteistöt
- 2.5. Kunnan omistamat maa-alueet
- 2.6. Kunnan kaavoitus ja maavaranto kaava-alueilla
 - 2.6.1. Yleiskaavat
 - 2.6.2. Asemakaavat
 - 2.6.3. Tonttivaranto
- 2.7. Tonttimyynti

3. Kunnan nykyisen maankäyttöpoliitiikan arviointi

4. Maankäyttöpoliittiset tavoitteet ja visiot

5. Kunnan maankäyttöpoliittiset linjaukset

- 5.1. Kunnan maanhankinta
 - 5.1.1. Maanhankinta vapaaehtoisin keinoin
 - 5.1.2. Etuosto-oikeuden käyttäminen
 - 5.1.3. Luanstus
 - 5.1.4. Alueiden luovutus korvauksetta
- 5.2. Maankäyttösopimukset
- 5.3. Tonttimaan luovutus
 - 5.3.1. Tonttimaata asuntoja varten
 - 5.3.2. Tonttimaata teollisuusrakentamiseen
 - 5.3.3. Tonttimaata liiketoiminnalle
 - 5.3.4. Tonttimaata tarha-alueille
- 5.4. Tuulivoimala-alueet
- 5.5. Maankäyttö- ja asuntopoliitikka kunnan palvelualueilla

MAANKÄYTTÖPOLIITTINEN OHJELMA

1. Johdanto

Pedersören kunta on hyvä ja turvallinen paikka asua. Hyvän infrastruktuurin ja hyvien liikenneyhteyksien ansiosta kunnan asukkaat ovat sekä ajassa että matkassa mitattuna lähellä Suomen muita osia, mutta myös koko maailmaa.

Kunnan kehittämiseksi lapsiperheille mieluisaksi asuinpaikaksi kunta on panostanut lapsiystävällisen yhteiskunnan rakentamiseen hyvin järjestetyllä päivähoidolla ja koulunkäynnillä. Myönteinen kasvuympäristö luo hyvät edellytykset sille, että nuoret ovat valmiita palaamaan kotipaikkakunnalle opiskeluajan jälkeen.

Väestönkehitys on suuri haaste kunnille ja seuduille yleensä, ja siksi kunnassa olisi pyrittävä luomaan riittävän houkuttelevia asumisympäristöjä, joiden avulla voitaisiin aikaansaada väestönkasvu ikäluokissa 25–35 vuotta. Yritysten kasvu-edellytykset ovat myös täysin riippuvaisia oikean työvoiman saatavuudesta. Uusia investoijia voidaan houkuttaa myös kunnan ulkopuolelta, mikäli oikeat edellytykset ovat olemassa.

Kunnilla on työkaluja vastata tällaisiin haasteisiin, ja mm. hyvä maankäyttöpolitiikka ja kaavoitus ovat kuntien käyttämiä työkaluja.

Maankäyttöpolitiikka ja strateginen yleiskaavoitus antavat linjaukset yksityiskohtaisemmalle kaavoitukselle. Kunnan maankäyttöpoliittisella ohjelmalla halutaan luoda edellytykset hyvälle ja pitkäjänteiselle toiminnalle. Hyvällä maankäyttöpolitiikalla turvataan edellytykset asuntorakentamiselle ja elinkeinotoiminnalle kunnassa.

Tämä maankäyttöpoliittinen ohjelma on laadittu strategisen yleiskaavan laadintaa varten asetettujen teematyöryhmien suorittaman selvitystyön pohjalta.

Tämä maankäyttöpoliittinen ohjelma, joka on osa strategista yleiskaavoitustyötä, tulee kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi kevättalvella 2014.

MAANKÄYTTÖPOLIITTINEN OHJELMA

2. Lähtökohdat

2.1 Maankäyttöpoliittinen ohjelma

Pedersören kunnalla ei ole ennen ollut maankäyttöpoliittista ohjelmaa. Kuntiin kohdistuvat suuret haasteet tekevät ennakoivasta suunnittelusta nyt entistä tärkeämmän. Maankäyttöpoliittisen ohjelman sisältö voi vaihdella kuntien välillä, tilanteen mukaan. Olennaista on kuitenkin, että kunnan vahvistamat maankäyttöpoliittiset tavoitteet pohjautuvat yhteiseen tulevaisuudenvisioon.

Maankäyttöpoliittisen ohjelman ajankohtaisuutta on syytä arvioida jokaisen valtuustokauden alkaessa.

2.2 Väestö

Pedersöre kunta on kaksikielinen kunta, joka kuuluu Pohjanmaan maakuntaan. Kunnalla oli 31.12.1993 10 083 asukasta. Yhdeksän vuotta myöhemmin asukasluku oli kasvanut yhteensä 810 hengellä. Kunnassa on syntyvyyden enemmisyys, eli syntyneiden lukumäärä on suurempi kuin kuolleiden. Kunnan nettomuutto on negatiivinen ja väestökasvu johtuu syntyvyyden enemmyydestä.

Kylä	1993	2003	2012	2030
Kirkonkylä	1512	1651	1843	2400
Sundby	411	387	365	400
Lövö	264	259	285	300
Pännäinen	635	599	617	650
Forsby	453	477	486	520
Östensö	287	236	255	350
Katternö	303	248	231	240
Edsevö	641	560	546	600
Kolppi	1028	1081	1084	1150
Lepplaks	378	463	566	850
Ala-Ähtävä	1211	1441	1726	2000
Bäckby	158	160	161	180
Yli-Ähtävä	941	930	952	1000
Lappfors	363	353	343	370
Purmo	652	634	702	750
Lillby	470	472	464	470
Yli-Purmo	376	331	267	230
Yhteensä	10083	10406	10893	12460

Taulukko strategisesta yleiskaavasta/ asumisryhmän raportti

Asumisryhmä totesi selvityksessään, että tulevaisuudessa suurin väestökasvu tapahtuu Kirkonkylän, Lepplaksin, Kolpin, Ala-Ähtävän ja Ala-Purmon kylissä. Kylissä, joissa ei ole palveluita ja jotka sijaitsevat kauempana palveluista, väkiluku vähenee ja kehityssuunnan kääntäminen on haasteellista.

Merkittävä osa asuntorakentamisesta tapahtuu tänään kaavoittamattomilla asuinalueilla tai osayleiskaavoitetuilla alueilla, ei asemakaava-alueilla. Ainoastaan Sandsundin alue houkuttelee rakentajia asemakaavoitetuille alueille.

Maankäyttöpoliittisen ohjelman avulla kunta voi vaikuttaa siihen, että kasvu yhä enemmän ohjataan kylien keskusta-alueille ja myös asemakaavoitetuille alueille. Kyläkeskusten tiivistyminen tukee kylien palvelutason jatkuvaa kehittymistä.

MAANKÄYTTÖPOLIITTINEN OHJELMA

2.3 Asumisolot

Kunnassa on n. 3500 asuttua asuinrakennusta. Näiden joukossa on myös yli sata vuotta vanhoja taloja, jotka edustavat vanhaa pohjalaista rakennusperinnettä. On myös tätäkin huomattavasti vanhempia taloja, joissa edelleen asutaan.

Asumisryhmä totesi selvityksessään, että uusien asuintalojen välittömässä läheisyydessä on joskus vanhoja asumattomia taloja, jotka rumentavat ympäristöä. Tällaiset olisi syytä purkaa. Lisäksi vanhojen rakennusten omistajille olisi tähdennettävä, että vanhat rakennukset ovat osa kulttuuriperintöä. Omistajille olisi myös kerrottava, minkälaisia mahdollisuuksia heillä on saada valtiolta avustusta vanhojen talojen kunnostamiseen.

Monet Pedersören asuintaloista on rakennettu sodan jälkeen ja suuri osa on edelleen käytössä. Asuntotuotannossa voi selvästi havaita 1990-luvun matalasuhdanteen ja 2000-luvun matalasuhdannejaksojen vaikutukset, sillä näinä vuosina kunnassa rakennettiin huomattavasti vähemmän uusia omakotitaloja.

Rivitalo- ja varsinkin paritalorakentaminen on tullut yhä suositummaksi. Paritalo on usein nuorenparin ensimmäinen asunto ennen kuin ryhdytään rakentamaan omakotitaloa. Asuintalojen kerrosalat kasvavat, ja tänään yli 200 kerrosalaneliömetrin talot ovat yleisiä. Rakentajat haluavat mielellään suuria tontteja ja luonnonläheistä asumista.

Pedersöressä rakennetaan hyvin harvoin kerrostaloja. Pännäisissä, Edsevössä, Kolpissa, Ala-Purmossa ja Ähtävällä on muutama kerrostalo. Kerrostaloasunnoissa asuu yleensä nuoria henkilöitä tai vanhempia pariskuntia, harvoin lapsiperheitä. Yhden hengen taloudet ovat myös yleistymässä kunnassamme. Yksin elävät eivät yleensä asu omakotitalossa, vaan kerrostalo-, rivitalo- tai paritaloasunnossa.

MAANKÄYTTÖPOLIITTINEN OHJELMA

Asumisryhmän ehdottamat tärkeät toimenpiteet kunnan asumisolojen kehittämiseksi

- Kaavoitustoiminnassa huomioidaan eri tarpeet kunnan eri osissa
- Rakentamiseen sopivaa tonttimaata pitää olla tarjolla kunnan kaikissa osissa
- Kehitetään vaihtoehtoisia asuntoalueita keskusta-alueiden läheisyyteen, joilla mahdollista rakentaa esim. pieniä eläintalleja, työpajoja jne. Teema-asuminen.
- Vuokra-asuntoja kunnan kaikissa osissa (esim. pieniä kerrostaloja, rivitaloja ja paritaloja)
- Erityisasumismuotoja kehitetään (esim. omaisasumista)
- Toimivat päivähoitopalvelut kaikkialla kunnassa
- Pedersören kunnan markkinointi asumispaikkakuntana

MAANKÄYTTÖPOLIITTINEN OHJELMA

2.4 Teollisuuskiinteistöt

Teollisuudelle tarkoitettuja alueita on kunnan kaikissa osissa, kuten Pännäisissä, Lövössä, Edsevössä, Kolpissa sekä Ala- ja Yli-Ähtävällä.

Vapaita teollisuustontteja löytyy kaikilta teollisuusalueilta. Kunta omistaa lisäksi sopivaa raakamaata teollisuusalueiden kaavoittamista varten.

Kalliit liikenneratkaisut muodostavat kuitenkin joissakin tapauksissa esteitä alueiden kaavoittamiselle teollisuustoimintaa varten.

2.5 Kunnan omistamat maa-alueet

Pedersören kunta omistaa yhteensä n. 1 222 hehtaaria maa-alueita. Suurin maavaranto on Kirkonkylässä, n. 343 hehtaaria. Suurimman metsäpalstan pinta-ala on siellä n. 100 hehtaaria. Valtaosa kunnan omistamista maa-alueista Sandsundissa koostuu raakamaasta tulevaa kaavoitusta varten tai jo asemakaavoitetuista alueista. Kunta tarvitsee vielä lisää maa-alueita Kirkonkylässä alueen yleiskaavan toteuttamiseksi.

Pännäinen	136 ha
Edsevö	74 ha
Forsby	13 ha
Kirkonkylä	343 ha
Kolppi	142 ha
Lappfors	18 ha
Lepplaks	38 ha
Lövö	56 ha
Purmo	88 ha
Ala-Ähtävä	189 ha
Östensö	34 ha
Yli-Ähtävä	70 ha
Muut	21 ha

Kunnan maavaranto alueittain

Kunta on aktiivisesti hankkinut raakamaata kaavoitusta varten. Kunta on tietoisesti pyrkinyt ostamaan maata etukäteen ja eri kunnanosista. Kaikkia hankittuja alueita ei ole tarkoitus käyttää asunto- tai teollisuusalueiden kaavoitukseen. Joitakin alueita käytetään sen sijaan vaihtomaana maakauppojen yhteydessä.

Kunta on toteuttanut maakaupat vapaaehtoiselta pohjalta. Tähän asti kunta ei ole käyttänyt etuosto-oikeuttaan tai mahdollisuuksia raakamaan lunastamiseen.

2.6 Kunnan kaavoitus ja maavaranto kaava-alueilla

2.6.1 Yleiskaavat

Pedersören kunnalla ei ole kattavaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa koko kunnalle.

Kunnalle on kuitenkin laadittu oikeusvaikutukseton strateginen yleiskaava, joka hyväksyttiin kunnanvaltuustossa kesäkuussa 2014. Strateginen yleiskaava on

MAANKÄYTTÖPOLIITTINEN OHJELMA

tärkeä työväline kun tehdään päätöksiä esim. asuntoalueiden kunnallisteknisistä ratkaisuista tai sijoituksista erilaisiin kunnallisiin palvelumuotoihin.

Seuraaville alueille on laadittu oikeusvaikutteiset osayleiskaavat:

- Östensö, hyväksytty kunnanvaltuustossa 29.8.2011
- Lepplaks, hyväksytty kunnanvaltuustossa 26.8.2010
- Ala-Purmo, hyväksytty kunnanvaltuustossa 24.5.2010
- Lillby, hyväksytty kunnanvaltuustossa 24.5.2010
- Ala-Ähtävän pohjoisosa, 12.4.2010
- Kolppi, hyväksytty kunnanvaltuustossa 18.6.2008
- Forsbyn osayleiskaava, hyväksytty kunnanvaltuustossa 19.3.2007
- Ala-Ähtävän lounaisosa, hyväksytty kunnanvaltuustossa 3.10.2005
- Ala-Ähtävä–Slätkulla, hyväksytty kunnanvaltuustossa 13.10.2003
- Lappfors, hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.1.2001

Ennen 1. tammikuuta 2009 hyväksytyt osayleiskaavat ovat oikeusvaikutuksettomia, ja siksi niitä ei voida käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena. Ennen kuin näitä kaavoja on tarkistettu ja niihin on lisätty MRL 44 §:n mukaiset määräykset siitä, että kaavaa voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena ja että määräys kaavan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan, rakennuslupia voidaan näillä alueilla myöntää vain suunnittelutarpeen harkinnan jälkeen.

Käyttämättömät rakennusoikeudet osayleiskaava-alueilla

Forsby	124
Kolppi	85
Lappfors	97
Lepplaks	194
Lillby	80
Lövö	57
Ala-Purmo	228
Storsandsund	18
Ala-Ähtävän pohjoisosa	113
Ala-Ähtävä Slätkulla	34
Ala-Ähtävän länsiosa	43
Östensö	96
	1169

2.6.2 Asemakaavat

Asemakaavoja on laadittu Pännäisten keskusta-alueelle, Kirkonkylän alueelle, Edsevolle, Kolpille, Ala- ja Yli-Ähtävälle sekä Ala-Purmon-Sisbackan alueelle. Myös Lövön teollisuusalueella sekä Forsbyn ja Lepplaksin asuntoalueilla on asemakaava. Kylien keskusta-alueiden asemakaavoja on useaan otteeseen laajennettu ja joitakin korttelialueita on muutettu.

MAANKÄYTTÖPOLIITTINEN OHJELMA

3. Kunnan nykyisen maankäyttöpolitiikan arviointi

Vahvuudet

Hyvät kunnalliset ja yksityiset palvelut
Kunnallisia asuntotontteja monessa kylässä
Yrittäjyysperinteet
Nuori väestö
Kunnalla on suhteellisen suuri tonttivaranto
Teollisuustontteja monessa kylässä
Kunnan sijainti
Elinvoimaisia kyliä

Heikkoudet

Huonosti toimiva joukkoliikenne
Kaikki asuntoalueet eivät
”houkuttele”
Vuokra-asuntojen puute
Koulutetut eivät palaa
kotipaikkakunnalle
Heikko palvelutaso joissakin kylissä
Valtion tieverkon kunnossapito
Yksityisiä tontteja harvoin
myytävänä
Kylissä tyhjiä taloja
Riippuvuus autoliikenteestä

Mahdollisuudet

Hyvä sijainti (juna-asema, lentokenttä, tieverkko)
Suuria maa-alueita Edsevössä
Kehittämiskelpoisia maa-alueita kunnan
kaikissa osissa
Erilaisia asuntoalueita

Uhkakuvat

Ilmastopolitiikka
Valtion talous
Nuoret eivät palaa

MAANKÄYTTÖPOLIITTINEN OHJELMA

4. Maankäyttöpoliittiset tavoitteet ja visiot

Pedersören kunta nostaa strategisessa yleiskaavassa katseet kohti vuotta 2030. Maankäyttöpoliittisena tavoitteena on pitää kunta itsenäisenä kuntana, jossa on tulevaisuudessakin korkealaatuisia ja helposti saatavilla olevia palveluja.

Kunnan maankäyttöpoliittiset tavoitteet ovat:

1. Huolehtia raakamaavarannon riittävydestä hankkimalla lisää maa-alueita
2. Maa-alueiden hankinta sekä kaavoitushankkeiden raakamaaksi että myös vaihtomaaksi maakauppojen yhteydessä.
3. Oikean hintatason säilyttäminen maa-alueiden hankinnan yhteydessä. Alueen sijainti, käyttötarkoitus ja houkuttelevuus ovat ratkaisevia hintatasolle.
4. Pääperiaatteena on, että maa-alueet hankitaan vapaaehtoisin keinoin.
5. Lunastuslupaa haetaan tai etuosto-oikeutta käytetään vain hyvin perustelluissa tapauksissa mikäli se on kunnan kaavoitustoiminnan kannalta olennaista. Maa-alueiden lunastus tapahtuu pääasiassa strategisen yleiskaavan tarkoittamilla palvelu-alueilla.
6. Kunnan tulee tasapainoisen kaavoituksen avulla varmistaa, että tonttitarjonta on riittävän suuri, sekä asumiseen että elinkeinoelämän tarpeisiin.
7. Eriyppisten vuokra-asuntojen lisääntynyt tarjonta kunnan eri alueilla.
8. Joustava ja sopeutettu kaavoitustoiminta.
9. Tehostetaan kunnan markkinointia asumispaikkana ja uusien yritysten sijoituspaikkana.
10. Maanomistajien tasavertainen kohtelu maakauppojen yhteydessä ja kaavoituksessa.

Kunnan strategia ja maankäytön yleiset tavoitteet ovat

1. Kunnan asukasluku kasvaa ja työpaikkojen määrä kasvaa.
2. Useimmat asunnot rakennetaan asemakaavoitetuilla ja osayleiskaavoitetuilla alueilla, niin että yhdyskuntarakennetta ja palvelutuotantoa voidaan kehittää suunnitelmallisesti.
3. Olemassa olevaa infrastruktuuria hyödynnetään mahdollisimman pitkälle.
4. Rakennuslupaviranomaiset harkitsevat yhdessä kaavoitusjaoston kanssa edellytyksiä asuntorakentamiseen palvelualueiden ja kyläalueiden ulkopuolella.

5. Kunnan maankäyttöpoliittiset linjaukset

5.1 Kunnan maanhankinta

5.1.1 Maanhankinta vapaaehtoisin keinoin

Pedersören kunnassa pääperiaatteena on, että kunta hankkii maa-alueita vapaaehtoisin keinoin.

Kunnalla tulee olla ennakoiva maankäyttöpoliittikka, jotta kunnalla on tarpeeksi raakamaata kaavoitusta varten tai vaihtomaaksi eri maakauppojen yhteydessä. Kunnan tulee mahdollisimman aikaisessa vaiheessa hankkia maa-alueita eri tarpeisiin. Oikea hintataso

MAANKÄYTTÖPOLIITTINEN OHJELMA

ja maanomistajien tasavertainen kohtelu maakauppojen yhteydessä on kunnalle tärkeä periaate.

5.1.2 Etuosto-oikeuden käyttäminen

Kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa tapahtuvissa kiinteistönkaupoissa. Etuosto-oikeus ei kuitenkaan koske kaikkia kiinteistönkauppoja. Etuosto-oikeuden käyttämiseksi kunnan tulee voida esittää hyvin perusteltu syy siihen, miksi myydyn kiinteistön lunastaminen hyödyttää kunnan suunnitelmallista kehittämistä.

5.1.3 Lunastus

Ympäristöministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten. (MRL 99 ja 100 §).

Kunta voi myös olla velvollinen lunastamaan maa-alueita, esim. kaavoitettuja viheralueita.

5.1.4 Alueiden luovutus korvauksetta

Kunta voi tietyissä tapauksissa ottaa maankäyttö- ja rakennuslain nojalla katualueita haltuunsa suorittamatta maanomistajalle korvauksia (MRL 104-105 §).

5.2 Maankäytösopimukset

- Kunta tekee maankäytösopimuksen, jos maanomistaja on pannut vireille asemakaavan muutoksen tai laadinnan ja kaavasta aiheutuu maanomistajalle merkittävää hyötyä.
- Kunta voi myös tehdä maankäytösopimuksen, mikäli kunnan vireille panemasta, toisen maanomistajan aluetta koskevasta asemakaavan muutoksesta tai laadinnasta aiheutuu maanomistajalle merkittävää hyötyä

5.3 Tonttimaan luovutus

5.3.1 Tonttimaata asuntoja varten

Kunta tarjoaa kunnan useimmissa kylissä tonttimaata asuntoja varten ja asuntoalueet sijaitsevat lähellä kyläkeskuksia alueen palveluverkkoa tukien. Kunnan asuntoalueet auttavat pitämään kylät elävinä ja kunnan maankäyttöpoliittiseen linjaan on kirjattu, että rakentajille tulee olla tarjolla erilaisia vaihtoehtoja. Asuntotontti vuokrataan kunnes rakentaminen on alkanut. Kun rakennuksen perusta on valmis, vuokranottaja voi lunastaa asuntotontin kunnanvaltuuston vahvistamaan tonttihintaan. Jokaisella rakentajalla on kuitenkin mahdollisuus jatkaa asuntotontin vuokraajana, mikäli hän niin toivoo.

5.3.2 Tonttimaata teollisuusrakentamiseen

Kunnassa on valmiutta ottaa vastaan uusia yrityksiä. Asemakaavoitettuja teollisuusalueita on useissa kylissä ja teollisuusmaan tarjonta on turvattu moneksi vuodeksi eteenpäin.

Luovutusehdot ovat samat kuin asuntotonteille.

MAANKÄYTTÖPOLIITTINEN OHJELMA

5.3.3 Tonttimaata liiketoiminnalle

Kunta omistaa tuotantotoimintaa ja liiketoimintaa varten tarkoitettuja maa-alueita valtatie 8 ja kantatien 68 läheisyydessä.

5.3.4 Tonttimaata tarha-alueille

Tänä päivänä kunnallisista tarha-alueista ei ole enää yhtä paljon kysyntää kuin muutama vuosi sitten. Turkistuottajat harjoittavat eri syistä mieluiten toimintaansa omalla alueella, joka ei rajoitu toiseen tarha-alueeseen.

Kunta auttaa tarvittaessa löytämään sopivia maa-alueita toiminnalle.

5.4 Tuulivoimala-alueet

Strategisen kehityskuvan laadinnan yhteydessä toteutetussa tuulivoimaselvityksessä todettiin, että kunnassa on tuulivoimalalle sopivia alueita. Nämä alueet soivat pienelle määrälle tuulivoimaloita ja ovat siksi sellaisia alueita, joita ei tarvitse merkitä maakunta-kaavaan.

Kunta suhtautuu myönteisesti vaihtoehtoihin energianlähteisiin ja tuulivoiman kehittämiseen sellaisilla alueilla, jotka soveltuvat tarkoitukseen.

5.5 Maankäyttö- ja asuntopolitiikka kunnan palvelualueilla

Strategisessa yleiskaavassa 2030 kunta on jaettu neljään palvelualueeseen. Kaavassa on selvästi lausutut tavoitteet kaikkien alueiden palvelutasolle.